



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس -- مستغانم --
كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون
تخصص قانون مدني أساسي

تسوية وضعيّة البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري

تحت إشراف الدكتور:

مزيان محمد الأمين

إعداد الطالبة:

قاسي نجاة

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة مستغانم	أستاذ محاضر - أ -	الأستاذ عباسة الطاهر
مشرفا ومقررا	جامعة مستغانم	أستاذ محاضر - أ -	الأستاذ مزيان محمد الأمين
مناقشا	جامعة مستغانم	أستاذ التعليم العالي	الأستاذ سلايم عبد الله
مناقشا	جامعة مستغانم	أستاذ محاضر - أ -	الأستاذ بن عزوز بن صابر

السنة الجامعية 2014-2015

إهداء

إلى التي رفع الله قدرها وجعل الجبّة تحت أقدامها... أمي الغالية

إلى الذي كان لي سراجا منيرا... والدي

إلى التي كانت لي سندا... أختي

إلى من شاركوني أفراحي وأحزاني.... إخوتي

إليكم جميعا الشكر والتقدير والإحترام

مقدمة

من بين مظاهر ممارسة حق الملكية "الحق في البناء"، فإذا كان الأصل العام أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية وإستغلالها والتصرف فيها وممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولى الحق في البناء، فإن التسليم بهذا المبدأ يجعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في القيام بمختلف عمليات التشييد والبناء دون إعتبار لما يترتب عليها من أضرار على المجتمع، وينعكس سلبا على شكل البناءات ومظهرها مؤدية إلى تشويه النسيج العمراني والخروج عن مقتضيات التنظيم.

وقد شهدت المدينة الجزائرية العديد من التحولات العمرانية بدئا من الأوضاع التي ورثتها عن السياسة العقارية التي إتبعها الإستعمار الفرنسي والمتمثلة في الإستيلاء والإستحواذ على أكبر وأهم قدر ممكن من أملاك الجزائريين ونقلها للمعمرين وذلك بشتى السبل سواء القانونية أو العسكرية. كما خلف الإستعمار بنية تحتية وحضرية متهالكة نتيجة تركيزه على تنمية المدن الساحلية الكبرى وبعض المدن الداخلية، مقابل تطبيق سياسة الأرض المحروقة في الريف والترحيل القسري للسكان نحو المحتشدات وحرمانهم من الخدمات والمرافق. وقد إمتدت تأثيرات هذه السياسة إلى ما بعد الإستقلال بما أحدثته من تفكك إقتصادي وإجتماعي كان سببه الرئيسي التنازع حول ملكية الأراضي، الأمر الذي دفع المشرع للبحث عن سياسة لتدارك الآثار السلبية لهذه السياسة الهجينة.

بالإضافة إلى الأوضاع التي خلفها المستعمر فإن التحولات التي فرضها النمو السكاني المتسارع ومتطلباتهم السكنية والخدماتية، وكذا تسارع وتيرة الطلب على السكن زادت من وتيرة البناء في ظل غياب التحكم في المجال العمراني، مما أنتج العديد من المباني الغير المتجانسة والغير المنتهية، الأمر الذي ساهم في تشويه البيئة العمرانية والبصرية للمدن الجزائرية، إذ تعاني المدينة الجزائرية اليوم من عدة إختلالات عمرانية.

فإذا كان النسيج العمراني مقياسا يقاس به تقدم الدول ومرآة تعكس درجة تحضرها، فإن النسيج العمراني المتناسق والجميل يظهر لنا مدى تقدم الدولة، بينما يعكس التشوه العمراني مدى التخلف الذي تعرفه هذه الأخيرة، وبالرجوع إلى الجزائر نجدنا تعاني كباقي دول العالم الثالث من مشكلة البناء غير الشرعي التي غدت أكثر تفاقما وأكبر حجما نتيجة للنمو العمراني السريع الذي نتج

عن عدة عوامل ديمغرافية، إجتماعية واقتصادية...، ولهذه الأسباب حاول المشرع إيجاد بعض الحلول لتغطية هذه الإشكالات من خلال إصداره مجموعة من النصوص القانونية.

حيث تدخل المشرع منذ الإستقلال بالقوانين المنظمة لحق البناء، بدءا من الأمر 67-75 المؤرخ في 26/06/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي كأول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال، لتتوالى بعد ذلك سلسلة النصوص والتعديلات فصدر القانون 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي، الذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة، ثم قام المشرع بموجب الأمر 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 بتحديد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها. وأخيرا صدر القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير في ظل الإصلاحات العامة التي عرفتها البلاد خاصة على الصعيد السياسي والاقتصادي. لكن لم يسلم قانون التهيئة والتعمير من التعديلات إذ جاء لتعديله المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ثم القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير. ليقوم المشرع في الآونة الأخيرة بإصدار المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي ألغى المرسوم 91-176، حيث أدخل هذا المرسوم العديد من التعديلات على عقود التعمير من أهمها: أنه قام بتقليص آجال الرد على مختلف طلبات الرخص والشهادات، كما أنه قام بإنشاء الشباك الوحيد للولاية الذي ينظر في هذه الطلبات، زد على ذلك أنه جاء بأحكام خاصة بالنسبة للبنائيات الآيلة للإنهيار.

أما في مجال البناء غير الشرعي فقد تدخل المشرع كذلك عدة مرات محاولة منه لتسوية وضعيته وذلك عن طريق العديد من النصوص القانونية، منها المرسوم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، وكذا ما جاءت به التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13/08/1985 والمتعلقة بمعالجة البناء غير الشرعي. وأخيرا صدر القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بمطابقة البنائيات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم بقانون المالية لسنة 2013، والذي يعتبر من أحدث القوانين في هذا المجال إذ جاء بحلول قانونية وعملية تظهر من خلال إستقادة المعنيين بهذا القانون

من عقود تعمير حديثة بغية تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ووضع حد لحالات عدم إنهاء البناء والوصول إلى تحقيق إطار مبني ذي مظهر جمالي مهياً بإنسجام، مع تطبيق حماية قانونية صارمة عن طريق فرض تدابير ردية صارمة في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير. غير أن هذا القانون جاء متأخراً نوعاً ما نظراً للوضعية العمرانية المتأزمة التي آلت إليها المدن الجزائرية، من واجهات شاحبة وبنيات غير منتهية وتلك الخارجة أصلاً عن الأطر التنظيمية والعمرانية.

إن هذه الترسانة القانونية إن دلت على شيء فإنما تدل على أهمية مجال العمران وإحتلاله مكانة بارزة في التشريع، وتقصح عن الإرادة الصريحة للمشرع في مواجهة كل ما من شأنه المساس بالمصلحة العامة العمرانية بوضعه النصوص القانونية الكفيلة بتنظيم النشاط العمراني.

وفي هذا السياق وبالرغم من حجم وعدد النصوص القانونية في هذا المجال وتعدد تدخلات المشرع، إلا أن هذا لم يكن عائقاً أمام تعقد وضعية الملكية العقارية في الجزائر وإختلال عوامل السكن والتهيئة الإقليمية وانتشار البناء المخالفة لقواعد ومقاييس البناء، ناهيك عما يعاني منه القطاع الفلاحي والمناطق المحمية من سطو الإسمنت المسلح، هذا كله في ظل غياب الرقابة الإدارية المشددة وعدم فعالية قوانين التعمير، إذ طبعت الفوضى المجال الحضري المبني وتوسعت بشكل يصعب السيطرة عليه أو إزالته وهو ما دفعه بالمشرع للتخلي عن أسلوب الإزالة الجذري وإتباع سياسة التسوية القانونية لهذه البناءات، وفي هذا الشأن كانت مذكرتنا الموسومة "تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري".

إن إختيارنا لهذا الموضوع جاء نتيجة لعدة أسباب ودوافع منها الموضوعية ومنها الذاتية، من أهمها التشوه العمراني الملحوظ الذي تعيشه أغلب المدن الجزائرية، نتيجة مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناءات، وانتشار ظاهرة البناء بدون ترخيص وإستعمال المواد المغشوشة والغير المطابقة للمواصفات وكذا عدم الإلتزام بالشروط الفنية ما أدى لإنهيار العديد من البناءات، وكذا رغبتنا في الإحاطة بالأسباب الفعلية المباشرة وغير المباشرة، العامة والخاصة التي كانت وراء تشوه صورة مدننا.

بالإضافة لذلك فإن موضوع البناء غير الشرعي ليس موضوعا قانونيا بحثا وحسب بل يثير هذا الموضوع إشكالات في مختلف الميادين والمجالات سواء الإجتماعية أو العمرانية أو حتى الإقتصادية أو السياسية أو الهندسة المعمارية... ومن هنا تتبع أهمية دراسة هذا الموضوع.

حيث أن الهدف المرجو من هذه الدراسة هو محاولة تحديد أسباب ظاهرة البناء غير الشرعي والآثار المترتبة عنها، ووقفا على أساليب وآليات التسوية التي تبناها المشرع والتي من شأنها أن تكون منطلقا للحد من هذه الظاهرة.

أثناء بحثنا في هذا الموضوع واجهتنا العديد من الصعوبات، تأتي على رأسها قلة المراجع المتخصصة والمصادر العلمية، خاصة تلك المتعلقة بالقانون 08-15 نظرا لحدثته، بالإضافة إلى قلة الأحكام والإجتهاادات القضائية في هذا المجال.

وقد تم الإطلاع على عينة من الأطروحات والرسائل الجامعية كدراسات سابقة، والملاحظ أن هناك جملة من الدراسات التي تناولت العقار بصفة عامة مثل إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية والعديد من المواضيع الأخرى المتعلقة بالعقار، بالإضافة إلى العديد من الدراسات التي تناولت القرارات والمنازعات الإدارية في مجال العمران وكذا قرارات التهيئة والتعمير والرقابة في هذا المجال. أما الدراسات التي سلطت الضوء على موضوع تسوية البناء غير الشرعي فهي قليلة.

من بين الدراسات الأولى التي تطرقت لهذا الموضوع نذكر مذكرة ماجستير بعنوان "أزمة البناء اللاشرعية وطرق معالجتها"، للأستاذة زهيرة ذبيح [2001]، ومذكرة الماجستير الموسومة "الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر"، للأستاذ تكواشت كمال [2009]، بالإضافة إلى مذكرة ماجستير بعنوان "الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري"، للأستاذ بن دوحه عيسى [2011]، وأخيرا المذكرة الموسومة "البناء الفوضوي في الجزائر"، للأستاذ غربي إبراهيم [2012].

إذن نظرا للترساة القانونية التي صدرت في هذا المجال ومختلف الدراسات والبحوث نجد من المادة العلمية ما يشجع على الخوض في البحث والدراسة في هذا الموضوع.

إن الإشكالية التي تناولناها في هذه الدراسة تبحث في سبل تسوية الوضعية العمرانية التي تعيشها مدننا والتي تبناها المشرع الجزائري محاولة لإعادة رونقها وجمالها ورفقها، ومن هذا المنطلق عالج البحث الإشكالية التالية:

هل وفق المشرع الجزائري في معالجة ظاهرة البناء غير الشرعي من خلال مختلف

النصوص القانونية والتنظيمية التي تبناها؟

ومن هذا المنطلق نطرح مجموعة من الأسئلة التي تتمحور أساسا حول مفهوم البناء غير الشرعي، وأسباب وعوامل ظهوره وإستحقاله، وكذا معايير تحديد البناء غير الشرعي وآثار هذا الأخير على مختلف الأصعدة، بالإضافة إلى الآليات والوسائل المتبعة من أجل القضاء على هذه الظاهرة.

ولأن تحديد الإطار الزمني والمكاني للبحث مهم لتقديم تحليلات أكثر دقة وموضوعية، فقد حصرنا الحدود الزمنية لهذه الدراسة منذ إستقلال الدولة الجزائرية إلى غاية صدور القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها والمعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2013، أما فيما يتعلق بالحدود الجغرافية لهذه الدراسة فقد تناولنا هذا الموضوع بصفة عامة دون تحديد حالة أو منطقة للدراسة، ذلك أن ظاهرة البناء غير الشرعي ظاهرة تغلغت في جميع المدن الجزائرية ولم تكن مقتصرة على بعضها أو إحداها فقط، كما أن النصوص القانونية والتنظيمية التي صدرت لمواجهة لهذه الظاهرة كانت عامة تخص كل التراب الوطني وليس جزءا منه فقط.

ولأن الكشف عن حقائق المشكلة البحثية ومعرفة أغوارها يتطلب تكامل الأطر النظرية والمنهجية، ولأن طبيعة الموضوع هي التي تحدد طبيعة المنهج المعتمد، فقد وظفنا في معالجتنا لهذا الموضوع المنهج الوصفي التحليلي، حيث تم توظيف المنهج الوصفي الذي يهتم بالحقائق العلمية ويصفها كما هي ثم يمتد إلى تفسيرها، خاصة في الجزء الأول المعني بمعاينة ظاهرة البناء غير الشرعي. أما المنهج التحليلي الذي يركز على عرض المشكلة ودراستها من الناحيتين القانونية والفنية، فوظفناه بالخصوص في الجزء الثاني من البحث من خلال التحليل والتعليق وشرح الأحكام والمواد والآليات القانونية المتبعة في مجال تسوية وضعية البناء غير الشرعي، إلى جانب الإستدلال بالأحكام والقرارات القضائية في هذا المجال والتي تعد قليلة.

هذا ولقد إعتمدنا خطة ثنائية في سبيل الإجابة على إشكالية البحث، بحيث تطرقنا في الفصل الأول إلى أسباب ظهور البناء غير الشرعي العديدة والمتنوعة، العامة والخاصة والتي تجد جذورها في الوضعية الموروثة عن الإستعمار الفرنسي والأوضاع الأمنية والإقتصادية والإجتماعية التي عاشتها البلاد، كما تناولنا في هذا الفصل ضوابط تنظيم عملية البناء التي تعتبر مقياسا لتحديد مدى شرعية البناء وتوافقه مع أحكام قانون التعمير، كما قمنا بعرض أهم الآثار الناتجة عن مخالفة هذه الضوابط.

في حين سعيينا في الفصل الثاني إلى البحث عن أساليب التسوية والوقاية والرقابة التي أوجدها المشرع الجزائري لمكافحة ظاهرة البناء غير الشرعي وتسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية، سواء قبل صدور القانون 08-15 المعدل والمتمم، أو من خلال ما جاء به هذا القانون من أحكام جديدة وعقود تعمير مستحدثة سعيًا لمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وكذا إضفاء الشرعية على البناءات التي شيدت خلافا لمقاييس البناء والتعمير.

الفصل الأول

ماهية ظاهرة البناء غير الشرعي

لا يقصد بالتلوث البصري ما تشهده شوارعنا وأرصفتنا وحتى مساحاتنا الخضراء من إعتداء من خلال تفريغ النفايات فحسب بل يقصد به كذلك صورة مدننا ومظهرها العمراني¹، إذ لم تسلم الجزائر كغيرها من بلدان العالم من ظاهرة البناء غير الشرعي التي تشوه نسيجها العمراني، نتيجة تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية ومخالفة أحكام قانون التعمير والبناء.

حيث يتمتع العمران في الجزائر بأهمية بالغة نظرا لخصوصيته ودوره في عملية البناء الإقتصادي والإجتماعي كون العمران من أهم المقاييس التي يبنى عليها تقدم ورفي الدول، إلا أن وضعية العمران والعقار في الجزائر تعرف عدة إختلالات أفضت إليها العديد من العوامل المختلفة والمتداخلة فيما بينها، منها تناقض النصوص المنظمة للعمران وتحايل المواطنين والقائمين بالبناء وكذا تراخي الجهات الإدارية عن دورها في مجال التهيئة والتعمير والمتمثل أساسا في الرقابة القبلية عن طريق مخططات التعمير والرخص والشهادات العمرانية².

هذا ومرت السياسة العقارية في الجزائر بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة منذ الإستقلال التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني، إلا أن هذه القواعد ظلت ناقصة وغير كافية لمواكبة التطور الحضري بسبب التخلف الإقتصادي والنزوح الريفي والنمو الديمغرافي المفرط وعدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في هذا المجال³، الأمر الذي أدى إلى تفاقم ظاهرة البناء غير الشرعي وتعقدها.

1 - Tsouria Kassab, Ville ou pollution visuelle!, Vie de Villes, n°01, janvier 2005, p62.

2- عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مقال منشور في مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، سبتمبر 2013، ص359.

3- جلول زناتي، تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر، مجلة المخطط والتنمية، العدد 28، 2013، ص02.

لذلك ومن أجل الإحاطة بهذه الظاهرة لا بد من الوقوف أمام أسباب البناء غير الشرعي (المبحث الأول) لبيان تعريفه وصوره وكذا أسباب ظهوره، وكذا الوقوف أمام المعايير التي إعتدتها المشرع لتحديد هذا النوع من البناء والآثار المترتبة عن مخالفة هذه الأخيرة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم وأسباب البناء غير الشرعي

قبل التعرض لأسباب البناء غير الشرعي، لا بد من التعريف به لذلك نتعرض من خلال هذا المبحث للبناء غير الشرعي من حيث مفهومه (المطلب الأول) وكذا بيان أسباب ظهوره (المطلب الثاني)، حيث أن عدم فعالية الجهاز الإداري والتقني وعجز الدولة عن تلبية الطلب المتزايد على السكن نتيجة لعدة عوامل مختلف أدى إلى تسارع وتيرة البناء غير الشرعي، وهو ما سوف نفضله فيما يلي.

المطلب الأول: مفهوم البناء غير الشرعي

أصبح البناء غير الشرعي من المصطلحات كثيرة الإستعمال في الآونة الأخيرة وذلك عند الإشارة إلى البناء التي تتنافى ومقاييس البناء والتعمير، لذلك فإنه لا بد من ضبط مفهوم البناء غير الشرعي من خلال تسليط الضوء على مختلف تسمياته وتعريفاته وكذا تحديد صورته.

الفرع الأول: تعريف البناء غير الشرعي

البناء الهش، البناء المتخلف، البناء غير اللائق، البناء العشوائي، البناء العارض، البناء القصديري، البناء غير القانوني، البناء غير الرسمي، البناء غير المخطط ... الخ، كلها تسميات تطلق على البناء غير الشرعي¹. إن مفهوم البناء غير الشرعي وتعريفه يختلف من مكان لآخر ومن لغة لأخرى، وذلك حسب ظروف كل مجتمع ومستويات المعيشة والقيم والنظم الإجتماعية السائدة به، فنجد في اللغة الفرنسية مثلا: البناءات غير الشرعية [Constructions Illicites]، البناءات غير المنظمة [Constructions Irrégulières]، البناءات المهمشة [Constructions Marginales]، البناءات ناقصة الادماج [Constructions sous Intégrées]، البناءات

1 - Belaadi Brahim, Le bidonville : histoire d'un concept, Revue des sciences humaines, Algérie, Novembre 2004, p211.

العفوية[Constructions Spontanées]، البناءات غير المراقبة [Constructions Incontrôlées]، البناءات الفوضوية [Constructions Anarchiques]، الأحياء القصدية [Bidonville]، ومنطقة الأكواخ [Gourbi ville].

أما باللغة الانجليزية فنجد: المنطقة المتدهورة [Deteriorated Area]، منطقة البسطاء [Bustees Area]، أو المنطقة الفقيرة ... وغيرها من التسميات الكثيرة والتي تدل كلها على البناء غير الشرعي¹.

إذن فقد أطلق على البناء غير الشرعي عدة تسميات مختلفة تباينت من بلد لآخر من جهة، ومن جهة أخرى من الزاوية التي يدرس منها، إذ أطلق عليه المعمارون تسمية البناء الهش أو القصديري بالنظر لحالته الإنشائية وخصائصه العمرانية، إذ غالبا ما يكون مبني بمواد مهترئة كالخشب والزنك والكرتون وغيرها، أو لسوء موقعه كتواجده على أراضي مخصصة لتموضع الهياكل القاعدية أو تشكل أخطار صناعية أو طبيعية وهذا النوع من البناء غالبا ما يكون موضوع الهدم والإزالة². فيحين سماه المخططون الجغرافيون بالبناء غير المخطط لسوء التخطيط فيه أو لإنعدامه، أما من وجهة نظر القانون فقد أطلق عليه البناء غير الشرعي أو غير الرسمي لعدم إحترامه لقواعد ومقاييس البناء التي نص عليها القانون³.

إن البحث في مفهوم البناء غير الشرعي يقتضي البحث عن أصوله، إذ ظهر هذا المصطلح لأول مرة في المغرب أثناء الحقبة الإستعمارية، وقد تم تبني هذا المصطلح للدلالة على

1- إبراهيم غريبي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، نوقشت سنة 2012، ص07.

2- جاءت تسمية البناء القصديري لتدل على المواد التي أستعملت لبناءه، إذ تحصل عليها أصحابها من أماكن القمامة أو الموائء أو أماكن التخزين، والمتمثلة في القش وصفائح القصدير والخشب ...

3- بن دوحة عيسى، الاطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة سعد دحلب، البليدة، نوقشت سنة 2011، ص06.

نوع محدد من البناءات ألا وهي البناءات الهشة والبناءات غير اللائقة، وقد أستعمل لأول مرة سنة 1936¹.

وبالرجوع إلى القانون الجزائري، فإننا لا نجد مصطلح "البناء غير الشرعي" في أي نص تشريعي أو تنظيمي، ما عدا ما جاءت به التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 والمتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع²، لذلك إرتأينا إلى إستعمال هذا المصطلح بدل التسميات الأخرى، ذلك أن هذا الثراء في التسميات سببه الإفتقاد لمرجعية رسمية معممة بين كل الهيئات والفاعلين³.

والجدير بالذكر أنه من الصعب إيجاد تعريف قانوني دقيق وشامل للبناء غير الشرعي، ذلك لأنه لم يكن محل إهتمام المشرع ولا فقهاء القانون لإعتقادهم بأنه ظاهرة مؤقتة نتجت عن التحولات التي عرفتها البلاد وأن مصيرها هو الزوال⁴. ومع ذلك فإنه يمكن الإعتماد في تعريفه على مجموعة من المعايير المتمثلة أساسا في خرق القاعدة القانونية و/أو خرق القاعدة العقارية للبناء⁵. فالبناء غير الشرعي هو ذلك البناء الذي ينجز دون إحترام القواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول التي تنظم وتضبط نشاط وحركة البناء والتعمير، سواء كان ذلك لغموض يكتنف ملكية الأرض أو بسبب عدم الحصول على رخصة البناء قبل الإنجاز أو بسبب عدم الإلتزام

1- Adad Med Cherif, La participation dans l'habitat auto-construit en dur non planifié, in. 1^{er} séminaire national sur la gestion des villes et le développement durable, l'Université Larbi M'hidi, Oum Bouaghi, 2004, p368.

2- بوسماحة الشيخ، البيئة والترقية العقارية، مداخلة لمقابلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر: الواقع والآفاق، المنظم يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

3- شوقي قاسمي، إشكالية السكن الهش في الجزائر في ضوء استراتيجية التصدي: برنامج RHP (Résorption) (de l'habitat précaire) للبنك الدولي نمذجا، مجلة علوم الانسان والمجتمع، العدد الأول، مارس 2012، ص224.

4- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص07.

5- جمال الدين قسوم، ظاهرة السكن الفوضوي في المدن، مداخلة لمقابلة في الملتقى الدولي الموسوم [Faire la ville par quelles pratiques et par quelles projets ?]، نظمتها جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، بتاريخ 26 و 27 أفريل 2009.

بأحكام هذه الأخيرة أثناء التنفيذ، أو نظرا لعدم الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال¹.

إن ظاهرة البناء غير الشرعي لم تكن موجودة على الإطلاق في الجزائر، حيث تزامن ظهورها وتفاقمها مع دخول الإستعمار الفرنسي ومن خلال عملية التحضر التي شهدتها الجزائر² وزادت تفاقما بعد رحيله، فهي نتاج تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية من خلال تشويه النسيج العمراني كونها بنايات غير مخططة عمرانيا، وتتميز بهندسة معمارية بسيطة ومنعدمة التنظيم من حيث توزيعها وتداخلها³، بحيث لا تتماشى مع النسيج العمراني للمنطقة التي شيدت فيها أو التي حولها، فهي بذلك مخالفة للأحكام المنظمة للعمران⁴.

بالإضافة إلى ذلك فإن بعض هذه البنايات تفتقد لأدنى شروط المعيشة كالتهووية وقنوات الصرف الصحي والمياه والكهرباء...، كما أن شبكة الطرق فيها غير منظمة وأن بعضها لا تحترم العلو المسموح به، كما أنها إستحوذت على المساحات الخضراء ليحل محلها الإسمنت المسلح⁵.

الفرع الثاني: صور البناء غير الشرعي

تعددت تصنيفات البناء غير الشرعي وتباينت صورته من تخصص لآخر، فهناك من قسمه إلى بناء صلب وبناء غير صلب، أو بناء قصديري وبناء صلب... الخ، لكننا ونظرا لتناولنا لهذا الموضوع من وجهة نظر قانونية فقد إرتأينا لتقسيمه من حيث قابليته أو عدم قابليته للتسوية.

1- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، نوقشت سنة 2009، ص11.

2- بشير تيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، بن عكنون، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، ص87.

3- بوسماحة الشيخ، الترقية العقارية وحماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد الأول، جوان 2013، ص101.

4- مصطفى محمد موسى، التكديس السكاني العشوائي والإرهاب، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، الطبعة الأولى، 2010، ص19.

5- بوسماحة الشيخ، الترقية العقارية وحماية البيئة، المرجع السابق، ص.ص، 101، 102.

أولاً: البناء غير الشرعي القابل للتسوية

حتى يستفيد البناء غير الشرعي من عملية التسوية يجب أن يشيد في ظل إحترام قواعد البناء والتعمير وكذا طبيعة الوعاء العقاري المشيد عليه، حيث يجب على البناء أن يكون متقيدا بالمقاييس الدنيا للتعمير ومعايير البناء سواء قبل أو بعد تشييده. كما يجب على هذا البناء ألا يضر أو يعيق إنجاز مشاريع ذات المنفعة العامة التي لا يمكن تحويلها أو نقلها لمكان آخر، وألا يكون مشيدا على أراضي عمومية أو تابعة للقطاع الفلاحي العام¹.

إذن من أجل تسوية وضعية بناء يستوجب على القائمين بعملية التسوية الإحاطة بمجموعة من العناصر ودراستها، ومن تم الحكم على البناية بأنها قابلة للتسوية، وتتمثل هذه العناصر فيما يلي:

1- الصفة القانونية للقاعدة العقارية.

2- إحترام قواعد البناء والتعمير.

3- تحديد الغرض من البناء وإستعماله.

4- الموقع الذي أقيم فيه البناء².

وسنقوم بالتفصيل فيها في المبحث الثاني إذ تعتبر هذه العناصر معايير تحديد البناء غير الشرعي، حيث تختلف سبل التسوية فيها بحسب كل حالة فكل مخالفة إجراءاتها الخاصة بها، إذ تتم إجراءات التسوية في مرحلة أولية على مستوى البلدية التي تقوم بإحصاء البنايات غير الشرعية المتواجدة على إقليمها من خلال لجنة تقنية مكلفة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، والتي تقوم بالإلمام بجميع جوانب البناء من حيث ملكية الأرض وموقع البناية ومدى إحترامها لإرتفاعات التعمير والمواد المستعملة للبناء وعدد الطوابق... الخ، ويختلف ملف التسوية حسب الغرض من البناية أي إذا ما كانت ذات إستعمال سكني أو معدة لممارسة عمل³. ثم يتم دراسة الملفات وإتخاذ

1 -Benidir Fatiha, Urbanisme et planification urbaine : le cas de Constantine, Thèse de Doctorat en Architecture et Urbanisme, Université Mentouri, Constantine, 2007, p167.

2- آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، بن عكنون، الجزائر، نوقشت سنة 2004، ص70.

3- التعلية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13/08/1985، تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع.

القرارات على مستوى الدائرة من طرف لجنة الدائرة¹ ، أما اللجنة الولائية فإنها بالإضافة إلى متابعة أشغال لجنة الدائرة وتقويمها تحت سلطة الوالي فإنها تقوم بإتخاذ الإجراءات المناسبة للفصل في الملفات المرفوعة لها من لجنة الدائرة وكذا المقدمة إليها فتقوم بدراستها وإتخاذ الإجراء المناسب بشأنها². وأخيرا وبعد دراسة الملف تتدخل مصالح أملاك الدولة والشؤون العقارية في تقييم البناءات غير الشرعية وتحضير العقود الإدارية وتقرير الحقوق المستحقة والتعويضات.

يتم تبليغ المعني بالقرار المتخذ في كل حالة من الحالات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مع الإشارة الصريحة بإمكانية الطعن في هذا القرار على مستوى اللجنة الولائية في أجل شهرين من تاريخ التبليغ، أما قرارات الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها فيتم تبليغها من طرف الوالي³.

ثانيا: البناء غير الشرعي غير القابل للتسوية

حددت المادة الخامسة (05) من المرسوم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985⁴ البناءات التي لا تقبل وضعيتها التسوية بتاتا وينبغي هدمها، لعدم توفرها على أدنى قواعد التعمير ومقاييس البناء ولمخالفتها للقواعد القانونية الواجب إحترامها، حيث تتمثل هذه المخالفات أساسا في كون البناءات قد شيدت فوق أراضي خصصت نهائيا لإرتفاقات عدم البناء أو أنها شيدت في

1- جاء في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 85-212، 1985، المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن أنه: "تكلف لجنة الدائرة بدراسة الملفات وتتكون من: رئيس الدائرة رئيسا، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ممثلي المصالح التقنية في التعمير، ممثل المصالح التقنية في الفلاحة، الممثلين المعنيين في المصالح المالية.

يتعين على لجنة الدائرة أن تخبر لجنة الولاية شهريا بحالة تقدم الأشغال وبالصعوبات التي يحتمل أن تعترض تنفيذ العمليات التي ينص عليها هذا المرسوم".

2- راجع المادة 09 من المرسوم التنفيذي 85-212.

3- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، نوقشت سنة 2012، ص199.

4- نصت المادة الخامسة من هذا المرسوم على أنه: "لا تقبل التسوية في الإطار الذي تحدده الفقرة الثانية من المادة الأولى أعلاه إلا البناءات التي يتوفر فيها الحد الأدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل إنجازها أو بعد إنجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة".

المناطق المحمية، أو أنها تخالف قواعد الأمن أو تشوه المحيط تشويها خطيرا، أو أنها شيدت فوق أراضي خصصت للتجهيز العمومي¹.

1- الإرتفاقات التي يمنع البناء عليها

تنشأ الإرتفاقات الإدارية بموجب نص تشريعي وهي تهدف لتحقيق المصلحة العامة، وأهمها: إرتفاقات الكهرباء والغاز، المواصلات السلكية واللاسلكية، والإرتفاقات المتعلقة بالملكية العامة للمياه².

أطلقت عليها التعلية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13/08/1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع "إرتفاقات عدم البناء" حيث إعتبرت غير شرعي:

- البناء تحت رواق شبكة الكهرباء .
 - البناء فوق قنوات الغاز أو بالقرب من خزانات المحروقات سريعة الإلتهاب .
 - البناء فوق مساحات عمومية مخصصة للحدائق أو المسالك أو الممرات أو أرصفة الطرق، وغيرها من الفضاءات والمجالات ذات المنفعة العامة .
 - البناء فوق الأراضي المخصصة لإحتضان مشاريع عمومية لا يمكن نقلها إلى مكان آخر .
- وتعتبر هذه البنايات غير شرعية وغير قابلة للتسوية لكونها شيدت في مناطق يمنع فيها البناء إطلاقا ونظرا للأخطار التي يواجهها سكانها³.

1- زهيرة ذبيح، أزمة البناية اللاشرعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، نوقشت سنة 2001، ص66.

2- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، نوقشت سنة 2008، ص113.

3- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 191، 192.

2- الأماكن والمناطق المحمية

أولى المشرع الجزائري إهتماما بالغا للمناطق والمساحات المحمية المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير، نظرا لقيمتها التاريخية والثقافية والتاريخية وكذا الأثري والسياحية، حيث أحاطها بحماية قانونية خاصة، وقيد عمليات البناء عليها¹.

ومن أمثلة المناطق المحمية تلك المنصوص عليها بموجب الأمر 66-62 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بحماية المناطق والمعالم السياحية، أو تلك المنصوص عليها بموجب الأمر 67-281 المؤرخ في 1967/12/20 والمتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية².

3- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي

سعى المشرع الجزائري إلى الحفاظ على الطابا الفلاحي للأرض الزراعي، حيث أخضع تحويل وجهة الأرض الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير أو إقامة منشآت عليها إلى مجموعة من الشروط والأحكام نبينها فيما يلي:

أ- تحويل الأرض الفلاحية إلى أرض قابلة للتعمير: في هذه الحالة يجب إستصدار نص قانوني³ يسمح بالقيام بعملية التحويل ويحدد القطعة المعنية بذلك وكذا القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق عملية التحويل، وهذا النص القانوني يكون إما نصا تشريعيا إذا كانت الأرض الفلاحية خصبة أو خصبة جدا، وإما نصا تنظيميا إذا كانت في الأصناف الأخرى، وهو ما يستشف من نص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري⁴.

1- زهدور كوثر، المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم المتعلقة بالعقارات المحمية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 02، مستغانم، 2014، ص 227.

2- التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 1985/08/13.

3- صدرت عدة نصوص قانونية في هذا المجال جئنا ببعض منها في الملحق رقم 10.

4- جاء في نص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري أنه: " القانون هو الذي يخصص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما. وتحدد كيفية التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به، في الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى".

كما يجب بالإضافة لذلك دفع تعويض للدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناتج عن هذا التحويل مهما كان صنف الأراضي¹.

ب- إقامة منشآت أو بنايات ذات إستعمال سكني على الأرض الفلاحية: في هذه الحالة يجب إستصدار رخصة قبول من المصالح الفلاحية، ورخصة تجزئة الأرض الفلاحية طبقا لقواعد التهيئة والتعمير، كما يجب مراعاة المساحات المرجعية لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية²، بالإضافة لذلك يجب أن يحترم البناء والمنشآت المنجزة مواصفات البناء والتعمير³.

والجدير بالذكر أن المشرع فرض قيودا على حق البناء على الأراضي الفلاحية فيما يخص العلو، وذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992، المتعلق بحقوق البناء المطبق على الأراضي الواقعة المناطق العمرانية⁴، كما حدد هذا القرار المساحة المسموح إستغلالها لبناء المنشآت أو البنايات، وذلك كالتالي:

بالنسبة لإقامة التجهيزات: إذا كانت الأرض الزراعية خصبة أو حسنة أو متوسطة أو صحراوية مستصلحة أو رعوية أو ذات طابع رعوي، وكانت مساحة الأرض تقل عن خمسة (05) هكتارات لا يمكن أن تتجاوز مساحة المنشآت المسخرة لإستغلال الأرض الفلاحية 1/50 من المساحة الكلية، وترفع هذه المساحة بـ 50م² إذا كانت مساحة الأرض تفوق خمسة (05) هكتارات.

1- نصت المادة 37 من قانون التوجيه العقاري أنه: "يجب أن يترتب عن كل تحويل تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل في إطار تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

2- المرسوم التنفيذي 97-490، المؤرخ في 1997/12/20، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

3- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 158، 157.

4- نصت المادة 03/01 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992، المتعلق بحقوق البناء المطبق على الأراضي الواقعة المناطق العمرانية (الملحق رقم 11) أنه: "يحدد هذا القرار القواعد الخاصة بتعيين حقوق البناء المعبر عنها بمساحات القطع الأرضية للبناء علوا وتخصيص البنايات التي تشيد خارج المناطق العمرانية في البلديات، وهذا في إطار التشريع المعمول به في ميدان التهيئة والتعمير وتطبيقا للمادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 1991/05/28.

يجب أن تخصص البنايات المرخصة فقط لمنشآت التجهيزات التي تزيد في الإقتصاد العام للنشاط أو للسكن المستغل.

لا يجوز أن يفوق علو البنايات تسعة أمتار تقاس من أية نقطة من الأرض".

أما إذا كانت الأرض الزراعية ذات إمكانيات ضعيفة، وتقل عن خمسة هكتارات، فلا يمكن أن تتجاوز قيمة المنشآت $1/25$ من المساحة الكلية للأرض، على أن ترفع هذه المساحة بـ 50م^2 إذا كانت مساحة الأرض تفوق خمسة (05) هكتارات¹.

بالنسبة لإقامة بنايات ذات استعمال سكني: إذا كانت الأرض الزراعية خصبة أو حسنة أو متوسطة أو صحراوية مستصلحة أو رعوية أو ذات طابع رعوي، وكانت مساحة الأرض تقل عن خمسة (05) هكتارات لا يمكن أن تتجاوز مساحة البناء $1/50$ من المساحة الكلية، وتضاف لهذه المساحة 20م^2 لكل هكتار إذا كانت المساحة الكلية تتراوح بين خمسة (05) وعشرة (10) هكتارات، ويضاف إليها 10م^2 لكل هكتار إذا تجاوزت مساحة الأرض عشرة (10) هكتارات.

أما إذا كانت الأرض الزراعية ذات إمكانيات ضعيفة، وكانت ذات ميزات جبلية أو محدبة أو بها جروف، وكانت مساحتها تقل عن 100م^2 لا يمكن أن تتجاوز مساحة البناء $1/100$ من المساحة الكلية، على أن يضاف 20م^2 لكل هكتار إذا كانت المساحة الكلية تفوق 1000م^2 .

وفضلا على ذلك فقد أحاط المشرع الجزائري العقار الفلاحي بحماية جزائية بمقتضى المادة 87 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي² والتي نصت على عقوبة سالبة للحرية وغرامة مالية لكل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، بالإضافة للمادة 386 من قانون العقوبات التي تعتبر نصا عاما يتعلق بالتعدي على الأملاك العقارية.

مما سبق بيانه يتبين لنا أن المشرع سعى لحماية العقار الفلاحي وجرم تغيير الوجهة الفلاحية للرض الفلاحية إلا في إطار شروط صارمة، وبالتالي فإن كل تغيير للوجهة الفلاحية لأرض زراعية خارج هذا الإطار يعتبر غير شرعي وغير قابل للتسوي، إذ نصت على هذه الحالة

1- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 157، 158.

2- جاء في نص المادة 87 من القانون 08-16، المؤرخ في 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي ماييلي: "يعاقب بالحبس من (01) سنة إلى (05) خمس سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000دج)، كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، خلافا للمادة 14 من هذا القانون".

المادة 06 من المرسوم التنفيذي 85-212 السالف الذكر في فقرتها الأولى¹، وهو ما يعرف بغزو الإسمنت المسلح للأراضي الفلاحية، وهي غير قابلة للتسوية لأن في تسويتها تشجيع للإستغلال غير الشرعي للأراضي الفلاحية التي تعتبر ثروة طبيعية نادرة في الجزائر.

4- مخالفة قواعد الأمن

إن البنائات المشيدة بما يخالف قواعد الأمن فيما يخص الشاغل والتي جاءت في نص التعليم الوزارية المشتركة المؤرخة في 13/08/1985، وكذا أحكام القانون 83-03 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة (المواد 44 إلى 88)، والقانون 83-17 المؤرخ في 16/07/1983 المتضمن قانون المياه (المواد 103، 102، 110 و 111)، وكذا القانون 85-05 المؤرخ في 16/02/1985 والمتعلق بحماية الصحة وترقيتها (لاسيما المادة 04) تعتبر غير قابلة للتسوية².

5- تشويه المحيط

إن البنائات التي تشوه المحيط تشويها خطيرا ليس لها صلة بمعايير البناء والتعمير لا من حيث طبيعتها ولا من حيث مظهرها فهي تلحق ضررا بالمظهر العمراني، لذا فلا يمكن تسويتها بأي حال من الأحوال ولا بد من هدمها وإزالتها. فهذه البنائات لا تقبل التسوية إما لعدم صلاحيتها إذ تآكلت جدرانها ولا يمكن ترميمها وإصلاحها، أو أنها شيدت بمواد لا تحترم أدنى مقاييس التعمير فهي تشكل خطرا على ساكنيها وتشوه المحيط العمراني فلا يمكن تسويتها وإعادة إدماجها في الوسط الحضري³.

1- جاء في نص المادة 06 من المرسوم 85-212 أنه: "لا يرخص بأي عمل ينجر عنه تغيير الوجهة الفلاحية للأرض الزراعية".

2- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص.ص، 170، 171.

3- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، المرجع السابق،

ص.193.

كل بناء غير قابل للتسوية معرض للهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها بقرار تتخذه لجنة ولائية تحدد فيه الأجل الذي يتعين فيه على الشاغل القيام بعملية الهدم، وتختلف إجراءات الهدم باختلاف قطعة الأرض المشيد عليها البناء أي إذا ما كانت أرضا عمومية أو مملوكة للخواص¹.

في الأخير تجدر الإشارة إلى أن الأمر 01-85 والنصوص اللاحقة له (المرسوم التنفيذي 85-212، والمذكرة الوزارية المشتركة) مكنت من تسوية عدد كبير من البناءات غير الشرعية، غير أنه يعاب على هذا الأمر أنه فرض عقوبة على طالب التسوية من خلال إلزامه بدفع ثمن القطعة الأرضية من جديد للبلدية حسب التقييم الذي تحدده إدارة أملاك الدولة، الأمر الذي أعاق عملية التسوية نظرا لتهرب المعنيين من إجراءات التسوية في مقابل تواصل التعدي على الملكية العقارية².

المطلب الثاني: أسباب ظهور البناء غير الشرعي

مرت سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر بعدة مراحل حاولت خلالها الحكومات المتعاقبة منذ الإستقلال التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني، إلا أن هذه القواعد ظلت ناقصة وغير كافية لأسباب موضوعية أهمها التخلف الإقتصادي وحركة النزوح الريفي المكثف والنمو الديمغرافي المفرط وحدة أزمة السكن، وكذا مخلفات السياسة الإستعمارية وعدم فعالية الرقابة الإدارية، وهو ما أدى إلى إنتشار البناء غير الشرعي وإختلال النسيج العمراني³.

الفرع الأول: الأسباب العامة للبناء غير الشرعي

إن العوامل التي ظهرت في كنفها ظاهرة البناء غير الشرعي عديدة ومتداخلة، فهي تتمثل بصفة عامة في أسباب تاريخية وأخرى إجتماعية وإقتصادية وكذلك أمنية، وهو ما سنحاول إيضاحه فيما يلي:

1- التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13/08/1985.

2- آسيا جروز، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 82.

3- مباركي ميلود، التدابير الوقائية والردعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد الأول، جوان 2013، ص 217.

أولاً: أسباب تاريخية

لم يكن تطور الملكية العقارية بمعزل عن التطورات الحاصلة في المجتمعات الأخرى، غير أنها شهدت ظروفًا خاصة كانت وراء تعقد وتشابك هذه المسألة، حيث قبل الحقبة الاستعمارية كانت تحكم الملكية في الجزائر الشريعة الإسلامية والأعراف وبعض النظم التي أدخلها الأتراك¹.

في عام 1830 وإلى غاية 1962 كانت الجزائر مستعمرة فرنسية، وقد تميزت هذه المرحلة بالإستيلاء على الأراضي الجزائرية بشتى الطرق سواء بالقوة أو بالقانون، بحيث أصدرت السلطة الفرنسية منذ إحتلالها للجزائر عدة تشريعات متناقضة وتنظيمات جائرة سعيا لتغيير الطبيعة القانونية للأموال الجزائرية وإدخالها في دائرة التعامل كي تتمكن من الإستيلاء عليها، كما أنها سعت لتطبيق القانون الفرنسي على التراب الجزائري من أجل فرنسا العقار من جهة وتسهيل الإستيلاء من جهة أخرى². وكان من أول الإجراءات التي إتخذها المحتل مصادرة أملاك الأتراك والكراغلة والحجز على جميع أملاك البايك والأوقاف وإدماجها في أملاك الدولة.

في 1844 تم رفع الحضر المفروض على الأراضي الوقفية لصالح الأوروبيين، كما أذنت الحكومة الفرنسية في سنة 1845 للجيش بمصادرة الأراضي وتقديمها للأوروبيين مجانًا فتم نهب العديد من الأراضي، وفي سنة 1846 تم فرض ضريبة نقدية على الفلاحين الجزائريين³ مما أضطروهم لبيع إنتاجهم القليل أو اللجوء الى العمل مما كان له أثر واضح على حركة الهجرة⁴. كما

1- علي فيلاي، كلمة إفتتاحية، في: المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية والسياسية، عدد خاص: الملكية والقانون، الجزائر، 2013، ص.ص، 11، 12.

2- ربيعة أنجشايري، الحماية المدنية للأملاك العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، نوقشت سنة 2013، ص.31.

3- أعلن قانون جويلية 1846 المتعلق بنزع ملكية الأرض في حالة عدم زراعتها، أن الأراضي التي تم التحقق من صحة عقدها تكون خاضعة لضريبة قدرت ب10 فرنك سنويا للهكتار الواحد، وإذا لم تدفع هذه الضريبة فإن الإدارة الفرنسية تقوم ببيع هذه الأراضي للأوروبيين، كما يمكن أن تكون هدفا لمشاريع المصلحة العامة لعدم زراعتها. كما قامت السلطات الفرنسية بالإعلان أن الأراضي غير الصالحة للزراعة والمستقعات أراضي شاغرة وضمتها إلى أملاك الدولة، وطبقت الإدارة الإستعمارية هذا الإجراء على أراضي الري أيضا فحرمت منها الجزائريين.

أنظر: عيسى يزير، السياسة الفرنسية تجاه الملكية العقارية في الجزائر [1830-1914]، مذكرة ماجستير في التاريخ المعاصر، جامعة الجزائر، نوقشت سنة 2009، ص.ص، 42، 46.

4- Lalonde Martin, La crise du logement en Algérie : des politiques d'urbanisme mésadaptées, (mémoire en vue d'obtention du grade de maître ès en science anthropologie), Université de Montréal, Canada, 2010, pp, 22,24.

نص قرار 31 مارس 1871 على الحجز على أراضي العرش وشملت الملكية الخاصة والمشاعة، فبلغ مجموع الأراضي المحجوزة الفردية والجماعية حوالي 611130 هكتار، وأضطر بعض الجزائريين على البيع أو التنازل عن أرضه حيث أرهقته ضريبة الحرب. ثم جاء قانون 21 أبريل 1863 أو ما عرف بقانون "سناتوس كونسولت" والذي جاء لتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد لتسهيل التصرف فيها بإجبار الملاك على بيعها¹.

ومن بين أهم القوانين الصادرة في هذا المجال نذكر كذلك قانون "فاريني" في 26 جويلية 1873 والذي كان يهدف إلى فرنسة الأراضي الجزائرية، أي إخضاعها بشكل كلي ونهائي للقانون الفرنسي². حيث بعد إستكمال عملية الإستيلاء على أغلبية الأراضي الخصبة، قامت الإدارة الإستعمارية بتقسيم الأراضي وتصنيفها إلى ثلاثة أصناف: أراضي الملك، أراضي العرش والأراضي المفرنسة³.

وقد تواصلت السياسة الفرنسية لإغناء إحتياطها العقاري في خدمة الإستيطان بالتوسع على الإقليم لفائدة الفرنسيين والوقوف أمام إسترجاع الملاك الأصليين لأملآكهم⁴.

وما تجدر الإشارة إليه أن حرب التحرير [1954-1962]، وعنف المعارك وما صاحبه من تهجير قصري للأهالي وكذا نزوح عدد كبير منهم للمدن (قدر بحوالي مليونين) لم يسهل من

1- ربيعة أنجشايري، الحماية المدنية للأملآك العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص31.

2- عيسى يزير، السياسة الفرنسية تجاه الملكية العقارية في الجزائر [1830-1914]، المرجع السابق، ص.ص، 72، 82.

3- أراضي الملك: يوجد أغلبها في الشمال وتمنح لفرد أو مجموعة من الأفراد في إطار الشيوخ، كانت خاضعة للشريعة الإسلامية.

- أراضي العرش: قسمها المستعمر إلى قسمين: أراضي رعوية: هي ملك للجميع، أدمجها المستعمر في الدومين بعقود إدارية والبعض الآخر في أراضي البلدية، وكانت تشكل الجزء الأكبر من أراضي العرش. أما القسم الثاني، فهي الأراضي الزراعية أو الفلاحية: كانت تمنح من الإدارة الفرنسية إلى عائلات معينة بموجب عقود إدارية، وبقيت هذه الأراضي في الشيوخ دون تسجيلها أو شهرها.

- الأراضي المفرنسة: هي أراضي خصبة واقعة في الشمال، إستولى عليها المستعمر بسبل شتى، وكان يطبق عليها القانون المدني الفرنسي.

أنظر: ربيعة أنجشايري، الحماية المدنية للأملآك العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص ص34، 31.

4- لمزيد من التفصيل أنظر:

Louis De Baudicour, la colonisation de l'Algérie : ses éléments, Paris, Jaques Le Coffre et G° Libraires-Editeurs, 1856.

الوضع، فوجدت الجزائر نفسها غداة الإستقلال أمام وضع مريبك بعد مغادرة أغلبية المستوطنين (ما يقارب 900.000 مستوطن) في ظروف تميزت بتوافد سكان الريف نحو المدن الذين إستقطبتهم الأملاك الشاغرة التي خلفها المستوطنون، بحثا عن ظروف معيشية أحسن¹.

إذن فقد أمست الجزائر عشية الإستقلال نتيجة تطبيق السياسة العقارية الإستعمارية الهجينة إلى الوضعية العقارية التالية:

المجموع 20.320.304 هكتار	}	أراضي ذات سندات مفرنسة ←	4.969.102 هكتار.
		أراضي ملك بدون سندات ←	4.406.356 هكتار.
		أراضي عرش بدون سندات ←	2.071.582 هكتار.
		أملاك الدولة ←	4.694.214 هكتار.
		أملاك البلدية ←	4.176.050 هكتار.

تستند هذه الإحصائيات على الأراضي المحصاة فقط أو تلك التي نفذت عليها التدابير المتخذة من طرف الإدارة الفرنسية².

علاوة على ذلك وعملا على إرساء دعائم الدولة الجزائرية وضمان المساواة بين مواطنيها وتحسين المستوى المعيشي والإجتماعي والثقافي للفرد والجماعات المحرومة التي تحملت عبء الثورة، إنتهجت الجزائر النظام الإشتراكي القائم على الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج وإنكار الملكية الخاصة، وبالتالي باشرت إجراءات التأميم في القطاع الزراعي وقامت بتوزيع الأراضي على الفلاحين. كما خضع القطاع الصناعي بدوره للتأميم، فأستبدلت الشركات المؤممة بمؤسسات وشركات وطنية تخضع لنظام التسيير الإشتراكي للمؤسسات³.

1 - Yves Guillermou, Villes et compagnes en Algérie, Autrepart, N°11,1999, p50.

2- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة السادسة، 2011، ص.ص، 67،69.

3- علي فيلاي، كلمة إفتتاحية، المرجع السابق، ص.ص، 12،13.

هذا ولم يسلم قطاع العقار السكني من السياسة الإشتراكية المنتهجة فبسطت الدولة سيادتها على الحضيرة السكنية الموروثة، وأنشأت مؤسسات تابعة للقطاع العام تتكفل بإنجاز المشاريع السكنية، كما عملت على إيجاد الوعاء العقاري اللازم لذلك من خلال الإستيلاء على العقارات الخاصة الزائدة عن الحاجة العائلية عن طريق ما سمي بتكوين "الإحتياجات العقارية" للبلدية¹، كما أسست التعاونيات العقارية². كذلك فقد بسطت الدولة سيطها على المعاملات العقارية من خلال فرض الشكلية الرسمية على كل المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان³.

غير أن هذه السياسة لم تثمر ولم تحقق الأهداف المرجوة منها خاصة في مجال تطوير القدرات الإقتصادية للدولة في القطاع الفلاحي والصناعي، حيث لم تستطع الجزائر تحقيق إكتفاء ذاتي وظلت مردوديتها الصناعية ضعيفة من جهة، ومن جهة أخرى تواصلت حركة النزوح الريفي وعجزت الدولة على توفير السكن اللائق لكل الوافدين على المدن مما نتج عنه ظهور البناء غير الشرعي وإنتشار المعاملات العقارية غير الرسمية. وبالتالي ولمواجهة هذا الوضع المتأزم كان لابد من مراجعة السياسة الإقتصادية المتبعة وهو ما قامت به الجزائر، حيث إتجهت في نهاية الثمانينات وبداية التسعينات نحو إقتصاد السوق القائم على حرية المبادرة وتقديس الملكية⁴، فأصدرت نصوصا قانونية تبيح الملكية الفردية⁵ وتشجع الإستثمار الوطني والأجنبي.

1- الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 20/02/1974، ج.ر، العدد 19، المؤرخة في 05/03/1974، ص291، يتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات.

2- الأمر رقم 92-76، المؤرخ في 23/10/1976، ج.ر، العدد 12، المؤرخة في 09/02/1977، ص220، يتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

3- أخضع المرسوم 65-64 المؤرخ في 20/01/1964، المتعلق بحرية المعاملات، التصرفات الواردة على العقارات لترخيص إداري مسبق بالإضافة للأراضي الزراعية، وكذلك الأمر 91-70، المؤرخ في 15/12/1970، ج.ر، العدد 105، بتاريخ 18/12/1970، ص1575، والمتضمن تنظيم التوثيق، الملغى بموجب القانون 02-06 المؤرخ في 20/02/2006.

4- علي فيلاي، كلمة إفتتاحية، المرجع السابق، ص.ص، 13، 15.

5- كرس المشرع الجزائري حق الملكية الخاصة في الدستور، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 49 من دستور 1989 التي جاء فيها: "الملكية الخاصة مضمونة، حق الإرث مضمون، الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها. ويحمي القانون تخصيصها". وهو كذلك ما جاء به دستور 1996 في مادته 52.

كما عملت الدولة في إطار السياسة الجديدة على تطهير وضعية الملكية العقارية من خلال جرد عام للعقار وتحديد طبيعته ومنح سندات الملكية للمالكين الحائزين الذين ليست لهم سندات ملكية، من خلال إعتقاد عملية المسح العام للأراضي¹ وسن قوانين إستثنائية للحصول على سندات الملكية وشهادات الحيابة².

كما أوجد نظاما جديدة لإستغلال الملكية³. ذلك لأنه بعد الإستقلال واجهت الجزائر عدة مشاكل وعراقيل نظرا للفوضى التي كانت تعم البلاد بعد مغادرة المستعمر، لذا فتوجهت نحو حل المشاكل الأكثر أولوية أي تطوير وإعادة إحياء القطاع الإقتصادي والصناعي فيحين إعتبرت قطاع السكن ثانويا⁴.

وما ينبغي الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم يولي إهتماما بالمجال العمراني ومشاكله إلا في الآونة الأخيرة وذلك من خلال إصداره لمجموعة مهمة من النصوص التشريعية والتنظيمية، محاولة منه للتحكم في التطور العمراني وتنظيمه وتوجيهه لإيجاد الآليات والوسائل الفنية التي تعمل للحد من التجاوزات التي تعرفها حركة البناء والتوسع العمراني بصفة عامة. حيث أن قانون التعمير وُجد للحفاظ على الطابع الحضاري للمدن ومنع التوسع العشوائي وكذا الحفاظ على الصحة العامة ومظاهر الجمال داخل المدينة، غير أنه وبالرغم من الترسانة القانونية الصادرة في مجال

1- الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 92، بتاريخ 18/11/1975، ص1206. وكذا المرسوم 62-76، المؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976، ص496.

2- المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983، يسن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، ج.ر، العدد 21، المؤرخة في 24/05/1983، ص1473، الملغى بموجب القانون 07/02 المؤرخ في 27/11/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر، العدد 15، المؤرخة في 28/11/2007، ص11. والمرسوم التنفيذي رقم 91-254، المؤرخ في 27/07/1991، يحدد كفايات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها.

3- علي فيلاي، كلمة إفتتاحية، المرجع السابق، ص16.

4 - Yves Guillermou, Villes et compagnes en Algérie, op.cit, p50.

العمران إلا أن ظاهرة البناء غير الشرعي لم تتوقف، نظرا للنقائص التي تعاني منها هذه القوانين والتي لا بد من تداركها للحد من هذه التجاوزات¹.

ثانيا: أسباب أمنية

تعتبر الظاهرة الإرهابية من أهم الظواهر التي أثارت قلقا دوليا بسبب إنتشارها في مختلف أنحاء العالم لما تحدثه من تبديد للأمن والسلام الدوليين، فقد عانت الجزائر على غرار العديد من الدول من هذه الظاهرة منذ بداية التسعينات إذ سميت هذه الفترة بـ"العشرية السوداء"، حيث لعبت الأحداث السياسية في الجزائر دورا لا يستهان به في تحريك السكان ودفعتهم إلى الهجرة نحو المدن.

فبعد فترة إستعمارية طويلة وحرب تحريرية عنيفة تُوجت بإستقلال الجزائر في جويلية 1962، شهدت هذه الأخيرة تغييرا جذريا ومرحلة إنتقالية طويلة تميزت بالعنف وعدم الإستقرار إضافة إلى تدهور الأوضاع السياسية والإقتصادية والإجتماعية والثقافية، وقد إستمر هذا الوضع أربعين (40) سنة بعد الإستقلال إذ أن جميع الحلول المعتمدة لم تكن لها فعالية مما زاد الوضع تأزما وتعقيدا².

ويمكن تحديد أحداث أكتوبر 1988 كنقطة إنطلاق موجة العنف التي عرفتها الجزائر³ والتي جاءت تعبيراً عن الرفض التام لواقع الحالة الإقتصادية والإجتماعية والثقافية والسياسية للبلاد والتي إنتهت بإنهيار حزب التحرير الوطني، وقد تميزت السنوات الموالية لهذا التاريخ بسلسلة من الأحداث الصاخبة، حيث في ماي 1991 دعى حزب الجبهة الإسلامية للإنقاد [F.I.S] إلى

1- إقلولي المولودة ولد رابع صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الجزائر، عدد خاص: الملكية والقانون، 2013، ص.ص، 264، 265.

2 - Miloud Zaater, L'Algérie de la guerre à la guerre (1962-2003), Edition l'Harmattan, 2004, p.p, 7,11.

3- ما تجدر الإشارة إليه أن تحديد تاريخ أكتوبر 1988 كنقطة إنطلاق العنف في الجزائر لا يعني أنه قبل هذا التاريخ لم تكن هناك أعمال عنف، فقد كانت بداياتها في المظاهرات التي قادها طلبة جامعة تيزي وزو عام 1980، ثم حركة تمرد بويعلبي المسلحة التي تم القضاء عليها في 1987. كما كانت هناك بعض الأعمال الإحتجاجية الأخرى في قسنطينة عام 1986 وبعض الولايات الأخرى، غير أن تحديد أحداث أكتوبر 1988 بداية للعنف جاء على أساس أنه جاء بداية للتحوّل السياسي وما أفرزه فيما بعد. أنظر: شرقي عبد الغني، الإستراتيجية الجزائرية في مجال مكافحة الإرهاب من 1992 إلى 2007، مذكرة ماجستير في العلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، نوقشت سنة 2009، ص90.

إضراب عام إحتجاجا على قانون الإنتخابات، وفي جوان من نفس السنة وقعت إشتباكات عنيفة بين الإسلاميين وقوات الأمن إنتهت بإعلان حالة الطوارئ¹ وتأجيل الإنتخابات التشريعية في ديسمبر 1991، والتي تبعتها إقالة الرئيس شادلي بن جديد في 11 يناير 1992. ونشير هنا أن العنف أخذ منحى آخر بعد إلغاء المسار الإنتخابي الذي حققت فيه الجبهة الإسلامية للإنقاذ فوزا ساحقا، حيث إنتقل من الإحتجاج إلى العنف المسلح ومن الضغط على النظام لتحقيق أهداف سياسية إلى محاولة تدمير النظام والإستيلاء على السلطة، مما زاد في تصدع الوضع وتعقده وإرتكاب أبرز عملية إرهابية والمتمثلة في إغتيال الرئيس محمد بوضياف بمدينة عنابة في 29 جوان 1992.

وبمرور السنوات زاد الوضع تدهورا إذ أصبحت أعمال الإرهاب والتقتيل والتشيع والتتكيل جماعية ودون تمييز، مما أفقدها الغاية السياسية الواضحة والدعم المالي واللوجستيكي من بعض المتعاطفين، حيث تقلدت مجموعة من المتطرفين قيادة هذه الجماعات التي إرتكبت أكبر المجازر الجماعية².

أمام هذا الكم الهائل من المجازر التي أتت على الأخضر واليابس كان لزاما على نظام الحكم إتخاذ التدابير اللازمة للتصدي لهذا الوضع حيث أعلن رئيس الدولة "علي كافي" في 18/02/1993 إتباع سياسة الحوار التي أعلن الرئيس زروال عن فشلها في خطابه ليلة الفاتح نوفمبر 1994، إذ إندردت الجزائر بسرعة مذهلة نحو منحدر العنف حتى كاد الأمر يصل إلى ما يشبه الحرب الأهلية. حيث تمثل سنة 1997 نقطة إنحراف خطير وأكثر مرحلة إشتد فيها العنف وتداخلت فيها أطراف الأزمة من جهة، ومن جهة أخرى تمثل نقطة التحول نحو الإنفراج وتراجع أعمال العنف وبروز أسس الوفاق الوطني، حيث بدخول سنة 1998 إسترجعت المدن الجزائرية بعض الهدوء بعد إستقالة الرئيس زروال وإعلان إنتخابات رئاسية وصل بموجبها عبد العزيز

1- حالة الطوارئ هي نظام إستثنائي تُمنح فيه السلطات المدنية إمتيازات إستثنائية تسمح لها بتقليص ممارسة الحريات العامة التي لا يسمح بتقليصها في ظل القانون العام والأحوال العادية، ويتم اللجوء لهذه الحالة في ظل عجز القواعد القانونية العادية عن مواجهة الظروف الإستثنائية. وقد تم إعلان حالة الطوارئ بموجب المرسوم الرئاسي 92-44 المؤرخ في 09/02/1992، المتمم بموجب المرسوم الرئاسي 92-320، المؤرخ في 11/08/1992. أنظر: غضبان مبروك وغربي نجاح، قراءة تحليلية للنصوص القانونية المنظمة لحالتي الحصار والطوارئ ومدى تأثيرهما على الحقوق والحريات في الجزائر، مجلة المفكر، العدد السادس، بسكرة، 2009.

2- Benjamin Stora, La guerre invisible : Algérie année 90, Paris, Press de science Politique, 2001, (la bibliothèque du citoyen), p.p, 15,20.

بوتقليقة لسدة الحكم في 16/04/1999، والذي ركز جهوده على إستعادة الأمن والإستقرار للدولة¹.

والجدير بالذكر أن هذه الأحداث المأساوية التي شهدتها الجزائر خلال العشرية السوداء [1992-2002] كانت لها إنعكاسات وخيمة على المجتمع الجزائري، حيث خلفت أكثر من 100.000 قتيل وخسائر مادية ثقيلة، إضافة للنتائج الإجتماعية المتمثلة في النزوح الريفي الكثيف نحو المدن بحثا عن الأمن، مما تولد عنه أزمة سكن حادة نتيجة عجز الدولة عن توفير سكن لهؤلاء وهو ما شجع إنتشار وتفاقم البناء غير الشرعي، ذلك أن إهتمام الدولة كان مركزا على توفير الأمن وترصد الأعمال الإرهابية. فعدم إستتباب الأمن حال دون منع البناء غير الشرعي الذي لجأ إليه النازحون من أجل توفير حاجتهم للسكن على حساب معايير البناء والتعمير².

ثالثا: أسباب إجتماعية

إن العوامل الإجتماعية التي ساهمت في ظهور البناء غير الشرعي وإنتشاره عديدة ومتشعبة يمكن حصرها بصفة عامة في النمو الديمغرافي السريع الذي عرفته الجزائر بعد الإستقلال، بالإضافة إلى ظاهرة الهجرة الداخلية من الريف إلى المدن الأمر الذي أدى إلى خلق أزمة سكن مارقة للدولة، وهو ما سنفصله فيما يلي:

1-النمو الديمغرافي السريع

عرفت الجزائر غداة الإستقلال تزايدا ديمغرافيا ملحوظا حيث وصلت نسبة النمو 3.3% نتيجة إنتهاجها لسياسة تشجيع الولادات، غير أنها في بداية الثمانينات أعادت النظر في سياستها وأصبحت ترى النمو السكاني المرتفع عاملا للتخلف³. فقد بلغت الكثافة السكانية في الجزائر سبعة وعشرون (27) مليون نسمة في سنة 1995 بعدما كانت تقدر بثمانية (08) ملايين نسمة فقط في

1- شرقي عبد الغني، الإستراتيجية الجزائرية في مجال مكافحة الإرهاب، المرجع السابق، ص.ص، 104،84.

2- أنظر :

Luis Martinez, La guerre civile en Algérie, Paris, Karthala Edition, 1999.

3- Haffad Tahar, Quelques conséquences économiques et sociales de l'évolution démographique en Algérie, Revue des sciences économiques et de gestion, n°3, p.p, 95,96.

1954، وهو ما يمثل ثلاثة أضعاف سكانها في غضون (41) سنة فقط، زد على ذلك أن هذا النمو الديمغرافي الهائل رافقته حركة مكثفة من الهجرة الريفية¹.

إن هذه الزيادة في السكان تتطلب في المقابل توفير ظروف إجتماعية وإقتصادية وخدمات ومرافق عامة، غير أن هذه الزيادة لم يصاحبها تحسين أو توفير للمرافق والتجهيزات الإجتماعية والإقتصادية المتماشية مع إحتياجات السكان المتنامية²، حيث لم تسجل الجزائر أي إرتفاع متناسب مع حجم المدن نظرا للوضعية العقارية المتأزمة التي خلفها الإستعمار الفرنسي من جهة، ومن جهة أخرى نظرا لقلّة الرصيد العقاري للدولة وأن ما تركه المستعمر من بنايات غير كاف لمواجهة تضاعف عدد السكان ونموه السريع³.

إذن أمام هذا الانفجار الديمغرافي وتزايد الطلب على السكن وعجز الدولة عن الإستجابة لهذا الطلب، لجأ السكان إلى محاولة توفير ذلك بأنفسهم ولو على حساب القوانين والأنظمة وذلك بإيجاد أنماط جديدة لإستهلاك المجال الحضري مما زاد من حدة أزمة السكن التي كانت تعرفها الجزائر، وتفاقم ظاهرة البناء غير الشرعي⁴.

والجدير بالذكر أن أغلب المدن العربية الكبرى قد عانت من هذه الظاهرة المتمثلة في النمو الديمغرافي المتزايد للسكان، وذلك راجع بالدرجة الأولى لتحسن الظروف الإجتماعية والإقتصادية وخاصة تحسن قطاع الخدمات الصحية وتوفير المستشفيات والأطباء، مما نتج عنه الزيادة الطبيعية في معدل الولادات وإنخفاض نسبة الوفيات في ظل غياب ضوابط تنظم ذلك⁵.

1- Gilles Mauceron, Introduction in. Gilles Mauceron (DIR), Algérie : comprendre la crise, Edition Complex, 1996, p25.

2- مشنان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير في علم الإجتماع الحضري، جامعة منتوري، قسنطينة، نوقشت في 2009، ص75.

3- زهيرة ذبيح، أزمة البناء اللاشرعية وطرق معالجتها، مرجع سابق، ص07.

4- مليكة لبريدي، الأسرة والسكن في الأحياء الجديدة : دراسة ميدانية لظاهرة التنظيم الإجتماعي والمجالي، في أنواع المجمعات السكنية بحي باجي مختار، أطروحة دكتراه في العلوم الإجتماعية، جامعة الجزائر، 2011، ص75.

5- قاسم الريداوي، مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى، مجلة جامعة دمشق، المجلد 28، العدد الأول، 2012، ص66.

السنة	عدد السكان في وسط السنة [بالآلاف]	النمو الطبيعي [بالآلاف]	معدل النمو الطبيعي [%]	السنة	عدد السكان في وسط السنة [بالآلاف]	النمو الطبيعي [بالآلاف]	معدل النمو الطبيعي [%]
1966	12 096	1974	15 164	722	31.4
1970	13 309	689	33.7	1975	15 768	738	30.5
1971	13 739	687	31.4	1976	16 450	751	29.8
1972	14 171	697	32.0	1977	17 058	796	31.7
1973	14 649	717	31.4	1978	17 600	818	32.9
1980	18 666	797	32.1	1997	29 045	654	16.4
1981	19 262	791	31.6	1998	29 507	607	15.7
1982	19 883	808	31.5	1999	29 965	594	17.1
1983	20 522	830	31.6	2000	30 416	589	14.8
1984	21 185	850	31.6	2001	30 879	619	15.5
1985	21 863	864	31.1	2002	31 357	617	15.3
1986	22 512	781	27.4	2003	31 848	649	15.8
1987	23 139	800	27.6	2004	32 364	669	16.3
1988	23 783	806	27.3	2005	32 906	703	16.9
1989	24 409	755	25.0	2006	33 481	739	17.8
1990	25 022	775	24.9	2007	34 096	783	18.6
1991	25 643	773	24.1	2008	34 591	817	19.2
1992	26 271	799	24.3	2009	35 268	849	19.6

20.3	888	35 978	2010	22.6	775	26 894	1993
20.4	910	36 717	2011	21.7	776	27 496	1994
21.6	808	37 495	2012	18.9	711	28 060	1995
20.7	795	38 297	2013	16.9	654	28 566	1996

الشكل 1: جدول يبين تطور النمو الديمغرافي في الجزائر¹.

2- الهجرة الريفية

إن ظهور البناء غير الشرعي يرتبط بالزيادة الطبيعية للسكان (النمو الديمغرافي) كما سبق بيانه، بالإضافة إلى الزيادة غير الطبيعية للسكان والمتمثلة في الهجرة الريفية² أو الهجرة الداخلية أو النزوح الريفي كما سماها البعض والتي تؤثر على زيادة النمو الحضري³.

وتعتبر ظاهرة النزوح الريفي ظاهرة عالمية لم تسلم منها مختلف دول المقطورة ولو كان ذلك بدرجات متفاوتة، وتتصدر هذه الدول الولايات المتحدة الأمريكية التي ينتقل كل عام خمس (5/1) سكانها على الأقل بين ولاياتها نظرا لضخامة الدولة وتباين أقاليمها الطبيعية والإقتصادية، وكذلك هو الحال بالنسبة لكندا وألمانيا وأغلب بلدان العالم الثالث⁴.

ومما لا شك فيه أن الهجرة الريفية قد كان لها صدى كبير في إرتفاع عدد المدن في الجزائر خصوصا أثناء الفترة الممتدة بين 1954 و1966، حيث قدر عدد الوافدين من الأرياف

1- الديوان الوطني للإحصائيات، لسنة 2014، <http://www.ons.dz>

2- تعرف الهجرة الريفية على أنها تغيير مكان الإقامة من بيئة إلى أخرى أو من مكان إلى آخر داخل حدود بلد واحد، وهي تتم إما بإرادة الفرد أو الجماعة وإما لإضطرارهم إلى ذلك تحسنا لمستواهم الإجتماعي، وترجع أسباب الهجرة الريفية إلى عوامل مادية ومعنوية عديدة. غير أن هذه الظاهرة أدت إلى مشكلات إقتصادية وإجتماعية وصحية وأمنية، كما أدت لظهور البناء غير الشرعي.

لمزيد من التفصيل أنظر: محمود قرزير، الهجرة وتغير القيم الحضرية في الجزائر، مجلة العلوم الإجتماعية، سطيف، العدد 08، ماي 2009.

3- حارث علي العبيدي، العشوائيات: دراسة سوسيوأنثروبولوجية في الإقصاء الإجتماعي/المكاني، عمان، دار غيداء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2012، ص 66.

4- عبد الغاني قتالي، عوامل وإنعكاسات ظاهرة النزوح الريفي في الجزائر، مذكرة ماجستير في علم الإجتماع، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص 59.

نحو المدن بحوالي 2.1 مليون نسمة¹، فالهجرة الريفية في الجزائر من بين الظواهر الإجتماعية القديمة الحديثة حيث عرفها المجتمع الجزائري منذ فجر التاريخ، وتكمن حداثتها في إتخاذها طابعا جديدا من حيث الحجم والإتجاه والنتائج والآثار، حيث جاءت هذه الهجرة نتيجة مجموعة من الأسباب منها والإقتصادية والتاريخية والأمنية².

وعليه يمكن القول أن الهجرة في الجزائر لها خلفية تاريخية مرتبطة أساسا بالسياسة الإستعمارية التي إنتهجها المستعمر، حيث ركزت سياسته التنموية والإقتصادية والإجتماعية على المدن الكبرى والساحلية، بينما عمل على تهميش النشاط الزراعي في الريف وتجريد الفلاحين من أراضيهم بمصادرتها وتحويلها إلى مزارع للخمر، إذ خلف الإستعمار الفرنسي (1830-1962) إضطرابات إيكولوجية وإجتماعية وإقتصادية شديدة، مما أخل بالتوازن الزراعي التقليدي في مناطق التل حيث إستفاد المستوطنون الأوروبيون مما يقارب 3 ملايين هكتار من الأراضي الصالحة للزراعة التي أنتزعت من أصحابها، كما قام المستعمر بتصنيف أكثر من 3.5 مليون هكتار من الأراضي على أنها "غابية" وقام بإدخالها في أملاك الدولة، كما أن القبائل الرحل وشبه الرحل تم دفعهم نحو الجنوب وتقييد تحركاتهم بشدة. إذ يرجع المؤرخون بوادر الهجرة في هذه الفترة لعام 1871 الذي تزامن مع مجيء الجمهورية الثالثة وإستحواذ المعمرين على السلطة بعدما كانت بيد الجيش، وإختتامهم الفرصة للإستيلاء على الأراضي الخصبة في السهول الجزائرية.

بالإضافة إلى سياسة الإستيلاء عمد المستعمر لسياسة التهجير الجماعي وطرد السكان من الريف بعد تصاعد الثورة التحريرية³ مما دفع بالسكان إلى الهجرة للمناطق الجبلية والمدن الكبرى بحثا عن الأمن والإستقرار، وعلى العموم فإن الفترة الإستعمارية كانت عاملا هاما في تطور معدلات الهجرة الداخلية وشكلت النواة الأولى لظاهرة الهجرة نحو المدن⁴.

1- بشير تيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، المرجع السابق، ص35.

2- رشيد زوزو، الهجرة الريفية في الجزائر: الظاهرة القديمة الجديدة، مجلة علوم الإنسان والمجتمع، بسكرة، العدد6، جوان 2012، ص150.

3- مشنان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، المرجع السابق، ص.ص، 72، 73.

4- مريم بودوخة، مساهمة السكن التساهمي في تنمية المدينة الجزائرية: دراسة ميدانية في مدينة سطيف، مذكرة ماجستير في علم الإجتماع والديمقراطية، جامعة فرحات عباس، سطيف، نوقشت سنة 2010، ص55.

غير أن الجزائر لم تسلم من هذه الظاهرة بعد مغادرة المستعمر بل زاد سيطها نتيجة مخلفات السياسة الإستعمارية وسياسة مركزية التصنيع، حيث شهدت الجزائر حركة توافد واسع لأهالي الأرياف نحو المدن وتدفق العائلات القادمة من المحتشدات والمناطق المحرومة من أجل شغل المساكن الشاغرة التي خلفها المستعمر وبحثا عن ظروف معيشية أفضل، وهذا كله ساهم في خلق إنفجار عمراني عشوائي أدى إلى تفاقم المشاكل الإجتماعية خاصة تلك المتعلقة بالسكن وأنماط إستهلاك المجال الحضري¹، حيث خلال الفترة الممتدة بين 1966 و 1973 قام ما يقارب 850.000 شخص بالإنقال نحو المدن، وما يقارب 520.000 بين 1974 و 1977، أي أن معدل الهجرة كان يساوي 1.3% في السنة².

وما تجدر الإشارة إليه أن الإستعمار لم يكن العامل الوحيد المشجع للهجرة الريفية فالأوضاع السياسية والأمنية التي شهدتها الجزائر خلال العشرية السوداء [1992-2002] تعتبر أكبر حدث سياسي بعد الإستقلال أدى إلى زعزعة سكان الأرياف وتوافدهم نحو المدن، بحثا عن الأمن والإستقرار لتعرضهم للتقتيل والتخويف والمضايقات التي كان يمارسها الخارجون عن القانون، مما اضطرتهم إلى الهجرة نحو المدن والعيش في ظل ظروف صعبة بل مأساوية، ولو كان ذلك على حساب المجال العمراني³. حيث اضطرت حوالي 1.5 مليون جزائري إلى الفرار من قراهم ما بين 1993 و 1997، وأكثر من 100.000 إستقروا في ضواحي المدن كالجلفة، المدينة، الشلف ...، فأصبحت بذلك العديد من القرى خالية من قاطنيها. ومن بين 1.5 مليون نازح 170.000 منهم فقط عادوا لقراهم الأصلية مقابل توفير جماعات محلية للدفاع، بينما أكثر من 1.3 مليون شخص ظلوا يقطنون ضواحي المدن الجزائرية.

1- مليكة لبريدي، الأسرة والسكن في الأحياء الجديدة، المرجع السابق، ص.ص، 74، 75.

2- Mohamed Chabane, Heures et malheurs du secteur agricole en Algérie : 1962-2012, Paris, l'Harmattan, 2013, p103.

3- بشير تيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، المرجع السابق، ص.ص، 53، 54؛ كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص39.

أدت هذه الظروف إلى نقص القدرة الشرائية للمواطن وتدهور الأحوال الصحية والاجتماعية والإقتصادية، مؤدية إلى نسبة إفقار قدرت بـ 35% من السكان¹.

الواقع أن الأوضاع التاريخية والأمنية لم تكن العامل الوحيد للهجرة الداخلية فقد لعبت الأحوال الإقتصادية هي الأخرى دورا مهما في حركة النزوح الريفي، حيث أن حملة إعادة هيكلة القطاع الزراعي² وتوزيع الأراضي وحرمان بعض شباب الأرياف من الإستفادة منها أدى بهؤلاء إلى الإنتقال للمدن بحثا عن مصدر للكسب³. ضف إلى ذلك أن سياسة إقتصاد السوق وحرية التجارة المتبعة وكذا قلة المراقبة أو إنعدامها في بعض الأحيان داخل المدن جعل من هذه الأخيرة ملاذا آمنا لشباب القرى والأرياف، وذلك لمزاولة التجارة الموازية كباعة متجولين أو بإستعمال جرارات لنقل مواد البناء دون ترخيص. كما أن سياسة الخصوصية في مجال التنمية الإقتصادية بصفة عامة وتشجيع القطاع الوطني الخاص على الإستثمار في مختلف المجالات الإقتصادية قد حث على الهجرة من الريف إلى المدن نظرا لإستقطابها لليد العاملة⁴ من جهة، ولسياسة التنمية القائمة على التركيز على عملية التصنيع في مجال الإستثمارات وكذا تهميش الزراعة وسياسة تركيز التصنيع على المدن الكبرى والمتوسطة من جهة أخرى⁵.

والملاحظ أن الوضع في الجزائر كان ليتأزم بشدة لولا حركة التصنيع المكثفة وتضاعف مناصب الشغل مدفوعة الأجر، إذ أن فترة التسعينات تميزت بنزوح ريفي مرتفع للغاية يعادل ما

-
- 1- Luis Martinez, Algérie : les nouveaux défis, Mars 2003, <http://spire.sciencespo.fr/hdl:/2441/f5vtl5h9a73d51s975409g1g2> consulté le 09/07/2014.
- 2- صاحب عملية إعادة هيكلة القطاع الفلاحي في الجزائر إنخفاض ملحوظ في نسبة عمال الزراعة، حيث إنتقل من 22% إلى 20% في سنة 1990 من مجموع الأيدي العاملة المستغلة التي وصلت إلى 4.5 مليون نسمة في نفس السنة. بشير تيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، المرجع السابق، ص49.
- 3- بشير تيجاني، نفس المرجع، ص49.
- 4- بينت دراسة أجريت حول المناطق الصناعية بالسانية قرب مدينة وهران أن حوالي 75% من الأيدي العاملة المستغلة في القطاع الصناعي الخاص أصلها من جهات ريفية أو شبه ريفية، وأن أرياب العمل يفضلون اليد العاملة الريفية لجدهم وتفانيهم في العمل، كما أنهم أقل مطالبة من سكان المدن الذين يطالبون بالحقوق والإمتيازات الممنوحة لهم وبأجورهم كاملة، أو التأمين أو الساعات الإضافية...
- راجع: بشير تيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، المرجع السابق، ص.ص، 51،50.
- 5- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص19؛ كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص39.

عرفته الجزائر غداة الإستقلال [1962-1966]، أي ما يقارب 150.000 نازح سنويا. غير أنه رغم هذه الظروف وأزمة السكن الخائفة التي كانت تواجه الجزائر إلا أنها كانت صامدة في مواجهة هذه الصدمة¹.

إن النزوح نحو المدن ساهم في توزيع السكان توزيعا غير عادل عبر مناطق الوطن والذي إنجر عنه التضخم الهائل لسكان المدن وخاصة المدن الكبرى، وهو ما أدى إلى ظهور العديد من المشاكل المتعلقة بتلبية الطلب على السكن والخدمات الصحية والتعليمية والتجارية والترفيهية...، ما نتج عنه إختلال في التوازن بين النمو السكاني المتزايد في المدن والتنمية الإقتصادية والإجتماعية والعمرانية، وهو ما إنعكس سلبا على المجال الحضري الذي شهد عدة مشاكل بدوره كأزمة السكن والتي من أبرز مظاهرها الأحياء القصديرية والبناء غير الشرعي².

3- أزمة السكن

تعتبر أزمة السكن³ معضلة مشتركة بين معظم دول العالم الثالث إذ لازالت هذه الأخيرة تبحث عن سبل لوضع حد للتفاوت الموجود بين زيادة الطلب على السكن ومحدودية العرض، فمعظم دول العالم الثالث لم تتوصل إلى تحقيق هذا التوازن نظرا لنقص إمكانياتها المادية من جهة، ونظرا لفشل المشاريع التنموية من جهة أخرى⁴.

1- Yves Guillerrou, Villes et compagnes en Algérie, op.cit, p51.

2- سهام وناسي، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، مذكرة ماجستير في علم الإجتماع الحضري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، نوقشت في 2009، ص.ص، 75، 76.

3- أزمة السكن هي ذلك العجز الذي تعرفه الحضيرة العقارية الموجودة مع عدم كفاية العرض بالنسبة للكمية المطلوبة من المساكن بالإضافة إلى ندرة مواد البناء، فهي ليست مجرد قضية إختلال التوازن بين العرض والطلب إذ هناك من يعرفها على أساس غياب معلومات دقيقة عن عدد المساكن الحالية من الناحية الكمية والنوعية، ويرجع السبب الرئيسي لهذه الأزمة في مجتمعنا للهجرة الريفية التي كانت في بدايتها مرتبطة بظروف الحرب والإستقلال، وبعدها لتمرکز الصناعة والخدمات الإجتماعية بالمدن الكبرى، إضافة إلى أن فترة العشرية السوداء زادت من فعالية هذه الظاهرة. وقد تبلورت حول هذه المشكلة في ظل التحولات عدة سياسات إسكانية محاولة لحلها.

أنظر: مليكة ليريدي، الأسرة والسكن في الأحياء الجديدة، المرجع السابق، ص.ص، 84، 86.

4- مشنان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، المرجع السابق، 76.

أما عن أزمة السكن في المجتمع الجزائري فلها أبعاد تاريخية مرتبطة أساسا بالإستعمار وبسياسته التتموية المتبعة في تلك الفترة، إذ لم يتوصل لتوفير مسكن ملائم لكل النازحين الذين توافدوا على المدن¹، أما بعد الإستقلال فقد تضخمت أزمة السكن في مواجهة النمو الديمغرافي السريع المصحوب بحركة نزوح ريفي هائل نحو المدن، فقد شكل هذين العاملين عقبة على مجهودات الدولة لتخفيف التأخير الذي لاقته في تنفيذ مشاريعها وعدم إحترام المواعيد مما زاد الوضع سوءا، غير أن محاولاتها باءت بالفشل لأن سياستها التتموية كانت تركز على تنمية القطاع الإنتاجي والصناعي وذلك على حساب قطاع السكن والقطاعات الأخرى².

خلال التسعينات شهدت الجزائر تغييرا في نظامها الإقتصادي مما دفعها إلى إدخال إصلاحات هيكلية رامية إلى تحرير السوق العقارية، أو بمعنى آخر إلى فتح المجال للخواص في قطاع البناء وكذا إعطاء حق الملكية الخاصة وذلك بالتنازل عن العقارات المؤجرة لمؤجريها مقابل أسعار منخفضة³.

والملاحظ أنه منذ 1999 أعادت الجزائر إهتمامها بقطاع السكن بعدما إستعادت نوعا من الإستقرار السياسي والإقتصادي، لكن على الرغم من الإنجاز المتزايد في عدد المساكن إلا أن الجزائر لاتزال تعيش "أزمة" في هذا المجال، وأن هذا لا يرتبط بالعوامل التقليدية المتمثلة في النمو

1- جاء في تقرير الأمم المتحدة حول السكن اللائق (تختلف معايير تحديد السكن اللائق من دولة لأخرى حسب معايير ثقافية وإجتماعية وبيئية وإقتصادية، إذ لا يكفي أن يكون للسكن جدران وسقف بل لابد أن تتوفر فيه أدنى الشروط المعيشية من تهوية وتدفئة، وإضاءة، وقنوات صرف المياه...) كأحد عناصر الحق في مستوى معيشي لائق والحق في عدم التمييز في هذا المجال أنه وحسب معطيات قدمتها الحكومة الجزائرية، فإن 10% من السكان الجزائريين كانوا يعيشون في مساكن لائقة أثناء الإحتلال، وبعد الإستقلال إتبعته الدولة سياسة تأمين الأراضي والعقارات التي خلفها المستعمر والإستحواذ على قطاع البناء لتصبح هي وحدها المسؤولة عن إنتاج وتوزيع وإدارة القطاع العقاري. غير أن الدولة في أواخر الثمانينات أدركت عجزها في تلبية إحتياجات السكن نظرا للصعوبات وسوء التنظيم، حيث لم يزد نصيب مجال السكن عن 8% من إجمالي الإستثمار.

Raquel Rolnik, Rapport présenté par la rapporteuse spéciale sur le logement en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination a cet égard, Rapport présenté au conseil des droit de l'homme, 19^{ème} session, le 26/12/2011, Annexe n° A/HRC/19/53/Add.2, p06.

2- Heraou Abdelkrim, Evolution des politiques de l'habitation en Algérie : le L.S.P comme solution à la crise chronique du logement ; cas d'étude de la ville de Chelghoum Laid, mémoire de magister en Architecture, université Ferhat Abbas, Sétif, 2012, p14.

3- Martin Lalond, La crise du logement en Algérie, op.cit, p.p, 93,100.

راجع الصفحة 113 من هذه المذكرة.

الديمغرافي والنزوح الريفي فقط، بل يرتبط كذلك بظهور أعداد كبيرة من المساكن الغير الشرعية الناتجة عن هذه الوضعية¹.

في الأخير نشير إلى أن أزمة السكن الحادة التي عرفت الجزائر المصحوبة بالنمو الديمغرافي الضخم، وموجة النزوح الريفي الكثيف ساهمت في خلقها مجموعة من العوامل التاريخية والإقتصادية والإجتماعية والأمنية، والتي أدت إلى تنامي الأحياء القصدية والبناء غير الشرعي، وبالتالي تفاقم أزمة السكن وعجز الدولة عن تدارك الوضع نظرا للإهتمام المتأخر بهذا القطاع، مما جعله حاجزا أمام التنمية الإجتماعية في الدولة².

الولاية	2007	2008	2009	الولاية	2007	2008	2009
أدرار	1306	2246	5091	قسنطينة	5507	5372	4677
الشلف	4211	3649	5256	المدية	3507	5272	3967
الأغواط	1732	1997	1825	مستغانم	3935	4055	4446
أم البواقي	2943	6755	4398	المسيلة	4850	4553	3428
باتنة	6278	10655	7693	معسكر	5233	4877	3435
بجاية	2065	5458	8578	ورقلة	3278	4383	4381
بسكرة	3159	4229	3930	وهران	4130	7604	6393
بشار	1487	3366	3553	البيض	2491	4573	4493
بليدة	3367	2839	3980	إيليزي	639	882	757
بويرة	3179	3475	3715	برج بوعرييج	5845	3844	3393
تمنراست	2188	3264	2389	بومرداس	2649	3059	2717
تبسة	6579	6010	4041	الطارف	1611	2078	3263
تلمسان	2496	5799	4802	تندوف	632	719	906

1- عبد الحميد دليمي، دراسة لواقع الأحياء القصدية، عين ميلة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2007، ص.ص، 95، 108.

2- Raquel Rolnik, op.cit, p08.

4338	2413	2664	تسمسيلات	4533	7108	6773	تيارت
3042	2707	1549	الواد	7042	8404	4294	تيزي وزو
3287	5360	3545	خنشلة	11181	7103	9725	الجزائر
2719	3400	2641	سوق أهراس	4732	3746	4113	الجلفة
5321	3985	2079	تبازة	3732	2563	2669	جيجل
3138	3574	3486	ميلة	7539	6853	11658	سطيف
2872	3301	2244	عين الدفلة	1953	1252	855	سعيدة
3096	3111	1582	النعامه	4558	5127	1994	سكيكدة
2143	3021	1404	عين تموشنت	4662	3538	3039	سيدي بلعباس
2695	1846	1431	غرداية	4732	7904	4273	عنابة
3565	4799	3969	غليزان	3359	3539	3935	قالمة

2009	2008	2007	كامل التراب الوطني
199653	205667	165312	

الشكل 2: جدول يبين توزيع تسليم المساكن حسب كل ولاية¹.

رابعاً: أسباب إدارية

إن التراخي الإداري وغياب الرقابة المشددة في مجال العمران من الأسباب العامة التي شجعت على توسع مجال البناءات العشوائية وغير الشرعية بحواف المدن وعلى حساب الأراضي العمرانية، ويتجسد هذا التراخي في ضعف الرقابة الإدارية وعدم قدرتها على التحكم ومراقبة التوسع العمراني والتصدي لظاهرة البناء الغير الشرعي بشكل فعال. ذلك أنه بالرغم من وجود جهاز للرقابة

1- وزارة السكن والعمران.

الإدارية إلا أنه يفتقر للوسائل المادية والبشرية اللازمة للقيام بهذه العملية، كما أن عدم وجود تنسيق فعلي بين مختلف المصالح الإدارية المكلفة بالعمران ينقص من فعاليته¹.

حيث أشارت تقارير الأجهزة المختصة بالتهيئة العمرانية والمدن أن البناءات غير الشرعية الموجودة حاليا في الجزائر تضاعفت بين 1980 و1994 نظرا لغياب الرقابة المشددة في مجال البناء من طرف الجهات المختصة، وتسامح الإدارة المحلية والدولة في تطبيق قانون التهيئة والتعمير تجاه مرتكبي المخالفات العمرانية وذلك غالبا لأسباب سياسية².

بالإضافة إلى عدم صرامة الرقابة الإدارية فإن العراقيل الإدارية وتعقيد الإجراءات اللازمة لإنجاز البناء زادت من تقادم الأزمة، خاصة فيما يخص عدم الدراية الكافية بأحكام رخصة البناء والإجراءات الواجب إتباعها للحصول عليها والآجال القانونية التي تحكمها والمصالح المكلفة بمنحها³...، كما أن تعسف الإدارة في هذا المجال كثيرا ما ينفرد الفرد من اللجوء إليها، ما يضطره إلى البناء دون الحصول على الرخص الضرورية وبالتالي وقوعه في إطار البناء غير الشرعي.

وما تجدر الإشارة إليه أن عدم وجود قوانين فعالة تحد من ظاهرة البناء غير الشرعي من جهة ووجود ثغرات قانونية وإدارية في أحكام العمران أو في مواصفات المباني، وتعدد الإجراءات الإدارية الخاصة بالتصدي للمخالفات وضعف العقوبات المطبقة على المخالفين وكذا تأخر صدور الأحكام بشأن المخالفات، وعدم توفير الحماية الكافية لأموال الدولة بالإضافة إلى إنتشار المضاربة العقارية والإستعمال غير العقلاني للأراضي من جهة أخرى أدى إلى تشييد مساكن في

1- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص.50،52.
2- ساهمت التعددية الحزبية في الجزائر في تقادم ظاهرة البناء غير الشرعي وذلك من خلال إستغلال المعارضة السياسية للمخالفين من أجل الفوز بأصواتهم في الإنتخابات مقابل الدفاع عن بناءاتهم غير الشرعية ضد مصالح الدولة...إلخ.

أنظر: بشير تيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، المرجع السابق، ص.53.

3- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص.31،32.

مواقع غير صالحة للبناء بدون رخصة ولا تهيئة، إذن فلقد ساهمت الإختلالات الكائنة في المحيط الإداري والتشريعي في غالب الأحيان إلى إبقاء الفوضى العمرانية وتفاقمها¹.

خامسا: أسباب إقتصادية

شهد الإقتصاد الجزائري منذ الإستقلال تحولات وتغيرات هامة أملت الظروف والتحولت التي شهدتها كل من الساحتين الوطنية والدولية، حيث سلكت الجزائر غداة الإستقلال مسلك النظام الإشتراكي القائم على التخطيط المركزي وهيمنة القطاع العام على الإقتصاد مع التركيز على الصناعات الثقيلة وإستبعاد الإستثمار الأجنبي، لكن سرعان ما بدأت هذه الإستراتيجية تكشف عن بوادر الضعف والإختلال إبتداء من السنوات الأخيرة من عقد الثمانينات، ولعل أهم هذه المشاكل إنخفاض معدلات النمو وزيادة حدة التضخم وإرتفاع حجم البطالة، ونقص العملات الأجنبية نتيجة تدهور أسعار البترول، بالإضافة إلى إرتفاع معدلات خدمة الدين وسلبياتها أمام التقدم الإقتصادي والإجتماعي، مما زاد من التبعية نحو الخارج من أجل توفير الإحتياجات الأساسية من السلع والخدمات، وهو ما دفع الدولة منذ بداية التسعينات إلى القيام بجملة من التدابير والإصلاحات من أجل الخروج من الأزمة الإقتصادية الحادة التي كانت تعيشها، وهو ما دفعها إلى تبني خيار إقتصاد السوق كبديل للإقتصاد الموجه².

وبالتالي فإن التحولات الإقتصادية التي عاشتها الجزائر أوجدت عوامل جذب قوية في الأقاليم العمرانية والمدن الكبرى في الشمال، كما ساهمت في بروز عوامل طرد في القرى والأرياف والمناطق الذاتية التي كانت تعاني من ركود في مجال التنمية بسبب سياسة تركيز الصناعة في المدن الكبرى والمتوسطة وتهميش الريف، ما أوجد فجوة كبيرة بين الريف والمدينة وأدى إلى تحريك ظاهرة الهجرة الريفية نحو المدن منتجا إختلالا بين الكثافة السكانية والنمو الحضري. كما أن

1- مصطفى محمد موسى، التكديس السكاني العشوائي والإرهاب، المرجع السابق، ص70؛ حاشيين إبتسام، السياسة السكنية في الجزائر: الواقع والآفاق، مذكرة ماجستير في العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر، 2003، ص.ص، 128، 129.

2- بطاهر علي، سياسات التحرير والإصلاح الإقتصادي في الجزائر، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، العدد الأول، 2004، ص.ص، 179، 180.

Ahmed Mahiou et Jean-Robert Henry, Ou va l'Algérie?, Paris, Karthala Edition, 2001.

سياسة الخوصصة في مجال التنمية الإقتصادية وتشجيع القطاع الوطني الخاص للإستثمار في مختلف المجالات الإقتصادية قد شجع هو الآخر من التجمعات الريفية في المدينة، إذن فقد خلف هذا الإختلال تواجد ظاهرة البناء غير الشرعي مع إستمرار نموها وإنتشارها بشكل سريع أمام عجز الدولة عن تلبية حاجيات العمال في مجال السكن والإيواء¹.

الفرع الثاني: الأسباب الخاصة للبناء غير الشرعي

بالإضافة للأسباب العامة التي سبق ذكرها فإن للبناء غير الشرعي أسبابا خاصة تتمثل

فيما يلي:

أولا: قانون الثورة الزراعية

نتج عن الهجرة الجماعية المكثفة للمعمرين غداة الإستقلال شغور الأملاك التي كانوا يشغلونها، وقد ظهر أسلوب التسيير الذاتي² كطريقة عفوية لتسيير الأملاك الشاغرة، حيث تولى هذه المهمة مجموعة من عمال المزارع بشكل تلقائي، فلم يكن أمام الدولة إلا الإعتراف بهذا الأسلوب كحل مؤقت لأزمة العقار الفلاحي بمقتضى المرسوم 02-62 المؤرخ في 1962/10/22³، حيث نشأ هذا النظام في ظروف خاصة لحماية وسائل الإنتاج الوطنية وذلك لتأمين السير العادي لوحدات الإنتاج، إذ سمح هذا النظام للعمال الذين إستولوا على الأراضي بعد رحيل المستعمر بإستعمالها وإستغلالها. وفي المقابل وحماية لهذه العقارات من عمليات المضاربة

1- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص47.

2- التسيير الذاتي هو إدارة المؤسسة أو الشركة أو الوحدة التنظيمية من قبل العاملين فيها، والتسيير الذاتي هو إتخاذ القرارات إجراء عمليات التخطيط والتنظيم والتوجيه والرقابة. وإن نشأة هذا النظام في الجزائر سبق إصدار مراسيم 1963، (المرسوم 63-95 المؤرخ في 1963/03/22)، حيث يرى البعض أن هذه النصوص جاءت لتكريس مشروعية أمر واقع، بينما إعتبر البعض النخر أن هذه النصوص وسيلة لإستعادة الدولة لرقابتها على نظام التسيير الذاتي بحجة إعادة تنظيم القطاع الفلاحي.

لمزيد من التفصيل أنظر: رقام ليندة، مشاركة العمال في تسيير المؤسسة الوطنية: واقع وتحديات، مجلة العلوم الإنسانية، بسكرة، العدد2، جوان2002.

3- Décret n°62-2, du 22/10/1962, instituant des comités de gestion dans les entreprises agricoles vacantes, J.O, n°01, du 26/10/1962, p14.

أصدرت الدولة المرسوم 03-62 المؤرخ في 1962/10/23¹ والذي منع التصرف في الأملاك الشاغرة واعتبر كل تصرف أبرم في هذا الشأن باطلا منذ الإستقلال إلى يوم صدوره².

غير أن هذا النظام سرعان ما أظهر فشله حيث إنخفضت مردودية المزارع المسيرة ذاتيا وهو ما دفع الدولة لإيجاد نظام جديد من خلال قانون الثورة الزراعية³، المحدث بموجب الأمر 73-71 المؤرخ في 1971/11/08⁴ والمتضمن الثورة الزراعية، وتقوم هذه الثورة على دعامتين أساسيتين هما تثبيت حقوق لمن يخدم الأرض من أجل الحد من الريع الإقتصادي⁵ وهو السبيل الوحيد لتحقيق العدالة الإجتماعية، وإستثمار الطاقات الزراعية وهو الطريق إلى حل ملائم لمشكلة

1- Décret n°62-3, du 23/10/1962, Portant réglementation des transactions, ventes, locations, affermages, amodiations de biens mobilier et immobilier, J.O, n° 01, du 26/10/1962, p14.

ART.1 : « Sont interdits toutes les transactions, ventes, locations, affermages, amodiations de biens mobilier et immobilier, a l'exception de ceux réaliser aux profit des collectivités publiques ou des comités de gestion agréer par les pouvoirs publics.

Les contrats et convention intervenus depuis le 1^{er} juillet 1962 en Algérie ou or d'Algérie, contrairement aux présentes dispositions sont nuls et non avenus sont toutefois autorisés et demeurent valables ceux intervenus pour le renouvellement ou la reconduction des locations, affermages ou amodiations réalisés antérieurement au 1^{er} juillet 1962 ».

2- عجة جيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، الجزائر، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2005، ص.ص، 28، 29.

3- مع أن السلطة العامة تبنت في البداية نظام التسيير الذاتي لمواجهة الظروف الموضوعية التي شهدتها عقب الإستقلال، إلا أن إدماج العقار الفلاحي في أملاك الدولة ظل من أولوياتها، لهذا قدمت في هذا الشأن سنة 1964 مشروع يتضمن قانون الثورة الزراعية، لكن تم تأجيل البث فيه نظرا للفوضى السياسية التي كانت تشهدها البلاد، وتم بعثه من جديد في سنة 1968 غير أنه تم تأجيل البث فيه من جديد لأجل غير مسمى نظرا للغموض والتناقض التي تضمنها. وفي بداية التسعينات تم طرح مشروع ثالث صادقت عليه السلطة وأرفقته بميثاق الثورة الزراعية بموجب الأمر 73-71، والذي تم إلغائه فيما بعد.

لمزيد من التفصيل أنظر: نزعي عز الدين وهاشمي الطيب، السياسات الزراعية في الجزائر وسيلة لتحقيق الأمن الغذائي، مجلة العلوم الإقتصادية، العدد33، المجلد9، جويلية 2013، ص.ص، 08، 09.

4- الأمر 73-71، المؤرخ في 1971/11/08، ج.ر، العدد 97، المؤرخة في 1971/11/30، ص1642، والمتضمن قانون الثورة الزراعية.

5- الاقتصاد الريعي هو اعتماد الدولة على مصدر واحد للريع (الدخل) الذي غالباً ما يكون مصدراً طبيعياً ليس بحاجة إلى آليات إنتاج معقدة سواء كانت فكرية أو مادية كالنفط والغاز، بحيث تستحوذ السلطة الحاكمة على هذا المصدر وتحتكر مشروعية إمتلاكه ومشروعية توزيعه ومشروعيه بيعه.

التنمية، كما أنها سياسة تعبر عن التوجه السياسي المطبق (النظام الإشتراكي)¹. حيث جاء حاملا لشعار "الأرض لمن يخدمها، ولا يملك الحق فيها إلا من يفلحها ويستثمرها"². وتهدف هذه الثورة لتحسين الإنتاج وتحريير المبادرات الذاتية لصغار الفلاحين وتأمين مشاركتهم وإنتفاعهم من إستثمار الطاقة الزراعية الممنوحة لهم، بالإضافة لضمان التوزيع العادل للدخل الفلاحي³، ولقد طبقت الثورة الزراعية على كل من: الأراضي الزراعية مهما كان القطاع الذي تنتمي إليه، النخيل، الماشية، أراضي الغابات والموارد المائية ذات الإستعمال الفلاحي⁴.

أحدث الأمر 71-73 تغييرا جديرا في تنظيم الملكية العقارية فنظام الثورة الزراعية ليس مجرد عملية لتأميم وتوزيع الأراضي والنخيل ولا مجرد عملية لعصرنة التقنيات الزراعية، فهو يهدف لتحقيق الظروف الآتلة إلى التحويل العميق للأرياف، حيث قام بإلغاء جميع الأنظمة والقوانين الزراعية السابقة وخول للدولة حق لإتخاذ قرارات تأميم الأراضي لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية⁵، إذ كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية وإدراجها ضمن الملكية الوطنية للدولة من أجل الإستغلال الجماعي لها من طرف المواطنين في إطار التعاونيات الفلاحية⁶.

وما تجدر الإشارة إليه أنه بالرغم من أن الهدف وراء سياسة الثورة الزراعية هو تحسين الظروف المعيشية في الأرياف لتقليص الفجوة بين الريف والمدينة والحد من ظاهرة الهجرة نحو المدن، إلا أن تطبيقه في الميدان كشف عن إختلالات حادة، حيث يمكن تلخيص أهم أسباب هذا الإختلال في تفرد الدولة بمشروع الثورة الزراعية من جهة لأنها كانت تعتبر نفسها الممثل الطبيعي

1- نزعي عز الدين وهاشمي الطيب، السياسات الزراعية في الجزائر وسيلة لتحقيق الأمن الغذائي، المرجع السابق، ص10.

2- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص.ص، 21، 22.

3- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، نوقشت سنة 2010، ص07.

4- المادة 13 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

5- تنص المادة 19 من نفس الأمر أن الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من: الأراضي الفلاحية البلدية، الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية التابعة لأملاك الولاية أو الدولة بما فيها الأراضي الفلاحية التابعة للمؤسسات العمومية ما عدا تلك المخصصة للبحث أو التعليم، وكذا الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي المؤممة في إطار الأمر المتضمن الثورة الزراعية، بالإضافة إلى أراضي العرش الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية والأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية التي يهملها أصحابها بعد إختتام عمليات الثورة الزراعية.

6- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية، 2010، ص.ص، 72، 73.

والوحيد لطبقة العمال والفلاحين، مما نتج عنه عدم مبالاة وإهمال المنتجين وغياب كلي للتسيير الإقتصادي للإستغلالات الفلاحية المنشأة في ظل الثورة الزراعية. ومن جهة أخرى إنحراف هيئات تنفيذ الثورة الزراعية إذ إستولت هذه الأخيرة على آليات تنفيذ الثورة الزراعية وحولتها إلى ريع في خدمة القنوات البيروقراطية للدولة مما أفقد لهذه الملكية لطابعها العام والمجرد، بالإضافة لذلك فإن التسرع في تنفيذ الثورة الزراعية نتج عنه عدة سلبيات سواء في الجانب المالي أو العقاري والمتمثل في ندرة العقارات الضرورية لإقامة المرافق المحلية كالمدارس والمستشفيات، نظرا للدمج المكثف لأراضي البلدية ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، الأمر الذي أجبرها على إصدار الأمر 74-26 المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلدية¹، وهو ما خلق عدة منازعات بين الطرفين². ويضاف إلى ذلك كله هيمنة القطاع الخاص على العقار الفلاحي ومقاومته لإجراءات التأميم حيث رغم هذه الإجراءات بقي القطاع الخاص يشغل 58.9% من المساحة الكلية للمزارع، وظل يقاوم إجراءات التأميم بجميع السبل القانونية وغير القانونية، فيحين لم تتعدى الأراضي الخاضعة لتعاونيات الثورة الزراعية 14% من إجمالي المساحة الزراعية، كما لم تتجاوز نسبة الأراضي الخاضعة للتسيير الذاتي 28%، وبالتالي فإن القول بقطاع فلاحي عمومي مهيمن أمر لا محل له في الواقع³.

وقد كان من مظاهر فشل سياسة الثورة الزراعية أنها أدت لتناقص سكان الأرياف لأن غالبية الملاك والمزارعين تركوا النشاط الزراعي وإمتهنوا مهنا أخرى في المدن خاصة مع إنتهاج الجزائر لسياسة التصنيع من جهة، ومن جهة أخرى فإن قرى الثورة الزراعية أو القرى الإشتراكية كما سميت أصبحت نواة لمدن مصغرة في تطور، تحتوي على المزايا الحضرية الأساسية التي ساعدت على تغيير الطابع الفلاحي للريف وفك علاقة الفلاح بالأرض⁴.

1- الأمر 74-26 المؤرخ 1974/02/20، المتعلق بتكوين إحتياطات عقارية لصالح البلدية، ج.ر، العدد 19، المؤرخة في 1974/03/05، ص291.

2- بوعافية رضا، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، نوقشت سنة 2009، ص.ص، 81، 85.

3- عجة جيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، المرجع السابق، ص.ص، 84، 90.

4- بشير تيجاني، التحضر والتهينة الحضرية في الجزائر، المرجع السابق، ص.ص، 84، 90.

من خلال ما سبق يتبين لنا فشل قانون الثورة الزراعية في تحقيق أهدافه وهو ما يمكن إستقراءه من خلال الوضعية القانونية التي خلفها، حيث أن عمليات التأميم والإستفادة تمت بموجب قرارات إدارية وتصريحات بالملكية أو الحياة سلمت للمصرحين والتي لا تعتبر سندات للملكية، وهو ما طبقه القضاء في قراره الذي جاء فيه:

"ولكن حيث أنه بالرجوع إلى الحكم الابتدائي وإلى القرار المطعون فيه الذي تبناه، فإن قضاة الموضوع تصدوا للدعوى على أنها دعوى حياة ولم يمسا بأصل حق الملكية ولم يعتبروا بطاقة التصريح بالإقامة في إطار عمليات الثورة الزراعية كسند ملكية خاصة، وأن مثل هذه الوثيقة لا ترقى إلى هذا المصاف...¹"

كما جاء الأمر 71-73² والمرسوم 73-32³ لإيضاح إجراءات التحقيق في الملكية من أجل التحقيق وتسليم شهادة ملكية للملاك المعترف بأنهم أصحاب أراضي زراعية خاصة أو معدة للزراعة⁴. بالإضافة لذلك اضطر الكثير من الخواص إلى اللجوء للبيع الصوري تقاديا لعملية التأميم أو تهريبها إلى السوق الموازية من خلال بيعها بعقود عرفية ، نظرا لأن التعويض الممنوح في حالة التأميم لا يتناسب مع قيمة الأراضي المنتزعة، وبالتالي فقد إكتسب عدة أفراد عقارات فلاحية بعقود عرفية فاستمر البعض في فلاحتها بينما حولها البعض عن غايتها الأصلية أو أهملها حتى صارت بورا فلجأ لبيعها كأرض للبناء أو قام ببناءها بنفسه، فكان هذا الوضع من أهم الدوافع القانونية لنشوء ظاهرة البناء غير الشرعي⁵.

-
- 1- قرار رقم 188294، المؤرخ في 1999/06/23، الغرفة العقارية، غير منشور؛ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة 13، 2014، ص231.
 - 2- المواد 195 و208 من الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية.
 - 3- المواد 15، 14 و21 من المرسوم 73-32، المؤرخ في 1973/01/05، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر، العدد 15، المؤرخة في 1973/02/20، ص261.
 - 4- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة السابعة، 2011، ص20.
 - 5- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص23.

ثانيا: قانون الإحتياطات العقارية

ليس نظام الإحتياطات العقارية¹ نظاما حديث النشأة فقد سبق العمل به في دول أخرى وتفاوتت درجات نجاحه من دولة لأخرى، فقد لجأ لهذا النظام كل من ألمانيا وهولندا وفرنسا وتركيا وأغلب دول شمال أوروبا. أما الجزائر فقد لجأت لنظام تكوين الإحتياطات العقارية مباشرة بعد الإستقلال وذلك بإصدار جملة من النصوص القانونية² لتنظيم الإحتياطات العقارية، تكرست بصور الأمر 74-26 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلدية³.

ظهرت سياسة الإحتياطات العقارية إلى الوجود بفعل الأمر 74-26، التي كانت تهدف إلى تطبيق اللامركزية في توزيع الأراضي ومنع المضاربة في الأراضي المعدة للبناء وحماية المواطنين من جشع مالكيها، حيث إستهدف هذا الأمر توسيع الملكية العمومية على حساب الملكية الخاصة في الوسط الحضري من خلال تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات، ومنع نقل ملكيتها بأي كيفية كانت إلا لصالح البلدية.

وتندرج ضمن الإحتياطات العقارية الأراضي التابعة لأمالك الدولة بما فيها الأراضي التي آلت ملكيتها إلى الدولة، الأراضي التابعة للجماعات المحلية، وكذا الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين والأراضي الممنوحة للصندوق الوطني للثورة الزراعية⁴.

1- يمكن تعريف سياسة الإحتياطات العقارية بأنها: "العمل الذي يمكن الجماعات العمومية من الحصول على أملاك عقارية توضع في الإحتياط للقيام بعمليات التهيئة، مبرمجة على المدى المتوسط أو الطويل (05 سنوات فما فوق)"، إن المبدأ الذي تقوم عليه هذه السياسة هو التدخل المبكر للجماعات العمومية في السوق العقارية (سوق العقار الحضري غير المبني) لتقادي المضاربة في الأسعار التي تبدأ في الظهور مع ظهور عمليات التعمير. أنظر: ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة باجي مختار، عنابة، نوقشت سنة 2005، ص120.

2- من بين النصوص القانونية المتخذة لتنظيم الإحتياطات العقارية بعد الإستقلال: المرسوم 63-282 المؤرخ في 1963/07/30، المتضمن ترخيص لتكوين لصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية لقطع أرضية ضرورية لإنجاز مشاريع البناء، ج.ر، العدد 53، ص780. وكذلك الأمر 66-102 المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة. وقد بلغ عدد هذه النصوص حسب أحد الباحثين 29 نصوصا قانونيا.

3- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 118، 119.

4- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص،

وقد نص الأمر 74-26 المتعلق بالإحتياجات العقارية على مجموعة من الشروط القانونية التي يجب توافرها لصحة إجراءات إدماج الأراضي الخاصة ضمن الإحتياجات العقارية للبلدية، بحيث يجب أن تكون هذه الأراضي داخلة في منطقة عمرانية¹ وأن تزيد عن الإحتياجات العائلية لمالكيها²، مقابل تعويض³ تدفعه البلدية على أساس تقدير من مصلحة أملاك الدولة، الأمر الذي أكده القضاء من خلال العديد من قراراته نذكر منها:

"من المقرر قانوناً أنه لا يجوز ضم القطع الأرضية التي هي ملك للأشخاص إلى الإحتياجات العقارية قبل تحديد الإحتياجات العائلية في مجال البناء، ومن ثم فإن المقرر الإداري المطعون فيه المتضمن ضم قطعة الأرض المتنازع عليها في الإحتياجات العقارية دون مراعاة الإحتياجات العائلية يستوجب البطلان"⁴.

"متى كان مقروراً قانوناً أن الأراضي المخصصة لتأسيس الإحتياجات العقارية البلدية يجب أن تكون واقعة ضمن حدود النطاق العمراني للمدن والمجموعات السكنية طبقاً للمخطط الرئيسي

1- تنص المادة 02 من الأمر 74-26 أنه: "تكون الإحتياجات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا الأمر من أراضي من كل نوع أو من أراضي تابعة لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد. وينبغي أن تكون هذه الأراضي داخلة في منطقة عمرانية وتحدد المنطقة العمرانية حسب المادة 03 من نفس الأمر بموجب المخطط العمراني المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي".

2- جاء في نص المادة 07 من نفس الأمر: "إن الأراضي من كل نوع التي يملكها الأفراد والتي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية المشار إليها في المادة 02 أعلاه تخص بالدرجة الأولى لسد الحاجيات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء، وذلك طبقاً للكيفيات التي تكون موضوع نص لاحق. أما المساحات الزائدة فتدرج في الإحتياجات العقارية للبلدية".

وفي هذا الخصوص صدر المرسوم 76-28 المؤرخ في 07/02/1976، المتضمن تحديد كيفية ضبط الإحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، ج.ر، العدد 17، 1976.

3- نصت المادة 07 من نفس القانون أنه: "إن الأراضي من كل نوع التي تملكها الدولة أو الأفراد والتي ينبغي أن تدرج في الإحتياجات العقارية البلدية يتم إكتسابها لقاء عوض من قبل البلدية المعنية على أساس تقدير من مصلحة أملاك الدولة وذلك رغم الأحكام المخالفة. وفضلاً عن ذلك عندما يكون الأمر يتعلق بأراضي هي موضوع إستغلال فلاحي فيدفع تعويض تكميلي يغطي النفقات المحتملة للزراعات القائمة للمستغلين المعنيين، سواء كانت الإستغلالات المسيرة ذاتياً أو الإستغلالات التابعة للثورة الزراعية أو التعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين أو الإستغلالات الخاصة. ومن حق البلدية المعنية أن تضمن عند الإقتضاء عملاً جديداً لعمال الإستغلالات المذكورة".

4- المجلة القضائية لسنة 1991، العدد 02، القرار رقم 59994، المؤرخ في 15/07/1989؛ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 41.

للتعمير الذي يتم تحضيره من طرف المجلس الشعبي البلدي وموافقة رئيس الأشغال العمومية عليه. ومن تم فإن القرار الإداري المتضمن إدراج قطعة أرض ملكا للغير (الخواص) في الإحتياجات العقارية البلدية وفي غياب مخطط التعمير يعد خرقا للقانون وتجاوزا للسلطة¹.

وما تجدر ملاحظته أن تكوين الإحتياجات العقارية يختلف عن نزع الملكية للمنفعة العمومية وعن إجراءات التأميم، ذلك أن إجراءات إدماج أراضي الخواص ضمن الإحتياجات العقارية لا يستوجب تحقيق المنفعة العمومية كقيد شكلي كما هو الأمر بالنسبة لنزع الملكية للمنفعة العامة طالما أن الأرض المدمجة يمكن أن تجزأ أو يعاد بيعها للخواص. أما تكوين الإحتياجات العقارية فخلافا لإجراء التأميم لا تعد عملا سياديا ولم تلحق بموجبه الأراضي المدمجة صراحة بالأملك الوطنية، إذ تم إعادة بيعها للخواص من أجل البناء وتلافي كل عمليات المضاربة العقارية².

وقد أخضع المشرع تطبيق قانون الإحتياجات العقارية من طرف البلديات لمجموعة من الإجراءات التقنية والقانونية لتحويل هذه الأراضي ضمن إحتياجاتها العقارية، وذلك بإستكمال تسوية عمليات نقل الملكية وتسليم المستفيدين أو الجهات المنتفعة عقود وسندات الملكية. وقد تمثلت هذه الإجراءات في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة وإصدار قرار الدمج والتعويض وتسجيل العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري، ثم بيعها للخواص أو لصالح مؤسسات عمومية بعد القيام بأعمال التهيئة وتجزئة الأرض إلى قطع للبناء وتحديد الأسعار³. وإن كل تصرف في هذه العقارات دون مراعاة قواعد الشهر العقاري يعتبر باطلا ولا يترتب أي أثر بخصوص نقل الملكية العقارية⁴.

خلف تطبيق قانون الإحتياجات العقارية عدة آثار كان أهمها غل يد المالك عن التصرف في ملكه إلا عن طريق الإرث وتجميد حقه في التصرف في ملكه إلا لصالح البلدية، بالإضافة

1- المجلة القضائية لسنة 1990، العدد 04، القرار رقم 57809، المؤرخ في 14/01/1989؛ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 43.

2- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الجزائر، منشورات البغدادي، الطبعة 2، 2010، ص.ص، 41، 44.

3- تنص المادة 11 من المرسوم 76-27، ج.ر، عدد 17، 1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للإحتياجات العقارية البلدية ما يلي: "كل بيع أرض مجزأة مسبقا من قبل البلدية وتابعة للإحتياجات العقارية البلدية يجب أن يعد طبقا لدقتر الشروط النموذجي الذي يكون موضوع نص لاحق".

4- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، المرجع السابق، ص.ص، 21، 22.

لذلك فإن هذا القانون على مثال قانون الثورة الزراعية كان مجحفاً من حيث التعويض الممنوح للملاك مقارنة بسعر السوق، وهو ما أدى بالملاك إلى التفكير في طرق لمقاومته والتخلص من أراضيهم مما خلق مضاربات عقارية واسعة، ولجوء مكثف للعقود العرفية تلبية لحاجة الأفراد للبناء وكحل مؤقت لتقييد حرية المعاملات العقارية في الوسط الحضري في هذه المرحلة، ومن ثم بدأت تظهر بنايات جديدة في أراضي الإحتياجات العقارية بشكل غير قانوني وقد إمتد ذلك حتى إلى الأراضي الفلاحي الخصبة التي غزاها الإسمنت المسلح¹.

وما تجدر الإشارة إليه أن عملية دمج الأراضي الزائدة عن الإحتياجات العائلية في الإحتياجات العقارية للبلدية وبيعها كان من المفروض أن يساهم في عملية تنظيم وتسوية وضعية الملكية العقارية، غير أن البلديات لم تحترم الإجراءات القانونية فقامت ببيع أراضي المواطنين دون إدماجها ضمن الإحتياجات البلدية ودون تبليغ أو تعويض مالكيها، كما أنها لم تسلم للمستقيدين عقوداً رسمية بل إكتفت بإصدار قرارات إستفادة إدارية، كما أنها لم تحترم إجراءات الشهر العقاري وهو ما نتج عنه منازعات عديدة وعرقلة تطور البناء، وأثر سلباً على التهيئة والتعمير خاصة في المدن الكبرى والمتوسطة².

وما يجدر التنويه إليه أن عدد البنائيات غير الشرعية قدر بحوالي 350.000 بناية في سنة 1985، وهو ما دفع بالمشروع إلى الإعتراف بحقوق الشاغلين في ميدان التملك والسكن وذلك بإصدار المرسوم التنفيذي 85-212 المؤرخ في 13/08/1985³، غير أن هذا القانون لم يحقق الغرض الذي جاء من أجله، والدليل على ذلك أن عدد البنائيات غير الشرعية تجاوز 411849 بناية في 1987⁴.

والملاحظ كذلك أن هذه الوضعية الناتجة عن تطبيق قانون الإحتياجات العقارية وما خلفته من بنايات غير شرعية مقامة على أوعية عقارية دون تسوية عقود الملكية إستمرت آثارها السلبية إلى غاية سنة 2007، حيث تم تشكيل لجان ولائية أسندت لها مهام التصفية النهائية للعقارات

1- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص.ص، 25، 27.

2- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، المرجع السابق، ص.ص، 22.

3- ج.ر، عدد34، 1985، ص1197، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية وخصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن.

4- عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 55، 56.

العالقة من الناحية القانونية بموجب مقررات مشتركة بين مديريات الحفظ العقاري الولائية والسادة الولاية¹، غير أنه لم يتم تنصيب هذه اللجان ميدانيا².

ثالثا: نظاما الشهر العقاري

نظام الشهر العقاري (سواء العيني أو الشخصي)³ ليس نظاما جديدا فلم تغفل عنه التشريعات السابقة، إذ أرجع بعض المؤرخين ظهور نظام الشهر الشخصي إلى عهد الحضارة المصرية القديمة، بينما نظام الشهر العيني أحدث ظهورا إذ ظهر في النصف الثاني من القرن التاسع عشر (19) في أستراليا على يد "روبرت تورنس" [Robert Torrens]، ومن هذا النظام إستمدت معظم تشريعات العالم نظام الشهر العيني مع بعض التعديلات حسب ظروف كل بلد، على مثال المشرع الجزائري الذي كرس هذا النظام من خلال الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁴.

1- من بين المقررات المشتركة في هذا المجال نذكر المقرر رقم 07-552 المؤرخ في 11/02/2007 الصادر عن والي ولاية البليدة.

2- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص51.

3- الشهر العقاري هو إعلان الحقوق العقارية من خلال إثبات التصرفات التي تقع على هذه الحقوق في سجلات علنية، بحيث يسهل على كل شخص الإطلاع على محتواها، ونظام الشهر العقاري نوعان: نظام الشهر الشخصي وهو الذي يتم الشهر فيه على أساس أسماء الأشخاص الذين صدرت منهم التصرفات. أما نظام الشهر العيني فيتم الشهر فيه على أساس العقار ذاته، فيكون لكل عقار بطاقة خاصة تسجل فيها كافة ما يتعلق بالحقوق العينية التي ترد عليه. وقد أصدر المشرع الجزائري جملة من التشريعات تهدف لتأسيس نظام شهر عقاري يساعد على فرض رقابة على السوق العقارية، فصدر الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية الذي كان البادرة الأولى لتأسيس هذا النظام، وتبعه المرسوم التنفيذي 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة. أما أول تشريع يفرض إخضاع التصرفات الواقعة على العقار لنظام الشهر العقاري كان الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، في المادة 793 منه، تم تلاه الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي يعتبر أول قانون للشهر العقاري في الجزائر، والذي تلتته عدة مراسيم تنفيذية. أنظر: فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، نوقشت سنة 2008، ص 06 وما يليها.

4- سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع: دراسة مقارنة ومدعمة بإجتهاادات قضائية وفقهية، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، 2012، ص.ص، 162، 164.

يعتبر شهر الحقوق المثبتة للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى شرطا لنفاذها سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير¹، وذلك ضمانا لإستقرار الملكية العقارية وبتث الثقة في المعاملات العقارية. ويختلف شهر هذه الحقوق العقارية باختلاف نظام الشهر المتبع في كل دولة، وفيما يخص الجزائر فإن النظام المتبع هو نظام الشهر العيني الذي يتطلب مسح عام وشامل للعقارات الذي لم يتم بعد، لذلك فإن تطبيق هذا النظام ينحصر على المناطق الممسوحة بينما المناطق غير الممسوحة فتخضع بصفة إنتقالية لنظام الشهر الشخصي في إنتظار الإنتهاء من عملية المسح، والتي إنتقلت منذ 1971 إلا أنه لم يسمح سوى 761 بلدية من مجموع 1541، ولم تسلم الدفاتر العقارية إلا في 334 بلدية²، الأمر الذي أكدته المحكمة العليا في قرارها:

"ولما تبين من القرار المطعون فيه أن الأرض محل النزاع لم يتم فيها مسح الأراضي العام، وعليه فإن إشهار العريضة الإفتتاحية ليس شرطا فيه والذي مازال الإشهار فيه شخصا طبقا للمادة 27 من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمادة 113 من المرسوم 93-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري"³.

فالشهر العيني تقنية يتم من خلالها شهر الحقوق العقارية عن طريق مسك سجل عقاري من قبل هيئة مختصة⁴، يتم فيه تسجيل كل التصرفات القانونية العقارية وقيد الحقوق العينية لتمكين الغير من الإطلاع عليها، وذلك على أساس مسح الأراضي العام⁵ الذي يحدد ويعرف النطاق

- 1- طبقا للمادتين 15 و16 من القن 74-75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد1975،92، ص1206، واللتان جاء فيهما:
- المادة15: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية. غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".
- المادة16: "إن العقود الإدارية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".
- 2- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص116.
- 3- القرار رقم 190765، المؤرخ في 29/02/2000، الغرفة العقارية، غير منشور، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص15.
- 4- تنص المادة 12 من الأمر 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: " إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه يمك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، ويتم إعداده أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما".
- 5- تنص المادة 02 من نفس الأمر : "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

الطبيعي للعقارات¹. حيث يهدف هذا الإجراء إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات من جهة وحماية الحقوق العينية من جهة أخرى، توفيراً للإئتمان العقاري. ويعتبر الشهر العقاري عملية منشئة للحقوق حيث ينتقل الحق العقاري إلى المتصرف إليه بمجرد الشهر في السجل العيني².

رغم المزايا التي يتمتع بها نظام الشهر العيني والمتمثلة أساساً في توفير الحماية للمتعاملين وسهولة معرفة المالك الحقيقي للعقارات وتفايدي الأخطار الناجمة عن تشابه الأسماء، وكذا تجنب خطر التقادم وعدم تعارض سندات الملكية وبالتالي التقليل من النزاعات³، إلا أنه لا يخلو من السلبيات حيث أن تطبيق هذا النظام يتطلب الكثير من الوقت والتكاليف الباهضة وجهد كبير، بالإضافة إلى طاقم بشري مختص من أجل تحقيق عملية المسح العام للأراضي، الأمر الذي دفع بعض الدول كأستراليا إلى العمل بالنظام الإختياري للشهر العقاري بمعنى أن كل من يريد الاستفادة من نظام الشهر العيني، ينبغي عليه أن يطلب ذلك وأن يتحمل تكاليفه⁴.

نظراً للإرتباط العضوي بين نظام الشهر العقاري العيني والمسح العام للأراضي إذ يقتضي هذا النظام أن تمسح جميع الأراضي والعقارات، فقد أعاق هذا الأخير عملية تطهير الملكية العقارية وعرقل من إستغلال العقار، فالسياسة المتبعة في الشهر العقاري لم تسهل من عمليات التداول ونقل الملكية بين الأشخاص كما أنها كبحت حركة ومرونة السوق العقارية، الأمر الذي إنجر عنه لجوء المواطنين إلى التعامل بالعقود العرفية التي تعد باطلة⁵.

ومفاد ذلك أن هذه الوضعية القانونية تعد سبباً لإنحراف الكثير من المواطنين وإتباعهم لسلوك البناء غير الشرعي نظراً لتعذر تسوية وضعية الملكية العقارية وبالتالي إستحالة تحصلهم على رخص البناء والتعمير.

1- علي فيلالي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الجزائر، عدد خاص، 2001، ص116.

2- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية، طبعة 2006، ص.ص، 24، 25.

3- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، نفس المرجع، ص.ص، 34، 36.

4- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة 02، 2008، ص21.

5- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص.ص، 22، 28.

رابعاً: مخططات التعمير المعتمدة قبل 1990

إن التوسع الحضري السريع يقتضي توفير وسائل للسيطرة عليه من أجل إيجاد حلول للمشاكل التي تعاني منها المدن، وتقادي الإختلالات التي تفرضها الكثافة السكانية المرتفعة خاصة في المدن الكبرى والتي تصحبها عدة مشاكل سواء في الجانب الإقتصادي أو الإجتماعي أو السياسي...، ويعتبر التخطيط الحضري وسيلة سياسية للتوجيه والتنظيم يتيح للسلطات العامة على المستوى الجهوي المحلي والوطني التحكم في النمو العمراني، وذلك عن طريق إيجاد آليات وأدوات تقوم على إحترام القوانين والآليات التنظيمية المبرمجة من أجل التسيير العمراني.

وقد مرت السياسة العمرانية الحضرية في الجزائر بعدة مراحل تتعلق من جهة بالوضعية الموروثة عن الإستعمار الفرنسي ومن جهة أخرى بحركة التوسع غير الشرعي الذي لجأ إليه المواطنون¹، فقد عرفت الجزائر فكرة المخططات العمرانية منذ الإحتلال الفرنسي لاسيما في قانون 14 مارس 1914 الذي جاء بفكرة المخطط التوجيهي العام والمخطط التوجيهي للتعمير، وذلك محاولة من السلطات الفرنسية لإقناع الجزائريين بسعيها لحل كافة المشاكل التي يعانون منها خاصة في مجال السكن².

وبعد الإستقلال تم الإعتماد على المخططات العمرانية ضمنا للسير الحسن والرقابة الدائمة والمستمرة على العقار، الأمر الذي تجسد من خلال إعطاء البلدية صلاحية تحضير مخطط التعمير الرئيسي [P.U.D]³ في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ومنح للبلديات صلاحية إعداد مخطط التعمير المؤقت⁴ [P.U.P]⁵.

تم إنشاء مخطط التعمير الرئيسي [P.U.D] بموجب المرسوم 73-29 المؤرخ في 1973/07/08، كان له برنامج عام دون تفصيل وحددت مدته بـ20 عاما، وإستند أساسا على إحصائيات ديمغرافية (عدد السكان) وعلى الهيكل الإقتصادي، أي تحقيق التوازن بين عدد السكان

1- Nedjai Fatiha, Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application, cas d'étude : la ville de Batna, mémoire de magister en Architecture, Université Mohamed Kheider, Batna, 2013, p.p, 22,23.

2- بوزغاية باية، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة، مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية، ورقلة، العدد15، جوان2014، ص43.

3- Plan d'urbanisme directeur.

4- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر1، نوقشت سنة 2005، ص03.

5- Plan d'urbanisme provisoire.

ومناصب العمل. وقد تم إدخال هذا المخطط كأداة جديدة للتسيير الحضري لمواجهة الإستهلاك العشوائي للعقار الناتج عن النمو السكاني السريع، وهو وسيلة لإعادة التوازن للشبكة العمرانية الحضرية على المدى المتوسط والطويل.

أما فيما يخص مخطط التعمير المؤقت [P.U.P] فقد إهتم بالمناطق العمرانية الصغيرة أو شبه الحضرية غير المعنية بمخطط التعمير الرئيسي وقد تم إحداثه بموجب قانون البلدية¹، له نفس أبعاد وأهداف المخطط الرئيسي للتعمير، ويتمثل الفرق بينهما في قصر الفترة الزمنية المخصصة لإعداد كل منهما وكذا فيما يخص الموافقة والتي تتم على المستوى المحلي وليس الوزاري².

إنتهت صلاحية العمل بهذين المخططين في سنة 1990 حيث تم إستبدالهما بمخططات أخرى، وقد فشل هذين المخططين في تحقيق الأهداف المنتظرة منها، إذ مما عيب عليهما عدم وجود ترابط بينهما وبين القوانين المنظمة لرخصة البناء والتجزئة، على خلاف ما جاءت به المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير لسنة 1990 والتي تعتبر آليات رقابة للحد من التوسع العمراني العشوائي، حيث لم يتم العمل بهذين المخططين ميدانيا وظل العمل بفكرة محاضر إختيار الأرضية لتعيين مواقع مشاريع التنمية التي تحكمها إعتبرات آنية وظرفية ويغلب عليها الطابع الإداري ليس التقني، وهو ما يعني حتما التوسع العمراني العشوائي وغير الشرعي³.

كما يأخذ على هذين المخططين أنهما ركزا فقط على توسيع المدينة دون الأخذ بعين الإعتبار لبعد التجديد، على عكس المخططات العمرانية المعتمدة في 1990 والتي إهتمت بالجانبين "التوسع" و"التجديد"، كما تزامن وجود هذين المخططين مع قانون الإحتياطات العقارية.

ونظرا للتحولات والتوجهات الجديدة التي عرفتها الجزائر سواء على مستوى الآليات أو التنظيمات وما نتج عنها من تحولات في مفهوم الملكية وسبل التعامل مع العقار، وبالتالي أقرت

1- الأمر 67-24 المؤرخ في 18/01/1967، ج.ر، عدد06، 1967، المتضمن القانون البلدي، الملغى بموجب القانون 90-08، المؤرخ في 07/04/1990، المتضمن قانون البلدية.

2- Nedjai Fatiha, Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application, op.cit, p.p, 40,45.

3- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص29.

نظام قانوني جديد سواء فيما يخص التنظيم المحلي¹ أو ما تعلق بالتعمير والبناء² والعقار³، وبالتالي فقد أصبحت هذه المخططات لا تتلائم والوضعية الجديدة للبلاد⁴.

خامسا: عدم فعالية قوانين التعمير

إن لتنظيم المجال العمراني أهمية قصوى نظرا للتغيرات المستمرة للأوضاع الإجتماعية والإقتصادية والنمو الديمغرافي السريع وما يرافقه للحاجات والخدمات في مختلف المجالات، لذلك فقد إهتمت مختلف التشريعات لوضع قانون خاص بالعمران.

أما المشرع الجزائري فقد إهتم بهذا المجال منذ الإستقلال حيث إستمر بالعمل بالتشريعات الفرنسية التي كان معمولا بها⁵ وذلك إلى غاية 1975، حيث صدر الأمر 67-75 المؤرخ في 02-82/1975/09/26⁶، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الذي ألغي بقانون 02-82 المؤرخ في 1982/02/06، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي من أجل البناء، وصدر بعدها الأمر 01-85 المؤرخ في 1985/08/13 والذي يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، غير أن هذا القانون أثار صعوبات كثيرة وبالتالي فلم يستمر العمل به طويلا، إذ صدر القانون 03-87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية والذي أعتبر شريعة عامة في مجال العمران. إلا أنه لم يلغى القانون 01-85 إلى غاية صدور القانون

-
- 1- قانون 08-90 المؤرخ في 1990/04/07، ج.ر، عدد15، 1990، ص488، يتعلق بالبلدية، الملغى بموجب القانون 10-11 المؤرخ في 2011/07/22، يتضمن قانون البلدية.
 - 2- قانون 29-90 المؤرخ في 1990/12/01، ج.ر، عدد52، 1990، ص1652، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.
 - 3- قانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18، ج.ر، عدد49، 1990، ص1560، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.
 - 4- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص.ص، 48، 49.
 - 5- واصل المشرع الجزائري العمل بالقوانين الفرنسية بعد الإستقلال بموجب الأمر 62-157 المؤرخ في 1962/12/31، المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية ما عدا ما يتعارض مع السيادة الوطنية، وفي مجال البناء فإن القوانين التي عمل بها تمثلت أساسا في المرسوم 58-1463 المؤرخ في 1958/12/31 المتعلق بمخططات التعمير، والرسوم 58-1473 المؤرخ في 1958/12/31 المتعلق برخصة البناء، وكذلك المرسوم 58-1966 المؤرخ في 1958/12/31 المتعلق بالتجزئة.
 - 6- الأمر 07-75 المؤرخ في 1975/09/26، ج.ر، عدد83، 1975، ص1106، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الذي ألغى بصور القانون 02-82، المؤرخ في 1982/02/06، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

90-29 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والذي ألغى كلا من القانون 82-02 والأمر 85-01، فأصبح بذلك المصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران¹. تدخل فيما بعد المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري والذي قام بإلغاء المادتين 76 و 78 من القانون 90-29.

ولم يتوقف المشرع عن تعديل قانون التهيئة والتعمير حيث قام بإصدار القانون 04-05 المؤرخ في 18/08/2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير، وكذا القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

والجدير بالملاحظة أن قوانين التعمير في الجزائر تتميز بعدم الإستقرار، كما أن كثرة القوانين أدت إلى خلق العديد من الإختلالات والتناقضات والثغرات والتعقيدات وكذا تضارب الأحكام فيما يخص الإجراءات، والتي نجمت عنها سهولة التلاعب بهذه القوانين وإستغلال الثغرات للإحتيال على القانون وهو ما أدى إلى خلق فوضى عمرانية.

إذن فلم تساعد هذه الترسانة القانونية في مواجهة مشاكل العمران وتداركها وإنما ساعدت في زيادة حدة ظاهرة البناء الغير الشرعي²، وما زاد الوضع سوءا أن هذه القوانين ظلت مجرد نصوص قانونية في غياب رقابة إدارية مشددة من جهة، ومن جهة أخرى بقاء القضاء مترددا في إتخاذ إجتهاد قضائي موحد لحل بعض المشاكل المطروحة عليه أمام قصور النصوص القانونية، وهذه كلها من العوامل المباشرة التي أدت إلى تنامي البناءات غير الشرعية.

المبحث الثاني: معايير البناء وآثار مخالفتها

ترتب على العدد الكبير من البناءات غير الشرعية المشيدة على الإقليم مجموعة من الآثار الخطيرة في العديد من المجالات العمرانية، البيئية والاجتماعية والثقافية، إذ تتميز مناطق البناء غير الشرعي بفقدان المعايير الأساسية لنشوء البيئة العمرانية وتغليب الجانب الإجتماعي على عملية التخطيط العمراني. وتظهر آثار ذلك على صعيد موقع تشييد البناءات غير الشرعية، وآثار البناءات غير الشرعية على المشهد

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، القاهرة، دار الفجر للنشر والتوزيع، 2005، ص.ص، 03، 04.

2- عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 62، 65.

العمراني حيث وبفعل موقعها تؤدي إلى المساس بالصحة والأمن العموميين وتدهور مستوى تجهيز الأراضي وإختلال الربط بالطرق العمومية والمنافذ، وتوسعها الرأسي على حساب الأراضي الزراعية والمواقع الحساسة وإنعكاسات ذلك على الجانب الإقتصادي.

ونظرا للآثار الوخيمة التي ينتجها البناء غير الشرعي، نظم المشرع مجموعة من المعايير الكفيلة بالتصدي لهذه الآثار وحماية العمران.

المطلب الأول: معايير البناء

تدخل المشرع بموجب قانون التهيئة والتعمير من أجل ضبط عملية تشييد البناء، فربط حق البناء بملكية الأرض واحترام شروط ومقاييس البناء، وفرض طلب رخصة بناء قبل الشروع في أعمال البناء، لذلك تقوم من خلال هذا المطلب بتفصيل هذه المعايير.

الفرع الأول: الصفة القانونية للقاعدة العقارية

ربط قانون التهيئة والتعمير حق البناء بملكية الأرض¹، فالملكية العقارية تخول لصاحبها سلطة مباشرة للإستعمال والإستغلال والتصرف في حدود ما تسمح به القوانين والأنظمة، ويقصد بالصفة القانونية للملكية العقارية "الطبيعة القانونية للأرض المقام عليها البناء"، أي إذا ما كانت أراضي تابعة للأمالك العمومية أو تابعة للخواص.

أولاً: البنايات المشيدة فوق أراضي عمومية

الأمالك العمومية هي الحقوق والممتلكات العقارية والمنقولة الموضوعة لخدمة المنفعة العامة سواء مباشرة أو بواسطة مرفق عمومي، ولا يمكن أن تكون هذه الأمالك محل حيازة خاصة أو محل حقوق الذمة، وهي تتكون من الأمالك العمومية الطبيعية والأمالك العمومية الصناعية².

1- جاء في نص المادة 05 من القانون 90-29 المعدل والمتمم أنه: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض. ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم".

2- أنظر المواد 12 و15 من القانون 84-16 المؤرخ في 30/06/1984، يتعلق بالأمالك الوطنية، ج.ر، عدد27، 1984، ص1006.

وتعتبر البنايات المشيدة فوق أراضي عمومية أو مزارع فلاحية عمومية¹ غير شرعية بغض النظر عن تاريخ إنجازها، لذلك فإن البناء يهدم وتعاد الأماكن إلى حالتها الأولى تحت نفقة الباني ولو كان البناء مطابقاً للمقاييس والقواعد المعمول بها، غير أنه هناك إستثناء على ذلك في حالة إذا حاز البناء على ترخيص بالبناء² أو تنازل المالك العمومي لصاحب البناية مقابل تعويض عادل³.

ويقصد بالسند أو الرخصة، التصريح بالأشغال الصادر من الشخص العمومي، غير أن هذه الرخصة ليس لها قيمة سند الملكية وقد أحالت المادة 02 من المرسوم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985 إلى أحكام المادة 785 من القانون المدني⁵ إذا تعلق الأمر ببناية شيدها الغير فوق أراضي عمومية، وكان يمتلك ترخيصاً بذلك، حيث في هذه الحالة يتم التنازل له عن ملكية الأرض التي كانت محلاً للبناء بالتراضي على أساس تقويم تقوم به مصالح أملاك الدولة والشؤون المحلية،

1- تخضع الأراضي التابعة لمزارع عمومية فلاحية لبعض القوانين نذكر منها: المادة 05 و 06 من الأمر 68-253 المتعلق بالتسيير الذاتي والمعدل بالأمر 85-42 المؤرخ في 17/06/1985، وكذا المادة 20 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، بالإضافة إلى المادة 859 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني. حيث يمنع التصرف فيه هذه الأراضي كما لا يمكن إكتسابها بالتقادم ولا إيجارها ولا البناء عليها. غير أن هذه الأراضي أصبحت عرضة للإسمنت المسلح نظراً لغياب الرقابة والمتابعة المستمرة لمشاريع البناء. أنظر: آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة بن عكنون، نوقشت سنة 2004، ص 71.

2- زهيرة ذبيح، أزمة البناية الشرعية وطرق معالجتها، المرجع السابق، ص.ص، 41، 42.

3- حيث يطبق في هذا الشأن أحكام المواد 782 و 784 من القانون المدني، وهي الحالة التي يقيم فيها الغير بناء على ملك عمومي دون أن يكون في حوزته سند أو رخصة لشغلها، إذ يمكن في هذه الحالة التنازل عن ملكية الأرض لفائدة مقيم البناء مقابل تعويض عادل. وقد نصت على هذه الحالة المادة 02/3 من المرسوم 85-212 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن.

4- ج.ر، عدد 34، 1985، ص 1197.

5- نصت المادة 785 من القانون المدني: "إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها، فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت، هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها. غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حداً من الأهمية وكان تسديدها مرهقاً لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل".

وهو ما جاءت به المادة 03 من المرسوم 85-212 السالف الذكر¹. وهو ما تبناه القضاء الجزائري في العديد من قراراته، نذكر منها:

"حيث بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يتضح أن قضاة المجلس قد ناقشوا ملكية الأرض محل النزاع وما بني عليها، كما ناقشوا رخصة البناء التي هي مجرد رخصة إدارية للبناء وليس لإثبات ملكية العقار"².

ثانيا: البنايات المشيدة فوق أراضي يملكها الخواص

ينبغي هنا التمييز بين حالتين:

1- الباني مالك الأرض

حتى لا يقع الباني في صنف البناء غير الشرعي يتعين عليه الحصول على رخصة البناء قبل تشييد بناءه، فإذا لم يكن قد تحصل على هذه الرخصة فإنه تسلم له رخصة بناء لاحقة لأن البناء قد تم تشييده بعد تقديمه لطلب بذلك، بشرط أن يكون البناء المشيد مطابقا لمقاييس التعمير وقواعد البناء³.

2- البناء المشيد فوق أراضي يملكها الخواص وكان محل صفقة غير مشروعة

ويقصد بذلك أن الأرض المقام عليها البناء تم نقل ملكيتها وفق عقود عرفية منافية لأحكام التشريع والتنظيم المعمول به في ذلك الوقت، حيث نصت المادة 06 من الأمر 74-26 المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية، أن كل الأراضي التي يملكها الأفراد والزائدة عن الإحتياجات العائلية التي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية تدرج في الإحتياجات العقارية للبلدية ولا يمكن نقل ملكيتها إلا لصالح البلدية. غير أن الكثير من الملاك من أجل التهرب من هذه المادة لم يجدوا مخرجا إلا بيع أراضيهم عن طريق صفقات غير مشروعة، أي باللجوء إلى العقود العرفية، وبالتالي فإن

1- آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 71، 73.
2- مجلة المحكمة العليا، 2008، العدد 01، القرار رقم 413398، المؤرخ في 2007/09/12؛ جمال سايس، الملكية العقارية في الإجتهااد القضائي الجزائري، الجزائر، منشورات كليك، الطبعة الأولى، 2014، ص.521.
3- آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 63، 64.

البنائات المشيدة على هذا النوع من الأراضي تعتبر بدورها غير شرعية ولو كان البناء مطابقا لقواعد ومقاييس البناء¹.

وفي هذا السياق نصت المادة 1/14 من الأمر 01-85 المتعلق بقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، أن هذه الأراضي التي كانت محل صفقات غير مشروعة تدمج بدون مصاريف ولا تعويضات في أملاك البلدية، وتقوم بعد ذلك بالتنازل عنها بالتراضي وبمقابل عوض لصالح مشيد البناء إذا كان هذا الأخير مطابقا لشروط ومعايير البناء².

ثالثا: السندات المعترف بها لممارسة حق البناء

سبق وأن ذكرنا أن المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير قد ربطت بين ملكية الأرض وحق البناء، وأن الملكية المقصودة في هذه المادة هي الملكية المثبتة بسند رسمي مشهر، وهو ما أكدته المادة 12 من الأمر 91-70 المؤرخ في 15/12/1970³ المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، وكذا المواد 15 و16 من الأمر 74-75، المؤرخ في 12/11/1975⁴ المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكذا المادة 61 من المرسوم التنفيذي 63-76، المؤرخ في

1- زهيرة ذبيح، أزمة البناية الشرعية وطرق معالجتها، المرجع السابق، ص43.

2- راجع المواد 13 و14 من المرسوم 01-85 السالف الذكر؛ الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، نوقشت سنة 2012، ص.ص، 187، 188.

3- الأمر 91-70، المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر، عدد107، 1970، ص1615. حيث نصت المادة 12 من هذا القانون أنه: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التخلي عن أسهم من شركة أو جزء منها أو عقود إيجار المؤسسات الصناعية، يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق".

4- الأمر 74-75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد92، 1975، ص1206. حيث نصت المادة 15 من هذا الأمر أنه: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير ان إنتقال الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

ونصت المادة 16 منه على مالي: "إن العقود الإدارية والإتفاقية التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

1976/03/25¹ المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث أقرت هذه المواد أن الملكية لا وجود لها إلا إذا تمت معاينتها بسندات رسمية مشهورة في مجموعة البطاقات العقارية².

والعقد الرسمي عرفته المادة 324 من القانون المدني بأنه عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه، أي يجب أن يكون الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة مختصا من حيث الموضوع والمكان في تحرير العقد، وأن يحترم في ذلك الإجراءات التي نص عليها القانون شكلا وموضوعا³.

والجدير بالذكر أن عملية نقل الملكية العقارية وإثباتها قبل 1971 لم يكن يشترط في صحتها الشكل الرسمي إذ كان يُكتفى بالشكل العرفي⁴ متى توافرت أركان العقد من تراضي محل وثمان...، وذلك تكريسا لمبدأ الرضائية في المعاملات الذي كان سائدا في تلك الحقبة⁵، وقد إستمر ذلك إلى غاية صدور الأمر 70-91 السالف الذكر حيث كان من المفروض أن يؤدي تطبيق المادة 12 منه إلى إنهاء العمل بالعقود العرفية، إلا أن اللجوء المكثف للتعامل بالعقود العرفية نتيجة تطبيق سياستي الثورة الزراعية والإحتياطات العقارية إستمر حتى بعد 1971/01/01 وهو تاريخ سريان الأمر 70-91، وهو ما دفع المشرع للتدخل مرتين من أجل تسوية وضعية العديد من حاملي هذه العقود وتسليمهم لعقود وسندات ملكية. وقد تم ذلك بموجب المرسوم التنفيذي 80-210

1- المرسوم التنفيذي 76-63، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد30، 1976، ص498. جاء في المادة 61 من هذا المرسوم: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقوم على الشكل الرسمي".

2- عيسى بن دوحة، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص13.

3- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، المرجع السابق، ص.ص، 57، 58.

4- المحررات العرفية هي تلك التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب أو بالمصادقة عليها في البلدية من أجل إثبات تصرف قانوني، ويتم توقيعها من طرف المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص، ولا يمنح التصديق على هذا المحرر الطابع الرسمي وإنما يمنحه فقط تاريخا ثابتا. راجع المواد 327 و328 من القانون المدني.

5- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة 9، 2013، ص16.

المؤرخ في 13/09/1980¹، المعدل والمتمم للمرسوم 63-76، والمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63-76.

غير أنه وبالرغم من ذلك سُجل تضارب قضائي بين الغرفة التجارية والغرفة المدنية في التعامل مع هذه العقود²، فعرف القضاء على مختلف مستوياته تباينا في الأحكام والقرارات الصادرة لدى الفصل في النزاعات العقارية التي يكون محلها سند عرفي وذلك لعدة إعتبارات، وقد إستمر هذا التعارض إلى غاية سنة 1997 حين حسمت المحكمة العليا موقفها من خلال القرار رقم 136156 المؤرخ في 18/02/1997³، والذي تم بفضلته توحيد الإجتهااد القضائي ووضع حد للتضارب حول صحة التصرفات العقارية العرفية من عدمها. حيث جاء فيه: "من المقرر قانونا أن

1- المرسوم التنفيذي 80-210 المؤرخ في 13/09/1980، ج.ر، عدد38، 1980، ص1377، حيث إكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 01/03/1961 بمقتضى هذا المرسوم صيغتها الشرعية وأُعفيت من الأثر الإضافي للشهر (الإشهار المسبق) الذي كانت تفرضه المادة 88 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، والتي جاء فيها أنه: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير...". وقد قامت المحاكم في تلك الفترة بتثبيت صحة هذه العقود العرفية من خلال تقديم إشهاد من البلدية للأطراف، يثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية أو في الإحتياجات العقارية. أنظر: عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الجزائر، دار هومه، 2001، ص83.

بالإضافة لذلك نصت المادة 85 من المرسوم 63-76 على: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 4/14 من الأمر 75-76، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه التأشير"، وهو ما أكدته المادتان 515 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. إلا أن القضاء إنقسم في موضوع إلزامية شهر الدعاوى القضائية العقارية إلى اتجاه يجعل من شهرها اختياري بحجة أن المادة 85 من المرسوم 63-76 تتعارض مع القواعد العامة برفع الدعوى حسب نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تشترط فقط المصلحة والصفة لرفع الدعوى القضائية، وهو الأمر الذي طبقته في العديد من قراراتها، منها القرار رقم 196021 المؤرخ في 27/09/2000. وبين اتجاه أقر إجبارية شهر الدعوى تحت طائلة عدم قبول الدعوى للحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر تقاديا للفوضى وعدم الاستقرار في المعاملات العقارية، وهو ما يستشف من قرارات المحكمة العليا، من بينها القرار رقم 200/108 المؤرخ في 16/03/1994. أنظر: فهيمة قصوري، شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني، العدد 07، بسكرة، 2010، ص330 وما يليها.

2- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 124، 151.

3- المجلة القضائية لسنة 1997، العدد الأول، ص10.

كل بيع إختياري أو وعد بالبيع وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلقا على شرط أو صادر بموجب عقد من نوع آخر يجب إثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلا".

وعليه فإن العقود العرفية المتعلقة بالعقارات المبرمة بعد تاريخ 1971/01/01 تعتبر في نظر القانون باطلة بطلانا مطلقا ولو تم تسجيلها¹، بإعتبار الرسمية فيها ركنا من أركان العقد وذلك تحقيقا لإستقرار المعاملات العقارية.

وما يمكن قوله في الأخير بخصوص العقود العرفية أنه وبالرغم من المحاولات التشريعية العديدة لتسويتها وتصحيح وضعيتها، وتدخل القضاء لحسم موقفه بعد جدل وتعارض دام قرابة (27) سنة، إلا أن هذا لم يمنع الأفراد من اللجوء إلى التعامل بمثل هذه العقود.

وبناء على ما سبق ذكره آنفا، فإن السندات المعترف بها لممارسة حق البناء هي الملكية المثبتة بسند رسمي مشهر، إذ لا يعتد بالملكية ما لم يتم شهرها، والشهر هو مجموعة الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية التي تهدف لإعلام الجمهور بكل التصرفات المنصبة على العقار سواء كانت كاشفة، منشئة، ناقلة، معدلة أو متضمنة لحق عيني عقاري أصلي أو تباعي، وبغض النظر عن نوع التصرف عقدا كان أو حكما أو قرارا إداريا، وهو ما طبقه القضاء من خلال أحكامه:

"من الثابت قانونا أن مسألة الإعتراف بالملكية العقارية لا تثبت إلا بموجب سندات رسمية تتمثل في العقود التوثيقية والعقود الإدارية المشهورة بالمحافظة العقارية"².

ولا يخضع لإجراءات الشهر إلا السندات الرسمية، ونظرا لما شهدته الساحة القضائية من تضارب في هذا الخصوص، فقد بينت الإحصائيات الصادرة عن وزارة العدل في هذا المجال وجود أكثر من ثلاثة آلاف (3000) حكم إستحال تسجيلها وشهرها، وهي سندات قام أصحابها بالبناء عليها ولو بصفة غير شرعية على إعتبار أنها تشكل في نظرهم أحكاما قضائية صدرت طبقا للقانون³.

1- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، المرجع السابق، ص.ص، 22، 25.

2- مجلة مجلس الدولة، العدد 08، 2006، ص 229، القرار رقم 24778، المؤرخ في 28/06/2006، جمال سايس، الملكية العقارية في الإجتهد القضائي الجزائري، المرجع السابق، ص 826.

3- عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص،

17، 15.

الفرع الثاني: إحترام قواعد التعمير ومقاييس البناء

بالإضافة للجانب القانوني لأبد من إحترام الجانب التقني كذلك، فلا تكفي مطابقة القاعدة العقارية للأحكام السابق ذكرها أي لتحديد إذا ما كان البناء شرعياً أو غير شرعي، بل يجب كذلك أن يتوفر في البناء حد أدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء كان ذلك قبل إنجازها أو بعد إنجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة، وتتمثل هذه القواعد والمقاييس فيما يلي:

أولاً: قابلية الأرض للبناء والتعمير

يحكم التوسع العمراني مجموعة من القوانين التي تحدد شروط التخطيط العمراني وإخضاع إستغلال الأراضي لقواعد تنظيمية تحدد الطابع العمراني للمدينة من حيث كيفية إستعمال الأرض وإرتفاع البناء ومساحته، وما تشمله الأحياء السكنية من مرافق ضرورية ومساحات خضراء...، كما تعمل على تنظيم وإنشاء العقارات المبنية وغير المبنية أو تحويلها، وكذا التسيير العقلائي والإقتصادي للأراضي والحفاظ على البيئة بشكل فعال، ولا يتحقق ذلك إلا من خلال ضبط إطار قانوني يقيد تصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير¹.

ومن أهم الضمانات التي جاء بها المشرع لتحقيق هذه الغاية، القانون 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير الذي يسعى لتحديد القواعد العامة الرامية لتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والموازنة ما بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والثرات الثقافي والتاريخي، وذلك بوضع أدوات التهيئة والتعمير، وفي غيابها حدد القواعد العامة للتعمير التي تشكل الحد الأدنى الواجب إحترامه لإنجاز البناء، بالإضافة إلى الشهادات والرخص التي نص عليها لفرض التوجيهات المسطرة في أدوات التعمير². إذن فقابلية الملكية العقارية للبناء والتعمير في التشريع الجزائري تتحدد بأدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

1- أدوات التهيئة والتعمير

أدوات التهيئة والتعمير هي تلك الأدوات التي تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدده على وجه الخصوص الشروط التي تسمح

1- إقلولي المولودة ولد رابع صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، المرجع السابق، ص 231.

2- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الجزائر، دار هومه، طبعة 2013، ص 347.

بترشيد إستعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر من جهة، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الإقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائات المرصودة للإحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن، وتحدد كذلك شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية¹.

ويعتبر إعداد هذه الأدوات من إختصاص الجماعات المحلية حيث تبادر هذه الأخيرة بإعدادها لتحديد التوقعات والقواعد المتعلقة بتخصيص وشغل الأراضي²، وهي ملزمة لأشخاص القانون العام والخاص. وتعتبر هذه الأدوات ذات طابع ملزم ومؤقت إذ يتم إعادة النظر فيها بصفة مستمرة لمواكبة سياسة التخطيط وأنماط الإستثمار العقاري، وتتمثل أدوات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي³.

أ- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير [P.D.A.U]

أستبدل المخطط العمراني الموجه في سنة 1990 بوسيلة جديدة مماثلة تعرف بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴، والذي يعتبر أداة للتخطيط والتسيير والتوقع⁵ تحدد فيه التوجهات الأساسية للسياسة العمرانية، ويتدخل هذا المخطط عند تحديد قابلية الأرض للبناء بتقسيم الإقليم إلى قطاعات وتخصيص كل قطاع بنشاط وتنظيم معين⁶، وتتمثل هذه القطاعات حسب المادة 19 من قانون التهيئة والتعمير فيما يلي:

- **القطاعات المعمرة**، تشمل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات، والمساحات الفاصلة بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو كانت غير مبنية

1- راجع المادة 11 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

2- Mouaziz Bouchentouf Nadjet, Le mythe de la gouvernance urbaine en Algérie, le cas d'Oran, in. Penser la ville, approche comparatives, Khenchela, 2008, p04.

3- عيسى بن دوحة، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 17، 18.

4- بشير تيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، المرجع السابق، ص66.

5- نصت عليه المواد 16 و 30 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، وضبطت كفاءات إعدادة والمصادقة عليه

المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 08/05/1991، ج.ر، عدد26، 1991، ص94.

6- Boucherit Sihem, L'utilisation du projet urbain dans la requalification des grands ensembles, Mémoire de magister, Université Mentouri, Constantine, 2005, p.p, 166,167.

كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات المتجمعة¹. وتتميز هذه الأراضي بكثافة النسيج العمراني من حيث البنايات والنشاطات القائمة، لذلك فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يكتفي بإقتراح التوسع وإنجاز بنايات جديدة، وإنما قد يفرض تبعا لحالة النسيج العمراني تجديد أو إعادة هيكلة أو صيانة أو ترميم بعض البنايات القائمة، كما أنه قد ينص على إدماج بعض الأحياء غير الشرعية في النسيج العمراني المنظم لتصحيح وضعيتها².

- القطاعات المبرمجة للتعمير، تشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط في آفاق عشرة (10) سنوات³.

- قطاعات التعمير المستقبلية، هي كل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد أي (20) سنة، وتكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتا لإرتفاق بعدم البناء عليها، ولا يرفع هذا الحظر إلا بموجب المصادقة على مخطط شغل الأراضي في نهاية الأجل المحدد، وذلك من أجل حماية هذا النوع من الأراضي من عمليات البناء وإبقاءها على حالتها الأصلية بالأخص إذا كانت فلاحية.

وتجدر الإشارة إلى أن الإرتفاق المؤقت بعدم البناء والمتضمن كذلك منع إجراء التعديلات والإصلاحات الكبرى على الأراضي القابلة للتعمير في المستقبل، يستثني تجديد وتعويض وتوسيع المباني المتعلقة بالنشاط الفلاحي، والبنايات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية، وكذا البنايات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل

1- جاء في نص المادة 20 من قانون التهيئة والتعمير أنه: "تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة. كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها".

2- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص86.

3- نصت المادة 1/22 من قانون التهيئة والتعمير على أن: "تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة، حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير".

الوالي وهذا بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والذي يكون قد أخذ مسبقا برأي المجلس في هذا الشأن¹.

- القطاعات غير القابلة للتعمير، تشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتناسب مع الإقتصاد العام لهذه المناطق²، مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية والمناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والصناعية والغابات والسواحل والشواطئ التي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها. غير أن هذا لا يعني أن هذه المناطق غير قابلة للبناء مطلقا إذ يمكن في حالات خاصة أن يرخص بذلك وفق حقوق محددة بدقة³.

ب- مخطط شغل الأراضي [P.O.S]

عرفته المادة 30 من قانون التهيئة والتعمير فهو يشكل آخر مستوى في عملية التخطيط العمراني، حيث يعتبر الأداة الأساسية للتخطيط والتنظيم العمراني، يحدد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكيفية إستعمالها خاصة نوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها والإرتفاعات المقررة عليها وكذا النشاطات المسموح بها، ويجب أن تكون هذه التوجيهات متطابقة مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴.

ويتدخل مخطط شغل الأراضي لتحديد قابلية الأرض للبناء بأسلوب التنظيم الموضح بوثائق، وتصنف قواعد التنظيم المدرجة به والتي تحدد بصفة دقيقة حقوق البناء إلى صنف يتعلق بطبيعة شغل الأراضي، وصنف يتعلق بشروط وكثافة شغل الأراضي⁵.

1- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، 2004، ص.ص، 180، 181.

2- المادة 23 من قانون التهيئة والتعمير.

3- بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص20.

4- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص.ص، 348، 349.

5- راجع المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178، ج.ر، عدد26، 1991، ص978، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

الصنف الأول: طبيعة شغل الأراضي: هي مجموعة من القواعد التي تحدد طبيعة شغل الأراضي وإستعمالها بشكل مادي ضمن كل منطقة مشمولة بمخطط شغل الأراضي، وهي لا تعني كل الشاغلين ومستعملي الأرض بل تشمل بعض أجزاء التراب الوطني الخاضعة لنظام خاص¹ حددتها المواد من 43 إلى 49 من قانون التهيئة والتعمير²، وهي كالاتي:

- **المناطق الساحلية³**، نظرا للتركز السكاني الذي تشهده المناطق السكانية وطغيان العمران عليها وإنتشار البناء غير الشرعي بها، تدخل المشرع بالقانون 02-02 الخاص بحماية الساحل وتثمينه، وكرس الوسائل الكفيلة بحمايته بمنح الإدارة سلطة التدخل لصيانة هذه المناطق وحمايتها وذلك وفقا لمخططات ومعايير محددة مسبقا نصت عليها المواد 44 و 45 من قانون التهيئة والتعمير⁴.

1- بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص22.
2- يمكن تعريف هذه المناطق الحساسة على أنها تلك المناطق أو الأقاليم التي تتوفر على مميزات ومقومات وإعتبرات خاصة إما طبيعية أو ثقافية أو تاريخية أو حضارية، مما يستدعي توفير حماية إستثنائية كالساحل والمناطق الساحلية والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية والأراضي الغابية. لذلك حماها المشرع بمجموعة من النصوص القانونية ضد البناء غير الشرعي، وأخضع عملية التعمير فيها لشروط خاصة. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، نوقشت سنة 2012، ص50.

3- يعتبر الساحل جزءا من الأملاك الوطنية العمومية ولم يضع له المشرع تعريفا دقيقا بل إكتفى بتحديد مكوناته، حيث يشمل جميع الجزر والجزيرات والحرف القاري وكذا شريطا تريبا بعرض أقله 800م على طول البحر، ويضم سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي، السهول الساحلية التي يقل عمقها عن 3 كلمتر إبتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر، إضافة إلى كامل الأجمات الغابية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية وكامل المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل، وأخيرا المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا.

إضافة لذلك يشمل الساحل منطقة نوعية تكون موضوع تدابير خاصة تدعى المنطقة الشاطئية تضم الشاطئ الطبيعي، الجزر والجزيرات، المياه البحرية الداخلية وسطح البحر الإقليمي وباطنه. أنظر المواد 7 و 8 من القانون 02-02، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

4- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، المرجع السابق، ص.ص، 50، 57.

- المناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية¹، تتميز البنية العمرانية في الجزائر بوجود مراكز تقليدية ومباني عتيقة، وهذا التراث يواجه خطر التعرض للتشويه والتدمير، فهو يشكل إحدى ركائز الطابع المعماري لبيئة الإنسان أو الهوية المادية للمجتمعات، لذلك فقد كان لابد من توفير الحماية اللازمة لحفظه وترميمه وإعادة تأهيله.

وفي هذا الصدد أصدر المشرع الجزائري ترسانة قانونية منذ الإستقلال وذلك بداية بالأمر 281-67 المتعلق بحماية المواقع والمعالم التاريخية والطبيعية، ثم المرسوم 81-135 المتضمن تغيير تشكيلة اللجنة الوطنية للمعالم والمواقع، ثم المرسوم 81-382 المحدد لصلاحيات الولاية والبلدية في قطاع الثقافة، والرسوم 83-684 المتعلق بحماية المواقع في إطار مختلف عمليات التدخل العمراني، ومن تم المرسوم 88-09 المتضمن إنشاء مؤسسة ترميم التراث الثقافي.

ولقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية له، وأصدر المشرع بعدها القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي والتعريف به وحمايته وتثمينه وضبط شروط تطبيق ذلك²، وإلى غير ذلك من النصوص التي أصدرها المشرع في هذا المجال.

- الأراضي الفلاحية³، شهدت الأراضي الفلاحية تدهورا كبيرا في الآونة الأخيرة نظرا للنمو السكاني المستمر وتغشي ظاهرة التعدي عليها دون إحترام المعايير والشروط القانونية المحددة في هذا المجال، والإستغلال غير العقلاني وغير المدروس لهذا المجال الحيوي، وهو ما عاد سلبا على

1- أشار القانون 90-29 المعدل والمتمم إلى هذه المناطق (المناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية) في المادة 46 منه، لكنه لم يتعرض لتعريفها إلا بعد صدور القانون 98-04، المؤرخ في 15/07/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، حيث جاء في المادة 08 منه: "تشمل الممتلكات العقارية الثقافية ما يلي: المعالم التاريخية، المواقع الأثرية، المجموعات الحضرية أو الريفية".

أما المناطق ذات الميزة الطبيعية فيقصد بها تلك المناطق التي لها مجموعة من المميزات الناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي، مثل المياه المعدنية أو الإستجمامية.

2- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، المرجع السابق، ص.ص، 57، 67.

3- وفقا للمادة 04 من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، فإن الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله. وتصنف الأراضي الفلاحية حسب خصوبتها إلى أراضي خصبة وأراضي خصبة متوسطة وأراضي ضعيفة الخصوبة.

الجانب الإقتصادي والبيئي¹. حيث غزى الإسمنت المسلح والبناء غير الشرعي² الأراضي الفلاحية، لهذا فقد أولاهما المشرع الجزائري عناية خاصة وأحاطها بمجموعة من النصوص القانونية، حيث صدرت في هذا الشأن التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14/08/1995، والتي أكدت على حماية الأراضي الفلاحية من الإنتهاكات، إذ إستنادا على ما توصلت إليه الدراسات فإن 1500 بلدية من مجموع 1541 تحتوي على مخططات توجيهية للتهيئة والتعمير دون أن يراعى في إعدادها حماية المناطق الواجب حمايتها، ودون الأخذ بعين الإعتبار مخططات التنمية والنمو الديمغرافي والإحتياجات الإقتصادية للسكان، ودون إشراك المصالح التقنية للتعمير في ذلك بصفة فعالة. كذلك صدرت في هذا المجال التعليمات المؤرخة في 13/07/1996، والمتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الغابي والتي كرسّت المواد 76، 77 و 78 من قانون التهيئة والتعمير³.

الصنف الثاني: شروط وكثافة شغل الأراضي: شروط شغل الأراضي هي تلك القواعد التي تحدد الشروط الواجب توافرها في الأرض وفي مشروع البناء والتجهيزات الواجب توفيرها، حيث تتمثل في مجموعة من القيود التي تفرض على الأرض محل البناء لتتمكن من إستقبال المشروع كأن تتمتع بالإرتفاق الكافي للوصول إلى الطريق العام⁴، وأن تكون متصلة بالشبكات والهياكل الأساسية، وأن تكون الأرض صالحة للبناء من حيث المساحة وطول الواجهة على الطريق، وبعدها عن الأماكن لدوافع صحية وتحقيق الجمال العمراني ووحدة النسق.

1- بن سعدة حدة، الحماية القانونية للأماكن العقارية الفضاء، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 04، الجلفة، 2004، ص.ص، 171، 186.

2- أُنشئت آلاف الهكتارات من الأراضي الفلاحية بسبب التعمير العشوائي، فقد سجل إنخفاض نسبة الأراضي الزراعية من 0.8 هكتار سنة 1962 إلى 0.13 هكتار سنة 2005، كما أن أكثر من 78000 هكتار من الأراضي الخصبة تم تحويلها عن غرضها لفائدة البناء خاصة في الفترة الممتدة بين 1988 إلى 1966. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، المرجع السابق، ص 61.

3- غواس حسينة، نفس المرجع، ص.ص، 61، 62.

4- جاء في نص المادة 119 من المرسوم التنفيذي 91-454، المؤرخ في 21/11/1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك: "تضبط حدود الأملاك العامّة التابعة للدولة في مجال الطرق كما يأتي: في التجمعات العمرانية، حسب القواعد المنصوص عليها في التصميم العام للتصنيف الذي تمت الموافقة عليه ونشر، أو أدوات التهيئة والتعمير الموافق عليها.

في المناطق الريفية أو الجبلية، حسب المقاييس التقنية التي يحددها التنظيم وفي هذه الحالة تتطابق حدود الأملاك العامّة مع الحدود المنصوص عليها في التصميم الذي أُتبع في تصميم الطريق المزمع إنجازه".

كما تتعلق هذه الشروط من جهة أخرى بشروط المشروع، حيث يفرض مخطط شغل الأراضي قيودا على إنشاء البناء من حيث طول البناء وشكله وموقعه بالنظر للطرق العمومية والبنائيات فيما بينها، وذلك تحقيقا للسلامة العمومية ولمنح البناء منظرا حضريا مقبولا، أما الشروط المتعلقة بالتجهيزات المرافقة الواجب توافرها في البناء، فنذكر مثلا مواقف للسيارات والمساحات الخضراء¹.

أما فيما يخص الشروط المتعلقة بكثافة شغل الأراضي المعبر عنها بمعامل شغل الأراضي²، والذي يحدد العلاقة القائمة بين مساحة الأرض وما يتصل بالبناء ومساحة قطعة الأرض، إذ يهدف الربط بين التجهيزات وقابلية الأرض للبناء، وهو معامل متغير يضعف ويقل في الأراضي الواجب حمايتها ويرتفع في المناطق ذات القيمة العمرانية العالية³.

2- القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لم يعرف المشرع الجزائري القواعد العامة للتهيئة والتعمير غير أنه بالرجوع لنص المواد من 03 إلى 09 من قانون التهيئة والتعمير، وإستنادا إلى المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء⁴، فيمكن تعريفها بأنها: "مجموعة القواعد العامة والوطنية⁵ التي يجب تطبيقها في غياب أدوات التهيئة والتعمير، وتهدف هذه القواعد إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء قصد تحقيق توسع عمراني سليم"، وتتدخل هذه القواعد في ضبط حقوق البناء

1- راجع القانون 06-07 المؤرخ في 2007/05/13، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتتميتها.
2- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.
معامل شغل الأراضي يقصد من خلاله الإستغلال الحسن والمنسجم للبنائية من حيث الأبعاد الثلاثة: الطول، العرض والإرتفاع، ويعتبر تحديده عملية تقنية وحسابية، فهو ناتج حاصل قسمة المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء قائم على مساحة قطعة الأرض.
3- عيسى بن دوحة، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 24، 25.

4- المرسوم التنفيذي 91-175، المؤرخ في 1991/05/28، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

5- يقصد بالوطنية أنها تطبق على كافة التراب الوطني.

على الأرض من حيث موقع البناء والطرق المؤدية إليه¹، إذ للإدارة في هذا المجال صلاحية رفض رخصة البناء أو منحها بشروط خاصة، وكذلك من حيث حجم البناية وذلك ضمانا لحقوق المالكين في نفاذ الهواء والضوء وحق المظل²، وكذا من حيث كثافة البناء ومظهره³ للسماح للبناء بالاندماج في المحيط العمراني وأن يكون له طابع جمالي ومتناسق⁴.

ثانيا: الموقع الذي أقيم فيه البناء

إن توفر الشبكات التقنية والضرورية للحياة اليومية هي العنصر الحيوي للبناء، لذلك فإننا نفرق بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا تم البناء فوق مكان هيئت مرافقه، فيجب على مصالح أملاك الدولة عند التقييم إدماج المصاريف التي أنفقتها الجماعات المحلية للتهيئة، بالإضافة إلى فرض رسوم وحقوق أخرى من قبل مصالح الدولة⁵.

الحالة الثانية: إذا تم البناء فوق مكان لم تهيأ مرافقه، فإن تهيئة هذه الأخيرة تقع على عاتق المشيدين الذين يتكفلون بأشغال تهيئة المنطقة بالمرافق الضرورية، ويتحملون جميع المصاريف حيث لهم مهلة سنة لمباشرة هذه الأشغال. فإذا اجتمعت في الحي عشرة (10) بنايات أو أكثر يتم إنشاء جمعية بقرار من الوالي لتنفيذ عملية تهيئة المرافق، غير أن المواطنين لا يلجأون لإنشاء هذه الجمعيات، لذلك فإن البلدية تقوم بأشغال التهيئة والتجهيز على حساب المستفيدين شرط أن تدفع تكلفة الإنجاز مسبقا⁶.

1- المواد من 01 إلى 20 من المرسوم التنفيذي 91-175، المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء. حيث تشمل القواعد المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه: القواعد المتعلقة بالصحة والأمن العمومي، القواعد المتعلقة بحماية المحميات الطبيعية والتراث الإيكولوجي والثقافي، والقواعد المتعلقة بحماية إقتصاد البلدية الكائن بها محل البناء، وكذا القواعد المتعلقة بحماية توجيهات مخططات تهيئة الإقليم.

2- المواد من 21 إلى 25 من المرسوم التنفيذي 91-175، المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

3- المواد من 26 إلى 31 من المرسوم التنفيذي 91-175، المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

4- مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 01، المدينة، نوفمبر 2007، ص 14.

5- زهيرة ذبيح، أزمة البناية غير الشرعية وطرق معالجتها، المرجع السابق، ص.ص، 64، 65.

6- آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 77.

ثالثا: تحديد الغرض من البناء واستعمالها

يقصد بتحديد الغرض من البناء إذا ما كان مخصصا للسكن أو لممارسة نشاط ما، حيث يكمن الاختلاف في كون الثاني أي البناء المخصص لممارسة نشاط قد ينطوي على إزعاج أو خطورة معينة، لذلك فإنه بالإضافة إلى طلب الرخصة بالبناء، على المعني طلب ترخيص لممارسة النشاط أمام السلطات المختصة¹.

بالإضافة لذلك يشترط ألا يكون الغرض من البناء مخالفا للآداب العامة والنظام العام².

رابعا: الترخيص المسبق

يعد الترخيص الإداري من الأساليب الوقائية الضامنة لإحترام قواعد العمران، فإستناد أعمال البناء إلى تراخيص إدارية يمكّن الأفراد من تلبية حاجاتهم المختلفة من البناء في إطار إحترام الشروط التقنية والتنظيمية للبناء التي تتضمنها قواعد التعمير، ومن جهة أخرى تمكن من حماية البيئة والإستغلال العقلاني للعقار.

ولما كان البناء بدون ترخيص من أهم الأسباب المباشرة للبناء غير الشرعي، تدخلت أغلب التشريعات لفرض إحترام قواعد العمران بالنص على طلب رخصة البناء قبل الشروع في الأشغال، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري صراحة بموجب المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير³، حين ربط حق البناء بالإحترام الصارم للأحكام التنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض مهما كان المستفيد من هذا البناء سواء شخصا طبيعيا أو معنويا⁴. ونظرا للأهمية التي تحتلها رخصة البناء في مجال العمران، لا بد من الإحاطة بأحكامها وكيفية الحصول عليها، وذلك ما سنتناوله في الفصل الثاني من هذه الدراسة⁵.

1- آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص72.

2- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران، المرجع السابق، ص190.

3- نصت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير على أنه: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض. ويخضع لرخصة البناء والتجزئة أو الهدم.

4- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص09.

5- أنظر ما سيأتي بيانه في الصفحة من 145 إلى 158 من هذه المذكرة.

خامسا: إحترام الأشغال لمواصفات رخصة البناء

لا يكفي طلب رخصة بناء مسبقة وموافقة الإدارة المختصة بتسليمها ليكون البناء شرعيا، حيث لا بد أن يلتزم صاحب المشروع بمطابقة الأشغال للأصول الفنية وللمواصفات التي جاءت بها هذه الرخصة¹، حيث من أهم الإلتزامات القانونية التي تقع على عاتق الباني هي إحترام رخصة البناء من حيث إنشاءه بمواصفاته التقنية والمادية والجمالية المحددة في الرخصة، وكذا إحترام بعض الإشتراطات الخاصة بالإرتفاقات والمساحات المخصصة للطريق وأعمال التعلية المسموح بها. كما يلتزم الباني كذلك بإحترام الشروط أو التحفظات إذا مُنحت له رخصة بناء على تحفظ أو إلتزام، بالإضافة لذلك يلتزم الباني بإتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتوفير الأمن والسلامة اللازمة أثناء أعمال البناء².

ويعد كل مشروع بناء لا يطابق المواصفات المتضمنة في القرار المانع لرخصة البناء، مخالفة يعاقب عليها كل من قانون التعمير وقانون العقوبات³، ويتمثل العمل غير الشرعي الذي يشكل مخالفة لأحكام قواعد قانون البناء والتعمير في إقامة بناء مخالف للقواعد الفنية من حيث التصميم أو التنفيذ أو الإشراف أو إنجاز بناء ب مواد غير مطابقة للمواصفات والمقاييس التقنية والمخططات المطبقة في مجال البناء⁴.

ومن أهم المخالفات التي يرتكبها الباني عدم إحترام مخططات التعمير ومخططات الهندسة المدنية والمخططات الأخرى، وكذا عدم إحترام الإرتفاع المرخص به والإستيلاء على ملك الغير أو تعديل الواجهة وإنجاز منافذ بطريقة غير قانونية⁵...، حيث بالإضافة لكون هذه التجاوزات تضر

1- حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 1994، ص.ص، 77، 78.

2- محمد أمين كمال، إلتزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، مجلة الحقوق والحريات، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013، ص.ص، 379، 383.

3- نصت المادة 76 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم أنه: "يمنع الشروع في أعمال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

4- عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتراه في القانون، جامعة الجزائر، نوقشت سنة 2007، ص.ص، 686.

5- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 63، 70.

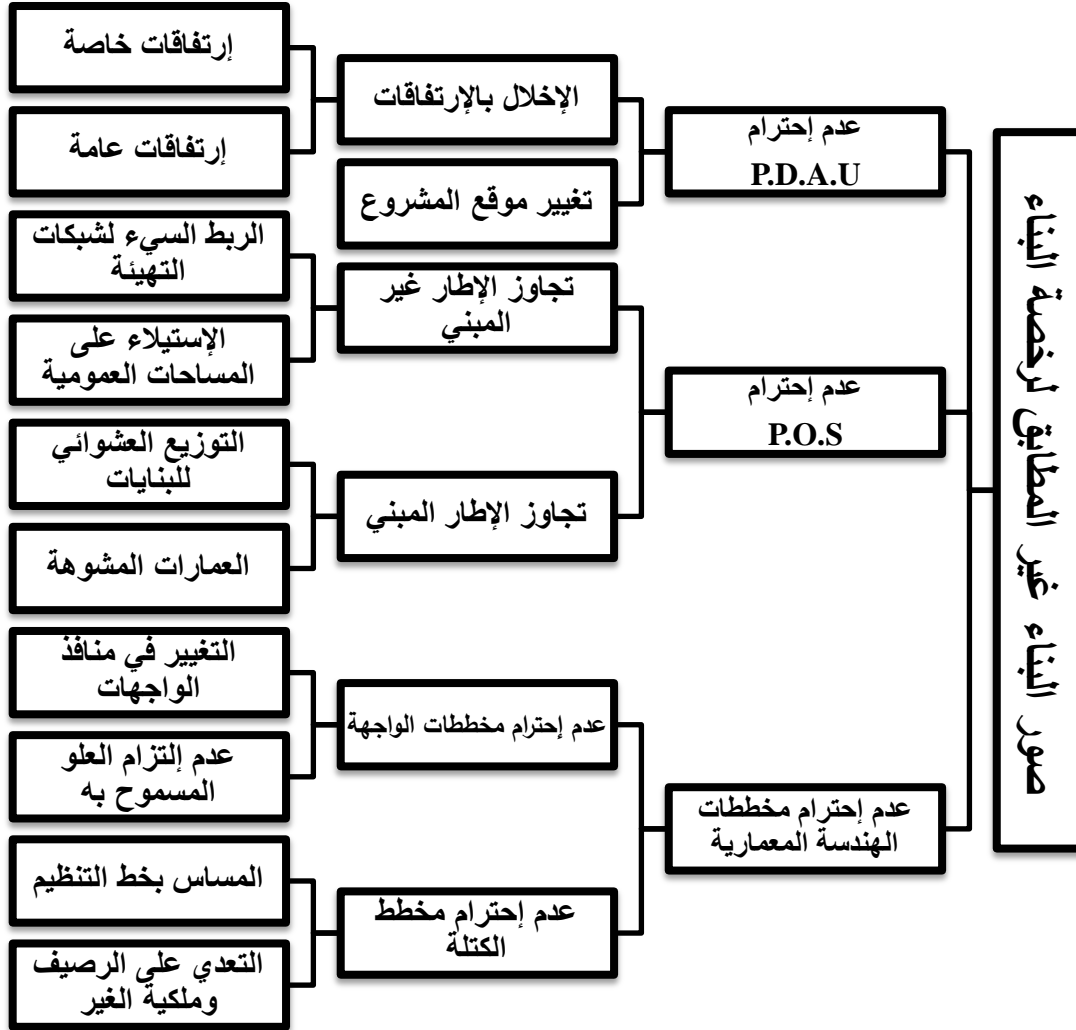
بجمال ورونق النسيج العمراني لما تحدثه من تشويه الجانب الجمالي والإخلال في نسق البناء والإحتلال غير الشرعي للطريق...، وعرقلة حركة المرور وحقوق الإرتفاق العامة¹...

وضمامنا لحسن تنفيذ رخصة البناء وإحترام المستفيد حدود الترخيص ألزم المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي الأعوان بالرقابة على هذه الأشغال عن طريق ممارسة واجب الزيارة والإطلاع على جميع البنايات في طور الإنجاز سواء العامة أو الخاصة، والقيام بالمعاينات الضرورية والإطلاع على وثائقها². ويبقى هذا الإلتزام قائما من تاريخ إفتتاح الورشة إلى غاية إيداع التصريح بإنهاء الأشغال أو إنقضاء آجال الرخصة المسلمة³. ويجوز إجراء هذه المعاينة في أي وقت من اليوم (الليل أو النهار) وخلال كل أيام الأسبوع بما فيها أيام الراحة والعطل، وذلك بشكل فجائي أو معطن عنها مسبقا⁴. كما أجاز القانون لبعض الأعوان بنصوص خاصة بممارسة حق الزيارة والإطلاع في قطاعاتهم⁵.

ويترتب على ثبوت المخالفة إعتبار الأشغال غير المرخصة بناء غير شرعي بقدر التجاوز⁶.

- 1- محمد أمين كمال، إلتزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص385.
- 2- نصت المادة 73 من قانون التهيئة والتعمير: "يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة، وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء".
- 3- نصت المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176، يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 4- نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06-55، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، على أنه: "يمكن أن تتم المراقبة المنصوص عليها في المادة 05 أعلاه نهارا وليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما. يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل مفاجيء".
- 5- من بين النصوص الخاصة التي منحت حق المعاينة لأعوان أخرى، نذكر مثلا المادة 50 من القانون 99-01 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، وقد إعتبرت هذه المادة المعاينة حقا وليس واجبا، وكذلك المادة 36 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- 6- عيسى بن دوحة، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص44.

الشكل رقم 03: رسم بياني يبين صور المخالفات على رخصة البناء¹



المطلب الثاني: آثار مخالفة معايير البناء

سبقت الإشارة إلى أن كل بناء يتم تشييده دون إحترام مقاييس البناء ومخططات التعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير، يترتب عنه إضفاء صفة البناء غير الشرعي على هذا الأخير، أي أن مخالفة معايير البناء تؤدي لوصف البناء بأنه غير شرعي. والملاحظ أن مخالفة هذه المعايير أصبح في الآونة الأخيرة نسقا شائعا، مما يجعل له تداعيات سلبية ووخيمة على جميع الأصعدة سواء العمرانية أو البيئية أو الإقتصادية أو الإجتماعية، وهو ما سنبينه فيما يلي:

الفرع الأول: الآثار العمرانية والبيئية

لا شك أن للبناء غير الشرعي آثار تتعكس على التنمية العمرانية وتؤدي لخلق فوضى رهيبة بعيدة عن توجيهات أدوات التعمير، مما يفقد الإنسجام الحضري والرونق العمراني، ومن بين هذه الآثار ما يلي:

أولا: المساس بالجمال الطبيعي والهندسي

إن ظهور البناء غير الشرعي أفقد المدن الجزائرية ملامحها فأصبحت نماذج من الإختلالات العمرانية وأنماط من الخروقات تخلو من أي ذوق هندسي سليم، حيث تتميز بكونها مكعبات إسمنتية متطاولة في السماء يتباين إرتفاعها من مسكن لآخر، ويختلف شكلها وواجهتها من بيت لآخر¹، فهي خليط هندسي يفتقد لجماليات الهندسة المعمارية والتجانس والإنسجام مع المحيط العمراني، مما يجعل مظهرها مخالفا لأحكام المرسوم التنفيذي 91-176²، والرسوم

1- بشير تيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، المرجع السابق، ص86.

2- نصت المادة 27 من المرسوم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الملغى بموجب المرسوم 15-19 أنه: "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناءها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية. يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الإقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وإنجسام المنظر..."

التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري¹. فتشويه المشهد العمراني راجع أساسا لإهتمام الباني بالمظهر الداخلي وإهماله للمظهر الخارجي للبناء، لاسيما الواجهة وكذا تهميش الشكل المعماري².

والجدير بالذكر أن آفة البناء غير المكتملة الإنجاز وتناثر أشكالها وانتشارها المتفاقم الذي أفقد الفضاء العمراني تجانسه ورونقه، فرض التدخل بموجب القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها المعدل والمتمم لمعالجة الوضع القائم، قصد ترقية أدوات التعمير وتحسين الإطار المبني في كل أرجاء الوطن وتدارك البناء غير المكتملة والحرص على إطار مبني في ظل مراعاة الجوانب الجمالية وتناسق التهيئة³.

ثانيا: التموقع السيء للبناءات

إن التوسع العمراني السريع الذي يمس المناطق الخطيرة، خاصة في المناطق الشمالية يزيد من ضعف النسيج الحضري ويضاعف من احتمالات الخطر الناتجة عن الكوارث سواء الطبيعية أو البشرية⁴. لذلك فإن لإختيار موقع البناء أهمية كبيرة تكمن في تحديد مدى توفر البناء على شروط الصحة والأمن العموميين، غير أنه نتيجة لعدم التخطيط أو سوء التخطيط أو مخالفته ونقص الرقابة والمتابعة، فإنه يتم البناء في مناطق خطيرة، كأخطار شبكات الكهرباء وأخطار مخازن الغاز وأنابيب النفط وكذا في المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية الكبرى كالفيضانات والزلازل⁵. فضلا عن ذلك فإنه يتم التعدي على القطاعات غير القابلة للتعمير وكذا على المساحات الخضراء، وهو ما سيتم تفصيله فيما يلي:

1- جاء في نص المادة 02/2 من المرسوم 94-07 أنه: "تعد نوعية البناءات وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة".

2- عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص74.

3- الجريدة الرسمية لمداوات المجلس الشعبي الوطني، العدد66، المؤرخة في 19/05/2008، تتضمن مناقشة

مشروع القانون 08-15 المعدل والمتمم، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ص.ص، 03، 04.

4- Ewa Azzag Berezowska et Nacim Kheddouci, Les risques : ce qu'il y a lieu de savoir, Revue vie de villes, N°04, Fevrier2006, p38.

5- حددت المادة 10 من القانون 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث والأخطار في إطار التنمية المستدامة، المناطق التي تشكل أخطارا كبرى وهي: الزلازل والأخطار الجيولوجية، الفيضانات، الأخطار المناخية، حرائق الغابات، الأخطار الصناعية والطاقوية، الأخطار الإشعاعية والنووية، الأخطار المتصلة بصحة الإنسان، الأخطار المتصلة بصحة الحيوان والنبات، اشكال التلوث الجوي أو الأرضي أو البحري أو المائي، الكوارث المترتبة على التجمعات البشرية الكبيرة.

1- المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية الكبرى

من بين الأخطار الكبرى تعتبر الكوارث الطبيعية (فيضانات، زلازل، جفاف، إنجراف التربة، الأعاصير، البراكين،...) الأكثر تدميرا، وذلك حسب دراسة أجراها البنك العالمي سنة 2005، والتي بينت أن 3.4 مليار شخص أي ما يقارب نصف سكان المعمورة يقطنون مناطق معرضة لأحد هذه الكوارث، وأن 20% من سطح الأرض معرض لهذه الأخطار¹.

أما في الجزائر فقد كشفت إحصائيات أجرتها وزارة التهيئة والتعمير والمجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي سنة 2003 أن أكثر من 100.000 بناء تمت إقامته في مناطق معرضة لخطر الفيضانات، مما ينتج عنه أضرار وخسائر جسيمة (مادية وبشرية)، كما حدث في فياضانات باب الواد في 2001/11/10، وفياضانات غرداية في 2008/10/01².

إضافة لذلك فإن الجزائر كسائر دول البحر الأبيض المتوسط مهددة بنشاط زلزالي معتبر، كونها تقع قرب الصحيفة الإفريقية التي هي في تصادم مستمر مع الصحيفة الأوراسية³، حيث عرفت الجزائر في الفترة الممتدة بين 1980 و 2003 سبعة (7) زلازل قوية ومدمرة، نذكر منها زلزال الأصنام في 1980/10/10، زلزال عين تموشنت في 1999/12/22، زلزال بومرداس في 2003/05/21.

زد على ذلك المناطق المعرضة للإنزلاق ولإنجراف التربة، خاصة وأن بعض البنايات تم تشييدها على المنحدرات الخطيرة.

1- Ewa Azzag Berezowska et Nacim Kheddouci, Les risques : ce qu'il y a lieu de savoir, op.cit. p38.

2- لابد على الدولة من تقادي مخاطر الفيضانات من خلال القيام بصيانة دورية لقنوات الصرف، وإبعاد المناطق السكنية عن حواف الأودية أو تحويل مجراها إن أمكن ذلك.

3- Mounir Naili et Djillali Benouar, Evolution de l'aléa sismique au site d'Alger et ses environs, Revue vie de villes, N°04, Fevrier2006, p60.

2- المناطق المعرضة للأخطار

بعد الكوارث الطبيعية تأتي الأخطار التكنولوجية (صناعية، بيولوجية، نووية وطاقوية) والتي زادت خطورتها في العالم بعد السبعينيات، حيث أن ظاهرة البناء فوق شبكات الكهرباء تفاقمت بشكل لافت خاصة في المدن الكبرى، إذ أن هناك تجمعات سكانية كاملة مشيدة فوق شبكات الضغط المتوسط والعالي، مما يعرض حياة الآلاف لحوادث خطيرة.

ليس هذا وحسب بل وأشارت دراسات أن 7.5000 مبنى تم إنشائه فوق أنابيب الغاز والبترو، و 8.000 آلاف مبنى آخر بالقرب من المناطق الصناعية الخطيرة¹. حيث نبهت وزارة تهيئة الإقليم والبيئة والسياحة إلى ما تسميه "الخطر النائم"² في الإشارة إلى مئات البنايات والمنشآت المقامة فوق أنابيب الغاز والبترو، والتي تمتد عبر 16 ألف كلمتر، وهي طول شبكة النقل إنطلاقاً من آبار شبكة الضج في الصحراء إلى نقاط التكرير والعبور والشحن والموجه للتصدير في الشمال³.

كما أن المباني الموجودة بالقرب من مناطق النشاط الصناعي معرضة للمخاطر، والدليل على ذلك إنفجار مركب الغاز بسكيكدة في 19/01/2004، والذي خلف العديد من الخسائر المادية والبشرية⁴.

1- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 37، 38؛
Ewa Azzag Berezowska et Nacim Kheddouci, Les risques : ce qu'il y a lieu de savoir, op.cit. p39.

2- ليلي مصلوب، بناءات فوق أنابيب الغاز، جريدة الشروق، العدد 2357، 2011/07/20.

3- إن عدد المنشآت والمرافق العمومية المقامة فوق أنابيب الغاز إذ تحتل ولاية بجاية المرتبة الأولى في هذا المجال بـ 778 بناء، ثم ولاية باتنة بـ 516 بناء، ثم العاصمة بـ 466 بناء، تبسة 480، عين الدفلى 353، غليزان 285، البويرة 371، سطيف 264، وهران 171، الأغواط 269...
راضية.ت، الحماية المدنية تدق ناقوس الخطر: أكثر من 5300 بناية ومرفق عمومي فوق أنابيب الغاز، جريدة الفجر، 16/03/2009.

4- قدرت الخسائر الناجمة عن إنفجار مركب الغاز في سكيكدة بخمس مئة مليار دينار بسبب تشقق في خط الأنابيب، وخلف العديد من الأضرار على البنايات المجاورة له. كما تسبب إنفجار أنبوب آخر لنقل الغاز في نفس الولاية في 03/03/1998 بمقتل 7 أشخاص وجرح 77 آخرين مع تهمد 10 مساكن مشيدة عليه وتضرر 50 مبنى قريب منه. وتشكو منطقة حاسي مسعود وحاسي الرمل هي الأخرى من وجود العديد من الأحياء غير الشرعية على شبكة كثيفة من خطوط أنابيب المنشآت البترولية، والتي تشكل خطراً دائماً على قاطني هذه الأحياء. وكذلك الأمر بالنسبة للمطار المشيد فوق أنابيب البترو. أنظر: عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص72.

3- التلوث الصناعي والصحي

لقد أدى التوطن الكثيف والسيء للمصانع والمنشآت إلى القضاء على أراضي زراعية خصبة، وتلويث الأراضي الزراعية المجاورة لها بنفاياتها السائلة والصلبة، كما أن الإفرازات الغازية لهذه المصانع لها أضرار صحية على القاطنين بجوارها¹، نظرا لإندام الوقاية الصحية وقلة الوسائل الفعالة للتخلص من النفايات في تلك المناطق المزدحمة وغير المخططة والتي تفتقد إلى دراسة حول التأثير على البيئة التي حددها المرسوم التنفيذي 07-145 المتعلق بدراسة وموجز التأثير على البيئة²، حيث بلغ عدد المنشآت التي تم غلقها من قبل وزارة البيئة وهيئة الإقليم حوالي 450 مصنعا في 2008، كما تم توجيه 2700 إعدار لمؤسسات أخرى، بسبب عدم التزامها بالمعايير والقوانين البيئية³.

4- الإمتداد على حساب الأراضي الفلاحية

تعتبر الملكية العقارية الفلاحية ثروة إقتصادية أساسية هامة وحساسة، إهتمت جميع التشريعات بتنظيمها وضبط كيفية إستعمالها وإستغلاله وكذا حمايتها من الإعتداءات، إذ تعد مشكلة الزحف العمراني على حساب الأراضي الزراعية تشكل تحديا لمعظم دول العالم، وبالخصوص تلك التي تعاني من إرتفاع مستمر في الكثافة السكانية وبالتالي إمتداد النسيج العمراني الحضري بشكل عشوائي⁴، ويمكن إجمال أسباب الزحف الإسمنتي على الأراضي العمرانية فيما يلي:

أ- التوسع الحضري للمدن: إذ أن زيادة عدد السكان سواء الطبيعية أو غير الطبيعية (بفعل الهجرة الريفية) تؤدي إلى توسع المدن والقرى وزيادة ظاهرة التحضر، أي إستقرار معظم السكان في المدن

1- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص39.

2- عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص68.

3- جميلة، أ، بعد غلق 450 مصنعا وإعدار 2700 مؤسسة خلال 2008: التلوث البيئي في تراجع، جريدة المساء، 2009/04/12.

4- بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر، العدد11، بسكرة، 2014، ص396.

وخاصة المدن الكبرى، حيث جاء في تقرير صدر عن المجلس الإقتصادي والإجتماعي للأمم المتحدة أن لأكثر من 50% من سكان العالم يقطنون في المناطق الحضرية¹.

هذا النمو السكاني يشكل ضغطاً مستمراً على الأراضي الزراعية التي يحولها أصحابها إلى أراضي عمرانية من خلال البناء عليها من جهة، ومن جهة أخرى تلجأ الدولة لإستعمالها من أجل إستحداث أحياء سكنية جديدة بجانب المدن.

ب- **إنعدام التخطيط:** وبالأخص المخططات الهيكلية التي تأخذ بعين الإعتبار إمتداد ونمو التجمعات العمرانية، الأمر الذي ينتج عنه التوسع والإمتداد العشوائي على حساب الأراضي الفلاحية.

ج- **الهجرة من الريف إلى المدن:** وهذا ما ينجم عنه إخلاء الريف من المزارعين وبالتالي تدهور البيئة الريفية والفلاحية لهذه المناطق، إذ يلجأ هؤلاء النازحين لأطراف المدن ويستقرون بالأراضي الزراعية الموجودة بأطرافها ليقوموا بالبناء عليها بشكل غير شرعي.

د- **تقدم وسائل المواصلات والنشاط الصناعي والتجاري:** مما يؤدي إلى الإخلال بالنظام البيئي للمدن والمناطق المحيطة بها، نتيجة شق الطرق وإقامة المصانع والمنشآت على الأراضي الزراعية، وبالتالي التهديد بتصحرها وزحف العمران إليها².

إن الزحف السريع وغير المنظم للبناء غير الشرعي أدى إلى الإستغلال غير العقلاني للعقار، حيث تم التعدي على الأراضي الفلاحية الصالحة للزراعة بغزو الإسمنت أراضيها، وذلك بالرغم من الإجراءات التي إتخذتها الدولة والقوانين التي أصدرتها من أجل حماية هذه الأراضي من ظاهرة البناء والتعمير العشوائي³. حيث كشفت إحصائيات المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي

1- تقرير صادر عن المجلس الإقتصادي والإجتماعي للأمم المتحدة في ماي 2014، حول التوسع العمراني في البلدان النامية. أطلع عليه في: 2015/08/10.

<http://www.un.org/ar/development/desa/news/ecosoc/cities-for-a-sustainable-future.html>

2- ظافر إبراهيم العزاوي، التوسع العمراني وأثره على إستعمالات الأرض الزراعية في ناحية يثرب، مجلة الفتح، العدد 22، 2005، ص 59 وما يليها.

3- زهيرة ذبيح، أزمة البناء غير الشرعية وطرق معالجتها، المرجع السابق، ص 15.

[C.N.E.S] أن الجزائر فقدت ما يقارب 150.000 هكتار من مساحة الأراضي الزراعية التي اكتسحتها التوسع العمراني أو وجهت لإنجاز المناطق الصناعية أو السكنية¹.

5- الإعتداء على المساحات الخضراء

يقصد بالمساحات الخضراء، المناطق أو جزء من المناطق الحضرية غير المبنية والمغطاة كليا أو جزئيا بالنباتات والموجودة داخل مناطق حضرية أو مناطق يراد بناءها، ولما كانت هذه المساحات تزيد من القيمة الجمالية للمدن نص القانون التوجيهي للمدينة 06-06 على المحافظة عليها وترقيتها²، كما حث القانون 06-07 المتضمن تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها على إدراج المساحات الخضراء في كل مشروع بناء³، كما أكد المرسوم التنفيذي 91-175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء على ضرورة حماية المساحات الخضراء ورفض رخصة البناء في حالة المساس بها⁴، كما ساير القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناء وإتمام إنجازها وذلك في المادة 02 منه⁵.

غير أنه طغى الإسمنت المسلح عليها، مما يخل بالمنظر الجمالي للمدن، حيث أن المجال المخصص للمساحات الخضراء في الجزائر حاليا لا يتعدى 1م²، بينما تتطلب المقاييس الدولية 10م²، حيث من أجل حماية المساحات الخضراء من ظاهرة التعدي غير الشرعي ولترقيتها وإستعادة ثقافة التشجير تم إصدار القانون 06-07 المؤرخ في 2007/05/13، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها⁶.

1- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص40.

2- المادة 09 من القانون 06-06 المؤرخ في 2006/02/20، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

3- المادة 02 من القانون 06-07 المؤرخ في 2007/05/19، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها.

4- المادة 30 من المرسوم التنفيذي 91-175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .

5- بوسماحة الشيخ، البيئة والترقية العقارية، المرجع السابق، ص.ص، 02، 04.

6- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص53.

6- الإعتداء على الغابات

الأرض الغابية حسب نص المادة 13 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد وفي المنطقة الرطبة وشبه الرطبة، و 100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة. ويلحق بالأراضي الغابية، الأراضي ذات الوجهة الغابية أي التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قاماتها وفي كثافتها وتتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار¹.

وقد أدرج المشرع الجزائري الغابات ضمن الأملاك الوطنية العمومية بموجب القانون 84-12 المؤرخ في 23/06/1984 المعدل والمتمم، المتضمن النظام العام للغابات²، وحدد كيفية وأحكام إستغلالها وإستعمالها، إذ حصر مستعملي هذه الأملاك الغابية في السكان الذين يعيشون داخل الغابة أو بالقرب منها، كما قام بحصر نطاق هذا الإستعمال³ نظرا لكون هذا الأخير يشكل خطرا على الموارد الطبيعية داخل الغابة، فقيده بعض الأعمال إما بالمنع المؤقت أو من خلال المنع المطلق.

بالنسبة للمنع المؤقت فقد إتخذ المشرع لنوع محدد من الغابات لأن حمايتها تتطلب إجراءات خاصة، كمنع الرعي في الغابات حديثة العهد والمناطق التي تعرضت للحرائق وفي التجديدات الطبيعية. أما المنع المطلق فيهدف للحفاظ على الثروة الحيوانية والنباتية النادرة أو المهددة بالإنقراض وإعادة تكوينها، غير أنه يمكن السماح بإستغلالها بعد الحصول على ترخيص

1- راجع المادة 14 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

2- جاء في نص المادة الأولى من هذا القانون : "يهدف هذا القانون المتضمن النظام العام للغابات إلى حماية الغابات والأراضي ذات الطابع الغابي والتكوينات الغابية الأخرى وتتميتها وتوسيعها وتسييرها وإستغلالها، كما يهدف إلى الحفاظ على الأراضي ومكافحة أشكال الإنجراف".

3- نصت المادة 35 من القانون 84-12 المعدل والمتمم، المتضمن النظام العام للغابات: "ترتب أنواع الإستغلال المرخص بها على عدة أصناف منها على الخصوص تلك المتعلقة: بالمنشآت الأساسية للأملاك الغابية الوطنية، بمنتوجات الغابة، بالرعي، ببعض النشاطات الأخرى المرتبطة بالغابة ومحيطها المباشر".

زهودر السهلي، الرخص كنظام لحماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد الأول، جوان 2013، ص.ص، 65، 68.

مسبق من الإدارة المعنية، ومن عذ الترخيص: رخصة التعرية¹. والجدير بالذكر أن المشرع ألقى على عاتق المواطن مسؤولية المساهمة في الحفاظ على الثروة الغابية، وإعلام السلطات بالجرائم الواقعة عليها².

أما في مجال البناء فقد منع المشرع أعمال البناء داخل الغابة أو بالقرب منها ومهما كان نوع البناء (معد للسكن أو لممارسة نشاط صناعي أو تجاري...)، إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق بذلك من طرف الوزارة المكلفة بالغابات³، كما أكدت المادة 29 من القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات، على أنه لا يجوز إقامة أي خيمة أو خص أو كوخ أو حاضرة أو مساحة لتخزين الخشب داخل الأملاك الغابية وعلى بعد أقل من 500 متر منها بدون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وبعد إستشارة إدارة الغابات.

والملاحظ أن المشرع الجزائري لما نص على أن البناء في الغابة لا يتم إلا برخصة مسبقة من إدارة الغابات، فإن البناء الذي يرخص به في الغابة عموما هو ذلك البناء المخصص لإقامة أعوان الغابات حتى يكونوا قريبين للتدخل في حالة وجود خطر يهدد الغابة، أو ذلك البناء المخصص لإقامة مركز دراسات بيئية أو ما شابهه، أما الترخيص بإنشاء بناية من أجل السكن فهذا أمر مستبعد، وإذا تم هذا البناء دون الحصول على الرخص المذكورة فإنه يكون بناء غير شرعي.

والجدير بالذكر أنه وبالرغم من مجهودات الدولة في هذا المجال وسعيها للمحافظة على الثروة الغابية، إلا أن هذا القطاع لم يسلم من الإعتداء والزحف الإسمنتي. ففي ولاية وهران مثلا تم تسجيل حوالي 580 قضية تحويل للأراضي الغابية وإنجاز بنايات غير شرعية على أراض تابعة للإرث الغابي منذ سنة 2011، وتم إرسال إشعارات لمستغلي هذه الأراضي من أجل إخلاء المكان

1- بن سعدة حدة، حماية البيئة كقيد على حق الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، نوقشت سنة 2007، ص.ص، 54، 50.

2- نصت المادة 15 من القانون 84-12 على أنه: "إن حماية الثروة الغابية شرط لتتميتها، ومن واجب كل شخص المساهمة في الحفاظ عليها"

كما جاء في نص المادة 16 من نفس القانون أنه: "تتخذ الدولة جميع إجراءات الحماية لكي تضمن دوام الثروة الغابية وحمايتها من كل ضرر أو تدهور."

3- نصت المادة 31 من القانون 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات على أنه: " يتم البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقا للتنظيم الجاري به العمل".

ليعود لطابعه الأصلي، ولكن بدون جدوى، كما تم تحويل ملفاتهم إلى العدالة بعد فشل جميع المحاولات الرامية إلى تسوية الأمر بالتراضي، وتم هدم حوالي 1000 بناية غير شرعية على الأراضي الغابية خلال السنوات الأربع الأخيرة، ويتعلق الأمر بالبنائيات المتواجدة بمنطقة الحاسي، غابة كوكا بارزيو بكاب كاربون، وحي زبانة، حسبما ورد في حصيلة مديرية مصالح الغابات¹.

7- الإعتداء على المناطق الساحلية

طبقا للمادة 134 من القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأماك الوطنية، تعتبر السواحل جزءا من الأماك الوطنية العمومية، ويمتد الساحل الجزائري على طول 1.622 كلم ويضم 136 بلدية مع كثافة سكانية جد مرتفعة تقدر بـ 37 بالمائة من التعداد السكاني للبلاد، ويتميز هذا الفضاء الحساس بمؤهلات أراضي ذات القيمة الزراعية فضلا عن قدراته السياحية والصناعية الكبيرة².

إن الساحل³ ونظرا للقيمة الاقتصادية والطبيعية التي يمتاز بها، فإنه يؤدي وظيفتين مزدوجتين، تتمثل الأولى في كونه ضمن مناطق التوسع السياحي وبالتالي فإن بناء أي منشأة سياحية ضمن هذه المناطق يجب أن يتم وفق القوانين التي تحكمه⁴. كما يمكن أن يؤدي الساحل

1- م.زوليخة، عشرات العائلات تشغل بنايات فوضوية: منع البناء على الأراضي الغابية بوهران، صحيفة الفجر، أبريل 2015.

2- قمرابي عز الدين، الحماية القانونية والقضائية للبيئة الساحلية والبحرية، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 01، مستغانم، 2013، ص 204 وما يليها.

3- لم يضع المشرع تعريفا دقيقا للساحل بل إكتفى بتحديد ما يتضمنه من مكونات طبيعية، حيث نصت المادة 07 من قانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه على أنه: " يشمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمئة (800 متر) على طول البحر ويضم: سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي، السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاث كيلومترات (3 كيلومتر)، والأجمات الغابية والأراضي الفلاحية والمناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء في الساحل إبتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر، المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا".

4- من بين أهم النصوص القانونية المنظمة للبناء على الساحل نذكر: القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

وظيفة إقتصادية بإعتباره منطقة نشاط إقتصادي تخضع قواعد البناء فيه لقانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

ويواجه الساحل ضغطا عمرانيا كبيرا نظرا لتموقع العديد من المدن الكبرى على ضفافه وما تحويه من تجهيزات مهيكلة ومنشآت النقل والمواصلات والمرافق الأخرى الضرورية للنشاط الصناعي. وقد كانت لهذه الوضعية آثار سلبية عديدة على الساحل، مثل تلك التي مست المياه والتآكل الساحلي وإندثار أصناف بحرية وغيرها، فضلا عن ظاهرة البناء غير الشرعي.

8- الإخلال بالطرق العمومية والمنافذ

نظرا لكون البنايات المشيدة غير شرعية وغير خاضعة للتخطيط، فإنه يتعذر تزويدها بالمرافق والخدمات العمومية إلا في حالات خاصة (لأسباب سياسية في الغالب)، مما ينتج عنه صعوبة الوصول إليها عند حصول حوادث أو كوارث نظرا لعدم كفاية الطرق العمومية، أو عدم وجودها في المخطط العام للطرق¹.

الفرع الثاني: الآثار الإقتصادية

أدى التوسع السريع للبناء غير الشرعي والتوزيع السيء للسكان إلى الإضرار بالمصلحة العامة الإقتصادية، ومن أهم هذه الآثار التدهور في مستوى تجهيز المدن بالمرافق والخدمات، حيث أصبحت المدن عاجزة عن مواجهة تزايد السكان نظرا للنمو الديمغرافي السريع من جهة، وحركة الهجرة المكثفة من جهة أخرى، كما أن وسائل النقل الحضري أصبحت عاجزة عن تلبية إحتياجات تنقل السكان وحل أزمة حركة المرور الخانقة في المدن الكبرى²، نظرا للتزايد المستمر لعدد السيارات³. بالإضافة لذلك فإنه أصبح من الصعب تزويد التجمعات الحضرية بالمياه الصالحة للشرب نظرا للنمو الحضري السريع، وتناقص معدل المياه المستهلكة يوميا للفرد الواحد⁴.

1- عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص72.

2- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص40.

3- وصل عدد السيارات المستعملة في الجزائر سنة 2000 إلى حوالي 500.000 سيارة نفعية، و800.000 سيارة سياحية، حيث يبلغ معدل الزيادة في عدد السيارات في الجزائر حوالي 10% سنويا.

4- بشير تيجاني، التحضر والتهينة العمرانية في الجزائر، المرجع السابق، ص59.

ولعل أهم الأضرار التي لتحقت بالنمو الإقتصادي هي التوسع العمراني غير الشرعي على الأراضي الفلاحية الخصبة، إذ تعتبر الأراضي الزراعية ثروة طبيعية ومحدودة في الجزائر، فهي لا تحتل سوى 3% من المساحة الإجمالية، فبالإضافة إلى تعرضها للإنجراف والجفاف وسوء التسيير والإستغلال، فهي معرضة للتوسع غير المخطط وغير الشرعي.

ولم يتوقف تدهور الإقتصاد الوطني عند هذا، حيث بلغت نسبة الفقر أكثر من 30% من عدد السكان، إذ 100 ألف عائلة تعيش دون المستوى نظرا لإنتشار البطالة، كما عرفت المدن الجزائرية إنتشار تجارة حرة وغير شرعية في أرصفة الشوارع.

إذن كل هذه الآثار أثرت سلبا على التنمية الإقتصادية والوطنية، وعرقلت من إزدهار ونمو وتحسن الظروف المعيشية والإقتصاد¹.

الفرع الثالث: الآثار الإجتماعية

أدت الفجوة بين الريف والمدينة إلى توافد الأرياف نحو المدن، مما زاد من حدة أزمة السكن والتوافد نحو البناء غير الشرعي وخاصة غير القابل للتسوية (القصديري)، وهو ما أثقل من كاهل الدولة ونتج عنه آثار إجتماعية عديدة تتمثل في إنخفاض مستوى التعليم نظرا لإنخفاض المستوى المعيشي، وتزايد الجريمة والسلوك المنحرف نتيجة تقادم الفقر².

في الختام يمكن القول أن الجزائر عرفت ظاهرة السكن غير الشرعي منذ الإستقلال بسبب الركود الذي عرفه قطاع السكن في الفترة اللاحقة للإستقلال، حيث ركزت التنمية في العواصم الإقليمية والمدن الكبرى، مما جعلها مجالا لإستقطاب السكان فيما عرف بالهجرة الريفية نحو المدن، حيث استقر هؤلاء الوافدون في المناطق المتدهورة داخل المدن، وعلى أطراف المدن والمناطق الصناعية الكبرى على غرار العاصمة، وهران، قسنطينة وعنابة، وسكيكدة وغيرها، مما كان له تأثير كبير على التنظيم المجالي والعمراني لهذه المدن بإنتشار مناطق البناء غير الشرعي.

1- زهيرة ذبيح، أزمة البناية غير الشرعية وطرق معالجتها، المرجع السابق، ص16.

2- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص41.

كما كان للظروف الأمنية التي مرت بها الجزائر (العشرية السوداء) وما ترتب عليها من هجرة داخلية من الأرياف نحو المدن الأكثر أمناً، دوراً بارزاً في تفاقم هذه الظاهرة حتى أصبح من غير الممكن بل من المستحيل إزالة مثل هذه التجمعات غير الشرعية وتوفير الإسكان البديل لسكانها. غير أن تفاقم هذه الظاهرة جعل الحكومة تتشدد في أخذ التدابير اللازمة حيالها من خلال سن قوانين ردعية وإحداث العديد من الآليات، وهو ما سنقوم بالتفصيل فيه من خلال الفصل الثاني من الدراسة.

الفصل الثاني

آليات تسوية وضعية البناء غير الشرعي

إن الانتشار الواسع لظاهرة البناء غير الشرعي ليس إلا دليلاً على فشل السياسة العمرانية المتبعة وغياب ثقافة عمرانية لدى المواطنين، فبالرغم من الجهود المبذولة من طرف الدولة في هذا الشأن لتنظيم ومراقبة النسيج العمراني من خلال إصدار مجموعة هائلة من النصوص والقوانين في هذا المجال إلا أن البناء غير الشرعي والتشوه العمراني ظل قائماً¹، وذلك راجع لأسباب وعوامل عديدة تم عرضها في الفصل الأول.

لقد دفعت هذه الوضعية بالمشروع للتدخل بإتباع إستراتيجية جديدة تمثلت في إصدار مجموعة من النصوص القانونية الرامية إلى إصلاح أنظمة ملكية الأراضي، بالإضافة إلى تخلي المشروع عن مبدأ التسوية إلا في نطاق ضيق أملته ظروف سابقة كتسوية وضعية الأراضي الممنوحة في إطار الإحتياجات العقارية وكذا تسوية وضعية الأراضي غير المثبتة بسند، كما سعى إلى إرساء قواعد قانونية تهدف إلى منع وقوع المخالفات أي تبني أسلوب وقائي، من خلال الإعتماد على المخططات العمرانية وتنظيم الرخص والشهادات المتعلقة بإستغلال الأراضي، ووضع جهاز لمراقبة البناء وتفصي المخالفات يتجسد في شرطة التعمير². وهذا ما سنحاول تفصيله من خلال المبحث الأول.

غير أنه وبالرغم من هذه الآليات الوقائية والنصوص القانونية العديدة إلا أن وضعية البناء غير الشرعي لم يتم تسويتها، ذلك لأن هذه القوانين كانت قاصرة على تصحيح سندات الملكية أو تدخلها من خلال بعض محاولات التسوية، لذلك فقد بادر المشروع بسن إجراء جديد أُصطلح عليه بـ"تحقيق مطابقة البناءات" والذي تم إحداثه بموجب القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، والذي جاء لتسوية وضعية البناءات غير المتممة والتي بقيت عبارة عن ورشات مفتوحة، كما جاء لترقية المظهر الجمالي للإطار المبني وتأسيس تدابير ردية في مجال عدم إحترام آجال البناء وقواعد التعمير³. وهو ما سيتم تحليله من خلال المبحث الثاني.

1- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 201، 202.

2- آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص.74.

3- عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.106؛ إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص.105.

المبحث الأول: تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية ومراقبتها

تمتد إشكالية إثبات الملكية العقارية إلى الحقبة الإستعمارية وما خلفته من وضعية عقارية معقدة، بالإضافة للسياسة العقارية المتبعة بعد الإستقلال والتي وضعت قيودا على الملكية المبنية وغير المبنية ألزمت الأفراد إلى اللجوء لتحرير المعاملات العرفية وإنشاء بنايات غير شرعية، لذلك فقد سعت الدولة الجزائرية لإيجاد وسائل قانونية كفيلة بتسوية وضعية أصل الملكية ضمانا للإستقرار العقاري. كما أنها سعت كذلك لتوجيه ومراقبة الأراضي العمرانية تصديا لظاهرة البناء غير الشرعي، وهو ما سنأتي على بيانه فيما يلي.

المطلب الأول: تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية

إن الخطوة الأولى لتسوية وضعية البناء غير الشرعي هي تسوية أصل الملكية أي تسوية ملكية القاعدة العقارية للبناء، إذ جعل المشرع الجزائري من سند الملكية الشرط الأساسي لطلب رخصة البناء فلا يمكن الحصول على هذه الأخيرة في غياب هذه الوثيقة. لذلك فقد تدخل المشرع بسن مجموعة من القوانين من أجل حل الوضعية التي آلت إليها الملكية العقارية نتيجة السياسة العقارية الهجينة المتبعة منذ الإستعمار وإلى يومنا هذا، ونحاول من خلال مايلي عرض بعض الحلول التي أوجدها المشرع.

الفرع الأول: تسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق قانون الإحتياطات العقارية

وُجدت سياسة الإحتياطات العقارية في الجزائر بموجب الأمر 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 والتي تمثلت في دمج الأراضي الواقعة في المحيط العمراني والأراضي المملوكة للخواص والزائدة عن الإحتياجات العائلية ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية (كما سبق بيانه في الفصل الأول)، فكانت الدولة في ظل هذه السياسة محتكرة على السوق العقارية مما دفع المواطن للجوء إلى معاملات غير قانونية وخلق وضعية معقدة دفعت المشرع للتدخل من أجل تسويتها. حيث تم إلغاء قانون الإحتياطات العقارية بموجب القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، والذي نص على تحرير السوق العقارية¹.

1- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص42.

نصت المادة 86 من قانون التوجيه العقاري بغية معالجة وضعية الأراضي الممنوحة في إطار الإحتياطات العقارية على حالتين للتسوية وذلك حسب مدى تقدم عملية الدمج ضمن الإحتياطات العقارية¹:

الحالة الأولى: الأراضي التي تم توزيعها قبل إكمال عملية إدماجها ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية

تدمج نهائيا في الإحتياطات العقارية للبلدية الأراضي التي تم دمجها ضمن مساحات التعمير للبلدية في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى إنطلقت قبل صدور قانون التوجيه العقاري، والتي كانت حسب الحالات موضوع مداولات المجلس الشعبي البلدي موافق عليها قانونا أو موضوع رخصة بناء أو رخصة تجزئة، فيتم بشأنها إستكمال الإجراءات الباقية وتدمج نهائيا في إطار الإحتياطات العقارية للبلدية²، أي أن عملية الإدماج في هذه الحالة تتم بقوة القانون ثم تحول الأرض إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي تتولى تسييرها.

غير أن بعض الأراضي المذكورة سابقا كانت محل تصرف من قبل الإدارة للغير خاصة لفائدة مقاولي البناء والأشغال العمومية³، فقد تم إصدار التعليمتين الوزاريتين رقم 01 و 02 المؤرختين على التوالي في 1993/01/02 و 1994/07/31 لتسوية وضعية هؤلاء المستفيدين⁴، وتتمثل التسوية القانونية في ظل هذه التعليمات في تحرير عقود ملكية قانونية وصحيحة تتكفل بها البلدية بمساعدة خلية تنسيق ومتابعة. وتختلف التسوية باختلاف مالك القطعة الأرضية وذلك كالتالي:

- 1- آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 82.
- 2- قرار رقم 22779، المؤرخ في 2006/03/22، مجلس الدولة، غير منشور، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 45.
- 3- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 73.
- 4- صدرت التعليمتين الوزاريتين رقم 01 و 02 المؤرختين على التوالي في 1993/01/02 و 1994/07/31، بالإشتراك بين وزارات الإسكان والداخلية والمالية، والتي تعلق بتسوية الوضعية القانونية للخواص الذين إستفادوا من قطع أرضية مساحتها أقل من 400م² أو الأراضي التي وزعت على محترفي التهيئة والنشاط العقاريين دون أن تكتمل عملية إدماجها عن طريق إعداد عقد الملكية، وأسندت بمقتضاها عملية متابعة أشغال التسوية إلى خلية التنسيق والمتابعة على مستوى لجنة الدائرة المعتمدة في حالة إجتماع دائم إلى غاية التسوية النهائية لجميع الملفات المطروحة عليها.

1- إذا كانت البلدية مالكة للقطع الأرضية المتنازل عنها

فتتم التسوية في هذه الحالة بشكل عادي، أما الحالة التي يمكن أن تكون فيها تجزئة فيطلب من مصالح التعمير تسليم رخصة التجزئة بعنوان التسوية. أما الحالات التي تخص المستفيدين الذين لم يدفعوا مصاريف التهيئة، فإن البلدية تقوم بإستكمال إجراءات التسجيل والإشهار العقاري ومصاريف التهيئة وتسلم لأصحابها عقودا مقابل إلترام كتابي ممضي من كل مستفيد، يتعهد فيه بدفع المصاريف خلال الثلاثة أشهر الموالية لتسليم العقد¹.

2- إذا كانت البلدية غير مالكة للقطع الأرضية المتنازل عنها: إن القطع الأرضية الممنوحة من طرف البلدية والتي لم يتم تحويل ملكيتها إليها ولا تزال في ذمة مالكيها الأصلي، فإن العقود التي تسلمها البلدية للمستفيدين لا يمكن إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها، وبالتالي فإن الحل الوحيد هو إدماج هذه الأراضي في الإحتياطات العقارية للبلدية حتى تتمكن هذه الأخيرة من تسليم عقود ملكية صحيحة للمعنيين².

بالإضافة لذلك فقد نصت المادة 59 من قانون المالية لسنة 1999³ على أن تنقل مجانا إلى دواوين الترقية والتسيير كل الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، التي أستعملت كوعاء للبناء المنجز من طرف هذه الدواوين في إطار برامج السكن الإجتماعي قبل تاريخ نشر قانون التوجيه العقاري 90-25، والتي لم تتم تسويتها عند تاريخ 1998/12/31. ويتعين على دواوين الترقية والتسيير العقاري التنازل مجانا عن المساحات التابعة للبنائيات والأجزاء المشتركة كما هي محددة في الأجزاء التقنية المتعلقة بإنجاز الأحياء لفائدة الشركاء في ملكية البنائيات المعنية دون سواهم⁴.

الحالة الثانية: الأراضي التي لم يتم إدماجها ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية

وهي الحالة التي نصت عليها المادة 86 من قانون التوجيه العقاري في فقرتها الثالثة، حيث أن الملاك الأصليين للأراضي غير المبنية التي لم تدمج ضمن الإحتياطات العقارية يبقون محتفظين

1- آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص86.

2- زهيرة نبيح، أزمة البنائة التشريعية وطرق معالجتها، المرجع السابق، ص83.

3- القانون 98-12 المؤرخ في 1998/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1999، ج.ر، العدد 98، المؤرخة في 1998/12/31، ص03.

4- بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص84.

بملكيتهم، والجدير بالذكر أن المادة 86 السالف ذكرها إقتصرت على الأراضي غير المبنية ولم تأتي بحكم الأراضي المبنية¹.

ما يجدر التنويه إليه أنه في ظل تسوية وضعية الأراضي الممنوحة في إطار الإحتياطات العقارية للبلدية ظهرت العديد من المشاكل، حيث أن عددا كبيرا من الأراضي الصالحة للبناء لم يتم تسوية وضعيتها القانونية إلى غاية يومنا هذا².

الفرع الثاني: تسوية وضعية الأراضي المعنية بالأمر 85-01

الأصل أن المشرع قد وضع مجموعة من المعايير على البناء أن يحترمها (سبق ذكرها في الفصل الأول) وإلا أعتبر بناءه غير شرعي، غير أنه إستثناء جاء بحالات يمكن تسويتها إذا ما إحتزمت الحد الأدنى لقواعد ومقاييس البناء، ومن ذلك ما جاء به المرسوم 85-212 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، وكذا ما جاءت به التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13/08/1985 والمتعلقة بمعالجة البناء غير الشرعي.

وتدخل ضمن هذه التسوية حالتين:

الحالة الأولى: تسوية وضعية الإحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية

شملت عملية تسوية الإعتداء غير الشرعي على الأراضي العمومية حوالي 350000 حالة عبر التراب الوطني، حيث نصت المادة 02 من المرسوم 85-212 في فقرتها الثانية والثالثة على حالتين للتسوية:

1- في حالة الإحتلال غير الشرعي لأراضي عمومية دون سند أو رخصة تكون التسوية عن طريق التنازل عن الجزء المعتدى عليه والمبني لفائدة الشاغل الفعلي، مقابل دفع هذا الأخير القيمة التجارية للأرض زائد مبلغ تعويض يساوي كلفة المبنى المشيد ناقص مواد البناء التي أحضرها المستفيد³. والجدير بالذكر أن القطعة المتبقية تبقى ملكا للبلدية، وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره رقم 194 658 المؤرخ في 24/04/2000 "غير منشور"⁴.

1- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص43.

2- زهيرة ذبيح، أزمة البناءة التشريعية وطرق معالجتها، المرجع السابق، ص84.

3- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص.ص، 75، 76.

4- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص.ص، 161، 162.

2- في حالة وقوع إعتداء غير شرعي وتشديد بناء على أساس رخصة أو سند، أي أن الشاغل كان حسن النية، تتم التسوية بالتنازل عن الجزء المبني من الملكية لفائدة المالك الفعلي، مقابل دفع هذا الأخير مبلغا نقديا يعادل القيمة التجارية للأرض، ويتوج التنازل بعقد ملكية حسب الشكل الإداري، على أن يكون البناء محترما لجميع مقاييس البناء والتعمير¹.

الحالة الثانية: تسوية وضعية أراضي الخواص التي كانت محل صفقات غير شرعية

تدمج أراضي الخواص التي كانت محلا لصفقات غير مشروعة ضمن الأملاك الخاصة للبلدية دون مصاريف أو تعويضات ويكون للمستفيد من الصفقة غير القانونية الرجوع على المالك الأصلي، ذلك لأنها مخالفة للأحكام التشريعية المعمول بها لكون العقود العرفية باطلة بطلانا مطلقا. وبعد دمج العقارات التي كانت محلا لمعاملات غير مشروعة لفائدة البلدية، تقوم هذه الأخيرة بتثبيت الشاغلين في حقوقهم الحيازية والسكنية عن طريق التنازل للمخالفين عن هذه العقارات بالتراضي وبعوض متى توافرت فيها شروط ومقاييس البناء، ويسلم عقد ملكية بعنوان التسوية².

"... حيث أن الأمر يتعلق بشاغلين بصفة غير قانونية لأراضي مملوكة للدولة، فيمكن للطاعنين الإستفادة من المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 18/08/1985 كي يتحصلوا على تسوية وضعيتهم"³.

الفرع الثالث: إعادة بث وتنشيط عملية المسح العقاري

لا شك أن إنشاء عملية مسح الأراضي هو الخيار الوحيد للوصول من جهة إلى إصلاح عقاري حقيقي وتطهير الملكية⁴، ومن جهة أخرى وضع حد للمخالفات الواقعة على العقار وخاصة للبناء غير الشرعي، ذلك لأن هذه العملية تهدف أساسا لتحديد مختلف أصناف الملكيات العقارية وتشخيص أصحابها إن وجدوا، وهو ما دفع بالمشروع لإصدار القانون رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية له رقم 62-76 و63-76.

1- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 56، 57.

2- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص.ص، 74، 75.

3- المجلة القضائية لسنة 1992، العدد 01، ص14، القرار رقم 73271، المؤرخ في 21/10/1990، حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص163.

4- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص96.

ولعل أهم نتيجة يرجى تحقيقها من إتمام عملية المسح العقاري هي إحداث بطاقات عقارية على مستوى المحافظة العقارية تخص كل ملكية من الملكيات الممسوحة وتكون بإسم المالك الذي تم تشخيصه بعد إجراء التحقيق العقاري، وتسليم دفتر عقاري يكون عنوانا للملكية العقارية¹. حيث عرفت المادة الثانية (02) من القانون 74-75 المسح العقاري بأنه "يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، كما نصت المادة الثالثة (03) من نفس القانون أنه: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية"²، وبعبارة أخرى فإن المسح العقاري يتولى تحديد الوضعية المادية للعقار بينما يتولى السجل العقاري تحديد الوضعية القانونية لهذا الأخير³.

ويعتبر المسح العام للأراضي بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية، والذي يشمل أساسا على تحديد القوام المادي للعقارات وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها (فلاحية أو حضرية)، وكذا الحقوق العقارية العينية والحقوق الأخرى الواردة على العقار، بالإضافة إلى تحديد الملاك وأصحاب هذه الحقوق العينية⁴.

يعد المسح العام للأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني، ونظرا للأهمية التي يكتسبها في التحديد الدقيق للملكية العقارية، حرص المشرع على ضمان حسن سير هذه العملية بإتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لها أو عند إعدادها وضبطها⁵.

حيث يتم إفتتاح عملية مسح الأراضي في كل بلدية بموجب قرار يصدره والي الولاية والذي ينشر في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وفي الجرائد اليومية الوطنية، كما أنه يبلغ لرئيس المجلس الشعبي البلدي ويتم إعلامه للمواطنين خمسة عشرة (15) يوما قبل إفتتاح العملية عن طريق لصق الإعلان في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة⁶.

1- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، نوقشت سنة 2014، ص170.

2- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص125.

3- علي فيلالي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، المرجع السابق، ص116.

4- Mustapha Salim Radi, Le cadastre : l'état civil de la propriété foncière, ANIREF voice, n°04, janvier 2010, p04.

5- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص126.

6- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص110.

بعد صدور قرار الوالي المحدد لتاريخ فتح عملية المسح العقاري¹ يتم مباشرة إنشاء لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع حدود للبلديات المعنية بهذا القرار²، وتباشر هذه الأخيرة مهمتها بجمع كل الوثائق والبيانات المتحصل عليها من البلديات والمحافظات العقارية المعنية من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، وتبدأ هذه العملية بتحديد إقليم البلدية ثم تحديد العقارات الموجودة في نطاقها ومعرفة مالكيها³. وتوضح ذلك في الوثائق المسحية التي تودع لدى المحافظة العقارية مقابل محضر إستلام يحرره المحافظ العقاري والذي يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري⁴.

ويقوم المحافظ العقاري بمجرد تسلمه لوثائق مسح الأراضي بعملية ترقيم العقارات المسوحة، ويكون الترقيم إما نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها على سندات أو عقود قانونية أو أية وثائق أخرى تثبت حقوقهم في الملكية العقارية، كما قد يكون الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهر سند ملكية قانوني، لكنه يمارس حيازة هادئة ومستمرة تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب فتشهر شهادة حيازته، ويصبح الترقيم المؤقت نهائياً إذا مضت مدة أربعة أشهر ولم يسجل خلالها أي إعتراض. كما قد يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين (02) بالنسبة للعقارات التي ليس لصاحبها الظاهر سندات إثبات كافية، وبعد مرور هذه المدة دون إعتراض يصبح الترقيم نهائياً⁵ ويتحصل المالك على الدفتر العقاري الذي يعد بمثابة السند القانوني

1- المواد 02 و 03 من المرسوم رقم 62-76، المؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

2- أنظر المادة 07 من المرسوم رقم 62-76.

3- حرصاً على تحقيق العدالة فتح المشرع الجزائري المجال للطعن في الوثائق المسحية والإعتراض عليها أمام لجنة المسح ثم أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، وذلك حسب ما جاء في المواد من 11 إلى 14 من المرسوم 62-76 السالف الذكر، لتصبح في الأخير نهائية ولا يجوز الرجوع عنها إلا في حالة الغلط المادي المعترف به أو ظهور المالك الحقيقي. حيث يعتبر من مهام لجنة المسح البث في المنازعات التي لم يتم تسويتها بالتراضي وفقاً للمادة 09 من نفس المرسوم أثناء أعمال المسح، كما تختص بفحص الشكاوى المقدمة في أجل شهر من تاريخ إيداع الوثائق المسحية وبعد الفصل فيها تقوم بوضع الحدود المؤقتة للعقارات، ويعطى للمالكين أجل ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها من أجل اللاتفاق على الحدود أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة وهي محكمة موقع العقار.

لمزيد من التفصيل أنظر: لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتراه في القانون، جامعة محمد خيضر، بسكرة، نوقشت سنة 2012، ص.ص، 82، 76.

4- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 129 و 133.

5- آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 91؛ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 113، 114؛ التعليمات الوزارية رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

للملكية وتسجل فيه كل الحقوق المترتبة على العقار، وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 367715 المؤرخ في 15/11/2006¹.

حيث يعتبر دفتر العقاري من أهم السندات الإدارية المسلمة إلى مالك العقار من أجل تمكينه من إثبات حقوقه العينية على العقار، ويسلم دفتر العقاري إلى صاحبه بعد التحقيق في صحة ملكيته وتحديد ماديًا دقيقًا بواسطة إجراءات المسح العام، حيث أحدث بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري².

ولم يرق المشرع الجزائري بتعريف دفتر العقاري، غير أنه يمكن تعريفه بأنه: "وثيقة إدارية تسلم بقرار من المحافظ العقاري، بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية وتنفيذ الإجراءات الأولية الخاصة بتقييم العقارات، ويسلم هذا السند طبقًا للنموذج المحدد بالمقرر الوزاري الصادر عن وزير المالية في 27/05/1977، كما أنه لا يحدث آثارًا قانونية بل يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقار"³.

إذن فإن عملية المسح تمكن من تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية من خلال القضاء على الملكية العقارية غير المثبتة بسند تسليم دفتر عقاري كعنوان للملكية⁴، وهو ما من شأنه تطهير حق الملكية واستقرار المعاملات العقارية وبالتالي القضاء على أحد مظاهر البناء غير الشرعي. غير أن هذه العملية لم تتمكن من تحسين وتوضيح الوضعية العقارية نظرًا للصعوبات التي واجهتها والمتمثلة أساسًا في نقص الوسائل المادية والبشرية ومن تم تماطل آجال التنفيذ⁵.

1- مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2006، ص 413.

2- محمد كنانة، النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة البحوث والدراسات، العدد 05، جويلية 2005، ص 87.

3- هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير في القانون، بن عكنون، الجزائر، نوقشت سنة 2013، ص.ص، 10، 11.

4- لم يعرف المشرع الجزائري دفتر العقاري بل ترك هذه المهمة للفقهاء، حيث يمكن تعريفه بأنه: "ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه وإستغلاله بعد الإنتهاء من عملية المسح العقاري، والذي يدون فيه جميع التصرفات الواردة على الملكية والتي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للعقار". غير أن الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري لم يحمي دفتر العقاري من إمكانية اللجوء للقضاء من أجل إلغائه، كما أنه لم يحدد مدة زمنية معينة لسقوط الحق في رفع الدعاوى القضائية، مما قد يؤدي لزعزعة المعاملات العقارية.

لمزيد من التفصيل راجع: رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 246، 296.

5- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 83.

أمام هذا الوضع كان من الضروري على السلطات العمومية أن تواجه التقدم البطيء لعملية المسح العام للأراضي أثناء الإصلاحات العقارية بحثا عن وسائل لإعادة بثها وتنشيطها، وهو ما قامت به من خلال الأعمال التالية:

أولا: محاولة معالجة ضعف الأعوان والإطارات المكلفة بسير عملية المسح

وهو ما سعت إليه من خلال توظيف وزيادة الأعوان المكلفين بعملية المسح تبعا لزيادة سعة المسح من 50 ألف هكتار سنويا إلى 500 ألف هكتار سنويا، على أن ترتفع هذه السعة إلى مليون هكتار في السنوات المقبلة لما بعد 2008. كما إعتمدت المديرية العامة للأملاك الوطنية على تأهيل أعوان المديريات من خلال دورات تكوينية داخل وخارج الوطن من أجل تحسين الأداء الفني والتقني لعملية المسح، والوصول لإستعمال أحدث الآلات والمعدات الموجودة في البلدان المتقدمة. بالإضافة لذلك حرصت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي للتعاقد مع المؤسسات الأجنبية المتخصصة في المسح بالتعاون مع مصالح المسح الفرنسي، من أجل مسح أراضي العبور والأراضي الصحراوية¹.

ثانيا: إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

كانت عملية مسح الأراضي من إختصاص الدولة مباشرة تحت وصاية وزارة المالية غير أن سلسلة الإصلاحات الإقتصادية لما بعد 1989 فرضت إعادة هيكلة الأجهزة الإدارية المكلفة بالمسح، وبالتالي تم إستحداث الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي² -المعدل والمتمم-، وتعتبر هذه الأخيرة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المادي.

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهمة إنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني بالإضافة إلى مهام أخرى³، كما يمكن أن تكلف هذه الوكالة بمهام إستثنائية يكلفها بها وزير المالية تكون في إطار القيام لحساب الدولة بعملية جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة⁴.

1- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 80، 82.

2- المرسوم التنفيذي 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم. ج.ر، العدد 54، المؤرخة في 20/12/1989، ص1471.

3- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 89-234، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم.

4- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص.ص، 108، 113.

ثالثا: تمويل عملية المسح عن طريق الإقتراض من المؤسسات المالية العالمية

أدرجت الحكومة إتمام عملية المسح العام للأراضي ضمن أولوياتها، فتمت المصادقة بموجب المرسوم الرئاسي 92-440 المؤرخ في 02-12-1991 على القرض الممنوح من قبل البنك الدولي والذي تم تخصيصه لتمويل عمليات المسح للفترة الممتدة من 1993 إلى 2008¹، وذلك بهدف تكوين الإطارات البشرية واقتناء الوسائل المادية والأجهزة الإلكترونية، وكذا جلب خبراء أجانب متخصصين في أعمال المسح والتخطيط الطبوغرافي².

رابعا: تقدير حصيلة المسح العام للأراضي إلى غاية 2006/12/31

من خلال نتائج عملية المسح منذ إنطلاقها إلى غاية 2006/12/31، نلاحظ النتائج الضعيفة للعملية رغم المجهودات المبذولة من طرف مصالح مسح الأراضي والأعوان المكلفين بالعملية ميدانيا، حيث مع نهاية 2006 لم تغط عملية المسح العقاري سوى 761 بلدية فيما توجد 333 في طور الإنجاز من مجموع 1541 بلدية³، ولحد الآن لم يتم تغطية سوى (19) مليون هكتار في المناطق الريفية و(400) ألف هكتار في المناطق الحضرية، أي ما يعادل نسبة 45% من التراب الوطني⁴، كما أنه لم يتم تسليم دفاتر عقارية إلا في 334 بلدية وهو ما يهدد عملية المسح العقاري حسب تصريح الأمين العام للنقابة الوطنية لمسح الأراضي⁵.

تجدر الإشارة في الأخير إلى أنه وبالرغم من الجهود المبذولة والوسائل المادية والبشرية المسخرة إلا أن عملية المسح العام للأراضي لم يتم إستكمالها بعد ليومنا هذا، مع أن التاريخ المرتقب لإتمامها كان محددًا في 2014⁶.

1- آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص90.

2- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص82.

3- محمودي عبد العزيز، نفس المرجع السابق، ص83.

4- Algérie Presse Service, Le taux de cadastre en Algérie atteint 45% : la fin de l'opération maintenue pour 2014, Le Matin, 17/12/2012, accédé le : 10/10/2014.
<http://www.lematindz.net/news/10552-le-taux-de-cadastre-en-algerie-atteint-45-la-fin-de-loperation-maintenue-pour-2014.html>

5- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص17.

6- Mustapha Salim Radi, Le cadastre : l'état civil de la propriété foncière, op.cit, p05.
- Algérie Presse Service, L'opération du cadastre achevée d'ici fin 2014, 17/09/2010, accédé le 10/10/2014. <http://www.djazairiss.com/fr/apsfr/88087>

الفرع الرابع: تنازل الدولة عن أملاكها وتوسيع مجال السوق العقارية

إن السلبات التي نجمت عن التسيير العقاري المنتهج بعد الإستقلال وإرادة السلطات العمومية في تحرير الإقتصاد دفعت السلطات لإعادة النظر في المنظومة التي تحكم النظام العقاري، فقامت بسن جملة من التشريعات والتنظيمات الرامية إلى إرساء نظام عقاري جديد¹.

ذلك أن المشرع بعد الإستقلال أصدر العديد من النصوص القانونية لحماية الأملاك العمومية من أبرزها تلك المتعلقة بالأملاك الشاغرة وتأميم الأراضي الزراعية والثروات الطبيعية، كما جاء القانون 84-16 المؤرخ في 30/04/1984 المتعلق بالأملاك الوطنية بمبدأ وحدة هذه الأخيرة وعدم قابليتها للتصرف والتملك، مما نتج عنه تكوين ذمة عقارية معتبر للدولة.

الجدير بالذكر أن الدولة وقبل التراجع عن السياسة العقارية المتبعة قامت بإصدار عدة نصوص قانونية إنتقالية كإلغاء قانون الأملاك الشاغرة والتنازل عنها، وتشجيع إستصلاح الأراضي وحياسة الملكية الفلاحية وكذا فتح المجال أمام المبادرة الخاصة لإنجاز المشاريع ولتتملك²، وهو ما سنأتي على تفصيله فيما يلي:

أولاً: تنازل الدولة عن أملاكها الخاصة

ساير المشرع الجزائري التطور الحاصل في مفهوم الملكية الوطنية بإصداره للقانون 90-25 المتضمن للتوجيه العقاري والذي نص على إزدواجية الأملاك الوطنية وكذا القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية³، حيث وبعد تكريس مبدأ إزدواجية الأملاك الوطنية قامت الدولة بالتنازل عن أملاكها الخاصة سواء المبنية أو غير المبنية لفائدة الخواص.

1- تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة المبنية

أمام تزايد حركة البناء والتعمير الهادفة لتلبية الطلب المتزايد على السكن إرتفعت الحصيلة العقارية للدولة، مما أدى لصعوبة تسييرها وخلق منازعات بشأن إستغلالها وتصديا لذلك أصدر

1- عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، نوقشت سنة 2002، ص71.

2- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 61، 62.

3- شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة بن عكنون، الجزائر، نوقشت سنة 2006، ص08.

المشروع الجزائري القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07¹، الذي يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الطابع السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية²، والذي تم تعديله مرارا لتوسيع مجال التنازل³، وقد تم بموجب هذا القانون إلغاء قوانين الأملاك الشاغرة.

وقد حددت المادة 02 من القانون 81-01 الأملاك العقارية المبنية التي تكون محلا للتنازل، والمتمثلة فيما يلي:

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمسكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر 66-102⁴ وكذا البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر 70-11⁵.

- المحلات السكنية والبنايات الجماعية والمسكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمسكن الفردية التي تسييرها إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمسكن الفردية التابعة للجماعات المحلية والنقابات البلدية والمحلات السياحية ذات الإستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من القانون 80-12.

1- القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07، ج.ر، العدد 06، المؤرخة في 1981/02/10، ص121.

2- زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، نوقشت سنة 2014، ص48.

3- تم تعديل القانون 81-01 عدة مرات بموجب القانون 83-02 المؤرخ في 1983/01/29، والأمر 83-02 المؤرخ في 1983/04/10، والقانون 86-03 المؤرخ في 1986/02/24. وألغى القانون 81-01 بموجب القانون 2000-06 المؤرخ في 23 نوفمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، نتيجة عملية التقييم التي كانت تقدر العقارات بأسعار زهيدة مقارنة بالسوق العقارية، ما ساعد على ظهور مرسوم نظم عملية التنازل وهو المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 2003/08/07 يحدد شروط كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولديوان الترقية والترقية العقارية الموضوعة في حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

4- الأمر رقم 66-102، المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة؛ ج.ر، العدد 36، 1966.

5- الأمر 70-11، المؤرخ في 1970/01/22، المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، ج.ر، العدد 09، 1970.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.

- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1 و 2 و 3 و 4 أعلاه، وكذلك الحقوق التجارية المرتبطة بها.

ويتم التنازل عن هذه الأملاك عن طريق البيع نفداً أو بالتقسيت حيث تقدر قيمة الأملاك من قبل إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية، وفي حالة البيع بالتقسيت على الممتلكين دفع حصة أولية تتراوح بين 3% و 20%، إذ يتم نقل ملكية المسكن أو المحل بعد دفع السعر الكلي، ويحرر العقد ويشهر في كلتا الحالتين من قبل إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية¹.

وفي هذا السياق جاء في أحكام القضاء الجزائري أنه: "من المقرر قانوناً أن كل تنازل عن أملاك الدولة لصالح أشخاص يخضع إلى قواعد الإشهار حرصاً على تساوي حظوظ المترشحين، ومن تم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوباً بعيب خرق القانون"².

"من المقرر قانوناً بالمواد 3، 11 و 13 من المرسوم رقم 76-27 المحدد للإجراءات المالية لتنازل البلديات عن الأراضي أن كل تنازل عن أرض مهينة للبناء عليها خاضع إلى قواعد مداولة المجلس الشعبي البلدي وإلى الإشهار"³.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد أخضع عملية التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة لشروط حددتها المواد من 06 إلى 10 من القانون 81-01، تتمثل أساساً في كون المستفيد شخصاً طبيعياً وذو جنسية جزائرية، وكذا شركات الأشخاص أو الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص الجزائري والتي يحمل كل الشركاء فيها الجنسية الجزائرية والذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون، وأنهم مستوفون لإلتزاماتهم الإيجابية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن⁴، الأمر الذي طبقه القضاء:

"من المقرر قانوناً أنه يمكن أن يترشح لإكتساب المحلات ذات الإستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي كما هي مقررة بالمادة 02 من القانون 81/01 الأشخاص الطبيعيون ذوي

1- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 64.

2- المجلة القضائية لسنة 1992، العدد 03، ص 163، القرار رقم 76077، المؤرخ في 1990/07/28.

3- المجلة القضائية لسنة 1993، العدد 02، ص 131، قرار رقم 83787، المؤرخ في 1991/12/10، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص.ص، 73، 74.

4- عمر حمدي باشا وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 286.

الجنسية الجزائرية، الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون وأنهم مستوفون لالتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن، وبالتالي فإن المسير بموجب عقد توثيقي للمحل التجاري لم يستوف الشروط المنصوص عليها أعلاه، ومن تم فإن المقرر الإداري المتضمن التنازل عن المحل التجاري الحر يعد مشوبا بعيب مخالفة القانون¹.

2- تنازل الدولة عن أملاكها الخاصة غير المبنية

إن مجال التنازل عن أملاك الدولة شمل كلاً من الأراضي الفلاحية وكذا الأراضي العمرانية، حيث يعتبر القانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحياسة الملكية الفلاحية والمرسوم التنفيذي 92-289 المؤرخ في 08/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية، أول خطوة لفتح المجال لإكتساب الملكية العقارية الفلاحية². حيث حددت المادة 04 من القانون 83-18 الأراضي المعنية بحياسة الأراضي عن طريق الإستصلاح³ وهي: الأراضي العامة الواقعة في الأراضي الصحراوية أو المنطوية، والأراضي التابعة للدولة وغير المخصصة، والأراضي التابعة للدولة والممكن إستعمالها للفلاحة بعد الإستصلاح.

بالإضافة لذلك فقد سعى المشرع لإرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية والتي حافظت على طابعها الفلاحي وذلك بموجب القانون 95-26 المعدل والمتمم للقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري إلى الأشخاص الذين تبرعوا لفائدة صندوق الثورة الزراعية، وذلك ضمن شروط ضبطتها المادة 76 منه، وإمتد الإسترجاع إلى الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية

1- المجلة القضائية، العدد 02، 1992، ص 153، القرار رقم 62093، المؤرخ في 16/06/1990، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 66.

2- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 65.

3- الإستصلاح سبب من أسباب كسب الملكية العقارية أخذ به المشرع الجزائري في القانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983، يتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، وهو تطبيق لما يعرف في الشريعة الإسلامية بإحياء الأرض الموات، بمعنى جعل الأرض البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق وإستخراج الماء وتهيئة التربة، وقد إشتراط المشرع إعداد برنامج إستصلاح ينجز في خلال خمس سنوات قابلة للتديد في حالة القوة القاهرة. إذن تمنح ملكية الأرض المراد إستصلاحها بالدينار الرمزي وبشرط فاسخ يتمثل في إنجاز المشروع خلال المدة القانونية، كما منع المشرع التصرف في هه الأرض إلا بعد رفع الشرط الفاسخ بقرار من الوالي بعد معاينة إنجاز الإستصلاح من طرف اللجنة التقنية المختصة.

أنظر: محمد أمين مزيان، طرق إكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد 02، جانفي 2014، ص.ص، 24، 25.

الدولة طبقا للمرسوم 63-168 المؤرخ في 09/05/1963 لأصحابها الذين إكتسبوا من المعمرين أثناء الثورة التحريرية أو مباشرة بعد الإستقلال¹.

وقد أكدت المحكمة العليا على أنه: "من المقرر قانونا بالمادة 76 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، التي تضع شروط إسترجاع الأراضي المؤممة أن عملية الإسترجاع لا تحمل الدولة أي عبء أو أي تعويض لصالح المالك الأصلي، بإستثناء مقتضيات الفقرة 05 من المادة المذكورة والتي لا تنطبق على القضية الراهنة"².

لم يقتصر التنازل عن الأملاك الخاصة غير المبنية على العقار الفلاحي فحسب بل شمل كذلك العقار الحضري، حيث تنازلت الدولة بموجب المادة 04 من القانون 83-03 المعدل والمتمم للقانون 81-01 المتعلق بالتنازل عن الأملاك الشاغرة، عن الأراضي العمرانية الزائدة لصالح الخواص بعدما أدمجت في الإحتياطات العقارية للبلدية، وذلك لصالح الشاغل القانوني أو مكتسب الملك المبني على أساس الأسعار المحددة عن طريق التنظيم، ولأعضاء أسرة المكتسب الذين لهم حسب الترتيب ومن الدرجة الأولى صفة الأصول أو الفروع وصفة الحواشي من الدرجة الثانية³.

زيادة على ذلك قام المشرع بإلغاء القيود الواردة على التعامل في الملكية العقارية التابعة للأجانب بإلغاء سلسلة الرخص المسبقة المفروضة على التعاقد، وكذا الشفعة التلقائية الممارسة من قبل الدولة على تصرفات الأجانب في ملكيتهم العقارية، بإستثناء إحترام طلب إداري مسبق يوجه إلى الوالي المختص من أجل التصرف في ملكيتهم⁴.

1- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص20.

2- المجلة القضائية لسنة 1997، العدد 02، ص140، القرار رقم 113282، المؤرخ في 02/02/1997، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص17.

3- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص69.

4- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص61.

إضافة إلى كل هذا فقد تم إلغاء الحد الأقصى المسموح إمتلاكه من الأراضي الفلاحية والمفروض بموجب قانون الثورة الزراعية¹، وكذا الحد الأقصى المسموح إمتلاكه من الأراضي العمرانية والذي حدده قانون الإحتياجات العقارية²، وهو ما إنعكس إيجابا على الساحة العقارية.

ثانيا: توسيع مجال السوق العقارية

تعتبر هذه العملية سياسة ليبرالية تقوم على أساس تسخير الأراضي العمومية من أجل تلبية حاجيات التعمير والسكن الفورية من جهة، ومن جهة أخرى تهدف لتوفير رصيد دائم من الأراضي القابلة للبناء³. فالسوق العقارية بهذا المعنى تتكون من مجموعة العقارات المبنية الموجودة داخل المحيط العمراني أو خارجه، وكذا مجموعة الأراضي غير المبنية المتواجدة هي الأخرى سواء داخل المحيط العمراني أو خارجه⁴.

حيث إحتكرت الدولة كافة المعاملات العقارية لفترة طويلة بما فيها مشاريع الإسكان إلا أن الإنتقال الذي شهدته السياسة العامة في الجزائر من الإقتصاد الموجه إلى الإقتصاد الحر تطلب إحداث تغييرات على سياستها العقارية والسكنية، وتمثلت هذه التغييرات في تحرير السوق العقارية والمبادرات الخاصة وإيجاد أنظمة ووسائل جديدة لتمويل قطاع السكن⁵.

1- نصت المادة 145 من الأمر 71-73 المتعلق بقانون الثورة الزراعية على الحد الأقصى للمساحة الفلاحية المرخص بحيازتها والإنتفاع بها فرديا، وذلك وفقا لمعيار طاقة عمل المالك وعائلته وتحقيق دخل كاف للعائلة وفق معايير محددة بدقة تختلف حسب كل منطقة من الوطن معنية بتدابير قانون الثورة الزراعية.

2- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص69.

حددت المادة 02 من المرسوم 76-28 المؤرخ في 1976/02/07، يتضمن تحديد كفاءات ضبط الإحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، مساحة مرجعية المسموح إمتلاكها في إطار قانون الإحتياجات العقارية بمقياس 20م² للشخص الواحد في العائلة المكونة من ثمانية أشخاص على الأقل وعشرين على الأكثر، على أن تدرج المساحة المتبقية والزائدة عن الأحتياجات العائلية أي الزائدة عن هذه النسب ضمن الإحتياجات العقارية للبلدية.

3- Sahraoui Abdelmoumen, Impact des politiques foncières sur l'environnement bâti et social des espaces périurbains –cas des cités satellites de Sétif-, mémoire de magister en architecture, université Hadj Lkhdar, Batna, 2013, p49.

4- ناصر لباد، السوق العقارية: محاولة تعريف، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، رقم01، 2008، ص161.

5- زيتوني نوال، أثر تحرير السوق العقارية على إنتاج السكن بمدينة قسنطينة، مداخلة لمقابلة في المنتدى الدولي الموسوم « Faire la ville : par quelles pratiques et par quelles projets ? » ، نظمتها جامعة العربي مهدي، أم البواقي، بتاريخ 26 و 27 أبريل 2009.

تجسيدا لذلك صدر القانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 والمتعلق بالترقية العقارية كأول خطوة نحو إنفتاح السوق، حيث فتح هذا الأخير المجال للقطاع الخاص للمساهمة في مشاريع البناء، غير أن هذا بقي مقيدا بشروط كوضع دفتر الشروط المعد من قبل البلدية، ودفع مبلغ كفالة، وكذا وجوب بيع المقاول لما شيده في ظرف 06 أشهر. غير أنه بصدر المرسوم التنفيذي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتضمن تنظيم النشاط العقاري¹ ألغيت القيود المفروضة على المقاول، تشجيعا للمتعاملين العقاريين لإنجاز المشاريع وللاستثمار في هذا القطاع².

وفي هذا السياق سعت الدولة إلى تقديم إعانات مباشرة وغير مباشرة للمرقين العقاريين لإنجاز السكنات، فأحدثت العديد من الصيغ منها السكنات الإجتماعية التساهمية التي شرع فيها تطبيقا للتعليمية الوزارية رقم 278 التي تناول تطوير السكن الترقوي ذو الطابع الإجتماعي الصادرة في 07/08/1999. حيث يعتبر السكن الإجتماعي التساهمي [L.S.P]³ أحد أهم الصيغ الموجهة للشريحة المحدودة والمتوسطة من المجتمع، والتي إعتدتها الدولة لمساعدة المواطن للحصول على مسكن لائق من جهة ولإمتصاص ظاهرة البناء غير الشرعي من جهة أخرى⁴.

فضلا عن ذلك فقد جاءت المادة 74 من قانون التوجيه العقاري 90-25 لتقر بمبدأ عدم خضوع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر بإستثناء الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم، وإفراغ محتوى العقد في شكل رسمي يحترم قواعد الشهر العقاري⁵.

-
- 1- ألغي المرسوم التنفيذي 93-03 المعدل والمتمم، بموجب المادة 80 من القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ما عدا المادة 27 منه.
 - 2- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 70، 71.
 - 3- الجدير بالذكر أنه تم تعويض السكن الاجتماعي التساهمي بالسكن الترقوي المدعم الذي صيغة جديدة استحدثت منذ 2010، حيث يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة.
 - 4- لمياء بولجر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة: دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، نوقشت سنة 2006، ص.ص، 02، 09.
 - أنظر في هذا المجال إتفاق قرض بين الجزائر والبنك الدولي للإتشاء والتعمير، لتمويل مشروع السكن الاجتماعي لمحو السكن القصديري في 12 ولاية. (الملحق رقم 09).
 - 5- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 65.

كما أن العقارات أصبحت تخضع لأسعار السوق (قانون العرض والطلب) بعدما كانت خاضعة لأسعار إدارية تحددها الدولة، ويختلف السوق العقاري باختلاف إستعمالات العقارات الموجودة فيه، فنجد سوق الأراضي الصالحة للبناء التي هي من أهم الأسواق العقارية في الجزائر، وسوق العقارات ذات الإستعمال السكني سواء الفردي أو الجماعي¹، وسوق العقارات ذات الإستعمال الإداري التي يكون الطلب عليها من قبل المؤسسات لممارسة نشاط إداري أو خدمات ومن قبل أشخاص عادية لإستعمالها كمكاتب، كما نجد سوق العقارات ذات الإستعمال الصناعي، وكذا سوق المحلات التجارية²، أي تلك التي يمكنها إستقبال نشاطات تجارية في منظور القانون التجاري³.

الفرع الخامس: تسوية وضعية حاملي العقود العرفية

بعد الإستقلال إستمرت فوضى المعاملات العقارية التي شهدتها الجزائر أثناء الإحتلال نظرا لتطبيق نظام الحفظ الإختياري للفترة السابقة عن 1971، وهو تاريخ سريان قانون التوثيق 70-91 المؤرخ في 15/12/1970⁴ الذي يوجب لصحة المعاملة العقارية إفراغها في قالب رسمي تحت طائلة البطلان، إذ كان نظام الحفظ الإختياري يسمح بالتعامل بالعقود العرفية في مجال المعاملات العقارية تكريسا لمبدأ الرضائية أو بالعقود التي يحررها القضاة الشرعيون عوض اللجوء للعقود التوثيقية⁵.

1- إستنادا لتحقيق أجراه الديوان الوطني للإحصائيات فإن الحظيرة الوطنية للسكنات تبلغ تقريبا 3.356.000 وحدة سكنية، من بينها 51.4% موجودة في المناطق الحضرية، و48.6% موجودة في المناطق الريفية، حيث تمثل السكنات الفردية 77% من الحظيرة السكنية بينما لا تشكل السكنات الجماعية سوى 21.3%. والجدير بالذكر أن أغلبية السكنات الفردية تتواجد على مستوى المناطق الريفية (91.4% منها في الريف و63.9% في المناطق الحضرية)، وبالتالي يغلب السكن الجماعي على المدن الكبرى لصعوبة البناء الفردي فيها نظرا لإزدحامها وندرة الأراضي القابلة للتعمير.

أنظر: ناصر لباد، السوق العقارية: محاولة تعريف، المرجع السابق، ص.ص، 163، 168.

2- زهيرة نبيح، أزمة البناءة التشريعية وطرق معالجتها، المرجع السابق، ص84.

3- أنظر في هذا الإطار المادة 02 من القانون التجاري 75-59 المؤرخ في 29/09/1975، يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

4- تم إلغاء قانون التوثيق 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 بموجب القانون 88-27 المؤرخ في 12/07/1988، والذي ألغي بدوره بموجب القانون 06-02 المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

5- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص13 و28.

تصحيحا لهذه الوضعية عمد المشرع الجزائري إلى الإعراف بالسندات العرفية وسمح بالتمسك بها لإثبات حق الملكية العقارية وذلك من خلال العديد من النصوص، كان أولها المرسوم 32-73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة¹ حيث جاءت المادتين 04 و05 منه بإستثناء عن إشتراط الشكلية الرسمية لإثبات الملكية العقارية والذي نصت عليه المادة 03 من نفس المرسوم، ومفاد هذا الإستثناء هو السماح لحاملي العقود غير الرسمية المسجلة والعقود المحررة من قاضي شرعي والثابت تسجيلها بالإعتماد عليها لإثبات الملكية العقارية².

وهو ما أكدته المحكمة العليا في قضائها: "حيث من الثابت وما إستقر عليه قضاء المحكمة العليا أن العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق صحيحة والتي لم يتم شهرها والثابتة التاريخ، فإنها تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها"³.

غير أنه بعد صدور المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري والذي جاء في مادته 88 بعدم إمكانية شهر العقود العرفية الثابتة التاريخ في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق، وهو ما عرف بـ"قاعدة الأثر الإضافي للشهر" والتي جاءت لدعم الإئتمان العقاري وتفايدا لوقوع تصرفات مزدوجة على عقار واحد⁴.

إلا أن تطبيق قاعدة الشهر المسبق لا يمكن تطبيقها في جميع الحالات فقد يتعذر أحيانا على المحافظ العقاري القيام بمقارنة الوثائق محل الإشهار مع المحررات السابق شهرها، لأنها تعتبر أول إجراء أو لأنها ناتجة عن عملية الإنتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، المستحدث بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي يقوم على أساس شهر الممتلكات العقارية⁵.

1- المرسوم 32-73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر، العدد 15، المؤرخة في 1973/02/20، والذي تم إلغائه.

2- أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، نوقشت سنة 2012، ص.ص، 78، 79.

3- مجلة المحكمة العليا لسنة 2006، العدد 01، ص435، القرار رقم 348178، المؤرخ في 2006/04/12، جمال سايس، الملكية العقارية في الإجتهد القضائي الجزائري، المرجع السابق، ص435.

4- زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، ط2007، المرجع السابق، ص219.

5- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص29.

إن ما آلت إليه المعاملات العقارية بسبب هذه الوضعية أدى بالمشرع الجزائري إلى التدخل مرتين بعد صدور قانون التوثيق 70-91، وذلك بموجب المرسومين التنفيذيين 80-210 المؤرخ في 1980/09/13 و 93-123 المؤرخ في 1993/05/19، وهو ما سنفصله فيما يلي:

أولاً: محاولة التسوية بمقتضى المرسوم 80-210

جاء هذا المرسوم لتعديل المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وقام بتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 وهو تاريخ دخول نظام الشهر العقاري حيز التنفيذ، حيث تم بموجب هذا المرسوم إعفاء هذه العقود من إجراءات الشهر المسبق كما أصبحت مكتسبة للصفة الرسمية.

حيث جاء في قضاء المحكمة العليا أنه: "حيث من المستقر عليه قانوناً أن العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية قبل الإستقلال تعد صحيحة ورسمية..."¹.

إذن فقد نتج عن تطبيق هذا المرسوم في تلك الفترة توجيه الأطراف أمام القضاء لإثبات صحة هذه العقود عن طريق أحكام قضائية، وذلك بعد تقديمهم إسهادا من البلدية يثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية أو في الإحتياطات العقارية، تمهيدا لشهرها بالمحافظة العقارية².
والجدير بالذكر أن الكثير من هذه الأحكام القضائية المصححة للعقود العرفية كانت محل رفض للإيداع من قبل المحافظ العقاري لعدم مراعاتها للتعين الدقيق للحقوق العينية العقارية، مما نتج عنه صعوبات عملية أثناء الشروع في عملية شهرها بالمحافظة العقارية المختصة³.

ثانياً: محاولة التسوية بمقتضى المرسوم 93-123

جاء هذا المرسوم كذلك لتعديل المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والذي تم بموجبه تمديد فترة 1961/03/10 إلى الفاتح من شهر يناير 1971، وعليه إكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 الصبغة الرسمية دون اللجوء إلى الجهات القضائية لإثبات صحتها، كما كان ينص عليه سابقا المرسوم 80-210، حيث يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد

1- المجلة القضائية لسنة 2004، العدد 01، ص235، القرار رقم 264528، المؤرخ في 2004/02/25، جمال سايس، الملكية العقارية في الإجتهد القضائي الجزائري، المرجع السابق، ص241.

2- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 18، 19.

3- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص136.

إيداع يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة مع إعفاءها من قاعدة الإشهار المسبق¹، وهو ما أخذ به القضاء:

"بيع، عقد عرفي - بتاريخ 1963/07/01 - إلزام الطاعنين بإتمام إجراءات البيع أمام الموثق. إن قضاة المجلس بقضائهم بإلزام الطاعنين بالحضور أمام الموثق لتحريير عقد رسمي عن البيع المنعقد بموجب عقد عرفي مؤرخ في 1963/07/01، طبقوا صحيح القانون"².

نشير في الأخير إلى أن كل العقود المبرمة في مجال المعاملات العقارية أصبح يُطلب لصحتها الكتابة الرسمية تحت طائلة البطلان المطلق وذلك بصريح عبارة المادة 12 من الأمر 70-91 المتضمن مهنة التوثيق والذي بدأ سريانه في 1971/01/01³، إلا أنه ورغم وضوح وصراحة النصوص القانونية فقد تباينت مواقف القضاء الجزائري لاسيما قضاة الغرفة التجارية والبحرية مع قضاة الغرفة المدنية، وهو ما يمكن إستقراره من خلال القرارات الصادرة عن هتئين الغرفتين والتي نذكر منها:

" حيث كان على قضاة الموضوع مناقشة المادتين 351 و 361 من القانون المدني وليس المادة 12 من الأمر 70-91 المتضمن مهنة التوثيق الغير قابلة التطبيق في القضية الحالية، وأن المشرع قد قصد فعلا تخصيص مكانة للعقد العرفي في العلاقات القانونية ويعد في نظر القانون مصدر إلتزامات بين الطرفين"⁴.

" وأنه بإحالة الطرفين أمام الموثق لإتمام البيع، فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا سليما. وأنه لايمكن للمدعي الإحتجاج بخرق المادة 12 من الأمر 70-91 التي جاءت في صالح الخزينة العمومية والشهر العاري فقط"⁵.

ظلت المحكمة العليا لفترة طويلة متضاربة في قراراتها حول مسألة تطبيق أو عدم تطبيق المادة 12 من الأمر 70-91 إلى غاية تاريخ 1997/02/18، أين إجتمعت جميع غرفها بأمر من

1- رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 30، 31.

2- القرار رقم 198674، المؤرخ في 2000/04/26، غير منشور، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص.226.

3- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 22، 23.

4- القرار رقم 61 796، المؤرخ في 1990/11/19، غير منشور، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص.457.

5- القرار رقم 101 108، المؤرخ في 1995/05/05، غير منشور، نفس المرجع، ص.457.

الرئيس الأول وتم بموجب القرار رقم 136165 توحيد القضاء ببطلان العقود العرفية بعد تاريخ 1971/01/01، وبالتالي وضع حد نهائي للتضارب القائم بين غرف المحكمة العليا¹، وهو ما يمكن إستنتاجه من خلال القرارات الصادرة بعد هذا التاريخ والتي منها:

" قرار قضاة الموضوع بصحة العقد العرفي إستنادا إلى تصريحات أغلبية الورثة المقرين بعملية البيع وإستبعاد المادة 324 مكررا 1 من القانون المدني بحجة صدورهما بعد عملية البيع متتاسين المادة 12 من الأمر 70-91 يعد خرقا للقانون مستوجبا للنقض"².

" حيث أنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه فإن الطاعنة دفعت ببطلان العقد العرفي الذي إنصب على بيع ملك الغير إلا أن قضاة المجلس إعتبروا هذا الدفع غير مؤسس قانونا وذلك لعدم تقديمها عقد قسمة يثبت حقها فيما باعه أخوها المتوفى ولكون العقد العرفي قد إكتسب حجية قانونية بعد وفاة الطرف الأساسي عملا بالمادة 6/328 من القانون المدني، والحال أن العقود العرفية المحررة بعد تاريخ 1970/12/31 تاريخ سريان قانون التوثيق وخاصة المادة 12 منه تعد باطلة بطلانا مطلقا ويحق لكل ذي مصلحة أن يطلب إبطالها، وبهذا فإن قضاة المجلس بقضائهم كما فعلوا يكونون قد أساءوا تطبيق القانون وعرضوا قرارهم المنتقد ودون مناقشة الوجهين الآخرين للنقض والإبطال"³.

الفرع السادس: تسوية وضعية الملكية غير المثبتة بسند

إن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كان يهدف من خلاله إلى تحقيق الإستقرار في المعاملات العقارية، بإعتبار أن الشهر حجة قاطعة على إنتقال الملكية في المناطق الممسوحة فإن هذا النظام يتطلب ضرورة مسح الأراضي⁴، غير أنه ونظرا للوتيرة البطيئة التي تسير عليها هذه العملية وحماية للملكية العقارية في هذه الفترة الإنتقالية (من نظام الشهر الشخصي إلى الشهر

1- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص148.
2- مجلة الإجتهد القضائي للعقارية، 2004، الجزء 2، ص258، القرار رقم 197347، المؤرخ في 2000/06/28، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص459.
3- المجلة القضائية لسنة 2004، العدد 01، ص209، القرار رقم 246799، المؤرخ في 2003/03/19، جمال سايس، الملكية العقارية في الإجتهد القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، 2014، ص229.
4- أعجيري جهيدة، التنظيم القانوني لعقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية في التشريع الجزائري: دراسة على ضوء المرسوم 83-352، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، نوقشت سنة 2004، ص53.

العيني) في إنتظار إتمام عملية المسح العام للأراضي، كان لزاما على المشرع إيجاد بدائل قانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة وتسوية وضعية الملكيات غير المثبتة بسند¹، وهو ماذهب إليه المشرع من خلال إنشاء شهادة الحيازة ولعقد الشهرة وكذا إجراء تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والتقدم المكسب.

أولا: إنشاء شهادة الحيازة

الحيازة هي سلطة فعلية أو واقعية يمارسها الحائز على القطعة الأرضية بحيث تتفق في مظهرها الخارجي مع قصد الحائز لمزاولة حق الملكية أو حق عيني آخر على عقار، وإن لم تستند هذه السلطة على حق يعترف به القانون الذي يتدخل ويحميها حفاظا على الوضع الظاهر الذي يتفق غالبا مع حقيقة أن الحائز هو المالك².

وتطبيقا لهذا أجاز المشرع الجزائري تسوية وضعية بعض العقارات غير الممسوحة التي تكون محل حيازة عقارية من قبل الخواص ومتى توافرت شروط محددة، وهو ما جاءت به المادة 39 من قانون التوجيه العقاري حينما نصت على إمكانية تسليم سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة"، وذلك لكل شخص حائز لأراضي الملكية الخاصة حسب مفهوم المادة 823 وما بعدها من القانون المدني التي لم تحرر عقودها ولم تشملها عملية المسح، بعد حيازة هادئة مستمرة وغير منقطعة لمدة سنة³، يسلمها لهم رئيس المجلس الشعبي البلدي في دائرة إختصاصه وسلطاته وهذا للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية المراد إنجازها في إطار مسح الأراضي العام⁴.

1- آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص92.

2- راجع قرار المحكمة العليا، رقم 201544، المؤرخ في 2000/11/22، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثاني، 2004، ص283.

3- مجيد خلفوني، شهادة الحيازة وتطبيقاتها، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، ماي 2007، ص111؛ محمد أمين مزيان، التقدم المكسب في القانون المدني الجزائري، رسالة دكتراه في القانون، جامعة وهران، نوقشت سنة 2007، ص411.

4- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر، طبعة 2001، ص97.

إذ تعتبر شهادة الحيابة وسيلة قانونية وفعالة تسمح بإستقرار الوضعية القانونية للعقار المحاز في إنتظار الإنتهاء من عملية المسح¹ وتكوين السجل العقاري البلدي، ورفع طاقة الإستثمار في الأراضي الفلاحية بالإضافة إلى تشجيع عمليات القروض الرهنية الموجهة للبناء والسكن².

والجدير بالذكر أن المادة 06 من المرسوم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، قد نصت على ضرورة إثبات حسن نية الحائز عن طريق شهادة الشهود نظرا لقصر مدة الحيابة (سنة على الأقل) في مقابل الآثار الخطيرة التي ترتبها³، ما يجعلها عرضة للإحتيال. زد على ذلك أن المادة 2/43 من قانون التوجيه العقاري قد نصت على أن المستفيد من هذه شهادة الحيابة يتصرف تصرف المالك بإستثناء نقل ملكية العقار عن طريق البيع بمقابل أو عن طريق التبرع⁴.

ونظرا للآثار الخطيرة التي تنتجها شهادة الحيابة فقد أخضع المشرع الجزائري تسليمها لمجموعة من الشروط والإجراءات، وهو ما نتطرق إليه من خلال النطاق التالية:

1- شروط تسليم شهادة الحيابة

حتى يتم تسليم شهادة الحيابة يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط منها المتعلقة بالحيابة وأخرى متعلقة بالعقار، نلخصها فيما يلي:

أ- يجب أن تكون الأرض محل الحيابة تابعة للملكية الخاصة دون غيرها، حيث تستبعد من مجال شهادة الحيابة الأملاك العقارية الوقفية والأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية من منظور القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁵.

ب- يجب أن يقع العقار في مناطق غير ممسوحة، ذلك لأن عملية المسح تنتهي بتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، وبالتالي لا يمكن

1- غنيمة لحو، شهادة الحيابة في قانون التوجيه العقاري، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، العدد الثاني، 2004، ص.ص، 147، 148.

2- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.204.

3- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2007، المرجع السابق، ص.79.

4- سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.52.

5- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، المرجع السابق، ص.117.

قبول تحرير شهادة الحيازة في أراضي تمت فيها إستكمال عملية المسح أو كانت في طور الإنجاز¹، لأن هذه العملية تعد أداة تصفية نهائية.

ج- يجب ألا يكون للعقار عقود ملكية سابقة، أي أن شهادة الحيازة تسلم بالنسبة للأراضي التي لا يحوز أصحابها على سند قانوني يثبت ملكيتها، وهو ما أكده القضاء في قرار صادر عن مجلس الدولة:

" لا تسلم شهادة حيازة قطعة أرض رغم توفر شروط الحيازة، إذا كان لهذه القطعة الأرضية سند ملكية وألا تكون واقعة في أرض ممسوحة"².

د- يجب تحقق الحيازة القانونية الصحيحة، بمعنى لا بد من توفر الشروط العامة للحيازة المنصوص عليها في القانون المدني وقانون التوجيه العقاري، أي أن يمارس الحائز حيازة هادئة، علانية ومستمرة وغير منقطعة ولا بشوبها عيب³ أو شبهة، وأن يحترم أجل السنة المنصوص عليه قانونا⁴.

2- إجراءات تسليم شهادة الحيازة

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي الشخص الوحيد المؤهل قانونا لإعداد وتسليم شهادة الحيازة، ويميز المشرع الجزائري بين إجرائين للشروع في عملية تسليم شهادة الحيازة، والمتمثلان إما في إجراء فردي يقدمه الحائز عن طريق عريضة كتابية تتضمن جميع البيانات المتعلقة بطبيعة العقار محل الحيازة، وترفق بمجموعة من الوثائق نصت عليها المادة 06 من المرسوم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها. كما قد يكون تسليمها بموجب إجراء جماعي يخص برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج التجميع العقاري، وذلك بمقتضى قرار يصدره الوالي بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ البرنامج⁵.

1- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص217.
2- مجلة المحكمة العليا، العدد03، 2010، ص.ص، 132،135، القرار رقم 049447، المؤرخ في 2009/10/29، الغرفة العقارية، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص240.
3- يقصد بخلو الحيازة من العيوب تلك العيوب التي بينها المادة 808 من القانون المدني.
4- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص58؛ محمد أمين مزيان، النقاد المكسب في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص414.
5- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، 2014، ص.ص، 84،85.

بعد إيداع ملف شهادة الحيازة أمام المصالح البلدية المختصة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص بشهادات الحيازة يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختص محليا، وينشر ملخص العريضة خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع العريضة باللصق بمقر البلدية وساحاتها العمومية لمدة شهرين، وينشر في جريدة يومية¹، وذلك حتى يستطيع كل ذي مصلحة الاعتراض كتابيا خلال شهرين من تاريخ الإلصاق².

بالإضافة إلى ذلك يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يلتزم من رئيس الأملاك الوطنية بالولاية خلال (15) يوما من تاريخ إيداع العريضة تحديد الطبيعة القانونية للعقار، أي أن يتأكد من كونه غير تابع لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية وأنه ليس موضوع سند ملكية مشهر، وعلى هذا الأخير أن يطلع رئيس المجلس الشعبي البلدي بوضعية العقار في أجل شهرين من تاريخ إخطاره بذلك³.

وفي حالة عدم وجود إعتراض يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال ثمانية (08) أيام الموالية لإنقضاء تاريخ المعارضة بتحرير محضر إثبات عدم المعارضة، وإعداد شهادة الحيازة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، والتي تكون على شكل مقرر إداري تسلّم للمعني بعد شهرها وتسجيلها⁴، حيث إذا لم يتم إخضاعها لعملية الإشهار العقاري تعتبر شهادة الحيازة كأنها لم تكن ولا يرتب عليها القانون أي أثر⁵.

3- خصائص شهادة الحيازة

أ- شهادة الحيازة شهادة إسمية، معنى ذلك أنها تسلّم لطالبا شخصيا وتتقضي بعد سنة من وفاة هذا الأخير، بحيث أن هذه الشهادة لا تنتقل للورثة أو للشركاء في الشيوخ في حالة الوفاة بل على هؤلاء طلب شهادة حيازة جديدة على إسمهم في خلال سنة الوفاة وإلا ألغيت الشهادة الممنوحة للمتوفى⁶.

-
- 1- إذا كان عدد سكان البلدية يفوق 20 ألف ساكن يجب أن تنشر العريضة في جريدة وطنية على نفقة الطالب، وهو ما نصت عليه المادة 2/08 من المرسوم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.
 - 2- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص.ص، 139، 140.
 - 3- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، المرجع السابق، ص.137.
 - 4- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص.ص، 145، 146.
 - 5- مجيد خلفوني، شهادة الحيازة وتطبيقاتها، المرجع السابق، ص.112.
 - 6- سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.52.

ب- شهادة الحيازة غير قابلة للتصرف فيها، حيث لا يجوز للمستفيد من شهادة الحيازة بيعها لأنها شهادة إسمية، وهو ما نصت عليه المادة 42 من قانون التوجيه العقاري.

ج- شهادة الحيازة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار، إذ أنها لا تخول لصاحبها كل الخصائص المتعلقة بالملكية¹ وهو ما نصت عليه المادة 1/43 من قانون التوجيه العقاري، حيث خص القانون المستفيد منها ببعض الحقوق منها طلب القسمة في حالة الشيع أو الإحتجاج بالتقادم المكسب².

4- آثار شهادة الحيازة

أ- يصبح الحائز واضح يد بسند حيازي، إذ حسب ما جاءت به المادة 14 من المرسوم 91-254 والمادة 47 من قانون التوجيه العقاري، يجوز للحائز إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة في إطار عملية المسح العقاري وتسلم لحائزها دفاتر عقارية التي تعتبر السند القانوني الوحيد لإثبات الملكية العقارية³، وهو ما أكده القضاء:

"... يعتبر الدفتر العقاري الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 الي يتضمن مسح الأراضي، وكذا المادتين 32 و33 من المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة"⁴.

ب- تخول لصاحبها الحصول على رخص وشهادات التعمير، حيث يجوز للمستفيد منها طلب رخصة بناء⁵ أو رخصة الهدم أو أية شهادة أخرى من شهادات التعمير⁶، وهذا تشجيعا لعمليات البناء الذاتي والقضاء على البناء غير الشرعي⁷.

- 1- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص94.
- 2- راجع ما جاءت به التعليمات الوزارية رقم 4123، المؤرخة في 1991/10/14، تتعلق بإعداد شهادات الحيازة. (الملحق رقم 12).
- 3- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص158.
- 4- المجلة القضائية، 2001، العدد 01، ص249، القرار رقم 197920، المؤرخ في 2000/06/28، جمال سايس، الملكية العقارية في الإجتهد القضائي الجزائري، المرجع السابق، ص136.
- 5- بالرغم من أن المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير جعلت رخصة البناء مرتبطة بأصل الملكية، إلا أن المشرع أجاز للحائز على شهادة الحيازة طلب رخصة البناء، وهو ما أشار إليه صراحة في العديد من النصوص القانونية والتي نذكر منها: المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات إعداد شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- 6- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص156.
- 7- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص212.

ج- تسمح للحائز بتوقيع رهن عقاري صحيح من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل وهذا تشجيعا وتسهيلا للإستثمار وإستغلال العقار¹، فقد عامل المشرع الحائز على سند حيازي معاملة المالك الذي يحوز سند ملكية مشهر²، إذ أن ظهور المالك الحقيقي وإقامته لدعوى المطالبة أي دعوى الإستحقاق لإلغاء شهادة الحيازة لا يرتب نقض الرهن أو إعادة النظر في التصرفات القانونية التي قام بها الحائز في حدود الصلاحيات التي تخولها له شهادة الحيازة، بل تبقى صحيحة وتسري في مواجهة المالك وهو ما جاء في نص المادة 45 من قانون التوجيه العقاري³.

د- تخول شهادة الحيازة للمستفيد منها حق الحصول على بطاقة الفلاح، وهو ما جاءت به المادة 03 من القرار الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 1996/05/25 الذي يحدد كيفية تسجيل الفلاحين ومسك السجلات المتعلقة بهم ونموذج بطاقة الفلاح النموذجية، حيث منحت هذه المادة حق التسجيل في سجل الفلاحة للحصول على بطاقة الفلاح لكل من كان حائزا على سند ملكية أو عقد إيجار أو شهادة حيازة أو على عقد إداري بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية⁴.

تجدر الإشارة إلى أنه حتى يرتب هذا السند الحيازي كل آثاره القانونية يجب أن يتم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا⁵، كما أنه ونظرا للسلطات والصلاحيات التي تخولها شهادة الحيازة لصاحبها فقد أحاطها المشرع بجملة من الإحتياجات حماية للملكية العقارية، ومن بين هذه الإحتياجات:

أ- إشهار واسع من شأنه أن يثير الإعتراضات المحتملة.

ب- إشراك شاهدين يتحملان مسؤولية شهادتهما شخصا.

ج- عقوبات جزائية قاسية تنجر عن التصريحات الخاطئة والشهادات الكاذبة.

1- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 64.

2- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 156.

3- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2007، المرجع السابق، ص 81.

4- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 99.

5- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

د- آثار قانونية محدودة لا تسمح لصاحب شهادة الحيازة إلا القيام بالأعمال التي من شأنها الزيادة في قيم العقار¹.

بالرغم من أن الهدف من شهادة الحيازة هو العمل ضمن إطار التنظيم العقاري لمساعدة الحائز أو المالك للخروج من الوضعية المعقدة التي يوجد فيها نظرا لعدم قدرته على إثبات صفته في غياب سند ملكيته²، إلا أن هذه الشهادة تعد بموجب إجراءات سريعة وبسيطة مما ينجر عنه العديد من المنازعات سواء أمام القضاء المدني أو الإداري³ نظرا لكونها مؤقتة⁴ وغير دقيقة ولا تعبر عن الوضعيات الشرعية للعقارات موضوع الحيازة، لذلك فقد حاول المشرع الجزائري إيجاد وسائل أخرى لتسوية الملكية العقارية التي من بينها عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بحق الملكية⁵.

في الأخير تجب الإشارة إلى أنه على خلاف إلغاء المشرع للمرسوم 83-352 المتضمن عقد الشهرة بموجب القانون 07-02، إلا أنه لم يتم بإلغاء العمل بشهادة الحيازة، ذلك أن تفعيل الحيازة العقارية بسند تظل مبرر قانوني وواقعي لإبقاء العمل بها على أن يتم تصفية وضعيتها القانونية بمجرد إستكمال أشغال المسح العام للأراضي⁶.

1- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص83.

2- غنيمة لحو، شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري، المرجع السابق، ص153.

3- يطرح الطابع القانوني لشهادة الحيازة كسند حيازي مؤقت قائم على مجرد تصريح شرفي للحائز مدعم بشهادة الشهود منازعات قضائية معقدة، نظرا لأنها قد تضر بالمالك الحقيقي عند ظهوره، أو بحقوق الغير سواء الخواص أو الدولة أثناء الإدعاء بحقوق عينية عقارية متصلة بالعقار محل هذا السند الحيازي، مما يعطي الإختصاص تارة إلى القضاء العادي وأخرى إلى القضاء الإداري دون الإخلال بالأحكام الجزائية في هذه الحالة، وذلك وفقا لضوابط موضوعية وشكلية محددة قانونا.

للمزيد من التفصيل أنظر: محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 227، 232.

4- يمكن للمستفيد من شهادة الحيازة إثارة مدة التقادم المكسب أو الإستفادة من الترقيم النهائي في إطار عملية المسح العام للأراضي التي تصفي الوضعية القانونية للعقار المعني بهذا السند الحيازي، وفي كلتا الحالتين يصعب إعمال ذلك لطول مدة التقادم أو لتأخر عمليات المسح ميدانيا، مما يعني بقاء الطابع المؤقت لهذه الشهادة وعدم أدائها للدور المتعلق بتفعيل عمليات المسح.

5- سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 52، 53.

6- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص238.

ثانيا: عقد الشهرة

بالرغم من أن عقد الشهرة أصبح غير موجود عمليا لكونه قد ألغي بموجب القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، إلا أنه لا بد من تناوله نظرا لكونه أحد الوسائل التي لجىء إليها المشرع الجزائري من أجل إصلاح الوضعية القانونية للملكية العقارية¹ في ظل تأخر عملية المسح العام للأراضي، خاصة أن ثلثي (3/2) الملكية العقارية الخاصة في بلادنا ليست لها سندات ملكية مكتوبة، فضلا على أن هناك قرى وبلديات بأكملها إنتقلت ملكية الأراضي فيها عن طريق الحيازة من جيل إلى جيل، وعليه جاء المشرع الجزائري بالمرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية².

عقد الشهرة محرر³ رسمي يتم إعداده من طرف الموثق⁴ اعتمادا على تصريح شاهدين أو عدة شهود على واقعة يعلمون بها أو يعتبرونها مطابقة لما هو سائد لدى الرأي العام إذ أن الغاية من عقد الشهرة هو إعلان حقيقة⁵، حسب الأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح صاحب العقد⁶، فهو عقد توثيقي وتصريحي⁷ ويعد أحد وسائل إثبات الملكية العقارية⁸.

- 1- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص92.
- 2- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 15، 16.
- 3- تم إستعمال مصطلح "محرر" وليس مصطلح "عقد" نظرا للإختلاف الذي يحمله المدلولين سواء من حيث الطبيعة القانونية أو الآثار القانونية أو الحجية القانونية لكل منهما، إذ أن لعقد الشهرة حجية محدودة خلافا للعقود التوثيقية. حيث جاء في قرار المحكمة العليا رقم 251665، المؤرخ في 24/09/2003، أنه: "فيما يخص عقد الشهرة فإن الأمر يتعلق بعقد تصريحي محرر على أساس تصريحات المستفيذ من العقد التي يمكن دحضها بتقديم الدليل العكسي...".
- 4- الملاحظ أن تحرير عقد الشهرة من طرف الموثق هو إستثناء لأن هذا الأخير غير مؤهل أصلا لتثبيت الملكية، لأن هذه المهمة مخولة للقضاء كأصل عام.
- محمد الأمين مزيان، التقادم المكسب في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص373.
- 5- Nadir Biout, L'acte de la notoriété à travers la jurisprudence, ترجمة: أمقران عبد العزيز، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، العدد الثاني، 2004، ص10.
- 6- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص17.
- 7- العقود التصريحية هي تلك التي يقتصر دور الموثق فيها على إستقبال تصريح المعني وتحرير عقد في قالب رسمي بشأن ما تلقاه، بشرط ألا يكون هذا التصريح مخالفا للقانون. ومن أمثلة العقود التصريحية في القانون الجزائري: الشهادة التوثيقية وعقد الشهرة. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص33.
- 8- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص157.

لا يمكن من حيث المبدأ تحرير عقد الشهرة إلا إذا توافرت الشروط المحددة قانوناً وتم إحترام الإجراءات المتعلقة بها، وهو ما سيتم تفصيله كالتالي:

1- شروط تحرير عقد الشهرة

نصت المادة الأولى من المرسوم 83-352 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، على الشروط التي ينبغي توافرها لتحرير عقد الشهرة والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

أ- يجب أن يكون العقار كائناً ببلدية غير ممسوحة، ذلك أن الحائزين في البلديات التي خضعت لهذا الإجراء يحصلون في نهاية العملية على سند رسمي يثبت ملكيتهم، والمتمثل في الدفتر العقاري¹.

ب- يجب ألا تكون ملكية العقار ثابتة بسند رسمي مشهر، حيث أن المرسوم 83-352 لم ينص صراحة على هذا الشرط بل جاء ذلك بموجب المرسوم الوزاري المشترك رقم 4513 المؤرخ في 1984/06/09 والذي جاء تطبيقاً لهذا المرسوم، والذي نص على أن هذا الإجراء يخص حالة المالك أو الحائز الذي لا يستطيع إقامة الدليل وإثبات ملكيته بسند قانوني، فالحائز لعقار بموجب عقد عرفي غير ثابت التاريخ يمكنه المطالبة بإعداد عقد الشهرة، أما الشخص الذي يملك عقار بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية فهو غير معني بهذا الإجراء نظراً لكون ملكيته ثابتة بموجب سند رسمي له حجية في مواجهة الغير².

والملاحظ أن الفقه والقضاء قد اختلفوا بشأن مدى جواز إعداد محرر الشهرة على عقارات لها سندات ملكية مشهورة، حيث ذهب إتحاد إلى القول بعدم جواز إكتساب هذه العقارات بالتقادم ذلك لأن الشهر له قوة ثبوتية مطلقة، بينما ذهب إتحاد آخر للقول بجواز ذلك على أساس عدم وجود نص خاص في القانون المدني يحظر تملك العقارات بالتقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني³، ونرى أن الرأي الأول هو الأول بالترجيح، وهو ما أكدته الغرفة الإدارية للمحكمة العليا وكرسه مجلس الدولة⁴.

1- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، المرجع السابق، ص103.

2- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص18.

3- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 174، 173.

4- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2007، المرجع السابق، ص55.

"من المقرر قانونا أن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 83-352 يستبعد تطبيقها أمام وجود سند رسمي مشهر للعقار بالمحافظة العقارية...، وعليه فإن رفض إشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسسا، لأن المرسوم 83-352 يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية للأموال التي لم تتم فيها بعد عمليات المسح العام للأراضي..."¹.

ج- يجب أن يكون العقار تابعا للأموال الخاصة، وهذا ما ورد صراحة في نص المادة الأولى من المرسوم 83-352، وبالتالي يستبعد من نطاق تطبيق أحكام هذا المرسوم الأملاك الوطنية سواء العمومية أو الخاصة وكذا الأملاك الوقفية².

د- يجب أن تكون الحيازة صحيحة ومستوفية لجميع عناصرها، بمعنى أن تكون مستمرة غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام القانون المدني.

هـ- يجب أن تمارس الحيازة للمدة التي قررها القانون، فلا يكفي أن تكون الحيازة هادئة علنية ومستمرة، بل يجب وفقا للمادة 827 من القانون المدني أن تستمر مدة خمسة عشر (15) سنة بدون إنقطاع، حتى يتمكن الحائز من المطالبة بتحرير محرر الشهرة الذي يتضمن الإقرار بالملكية على أساس التقادم المكسب دون اللجوء إلى القضاء³، وهو ما أكدته القضاء:

" من المقرر قانونا أن من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا أو خاصا به، صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته له مدة خمسة عشرة سنة بدون إنقطاع"⁴.

1- القرار رقم 127947، المؤرخ في 08/03/1998، غير منشور، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص.ص، 402، 403.

2- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص.ص، 24، 27.

3- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 180، 181.

4- المجلة القضائية، 1998، العدد 02، ص33، القرار رقم 180876، المؤرخ في 30/09/1989، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص401.

2- إجراءات إعداد عقد الشهرة

إن الموثق هو الشخص الوحيد المؤهل قانوناً لإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية¹ إذ يتمتع بالحرية التامة في قبول إعداده أو رفض ذلك²، ويجب على المعني بتقديم طلب تحرير عقد الشهرة أمام الموثق المختص إقليمياً³ إما بنفسه أو عن طريق وكيله الخاص أو ممثله الشرعي بالنسبة لناقص الأهلية⁴، على أن يقدم الطالب كل المعلومات اللازمة عن طبيعة العقار وموقعه ومشمولاته ومساحته وكذا الرسوم والتكاليف المترتبة عليها مع تعيين ذوي الحقوق والمستفيدين، كما يشتمل طلب تحرير عقد الشهرة كذلك على حضور الضابط العمومي والشهادات المكتوبة، ومخطط ملكية يعده أشخاص معتمدون وكذا تصريح بالشرف على أن المعني يمارس على العقار حيازة تنطبق وأحكام القانون المدني⁵.

عندما يستلم الموثق ملف طلب عقد الشهرة فإنه يقوم بفحص الوثائق المقدمة له وتقدير قيمتها كما أنه يتأكد من مدة التقادم والطبيعة القانونية للملكية، فإن إتضح له إستيفاء الملف للشروط القانونية المطلوبة يقوم بإجراءات التحقيق والتحري من خلال طلب رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي ومديرية أملاك الدولة للتأكد من الطبيعة القانونية للعقار. بعد ذلك يقوم الموثق بنشر طلب إعداد عقد الشهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية والصحافة الوطنية والجهوية على نفقة الأطراف المعنية، كما يقوم بتلقي الاعتراضات على طلب إعداد عقد الشهرة وتوجيه الأطراف إلى الجهة القضائية المختصة بحل النزاع إعمالاً لنص المادة 08 من المرسوم 83-352 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁶.

1- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 30، 31.

2- إذا رفض الموثق تحرير عقد الشهرة يتعين عليه تعليل رفضه وتقديم تقرير مكتوب لصاحب المصلحة حتى يتمكن هذا الأخير من إستعمال حقه في اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإلزامه بتحرير عقد شهرة إذا كان صاحب حق.

3- نص القانون في مجال إعداد عقد الشهرة على ضرورة توجه المعني أمام الموثق المختص إقليمياً بالرغم من أن قانون التوثيق الجديد قد نص صراحة في المادة الثانية منه على أن إختصاص مكتب التوثيق يمتد إلى كامل التراب الوطني، وذلك نظراً لخصوصية الإجراءات التي يتطلبها إعداد عقد الشهرة خاصة ما تعلق منها بإعتراضات صاحب المصلحة التي عادة ما تصدر من الأشخاص الفاطنين بمحل وجود العقار. عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص.50.

4- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، المرجع السابق، ص.103.

5- Nadir Biout, L'acte de la notoriété à travers la jurisprudence, op.cit, p.p, 13,14.

6- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 34، 38.

في حالة عدم الاعتراض على طلب إعداد عقد الشهرة خلال الآجال القانونية المحددة بأربعة أشهر من تاريخ النشر، يقوم الموثق بتحرير عقد الشهرة¹ وتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتبه إقليميا وكذا شهره أمام المحافظة العقارية المختصة، إذ لا يمكن للمعني بعقد الشهرة الإدعاء بالملكية على أساس التقادم المكسب ما لم يتم شهر عقده²، وهو ما يستتشف من خلال الأحكام القضائية:

"من المقرر قانونا بالمادتين 06 و 07 من المرسوم 83-352 لرئيس البلدية أربعة أشهر للرد عن الإشعار الموجه له من قبل الموثق، ويعتبر عدم القيام بذلك موافقة على تحرير عقد الملكية بصفة رسمية..."³.

"... إعتبر القضاة بأنه لا يجوز للمدعي في الطعن بالنقض الاعتراض على إعداد عقد الشهرة بعد إنقضاء أجل الأربعة أشهر، فيحين أن هذا الأجل ممنوح للموثق قصد إعداد عقد الشهرة ولا يمكن أن يعتمد عليه في حساب آجال سقوط حق المدعي في الطعن بالنقض في رفع دعواه الرامية إلى إبطال عقد الشهرة المحرر إضرارا بحقوقه، وأنه بالنتيجة لما سبق وعلاوة على أن القضاة لم يعطوا لقرارهم أساسا قانونيا، فإنهم خرقوا القانون ولاسيما مقتضيات المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني والمرسوم رقم 83-352، وبالتالي فإن قرارهم يستوجب النقض لإنعدام الأساس القانوني ومخالفة القانون"⁴.

والجدير بالذكر في الأخير أن عقد الشهرة قد شهد العديد من التجاوزات من قبل بعض الموثقين الذين قاموا بتحرير عقود دون التأكد من خلو العقار من سند للملكية، فتم التحايل على أملاك الغائبين وتسوية عمليات غير شرعية بهدف إستبعاد بعض الورثة والإستيلاء على الملكية الخاصة والعامة، وهو ما أثار العديد من النزاعات أمام القضاء. لهذه الأسباب أصدر المشرع القانون

1- إن تحرير عقد الشهرة من قبل الموثق لا يخضع لنفس الإجراءات والشكليات التي تخضع لها العقود التوثيقية الأخرى المنصبة على العقارات كالبيع والهبة...، بإعتباره عقدا تصريحيا، فلا يقوم الموثق مثلا بإعادة تلاوة العقد على الطالب كما أنه غير ملزم بذكر أصل الملكية، لأن الأصل أن هذه الملكية ليس لها أصل، فيعتبر عقد الشهرة بمثابة أول إجراء وبالتالي فقد تم إعفاءه من قاعدة الشهر المسبق. عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 61.

2- عمر حمدي باشا، نفس المرجع، ص.ص، 61، 63.

3- المجلة القضائية، 1992، العدد 02، ص 35، القرار رقم 71952، المؤرخ في 24/09/1990، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص.ص، 403، 404.

4- مجلة الإجتهد القضائي، 2010، عدد خاص، الجزء 03، ص 286، القرار رقم 258062، المؤرخ في 17/12/2003، جمال سايس، الملكية العقارية في الإجتهد القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ص 642.

02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراءات معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري¹، من أجل القضاء على هذه الفوضى.

ثالثا: التحقيق العقاري

نظرا لبطيء عملية مسح الأراضي والنقائص والتناقضات العملية لعقد الشهرة² ومحدودية العمل بشهادة الحياة³، وكذا عدم تطابق الوضعية الفعلية للعقارات مع الوضعية القانونية، قام المشرع الجزائري بإصدار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، سعيا منه لمحاولة تطهير الملكية العقارية الخاصة⁴ وتسهيل وتمهيد إجراءات عملية مسح الأراضي العام والترقيم العقاري. إذن فقد جاء هذا النص لسد الثغرات والنقائص التي شهدتها المنظومة العقارية ولتسوية الوضعية القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة⁵.

وقد عرفته المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي 147-08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، بأنه البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق أو توضيح وضعية ما، يقوم على أساس التحري الدقيق والتصريحات والشهادات والوثائق الضرورية وجمعها ودراستها لينتهي بتحرير سند ملكية عقارية يعتد به في مواجهة الكافة ويمكن صاحبه من جميع حقوقه على الملكية بصفة تامة⁶.

1- خلال الخمس سنوات الأخيرة، حوالي 7% من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة مرتبطة بعقود الشهرة. الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني، رقم 217، المؤرخة في 2006/12/25، ص04.

2- حيث جاء القانون 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري من أجل معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة، والجدير بالذكر أن هذا القانون جاء بحكم إنتقالي بموجب المادة 19 منه تقضي بعدم تطبيق أحكام المرسوم 83-352 المتعلق بالتقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة إلا بالنسبة للملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

3- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص239.

4- رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، العدد التاسع، ماي 2013، ص103.

5- محمد أمين مزيان، التحقيق العقاري كسبب من أسباب إكتساب الملكية وفقا لقانون 02-07، مجلة الراشدية، العدد الأول، فيفري 2008، ص106.

6- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 125، 126.

فالتحقيق العقاري¹ إجراء إختياري يتم بناء على طلب من الحائز بفتح تحقيق عقاري أمام مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليمياً من أجل المعاينة المادية والقانونية للأماكن العقارية محل الحيازة وتسليم سند ملكية، وذلك فيما يخص العقارات التي لم تشملها عملية المسح بعد والتي ليس لها سند أو التي حرر بشأنها سند ملكية قبل تاريخ 1961/03/01² والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية³.

حسب ما جاء في المادة 04 من القانون 07-02 فإنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية في مفهوم المادة 02 من نفس القانون أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري وتسليمه سندا بذلك، إذا ما توافرت فيه الشروط التالية وإتبع الإجراءات المنصوص عليها قانوناً.

1- شروط تطبيق معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري

وتتمثل فيما يلي:

أ- يجب أن يكون العقار واقعا في بلدية غير ممسوحة، حيث يعتبر من البديهي أن يتم تأسيس هذا الإجراء على العقارات التي لم تشملها عملية المسح بعد، على أساس أن العقارات الموجودة في الأراضي الممسوحة لا تحتاج إلى تحقيق عقاري كونها طهرت من طرف السلطات المختصة، وأنها تحتوي على دفاتر عقارية مثبتة للملكية العقارية بصفة قانونية⁴.

1- الجدير بالذكر أن هذا الإجراء الذي جاء به القانون 07-02 يشبه تلك الإجراءات التي إعتدها القانون المؤرخ في 1873/07/26 المعدل والمتمم بالقانون المؤرخ في 1887/04/28 أو ما يعرف بقانون "قاريني"، أثناء إستحداث لجان التحقيق الميدانية لحصر أراضي الأهالي بدون سند في الفترة الإستعمارية أو بمناسبة عمليات إثبات حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة للملاك والحائزين الذين ليست لهم سندات ملكية مكتوبة أثناء تطبيق تدابير الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

2- يعتبر تاريخ الفاتح مارس 1961 تاريخ بداية سريان المرسوم 59-1190 المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري السابق، بموجب المرسوم 61-53 المؤرخ في 1961/01/18. حيث يبدو أن المشرع من خلال توسيع نطاق تطبيق هذا القانون للعقود المبرمة قبل هذا التاريخ يهدف لمعالجة نظام الشهر الإختياري المعمول به خلال الفترة الإستعمارية، والذي عرف نقائص معتبرة في تحديد الأملاك الوطنية التي تم شهرها بمحافظة الرهون العقارية وعدم وضوح ودقة مخططات المسح الجزئية والوثائق الأصلية التي سلمت للمالكين.

3- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 241، 242.

4- رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 106.

ب- يجب أن يكون العقار تابعا للأملك الخاصة، وهو ما يستفاد من نص المادة 03 من القانون 02-07 والتي نصت صراحة على إستبعاد الأملك العقارية الوطنية بما فيها أراضي العرش¹ سابقا والأملك الوقفية.

ج- أن يكون العقار بلا سند أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 2/02 من القانون 02-07 بنصها على أن هذا الإجراء لا يخص إلا العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية رسمية مشهورة²، كما تشمل عملية التحقيق العقاري تلك الأملك العقارية التي لها سندات ملكية مؤرخة قبل الفاتح مارس 1961 ولكنها فقدت طابعها الحيني عند يوم طلب فتح التحقيق العقاري³، ونذكر من بين هذه السندات تلك المحررة إثر التحقيقات الكلية التي جاء بها قانون فارنيي وتلك المتعلقة بحقوق الملكية العقارية المشهورة بمكاتب الرهون، وكذا عقود القضاة الشرعيين المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين والقرارات المتعلقة بالتصرفات الواردة على حق الملكية العقارية الصادرة عن إحدى الهيئات القضائية⁴.

د- أن تكون الحيابة صحيحة، إذ لم يأت القانون 02-07 بأي شيء جديد فيما يتعلق بمفهوم الحيابة وشروطها حيث يظل القانون المدني المرجع القانوني في تحديد ذلك⁵، لاسيما المواد من 808 إلى 834 منه، التي تراعي ضرورة توافر الركن المادي والمعنوي في الحيابة وأن تكون هذه الأخيرة هادئة وعلنية ومستمرة وغير منقطعة، خالية من كل لبس أو عيب.

هـ- ضرورة إستكمال المدة القانونية للحيابة المحددة قانونا، فحسب ما جاءت به المادة 14 من القانون 02-07 فإن الحيابة الصحيحة التي تؤدي إلى إكتساب العقار أو الحق العيني العقاري

1- أراضي العرش هي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش على سبيل الإنتفاع الجماعي وطبق عليها أحكام العرف آنذاك وليس أحكام الشريعة الإسلامية، وكان يمنح للقبائل حق الإنتفاع وخدمة أراضي العرش ولكن حضر عليهم التصرف فيها بالإيجار أو الرهن. ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2007، المرجع السابق، ص187.

2- محمد أمين مزبان، التحقيق العقاري كسبب من أسباب إكتساب الملكية وفقا لقانون 02-07، المرجع السابق، ص111.

3- تقنيات التحقيق العقاري، وزارة المالية، المديرية العامة للأملك الوطنية، سبتمبر 2007، ص32.

4- رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.ص، 107،106.

5- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص138.

بالتقدم المكسب بمرور 10 سنوات في حالة توافر حسن النية والسند الصحيح¹، أو 15 سنة في حالة التقدم الطويل².

2- إجراءات سير عملية التحقيق العقاري

إن الحصول على سند ملكية في إطار قانون التحقيق العقاري مسألة جوازية تمكن كل حائز بمفهوم المادة 823 وما بعدها من القانون المدني، بطلب فتح تحقيق عقاري أمام مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، وتتم معاينة الملكية العقارية وفقاً لما جاءت به المادة 06 من القانون 07-02 والمرسوم التنفيذي له إما بموجب إجراءات فردية أو جماعية³، وهو ما سنوضحه فيما يلي:

أ- التحقيق العقاري الفردي، حيث يمكن لكل شخص المطالبة بفتح تحقيق عقاري بصفة فردية وفي أي وقت⁴ من خلال تقديم طلب إلى مسؤول الحفظ العقاري المختص، ويجب أن يتضمن هذا الطلب الاسم واللقب واسم الأب ومكان وتاريخ الميلاد، والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب، الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، أي إما حائزاً أو مالكا فردياً أو بالشيوع، بالإضافة إلى كل الأعباء والإرتفاقات الإيجابية والسلبية التي تنقل العقار محل التحقيق والمستفيدين منها. كما يجب أن يرفق الملف بمخطط طوبوغرافي للعقار تلحق به بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، وكل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه على العقار⁵.

عند إستلام الطلب يتم فتح سجل خاص مرقم ومختوم من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي تدرج فيه جميع الطلبات حسب ترتيب إيداعها الزمني، ويقرر بعدها مدير الحفظ العقاري فتح تحقيق عقاري⁶ عن طريق مقرر يعين فيه محقق عقاري ويقوم بإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي

-
- 1- عرفت المادة 828 فقرة أخيرة من القانون المدني السند الصحيح بأنه ذلك التصرف الذي يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحباً للحق المراد كسبه بالتقدم ويجب إظهاره.
 - 2- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 261.
 - 3- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 139.
 - 4- نصت المادة 06 من القانون 07-02 على أنه: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت...".
 - 5- عبد الغني حسونة، إجراء التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني، العدد السادس، أبريل 2009، ص.ص، 307، 308.
 - 6- تقنيات التحقيق العقاري، وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، المرجع السابق، ص 37.

لإصاقه في مقر البلدية المختصة إقليمياً لمدة 15 يوماً قبل إنتقال المحقق العقاري إلى عين المكان من أجل معاينة العقار بحضور صاحب الطلب¹.

يباشر المحقق العقاري مهامه بالإنتقال للمعاينة والبحث عن المالكين أو الحائزين للعقار وجمع جميع المعلومات التي تفيد التحقيق طبقاً لأحكام المادة 10 من قانون التحقيق العقاري²، ويقوم بمجرد كل ذلك في محضر، ثم يقوم بتحرير محضر مؤقت يدون فيه كل النتائج التي توصل إليها وذلك في حدود 15 يوماً من تاريخ إنتقاله إلى محل العقار، ويتم نشر هذا المحضر بالصلق لمدة 30 يوماً في مقر البلدية المتواجد فيها العقار محل التحقيق من أجل إطلاع الجمهور عليه وإبداء إعتراضاتهم³.

في حالة عدم تقديم إحتجاجات أو إعتراضات أو فوات المواعيد يتم تحرير محضر نهائي تدرج فيه النتائج النهائية للتحقيق، ويتم ترتيب وإشهار وحفظ الوثائق التي تمت أثناء التحقيق العقاري وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 08-147⁴، أما في حالة تقديم إحتجاجات أو إعتراضات يقوم المحقق العقاري بعقد جلسة صلح⁵ بين المحتجين فإذا إنتهت بالصلح يحرر محضر صلح بين الطرفين، أما إذا فشلت عملية الصلح فإنه يقوم بتحرير محضر عدم الصلح ويسلمه للأطراف الذين يجوز لهم خلال مدة شهرين التالين لإستلام هذا المحضر رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة⁶.

ب- التحقيق العقاري الجماعي، خلافاً لإجراء التحقيق العقاري الفردي الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت أوجب المشرع عند طلب فتح تحقيق عقاري جماعي أن يكون هذا الأخير في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة طبقاً لما جاءت به المادة 2/06 من القانون

-
- 1- رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص109.
 - 2- محمد أمين مزيان، التحقيق العقاري كسبب من أسباب إكتساب الملكية وفقاً لقانون 07-02، المرجع السابق، ص118.
 - 3- رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص109.
 - 4- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص279.
 - 5- يحدد المحقق العقاري جلسة صلح خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الإحتجاجات، وينتقل من جديد عند الإقتضاء إلى مكان تواجد العقار.
 - 6- محمد أمين مزيان، التحقيق العقاري كسبب من أسباب إكتساب الملكية وفقاً لقانون 07-02، المرجع السابق، ص123.

07-02¹، ويتم ذلك بمقتضى قرار من الوالي² أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بعد الأخذ برأي كل من مسؤول الحفظ العقاري الولائي أو مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية، ويحدد الوالي في ذلك القرار المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية كما يحدد المدة التي يقوم خلالها المعنيين بإيداع الملفات التي نصت عليها المادة 03 من المرسوم 08-147³. هذا ويتم نشر قرار الوالي المتعلق بفتح تحقيق عقاري جماعي بشكل واسع من خلال لصقه على مستوى مقر المديرية والبلدية والولاية وأملاك الدولة والضرائب ومسح الأراضي والأوقاف والبناء والتعمير وكذا المصالح الفلاحية، وذلك لمدة شهر قبل بداية فترة إستلام الملفات⁴.

وتهدف هذه الإجراءات إلى تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج من جهة وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل تحديد مالكيها أو تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة عند الإقتضاء من جهة أخرى⁵، أما طرق وإجراءات التحقيق العقاري الجماعي فهي نفسها المتبعة في التحقيق الفردي⁶.

3- آثار عملية التحقيق العقاري

حسب ما جاءت به المواد من 14 إلى 17 من القانون 07-02 فإنه يترتب على إجراء التحقيق العقاري إما تسليم سند للملكية بمجرد ثبوت حق المعني أو طالب التحقيق في إكتساب العقار محل الإجراء عن طريق التقادم المكسب، ويقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري بإصدار مقرر الترقيم العقاري بإسم المعني وإرساله إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد شهره⁷ ثم يسلمه

- 1- عبد الغني حسونة، إجراء التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية، المرجع السابق، ص308.
- 2- يتم فتح التحقيق العقاري الجماعي بمقتضى قرار من الوالي بناء على إقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية أو مدير التعمير والبناء.
- 3- رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص110.
- 4- عبد الغني حسونة، إجراء التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية، المرجع السابق، ص308.
- 5- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص150.
- 6- محمد أمين مزيان، التحقيق العقاري كسبب من أسباب إكتساب الملكية وفقا لقانون 07-02، المرجع السابق، ص121.

7- يشكل إجراء الإشهار حسب المادة 20 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، نقطة إنطلاق حق الملكية، إذ أنه لا يترتب آثاره إلا بعد عملية الشهر في المحافظة العقارية التي تتم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، ويصبح بعدها بإمكان المعني مالكا للعقار ويتصرف فيه متى وكيفما شاء في حدود ما أقره القانون.

للمعني بالأمر¹. كما أنه قد يترتب عن عملية التحقيق العقاري رفض تسليم سند للملكية إذا لم يثبت حق الطالب على العقار محل التحقيق، وفي هذه الحالة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرا مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري ويبلغه حسب الحالة سواء إلى المعني أو إلى الوالي خلال أجل ستة أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري².

يمكن القول في الأخير أن الآليات القانونية التي جاء بها المشرع من أجل ضبط سندات الملكية وإثباتها، لم تأت بالنتائج المرجوة منها، إذ لم تكن كافية لتسوية الوضعية المعقدة التي آلت إليها الملكية العقارية في الجزائر كما أنها كانت عاجزة عن مواجهة التأخر المعتبر لعملية المسح العام للأراضي، وهو الأمر الذي دفع المشرع إلى إيجاد آليات وسبل أخرى إلى جانبها من أجل توجيه ومراقبة الأراضي العمرانية والتي من شأنها الحفاظ على الجانب العمراني وخلق عمران يلتزم بمقتضيات النصوص القانونية السارية.

المطلب الثاني: الرقابة على عمليات البناء والتعمير

تبنى المشرع الجزائري إستراتيجية للرقابة من شأنها ضمان إحترام القواعد في مجال النشاط العمراني وهذا لوضع حد لظاهرة البناء غير الشرعي وتحقيق الإستعمال العقلاني للأراضي، وكذا تقادي النقائص الواردة في التشريعات السابقة تقاديا للوضعيات اللاقانونية التي لا يمكن تسويتها أو الإعتراف بها، وهذا بوضع تنظيم أكثر حزما يحدد قواعد شغل العقار والتوسع العمراني من حيث القواعد الموضوعية والإجراءات، وكذلك الجهات الإدارية المؤهلة بممارسة عمليات الرقابة. ولا يمكننا الحديث عن الرقابة القبلية المتمثلة خاصة في الرخص والشهادات دون التطرق إلى مرجعية هذه الأخيرة والمتمثلة في المخططات العمرانية على المستوى المحلي³، وهو ما سنأتي على تفصيله فيما يلي:

الفرع الأول: الرقابة عن طريق أدوات التعمير

حفاظا على الجانب الجمالي والحضاري للمدن وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الإجتماعي والبيئي، جاء قانون التهيئة والتعمير 90-29 والقوانين المنظمة له بجملة من الضوابط

- 1- رحامية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص111.
- 2- عبد الغني حسونة، إجراء التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية، المرجع السابق، ص309.
- 3- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص72؛ لعوجي عبد الله، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص359.

والميكانيزمات سعيًا منه للحد من الإستغلال العشوائي والغير الشرعي للأراضي المعدة للبناء، ففرض أدوات التعمير من أجل فرض رقابة قبلية على عملية البناء والتوسع العمراني¹.

وعليه يتجسد التخطيط العمراني في الجزائر من خلال "أدوات التهيئة والتعمير" التي تحدد قوام الأراضي العمرانية من خلال إيجاد توازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة، إذن فإن أدوات التهيئة والتعمير عبارة عن آليات تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي وتضبط توقعات التعمير وقواعده، كما تحدد الشروط التي تسمح بترشيد إستعمال المساحات، ووقاية النشاطات الإجتماعية والإقتصادية ذات المنفعة العامة المتعلقة بالعمران، كما تحدد كذلك شروط التهيئة والتعمير. وتتمثل أدوات التهيئة والتعمير في التشريع المعمول به² في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير [P.D.A.U] ومخطط شغل الأراضي [P.O.S]³، وهو ما سبقت دراسته من خلال الفصل الأول⁴.

بالرغم من الدور الهام الذي تلعبه أدوات التعمير في تفعيل القانون 90-29 على أرض الواقع إلا أن الإعتماد على هذه المخططات لم يقض على ظاهرة البناء غير الشرعي، نظرا لضعف تدخل السلطات المحلية في إعداد وتحضير هذه المخططات وغياب الدور الفعال للمصالح التقنية في ميدان التعمير على مستوى البلديات، وكذا إنعدام رقابة السلطات المركزية في إعدادها إذ أوكلت هذه المهمة للبلديات. لذلك كان لزاما على المشرع إبتكار آليات أخرى لفرض الرقابة على إستغلال الأراضي من خلال تنظيم الرخص والشهادات المتعلقة بإستغلال الأراضي العمرانية⁵.

الفرع الثاني: الرقابة عن طريق رخص وشهادات التعمير

من أجل ضمان إحترام أدوات التهيئة والتعمير وتجسيدها على أرض الواقع أوجد المشرع أسلوب الرقابة القبالية المتمثل في الترخيص المسبق، والذي يعتبر أسلوبا وقائيا يمكن الإدارة من فرض رقابتها على الأنشطة العمرانية المختلفة وحماية النظام العام العمراني، بالإضافة إلى مختلف

1- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص107.

2- حددت المادة 10 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم هذه الأدوات.

3- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص172؛ مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 6،7؛ قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص.ص، 10،11.

4- أنظر ما سبق تبيانه في الصفحة من 63 إلى 71 من هذه المذكرة.

5- مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص19؛ آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 106،107.

الشهادات العمرانية التي بالرغم من محدودية دورها وأهميتها بالمقارنة بالرخص باعتبارها مجرد إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق المعترف به بإستثناء شهادة المطابقة التي هي وسيلة رقابة بعدية¹، وهو ما سنفصله فيما يلي:

أولاً: رخص التعمير

تمنح الإدارة من أجل تنظيم عملية العمران عدة رخص تضمنها قانون التهيئة والتعمير والمتمثلة في رخصة البناء والتجزئة والهدم، وجاء المرسوم التنفيذي 91-176 بكيفيات إعداد وتسليم كل منها، والذي تم إلغائه بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/25²، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والغرض من هذه الرخص هو التأطير القانوني للنشاط العمراني والحد من ظاهرة البناء غير الشرعي.

1- رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل فعالية في تنظيم عمليات البناء بإعتبارها تجسيدا للشروط التقنية والتنظيمية للبناء التي تتضمنها قواعد التعمير³، ونبين فيما يلي أحكام وإجراءات إستصدار هذه الرخصة.

أ- مفهوم رخصة البناء

بالرجوع إلى القوانين المنظمة للعمران نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا دقيقا لرخصة البناء⁴ بل ترك هذه المهمة للفقهاء⁵، ويمكن تعريفها بأنها قرار إداري فردي يصدر عن السلطة الإدارية

1- حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص44؛ قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص42.

2- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/25، ج.ر، عدد 07، المؤرخة في 2015/02/12، ص04.

3- حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص45.

4- إن إستعمال مصطلح "الرخصة" قد تباين من تشريع لآخر، فإستعمل المشرع المصري مثلا في البداية لفظ "الرخصة" في القوانين القديمة، ثم إستعمل مؤخرا لفظ "الترخيص". أما المشرع الجزائري فقد إستعمل منذ البداية مصطلح "الرخصة". أنظر: عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص11.

ظهرت رخصة البناء بداية بموجب محرر سولي [Edit de Suller] لسنة 1607، ثم للمرسوم الأمبريالي لـ 1852/03/26 الخاص بشوارع باريس، ثم قانون الصحة العامة لـ 1902/02/19. غير أن هذه النصوص كان لها مجال تطبيق ضيق، لكن سرعان ما توسع وأصبح عاما من خلال قانون 1943/06/15.

J.Morand Deviller, Droit de l'urbanisme, Paris, Edition Esten, 1990, p174.

5- عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد 06، ديسمبر 2010، ص310.

المختصة، تمنح بمقتضاه الحق بإقامة بناء جديد مهما كان إستعماله أو تعديل بناء قائم، قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد التعمير¹. فرخصة البناء شرط ضروري مسبق قبل الشروع في أعمال البناء، فهي بمثابة وسيلة رقابة قبلية على عملية البناء².

وتتميز رخصة البناء بمجموعة من الخصائص أهمها أنها مرتبطة بملكية الأرض محل البناء، وهو ما أكدته المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير ويجب أن تكون هذه الملكية شرعية وصحيحة، كما أنها من النظام العام، فالإدارة غير ملزمة بتسليم رخصة البناء لإرتباط ذلك بمدى توفر الشروط المتطلبة فيها من عدمه. كما أن رخصة البناء ذات طابع عام، أي أنها تفرض على جميع الأشخاص سواء طبيعية أو معنوية وعلى كل الإقليم الوطني وعلى كل أشغال البناء، إلا ما إستثناه المشرع صراحة³.

ونظرا للدور الوقائي والرقابي الذي تلعبه رخصة البناء في مجال فرض إحترام القواعد القانونية والإجرائية ومواصفات إنجاز البنايات أو القيام بالأشغال، فإن أهميتها تظهر جليا كآلية للوقاية من البناء غير الشرعي من خلال تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والخاصة، فمن جهة تمكن الفرد من تلبية إحتياجاته في مجال البناء والسكن، ومن جهة أخرى تسهر على ضمان إحترام قواعد التهيئة والتعمير والمحافظة على مظهر عمراني متناسق وخالي من مظاهر البناء العشوائي⁴.

وما يجدر التنويه إليه أن رخصة البناء في إطار مسارها التشريعي مرت بعدة محطات تاريخية، حتى تتماشى مع الأوضاع والتحويلات التي عرفتها البلاد، حيث قام المشرع الجزائري غداة الإستقلال بمواصلة العمل بالتشريع الفرنسي في مجال رخصة البناء في إنتظار سنّ قوانين جزائرية، وهو ما حدث سنة 1975 حين أصدر المشرع الأمر 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء. وقام بإصدار القانون 82-02 الذي يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الذي ألغى القانون 75-67. ثم صدر الأمر 85-01 الذي يحدد إنتقاليا قواعد

1- راجع المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير، والمادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25/01/2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، بسكرة، العدد 03، فيفري 2008، ص12.

3- Djillali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Alger, Berti Edition, 2007, p190.

4- عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص363.

شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، غير أنه لم يتم العمل به طويلا نظرا للصعوبات التي أثارها تطبيقه، فصدر قانون 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية. وبعد ذلك قام المشرع بإصدار القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي ألغى كلا من القانون 02-82 والأمر 01-85، والذي عدل وتمم بالقانون 04-105¹.

وأخيرا ونظرا لتفاقم ظاهرة البناء غير الشرعي والتشوه العمراني، ومحاولة من المشرع لتدارك هذا الوضع والحد من هذه البناءات وكذا وضع حد للمخالفات العمرانية، قام بإصدار القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم.

ب- نطاق تطبيق رخصة البناء

إن منح رخصة البناء يفرض على مجال معين، حيث يقصد بنطاق تطبيق رخصة البناء، تحديد الأشخاص والأعمال المعنية بها، ويتمثل نطاق رخصة البناء فيما يلي:

ب.1_ الأعمال الخاضعة لرخصة البناء

حددت المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري، وهي كل بناء جديد مهما كان إستعماله، وكل تمديد لبنانية موجودة، وكل تغيير لبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على المساحات العامة، بالإضافة لكل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج. يستقرأ من نص هذه المادة أنها فرضت إلزامية رخصة البناء على بعض الأعمال والأشغال، بينما أعتت بعضها من الحصول على هذه الرخصة²، وتتمثل الأعمال الخاضعة لرخصة البناء فيما يلي:

- إنشاء المباني، لا يقصد بالإنشاء تشييد البناء فحسب، بل يمتد ذلك لكل التجهيزات والمنشآت التي تستدعي تثبيت أو إتصال بالأرض أو إقامة شرفة...، حيث نكون أمام مبنى متى توافرت مواد بناء متماسكة (حديد، جير، جبس أو كل هذا معا أو شيئا آخر)، ومتى تدخل الإنسان

1- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، نوقشت سنة 2012، ص.ص، 79، 80.

2- Djillali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, op.cit, p191.

لإحداث هذا البناء الذي يجب أن يكون مستقرا وثابتا في الأرض، وسواء كان البناء معدا للسكن أو لإستعمالات أخرى¹.

- **تمديد البناءات الموجودة**، يقصد بهذه الأشغال تلك التي يكون الغرض منها توسيع البناء من خلال زيادة مساحة أو حجم المباني أو إضافة طوابق أخرى، والهدف من فرض ترخيص على هذه الأشغال هو ضمان إحترام هذه الأخيرة لقواعد العمران².

- **تغيير البناء**، وهو يشمل الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى، والتي تقضي إلى ساحات عمومية.

- **إقامة جدار للتدعيم أو التسييج**، يقصد من هذه الأشغال إقامة جدران سواء لتدعيم البناء وتقويته وإزالة ما به من خلل أو تسييج هذا الأخير، حيث تستلزم هذه الأشغال الترخيص المسبق. والملاحظ أن أعمال الترميم والصيانة لا تخضع لمثل هذا الترخيص³.

ب.2_ الأعمال المستثناة من رخصة البناء

إن إستصدار رخصة بناء مسبقة أمر إلزامي لكل من أراد إنجاز بناء أو القيام بأحد الأعمال المحددة في المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير، وذلك في جميع مناطق التراب الوطني، غير أن المادة 53 من قانون التهيئة والتعمير⁴ جاءت بمجموعة من الأعمال المستبعدة من نطاق تطبيق رخصة البناء، إلا أن بعضها يبقى خاضعا للرقابة عن طريق التصريح بالأعمال.

وتتمثل الأعمال المستثناة من رخصة البناء في تلك التي تكون محلها بنايات تحتمي بسرية الدفاع الوطني ضمانا لسرية هذا القطاع وأمنه، غير أن هذا الإستثناء لم يهشم المصلحة العمرانية

1- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، الجزائر، العدد 09، جويلية 2005، ص.ص، 139، 140.

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص18. Djillali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, op.cit, p192.

3- حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، المرجع السابق، ص.ص، 29، 30.

4- نصت المادة 53 من قانون التهيئة والتعمير: "لا تخضع لرخصة البناء البنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء"

حيث ألزم صاحب المشروع (وزارة الدفاع الوطني) بإحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء. ويتم هذا الإعفاء بموجب قرار مشترك بين وزير التجهيز والوزير أو الوزراء المعنيين¹.

بالإضافة لذلك جاء المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ليوسع من نطاق هذا الإستثناء، حيث لا تعنى برخصة البناء الهياكل القاعدية التي تنتمي بسرية الدفاع الوطني، وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما تعفى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات².

أما الأعمال المستثناة من الترخيص والخاضعة للتصريح، فتتمثل في الأعمال الواقعة في المناطق ذات الميزة الطبيعية أو التاريخية أو الثقافية أو نظرا لموقعها الجغرافي أو المناخي أو الجيولوجي أو الساحلي³، بشرط إبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل البدء فيها بشهر على الأقل. كما أستهنت كذلك من اللجوء للمهندس المعماري المشاريع قليلة الأهمية التي يحدد التنظيم مساحة أرضيتها وأوجه إستعماله، وأماكن توطينها عندما لا تكون موجودة في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة⁴.

والجدير بالذكر أن المشرع قد قلص من الإستثناءات الواردة على إلزامية إستصدار رخصة بناء مسبقة لإنجاز الأعمال، إذ كان ينص بموجب المادة 03 من القانون 82-02 على العديد من الإستثناءات، وفي نظرنا فهذه خطوة إيجابية في سبيل ضمان تحقيق المصلحة العامة العمرانية.

1- حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، نوقشت سنة 2013، ص.ص، 53، 54.

2- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
3- Djillali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, op.cit, p193.

4- المادة 2/55 من المرسوم التنفيذي 91-176، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، غير أن الجدير بالذكر أن المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها لم يشر لمثل هذا التصريح.

ج- إجراءات منح رخصة البناء

إن إتباع إجراءات رخصة البناء خطوة أساسية لضمان الرقابة الفعالة لحركة البناء والتعمير، فعلى المعني بالأمر تقديم الطلب والتحقيق فيه ثم إصدار قرار بشأن ذلك، وهو ما سنأتي على بيانه فيما يلي:

ج.1_ طلب رخصة البناء

لابد أن يكون لمقدم طلب رخصة البناء الصفة لتقديم هذا الطلب، إذ أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، غير أن المشرع لم يجعل هذا الطلب قاصرا على المالك فقط، حيث يمكن أن يقوم بتقديم طلب رخصة البناء كل من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الحائز أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها الأرض أو البناية¹. وهو ما جاءت به المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وحتى يكون الطلب صحيحا لابد أن يحترم بعض القواعد الشكلية، إذ يجب أن يرفق بمجموعة من الوثائق الإدارية والتقنية وكذا وثائق متعلقة بالهندسة المعمارية حددتها المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. حيث يقدم صاحب الطلب لإثبات صفته نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة أو توكيلا طبقا لما جاءت به أحكام القانون المدني، أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية²، أما الوثائق التقنية فهي عديدة نذكر منها مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع، مخطط الكتلة، حدود القطعة ومساحتها وتوجهها، نوع طوابق البناء وارتفاعها، التصاميم المختلفة ومذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية والتي تتضمن وسائل العمل وطريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة وشرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة³. بالإضافة لهذه الوثائق فإنه وحسب المادة 55 من قانون التهيئة والتعمير وكذا المادة 44 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، يشترط في كل مشروع بناء أن يقوم بإعداده مهندس ومعماري معتمدين⁴.

1- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص13.
 2- عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، المرجع السابق، ص314، المادة 2/42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
 3- راجع المواد 42 و 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
 4- رمزي حوجو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد04، أبريل2009، ص223.

ج.2_ السلطة المختصة بمنح رخصة البناء

خول القانون سلطة إصدار رخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، وذلك على حسب أهمية المشروع.

- إصدار رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، حسب ما جاءت به المادة 5/49 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون المختص الأصلي بمنح رخصة البناء.

- إصدار رخصة البناء من طرف الوالي، يختص الوالي بمنح رخصة البناء حسب نص المادة 5/49 من المرسوم 15-19 إذا تعلق الأمر بمشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية، مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

- إصدار رخصة البناء من طرف الوزير المكلف بالتعمير، طبقا لنفس المادة يختص الوزير المكلف بالعمارة بتسليم رخصة البناء الخاصة بمشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية، مشاريع السكنات الجماعية التي يساوي أو يفوق عدد سكاناتها 600 وحدة سكنية، الأشغال والبنائيات المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الإمتياز، وكذا المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

إذن للحصول على رخصة بناء، على المعني تكوين ملف الطلب وإيداعه في ثمانية (08) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بها قطعة الأرض محل البناء¹، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد أن يتم التحقق في الوثائق الضرورية ومدى مطابقتها للنصوص القانونية ومطابقة مخطط شغل الأراضي [P.O.S] أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير [P.D.A.U]².

ج.3_ التحقق في طلب رخصة البناء

إن أهم ما يتناوله التحقق هو التأكد من مدى مطابقة مشاريع البناء مع أدوات التهيئة والتعمير، من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها

1- راجع المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2 - Djillali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, op.cit, p197.

مع المحيط العمراني، وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة. كما يشمل التحقيق مدى إحترام مشروع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي¹.

وباعتبار التحقيق عملية تقنية أكثر منها قانونية، فقد أسند القانون هذه المهمة لهيئة إدارية تقنية غير الجهة الإدارية المختصة بإصدار القرار، وتتمثل في المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والتي تقوم بإسم السلطة المختصة بتحضير ودراسة طلب رخصة البناء²، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال (08) أيام الموالية لإيداعه³.

وحتى تتمكن المصلحة المختصة من التحقيق وجمع المعلومات الكافية للتأكد من تماشي أعمال البناء موضوع الطلب مع أدوات التهيئة والتعمير، أوجب عليها المرسوم 15-19 إستشارة بعض المصالح العمومية⁴ التي حددتها المادة 3/47 منه، والمتمثلة في مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات إستعمال صناعي أو تجاري وجميع البنايات التي تستعمل لإستقبال الجمهور، وكذلك تشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لاسيما ما تعلق بمكافحة الحرائق. بالإضافة إلى المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، وكذا مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية⁵. وعند الإقتضاء يمكن إضافة آراء الجمعيات المعنية بالمشروع كالمباني الثقافية أو الرياضية أو الدينية.

ولهذه المصالح والشخصيات أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي لإبداء رأيها بعدما كان في ظل المرسوم 91-176 شهرا واحدا، وفي حال سكوتها ومرور هذا الأجل أعتبر سكوتها رأيا بالموافقة، وينبغي عليها إعادة الملف المرفق بطلب الإستشارة⁶.

- 1- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص17.
- 2- محمد الصغير بعلي، رخصة البناء في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص145.
- 3- حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص68.
- 4- إن إستشارة المصالح العمومية خلال التحقيق في رخصة البناء هو إجراء إلزامي يجب على الإدارة إحترامه، فالإدارة ملزمة بإستشارة هذه المصالح والإلتزام برأيها، وهو ما يمكن إستقراءه من نص المادة 49 من المرسوم 15-19، التي جاء فيها: "الرأي المطابق". محمد الصغير بعلي، رخصة البناء في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص146.
- 5- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 156، 157.
- 6- إقلولي ولد رابح صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص09.

ونشير إلى أن ميعاد التحقيق يختلف بحسب الجهة المختصة بمنح الرخصة وتبعا لأهمية المشروع ، والملاحظ أن المرسوم التنفيذي 15-19 قام بإنشاء "الشباك الوحيد للبلدية" بموجب المادة 48 منه، والذي يقوم بدراسة طلب رخصة البناء والذي حددت المادة 58 من نفس المرسوم تشكيلته وكيفية سيره. حيث إذا كان إصدار الرخصة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فإنه يرسل ملف الطلب إلى المصالح المستشارية المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل ثمانية (08) أيام من إيداع الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل (15) يوما من إيداع الملف¹.

أما إذا كان إصدار رخصة البناء من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإنه يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في (07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق في أجل (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، حيث يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية وإرسال نسخة من الملف إلى المصالح المستشارية من خلال ممثليها في هذا الشباك، على أن يفصل هذا الأخير في الطلبات في أجل (15) يوما من تاريخ إيداع الطلب².

د- البث في طلب رخصة البناء

بعد دراسة ملف رخصة البناء والتحقيق فيه، تقوم الجهة المختصة بالبث في هذا الطلب، ويكون قرارها إما بالموافقة أو الرفض أو تأجيل البث أو السكوت.

د.1_ الموافقة على منح رخصة البناء

إذا كان الطلب مستوفيا لجميع الشروط التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في قانون التعمير، فإن السلطة المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح رخصة البناء³ وتبليغه في حدود (20) يوما من إيداع الطلب⁴ بعدما كان المرسوم 91-176 ينص على مدة (03) أشهر عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية مختصا بإصدار الرخصة و(4) أشهر في جميع الحالات الأخرى⁵، ولا يكون قرار الإدارة المانح لرخصة البناء بدون شروط أو قيود مسببا⁶.

1- المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص19.

4- المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

5- إقلولي ولد رابح صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص10.

6- J.Morand Deviller, Droit de l'urbanisme, op.cit, p188.

غير أنه يمكن أن يكون ملف الطلب موضوع إستكمال وثائق أو معلومات ينبغي على صاحب الطلب إستكمالها في نفس الأجل أي (20) يوما إبتداء من تاريخ التبليغ¹.

والجدير بالذكر أن رخصة البناء ليست قرارا شخصيا بل موضوعيا، فهي لا تمنح على أساس صفة الشخص المعني وإنما على أساس قواعد وشروط موضوعية حددها القانون، لذلك فإنه يمكن نقل هذه الرخصة لشخص آخر بعد قبول الإدارة بذلك، مثلا في حالة إنتقال ملكية الأرض محل البناء².

وأخيرا ينبغي التنويه إلى أن صلاحية رخصة البناء محددة في القرار الذي يمنحها وذلك حسب حجم ونوعية المشروع، وبعد إنتهاء هذه المدة يصبح طلب تقديم طلب جديد لرخصة البناء لكل شروع أو إستئناف للأشغال، حسب المادة 2/57 من المرسوم 15-19، وذلك بعدما كان يجوز للمعني طلب التجديد في حالة عدم إتمام الأشغال دون الحاجة لإجراء دراسة جديدة، إذا لم تتطور إجراءات التهيئة والتعمير ونصت على خلاف ذلك. والملاحظ أن مدة صلاحية رخصة البناء كانت محددة بسنتين في القانون 75-67 ثم أصبحت ثلاثة سنوات في قانون 82-02³. غير أن المادة 2/06 من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، جاء بحكم جديد يتمثل في أن رخصة البناء تصبح غير صالحة إذا لم يشرع في أعمال البناء في أجل سنة إبتداء من تاريخ تسليمها⁴، كما أضافت المادة 1/57 من المرسوم 15-19 أن رخصة البناء تعد ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء.

د.2_ تأجيل البث في رخصة البناء

حسب المادة 64 من قانون التهيئة والتعمير والمادة 53 من المرسوم 15-19، فإنه يمكن للإدارة تأجيل البث في طلب رخصة البناء لمدة لا تتجاوز سنة واحدة، على أن يكون هذا القرار معللا. ويكون أساس هذا التأجيل إتمام دراسات في طور إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، على أن يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتخصيص⁵، وهو

1- المادة 2/51 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
2- Patrick Gérard, Pratique du droit de l'urbanisme, Paris, Edition Eyrolles, 5^{eme} edition, 2007, p139.

3- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص375.

4- عيسى بن دوحة، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص41.

5- أنظر: المادة 53 من المرسوم 15-19؛ شيخ سناء وشيخ نسيم، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 01، مستغانم، جوان 2013، ص137.

ما ذهبت إليه المحكمة العليا بالقرار الصادر عنها في 10/02/1990 والذي قضت فيه: "من المقرر قانونا أن للإدارة الحق في تأجيل البث في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة ومن تم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون"¹.

د.3_ رفض منح رخصة البناء

بعد دراسة الطلب والتحقيق فيه قد يكون رد السلطة المختصة برفض منح رخصة البناء، حيث يتخذ هذا الرفض صورتين، إما يكون إلزاميا أو جوازيا يتوقف على السلطة التقديرية للإدارة.

الحالة الأولى: رفض رخصة البناء بناء على السلطة التقديرية للإدارة: نصت المادة 2/52 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يمكن رفض تسليم رخصة البناء في حالة مخالفة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو لوثيقة تحل محله أو مخالفة مشروع البناء لرخصة التجزئة، وكذا في حالة عدم مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير وللقواعد العامة للتهيئة والتعمير².

الحالة الثانية: رفض رخصة البناء بموجب القانون: حيث نصت المادة 1/52 و3 أنه لا يمكن الترخيص بالبناء إذا لم يكن موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مخالفا لوثيقة تحل محل ذلك. كما لا يمكن الترخيص بالبناء إذا كان مشيدا على أراضي مجزئة وكان مخالفا لأحكام رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزئة، هذا إضافة إلى أسباب أخرى أشار إليها المرسوم 91-175 والمتعلقة أساسا بالأمن والسلامة العامة. وقد ألزم المشرع تسبب قرار الرفض وإبلاغه للمعني حتى يتمكن هذا الأخير من الطعن فيه، غير أن قانون التعمير لم يحدد أجلا لإصدار القرار بالرفض³، حيث إكتفت المادة 50 من المرسوم التنفيذي 15-19 بالنص على تسبب القرار بالرفض وتبليغه لصاحب الطلب.

1- شيخ سناء، شيخ نسيم، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، المرجع السابق، ص138.

2- عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص.ص، 265، 266.

3- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص20.

د.4_ سكوت الإدارة بعد فوات الأجل

قد لا تجيب الإدارة المختصة بمنح الرخصة لا بالموافقة أو التحقق ولا بالرفض رغم إنقضاء آجال الرد التي حددها القانون، وفي هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا لدى الولاية من أجل الرد على طلبه، وفي هذه الحالة يكون للإدارة أجل (15) يوما من أجل تسليم الرخصة أو الرفض. وإذا لم تصدر قرارا في هذه المدة بإمكان المعني بإيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالتعمير والتي تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المبرر خلال (15) يوما من إيداع الطعن. كما يمكن للمعني رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة¹.

والملاحظ أن المشرع الجزائري في ظل قانون التهيئة والتعمير قد اعتبر السكوت قرارا ضمنيا برفض منح الرخصة وليس على المعني بالأمر إلا الطعن حسب نص المادة 63 من قانون التهيئة والتعمير، ذلك لأن قانون التعمير قد فرض أن تكون القرارات المتعلقة برخصة البناء صريحة لذا فلم يعتبر السكوت قبولا². والجدير بالذكر أن حالة السكوت هذه قبل صدور قانون التهيئة والتعمير كانت تعد بمثابة قرار ضمني بالموافقة، وهو ما بينته المادة 07 من القانون 67-75 المعدل والمتمم. وهو كذلك ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها³ عندما إعتبرت إستغراق صمت الإدارة للمهلة القانونية الممنوحة للبحث في ملفات طلبات الترخيص بالبناء المستوفية الشروط القانونية المقدمة لها دون رد بمثابة قرار بالقبول، والذي جاء فيه: " متى كان من المقرر قانونا أن المجالس القضائية تختص بالفصل ابتدائيا بقرار قابل للإستئناف أمام المجلس الأعلى، في جميع القضايا التي تكون إحدى البلديات طرفا فيها، ومن المقرر كذلك أن السكوت الذي تلتزم به سلطات البلدية تجاه البحث في تسليم رخصة البناء يعد قرارا ضمنيا بالقبول، وأن الرخصة الضمنية المستخلصة تنتج نفس آثار الرخصة الصحيحة، ومن تم فإن القضاء بما يخالف هذه المقتضية يعد خطأ في تطبيق القانون"⁴.

1- المادة 62 من المرسوم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- حنان بلمايط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص.76،77.

3- مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 1992، ص.153.

4- عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.661.

وفي هذا السياق يلاحظ أن القانون الفرنسي يعتبر سكوت الإدارة المختصة بإصدار رخصة البناء قبولاً بمنح الرخصة، خلافاً للمبدأ العام الذي يعتبر سكوت الإدارة رفضاً¹.

ونرى أنّ على المشرع الجزائري أن يتبنى نفس موقف المشرع الفرنسي، وإعتبار سكوت الإدارة عن الرد في مجال رخصة البناء قراراً بالقبول، وذلك من أجل إجبار الإدارة على دراسة الطلبات وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية المقررة من جهة، ومن جهة أخرى للتقليل من الدعاوى الموجهة ضد الإدارة وتشجيع المواطن على طلب رخصة البناء، فعدم حصول المعني على رخصة البناء أو تقاعسه في ذلك من أهم أسباب البناء غير الشرعي.

ولا تعد رخصة البناء الرخصة الوحيدة التي إشتراطها المشرع على مشيد البناء، إذ قد تكون الأرض المراد البناء عليها غير مجزأة، فأشترط المشرع إستصدار رخصة التجزئة².

2- رخصة التجزئة

رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة قانوناً تسمح لصاحبها بتقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى إثنين أو عدة قطع³، على أن يكون الغرض من هذا التقسيم تشييد بناية جديدة⁴، والملاحظ أن المشرع منح للإدارة المختصة السلطة التقديرية في منح هذه الرخصة غير أنه وحماية للمصلحة العامة العمرانية فرض عدم منحها متى كانت الأرض المراد تجزئتها مخالفة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو وثيقة التعمير التي تحل محلها أو مخالفة لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للقواعد العمرانية المعمول بها⁵.

إن عملية التجزئة لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة بناء على طلب المالك أو موكله (شخص طبيعي أو معنوي)⁶، ويجب أن يرفق هذا الطلب بملف يحتوي على

1 - Patrick Gérard, Pratique du droit de l'urbanisme, op.cit, p135.

2- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، المرجع السابق، ص93؛ آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص112.

3- راجع المادة 57 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

4- راجع المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

5- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص.ص، 42، 45.

6- على خلاف ما جاء به المشرع في رخصة البناء عندما منح حق إستصدارها للمالك وموكله وللمستأجر والهيئة المستفيدة، فإنه إقتصر في رخصة التجزئة على المالك وموكله فقط.

الوثائق المبينة في المادة 09 من المرسوم 15-19¹، وأن يقدمه في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها، والذي يتحقق من مطابقة الملف لمقتضيات القانون، ويسلم للمعني وصلا بالإستلام في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية.

بعد إستلام السلطة المختصة للطلب تقوم بإجراء تحقيق حول التجزئة يتضمن التأكد من مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة إنعدامه لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يتضمن التحقيق دراسة إنعكاسات التجزئة على مقتضيات الصحة والنظافة وحركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية²، وهو ما جاءت به المادة 11 من المرسوم 15-19.

وعلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة القيام بجمع آراء الشخصيات والمصالح العمومية، وعلى هذه الأخيرة الرد في أجل (15) يوما من إستلام طلب إبداء الرأي، بعدما كان في ظل المرسوم 91-176 محددًا بشهر واحد، ويعد سكوتها خلال هذه الفترة رأياً بالموافقة³. وتعتبر السلطة المختصة بتسليم رخصة التجزئة إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالات، ويختلف ميعاد إصدار رخصة التجزئة بحسب إختصاص كل جهة بذلك، وتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء⁴، ويبلغ هذا القرار إلى المعني في غضون الشهرين (02) الموليين لتاريخ إيداع الطلب عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصاً بتسليم رخصة التجزئة، وفي غضون ثلاثة (03) أشهر في كل الحالات الأخرى⁵، كما يتم شهره خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه لدى المحافظة العقارية وعلى نفقة المستفيد حتى ينتج آثاره القانونية⁶. ويصبح

1- لما كان الهدف من عملية التجزئة ليس مجرد تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات بل تشييد بناية جديدة، فإنه ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء التي سبق عرضها في الفصل الأول، وهو ما يظهر أهمية وخطورة رخصة التجزئة. وعليه يبدو أن المشرع قد جمع بين الغرض من التجزئة وبين مقتضيات مشروع البناء وهو ما جعله يتشدد في الوثائق المطلوبة لإستصدار هذه الرخصة، وجعلها كلها إلزامية. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، المرجع السابق، ص96.

2- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 127، 128؛ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص.ص، 46، 49.

3- المادة 12 من المرسوم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

4- المادة 14 من المرسوم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

5- المادة 16 من المرسوم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

6- حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص.ص، 87، 90؛

Djillali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, op.cit, p.p, 184,187.

القرار المتضمن رخصة التجزئة لاغيا إذا لم يشرع في أشغال التهيئة أو إذا لم يتم الإنتهاء منها خلال الأجل المحدد في القرار والذي لا يجب أن يتجاوز ثلاث (3) سنوات من تاريخ التبليغ¹.

والجدير بالذكر أنه يمكن أن تكون رخصة التجزئة محل قرار بالقبول أو الرفض أو التأجيل أو عدم الرد حيث منحها المشرع نفس الأجال الممنوحة بالنسبة لرخصة البناء، كما أنه منح هذا الأخير نفس إجراءات الطعن كذلك.

كما أنه ألزم المشرع المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال البناء والتهيئة أن يطلب شهادة قابلية الإستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها، وقد حددت المواد من 23 إلى 31 من المرسوم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. أحكام وإجراءات إستصدار هذه الشهادة.

3- رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة بموجب قانون التهيئة والتعمير بمقتضى المادة 60 منه²، إذ لم تكن معروفة في القوانين والمراسيم السابقة، حيث يهدف هذا الترخيص لحماية التراث التاريخي والمواقع المعمارية والسياحية والثقافية والطبيعية من جهة، ومن جهة أخرى لحماية البنايات المجاورة للبناء المراد هدمه إذا كان هذا الأخير يشكل سندا له³، فالأصل هي الحرية المطلقة للأفراد لهدم بناياتهم متى شاؤوا دون الحاجة لأي ترخيص بإستثناء المناطق المذكورة أعلاه.

وكما هو الشأن بالنسبة لرخصة البناء والتجزئة فلم يرد أي تعريف تشريعي بشأن رخصة الهدم كذلك، إذ ترك المشرع هذه المهمة للفقهاء الذي عرفها على أنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق الإزالة الكلية أو الجزئية للبناء متى كان هذا الأخير واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف⁴.

حسب المادة 74 من المرسوم 15-19 فإنه يحضر الشباك الوحيد المفتوح على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، فهي تبدأ

1- المادة 30 من المرسوم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- جاء في نص المادة 60 من قانون التهيئة والتعمير أنه: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما إقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

3- محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، المرجع السابق، ص.ص، 100، 99؛ Djillali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, op.cit, p203.

4- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.22.

بإيداع طلب مرفق بالملف المنصوص عليه في المادة 72 من المرسوم 15-19 لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء بثلاثة (03) نسخ مقابل وصل يسلم في نفس اليوم، حيث منح المشرع حق تقديم هذا الطلب للمالك أو المستفيد من شهادة الحيازة أو الوكيل، كما يحق ذلك للهيئة العمومية المختصة التي تقدم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناء المعنية. بعد ذلك تتم دراسة الملف والتحقيق فيه حيث يرسل إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها خلال ثمانية (15) يوماً من إحالة الملف إليها¹، كما على المصلحة المكلفة جمع آراء الشخصيات والهيئات والمصالح العمومية المعنية بالهدم والتي تبدي رأيها في أجل شهر من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي².

وقد حدد المشرع بموجب المادة 75 من المرسوم 15-19 أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الطلب من أجل الرد على طلب رخصة الهدم إما بالموافقة أو الرفض أو التحفظ، بعدما كان محددًا بثلاثة (03) أشهر في ظل المرسوم 91-176. ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب، كما ينبغي عليه القيام بالإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم حتى يتمكن المواطنون من الاعتراض على مشروع الهدم³.

والجدير بالذكر أن المشرع منح للمستفيد من رخصة الهدم إمكانية إجبار الإدارة على الرد في حالة سكوتها، وهو ما نصت عليه المادة 82 من المرسوم 15-19 حيث يمكنه أن يقدم طعنا لدى الولاية من أجل الرد على طلبه، وفي هذه الحالة يكون للإدارة أجل (15) يوماً من أجل تسليم الرخصة أو الرفض. وإذا لم تصدر قراراً في هذه المدة بإمكان المعني إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالتعمير والتي تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المبرر خلال (15) يوماً من إيداع الطعن. كما يمكن للمعني رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة⁴.

1- المادة 77 من المرسوم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص.ص، 59، 61.

3- أنظر المواد 79، 80 و 81 من المرسوم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

4- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص.ص، 62.

الملاحظ أن المشرع لم يحدد الجهة القضائية الذي ينبغي أن يلجأ إليه الطاعن (عادي أو إستعجالي) نظراً لأن المشرع لم يمنح للإدارة حق تأجيل البث في رخصة الهدم كما هو الحال في رخصة البناء والتجزئة.

وتصبح رخصة الهدم حسب المادة 85 من المرسوم 15-19 منقضية إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمسة (05) سنوات، وإذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة، وإذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

ثانيا: شهادات التعمير

تعد شهادات التعمير أدوات للمراقبة المسبقة والمستمرة لعملية البناء، تهدف لضبط التوسع العمراني حسب مواصفات ومقاييس قانون التعمير، وتتمثل هذه الشهادات في شهادة التقسيم وشهادة التعمير وشهادة المطابقة، هذه الأخيرة التي تعتبر إستثناء عن الشهادات الأخرى أداة رقابة بعيدة¹.

1- شهادة التعمير

تختلف شهادة التعمير عن باقي الشهادات الأخرى من حيث أنها تبين المعلومات المتعلقة بالعقار، ولم يتم تنظيم هذه الشهادة إلا بصور قانون التهيئة والتعمير وقانون التوجيه العقاري، بينما كرس المرسوم التنفيذي 15-19 إجراءاتها ومحتواها². وقد عرفتها المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 بأنها تلك الوثيقة³ المسلمة بناء على طلب الشخص المعني (طبيعي أو معنوي)، تهدف لتحديد حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض محل الشهادة مهما كان شكلها، والملاحظ أن هذه الشهادة إختيارية للمعني الحرية المطلقة في طلبها من عدمه، ولا يترتب عن عدم إستصدارها أي جزاء⁴.

وتسلم هذه الشهادة بناء على إلتماس من المالك أو موكله أو أي شخص معني والذي يودع طلبا خطيا يرفقه بملف تقني نصت عليه المادة 03 من المرسوم 15-19 يوضح فيه موضوع طلبه وهويته والعنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت، وتصميم حول الوضعية وتصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم، ويقوم بإيداع هذا الطلب مرفقا بالملف المذكور في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته. حيث تسلم شهادة التعمير من

1- محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، المرجع السابق، ص103.

2- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص157.

3- الجدير بالذكر أن المشرع لم يعتبر شهادة التعمير "رخصة" بل مجرد وثيقة دون تحديد طبيعتها القانونية ذلك لأنها لا تسمح للمستفيد منها القيام بأي نشاط عمراني بل هي مجرد وثيقة معلومات، غير أنه من جهة أخرى سمح أن تكون محل طعن أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-176، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.

4- حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص97.

طرف مصالح التعمير للبلدية إعتقادا على أحكام التعمير المعمول بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وتبلغ خلال (15) يوما من تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن تتضمن أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية، والإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية وكذا خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة¹.

وترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية مخطط التهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، وتعتبر المعلومات الواردة فيها والمتعلقة بأنظمة التهيئة والتعمير هي المطبقة خلال مدة صلاحيتها وغير قابلة للبحث والمراجعة من جديد إذا صدرت رخصة بناء خلال هذه المدة²، وفي حالة عدم إقتناع المعني بالرد الذي يبلغ له من قبل الإدارة أو في حالة سكوت هذه الأخيرة عن الرد خلال الآجال المطلوبة، فله أن يتخذ نفس إجراءات الطعن الممنوحة للمستفيد من رخصة الهدم المذكورة أعلاه³.

2- شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء فهي تخول للمستفيد تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر متى طلب ذلك، وقد أشارت إلى هذه الشهادة المادة 59 من قانون التهيئة والتعمير، فهي مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام⁴.

هذا وتجب الإشارة إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة من حيث أن الأولى تخص الملكية العقارية المبنية كما أنها لا تغير من حقوق البناء أو الإرتفاقات المرتبطة بالعقار، على خلاف رخصة التجزئة التي تخص الأراضي غير المبنية وينتج عن عملية التجزئة حقوق متعلقة بالبناء لكل قطعة⁵.

إن الحصول على شهادة التقسيم يتوقف على طلب من المالك أو موكله بعد إثبات صفته إما بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من عقد الوكالة، كما يجب أن يرفق هذا الطلب بملف يحتوي على

1- Djillali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, op.cit, p.p, 176,177.

أنظر: المادة 2/03 والمادة 04 من المرسوم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير رخص التعمير وتسليمها.

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع سابق، ص65.

3- أنظر: المادة 06 من المرسوم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير رخص التعمير وتسليمها.

4- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص68؛ لعويجي عبد الله، قرارات

التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص153.

5- حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص99.

تصميم الموقع والتصاميم الترشيدية والمخططات التي تسمح بالتعرف على العقار وتحديد موقعه وإقتراح التقسيم وتخصيصه¹، ويرسل هذا الطلب والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض مقابل وصل يسلم في نفس اليوم، ويتم تحضيرها على مستوى الشباك الوحيد بنفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء². وتبلغ خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب وتحدد مدة صلاحيتها بثلاث (03) سنوات من تاريخ تبليغها³، كما يمكن للمعني أن يستفيد من نفس إجراءات الطعن الممنوحة للمستفيد من رخصة الهدم المذكورة أعلاه.

وتجدر الإشارة إلى أنه في ظل المرسوم 91-176 كان تبليغ شهادة التقسيم يتم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وكانت تحدد صلاحيتها بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها⁴، كما أن المشرع لم يكن ينص على إمكانية إثارة الطعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم في حالة رفض منحها لهذه الشهادة وكذا إشكالية صمت الإدارة ومدى تفسير هذا الموقف السلبي لها⁵.

3- شهادة المطابقة

تخول رخصة البناء الترخيص بتشييد البناءات لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية، لهذا ألزم المشرع على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء الأشغال وجوبية الحصول على شهادة المطابقة⁶، فهي من أهم آليات الرقابة البعدية التي تمارس من طرف الجهات الإدارية المختصة عند الإنتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة إن إقتضى الأمر ذلك. حيث تمثل شهادة المطابقة تنويجا لقرار الترخيص بالبناء وعليه فهي تمكن المستفيد من إستغلال العقار فيما

1- أنظر المواد 34 و 35 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- المواد 36 و 37 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3- المادة 39 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

4- عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 276؛ بن حمادة عيسى، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، نوقشت سنة 2009، ص 59.

5- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 69.

6- تنص المادة 63 من المرسوم 15-19 أنه: "...يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء وعند إنتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن إقتضى الأمر، إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

شيد له، بإعتبارها إقراراً من السلطة الإدارية المختصة بأن أعمال البناء قد تم إنجازها وفق قواعد قانون البناء وأحكام رخصة البناء¹.

وعليه يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها ذلك القرار الإداري الذي تتوج به العلاقة بين السلطة الإدارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بإعتبارها سلطة ضبط إداري وتتأكد من خلالها من مدى إحترام المرخص له لمواصفات وقوانين البناء من جهة ولرخصة البناء من جهة أخرى²، وهو ما أكدته المواد 73 و 75 من قانون التهيئة والتعمير³. بحيث يمنع شغل أو إستغلال أية بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، ذلك لأنها تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف إجتماعية أو ترفيهية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة بإستغلال المؤسسات الخطيرة أو غير الملائمة أو غير الصحية، وهو ما جاءت به المادة 65 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴.

وفي هذا السياق جاء في قضاء مجلس الدولة أنه: "حيث أن شرط تقديم شهادة المطابقة مثلما تنص عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 ليس ضرورياً إلا من أجل شغل المسكن متى إنتهت أشغال التهيئة الخاصة بالمسكن، وأن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن. وأن المادة 54 من المرسوم المذكور لا تمنع بيع البناءات غير المكتملة وإنما يشترط تسليم شهادة مطابقة، أي رخصة سكن تثبت بأن أشغال المسكن إنتهت..."⁵.

1- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 148؛ حنان بلرباط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص 127؛ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، المرجع السابق، ص 101.

2- محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير: "رخصة البناء نموذجاً"، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة أوبوكر بلقايد، تلمسان، نوقشت سنة 2012، ص.ص، 132، 133.

3- تنص المادة 73 من قانون التهيئة والتعمير أنه: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً، زيارة كل بنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء، والإطلاع عليها في أي وقت"

كما نصت المادة 75 من نفس القانون أنه: "يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلّم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي. تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم".

4- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 146.

Djillali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, op.cit, p200.

5- قرار رقم 19270، المؤرخ في 2005/11/29، مجلس الدولة، الغرفة 2، غير منشور، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 219.

وقد حددت المواد من 66 إلى 69 من المرسوم 15-19 كليات تحضير ومنح شهادة المطابقة حيث تمر إجراءات تسليمها بثلاثة مراحل نوجزها فيما يلي:

أ- التصريح بإنهاء الأشغال

ألزم القانون المستفيد من رخصة البناء خلال (30) يوما من الإنتهاء من أشغال البناء بإيداع تصريح في نسختين يتضمن الإخطار بإنهاءها، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، على أن ترسل نسخة منه إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة. أما في حالة عدم تصريح المستفيد بإنهاء الأشغال في الأجل المحددة قانونا فتجري مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

ب- التحقيق والتأكد من المطابقة

تقوم بالتحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء لجنة مراقبة المطابقة التي تضم ممثلين مؤهلين قانونا من البلدية ومديرية التهيئة والتعمير، بالإضافة إلى ممثلي المصالح المعنية كمصالح الحماية المدنية والمصالح المعنية بالبيئة، حيث تجتمع هذه اللجنة بناء على إستدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل ثلاثة (15) يوما من إيداع التصريح بإنهاء الأشغال، ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار يخطر فيه المستفيد بتاريخ إجراء المراقبة ومرور اللجنة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من ذلك. ويعد عملية مراقبة المطابقة يتم تحرير محضر تدون فيه جميع ملاحظات اللجنة وآرائها حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ومراقبتها، ويكون مهورا بتوقيعات كل من أعضاء اللجنة²، وهو ما جاءت به المادة 67 من المرسوم 15-19 المحدد لكليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ج- تسليم شهادة المطابقة

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة للمعني إذا خلص محضر المعاينة إلى أن البناء المنجز مطابق لمواصفات قوانين البناء ولأحكام رخصة البناء في أجل (08)

1- قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص48؛ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، المرجع السابق، ص102؛ المادة 66 من المرسوم 15-19 المحدد لكليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- بن حمادة عيسى، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، المرجع السابق، ص63؛ غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص90؛ عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص274.

أيام من تاريخ الخروج، أما في الحالة العكسية أي في حالة عدم مطابقة الأشغال للمعايير التي يبنى عليها قرار المطابقة فتقوم السلطة المختصة بتأجيل تسليم شهادة المطابقة، وإخطار المعني بسبب ذلك وبضرورة إستكمال وإستدراك أوجه ومظاهر عدم المطابقة، مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 90-29 على أن تحدد له أجلا لا يتعدى (03) أشهر من أجل القيام بإجراء المطابقة، وبعد إنتهاء هذا الأجل تقوم السلطة المختصة إما بتسليم شهادة المطابقة¹، أو برفض تسليمها عند الإقتضاء ومن تم الشروع في الملاحظات القضائية التي قد تنتهي بهدم البناء طبقا لما جاءت به أحكام المادة 78 من قانون التهيئة والتعمير².

أما في حالة سكوت الإدارة عن الرد فإنه يمكن للطالب تقديم طعن لدى الولاية من أجل الرد على طلبه، وفي هذه الحالة يكون للإدارة أجل (15) يوما من أجل تسليم الرخصة أو الرفض. وإذا لم تصدر قرارا في هذه المدة بإمكان المعني إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالتعمير والتي تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المبرر خلال (15) يوما من إيداع الطعن. كما يمكن للمعني رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة³.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري وتدعيما لأحكام شهادة المطابقة أصدر القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، والذي يهدف إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء وتحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز وتحديد شروط شغل وإستغلال البناء، بالإضافة إلى ترقية المظهر الجمالي للعقار المبني وكذا وضع تدابير ردية في حالة عدم إحترام آجال البناء وقواعد التعمير⁴، وهو ما سنفصله من خلال المبحث الثاني من هذه المذكرة⁵.

الفرع الثالث: الرقابة عن طريق شرطة العمران

شهدت الجزائر منذ الثمانينات العديد من المشاكل المتعلقة بالبناء غير الشرعي وتفاقم الإعتداءات على الأراضي الزراعية والمحمية وكذا الإستهلاك العشوائي للمجال العمراني، وهو ما

1- راجع المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- عبد الله لعويجي، دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد الأول، جوان 2013، ص 250؛

Djillali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, op.cit, p202.

3- راجع المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

4- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 132.

5- أنظر الصفحة 157 وما يليها من هذه المذكرة.

دفع المشرع الجزائري لإصدار جملة من القوانين وإيجاد العديد من الهيئات والأعوان في مجال العمران للحد من هذه المشاكل. حيث أن هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني وصيانتها ومراقبة إستغلال الأراضي العمرانية ومدى مطابقتها وإنسجامها مع مختلف القوانين والتنظيمات المعمول بها عديدة، ويمكن أن نذكر منها: الوالي¹، وكذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي²، لجنة مراقبة قرارات التعمير³، اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء⁴، بالإضافة للمفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية⁵. أما فيما يخص الأعوان المكلفين قانوناً بقانوننا لمعاينة ومراقبة المخالفات في مجال العمران فقد ذكرتهم المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ويمكن أن نذكر منهم: مفتشي التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 91-225 المؤرخ في 14/07/1991⁶، المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران، الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية و فرق المتابعة والتحقيق وأعوان مراقبة المناطق المحمية⁷.

- 1- يتخذ الوالي في مجال العمران ما يراه مناسباً من القرارات الإدارية كما يقوم بتسليم رخص وشهادات التعمير، وهو ما جاءت به المواد 73 و75 من قانون التهيئة والتعمير.
- 2- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران بدور رقابي وهو ما بينته المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 [ج.ر، عدد 2006، 06]، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، كما يكلف بالسهر على احترام مقاييس وتعليمات التعمير والبناء وحماية التراث الثقافي المعماري وكذا تسليم الرخص العمرانية حسب الشروط والكيفيات المحددة قانوناً، وهو ما يستشف من نص المواد 94 و95 من القانون 11-10 المؤرخ في 22/07/2011 [ج.ر، عدد 2011، 37]، يتعلق بالبلدية.
- 3- تنشأ هذه اللجنة لدى الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل مراقبة عقود التعمير وذلك بموجب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 [ج.ر، عدد 01، 2006]، المعدل والمتمم للمرسوم 91-176 السالف الذكر.
- 4- تم تأسيس اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء بموجب المرسوم 86-213 المؤرخ في 19/08/1986، [ج.ر، عدد 1986، 34]، المعدل والمتمم، وذلك بموجب المادة 02 منه.
- 5- أسست المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية بموجب المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27/11/2008، [ج.ر، عدد 2008، 69]، المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، التي تدرج في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل غير الممركزة الجديدة إستجابة للإعادة تنظيم الإدارة المركزية للإدارة والعمران.
- 6- المرسوم التنفيذي 91-225، ج.ر، عدد 34، 1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن.
- 7- مزبود بصيفي، دور شرطة العمران في حماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد الأول، جوان 2013، ص.ص، 301، 302؛ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، المرجع السابق، ص.ص 126.

ولعل شرطة العمران التابعة لجهاز الأمن الوطني تعتبر من أهم الأجهزة التي تسعى للحفاظ على النظام العام العمراني، حيث تم إنشاء هذا الجهاز بموجب القرار رقم 5078 المؤرخ في 1983/05/05 في الجزائر العاصمة ثم في ولايات أخرى، إلا أنه تم تجميد نشاطاتها بداية من 1991 بموجب القرار 4135 المؤرخ في 1991/07/21، نظرا للأوضاع الأمنية التي عرفتها البلاد (العشرية السوداء)¹. غير أنه نظرا لتفاقم ظاهرة البناء غير الشرعي وتنفيذا لتعليمات وزارة الداخلية تم إعادة تنشيط هذه الوحدات ابتداء من 1997/03/08 على مستوى العاصمة، وابتداء من 1999/10/01 على مستوى الولايات الكبرى (وهران، عنابة وقسنطينة)، ليتم تنشيطها في جميع أنحاء الوطن ابتداء من 2000/08/14².

وعليه فإن شرطة العمران شرطة قضائية من خلال إستحداثها خول القانون لبعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي والبحث عن الجرائم كل في إختصاصه الوظيفي، حيث منح صفة ضابط شرطة قضائية في هذا المجال لكل من مفتشي التعمير، المهندسين المعماريين، المتصرفين الإداريين، التقنيين السامين والتقنيين الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بوزارة الهندسة المعمارية والتعمير وكذا على مستوى الولايات، وهو ما جاء به الأمر 94-07 المؤرخ في 1994/05/18، حيث لم تعد وظيفة مراقبة البناء والتعمير خاصة بالأعوان التي نص عليها قانون الإجراءات الجزائية³.

وتمارس وحدات شرطة العمران مهامها بالتنسيق مع المصالح المحلية المختصة (الولاية، البلدية، أملاك الدولة، مصالح الصحة، الغابات، مصالح البيئة...)، إذ يتمثل دورها في السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال العمران، منع كل أشكال البناء غير الشرعي والإحتلال العشوائي للأراضي والطرق العمومية أو تحويل الإستعمال السكني أو التجاري للعقار، كما تقوم بالمعاينات الميدانية للمخالفات وتحرير محاضر بشأنها والأمر بإجراء المطابقة

1- حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص108؛ مزبود بصيفي، دور شرطة العمران في حماية البيئة، المرجع السابق، ص301.

2- حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتراه في القانون، جامعة محمد خيضر، بسكرة، نوقشت سنة 2013، ص126.

3- آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص115؛ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، المرجع السابق، ص126؛ زهيرة ذبيح، أزمة البناءة اللاشعرية وطرق معالجتها، المرجع السابق، ص97؛ محمد أمين مزيان، الإجراءات الوقائية لحماية البيئة والجزاءات المترتبة عن مخالفتها، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد الأول، جوان 2013، ص47.

وتوقيف الأشغال وإخطار السلطات الإدارية والقضائية المختصة بهذه المخالفات، وكذا مراقبة رخص البناء ومحاربة التجاوزات التي تؤثر على البيئة والنظافة والصحة العمومية، بالإضافة لذلك تقوم وحدات شرطة العمران بتنظيم حملات تحسيسية وإعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الإعلام¹.

وفي هذا السياق فقد سجلت إحصائيات مصالح شرطة العمران على المستوى الوطني لسنة 2012 ما يفوق 20465 مخالفة متعلقة بالعمران، تتعلق خاصة بالبناء بدون ترخيص والإعتداء على الملكيات المشتركة والمساحات الخضراء، أما الإحصائيات الخاصة بولاية مستغانم خلال سنة 2012 والثلاثي الأول من 2013، فقد سجلت شرطة العمران 197 مخالفة فيما يخص البناء بدون ترخيص، و12 حالة غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، و18 حالة لتعديل الواجهة بدون رخصة، وكذا 04 حالات للهدم دون إصدار رخصة بذلك، و21 حالة تعدي على الملكية العقارية².

غير أن الملاحظ من خلال الواقع الذي يشهده المجال العمراني يدل على أن هذا الجهاز لا يمارس مهامه وفقا لما سطر له، ولا يقوم بالدور الرقابي الفعال المرجو منه، فغالبا ما يكون هناك تسامح وتساهل في متابعة المخالفات المتعلقة بأشغال البناء، لذا لابد من تفعيل دور وحدات شرطة العمران في هذا المجال من خلال التنسيق مع المصالح التقنية المختصة للحفاظ على المظهر العمراني والجمالي للمدن³.

المبحث الثاني: القانون 08-15 كآلية لتسوية البناء غير الشرعي

إن ما تشهده مدننا من بناءات غير متجانسة وغير منتهية والذي أدى إلى تشويه البيئة العمرانية والبصرية، ليس إلا دليلا على محدودية قانون التهيئة والتعمير وعدم قدرته على التكفل بمختلف مقتضيات عملية البناء التي تستوجب الإحاطة الكاملة بكل الأدوات وكذا بالوعاء العقاري الذي يحتضن البناء، بالإضافة لكون هذا القانون يفتقد للآليات والتدابير التي تجعل من إنهاء البناء

1- مزبود بصيفي، دور شرطة العمران في حماية البيئة، المرجع السابق، ص303؛ حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، المرجع السابق، ص.ص، 107، 108.

2- مزبود بصيفي، دور شرطة العمران في حماية البيئة، المرجع السابق، ص.ص، 304، 305.

3- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، المرجع السابق، ص127؛ مزبود بصيفي، دور شرطة العمران في حماية البيئة، المرجع السابق، ص307.

أمرا ضروريا قبل شغل أو إستغلال البناء¹، وأمام إستفحال هذه الوضعية بادر قطاع السكن والعمران إنطلاقا من توجيهات فخامة رئيس الجمهورية² إلى إقتراح قانون 08-15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، من أجل التحكم في نوعية البناء لصالح العمران وأمن السكان من جهة، وإتمام البناء غير المتممة مع إحترام المعايير العمرانية من جهة أخرى، حيث جاء هذا القانون بمجموعة من الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية بالتصرف ضمن إطار قانوني لوضع حد لفوضى العمران³.

المطلب الأول: النظام القانوني لتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

كما سبق بيانه فإنه بالرغم من أن المشرع فرض على القائم بعملية من عمليات التعمير الحصول على الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير وقرر عقوبات على المخالفين، إلا أن الواقع العملي أثبت عكس ذلك بالنظر إلى التشوه العمراني وكثرة البناء غير الشرعية، الأمر الذي حث المشرع الجزائري على إيجاد إجراء جديد يعرف بـ < تحقيق المطابقة > بموجب القانون 08-15 السالف الذكر، كخطوة إيجابية نحو تسوية البناء غير الشرعي والقضاء على التشوه العمراني والفوضى السائدة في هذا المجال⁴.

حيث سطر المشرع خمسة أهداف أساسية لهذا القانون تتمثل أولا في وضع حد لعدم إتمام البناء⁵، وتحقيق مطابقة البناء المنجزة أو الجاري إنجازها قبل صدور هذا القانون، وكذا تحديد شروط شغل و/أو إستغلال البناء، بالإضافة إلى ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي⁶ ومهياً

- 1- الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني، رقم 217، المرجع السابق، ص 04.
- 2- خلال جلسات الهندسة المعمارية المنعقدة في شهر ديسمبر 2006، رسم رئيس الجمهورية هذه الخطة بنفسه، حيث أكد في هذه المناسبة بقوله: "إرادة ومساهمة الجميع، يجب أن نمحو إلى الأبد الصورة الكئيبة لهذه البناءات الفوضوية التي ظهرت من مغنية إلى تبسة، يجب أن تحكم عمليات البناء والإنجاز قوانين دقيقة".
- 3- تطبيق قانون 20 جويلية 2008: القضاء على حالة عدم إتمام البناء، رسالة السكن، نشرة إخبارية لوزارة السكن والعمران، العدد الأول، جانفي 2011، ص 01.
- 4- عايدة مصطفى، رقابة تنفيذ رخص وشهادات البناء والتعمير، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية والسياسية، العدد 01، مارس 2013، ص 325؛ بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، سبتمبر 2013، ص 479.
- 5- حدد القانون 08-15 المعدل والمتمم المقصود بإتمام إنجاز البناء من خلال المادة 02 منه، بحيث إعتبرها الإنجاز التام لهيكل والواجهات الشبكات والتهيئات التابعة لها.
- 6- المظهر الجمالي حسب القانون 08-15 المعدل والمتمم هو إنسجام الأشكال ونوعية واجهات البناء بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية، وقد أصبح المظهر الجمالي للإطار المبني في مفهوم هذا القانون يكتسي طابع الصالح العام، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 12 من هذا القانون.

بإنسجام، وفي الأخير إرساء إجراءات تأديبية في مجال إحترام آجال البناء¹. وتحقيقا لهذه الأهداف أقام المشرع هذا القانون على مجموعة من الركائز تتمحور حول أربعة نقاط رئيسية هي: الأرض، البناية، الإستغلال والمظهر الخارجي، حيث لا يجوز إنشاء أية تجزئة أو مجموعة سكنية إلا بعد الحصول على رخصة التجزئة وأنه لايجوز الترخيص بالبناء داخل هذه التجزئات إلا بعد الحصول على شهادة الربط بالشبكات والتهيئة، كما أن إنجاز كل بناء يتوقف على إستصدار رخصة بناء وإحترام الأجل المحدد فيها وكذا إتمام البناية وإتخاذ الإجراءات اللازمة لتحقيق مطابقتها، إذ لا يمكن شغل أو إستغلال أي بناية قبل ذلك، وبالإضافة لهذا فقد أكد هذا القانون على إعتبار المظهر الجمالي للبناية من الصالح العام².

لذلك نقوم من خلال هذا المطلب بالتعرف على هذا الإجراء من خلال بيان مفهومه وشروطه وإجراءاته، وكذا الآثار المترتبة عنه.

الفرع الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات

عرف القانون 08-15 تحقيق المطابقة في المادة 02 منه بأنه: "تلك الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"، حيث في ذلك إقرار من المشرع بإمكانية تسوية وضعية بناء تم إنجازها دون الحصول المسبق على رخصة بناء، على أن يتطابق البناء وقت التسوية مع قواعد إستعمال الأراضي وقوانين التعمير، دون أن تتجاوز آثار تلك التسوية إلى إعفاء المخالف من العقوبات المنصوص عليها قانونا³.

فالتسوية في ظل القانون 08-15 تختلف عن التسوية في ظل المرسوم 85-212 السالف الذكر⁴، كون هذا الأخير يأخذ بفكرة تسوية البناءات غير الشرعية المنتهية سواء بإضفاء الطابع النظامي عليها أو بإزالتها كلياً، فهي عملية إدارية وتقنية مؤطرة بقواعد إستعمال وشغل الأراضي

- 1- تطبيق قانون 20 جويلية 2008: القضاء على حالة عدم إتمام البناءات، المرجع السابق، ص02.
- 2- بوشلوش عبد الغني، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، سبتمبر 2013، ص293، تطبيق قانون 20 جويلية 2008: القضاء على حالة عدم إتمام البناءات، المرجع السابق، ص05.
- 3- عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص107.
- 4- المرسوم 85-212 يتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود ومباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن.

والقواعد العامة للتهيئة والتعمير والتي تنقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون. أما القانون 08-15 ف جاء بفكرة معالجة البناء غير الشرعية التي تم إنجازها والتي بقيت في صورة ورشات مفتوحة وبآجال غير محددة نظرا لسقوط الآجال المنصوص عليها في رخصة البناء، إذ تتم المعالجة من خلال تصحيح الإنحرافات بالمطابقة شرط توافر معايير البناء أو إعطاء آجال جديدة للرخص¹.

ويتميز إجراء تحقيق مطابقة البناء المستحدث بموجب القانون 08-15 بمجموعة من الخصائص والمميزات نجملها فيما يلي:

1- أن عمليات تحقيق مطابقة البناء تتم وفقا للقواعد العامة المفروضة في تنظيم أدوات التعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02/05/2009²، فدراسة وبث الإدارة المكلفة بتسوية البناء غير الشرعية يشبه إلى حد كبير البث في طلب رخصة البناء، ويترتب على هذه الميزة أن تحقيق المطابقة لا يمس بحقوق الغير المستمدة من القانون المدني كالإرتفاقات المدنية طالما أنها غير مبينة في أدوات التعمير.

2- أن أسلوب التسوية عن طريق تحقيق مطابقة البناء متأثر بمنهجية معالجة البناء غير الشرعي في ظل المرسوم 85-212 السالف الذكر والتعليمية الوزارية المؤرخة في 13/07/1985، وهو ما يمكن إستقراءه من مواد القانون 08-15 الذي إقتبس بعض أحكام المرسوم والتعليمية المذكورين، ومثال ذلك ما جاءت به المادة 18 التي حددت معايير التسوية وكذا المادة 16 التي حددت البناء المقصاة من إجراء تحقيق المطابقة، والملاحظ عدم توافق هذا الإقتباس مع الإطار الجديد للتسوية المبين في مفهوم تحقيق المطابقة فقد كان يكفي النص على أن عملية تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية تتم في إطار قواعد شغل الأراضي³.

1- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص105؛ كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص157.

2- المرسوم التنفيذي 09-154، ج.ر، عدد 27، 2009، المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، حيث جاء في نص هذه المادة: "يراعي دراسة التصريح مدى مطابقة مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير".

3- بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15، المرجع السابق، ص481؛ عيسى بن دوحة، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص108، 109.

3- تتميز قواعد تحقيق مطابقة البناء بأنها قواعد إستثنائية¹ وإلزامية، فهي أحكام إستثنائية كونها مؤقتة جاءت لتسوية وضع إستثنائي خاص يطبع العمران الجزائري، وهي ذات طابع إلزامي بالرغم من أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب المستفيد، إذ يعد إلزاميا تحقيق مطابقة كل بناية غير شرعية في الأجل المحددة للتسوية، وإلا تعرضوا للغرامة والهدم².

4- أن تحقيق مطابقة البناء يتميز بأنه أسلوب شامل للتسوية، ذلك لأنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبنائية والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي³، غير أنه نظرا لأن وزارة السكن والعمران لم تقم بإشراك وزارة المالية في إعداد مشروع القانون 08-15⁴ تعذر صدور نصوص تطبيقية تبين كيفية تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي، وإقتصر الأمر على النصوص التي تبين كيفية تسوية وضعية البناء⁵.

1- الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني، رقم 217، المرجع السابق، ص 04.
2- بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15، المرجع السابق، ص 481.

3- إن الأصل بالنسبة للقوانين هو أنها تسري بأثر مباشر أي منذ تاريخ صدورهما ولا يكون لها أثر رجعي على الوقائع التي حدثت قبل صدور هذا القانون، وهو ما يصطلح عليه بـ "مبدأ عدم رجعية القوانين" والذي أكدته المادة 46 من الدستور الجزائري بنصها: "لا إيدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل إرتكاب الفعل المجرم". إلا أن القانون 08-15 جاء بخلاف ذلك عندما نص صراحة على أن له أثرا رجعيا من جهة، كما أنه قرر من جهة أخرى تسوية وضعية البناء غير الشرعي والمعاقب عليها بموجب المواد 76 مكرر 05 و 77 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 139.

4- طبقا للمرسوم التنفيذي 08-189 المؤرخ في 01/07/2008 المحدد لصلاحيات وزير السكن والعمران، فإن وزير السكن والعمران يختص بإقتراح القوانين التي تنظم السكن والعمران والتسوية العمرانية، بينما يختص وزير المالية بإقتراح وتنظيم قوانين الملكية والتسوية العقارية وهو ما جاء في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 95-54 المؤرخ في 15/02/1995، المحدد لصلاحيات وزير المالية، وكذا المادة 08 من المرسوم 07-364 المؤرخ في 18/11/2007، المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.

5- إن النصوص التي تبين كيفية تسوية وضعية البناء تتمثل في المراسيم التنفيذية، 09-154 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، 09-155 الذي يحدد تشكيلتي لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق المطابقة وكيفية سيرهما، 09-156 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، والقرار المؤرخ في 23/07/2009 المحدد للنظام الداخلي المسير لإجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناء.

عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 109، 110.

الفرع الثاني: شروط وإجراءات سير تحقيق مطابقة البناء

نص القانون 08-15 المعدل والمتمم على مجموعة من القواعد القانونية المتضمنة لشروط وإجراءات مطابقة البناء وإتمام إنجازها، نتعرض لها على النحو التالي:

أولاً: شروط تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

تتم عملية مطابقة البناء طبقاً لنص المادة 14 من القانون 08-15 لكل البناء المنجزة أو التي كانت في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون أي قبل 20/07/2008، أما تلك المنجزة بعد هذا التاريخ فهي غير معنية بالمطابقة، وتتم مطابقة البناء وفقاً لهذا القانون بإتباع الشروط التالية:

1- البناء المعنى بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

حتى تتم مطابقة البناء سواء تلك التامة الإنجاز أو التي هي في طور الإنجاز يجب أن تكون من ضمن البناء المشمولة بعملية تحقيق المطابقة والمنصوص عليها في المادة 15 من القانون 08-15، والتي تتمثل في:

أ- البناء غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء، وتشمل البناء غير المتممة سواء تلك المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء والتي لم يتمكن صاحبها من إتمامها لسبب من الأسباب، وانقضت آجال الرخصة وبالتالي أصبحت عديمة المفعول، وقد يتعذر على المعني طلب تجديدها لإعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء، وعليه يحق لهذا الأخير الاستفادة من رخصة إتمام الإنجاز¹.

ب- البناء المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الرخصة، بمعنى أن مواصفات البناية لا تتطابق مع محتوى الرخصة أو أنها مخالفة لأدوات التعمير أو الإرتفاقات المحتملة، وفي هذه الحالة يمكن لصاحب البناء الاستفادة من شهادة مطابقة².

ج- البناء المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء، في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد شرع في الإنجاز وأتمه دون الحصول المسبق على رخصة البناء، وذلك إما بسبب غياب

1- الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناء الفوضوية، دفا تر السياسة والقانون، ورقلة، العدد 11، جوان 2014، ص 168؛ تطبيق قانون 20 جويلية 2008: القضاء على حالة عدم إتمام البناء، المرجع السابق، ص 05.

2- تطبيق قانون 20 جويلية 2008: القضاء على حالة عدم إتمام البناء، نفس المرجع، ص 05.

سند للملكية أو غياب السند الرسمي أو مخالفة المشروع لقواعد البناء والتعمير، في هذه الحالة يمكن لصاحب البناء الإستفادة من رخصة بناء على سبيل التسوية حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون.

د- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء، في هذه الحالة كذلك يكون صاحب البناية قد شرع في البناء دون إستصدار رخصة بذلك، سواء لأنه غير حائز على سند رسمي للملكية أو مخالفا لقواعد البناء والتعمير، هنا يمكن لصاحب البناء الإستفادة من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية¹.

الشكل رقم 04: يبين عقود التعمير المتعلقة بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها²



1- الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنايات الفوضوية، المرجع السابق، ص.ص. 167، 168؛ بوشلوش عبد الغني، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مرجع سابق، ص. 294؛ بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15، المرجع السابق، ص. 482؛ تطبيق قانون 20 جويلية 2008: القضاء على حالة عدم إتمام البنايات، المرجع السابق، ص. 05.

2- من إعداد الطالبة.

والملاحظ أن الصنف الأول والثاني من البناءات يدخل في نطاق تطبيق تحقيق المطابقة على أساس أنه يهدف لمطابقة الأشغال المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز لأحكام رخصة البناء، بينما الصنف الثالث والرابع فيدخل في صنف تسوية البناءات غير المشروعة لأنها أنجزت دون رخصة بناء. وفي هذه المسألة تطرح إشكالية التناقض بين القانون 90-29 المعدل والمتمم والقانون 08-15، حيث نصت المادة 76 مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير على إلزامية تحرير العون المؤهل قانونا في حالة إنجاز بناء بدون رخصة محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، ليصدر هذا الأخير قرارا بهدم البناءة في أجل ثمانية (08) أيام. بينما نص القانون 08-15 على إمكانية تسوية البناءات المشيدة دون رخصة بناء مسبقة¹.

بالإضافة لهذه الشروط جاءت المادة 18 من القانون 08-15 بشروط أخرى لتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، يتم ذلك حسب وضعية وحالة كل بناءة مع الأخذ بعين الاعتبار للطبيعة القانونية للوعاء العقاري، إحترام قواعد التعمير ومقاييس البناء، تخصيصها أو إستعمالها وموقع تواجد البناء وربطه بالشبكات².

2- البناءات المستثنات من تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

نظرا للطبيعة القانونية للوعاء العقاري أو للموقع الخاص لتشييدها، نصت المادة 16 من القانون 08-15 على مجموعة من البناءات غير الشرعية التي لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة ولا تجوز تسويتها³، وتتمثل هذه البناءات فيما يلي:

أ- البناءات المشيدة على قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات⁴ ويمنع البناء عليها، كتلك المشيدة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو شبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية،....

1- عايدة مصطفاوي، رقابة تنفيذ رخص وشهادات البناء والتعمير، المرجع السابق، ص327.

2- الشريف بجموي، مجال تدخل قانون المطابقة(08-15) في تسوية البناءات الفوضوية، المرجع السابق، ص168.

راجع الصفحات من 50 إلى 64 من هذه المذكرة.

3- تطبيق قانون 20 جويلية 2008: القضاء على حالة عدم إتمام البناءات، المرجع السابق، ص05.

4- الإرتفاقات الإدارية هي تلك التي تقيد حق الملكية وتخصيص الأرض بهدف المصلحة العامة، وهي عدة أنواع نذكر منها: إرتفاقات التعمير، إرتفاقات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث الثقافي والطبيعي، إرتفاقات عدم البناء المتعلقة بالدفاع الوطني،... راجع: عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 121، 122.

ب- البنايات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية، تلك المنصوص عليها في التشريعات المتعلقة بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وكذا تشريعات حماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات، وكذا مناطق الإرتقاقات المرتبطة بها¹.

ج- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني بموجب أدوات التعمير².

د- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن والتي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية وغير الشرعية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة وإستقرار المنشآت³.

هـ- البنايات التي تكون عائقا أمام تشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها، مثلا تلك الواقعة على خط الطريق السيار أو أحواض سفوح السدود ومواقع التنقيب على البترول، ومواقع توسيع الموانئ والمطارات.

و- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة، كالمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.

ز- المساحات المصنفة غير قابلة للبناء، وذلك حسب نتائج دراسات التعمير والجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسة الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضانات أو لإنزلاق التربة⁴.

1- دوار جميلة، البنايات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، سبتمبر 2013، ص307.

2- إن إستثناء المشرع للبنايات التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني بموجب أدوات التعمير أمر غريب، كونها تبقى خاضعة للأدوات محل المراجعة والقابلة للمعارضة بها أمام الإدارة ومشيدي البناء فتبقى هذه الأراضي مصنفة في ظلها إلا بعد المصادقة على التعديل الجديد. عيسى بن دوحة، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص123.

3- الشريف بعماري، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنايات الفوضوية، المرجع السابق، ص172؛ إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15، المرجع السابق، ص482.

4- الشريف بعماري، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنايات الفوضوية، المرجع السابق، ص172.

د- البنايات المنجزة بعد تاريخ صدور القانون 08-15¹، وهو ما نصت عليه صراحة المادة الأولى والمادة 14 من هذا القانون بنصها بأنه يمكن تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

والجدير بالملاحظة أن هذه الإستثناءات تؤكد فرضية تسوية البنايات غير الشرعية لا مطابقتها، لأن المطابقة تفترض وجود رخصة مسبقة وتتم المطابقة على أساس أحكامها، والدليل على ذلك ما جاءت به المادة 17 من القانون 08-15 والتي نصت على أن البنايات المبينة في نص المادة 16 من نفس القانون يجب أن تكون بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 769 مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وأن تقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف².

ثانيا: إجراءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

يقصد بإجراءات تحقيق المطابقة مجموعة التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبنايات والمنصوص عليها في المواد 19 إلى 22 من القانون 08-15 والتي تمكن المخالف من تسوية الوضعية غير الشرعية لبناياته، وللاستفادة من ذلك لابد من إتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك³، حيث ألزم قانون مطابقة البنايات والمراسيم التنفيذية له الملاك وأصحاب المشاريع الذين تدخل بناياتهم ضمن أحكام المادة 15 من القانون المذكور أعلاه، بالتصريح أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بناياتهم⁴، حيث يبدأ إجراء تحقيق المطابقة بالتصريح بالبنائة غير الشرعية، ثم تتم دراسة طلب تحقيق المطابقة والبت فيه من طرف المصالح المختصة، وذلك كالتالي:

1- التصريح بالمطابقة

كما سبق بيانه يجب على المالك وصاحب المشروع أو المتدخل المؤهل كما عرفهم المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994⁵، الذين قاموا بتشييد بنايات غير شرعية أن يتقدموا

1- بوشلوش عبد الغني، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، المرجع السابق، ص294.

2- عايدة مصطفى، رقابة تنفيذ رخص وشهادات البناء والتعمير، المرجع السابق، ص328.

3- بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15، المرجع السابق، ص483.

4- راجع المادة 24 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

5- ج.ر، العدد 32، 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل التصريح بمطابقة تلك البناءات في شكل طلب للتسوية محرر على خمسة نسخ من خلال إستمارة توفرها البلديات¹، ويجب أن يرفق هذا التصريح بملف يختلف بحسب طبيعة كل طلب² وذلك كالتالي:

أ- وثائق ملف طلب التسوية بالنسبة للبناءات المتممة سواء مطابقة أو غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب أن يتضمن الملف الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة ومخططات الكتلة للبناءة كما إكتملت بسلم 1/50، ومخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

ب- وثائق ملف طلب التسوية بالنسبة للبناءات الغير الحائزة على رخصة بناء، فيجب أن يرفق التصريح بوثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة كما إكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني كما هو مطلوب في تسليم رخصة البناء، وبيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية³.

ج- وثائق ملف طلب التسوية بالنسبة للبناءات الغير المتممة المطابقة أو الغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، فيجب أن يحتوي الملف على الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة، ومخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها، بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية، بالإضافة إلى أجل إتمام البناءة يقيمه مهندس معماري معتمد ووثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات بالنسبة للبناءات الغير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء⁴.

1- أنظر النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات التصريح بمطابقة البناءات، (الملحق رقم 01)

2- عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص125.

3- عابدة مصطفاوي، رقابة تنفيذ رخص وشهادات البناء والتعمير، المرجع السابق، ص331؛ بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15، المرجع السابق، ص484.

4- عابدة مصطفاوي، رقابة تنفيذ رخص وشهادات البناء والتعمير، المرجع السابق، ص330.

د- وثائق ملف طلب التسوية بالنسبة للبنىات غير متممة وغير حائزة على رخصة بناء يجب أن يتضمن الملف وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبنىات تبين الأجزاء الباقي إنجازها المعدة من طرف مهندس معماري ومدني معتمدين، وكذا أجل إتمام البنىات يقيمه مهندس معماري معتمد ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية¹.

إذن يودع التصريح بتحقيق المطابقة حسب الحالة بأحد الملفات المذكورة سابقا والتي وضحتها المادة 04 من المرسوم 09-154، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنىات، على مستوى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي المختص (مكان وجود البنىات)، مقابل وصل إستلام يبين فيه تاريخ الإبداع وهوية المصرح²، يدون في سجل خاص تسيره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا³.

2- دراسة طلب تحقيق المطابقة

يتولى أعوان الدولة وأعوان البلدية المختصين بالتعمير القيام بزيارة الأماكن خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ التصريح ومعاينة حالة عدم مطابقة البنىات على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح وتحرير محاضر عدم المطابقة⁴، تبين فيه بصفة دقيقة حالتها أو مكان وجودها وما يجاورها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول هذه البنىات، وإذا لم توقف هذه الأعمال فورا في حالة عدم الإتمام فيجب على الأعوان غلق الورشة وإستتباع ذلك بإجراءات المتابعة الجزائية كما جاء في نص المادة 89 من القانون 08-15، وفي جميع الأحوال يبدي مكتب التعمير على مستوى البلدية رأيه الخاص حول ملف التسوية، ويسلمه خلال خمسة عشرة (15) يوما الموالية لإيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁵، لتقوم هذه الأخيرة بإفادة المصالح

1- بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15، المرجع السابق، ص484.

2- المادة 05 من المرسوم 09-154، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنىات.

3- المادة 06 من المرسوم 09-154، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنىات.

4- المادة 27 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها.

5- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 204، 205.

والإدارات والهيئات المؤهلة¹ بنسخ من ملف التسوية وجمع موافقاتها وآراءها المعللة، وذلك في أجل خمسة عشرة (15) يوماً من تاريخ إخطارها وإلا عد سكوتها موافقة على الطلب، وهو ما جاءت به المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات².

ويراعى في دراسة التصريح حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يؤخذ كذلك بعين الاعتبار الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناءة أو البناءات المبرمجة وإنسجامها مع الأماكن، نظراً لقواعد التعمير وجميع أنواع الإرتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني، وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة. كما تراعى الدراسة كذلك إحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن الصحة والبناء والخصائص الجمالية وكذا حماية المحيط والمحافظة على الإقتصاد الفلاحي³.

ومن هنا تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يحتوي على التصريح كما تقدم به المصرح، الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية، الرأي المعلل للمصالح والإدارات والهيئات المؤهلة التي تمت إستشارتها، ورأي مصالح الدولة المكلفة، على أن يحمل الملف رقما ترتيبيا يبين فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير⁴.

1- حددت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الهيئات والإدارات والمصالح التي تقوم مديرية التعمير بجمع موافقاتها وآراءها، وتتمثل هذه الهيئات في: المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، مصالح الحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الإستعمال الصناعي أو التجاري وعلى العموم البناءات التي تستقبل الجمهور وكذلك البناءات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق، مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به، ومصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من قانون التهيئة والتعمير .

2- تطبيق قانون 20 جويلية 2008: القضاء على حالة عدم إتمام البناءات، المرجع السابق، ص04.

3- بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15، المرجع السابق، ص485.

4- تطبيق قانون 20 جويلية 2008: القضاء على حالة عدم إتمام البناءات، المرجع السابق، ص04.

يودع هذا الملف طبقا للمادة 33 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، في أجل شهر من إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة¹ المكلفة بالبحث في طلبات المطابقة في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها، بالنظر للمعلومات المقدمة من المعني والآراء المعللة للأعوان والإدارات والهيئات التي تمت إستشارتها، ولها في سبيل ذلك أن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها².

3- البحث في تحقيق المطابقة

أسندت مهمة البحث في التسوية عن طريق تحقيق مطابقة البناء إلى لجنة الدائرة طبقا للمادة 32 من القانون 08-15، والملاحظ أن أول ما تراقبه هذه اللجنة هو طبيعة الوعاء العقاري للبناء، حيث تشترط لمطابقة البناء حصول المصريح على عقد الملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر، وإلا باشرت هذه الأخيرة تحقيقا عقاريا لتحديد طبيعته، ومن ثم إخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري ما لم يكن ضمن مستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة، أما إذا كان ضمن الأملاك الخاصة للدولة فإنه يمكن اللجوء لعملية التنازل بالتراضي كما سبق بيانه. والجدير بالذكر أن هذه اللجنة تصادفها إشكالية الأوعية العقارية الحائزة على عقود غير رسمية (عرفية)، أو تلك التي لها عقود توثيقية على الشيوخ والتي يصعب الفصل فيها³.

تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها إما بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط وإما قرار بالرفض، وترسل قراراتها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

أ- في حالة الموافقة، يرسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يسلم لصاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو

1- حدد المرسوم التنفيذي 09-155، ج.ر، العدد 27، 2009، تشكيلة لجنتي الدائرة والطنن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناء وكيفية سيرها.

إن لجنة الدائرة مؤهلة بأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها، ويمكنها في إطار مهامها أن تستعين بأي شخص طبيعى أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها، تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض، يجب أن تأخذ لجنة الدائرة أحكام المادة 16 من القانون 08-15 بعين الاعتبار عند دراسة التصريح بالنسبة للبناءات غير القابلة لتحقيق المطابقة، كما يجب أن ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

تطبيق قانون 20 جويلية 2008: القضاء على حالة عدم إتمام البناءات، المرجع السابق، ص 07.

2- عايدة مصطفى، رقابة تنفيذ رخص وشهادات البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 333.

3- بوشلوش عبد الغني، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، المرجع السابق، ص 298.

شهادة المطابقة، ويخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي السلطات الأخرى¹ إذا كان تسليم هذه الوثيقة من إختصاصها، ويلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز تحت طائلة سحبها منه في الآجال المحددة، بإيداع طلب شهادة المطابقة².

ب- في حالة الموافقة المقيدة بشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في الأسبوع الموالي لإخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له، ثم تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك³، كما قد تطلب لجنة الدائرة ملفا إضافيا من المصرح حيث تتولى تبليغه بذلك عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي، وترفع التحفظ بعد تقديم المصرح لهذا الملف الإضافي⁴.

ج- في حالة الرفض، بعد إستلام لجنة الدائرة لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر واحد، وعلى هذا الأخير تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلن في أجل خمسة عشرة (15) يوما من إستلامه⁵، ويمكن للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن في أجل ثلاثين (30) يوما إبتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض مقابل وصل إستلام⁶.

4- الطعن في قرارات تحقيق المطابقة

يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بقرار الرفض المعلن في أجل 15 يوما من إستلامه، ويمكن على إثره للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن التي يترأسها الوالي

1- الملاحظ أن المشرع جعل تسليم رخص التسوية المستحدثة بموجب القانون 08-15 المعدل والمتمم، من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، لكنه نص في نفس الوقت بنص المادة 43 من نفس القانون على أن يقوم هذا الأخير بإخطار السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من إختصاصها، غير أنه لم يبين من هي هذه السلطات الأخرى المختصة بتسليم هذه الرخص إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي. ويبدو لي أن هذه السلطات تتمثل في الوالي والوزير المختص بالتعمير قياسا على ما يعمل به في أحكام تسليم رخص وشهادات البناء الأخرى، كرخصة البناء أو شهادة المطابقة.

2- تطبيق قانون 20 جويلية 2008: القضاء على حالة عدم إتمام البنايات، المرجع السابق، ص 04 و 06.

3- عايدة مصطفى، رقابة تنفيذ رخص وشهادات البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 336.

4- عيسى بن دوح، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 134.

5- المادة 45 من القانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم.

6- المادة 46 من القانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم.

المختص إقليميا في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ تبليغه، وتلتزم هذه اللجنة بالرد خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ الإيداع مع تبليغ رأيها للجنة الدائرة¹. وبإمكان لجنة الطعن من أجل البث في الطعون المقدمة أمامها القيام بكل التحقيقات الضرورية لإتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة، وعلى أساس قرار لجنة الطعن الولائية تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتقوم بتبليغه للمعني الذي يحق له خلال الشهر الموالي لتبليغه بالقرار أن يلجأ إلى القضاء بتقديم طعنه أمام المحكمة الإدارية المحلية المختصة².

الفرع الثالث: آثار تحقيق مطابقة البناءات

يترتب على تحقيق مطابقة البناءات تسليم سندات مطابقة البناءات، التي تعتبر تراخيص تعميم مستحدثة بموجب القانون 08-15، وهي تأخذ طبيعة القرار الإداري التنظيمي وتهدف لتسوية الوضعية القانونية والعمرانية للبناء غير الشرعي، فهي تلعب دورا جوهريا في الموازنة بين المصلحة العامة وممارسة حق الملكية، كما أنها ترخص للمستفيد حسب حالة بنايته (متمة أو غير متمة) بإتمام إنجاز عملية البناء ومطابقتها مع إحترام أحكام وقواعد قوانين التعمير والبناء والقانون 08-15³، وتتمثل هذه السندات في:

أولا: بالنسبة للبناءات المتمة

تستفيد البناءات المتمة في مفهوم قانون تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها من سندات المطابقة التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسوية وضعيتها، طبقا للحالة المحددة في المواد 20 و 21 من نفس القانون، وهي:

1- شهادة المطابقة

طبقا للمادة 20 من القانون 08-15⁴ يمكن أن يستفيد من شهادة المطابقة صاحب البناية المتمة والمتحصل على رخصة بناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة، فضلا عن تسوية

1- دوار جميلة، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، المرجع السابق، ص310.
2- المواد 51 و 52 من القانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم.
3- عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص130؛ دوار جميلة، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، المرجع السابق، ص311.
4- جاء في نص المادة 20 من القانون 08-15 أنه: "دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتمة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون".

الوضعية غير الشرعية الناتجة عن مخالفة أحكام رخصة البناء فإنه يترتب على تسليم شهادة المطابقة في هذه الحالة نفس آثار تسليم شهادة المطابقة في الحالة العادية، حيث تعتبر رخصة للسكن واستغلال البناية.

2- رخصة البناء على سبيل التسوية

يمكن أن يستفيد من هذه الرخصة حسب المادة 21 من القانون 15-08¹ صاحب البناية المتممة والذي لم يحصل على رخصة بناء من قبل، حيث يسمح هذا السند لصاحبه بتسوية الوضعية غير الشرعية لبناءه من جهة، ومن جهة أخرى يسمح له بالربط المؤقت بشبكات الإنتفاع خلال المدة المبينة في وثيقة التسوية²، حيث يلتزم المستفيد خلال هذه المدة تحت طائلة سحب الرخصة المسلمة له بإيداع شهادة المطابقة³.

ثانيا: البنايات غير المتممة

تستفيد هذه البنايات كذلك من سندات التسوية حسب الحالات المنصوص عليها في المادة 19 و 20 من القانون 15-08، والمتمثلة في:

1- رخصة إتمام الإنجاز

حسب ما جاء في نص المادة 19 من القانون 15-08⁴ فإنه يستفيد من هذا السند صاحب البناية الغير المتممة التي إنقضت آجال رخصتها، حيث تعتبر هذه الرخصة قرار إداري يرخص

1- نصت المادة 21 من القانون 15-08 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم: " يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل على رخصة للبناء".

2- عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص131.

3- تطبيق قانون 20 جويلية 2008: القضاء على حالة عدم إتمام البنايات، المرجع السابق، ص06.

4- جاء في نص المادة 19 من القانون 15-08 مايلي: "عند إنتهاء الأجل الممنوح يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون".

بالبناء يصدر وفقا لنفس إجراءات التحقيق الذي تخضع له رخصة البناء، وتحمل نفس مواصفاتها وكذا نفس الإلتزامات المترتبة عليها فيما يخص الإلتزام بالمدة وبمواصفات البناء¹.

والملاحظ أن الأجل الممنوح في رخصة إتمام الإنجاز يُقَيَّم من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنىات غير المتممة، وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها والتي لا يمكن أن تتجاوز المدد التالية: أربعة وعشرون (24) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال السكني، البنائات ذات الإستعمال المزدوج والبنىات الخاصة بالتجهيز العمومي، وإثني عشرة (12) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال الخدماتي، التجاري أو الحرفي²، حيث يسري حساب هذه الأجل ابتداء من تاريخ تبليغها للمعني من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي³، كما يلتزم المعني تحت طائلة سحب الرخصة المسلمة له بإيداع شهادة المطابقة⁴.

أما عن كيفية إتمام أشغال البناء، فعلى المعني إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ليتولى هذا الأخير فحص الطلب وتسليم رخصة فتح الورشة في أجل ثمانية (08) أيام، ويجب على المستفيد إقامة سياج للحماية ووضع اللافتة الوصفية الدالة على الأشغال وإفراغ الحصى والركام في المفرغة العمومية، كما يجب عليه مباشرة الأشغال خلال أجل ثلاثة (03) أشهر من تاريخ تسليم الرخصة، ويجب عليه كذلك طلب الحصول على شهادة المطابقة في حدود ثلاثة (03) أشهر من إتمام الأشغال وفي حدود التاريخ المحدد في رخصة إتمام البناية⁵.

1- عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص132.

2- إعتبر المجلس الشعبي الوطني في مداولاته حول مشروع القانون 08-15 هذه المدد قصيرة ولم يراعى فيها الظروف الطارئة والخارجة عن نطاق المستفيد، من بينها تماطل الإدارة وإهمالها وعرقلة بناء العقار، وكذا غلاء مواد البناء وندرتها في بعض الأحيان.

الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني، رقم 217، المرجع السابق، ص.ص، 11، 12.

3- الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنىات الفوضوية، المرجع السابق، ص176؛ تطبيق قانون 20 جويلية 2008: القضاء على حالة عدم إتمام البنىات، المرجع السابق، ص06.

4- المادة 53 من القانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم.

5- دوار جميلة، البنىات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 310، 311؛ الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني، رقم 217، المرجع السابق، ص05.

2- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية

تحمل هذه الرخصة نفس مفهوم رخصة إتمام الإنجاز ويستفيد منها صاحب البناية الغير المتممة التي لم تحصل على رخصة بناء من قبل، وهو ما جاءت به المادة 22 من قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها¹.

يجدر بنا التنويه في الأخير إلى أنه سعيًا من المشرع الجزائري للقضاء على التشوه العمراني، فرض إجراءات رقابية صارمة عن طريق تعزيز الرقابة المحلية، كما أنه حدد في القانون 08-15 المخالفات المرتكبة وكذا نوع العقوبات المطبقة عليها، وهو ما سنراه من خلال المطلب الثاني.

المطلب الثاني: مخالفات البناء والتعمير طبقا للقانون 08-15

بعد إلغاء المواد التي كانت تحدد بدقة العقوبات المقررة على مخالفات التعمير والتي تضمنها المرسوم التشريعي 94-07²، أصبحت المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير النص الوحيد الذي جاء بحكم عام بالنسبة لجميع المخالفات والإلتزامات التي تفرضها القوانين المنظمة لهذا المجال، وبقي الوضع كذلك إلى حين صدور القانون 08-15 المتضمن مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والذي نص على إجراءات عقابية وردعية في مواجهة كل مخالف لقوانين وأنظمة التعمير والبناء³، حيث أن مجال التصدي الجزائي في ظل هذا القانون توسع بشكل غير مسبوق والدليل على ذلك تخصيصه لتسعة عشرة (19) مادة للتصدي للتعديات في المجال العمراني، وهو ما نراه فيما يلي:

الفرع الأول: الأشغال المجرمة بموجب القانون 08-15 والعقوبات المقررة لها

بزيادة أشغال البناء والتعمير تزايدت المخالفات المتعلقة بها لذا ومحاولة من المشرع لحصر أكبر قدر ممكن منها والقضاء عليها وكذا ردع المخالفين، جاء بموجب القانون 08-15 بمجموعة من الأفعال المجرمة وقرر لها عقوبات في إطار سياسة تسوية البناء غير الشرعية وتحقيق مطابقتها، والتي حصرها المشرع في المواد من 74 إلى 92، ونحاول تقسيم هذه المخالفات كما يلي:

1- جاء في نص المادة 22 من القانون 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم: "يمكن ان يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناية غير المتممة والذي لم يحصل على رخصة البناء من قبل".

2- ج.ر، العدد 32، 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

3- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، نوقشت سنة 2008، ص101، 102.

أولاً: العقوبات المتعلقة برخصة التجزئة

1- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية أو تشييد بناية داخل تجزئة دون رخصة تجزئة، جاء في نص المادة 03 من قانون تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها أنه: "يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما. ويمنع أيضاً تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة"، إذن فقد جرم المشرع هذا الفعل بموجب هذه المادة وعاقب عليه من خلال ما جاءت به المواد 74 و 75 من نفس القانون، حيث يعاقب بالحبس من (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة مائة ألف دينار (1.000.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) بالنسبة لمن ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة، وتضاعف هذه العقوبة في حالة العود.

2- أما بالنسبة للشخص الذي يقوم بتشييد بناية داخل تجزئة دون الحصول على رخصة تجزئة، فيعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، وتضاعف الغرامة في حالة العود.

3- الجدير بالذكر أن هذه العقوبات تمتد إلى كل من له علاقة بالبناء وهو ما نصت عليه المادة 76 من نفس القانون، حيث أن المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في مخالفة يعاقب بالعقوبات السالفة الذكر¹، والملاحظ هنا أن القانون 08-15 وسع من دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم دون الربط بين ملكية الأرض والمسؤولية الجزائية كما هو الحال بالنسبة لقانون التهيئة والتعمير 90-²29.

4- بالإضافة إلى ذلك فقد عاقب المشرع على كل عملية بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الإستلام المؤقت لأشغال الإنتفاع، بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، أو بأحد العقوبتين. أما في حالة العود فيمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات، وتضاعف الغرامة³.

1- قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 119.

2- بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)، مجلة الحقوق والحريات، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013، ص 412.

3- المادة 77 من القانون 08-15، المتضمن مطابقة البناء وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم.

5- الملاحظ أن الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة غير مخصصة للبناء طبقا لمخططات التعمير السارية المفعول، يجب أن توقف إما بأمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وأن يأمر الوالي بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده، وإذا لم يمثل المخالف لهذا الأمر ووفات الأجل أمر الوالي بالهدم على نفقة المخالف. كما أن توقيف الورشة وهدم البناية وإعادة الأماكن إلى حالتها الأولى، لا يمنع من المتابعة القضائية ضد المخالف¹.

ثانيا: العقوبات المتعلقة بآجال الإنجاز

1- عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في الرخص، حيث يحدد في رخصة البناء الأجل الذي يجب أن تشيد فيه البناية، كما أن المادة 2/6 من قانون مطابقة البنايات وإتمام إنجازها نصت على أن صلاحية رخصة البناء تنتهي في أجل سنة من تاريخ تسليمها، لذلك فإن كل من قام بإنجاز خارج هذا الأجل، يعاقب حسب المادة 78 من نفس القانون بغرامة من خمسين ألف (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج).

2- كما يعاقب صاحب المشروع أو المالك الذي لم يتم أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000دج)²، وبغرامة من عشرة آلاف (10.000دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000دج) كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز³.

3- يتعرض إلى غرامة من خمس آلاف (5.000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج) كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد⁴.

ثالثا: العقوبات المتعلقة برخصة البناء

1- تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة، لا ريب أن جريمة البناء بدون ترخيص من أهم الجرائم الواقعة على العقار نظرا لأهميتها في ردع مخالفات العمران، حيث تقوم هذه المخالفة في

1- المادة 73 من القانون 08-15، المتضمن مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم.

2- أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص112؛ المادة 80 من القانون 08-

15، المتضمن مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم.

3- المادة 90 من القانون 08-15، المتضمن مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم.

4- المادة 81 من القانون 08-15، المتضمن مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم.

حالة تشييد أو محاولة تشييد بناية دون الحصول على رخصة بناء مسبقة¹، إذ نصت المادة 1/6 من القانون 08-15 على هذا المنع، وقد عاقب المشرع المخالف بغرامة من خمسين ألف (50.000دج) إلى مئة ألف دينار (100.000دج)، وبالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) ومضاعفة الغرامة في حالة العود².

2- كما يعاقب كذلك بغرامة من خمسين ألف (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج) كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانونية بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، وتطبق هذه العقوبة على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك مع مضاعفة الغرامة في حالة العود. والملاحظ أنه يمكن أن تصدر الجهة القضائية المختصة أمرا بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية بتحليل المخالف للمصاريف المترتبة عن ذلك³.

والجدير بالذكر أن القانون 08-15 منح للوالي سلطة أمر المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم هدم البنائيات المشيدة في الأجل الذي يحدده، في حالة البناء دون رخصة فوق الأملاك الوطنية أو الأملاك الخاصة غير المخصصة للبناء⁴.

رابعاً: العقوبات المتعلقة بالمطابقة

1- شغل أو إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها يعاقب كل شخص يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة بغرامة من عشرين ألف (20.000دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000دج)، كما يمكن للجهة القضائية المختصة الأمر بإخلاء الأماكن فوراً، فإذا لم ينفذ المخالف يمكن أن تصدر في حقه عقوبة بالحبس من ستة أشهر (6) إلى اثنا عشرة (12) شهراً، مع مضاعفة الغرامة⁵.

-
- 1- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، 2006، ص105.
 - 2- المادة 79 من القانون 08-15، المتضمن مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم.
 - 3- المادة 88 من القانون 08-15، المتضمن مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم.
 - 4- بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)، المرجع السابق، ص411.
 - 5- المادة 82 من القانون 08-15، المتضمن مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم.

2- كما يعاقب بغرامة من مئة ألف (100.000دج) إلى مئة ألف دينار (100.000دج) كل من لا يصرح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة، وعدم الإمتثال يؤدي إلى الأمر بهدم البناية على نفقة المخالف¹.

3- يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج)، إلى مئة ألف دينار (100.000دج) كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها ومضاعفة الغرامة في حالة العود².

4- زد على ذلك أن المشرع قد عاقب كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي حدده القانون 08-15 بغرامة من عشرة آلاف (10.000دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000دج)، مع مضاعفة الغرامة في حالة العود، وهو ماجاء في المادة 92 من نفس القانون.

5- كما أنه حسب نص المادة 84 من قانون مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، أخضع كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال إلى أحكام قانون العقوبات.

والملاحظ أن القانون 08-15 قد شدد في العقوبات فيما يتعلق بالمطابقة مقارنة مع قانون التهيئة والتعمير 90-29³.

خامسا: العقوبات المتعلقة بمخالفات أخرى

1- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي، نصت على هذه المخالفة المادة 91 من قانون مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وفرضت على المخالف غرامة من خمسة آلاف (5.000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج)، مع مضاعفة الغرامة في حالة العود.

2- فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق، حيث جاء في نص المادة 3/56 أنه يجب أن تجسد ورشة إتمام الإنجاز عن طريق إقامة سياج الحماية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز، وتتمثل عقوبة هذه المخالفة في غرامة مالية تتراوح بين خمسة آلاف (5.000دج) وعشرة آلاف دينار (10.000دج)، مع مضاعفة الغرامة عند العود.

1- المادة 83 من القانون 08-15، المتضمن مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

2- المادة 85 من القانون 08-15، المتضمن مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

3- بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)، المرجع السابق، ص410.

3- عدم وضع سياج الحماية أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز، يتعرض مرتكب هذه المخالفة لنفس العقوبة المذكورة أعلاه، أي غرامة من خمسة آلاف (5.000دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000دج)، وتضاعف الغرامة في حالة العود¹.

الفرع الثاني: إجراءات مكافحة جرائم التعمير في ظل القانون 15-08

إن المراقبة المستمرة لعمليات البناء والوقوف على مختلف المخالفات العمرانية لا يكفي لإحترام هذه الأشغال للرخص الممنوحة من قبل الإدارة ولمقاييس وقواعد التعمير والبناء، لذلك يتعين على رئيس المجلس البلدي والأعوان المؤهلين قانونا متابعة هذه الأشغال لضمان مطابقتها، وهو ما سنأتي على بيانه فيما يلي:

أولاً: المعاينة الميدانية

علاوة على الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وحفاظا على شرعية ومصداقية تراخيص التعمير المستحدثة فرض عليها المشرع رقابة إدارية وقضائية، من خلال تكوين فرق للمتابعة والتحقق لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، والتي تتشكل من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرتها السكنية².

ويتم إختيار هذه الفرق من بين المستخدمين التابعين لسلك مفتشي التعمير أو المهندسين المعماريين والمدنيين، ومهندسي التطبيق والمهندسين السامين في البناء³ وكذا المتصرفين الإداريين، أما تعيينهم فيتم بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتعمير بإقتراح من مدير التعمير والبناء، أو بقرار من الوالي وبإقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي⁴.

وتعمل هذه الفرق على البحث عن مخالفات القانون 15-08، معاينة حالة عدم مطابقة البناءات، متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات وكذا المتابعة والتحقق في إستئناف أشغال إتمام

1- المادة 89 من القانون 15-08، المتضمن مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم.

2- المادة 03 من المرسوم 156-09 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

3- المادة 07 من المرسوم 156-09 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

4- عايدة ديرم، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، عدد خاص، 2013، ص281.

الإنجاز وغلق الورشات غير القانونية¹. وتتم هذه المراقبة نهارا فقط وأثناء أيام الراحة وأيام العطل سواء بعد الإعلان عنها أو بشكل فجائي، وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما²، ويمسك سجلات المتابعة والتحقق والمعاينة على التوالي رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصان إقليميا³.

ومن أجل أداء مهامهم يمنح لهته الفرق تكليف مهني من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للأعوان التابعين لمديرية التعمير ومن الوالي بالنسبة للأعوان التابعين لمصالح البلدية، يستظفرونه أثناء تأديتهم لمهامهم، ويسحب منهم في حالة التوقف المؤقت أو الدائم عن الخدمة⁴.

تتوج هذه الزيارات بتحرير محاضر عن المخالفات المعاينة يدون فيها العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها، وتوقع هذه المحاضر من قبل العون المؤهل بالمعاينة ومرتكب المخالفة، ورفض هذا الأخير للتوقيع لا يغير من صحة المحضر إلا إذا أثبت العكس، ويرسل المحضر خلال إثني وسبعين (72) ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة التي تباشر المتابعة القضائية، كما ترسل نسخة من المحضر حسب الحالة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا في أجل لا يتجاوز سبعة (07) أيام من تاريخ معاينة المخالفة⁵. غير أن الملاحظ هو عدم تحديد القانون 08-15 لنوع المحاضر التي يجب تحريرها خلال المعاينة، وترك المجال واسعا أمام تحرير أي محضر بشأن أية مخالفة يرصدها الأعوان وخيرا ما فعل المشرع، فيحين نص المرسوم 09-154 على محضر عدم المطابقة الذي يحرره الأعوان في حالة عدم مطابقة الأشغال لقوانين التعمير⁶.

1- المادة 04 و05 من المرسوم 09-156، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها؛ دوار جميلة، البنايات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 311، 312.

2- المادة 10 من المرسوم 09-156، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

3- المادة 12 من المرسوم 09-156، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

4- عايدة دبرم، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص282.

5- تطبيق قانون 20 جويلية 2008: القضاء على حالة عدم إتمام البنايات، المرجع السابق، ص08؛ المواد من 64 إلى 66 من القانون 08-15 المعدل والمتمم.

6- عايدة دبرم، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 282، 283.

وفي هذا السياق يمكن لهؤلاء الأعوان الإستعانة بالقوة العمومية لإيقاف الأشغال و/أو إغلاق الورشات، كما تحميمهم الدولة في إطار تأديبة مهامهم ضد أي شكل من أشكال الضغط أو التدخل الذي من شأنه الإضرار بتأديبة مهامهم أو المساس بسلامتهم¹، بالتالي تتم متابعة المخالف قضائيا لتقرر الجهة القضائية المختصة البث في الدعوى بأحد العقوبات المبينة أعلاه.

ثانيا: إتخاذ التدابير اللازمة

إن الصلاحيات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون لمعاينة المخالفات لا تكفي وحدها لمواجهة المساس الذي ألحقته بالعمران، لذلك لابد من إجراءات أخرى تصحيحية تهدف لتصحيح الوضع وإزالة الأثر المادي الناتج عن المخالفة، وتتمثل هذه الإجراءات في: الوقف الإداري للأعمال المخالفة، الأمر بالتصحيح، الهدم وتحقيق المطابقة، وهو ما نتناوله كالاتي:

1- الوقف الإداري للأعمال المخالفة

نقصد بهذا الإجراء وقف أعمال البناء المخالفة للقانون والتنظيم من جهة ولأحكام رخصة البناء المسلمة من جهة أخرى، إذ يمكن إدراج هذا النوع من التدابير ضمن نظام الرقابة اللاحقة والمستمرة كونها تتخلل المرحلة الزمنية الممتدة بين إنطلاق الأشغال ونهايتها، من أجل وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة وتدارك ما يمكن تداركه قبل إستفحالها، ومن تم فهو إجراء وقائي وإحتياطي².

ومن خصائص الأمر بوقف الأشغال المخالفة أنه قرار إداري مؤقت إلى حين الفصل في الطعن القضائي³، حيث بإمكان المعني الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة، كما أنه قد يزول تلقائيا بعد تصحيح المخالفة وتحقيق المطابقة أو التوقف عنها، كما أن هذا القرار هو قرار إختياري لرئيس المجلس الشعبي البلدي السلطة التقديرية الكاملة في اللجوء إليه من عدمه، وقد نصت على هذا الإجراء المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 الملغاة بالمادة 02 من القانون 04-06⁴،

1- الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني، رقم 217، المرجع السابق، ص06.

2- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص156.

3- حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، المرجع السابق، ص335.

4- القانون 04-06، ج.ر، العدد51، 2004، ص6، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07

المؤرخ في 18/05/1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

وكونه ألغي لا يعني أن المشرع قد إستغنى عنه بل أصبح إختياريا يمكن إستبداله بالأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة¹.

وبالرجوع للقانون 08-15 المعدل والمتمم، المتعلق بمطابقة البناء وإتمام إنجازها، نجد أن هذا الأخير لم يستغن عن هذا الإجراء وهو ما نستشفه من العديد من النصوص القانونية، نذكر منها مثلا ما جاء في نص المادة 73 منه: "يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الأشغال التي تهدف إلى..."، وكذلك ما جاء في نص المادة 3/24 من نفس القانون: "... يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة"، وكذا ما جاءت به المادة 67 بقولها: "يمكن أن يستعين أعوان الدولة والبلديات في حالة عرقلة مهامهم بالقوة العمومية لإيقاف الأعمال و/أو غلق الورشات"، وإلى غير ذلك من النصوص التي تبين أخذ قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها بهذا الإجراء.

والجدير بالذكر أن الأمر بوقف الأشغال لا يعتبر إجراء عقابيا بل مجرد تدبير وقائي².

2- الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة

إن من إلتزامات صاحب المشروع ضرورة تقيده بأحكام رخصة البناء المسلمة له، غير أنه قد يعترض البناء في بعض الأحيان عيوب فنية أثناء التنفيذ فتتدخل الجهة الإدارية بمناسبة ممارسة رقابتها الإدارية بأمر التصحيح وتحقيق المطابقة، والذي يقصد به إبراء البناء من العيوب التي إعتزته أثناء التنفيذ وجعله مطابقا لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء، ولا يكون هذا الأمر بمبادرة من المعني كما هو الشأن بالنسبة لشهادة المطابقة وإنما بأمر من الإدارة بإعتبارها سلطة ضبط إداري تسهر على حسن تطبيق قوانين التعمير ومطابقة البناء لأحكام الرخصة³.

ويأتي الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة كنتيجة لأعمال المراقبة والمعينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة، ويتم التصحيح إذا ثبت أن البناء مخالف للمواصفات الفنية بما

1- مباركي ميلود، التدابير الوقائية والردعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد 01، جوان 2013، ص.ص، 218، 219.

2- محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص.ص، 157، 158.

3- مباركي ميلود، التدابير الوقائية والردعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، المرجع السابق، ص.ص، 221، 222.

يقتضي تصحيحه، حيث نصت المادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على هذا الإجراء.

أما القانون 08-15 فيمكن القول بأنه أخذ بهذا الإجراء والدليل على ذلك ما جاءت به المادة 27 من هذا القانون عندما نصت: "يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالقيام بزيارة الأماكن معاينة حالة عدم مطابقة البناءات في مفهوم هذا القانون، على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح. يترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة". حيث جعلت هذه المادة من الزيارات التفقدية إلزامية من ضمن سلطات الرقابة والضبط الإداري المخولة للإدارة¹، تقوم بموجبها الإدارة بتحرير محضر بعدم المطابقة وعندما تكون البناءة مخالفة لرخصة البناء، كأن يضيف المالك طباقا أكثر مما سمحت به الرخصة، فتأمر الإدارة بتصحيح الوضعية ومطابقة الرخصة، وتكون المطابقة في هذه الحالة من خلال إزالة الطابق الإضافي والإبقاء على باقي البناءة².

هذا وتجب الإشارة إلى أن الأمر بالتصحيح هو قرار عيني أي أنه يتعلق بالعقار ذاته، وبالتالي يتم تنفيذه بالرغم من تغير أطراف القرار كإنتقال ملكية العقار بالبيع أو الإيجار³.

3- الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية

الهدم هو إزالة البناء تماما لذلك يعتبر من أخطر التدابير التي قد تتخذها الإدارة في مواجهة المخالف، حيث يعتبر قرار الهدم من إجراءات الضبط الإداري ومن الأوامر الرديعية التي تصدر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، ولا يكون ذلك إلا بعد إتخاذ الإجراءات الوقائية السابقة (الأمر بوقف الأشغال، الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة) وعدم إمتثال المخالف لها والإستمرار في المخالفة أو عندما يستحيل تصحيح المخالفة وتدارك ما ألحقته من مساس بالعمران⁴.

وقد نص القانون 08-15 على الأمر بالهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في المادة 73/2 منه والتي جاء فيها: "يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البناءات المشيدة في الأجل الذي يحدده".

1- محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص159.

2- حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص118.

3- حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، المرجع السابق، ص344.

4- مباركي ميلود، التدابير الوقائية والرديعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، المرجع السابق، ص223.

والجدير بالذكر في الأخير أنه ومن أجل التتبع المستمر والدقيق لحركة البناء والتعمير، ألزم المشرع إحداث بطاقة وطنية تسجل فيها عقود التعمير المسلمة طبقا لقانون التهيئة والتعمير والقانون 15-08 وكذا المخالفات المتعلقة بها، لدى الوزير المكلف بالتعمير، لها وظيفة إحصائية ورقابية في آن واحد¹.

الفرع الثالث: صعوبات وعراقيل تطبيق القانون 15-08

من أجل تقريب هذا القانون من المواطن وجعله في متناول الجميع وحثهم على اللجوء إليه كان هذا القانون موضوع حملة تحسيسية واسعة إنطلقت من وسائل الإعلام الوطنية التي تناولت مضمون مناقشات هذا القانون من طرف غرفتي المجلس الشعبي الوطني، بالإضافة إلى التدخلات العديدة لوزير السكن والعمران الرامية لتوضيح أهداف القانون ومحتواه. وبعد صدور المراسيم التنظيمية لهذا القانون أطلق وزير السكن والعمران حملة تواصل بإستعمال الوسائل السمعية البصرية عن طريق بث ومضة تلفزيونية، بالإضافة إلى الوسائل المكتوبة من خلال إصدار نشرة إخبارية بهذا الخصوص² بهدف الوصول إلى أكبر عدد من المواطنين. زد على ذلك أنه تم تنظيم العديد من التجمعات الجهوية على مستوى الشرق والغرب والوسط بهدف التحسيس³.

بالرغم من هذه الحملات التحسيسية الواسعة التي شملت أغلب بقاع الوطن إلا أن هذا القانون لم يحظ بإقبال المواطنين عليه، إذ أن عدم تقدم عمليات تحقيق مطابقة البناءات وتواضع نسب الإقبال عليها، جاء نتيجة للعديد من الصعوبات والعراقيل التي حالت دون ذلك ونذكر منها:

1- إن الأحكام والإجراءات التي جاء بها هذا القانون هي أحكام مؤقتة، حيث حددت المادة 94 منه صلاحيته بخمس سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، وتم تمديد العمل به بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ 2013/08/03⁴.

2- إن تأخر إنطلاق عمليات تحقيق المطابقة راجع كذلك إلى تأخر صدور المراسيم التنظيمية له التي لم تصدر إلى غاية ماي 2009 من جهة، وتأخر تعيين اللجان المكلفة بسير الإجراءات ونقص تكوينها من جهة أخرى.

1- المادة 93 من القانون 15-08، المتضمن مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم.

2- رسالة السكن، نشرة إخبارية لوزارة السكن والعمران.

3- تطبيق قانون 20 جويلية 2008: القضاء على حالة عدم إتمام البناءات، المرجع السابق، ص 03.

4- تم تمديد العمل بالقانون 15-08 بموجب المادة 79 من القانون 13-08 المؤرخ في 2013/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر، عدد 68، 2013.

3- نقص التنسيق إن لم نقل إنعدامه بين مختلف المتدخلين في عملية مطابقة البناء.

5- إرتفاع تكاليف الملف المرفق لعملية مطابقة البناء، وهو ما أدى إلى التهرب من اللجوء إليه، كما أن هذا القانون نص على مخططات الهندسة المدنية للأجزاء المنجزة والمتبقية، إلا أن مكاتب الدراسات ترفض إنجاز مخططات للأجزاء المنجزة، وبالرغم من أن التعلية 2012/04 جاءت لتبسيط الملف التقني إلا أنه لا تزال حالات يعترها الغموض كالبنائيات غير المنتهية التي يريد صاحبها تعليتها أو المشيدة بدون رخصة ولا يعلم تاريخ بنائها والتي يرغب صاحبها في تعليتها.

6- عدم قدرة فرق المتابعة على التأكد من حدود الملكيات وأصحابها نظرا للمشاكل التي تواجهها وضعية الوعاء العقاري للملكيات، والتي لم يتمكن المشرع من حلها بعد¹.

في الختام يمكن القول أن تنامي ظاهرة البناء غير الشرعي دفع المشرع إلى التشديد في الرقابة الإدارية على أعمال البناء لمكافحة المخالفات في مجال العمران والقضاء على مظاهر عدم التناسق، وهو ما تجسد من خلال وضع مخططات التهيئة والتعمير من أجل تحقيق التوجهات والسياسة العمرانية العامة. كما أنه أسند للسلطة الإدارية المختصة مهمة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير سواء بصفة قبلية من خلال نظام الرخص والشهادات، أو بصفة بعدية من خلال شهادة المطابقة، وكذلك عقود التعمير المستحدثة التي جاء بها قانون تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

وتدعيما لهذه الرقابة قام المشرع بإنشاء جهاز شرطة العمران إلى جانب فرق التحقيق والمتابعة للقيام بالرقابة الميدانية من خلال المعاينة، كما أنشأ بموجب القانون 08-15 لجنتي المطابقة والطعن المكلفتين بالبث في المطابقة، وقام بإقرار إجراءات وعقوبات صارمة في مواجهة المخالفين لأحكام التعمير.

1- بوشلوش عبد الغني، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، المرجع السابق، ص.ص، 299، 301.

الخاتمة

تطرقنا من خلال هذه الدراسة التي تناولنا فيها ظاهرة البناء غير الشرعي والتي تزامن ظهورها وتفاقمها مع رحيل المستعمر وما نتج عنه من فوضى في مجال العمران، بالإضافة إلى العديد من الأسباب الأخرى التي جئنا على ذكرها من خلال هذه الدراسة والمتمثلة أساسا في غياب رقابة إدارية صارمة وتعدد النصوص القانونية وتناقضها وعدم فعاليتها، كما أن الظروف السياسية والأمنية والإقتصادية التي عرفتها البلاد خلال فترة معينة وكذا التحولات التي شهدتها في مختلف الميادين ساهمت في توسع هذه الظاهرة، ضف إلى ذلك أن غياب الوعي والثقافة العمرانية لدى المواطن أفقدت فضائنا العمراني تجانسه، فأصبحت معظم مدننا نماذج من الإختلالات العمرانية وأنماطا من الخروقات في الإنجاز والتصميم.

وفي هذا السياق فإن القضاء على البناء غير الشرعي يستلزم وضع آليات وسبل للتدخل وقطع الأسباب التي نتجت عنها هذه الظاهرة، وذلك عن طريق رقابة إستعمال الأرض وتطهير سندات ملكيتها حتى يتمكن الأفراد من طلب رخصة البناء، وتفعيل عملية الرقابة في مجال التعمير للحد من المخالفات المستمرة على المجال العمراني، كما يجب على الدولة الوصول لتوفير الحاجة المتزايدة والمستمرة للسكن في ظل التوسع والتطور الحضري السريع.

والجدير بالذكر أنه لإيجاد حل للأوضاع القائمة إتبعته الدولة في الآونة الأولى حل الهدم الذي يعتبر أقدم الحلول وأكثرها صرامة، غير أن التوسع المريع للبناء غير الشرعي إلى حد وجود تجمعات سكانية وأحياء بأكملها تتميز بعدم الشرعية، حال دون إمكانية تطبيق هذا الإجراء، حيث أثبت حل الهدم غير المدروس فشله في تسوية هذه الوضعية ونظرا لذلك تم التفكير في إستبدال هذا الإجراء بأساليب الإدماج الإجتماعي عن طريق ترقية البناية غير الشرعية التي تقبل ذلك وتسوية وضعيتها.

وعليه قرر المشرع الجزائري إتباع أسلوب التسوية القانونية للبناء غير الشرعي عبر إصداره مجموعة من النصوص القانونية التي تتضمن من جهة تصحيح وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي، من خلال منح صاحب البناء سندا يثبت ملكيته للأرض وهو ماسعى إليه حين تسويته للأوضاع الناتجة عن تطبيق سياسة الإحتياطات العقارية وسياسة الثروة الزراعية، ومحاولة تسوية

السندات العرفية، وكذا الأراضي غير الممسوحة والتي ليس لها سندات بتفعيل عملية المسح، وإحداث إجراءات تسليم سند للملكية عن طريق الحيازة والتقدم المكسب (شهادة الحيازة، عقد الشهرة، التحقيق العقاري).

كما حاول المشرع بالإضافة لذلك وضع حد للبناء غير الشرعي من خلال الرقابة الإدارية على مجال التعمير، ففرض أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي والقواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب هذه المخططات، وكذا رخص وشهادات التعمير والبناء والتي يجب على الباني أن يقوم بإصدارها قبل أي عملية تشييد أو أشغال يريد القيام بها، وهذا ما يمكن التعبير عنه بآلية الرقابة القبلية على أعمال البناء. بالإضافة إلى ذلك أوجد المشرع آليات للرقابة المستمرة والبعديّة على هذه الأعمال يمارسها كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانوناً، بالإضافة للصلاحيات التي منحها لشرطة العمران من أجل السهر على التطبيق السليم لقوانين التعمير والبناء وإحترام المقاييس والمعايير المفروضة وكذا مطابقة الأشغال للرخصة الممنوحة.

ومن جهة أخرى حاول المشرع تصحيح وتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي والقضاء على البناءات غير مكتملة الإنجاز وتناثر أشكالها وانتشارها المتفاقم، من خلال إحداث إجراء قانوني جديد سمي بـ "تحقيق مطابقة البناءات"، كما أنه أوجد عقود تعميم حديثة، وآليات وإجراءات جزائية وردعية وآليات رقابة أخرى مستحدثة، وهذا كله بموجب القانون 08-15 المتضمن مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، هذا القانون الذي جاء لمعالجة الفوضى العمرانية التي تطبع جل المدن والقرى عبر الوطن، ولمنح فرصة محدودة الزمن للمواطنين لتسوية وضعية أملاكهم.

وعلى هذا الأساس، خلصنا من خلال هذه الدراسة إلى صياغة مجموعة من النتائج، نذكرها

فيما يلي:

أولاً: إن النصوص العديدة والمتنوعة التي أصدرها المشرع في مجال العمران لم تنجح في تنظيم العمران بصفة تامة ودقيقة، بل أنها فتحت المجال للتحايل والتهرب من العقوبات والجزاءات من خلال إستغلال الثغرات القانونية والتناقضات والإختلالات التي نتجت عن هذه الترسانة القانونية. كما

أنه وبالرغم من هذه الترسانة القانونية إلا أن تطبيق هذه النصوص في الميدان العملي محدود وتواجهه العديد من العراقيل والصعوبات، منها الإدارية أو المالية أو القانونية...

ثانيا: فضلا عن ذلك فقد ركز المشرع على المحيط الحضري، فيحين تعاني حركة البناء الريفي من التهميش وقلة المراقبة بسبب عدم وجود فرق متخصصة تتحصر مهمتها في المتابعة والمراقبة الإدارية لأشغال البناء خارج المحيط العمراني، مما يعني أن الأراضي الفلاحية الخصبة النادرة تبقى عرضة للتشويه وملاذا للبناء غير الشرعي.

ثالثا: وفي مجال رخصة البناء نلاحظ طول الإجراءات من جهة وسهو الإدارة وتعسفها عن الرد عن الطلبات في الأجل المحدد قانونا، ما يدفع طالب الرخصة إلى اللجوء للقضاء وما يستغرقه هذا الأخير كذلك من زمن وجهد، وهذا لايتماشى مع حركية النشاط الإجتماعي والإقتصادي، وهو ما أدى إلى تنفير المواطن من اللجوء للإدارة وإستصدار رخص وشهادات التعمير، وبالتالي وقوعه في إطار البناء غير الشرعي.

رابعا: زد على ذلك عدم مشاركة المجتمع المدني خاصة الجمعيات ذات الطابع الإجتماعي في عملية التخطيط، حيث يعتبر دور الجمعيات فعال وإيجابي من أجل معرفة إحتياجات السكان ونقل إنشغالاتهم وخاصة سكان المناطق المتخلفة.

خامسا: والملاحظ كذلك غياب ثقافة التعمير لدى المواطن ، غياب الوعي البيئي وعدم إحترام المساحات الخضراء، وكذلك غياب الحس الجمالي للمدن، في غياب رقابة صارمة أدى إلى إستفحال ظاهرة البناء غير الشرعي وعدم الإنسجام والتناسق بين المباني المنجزة.

سادسا: أما فيما يخص قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، فما يمكن ملاحظته أنه جعل المبادرة في طلب شهادة المطابقة لصاحب المشروع، الأمر الذي قلل من فعاليتها في المجال العمراني، ذلك لأن صاحب المشروع الذي قام بتشديد البناء بدون رخصة سواء لعدم حيازته لسند يثبت ملكيته أو لأن بناءه مخالف لأحكام ومقاييس البناء المفروضة قانونا، فكيف يبادر بطلب شهادة المطابقة؟

سابعا: والملاحظ كذلك أن الإجراءات والأحكام الجزائية التي جاء بها قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها تتميز بالطابع الظرفي، فهي مؤقتة تزول بإنتهاء صلاحية هذا القانون، وهو ما يدفعنا للحيرة والتساؤل حول فعالية هذه النصوص.

في ضوء ما توصلت إليه الدراسة من إستنتاجات، حاولنا في هذا المقام أن نضع جملة من التوصيات التي قد تساهم في إيجاد حل مناسب لهذه الوضعية، ونلخصها فيما يلي:

أولاً: حث المشرع على جمع القوانين المشتتة والمبعثرة المنظمة لل عمران وإصدار قانون واحد خاص بالتعمير، عوض تشتت الترسانة القانونية في هذا المجال، وإرساء القوة على التنظيم في ظل تعدد القوانين المبهمة والغامضة وغياب النصوص التنظيمية في بعض القوانين إلى حد اليوم.

ثانياً: تبسيط إجراءات منح الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير ، وتقليل الوثائق المرفقة المطلوبة، فمن شأن ذلك تشجيع الأفراد على طلب الرخص المتطلبة قانوناً لمباشرة إنجاز البناء أو لمطابقته للمخططات البيانية وحدود الرخصة.

ثالثاً: تزويد الإدارة بكل الوسائل المادية والبشرية والتقنية من أجل تفعيل رقابتها في مجال التعمير، وتحقيق الإنسجام والتنسيق فيما بينها. كما يجب تكوين وتأهيل الموظفين في مجال التهيئة والتعمير.

رابعاً: الإسراع بإتمام عملية المسح العام للأراضي، من أجل تحديد حقوق الملكية حسب الطبيعة القانونية لكل أرض، وهو ما سيساهم في تطهير الملكية العقارية وبالتالي تسوية الوضعية القانونية المعقدة للوعاء العقاري.

خامساً: تفعيل أدوات تهيئة الإقليم من أجل تخفيف الضغط على القطاع العقاري بالمدن والمراكز الحضرية الكبرى، وتعزيز التوجه الإستراتيجي نحو الإنتشار المكاني المتوازن على كافة إقليم الدولة.

سادساً: وضع حد للوضعية اللاحقونية واللامسؤولية واللاعقاب فيما يتعلق بالرقابة العمرانية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، المسندة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين من خلال النص على معاقبتهم في حالة التقاعس عنها أو ثبوت تورطهم فيها طالما أن تطبيقها يتعلق بأعمال حفظ النظام العام، وفرض القوانين في نطاق البلدية التي يقوم بها رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة ويخضع بموجبها للرقابة التسلسلية التي يمارسها الوالي والوزير.

سابعاً: تشجيع البحوث والدراسات الجامعية من أجل إيجاد أنماط جديدة لمواجهة مشكلة البناء غير الشرعي وإقتراح حلول من شأنها الحد من نموها، وإدراج الأهداف السكانية في الأبحاث الإقتصادية

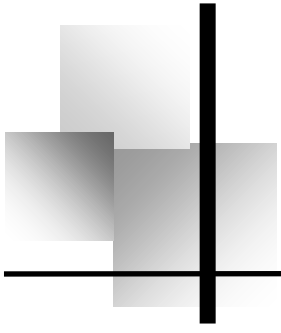
والإجتماعية، بالإضافة إلى انتهاج أسلوب المقاربة التشاركية وذلك من خلال الأخذ بعين الاعتبار بمبدأ مشاركة المجتمع المدني وقاطني مناطق الأحياء غير الشرعية في أي عملية تسوية.

ثامنا: وفي هذا السياق على الفاعلين في هذا المجال الأخذ بتجارب الدول المتقدمة التي نجحت في حل أزمة السكن، كالشيلي وماليزيا وتيلاندا.

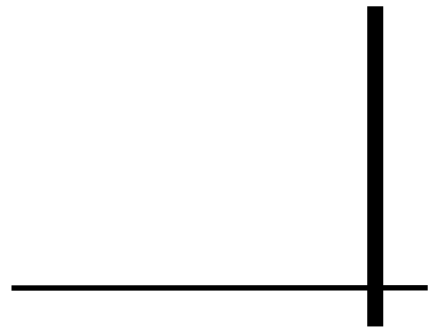
تاسعا: أما فيما يخص قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها فيجب التدخل من أجل الإبقاء على القواعد القانونية الرديئة وكذا عقود التعمير المستحدثة، وإضافتها إلى قواعد قانون التعمير والبناء.

كما يجب وضع إحصائيات تقييمية لعملية مطابقة البناء من أجل الوقوف على العوائق وتشخيص العراقيل ومن تم تذليل الصعوبات، من خلال القيام بندوات جهوية أو ولائية دورية تواكب العملية من أجل توحيد التوجه والقرارات.

ويمكننا القول ختاماً بأن المشرع العمراني الجزائري أصبح أكثر تشدداً في مواجهة البناء غير الشرعي والتصدي له، والجدير بالذكر أنه لا يمكن تصور تسوية شاملة لهذه البناءات إلا من خلال تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية، إذ أن أغلب البناءات إكتسبت الطابع غير الشرعي بسبب الوضعية غير القانونية وغير المثبتة لوعائها العقاري.



العلاقات



الملحق رقم 01: نموذج التصريح بالمطابقة

ANNEXE 1 : MODELE-TYPE DE DECLARATION

نموذج التصريح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIC ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION

تصريح

Wilaya de :
Daïra/Circonscription administrative :

1 - IDENTIFICATION DU DECLARANT :

Nom : Prénom :
Raison sociale :
Né(e) le :
A : Wilaya de :
Fils/Fille de et de
Adresse :

2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :

Déclare avoir entrepris une construction :
- Nature :
- A l'adresse :
• commune :
• wilaya :

Non achevée avec permis de construire.

- Nature juridique du terrain* :
- Références du permis de construire :
• N° de l'arrêté :
• Etabli par :
• Date de délivrance :
• Date d'expiration du délai accordé :
- Travaux : conformes au permis délivré.
Non conformes au permis délivré.
• Structure
• Etages
• Façade
- Etat d'avancement des travaux :
• Structure : achevée
non achevée
• Façades : achevées
non achevées
• Aménagements extérieurs : achevés
non achevés

Achevée non conforme au permis délivré.

- Nature juridique du terrain :
- Références du permis délivré :
• N° de l'arrêté :
• Etabli par :
• Date de délivrance :
• Date d'expiration :
- Parties non conformes.
• Emprise au sol
• Structure
• Nombre d'étages

ولاية :
دايرة / المقاطعة الإدارية :

1 . تعريف المصريح :

الاسم :
اسم الشركة :
المولود(ة) في : ولاية :
ابن (s) : و :
العنوان :

2 . تعريف البناء :

أصرح أنني شرعت في إنجاز بناء :
الطبيعة :
العنوان :
• بلدية :
• ولاية :

غير متتمة مع وجود رخصة بناء.

- الطبيعة القانونية للأرضية* :
- مراجع رخصة البناء :
• رقم القرار :
• معد من طرف :
• تاريخ التسليم :
• تاريخ انتهاء الأجل الممنوح :
- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة.
غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.
• الهيكل :
• الطوابق :
• الواجهة :
- حالة تقدم الأشغال :
• الهيكل : متتم
غير متتم
• الواجهات : متتمة
غير متتمة
• التهيئات الخارجية : متتمة
غير متتمة

متتمة غير مطابقة للرخصة المسلمة.

- الطبيعة القانونية للأرضية :
- مراجع رخصة البناء :
• رقم القرار :
• معد من طرف :
• تاريخ التسليم :
• تاريخ انتهاء الصلاحية :
- الأجزاء غير المطابقة :
• مساحة الأرضية المبنية
• الهيكل
• عدد الطوابق

- Façades
- . Principale
- . Latérale
- . Arrière

- Etat d'avancement des travaux :

- Structure : achevée
- non achevée
- Façades : achevées
- non achevées
- Aménagements extérieurs : achevés
- non achevés

Achevée sans permis de construire.

- Nature juridique du terrain* :
- Superficie :
- Emprise au sol :
- Nombre d'étages :

Non achevée sans permis de construire.

- Nature juridique du terrain* :
- Superficie :
- Emprise au sol :
- Nombre d'étages :
- Etat d'avancement des travaux :
- Structure : achevée
- non achevée
- Façades : achevées
- non achevées
- Aménagements extérieurs : achevés
- non achevés

3 - NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :

En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008,

Je sollicite le bénéfice :

- d'un permis d'achèvement
- d'un certificat de conformité
- d'un permis de construire à titre de régularisation
- d'un permis d'achèvement à titre de régularisation

pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.

4 - ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)

Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.

5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

je m'engage par ailleurs :

- à souscrire à la demande d'un certificat de conformité
- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité

- الواجهات
- الرئيسية
- الجانبية
- الخلفية

- حالة تقدم الأشغال :

- الهيكل : متمم
- غير متمم
- الواجهات : متممة
- غير متممة
- التهيئات الخارجية : متممة
- غير متممة

متممة بدون رخصة بناء.

- الطبيعة القانونية للأرضية* :
- المساحة :
- مساحة الأرضية المبنية :
- عدد الطوابق :

غير متممة بدون رخصة بناء.

- الطبيعة القانونية للأرضية* :
- المساحة :
- مساحة الأرضية المبنية :
- عدد الطوابق :
- حالة تقدم الأشغال :

- الهيكل : متمم
- غير متمم
- الواجهات : متممة
- غير متممة
- التهيئة الخارجية : متممة
- غير متممة

3 . طبيعة العقد المطلوب :

تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، أطلب الاستفادة من :

- رخصة إتمام
- شهادة المطابقة
- رخصة بناء على سبيل التسوية
- رخصة إتمام على سبيل التسوية

للشروع في مطابقة بنايتي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناية و/أو إتمامها في الأجل الذي منح لي.

4 . توقيف الأشغال : (بالنسبة للبنايات غير المتممة)

أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال والأستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.

5 . الإكتمالات التكميلية :

من جهة أخرى أتعهد بـ :

- التقدم بطلب شهادة المطابقة
- ألا أسكن أو أستغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة

Pour les constructions non achevées :

- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ;
- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux ;
- à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de construction sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux ;
- à démarrer les travaux dans un délai de trois (3) mois après l'obtention du permis d'achèvement ;
- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances ;
- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois après achèvement des travaux ;
- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi ;

Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009.

SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT

DATE :

6 - AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :

.....

- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE

DATE :

Mettre une croix (X) dans la case correspondante.

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

بالنسبة للبناءات غير التامة :

- القيام بإيداع طلب فتح ورشة الأشغال .
- الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال .
- إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال .
- الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام .
- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار .
- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إتمام الأشغال .
- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع ، خرقا لأحكام القانون

أصرح أنني اطلعت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009.

- الإضاء المصادق عليه للمصرح

التاريخ :

6 . الرأي الملل لمصالح التصير التابعة للبلدية :

.....

- إضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي

التاريخ

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة

- ملكية صاحب البناء
- شهادة الحيازة
- حق الانتفاع (م ف - م ف ج)
- عقد إداري
- أرضية تابعة للأمالك الوطنية
- أرضية تابعة لأمالك البلدية
- أرضية خاصة يملكها الغير

الملاحق رقم 02: نموذج شهادة توقيف الأشغال ومحضر عدم المطابقة

نموذج محضر عدم المطابقة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

مديرية التعمير والبناء :

دائرة/ مقاطعة إدارية :

بلدية :

محضر رقم مؤرخ في

معلنة عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع

والتنظيم في ميدان التعمير

في سنة و يوم من شهر على الساعة و دقيقة

نحن العون (الاسم) و(اللقب)

الصفة

تكليف مهني رقم بناء على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها، قد عاينا عدم مطابقة أشغال البناء التي تبين المعلومات الخاصة به أدناه:

صاحب البنية :

الاسم :

اللقب :

اسم الشركة :

تاريخ و مكان الازدياد :

عنوان الإقامة :

1 - عدم مطابقة البنية

طبيعة البنية :

- سكن
- مرفق
- سكن و تجارة
- صناعة أو حرفة
- إنتاج فلاحى
- خدمات
- آخر

الكائنة ب: (عنوان، حي ، مدينة)

نموذج لشهادة توقيف الأشغال

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

شهادة توقيف الأشغال

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 - 154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء،

- يشهد -

بناء على هذه الوثيقة، بأن أشغال البنية :

• غير المتممة شرع فيها :

برخصة البناء المسلمة بقرار رقم بتاريخ لبلدة

مطابقة لأحكام رخصة البناء

غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

• غير المتممة شرع فيها :

بدون رخصة البناء

الكائنة بالعنوان التالي :

قد أوقفت، تطبيقا للتصريح بتحقيق المطابقة المسجل تحت رقم الموعد من طرف :

الاسم و اللقب

اسم الشركة :

العنوان :

توقف الأشغال تم التأكد منه بعد الزيارة الميدانية بتاريخ لأعوان التعمير التابعين للدولة / مصالح التعمير التابعة للبلدية.

حرر ب في

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة : ضع علامة (X) في الخانة المنسوبة.

- عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية
- الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبنية بشبكات النفع قبل تسليم، حسب الحالة ، رخصة بناء أو شهادة مطابقة
- فتح ورشة إتمام بدون ترخيص
- غياب السياج و لافتة إشارة الأشغال
- عدم انطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام
- وضع مواد البناء، الحصى، الردوم على الطريق العمومي
- عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال

إمضاء صاحب البنية :

حرر ب

رئيس الفرقة

ملاحظة : وضع علامة (x) في الخانة المناسبة

رفض الإمضاء

حالة الأشغال

- مطابقة لرخصة البناء رقم
- مسلمة في
- غير متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم
- مسلمة في
- متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم
- مسلمة في
- متممة بدون رخصة بناء
- غير متممة بدون رخصة بناء

طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة :

- العلو
- البنية التحتية
- الهيكل
- الواجهات
- مكان إقامة البناء
- آخر

2- معايير المخالفات للقانون

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة
- تشييد بناية داخل تجزئة حائزة رخصة تجزئة
- بيع قطعة أرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات التهيئة
- بناية غير متممة في أجل رخصة البناء
- تشييد بناية بدون رخصة بناء
- عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء
- عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد
- شغل أو استغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة
- عدم تصريح بعدم إتمام بناية أو غير مطابقتها
- تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال
- استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة
- عدم التوقف الفوري للأشغال

الملحق رقم 03: محضر معاينة أشغال بدون رخصة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :
 مديرية التعمير والبناء
 بلدية :
 محضر : رقم مؤرخ في :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
 نحن (الاسم، اللقب والصفة) المؤهل، بمقتضى القانون
 رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال
 البناء وقد عاينا المخالفة المعروفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها :

.....

الكائنة بـ: (العنوان، الحي، المدينة)

.....

المخالف : الاسم اللقب :

تاريخ ومكان الازدياد :

عنوان الإقامة :

تصريحات محتملة :

.....

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.



ملاحظة : رفض الإمضاء

الملحق رقم 04: محضر معاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :
 مديرية التعمير والبناء
 بلدية :
 محضر : رقم مؤرخ في :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
 نحن (الاسم، اللقب والصفة) المؤهل، بمقتضى القانون
 رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال
 البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :
 انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم المسلمة
 يوم من طرف

الكاتبة ب : (العنوان، الحي، المدينة)

المخالف : الاسم اللقب :

تاريخ ومكان الازدياد :

عنوان الإقامة :

تصريحات محتملة :

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء

الملحق رقم 05: محضر معاينة أشغال بدون رخصة هدم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :
مديرية التعمير والبناء
بلدية :
محضر : رقم مؤرخ في :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة هدم

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) المؤهل، بمقتضى القانون
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها :

.....

.....

الكائنة بـ: (العنوان، الحي، المدينة)

.....

.....

المخالف : الاسم اللقب :

تاريخ ومكان الازدياد :

عنوان الإقامة :

تصريحات محتملة :

.....

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء

الملحق رقم 06: قرار يتضمن شهادة مطابقة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
 الساكن(ة) بـ
 بخصوص أشغال :
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
 وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
 بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
 وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
 تحت رقم بتاريخ

يقرر ما يأتي :

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

.....

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

..... /1
 /2
 /3
 /4
 /5
 /6
 /7
 /8
 /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 07: شهادة إثبات وتطابق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
 ولاية
 دائرة
 بلدية
 رقم/2012

شهادة إثبات وتطابق

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية
 - بمقتضى القانون رقم : 08/90 المؤرخ في : 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية.
 - بمقتضى القانون رقم : 92/90 المؤرخ في : 1990/02/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في : 1991/05/28 المحدد لكيفيات
 تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة
 الهدم وتسليم ذلك .
 - لعد الإطلاع على محضر كشف اللجنة التقنية المؤرخ في : 2012/.../...
 إلى حصتين ، كائن بشارع بلدية ولاية

يشهد

يشهد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ولاية بأن الأشغال الخاصة
 ببناء : مسكن ط أ + 2 .
 الكائن بتحصيص قطعة ، رقم بلدية ولاية
 للسيد /.....
 الأشغال المنجزة : 97% (نقص التلبس الخارجي للواجهة الأمامية)
 حسب التصاميم المصادق عليها بتاريخ :/...../2012 تحت رقم : ش1/...../2012
 يوم :/...../2012
 رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 08: الرسم الخاص على الرخص العقارية

1- الرسم الخاص على رخصة البناء

بالنسبة للبناء ذات الاستعمال السكني	
قيمة الرسم	قيمة البناء
1.875 دج	إلى غاية 750.000 دج
3.125 دج	إلى غاية 1.000.000 دج
5.000 دج	إلى غاية 1.500.000 دج
15.000 دج	إلى غاية 2.000.000 دج
17.000 دج	إلى غاية 3.000.000 دج
25.000 دج	إلى غاية 5.000.000 دج
30.000 دج	إلى غاية 7.000.000 دج
36.000 دج	إلى غاية 10.000.000 دج
40.000 دج	إلى غاية 15.000.000 دج
45.000 دج	إلى غاية 20.000.000 دج
50.000 دج	فوق 20.000.000 دج

بالنسبة للبناء ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي	
قيمة الرسم	قيمة البناء
50.000 دج	إلى غاية 7.000.000 دج
60.000 دج	إلى غاية 10.000.000 دج
70.000 دج	إلى غاية 15.000.000 دج
80.000 دج	إلى غاية 20.000.000 دج
90.000 دج	إلى غاية 25.000.000 دج
100.000 دج	إلى غاية 30.000.000 دج
110.000 دج	إلى غاية 50.000.000 دج
120.000 دج	إلى غاية 70.000.000 دج
130.000 دج	إلى غاية 100.000.000 دج
150.000 دج	فوق 100.000.000 دج

2- الرسم الخاص على شهادة المطابقة

بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني	
قيمة الرسم	قيمة البناءة
1.000 دج	إلى غاية 750.000 دج
1.500 دج	إلى غاية 1.000.000 دج
1.750 دج	إلى غاية 1.500.000 دج
2.200 دج	إلى غاية 2.000.000 دج
3.000 دج	إلى غاية 3.000.000 دج
3.500 دج	إلى غاية 5.000.000 دج
4.000 دج	إلى غاية 7.000.000 دج
6.000 دج	إلى غاية 10.000.000 دج
8.000 دج	إلى غاية 15.000.000 دج
9.000 دج	إلى غاية 20.000.000 دج
12.000 دج	فوق 20.000.000 دج

بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي	
قيمة الرسم	قيمة البناءة
6.000 دج	إلى غاية 7.000.000 دج
6.500 دج	إلى غاية 10.000.000 دج
7.500 دج	إلى غاية 15.000.000 دج
8.500 دج	إلى غاية 20.000.000 دج
9.500 دج	إلى غاية 25.000.000 دج
10.500 دج	إلى غاية 30.000.000 دج
11.500 دج	إلى غاية 50.000.000 دج
12.500 دج	إلى غاية 70.000.000 دج
15.500 دج	إلى غاية 100.000.000 دج
20.000 دج	فوق 100.000.000 دج

3- الرسم الخاص على رخصة التجزئة

تجزئة أراضي ذات إستعمال سكني	
عدد الأجزاء	قيمة الرسم
من 02 إلى 10	2.000 دج
من 11 إلى 50	50.000 دج
من 51 إلى 150	70.000 دج
من 151 إلى 250	100.000 دج
أكثر من 250	20.000 دج
تجزئة أراضي ذات إستعمال تجاري أو صناعي	
قيمة البناء	قيمة الرسم
من 02 إلى 10	6.000 دج
من 06 إلى 10	12.000 دج
أكثر من 10	30.000 دج

4- الرسم الخاص على رخص أخرى

الرخصة	قيمة الرسم
رخصة الهدم	300 دج لكل متر مربع من مساحة المبنى موضوع العدم
شهادة التعمير	2.000 دج

الملحق رقم 09 : إتفاق قرض بين الجزائر والبنك الدولي للإنشاء والتعمير ، لتمويل مشروع السكن الإجتماعي لمحو السكن القصديري في 12 ولاية.

24 شعبان عام 1419 هـ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 93 - 15

مراسيم تنظيمية

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 02 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتعلق بالتخطيط، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 21 المؤرخ في 24 محرم عام 1411 الموافق 15 غشت سنة 1990 والمتعلق بالمحاسبة العمومية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

- وبمقتضى القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 12 رمضان عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

- وبمقتضى القانون رقم 97 - 02 المؤرخ في 2 رمضان عام 1418 الموافق 31 ديسمبر سنة 1997 والمتضمن قانون المالية لسنة 1998،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 145 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 434 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 9 نوفمبر سنة 1991 والمتضمن تنظيم الصفقات العمومية، المعدل والمتمم،

مرسوم رئاسي رقم 98 - 414 مؤرخ في 18 شعبان عام 1419 الموافق 7 ديسمبر سنة 1998، يتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 4361 أ ل الموقع في 9 يوليو سنة 1998 بواشنطن (د. س) بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير، لتمويل مشروع السكن الاجتماعي لمحو السكن القصديري في 12 ولاية.

إنّ رئيس الجمهورية،

- بناء على تقرير وزير المالية ووزير السكن،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 77 (3 و 6) و 125 (الفقرة الأولى) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 63 - 320 المؤرخ في 31 غشت سنة 1963 والمتضمن الترخيص بانضمام الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية إلى الاتفاقيات الدولية، لاسيما المادة 2 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 17 المؤرخ في 8 شوال عام 1404 الموافق 7 يوليو سنة 1984 والمتعلق بقوانين المالية، المعدل والمتمم، لاسيما المواد 27 و 28 و 48 و 50 و 67 و 68 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، لاسيما المواد من 43 إلى 47 منه،

16- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 93 / 24 شعبان عام 1419 هـ

المادة 3 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
حرر بالجزائر في 18 شعبان عام 1419 الموافق 7 ديسمبر سنة 1998.

اليمين زروال

الملحق الأول

الباب الأول

أحكام عامة

المادة الأولى : يساهم تنفيذ اتفاق القرض المذكور أعلاه في إنجاز برنامج محو السكن القصديري في 12 ولاية، وهي : الجزائر، وهران ، قسنطينة ، عنابة، البليدة، تيبازة ، البويرة، المدية، المسيلة ، قالمة، سكيكدة وتبسة ، كما هو محدد في مكونات المشروع : إنجاز تجهيزات الأراضي وبناء السكنات التطويرية ، إعادة تأهيل المواقع السكنية غير المجهزة وتحضير المواقع الاحتياطية الموجهة للعائلات ذات الدخل الضعيف ، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم ومحلقه الأول والثاني.

المادة 2 : يضمن القرض المذكور أعلاه التغطية المالية لبنود المشروع الآتية :

1 - إنجاز المساكن التطويرية المجهزة ، إنجاز هياكل المواقع السكنية غير المجهزة، وإنجاز تحضير المواقع الاحتياطية الموجهة للعائلات ذات الدخل الضعيف.

2 - التقوية المؤسساتية للمشروع بدعم من :

أ - الصندوق الوطني للسكن بواسطة تقديم خدمات الخبراء والتكوين الذي من شأنه تحسين مهام الموارد البشرية وكفاءات التسيير.

ب - وزارة السكن :

ب 1) تكوين أمان المديرية المحلية لتحضير المشاريع وتقييم المحيط ومتابعته،

ب 2) خدمات الخبراء لتحضير دراسة حول موارد ميزانية الإدارة المحلية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92 - 78 المؤرخ في 18 شعبان عام 1412 الموافق 22 فبراير سنة 1992 الذي يحدد اختصاصات المفتشية العامة للمالية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 المؤرخ في 7 صفر عام 1414 الموافق 27 يوليو سنة 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 98 - 227 المؤرخ في 19 ربيع الأول عام 1419 الموافق 13 يوليو سنة 1998 والمتعلق بنفقات الدولة للتجهيز،

- وبعد الاطلاع على اتفاق القرض رقم 4361 أ ل الموقع في 9 يوليو سنة 1998 بواشنطن (د.س) بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع السكن الاجتماعي لمحو السكن القصديري في 12 ولاية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يوافق على اتفاق القرض رقم 4361 أ ل الموقع في 9 يوليو سنة 1998 بواشنطن (د.س) بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير، لتمويل مشروع السكن الاجتماعي لمحو السكن القصديري في 12 ولاية، وينفذ وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 2 : يتعين على وزارة السكن، ووزارة المالية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية والبيئة والصندوق الوطني للسكن ومديرية السكن والتجهيز العمومي ومديريات التعمير والبناء للولايات المذكورة في الملحق الأول بهذا المرسوم، أن يتخذوا كل فيما يخصه، جميع الإجراءات اللازمة للحفاظ على مصالح الدولة وتنفيذ عمليات إنجاز المشروع وتنسيقها ومتابعتها ومراقبتها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها والملحقين الأول والثاني بهذا المرسوم.

العمليات المتعلقة بالبرامج المذكورة أعلاه ونتائجها، لا سيما المالية والميزانية والنقدية والتجارية والتقنية والاقتصادية والمحاسبية والجمركية والوثائقية والعلاقاتية والقانونية والإدارية والأملاك الوطنية والعقارية المقررة في الملحقين الأول والثاني بهذا المرسوم.

تنجز مديريات التعمير والبناء المعنية مخططات العمليات المذكورة أعلاه وتوافق عليها لجنة المساعدات لمحو السكن القصديري.

المادة 7 : يتعين على المتعاملين، في إطار تنفيذ المشروع، أن يمثلوا لبيانات الاتفاقية العملية المعدة بالنسبة لكل مشروع مع صاحب المشروع (مديريات التعمير والبناء للولايات المعنية) والصندوق الوطني للسكن.

يجب أن تتضمن هذه الاتفاقيات الأهداف والنتائج المطلوب تحقيقها من طرف المتعاملين، لاسيما ما يرتبط منها باحترام متطلبات نوعية التكلفة وأجال إنجاز المنشآت الكبرى والتدابير التي تتخذها وزارة السكن وأصحاب المشاريع والصندوق الوطني للسكن لتسهيل تنفيذ المشروع في المجال المالي والعملي.

المادة 8 : تتكفل مخططات العمل المذكورة في المادة 6 أعلاه كذلك بعمليات استعمال القرض المتمثلة فيما يأتي :

أ - تضع الخزينة العامة اعتمادات الدفع بواسطة (الفونال) تحت تصرف أصحاب المشاريع والمتعاملين لدى الصندوق الوطني للسكن بمبلغ يعادل قيمة القرض في البرامج المذكورة أعلاه في المشروع.

ب - توفر اعتمادات الميزانية والوسائل الأخرى المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها وتضعها تحت تصرف أصحاب المشاريع والمتعاملين طبقا للقوانين والتنظيمات التي تسيّرهما.

الباب الثالث

الجوانب التجارية

المادة 9 : تتم عمليات اقتناء السلع والخدمات الداخلية والخارجية اللازمة لتحقيق البرامج

ب (3) وسائل الخبراء وخدماتهم لمساعدة وزارة السكن في تسيير المشروع وتنسيق تنفيذه،

ب (4) خدمات الخبراء لمساعدة وزارة السكن لإنشاء بنك معطيات حول السكن.

3 - الاحتياطي الموجه لتغطية الطوارئ خلال إنجاز المشروع.

المادة 3 : يكلف كل من الصندوق الوطني للسكن ومديريات التعمير والبناء للولايات المعنية تحت مسؤولية وزارة السكن وفي حدود اختصاصات كل واحد وبالتنسيق مع الوزارات المكلفة بالمالية والميزانية والداخليّة والجماعات المحليّة والبيئة والسلطات الأخرى المختصة المعنية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وعملا بأحكام هذا المرسوم وملحقه الأول والثاني، بتنفيذ العمليات الضرورية لإنجاز المشروع ومتابعتها ومراقبتها.

وتكلف وكالة تحسين السكن وتنميته والوكالات العقارية المحلية للولايات المعنية أو أي شخص معنوي آخر قد يكون متعاملا بشراء أراضي الأساس و إنجاز الدراسات والحصول على رخص البناء وكذلك إبرام مختلف الصفقات الضرورية لإنجاز المشروع.

المادة 4 : إنجاز البندين 1 و 2 من المشروع المنصوص عليهما في المادة 2 أعلاه تحت مسؤولية كل من الصندوق الوطني للسكن وإدارة وزارة السكن.

المادة 5 : يستعمل الاحتياطي المالي المنصوص عليه في المادة 2 أعلاه حسب حاجيات عمليات الإنجاز تحت رقابة وزارة السكن.

الباب الثاني

الجوانب العلاقاتية والوثائقية

والقانونية والإدارية

المادة 6 : تتجسد إجراءات تنفيذ برامج المشروع وإنجازها وتنسيقها ومتابعتها ومراقبتها في شكل مخططات عمل تستعملها السلطات المعنية كأدوات عمل لتحقيق برمجة عمليات إنجاز أهداف كل

9 - تنفيذ النفقات المتعلقة بالصفقات المبرمة في إطار اتفاق القرض طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

10 - تحويل الملفات المتعلقة بالصفقات المذكورة أعلاه (الوثائق والأوراق الإثباتية والفواتير والعقود وأية وثيقة أخرى مطلوبة لما يجب القيام به في عملية الدفع) إلى الصندوق الوطني للسكن في الآجال سواء لدفع المبالغ على حساب أو دفع كامل المبالغ الخاصة لكل عملية قصد تقديم طلبات سحب الأموال إلى البنك الدولي للإنشاء والتعمير.

الباب الرابع

الجوانب المالية والميزانية والمحاسبية والمراقبة

المادة 10 : تستعمل الوسائل المالية التي تقترضها الدولة والتي ينفذها الصندوق الوطني للسكن وفقا للقوانين والتنظيمات والإجراءات المطبقة، لا سيما في مجال الميزانية والنقد والمحاسبية والمخطط والمراقبة والتبادلات الخارجية.

المادة 11 : تعد تقديرات الميزانية السنوية والمتعددة السنوات اللازمة لإنجاز مكونات المشروع المعنية الذي يموله اتفاق القرض طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وبالتنسيق مع السلطات المختصة في إطار قوانين المالية ومخطط التجهيز.

وتتم النفقات المتصلة بالمشروع طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 12 : تحرر اتفاقية إعادة الاقتراض بين الوزارة المكلفة بالمالية والصندوق الوطني للسكن قصد تحديد طرق تسيير القرض وتسديده.

المادة 13 : تقوم الوزارة المكلفة بالمالية بعمليات تسديد القرض، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، على أساس الاستعمالات التي تمت بالعلاقة مع المبالغ المنصوص عليها في اتفاق القرض التي يبلغها إياها الصندوق الوطني للسكن وأصحاب المشاريع ووزارة السكن.

المذكورة أعلاه في المشروع طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وحسب الكيفيات العملية المذكورة في الملحقين الأول والثاني بهذا المرسوم.

ويشمل مسار إبرام الصفقات، لا سيما حسب المتدخلين أصحاب المشاريع والمسيرين المعنيين، الأعمال وعمليات التصور والتنفيذ والإنجاز والمراقبة والمتابعة، حسب الحالة، بالنسبة إلى البرامج التي يتولون تنفيذها جزئيا أو كليا مشتركين أو كل على حدة من خلال ما يأتي :

1 - تنظيم سير الإجراءات والترتيبات المطبقة على إبرام الصفقات وتأطيرها.

2 - نشر إعلان إجراء اختقاء المتعاقد الشريك أو المتعاقدين الشركاء طبقا للإجراءات والأحكام المطبقة على إبرام الصفقات.

3 - تقديم ملفات المناقصات والمعرض أمام اللجان المختصة المعنية وفتح الأطراف علانيا وتنفيذ التدابير اللازمة من أجل المنافسة في ظل الشفافية والمحافظة على مصالح الدولة إزاء كل متعاقد شريك.

4 - تصور إبرام العقود وتنفيذها ومراقبتها ومتابعتها فيما يتعلق بالأشغال عند اقتناء المعدات والخدمات والدراسات والمساعدة التقنية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

5 - متابعة وتنفيذ عملية استلام المعدات وكذلك الإنجاز من قبل مصالحها المختصة والهيكل الأخرى المسؤولة عن عمليات الرقابة التقنية والتحقيق في هذه المعدات طبقا للبيانات التعاقدية والقوانين والمقاييس والتنظيمات المعمول بها والخصائص المحددة في دفاتر الشروط.

6 - متابعة أي نزاع محتمل إزاء كل متعاقد شريك.

7 - إثبات الخدمة المؤداة متى كان ذلك مطلوبا بالنسبة إلى كل النفقات المسجلة بمقتضى برامج المشروع قبل تقديمها في الآجال إلى الصندوق الوطني للسكن قصد السحب.

8 - تسيير الضمانات التعاقدية والقانونية (لحسن التنفيذ ورد السلفية) وأي نزاع محتمل إزاء المتعاقد الشريك.

يقدمها أصحاب المشاريع (مديريات التعمير والبناء) ومنح المساعدات في إطار " الفونال" حسب الشروط المحددة في المشروع.

3 - تصوّر وإعداد والعمل على إعداد من قبل الأمرين بالصرف السابق ذكرهم، مخططات العمل المنصوص عليها في الملحقين الأول والثاني بهذا المرسوم وضمان والعمل على ضمان إنجازها، وتطبيقها وتنفيذها ومتابعتها وتنسيقها ومراقبتها من قبل كافة المتدخلين.

4 - التكفل من طرف خلية محو السكن القصديري المنصبة تحت سلطة مديرية التعمير والهندسة المعمارية لوزارة السكن بالعمليات التي تندرج في مخططات العمل المنصوص عليها في الملحقين الأول والثاني بهذا المرسوم من أجل برمجة تطبيق برامج المشروع وإنجازها ومتابعة شروط تنفيذها وتنسيقها ومراقبتها.

5 - تقييم المشروع بالتعاون مع الوزارات المعنية وتنسيق عمليات التجهيز والخدمة ومتابعتها ومراقبتها وجميع عمليات الخدمة العمومية الأخرى التي يقوم بها الأمرون بالصرف والمسيريون تحت الوصاية.

6 - قيام مديريات التعمير والبناء، والصندوق الوطني للسكن، فصليا، بإعداد حصيلة العمليات المادية والمالية والتقنية والجمركية والاقتصادية والتكوينية والدراسية والمساعدة التقنية والقانونية والتجارية والإدارية والتعاقدية والميزانية والأملاك الوطنية والاقتصادية والعقارية والوثائقية والمحاسبية والعلاقاتية والعملية والرقابة المتعلقة بتنفيذ المشروع الذي ترسله إلى الوزارة المكلفة بالمالية قصد التنسيق والتطبيق وتقييم استعمال القرض وجميع العناصر التي تؤثر في العلاقات مع المديريات المحلية المذكورة سالفًا وعلى العلاقات بين البنك الدولي للإنشاء والتعمير والسلطات المختصة المعنية.

7 - التكفل بالتنسيق مع الوزارة المكلفة بالمالية والإدارة المكلفة بالميزانية والصندوق الوطني للسكن ومديريات التعمير والبناء بتبادل

المادة 14 : تخضع عمليات التسيير المحاسبية لاتفاق القرض المذكور أعلاه والتي يقوم بها الصندوق الوطني للسكن والعمليات التي تنجزها الوزارة المكلفة بالسكن والوزارة المكلفة بالمالية والإدارة المكلفة بالميزانية وأصحاب المشاريع والمتعاملون، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، لرقابة الدولة والمصالح المختصة في المفتشية العامة للمالية التي يجب عليها أن تتخذ جميع الترتيبات اللازمة لإنجاز عمليات الرقابة والتفتيش طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم وملحقه الأول والثاني.

المادة 15 : يتمّ التكفل بالعمليات المحاسبية التي تعكس تدخل الصندوق الوطني للسكن في إطار موضوع هذا المرسوم وملحقه الأول والثاني، لأمر في حسابات منفصلة تخضع للمراقبة القانونية والتبليغ المنتظم إلى المصالح المختصة في الوزارة المكلفة بالمالية شهريا وفصليا وسنوياً.

يجب أن تكون الوثائق المحاسبية والأوراق الثبوتية متوفرة في أي وقت لكي يراقبها في عين المكان وحسب كل وثيقة، أي جهاز للرقابة والتفتيش.

الملحق الثاني

الباب الأول

تدخلات وزارة السكن

المادة الأولى : زيادة على التدخلات والأعمال الناجمة عن أحكام هذا المرسوم وملحقه الأول والثاني وعن اتفاق القرض، تتولى وزارة السكن في حدود اختصاصها وبالاتصال مع الأمرين بالصرف (مديريات التعمير والبناء) إنجاز التدخلات الآتية على الخصوص :

1 - ضمان تنفيذ أعمال التصور والتنسيق والمتابعة والتطبيق والرقابة المتعلقة بالعمليات المنصوص عليها في أحكام هذا المرسوم وملحقه الأول والثاني،

2 - دراسة لجنة المساعدات لمحو السكن القصديري للملفات الخاصة بطلبات المساعدة التي

1 - الضمان والعمل على ضمان تنفيذ الأعمال وعمليات التصور والإنجاز والتنسيق والمتابعة والتطبيق والرقابة المتعلقة بالعمليات المنصوص عليها في أحكام هذا المرسوم وملحقه الأول والثاني .

2 - اتخاذ التدابير اللازمة لإنجاز عمليات تسديد القرض التي تتم طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها على أساس استعمالات المبالغ المقررة في اتفاق القرض التي تيلّفها إياها وزارة السكن بمساعدة الصندوق الوطني للسكن ومديريات التعمير والبناء المعنية.

3 - تعد المفتشية العامة للمالية، زيادة على الأعمال المنصوص عليها في المواد 11 و 12 و 13 من الملحق الأول بهذا المرسوم ، وتقدم إلى السلطات المختصة المعنية بتسيير اتفاق القرض وتنفيذ ما يأتي :

أ - تقريرا عن تدقيق حسابات المشروع في أجل أقصاه ستة (6) أشهر بعد تاريخ انتهاء السنة المالية التي تتعلّق به.

ب - تقريرا ختاميا عن التنفيذ المالي للبرامج المذكورة أعلاه للمشروع الذي يمس هياكله المادية والمالية والنقدية والميزانية والتقنية وعملياته التجارية والعقارية والعملية والعلاقاتية والوثائقية والإدارية.

ج - تقريرا نصف سنوي عن وضعية علاقات الصندوق الوطني للسكن مع مديريات التعمير والبناء المعنية وعلاقات الصندوق الوطني للسكن مع البنك الدولي للإنشاء والتعمير.

د - تقريرا نصف سنوي عن تسيير القرض واستعماله.

4 - التكفل بالعلاقات الخاصة باتفاق القرض قصد ضمان ما يأتي :

- تسيير علاقات الصندوق الوطني للسكن مع البنك الدولي للإنشاء والتعمير.

- تسيير استعمال الاعتمادات المخصّصة لهذا المشروع.

المعلومات مع البنك الدولي للإنشاء والتعمير لاسيما في مجال إبرام الصفقات وإطلاع السلطات المختصة المعنية عن أي نزاع محتمل.

8 - إطلاع الوزارة المكلفة بالمالية والإدارة المكلفة بالميزانية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية والبيئية والسلطات المختصة في الدولة المعنية باتفاق القرض والصندوق الوطني للسكن ومديريات التعمير والبناء المعنية، في أقرب الأجل، على ردود البنك الدولي للإنشاء والتعمير التي تخص الملفات الإدارية والوثائقية والتعاقدية والتقنية والمالية والنقدية والاقتصادية والتجارية والعلاقاتية والعملية.

9 - قيام مصالحها المختصة بالتفتيش بإعداد برنامج تفتيش ورقابي وتقرير عن تنفيذ برامج المشروع مرة في السنة خلال مدة برامج المشروع المذكور وحتى إعداد التقرير الختامي عن تنفيذ المشروع المنصوص عليه في اتفاق القرض.

10 - اتخاذ كل التدابير اللازمة والسعي إلى اتخاذها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وبأحكام هذا المرسوم وملحقه الأول والثاني قصد ما يأتي :

أ - الإعداد السريع والمرضي لملفات الطلبات التي يقدمها المستفيدون من القرض، الخاصة بدفع النفقات الواجب القيام بها في إطار هذا المشروع.

ب - الإسراع في تقديم هذه الملفات إلى الصندوق الوطني للسكن،

ج - المتابعة المنتظمة لعمليات الإدارية والوثائقية والتعاقدية والمالية والتقنية والتجارية والنقدية والميزانية الخاصة بصرف القرض ودفع النفقات المذكورة أعلاه.

الباب الثاني

تدخلات الوزارة المكلفة بالمالية

المادة 2 : تتولى الوزارة المكلف بالمالية، في حدود صلاحياتها خصوصا، إنجاز التدخلات الآتية زيادة على التدخلات والأعمال الناجمة عن أحكام هذا المرسوم وملحقه الأول والثاني وعلى اتفاق القرض :

24 شعبان عام 1419 هـ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 93 - 21

2 - معالجة الملفات المتعلقة باستعمال القرض لا سيما بالتنسيق مع الوزارة المكلفة بالسكن والوزارة المكلفة بالمالية والإدارة المكلفة بالميزانية.

3 - مطابقة النفقات المنصوص عليها في اتفاق القرض عند إعداد طلبات صرف القرض.

4 - التحقق من وجود ملاحظة "خدمة مؤداة" عندما تكون مطلوبة.

5 - فتح حساب خاص لدى البنك الجزائري موجه لتسديد عمليات الأشغال وتقديم طلبات صرف القرض بسرعة إلى البنك الدولي للإنشاء والتعمير.

6 - إنجاز عمليات الصرف طبقا لأحكام اتفاق القرض المذكور أعلاه وهذا المرسوم وملحقه الأول والثاني لتمويل المشروع.

7 - اتخاذ جميع التدابير القانونية والتعاقدية والعملية والمحاسبية والتقنية والرقابة والميزانية والمالية والنقدية والعلاقاتية الضرورية للحفاظ على مصالح الدولة مقابل الالتزامات التي تعاقدت عليها وإنجاز المشروع.

8 - القيام بجميع العمليات المحاسبية وكل الحصائل والرقابات وتقييمات الأعمال والوسائل والنتائج المرتبطة بتنفيذ المشروع.

9 - التكفل في إطار تنفيذ اتفاق القرض، بالترتيبات الضرورية لاحترام القوانين والتنظيمات المطبقة في مجال الالتزامات بالنفقات والأمر بصرفها.

10 - إنجاز التقييم المحاسبي لتنفيذ اتفاق القرض وإعداد ما يأتي في كل مرحلة من مراحل تنفيذ برامج المشروع :

أ - تقرير فصلي يرسل إلى الوزارة المكلفة بالسكن وإلى الوزارة المكلفة بالمالية، يتضمن تنفيذ المشروع وعلاقات الصندوق الوطني للسكن بمديريات التعمير والبناء المعنية مع الصندوق الوطني للسكن والبنك الدولي للإنشاء والتعمير.

ب - تقرير نهائي عن تنفيذ اتفاق القرض يرسل عن طريق الوزارة المكلفة بالسكن إلى الوزارة المكلفة بالمالية.

5 - ضمان إبرام اتفاقية إعادة الإقراض مع الصندوق الوطني للسكن لإنجاز العمليات المنصوص عليها في هذا المشروع.

6 - الضمان والعمل على ضمان من قبل جميع الإدارات والأميرين بالصرف ومسيري القرض المعنيين طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، ما يأتي :

أ - مسك المحاسبة المتعلقة بجميع عمليات الدفع المنجزة في إطار تنفيذ برامج المشروع.

ب - قيام مديريات التعمير والبناء المعنية بإعداد الحصائل المحاسبية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا المرسوم وملحقه الأول والثاني واتفاق القرض.

ج - حفظ جميع الوثائق التعاقدية والإدارية والميزانية والرقابة المالية والتفتيش والمحاسبية والجمركية والمالية والنقدية والتجارية والتقنية والرقابة التقنية المتعلقة بتنفيذ برامج المشروع.

7 - توفير لكل المصالح المعنية بالرقابة والتفتيش التابعة للدولة، كل واحد فيما يخص المهام المنوطة بها، الوثائق والمعلومات الضرورية للقيام بالمهام والعمليات والأشغال في تفتيش جميع عمليات تنفيذ برامج المشروع ورقابتها المسندة إليها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا المرسوم وملحقه الأول والثاني.

الباب الثالث

تدخلات الصندوق الوطني للسكن

المادة 3 : يتولى الصندوق الوطني للسكن زيادة على التدخلات والأعمال الناجمة عن أحكام هذا المرسوم وملحقه الأول والثاني وعن اتفاق القرض على الخصوص وفي حدود اختصاصاته، التدخلات الآتية :

1 - وضع الامتدادات والوسائل الأخرى المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها وفي اتفاق القرض تحت تصرف مديريات التعمير والبناء المعنية والأميرين بالصرف قصد إنجاز البرامج.

ومخططات العمل وإرسالها إلى الوزارة المكلفة بالسكن والصندوق الوطني للسكن والسلطة المعنية،

6 - حفظ الأرشيف ومسك الحسابات المتعلقة بالعمليات التي تنجزها واتخاذ التدابير للتمكين من القيام بأعمال الرقابة المنصوص عليها في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها ووفق أحكام الملحقين الأول والثاني بهذا المرسوم،

7 - اتخاذ جميع الترتيبات اللازمة لتنظيم عمليات المحاسبة وحفظ الأرشيف،

8 - متابعة التجهيزات والعمل على تسليمها وتكليف من يتابعها والمساهمة في جميع عمليات الرقابة المرتبطة بها،

9 - متابعة إنجاز الأشغال والمساهمة في جميع عمليات الرقابة المرتبطة بها،

10 - اتخاذ جميع الترتيبات الضرورية لضمان التكفل بالعمليات والالتزامات والأعمال في مجال تمويل المشروع ورقابتها وتنفيذها،

11 - القيام بالنفقات المرتبطة بالصفقات المبرمة في إطار إنجاز المشروع،

12 - المساهمة في جميع عمليات التقييم والإعلام المتعلقة بتنفيذ المشروع ومخططات العمل المرتبطة به،

13 - اتخاذ التدابير الضرورية لضمان التكفل بالعمليات والأعمال في مجال الرقابة التقنية والتجهيزات والأشغال التي تكون موضوع الصفقات المبرمة طبقا لأحكام هذا المرسوم وملحقه الأول والثاني،

14 - المساهمة في كل عملية رقابة خلال إنجاز العمليات التي تتولاها مديريات التعمير والبناء المعنية،

15 - اتخاذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على مصالح الدولة في إطار إنجاز العمليات المنصوص عليها في هذا المرسوم وملحقه الأول والثاني.

11 - تكوين الأرشيف والمحافظة على الوثائق التي تحوزها طبقا للقانون والتنظيم المعمول بهما.

الباب الرابع

تدخلات مديريات التعمير والبناء

المادة 4 : تتولى مديريات التعمير والبناء، في حدود اختصاصاتها، زيادة على التدخلات والأعمال الناجمة عن المهام المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا المرسوم وملحقه الأول والثاني لاسيما التدخلات الآتية :

1 - اتخاذ جميع التدابير اللازمة لضمان تنفيذ الأعمال وعمليات التصور والتنسيق والمتابعة والتطبيق والإنجاز والرقابة المذكورة في هذا المرسوم وملحقه الأول والثاني.

2 - تجسيد إنجاز مخططات العمل التي تقدمها المديريات المعنية والتي توافق عليها لجنة المساعدات لمحو السكن القصدي تحت مراقبة الوزارة المكلفة بالسكن والمنصوص عليها في الملحقين الأول والثاني بهذا المرسوم.

3 - تنفيذ العمليات المتعلقة بإبرام الصفقات،

4 - اتخاذ جميع الترتيبات من أجل ضمان إعلام منتظم وضروري لما يأتي :

أ - تقييم الحاجات وتقديرها المرتبطة بمخططات عمل البرمجة وإنجاز المشروع،

ب - إنجاز العمليات التقنية والوثائقية والتعاقدية والتجارية والنقدية والمالية والميزانية والجمركية والمحاسبية والعقارية والعلاقاتية والعملية والقانونية والإعلامية والإدارية والرقابة التقنية للمشروع ومخططات العمل،

ج - تنسيق عمليات المشروع ومتابعتها ومراقبتها والتدقيق فيها وتفتيشها ،

د - الرقابة والحصيلة والتلخيص والإعلام المتعلقة بكل عمليات المشروع.

5 - السهر على إعداد تقارير فصلية عن الأنشطة والوسائل والعمليات والنتائج في إطار المشروع

الملاحق رقم 10: نصوص قانونية تتضمن تغيير وجهة أراضي فلاحية

3

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 39

11 شعبان عام 1432 هـ

13 يوليو سنة 2011 م

مراسيم تنظيمية

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي، لا سيما المادة 15 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10 - 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يهدف هذا المرسوم إلى إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية تقع بأقاليم بعض الولايات وتخصص لإنجاز سكنات ومرافق عمومية .

تحدد قائمة الولايات المعنية بعملية إلغاء تصنيف قطع الأراضي الفلاحية المذكورة في الفقرة الأولى أعلاه، طبقا للملحق المرفق بهذا المرسوم.

المادة 2 : تحدد قطع الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة الأولى أعلاه، طبقا للمخططات الملحقة بأصل هذا المرسوم.

المادة 3 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 7 شعبان عام 1432 الموافق 9 يوليو سنة 2011.

أحمد أويحيى

مرسوم تنفيذي رقم 11 - 237 مؤرخ في 7 شعبان عام 1432 الموافق 9 يوليو سنة 2011، يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية وتخصيصها لإنجاز سكنات ومرافق عمومية في بعض الولايات.

إن الوزير الأول،

- بناء على التقرير المشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير الفلاحة والتنمية الريفية،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 09 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 4 فبراير سنة 1984 والمتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، لا سيما المادة 36 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

المادة 2 : تحدد قطع الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة الأولى أعلاه، طبقا للمخططات الملحقة بأصل هذا المرسوم.

المادة 3 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 8 ذي الحجة عام 1433 الموافق 24 أكتوبر سنة 2012.

عبد المالك سلال

مرسوم تنفيذي رقم 12-370 مؤرخ في 8 ذي الحجة عام 1433 الموافق 24 أكتوبر سنة 2012، يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير الفلاحة والتنمية الريفية،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، لا سيما المادة 36 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي، لا سيما المادة 15 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 12-325 المؤرخ في 16 شوال عام 1433 الموافق 3 سبتمبر سنة 2012 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 12-326 المؤرخ في 17 شوال عام 1433 الموافق 4 سبتمبر سنة 2012 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبعد الاستماع إلى مجلس الوزراء،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يهدف هذا المرسوم إلى إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية تقع بأقاليم ولايات أم البواقي والبليدة والبويرة وتبسة وتيارت وتيزي وزو والجزائر وجيجل وسطيف وسعيدة وسيدي بلعباس ومعسكر وبرج بوعريريج وبومرداس وسوق أهراس وتيبازة وعين الدفلى وعين تموشنت وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية تلحق قائمتها بهذا المرسوم.

مرسوم تنفيذي رقم 14-292 مؤرخ في 22 ذي الحجة عام 1435 الموافق 16 أكتوبر سنة 2014، يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية مخصصة لإنجاز مناطق صناعية على مستوى بعض الولايات.

إن الوزير الأول،

- بناء على التقرير المشترك بين وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير الفلاحة والتنمية الريفية ووزير الصناعة والمناجم،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 3-85 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 4 فبراير سنة 1984 والمتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد،

- وبمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، لا سيما المادة 36 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي، لا سيما المادة 15 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14-145 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1435 الموافق 28 أبريل سنة 2014 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14-154 المؤرخ في 5 رجب عام 1435 الموافق 5 مايو سنة 2014 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-176 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1433 الموافق 11 أبريل سنة 2012 والمتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات،

- و بعد الاستماع إلى مجلس الوزراء،

يرسم ما ياتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 15 من القانون

رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي، يهدف هذا المرسوم إلى إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية واقعة بإقليم بعض الولايات موجهة لتوطين مناطق صناعية.

تحدد قائمة الولايات وكذا مساحة قطع الأراضي الفلاحية المعنية بعملية إلغاء التصنيف المذكور في الفقرة الأولى أعلاه، طبقا للملحق المرفق بهذا المرسوم.

المادة 2 : تحدد قطع الأراضي الفلاحية المنصوص

عليها في المادة الأولى أعلاه، طبقا للمخططات الملحقة بأصل هذا المرسوم.

المادة 3 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية

للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 22 ذي الحجة عام 1435 الموافق 16 أكتوبر سنة 2014.

عيد الملك سلال

الملحق رقم 11: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992، المتعلق بحقوق البناء المطبق على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

2196 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 86 11 جمادى الثانية عام 1413 هـ

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 92-307 المؤرخ في 18 محرم عام 1413 الموافق 19 يوليو سنة 1992 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، لا سيما المادة 26 منه،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411، الموافق 28 مايو سنة 1991 والذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها،

يقرران ما يلي :

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة الأولى : يحدد هذا القرار القواعد الخاصة بتعيين حقوق البناء المعبر عنها بمساحات القطع الأرضية للبناء علوا وتخصيص البناءات التي تشيد خارج المناطق العمرانية في البلديات، وهذا في إطار التشريع المعمول به في ميدان التهيئة والتعمير وتطبيقا للمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 المذكور أعلاه.

يجب أن تخصص البناءات المرخصة فقط لمنشآت التجهيزات التي تزيد في الإقتصاد العام للنشاط أو للمسكن المستقل

لا يجوز أن يفوق علو البناءات تسعة أمترا، تقاس من أية نقطة من الأرض.

المادة 2 : تطبق أحكام هذا القرار مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة المنصوص عليها في مجال شغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير.

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 ربيع الأول عام 1413 الموافق 13 سبتمبر سنة 1992، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

ان وزير السكن،
ووزير الفلاحة،

- بمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 والمتعلق بحماية البيئة،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير،

الصحراوية المستصلحة و الأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي والأراضي الحلقائية.

لا تتجاوز مساحة قطعة أراضي البناءات 1/10 من مساحة الملكية التي هي أقل من ألف (1.000) متر مربع، وإذا تجاوزت هذا الحد تضاف عشرون (20) مترا مربعا لكل ألف (1.000) متر مربع أعلا في الأراضي الزراعية ذات الامكانيات الضعيفة والتي تتوفر فيها ضغوطات طوبوغرافية.

أما بالنسبة للأراضي الزراعية ذات الامكانيات الضعيفة والتي لا توجد بها ضغوطات طوبوغرافية قوية، يجب الا تتجاوز مساحة أراضي البناءات 1/100 من مساحة الملكية المحددة بنفس الشروط والزيادة المذكورة.

الفصل الرابع

أحكام خاصة

المادة 7 : لا تخضع لشروط المواصفات، المحددة في الفصلين الثاني والثالث، الأراضي الصحراوية غير المذكورة في المادتين 4 و6 أعلاه، والتي تبقى خاضعة فقط للقواعد المشتركة لكل البناءات فيما يتعلق بالحجم والمقاس.

المادة 8 : تسقط حقوق البناء، المعبر عنها في المواد من 3 الى 6 أعلاه، إذا كانت هذه المساحات مبنية سابقا، باستثناء الأقبية المتغير تخصيصها وغير الاستغلال.

المادة 9 : ترتبط حقوق البناء بالملكية التي تمارس عليها، وينتج عن كل معاملة تحويل حقوق البناء لصالح المتملك ويفقد هذا الحق على ما بقي من الاستغلال.

المادة 10 : يعد عقد التخصيص الإداري، المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 والمذكور أعلاه، سندا مخلو لاحق الملكية بالنسبة للاستغلال الفلاحية المقامة على أراضي الأملاك الوطنية.

الفصل الثاني

المواصفات المطبقة على منشآت التجهيزات

المادة 3 : يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية، التي تنشأ فوقها البناءات الضرورية لمنشآت التجهيزات، المرتبطة بالاستغلال الزراعي 1/50 من مساحة الملكية، عندما تكون هذه الأخيرة أقل من خمس (5) هكتارات.

وترفع هذه المساحة بخمسين (50) مترا مربعا لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة الكلية الحد المذكور.

المادة 4 : تطبق المواصفات، المنصوص عليها في المادة 3 أعلاه، في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية، على الأراضي الزراعية ذات الامكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى الأراضي الحلقائية.

لا تتجاوز مساحة البناءات 1/25 من مساحة الملكية، المحددة بنفس الشروط والزيادة، إذا كانت الأراضي الزراعية ذات امكانيات ضعيفة.

الفصل الثالث

المواصفات المطبقة على البناءات ذات الاستعمال السكني

المادة 5 : يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تشيد فوقها البناءات ذات الاستعمال السكني 1/250 من مساحة الملكية إذا كانت هذه الأخيرة أقل من خمس (5) هكتارات، ويضاف عشرون (20) مترا مربعا لكل هكتار إذا كانت المساحة تتراوح ما بين خمس (5) وعشرة (10) هكتارات، أما إذا تجاوزت المساحة هذا الحد، تحسب عشرة أمتار مربعة لكل هكتار.

المادة 6 : تطبق المواصفات، المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه، في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية، على الأراضي الزراعية ذات الامكانيات الرفيعة أو الحسنة أو المتوسطة والأراضي

لا يعتبر أي تحويل أو تقسيم على أي أساس كان (تركة، بيع، هبة) منشأ لمساحات جديدة قابلة للبناء إذا كان صاحب الحق الأصلي أو المنتفع قد استعمل كل المساحات القابلة للبناء كما تحددها أحكام هذا القرار.

لا يمكن المتملك الاستفادة من حق البناء فوق أراض إضافية، غير أنه يمكنه أن يجري تعديلات و/أو تعليية في الحدود التي أقرها التنظيم المعمول به.

المادة 11 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 15 ربيع الأول عام 1413 الموافق 13 سبتمبر سنة 1992.

وزير السكن وزير الفلاحة

فاروق طبال محمد الياس مصلي

الملحق رقم 12: التعليم الوزاري رقم 4123، تتعلق بإعداد شهادات الحيازة.

الموضوع: إعداد شهادات الحيازة

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم 91 - 254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعادة شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.

يشرفني أن ألفت إنتباهكم إلى صدور المرسوم رقم 91 - 254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المؤسسة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري، بالجريدة الرسمية عدد 36 لـ 31 جويلية، 1991 يجدر التنكير في هذا الصدد إلى أن المادة 39 المذكورة أعلاه، تنص على أنه "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة و التي لم تحرر عقودها حيازة مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري، و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

إن موضوع هذه المذكرة هو توضيح أسباب تأسيس شهادة الحيازة و أيضا الآثار القانونية التي تنتج عنها و تبين الدور الذي يقع على عاتق مصالح أملاك الدولة و المحافظة العقارية فيما يخص الإجراء الذي يتم وفقه إنشاء و إشهار هذه الوثيقة.

1 - أسباب تأسيس شهادة الحيازة و الإجراءات :

إن الملكية الواقعة على أراضي الملك التي غالبا ما يكون محتواها غير مدقق تقوم على مجرد الحيازة. و مبدئيا عندما تمارس حيازة ناعمة و ثابتة لمدة تفوق 15 سنة فإنه من حق الحائز أن يتحصل على سند ملكية قانوني بموجب أحكام المرسوم رقم 83 - 352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المؤسس لإجراء إثبات التقادم المكسب و إنشاء عقد شهرة متضمن الإعتراف بالملكية.

غير أنه في غالب الحالات لا يمكن للحائزين أن يثبتوا ممارسة حيازة كافية تسمح لهم بالرقى إلى الملكية عن طريق التقادم و هذا نظرا للمعاملات الغير مصرح بها و التي تكون تسويتها صعبة

المحافظة العقارية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

Republique Algerienne Democratique et Populaire

وزارة الإقتصاد
MINISTERE DE L'ECONOMIE
المديرية العامة للأملاك الوطنية
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية

رقم 4123/م ع أ و/م ع أ و/م ع أ الجزائر في: 14 أكتوبر 1991

المدير العام للأملاك الوطنية إلى

السادة مديري الحفظ العقاري

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

للإعلام إلى

السادة الولاة

السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة و الحفظ

العقاري (كل الولايات)

- و تتطلب وقتا طويلا وتكاليف.
- بيد أن هذه الوضعية الغير متلائمة مع متطلبات تنمية الفلاحة و البناء التي تنوي السلطات العمومية إعطائها دفعا خاصا، تشكل عانقا كبيرا للمواطنين المعنيين بالقيام ببعض أعمال التسيير التي من شأنها تحسين قيمة أملاكهم.
- لهذا و في إنتظار التطهير العقاري الشامل الذي سوف ينتج عن أعمال مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري، يشكل تأسيس شهادة الحيازة وسيلة ناجعة و مؤقتة للتكفل بالصعوبات المتلقاة في هذا المجال.
- يرتكز تأسيس شهادة الحيازة على تجربة بينت تطابق الحالة الظاهرية في الميدان مع الحالة الشرعية في غالب الأحيان، سواء تعلق الأمر بحيازة طويلة الأمد إنتقلت من جيل إلى آخر، أو قصيرة الأمد ناتجة عن إكتساب وقع خارج الإطار الشرعي المعمول به.
- غير أنه لتفادي قدر الإمكان تسليم شهادة الحيازة لمن لا يستحقها، فإن الإجراء البسيط و السريع الذي يمكن أن يكون جماعيا (يتخذ بمبادرة من السلطة المسؤولة عن إنجاز برنامج تجديد أو تجميع) أو فردي (ناتج عن طلب من الحائز)، و تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، يضع إحتياطات ترمي إلى الحفاظ على مصلحة الدولة و الخواص الذين يمكن أن تكون لهم حقوق عينية عقارية.
- و من هذه الإحتياطات :
- 1 - إشهار واسع من شأنه إثارة الإعتراضات المحتملة.
 - 2 - إشراك شاهدين يتحملان مسؤولية شهادتهما شخصيا
 - 3 - عقوبات جنائية قاسية تنجر عن التصريحات الخاطئة و الشهادات الكاذبة.
 - 4 - آثار قانونية محدودة لا تسمح لصاحب الشهادة بالقيام إلا بالأعمال التي تؤدي إلى تحسين قيمة عقاره.
- و مهما يكن من أمر، فإن المالك الشرعي الذي يمكن أن يظهر فيما بعد، يحتفظ بحق المطالب عن طريق القضاء لإلغاء شهادة الحيازة المسلمة بغير حق.
- و تجدر الإشارة بأن على مدير أملاك الدولة أن يتحقق في إطار هذا الإجراء، المؤسس بما يلي :
- 1 - أن العقار المطالب من أجله بشهادة الحيازة ليس ملكا للدولة، بالمزاد حتى للشريك في الشيء.
- و هذا في أجل أقصاه شهران تحت طائلة تحمله المسؤولية شخصيا.
- 2 - التحقق قدر الإمكان أن العقار المعني ليس موضوع سند ملكية شرعي و يجب التذكير أخيرا بأن هذا الإجراء لا يطبق إلا في البلديات التي لم يتم فيها بعد مسح الأراضي العام.
- 2. الآثار القانونية :**
- إن شهادة الحيازة إسمية و غير قابلة للتنازل عنها و تسلم بصفة فردية أو لمجموعة من الحائزين في الشيوخ، و لا ينجر عن تسليمها تغيير الطبيعة القانونية للعقار، و هي تسقط بعد سنة من يوم وفاة صاحبها، ما عدا في حالة طلب وقع من طرف الوارثين خلال هذه المدة لتسليم شهادة حيازة جديدة بإسمهم.
- ينجر عن هذا التسليم حلول المستفيد أو المستفيدين الجدد قانونا محل المتوفي في الحقوق الناتجة عن شهادة الحيازة السابقة.
- و هكذا فإن شهادة الحيازة لا تخول لصاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية.
- فالقانون يصرح أنه مع إستثناء التحويل المجاني أو بمقابل ما يلي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي.
- في هذا الصدد يجدر التذكير بمدى إتساع و حدود الحقوق الناتجة عن تسليم شهادة الحيازة.
- 1 - يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يؤسس رهنا عقاريا لصالح هيئات القرض (مؤسسات مالية عمومية دون الدائنين الخواص)، ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط و الطويل لغرض تمويل موسم فلاحي أو مشروع بناء على وجه الخصوص.
 - 2 - يستطيع أن يطالب برخصة بناء أو تجرئة.
 - 3 - لا يمكن للشركاء في الشيوخ إيقاف حالة الشيوخ إلا من أجل القسمة و بمراعاة الحصص على رخصة تجرئة بالنسبة للأراضي الحضرية أو رخصة تقسيم بالنسبة للأراضي الزراعية. و بمعنى آخر فإن إيقاف حالة الشيوخ لا يكون ممكنا إلا إذا كان العقار قابلا للتقسيم.
- فنظرا لكون نقل الحقوق غير مسموح به فإنه لا يجوز البيع

و أخيرا و بناء على ما سبق، يرجى منكم السهر على متابعة هذه العمليات و موافاتي بالصعوبات التي قد تطرح في هذا المجال.

المدير العام للأماك الوطنية

إمضاء : ع. براهيتي

4- يمكن لصاحب شهادة الحيازة التدرع بمدة الحيازة المذكورة في التصريح الشرفي المنصوص عليه في المادة 6 من المرسوم رقم 91 - 254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 للمطالبة بعد إنقضاء الأجل القانوني بالتقادم المكسب.

كيفية إشهار شهادة الحيازة :

1 - الفحص السريع : على غرار كل وثيقة خاضعة للإشهار العقاري تودع شهادة الحيازة في نسختين على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

يكون الفحص الذي يتم من طرف المحافظ العقاري قبل التسجيل على سجل الإيداع سهلا وسريعا إذ أن الوثيقة ذات شكل موحد يكفي فيها المحرر بإعطاء المعلومات المناسبة.

يكفي إذن التحقق من ذكر هوية الشخص أو الأشخاص، و تعيين العقار تعيينا دقيقا و عند الإقتضاء الحصص في الشيوخ.

2 - التسجيل في سجل الإيداع و الرسم المطبق :

يكون من المناسب لتحاشي تعدد سجلات الإيداع (سجل الإيداع المتعلق بالإجراءات العادية - سجل الإيداع المتعلق بالإجراء الأول في السجل العقاري)، تسجيل شهادات الحيازة في السجل العادي (أ.ع 17) و من ثمة فإن شهادات الحيازة ترتب و تحفظ بالحجوم العادية و المحتوية على الوثائق المشهورة.

فيما يخص الرسم المطبق في هذا المجال، ليكن في علم المسؤولين المعنيين أنه من ضمن التدابير المقترحة في إطار مشروع قانون المالية لسنة 1992 إخضاع الإجراءات المعنية لحق ثابت مبلغه 100 د.ج. و مهما يكن من أمر، سوف تعطى توضيحات مفيدة في هذا الصدد في الوقت المناسب.

3 - مسك مجموعة البطاقات العقارية

إن مجموعة البطاقات العقارية التي تنشأ بمناسبة إشهار شهادات الحيازة و التي تمسك على الشكل الشخصي، طبقا لأحكام المادتين 113 و 114 من المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يجب أن ترتب على حدة بصفة متميزة و بالنسبة لكل بلدية.

و فعلا يبدو أن تكوين مجموعة بطاقات على حدة يسمح بتسهيل البحث و إستعمال البطاقات بالإضافة إلى هذا يسهل هذا الترتيب المتميز القيام بالإحصاءات الدورية و مسكها.

الملحق رقم 13: التعليم رقم 5361، تبين دور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء .

1- رخصة التجزئة :

بموجب أحكام المادة 57 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير فإنه "تشتراط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها". بالنظر لقواعد الإشهار العقاري، فإن تحليل هذا النص القانوني يؤدي إلى إستنتاج عنصرين أساسيين :

1 - رخصة التجزئة لها كآثر قانوني تحويل قطعة أرض ما، تكون وحدة عقارية واحدة (إذن من قطعة واحدة أو مشكلة من قطعتين أو عدد من قطع ملتصقة، تابعة لشخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص أو لمجموعة من المالكين في الشيوخ) إلى وحدتين (2)، أو عدد من الوحدات العقارية الجديدة.

2 - هذا التحويل الذي له طابع مادي (تغيير الحدود، الأشكال الهندسية و المساحات) و قانوني (زوال وحدة عقارية و إنشاء وحدتان (2) أو عدة وحدات عقارية جديدة) لا يمكن إجراؤه بحرية، حيث يخضع للموافقة المسبقة للسلطة الإدارية و التقنية المكلفة بالتعمير.

إذن فرخصة التجزئة وثيقة رسمية لها أثر مباشر، يتمثل في تغيير عناصر مادية و قانونية، محتواة في البطاقة العقارية المنشأة على مستوى مصالح المحافظة العقارية.

لهذا السبب، فإن المادة 23، الفقرة 6، من المرسوم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، المشار إليه أعلاه، تلزم إشهار هذه الوثيقة بالمحافظة العقارية.

و عليه، فالمحافظ العقاري من واجبه إلزام، تقديم رخصة التجزئة، قبل أن يقدم على إشهار أي وثيقة تتضمن بيع جزء مفرز، مأخوذ من قطعة أرض أكبر مساحة.

تطبيقا للأحكام المحتواة في المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أنفا، يجب أن تكون رخصة التجزئة، مرفقة، بصفة إجبارية، عند إيداعها بالمحافظة العقارية، بالوثائق الثلاث (3) الآتية :

- 1 - مخطط التجزئة معد على السلم 1/2000 أو 1/5000.
- 2 - جدول يتضمن قائمة الحصص، أرقامها و مساحتهما،
- 3 - دفتر شروط التجزئة.

يجب أن يحتوي مخطط التجزئة، المعد من طرف مهندس خبير عقاري، على تأشيرة مصلحة التعمير.

تحفظ الوثائق الثلاث و ترتب على حدى في المحافظة العقارية. طبعاً، عندما تكون الوحدة العقارية، المعنية برخصة التجزئة، ممسوحة، فإن وثيقة القياس، المعدة طبقاً للأحكام المحددة في المواد من 18 إلى 20 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، تحل محل مخطط التجزئة. في هذه الحالة، ترسل وثيقة القياس (دون حفظها في المحافظة العقارية) إلى مصلحة محافظة و ثائق مسح الأراضي، قصد المسك النهائي للوثيقة التقنية، طبقاً لأحكام المادتين 74 و 81 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية عمليات الاملاك الوطنية و العقارية

رقم: 5361/م/م ع أو/م ع أو/ع/م ع الجزائر، في: 16 أكتوبر 1999 .

مذكرة إلى :

السادة مديري الحفظ العقاري كل الولايات.

بالتبليغ إلى : السادة المفتشين الجهويين

لاملاك الدولة و الحفظ العقاري.

الموضوع: دور المحافظ العقاري، في نظر بعض الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعمير و البناء.

المرجع: القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/1، المتعلق بالتهيئة و التعمير.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 1991/5/28، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، و تسليم ذلك.

لقد طرح مرارا على الإدارة المركزية أسئلة مختلفة تتعلق بدور المحافظ العقاري، بالنظر إلى الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة برخصة التجزئة (1) شهادة التقسيم (2)، رخصة البناء (3) و شهادة المطابقة (4).

بمعنى آخر، فإن التساؤلات المختلفة، و التي تلقت الأجوبة في حينها كل على حدى، ترمي إلى معرفة، في أي حالة، المحافظ العقاري ملزم بتطبيق تنفيذ إجراء إشهار عقاري، على تقديم إحدى الوثائق الأربعة (4) المذكورة أعلاه.

لذا، فإن المذكرة العامة هاته، تهدف إلى التذكير بدور المحافظ العقاري في هذا الشأن.

مارس 1976، المعدل و المتمم، المتعلق بالسجل العقاري.

2- شهادة التقسيم :

بمفهوم المادة 59 من القانون 90-29، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المشار إليه أعلاه، فإن شهادة التقسيم تسلم لكل عملية تقسيم ملكية عقارية مبنية، إلى قسمين أو عدة أقسام. و أن إشهار هذه الوثيقة بالمحافظة العقارية، له نفس الأثر القانوني، الذي تحدثه رخصة التجزئة، و هو تحويل وحدة عقارية إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية أخرى جديدة. و تكمن خصوصية شهادة التقسيم في أن الهدف الذي ترمي إليه هو إنشاء حصص، مبنية أو غير مبنية.

و تبعا لأحكام المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1976 فإن شهادة التقسيم، عند إيداعها، قصد إشهارها بالمحافظة العقارية، يجب أن تكون مرفقة بمخطط، معد على السلم 1/2000 أو 1/5000، يمثل جل الملكية العقارية المبنية، موضوع التقسيم، و مشيرا إلى الحدود و المساحات للحصة (أو الحصص) الحاملة للبنائيات الموجودة و غير مبنية.

يجب أن تدرج، سواء على نفس شهادة التقسيم أو على مذكرة ملحقة، فقرة تتضمن قائمة الحصص، تكون معينة بمراجعتها الموجودة في مخطط التقسيم، مع ذكر مساحة كل واحدة منها. في هذه الحالة، لا يوجد إلزام قانوني لإعداد دفتر الشروط.

على غرار ما هو منصوص عليه بالنسبة لرخصة التجزئة، فإن مخطط التقسيم يجب أن يكون مؤشرا عليه مسبقا، من طرف مصلحة التعمير، قبل تنفيذ إجراء إشهاره. يرسل فيما بعد إلى مصلحة محافظة وثائق مسح الأراضي، أو يحفظ في المحافظة العقارية، حسب حالة العقار إذا كان مسوح أم لا.

3- رخصة البناء :

تنص المادة 52 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، "تشتتر رخصة البناء من أجل تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها، و لتمديد البنائيات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

يتبين من الأحكام القانونية، التي تم التذكير بها أعلاه، أن المحافظ العقاري يجب عليه أن يتحقق من أن رخصة البناء قد سلمت مسبقا، قبل القيام بإشهار أي وثيقة، تدل وجود بنايات، منجزة أو في طريق الإنجاز، و التي لم تذكر في الوثيقة المشهورة من قبل في المحافظة العقارية، المتعلقة بنفس العقار.

فعلا، و بما أن العقد الرسمي، المودع قصد الإشهار، يتضمن تغيير بالنسبة للمحتويات المادية للعقار، التي يضمنها، و هذا مقارنة مع العقد المنشأ لأصل حق الملكية الفوري، فإن المحافظ العقاري من واجبه أن يتحقق من أن التغيير هذا، قد أجري بصفة قانونية، و هو أن البنائيات الجديدة قد شيدت في إطار إحترام أحكام المادة 52، المذكورة سابقا.

في غياب رخصة البناء، فإن المحافظ العقاري ملزم بتوجيه رفض إيداع.

يجب أن يتم ذكر رخصة البناء بمراجعتها المفيدة (السلطة

الإدارية التي سلمتها، رقامها و تاريخها) في صلب الوثيقة نفسها المراد إشهارها.

و يمكن أن يشكل هذا، إما عقد تحويل ملكية (بيع، تبادل، قسمة، شهادة بعد وفاة، أو آخر) و إما مجرد تصريح، في الشكل الرسمي، يطلب من طرف المالك، يعلم من خلاله عن إنجاز بنايات جديدة. و ليس من الضروري أن تكون رخصة البناء مرفقة بكاملها مع الوثيقة المراد إشهارها. في هذه الحالة فإن المحرر يقتصر على ذكر، صراحة، بعد التأشير المتعلقة برخصة البناء، أن هذه الأخيرة مرتبة و محفوظة لدى أصوله.

4- شهادة المطابقة :

تعتبر شهادة المطابقة كأداة لمراقبة إحترام قواعد التعمير و البناء، و بالفعل، فيمدلول المادة 75 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، فإنها وثيقة تثبت أن البناء المنجز مطابق لرخصة البناء.

تعرفها المادة 56 من المرسوم 91-176، المؤرخ في 28 ماي

1991، على أنها " ... رخصة سكن أو ترخيص بإستقبال الجمهور، أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف إجتماعية و تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة ..."

إذن، يترتب عن غياب شهادة المطابقة، قانونا، منع شغل الأمكنة. و هو السبب الذي من أجله تعتبر ملاحظة مخالفة الأحكام التشريعية و التنظيمية، التي تم التذكير بها سابقا، و التي تقتضي، بطبيعة الحال، الإنتقال إلى عين المكان، من إختصاص السلطات الإدارية و الأشخاص الطبيعية و المعنوية الأخرى، المعنيين صراحة في المادتين 73 و 74 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990.

مع ذلك، فإن غياب شهادة المطابقة لا يعيق التصرف في حق الملكية.

لذا، و بإستثناء الحالة الخاصة الآتي ذكرها، كل شخص يمكن أن يتنازل، بحرية، عن حقه في الملكية على عقار يضم بنايات، مهما كانت طبيعتها و محتوياتها، دون حاجة إلى تبرير أنه يحوز على شهادة المطابقة، كما يمكن أن يتم البيع بحرية، حتى إذا لم يتم إنهاء البناء.

يتعلق الأمر، في هذه الحالة، بمجرد إستبدال المالك القديم بالجديد يصبح حينئذ يخضع لنفس الإجراءات القانونية، فيما يخص البناء و التعمير، التي كانت تلزم البائع.

و من ثم، فإنه ليس من صلاحيات المحافظ العقاري التحقق من وجود شهادة المطابقة، في حالة بنايات جديدة، التي يمكن أن يكتشفها بالرجوع إلى السند المنشئ لأصل الملكية الفوري، المحفوظ لدى مصالحه، بل يكفي فقط، كما سبق التذكير به أعلاه، التأكد من وجود رخصة البناء.

في حالة بيع قطعة أرض تحتوي على بنايات لم تكتمل، فإن الأطراف لهم الإختيار، و ليس مجبرين، طلب ذكر في الوثيقة المراد إشهارها نسبة تقدم الأشغال.

هذا، و يجدر التنبيه إلى خصوصية البيوع، بالتراضي، بأثمان إدارية مميزة للأراضي التابعة لأملك الدولة، لصالح المرقيين و التعاونيات العقارية، التي تتم تطبيقا لأحكام المادة 12 من

المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المعدل و المتمم، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك.

في هذا المجال، فإن شروط إستعمال الأراضي (طبيعة أو محتوى المشروع المراد إنجازها، أجال الإنجاز) من طرف المستفيدين، هي محددة في دفاتر الشروط التنظيمية التي تحتوي، لاسيما، على الشرط المانع لإعادة بيع قطع الأرض المعنية على حالها، مع الإشارة أن هذا الشرط قد نقل صراحة، في عقد البيع الإداري.

لذا، من الضروري، في حالة إعادة بيع عقار، أصلا تابع لأملك الدولة، إستفيد به في إطار الأحكام التنظيمية، المذكورة آنفا، التأكد قبل تكريسه نهائيا، أن المشروع، الذي من أجله قبلت الدولة عملية التنازل، قد أنجز فعلا.

إن ضرورة التأكد من الإنجاز الفعلي للمشروع، يندرج، كذلك، من قاعدة عامة في القانون، منصوص عليها في المادة 106 من القانون المدني، و هي "العقد شريعة المتعاقدين"، علما أن المستفيد، بوضع إمضائه في العقد الإداري، المسلم له من طرف إدارة أملاك الدولة، قد تعهد في مقابل البيع الذي إستفاد به، أنه لن يعيد بيع قطعة الأرض، قبل إنجاز المشروع كما سطر مسبقا.

في هذه الحالة، على المحافظ العقاري أن يلزم، تقديم شهادة المطابقة، ليس كأداة مراقبة إحترام قواعد البناء و التعمير، و لكن لكونها وثيقة رسمية، تثبت الإنجاز الفعلي للمشروع.

و في غياب شهادة المطابقة، فإن العقد المتضمن إعادة البيع يجب أن يبعد عن الإشهار في المحافظة العقارية.

ففي حالات من هذا القبيل فقط، و بإستثناء أي إحتمال آخر، يجب على المحافظ العقاري أن يلزم تقديم شهادة المطابقة.

أبدي أهمية بالغة للتطبيق الصارم للتعليمات الواردة في هذه المذكرة.

المدير العام للأملك الوطنية :

إمضاء : محمد بن مرادي.

الملحق رقم 14: التعليم رقم 5590، تتعلق بكيفية تسوية عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم و م/ع أ و م م ع م أ ت ع

الجزائر، في 06 ماي 2013

المدير العام للأموال الوطنية

05590

إلى
السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
السيدات و السادة مدراء الحفظ العقاري (كل الولايات)
السيدة و السادة مدراء أملاك الدولة (كل الولايات)

2013 3257

الموضوع: عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية -
كيفية التسوية

المرجع: المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003
المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004

لقد لوحظ أن عددا من العرائض الواردة إلى الإدارة المركزية تتعلق بطلبات تخص المطالبة بعقارات سجلت أثناء أشغال مسح الأراضي العام في حساب الدولة و رقت في السجل العقاري باسمها، غير أن ملكيتها قد تعود للبلدية أو مؤسسة الوقف أو للخواص، حسب التصنيف القانوني للعقارات المنصوص عنه ضمن أحكام المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم، المتعلق بالتوجيه العقاري.

إن الملفات المقدمة تخص المطالبة بالحصول على دفاتر عقارية، صادرة خاصة من طرف خواص، مالكين لعقارات بموجب عقود مشهورة أو سندات لها حجية في إثبات حق الملكة العقارية و معترف بها قانونا، حيث تتعلق هذه العقود و السندات بعقارات تم تسجيلها و ترقيمها في حساب الدولة، لأسباب غير موضوعية في بعض الأحيان، كما أن هذا راجع أساس لغياب الملاك أثناء أشغال المسح في الميدان و إلى بعض المؤشرات التي قد توحي بأن العقارات المعنية قد تكون ملك للدولة (على سبيل المثال: أراضي شاسعة، أرض فلاحية).

و حفاظا على الحقوق العينية العقارية المشهورة بالمحافظة العقارية و كذا السندات المعترف بها قانونا، فإنه يتعين، بعد التحقق أن الملك غير تابع للدولة، عدم توجيه المعنيين بصفة تلقائية إلى العدالة، بل التكفل بالعرائض المتعلقة بطلب التسوية الخاصة بهذا النوع من الحالات، حسب نفس الكيفية التي نصت عليها التعليمات المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، المشار إليهما بالمرجع، نظرا لتشابه الوضعيتين.

هذا و يتعين كذلك إتباع نفس إجراء التسوية في حالة تسجيل، عن طريق الخطأ، أملاك عقارية، تابعة قانونا للدولة، باسم الجماعات الإقليمية (الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية، الخ...) و تجنب اللجوء إلى العدالة تفاديا للمنازعات التي نحن في غنى عنها.

المستشار العام بولاية الجزائر





الملحق رقم 15: التعليمات رقم 7049، تتعلق بالتعامل مع الملفات المودعة بعد مرور السنتين في غياب السند

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم و م/م ع أولم ع م أم أ ت ع
0 7 0 4 9

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

17 JUL 2013 الجزائر، في

المدير العام للأموال الوطنية
إلى
السيد مدير الحفظ العقاري
لولاية المدية

الموضوع: حساب المجهول - كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل السنتين في غياب السند
المرجع: رسالتكم رقم 2091 المؤرخة في 18 أبريل 2013

بموجب رسالتكم المشار إليها بالمرجع، طرحتم على الإدارة المركزية تسأول يتعلق بكيفية التعامل اتجاه الملفات المتضمنة طلبات التسوية غير المدعمة بسندات لها حجية و المودعة بعد نفاذ مدة التقييم العقاري المؤقت المقدرة بسنتين و الخاصة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول.

للتذكير، فإن بالرجوع إلى محتوى المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، فإن الملفات المودعة خلال فترة التقييم العقاري المؤقت، المقدرة بسنتين المنفذة باسم الدولة على العقارات المسجلة في حساب المجهول، تقبل و تعالج مهما كانت الوثائق المدعمة لملفات التسوية، و هو ما تطرقت له "الفقرة 2-3-3" من نفس المذكرة بحيث يستفيد الشخص الذي تقدم بطلب التسوية، خلال أجل السنتين، من متبقي هذا الأجل، على أن لا تكون هذه المدة أقل من أربعة أشهر، حتى و إن تعدت هاته الأخيرة أجل السنتين.

كما أن التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا باسمها بعد انقضاء هذه المدة، مما دفع ببعض المدراء الولائين للحفظ العقاري إلى عدم الاستجابة لطلبات التسوية بعد تلك المدة، من جهة، و كذا بعض مدراء أملاك الدولة للولايات بالاعتراض على التسوية بحجة ترقيم العقارات المعنية نهائيا باسم الدولة، من جهة أخرى.

26 أوت 2013
رقم 665

في هذا الصدد، يشرفني تذكيركم بأن محتوى التعليمية رقم 4618 المشار إليها أعلاه، واضح و لا يحتاج إلى قراءة مخالفة حيث ورد في العنوان "2-3 أجال رد المحافظ العقاري" و في الفقرة "2-3-1 يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجية، كما هو مبين أعلاه، هذا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية".

مما سبق، و إجابة على السؤال المطروح المتعلق بكيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد انتهاء أجل السنيتين، غير المدعمة بسندات رسمية أو سندات لها حجية، فإنه يتضح أن هذا النوع من الحالات مستبعد من نطاق تطبيق التعليمية رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، السالفة الذكر، مما يتعين إفادة المعنيين بعدم إمكانية الاستجابة لطلباتهم.

نسخة إلى:

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
السيدات و السادة مدراء الحفظ العقاري (كل الولايات)
السيدة و السادة مدراء أملاك الدولة (كل الولايات)

المدير العام
إمضاء: السيد المدير العام



الملحق رقم 16: مستخرج من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتعلقة بتبسيط كفايات تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها.

وزارة السكن و العمران

مستخرج من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها

لفائدة المواطنين

تم اتخاذ هذه التعليمات بصفة مشتركة من طرف السادة وزراء:

- السكن و العمران؛
- الداخلية و الجماعات المحلية؛
- المالية.

وهذا تطبيقا للتعليمات السيد الوزير الأول رقم 366 المؤرخة في 28 جوان 2011 المتضمنة تدابير تبسيط الإجراءات و الملفات الإدارية لفائدة المواطنين.

تهدف هذه التعليمات إلى إدراج تدابير تبسط كفايات تحقيق مطابقة المباني من أجل إتمام إنجازها.

وتأتي هذه التعليمات بعد تلك التي اتخذت سابقا والتي خصت تحقيق مطابقة البناءات المنجزة من طرف الإدارات و الهيئات العمومية.

وتهدف هذه التدابير الجديدة والعملية إلى التسريع في دراسة الملفات العالقة وتخص أنواع أخرى من المباني المنجزة من طرف المواطنين.

وتلخص أهم التدابير فيما يلي :

1 - تبسيط كفايات دراسة ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

1.1 - محتوى الملف التقني:

تم تبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بتحقيق مطابقة البناءات.

و عليه، يمكن الإستغناء على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة ب:

- البنايات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البنايات (C.T.C) .
- البنايات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، بإستثناء البنايات التي تستقبل الجمهور.
- البنايات الفردية الحاصلة على رخصة البناء، المبادر بها بعد صدور القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

2.1 - دراسة الملفات:

تودع ملفات الطلبات لدى مصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية.

3.2.1 - البنايات السكنية الفردية المنجزة في إطار التعاونيات العقارية.

من أجل تبسيط إجراء تحقيق مطابقة البنايات السكنية الفردية المنجزة على وحدة عقارية غير مجزئة في إطار التعاونيات العقارية الحاصلة على رخصة بناء جماعية، يتبع الإجراء التالي :

في المرحلة الأولى:

- إيداع طلب رخصة تجزئة، من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية.
- زيارة الموقع من طرف أعوان البلدية المكلفين بالتعمير لغرض تحرير محضر يظهر مطابقة مساحة التجزئة وكذا عدد القطع المبنية بالنظر للعدد الذي تحمله المخططات.

ترسل نسخة من الملف، للإعلام لمصالح التعمير التابعة للولاية.

في المرحلة الثانية:

تودع طلبات تحقيق مطابقة البناء بعد تسليم رخصة التجزئة على سبيل التسوية من طرف مصالح البلدية بصفة فردية من طرف أعضاء التعاونية من أجل دراستها في إطار أحكام هذه التعليمات.

2- إجراءات تنظيمية مرافقة:

قصد تبسيط شروط دراسة الملفات يجب أن تنفذ الإجراءات التنظيمية التالية:

1.2- استقبال الملفات على مستوى البلدية:

نظرا للعدد الهام للطلبات، يجب وضع شبك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية، لغرض استقبالها و تسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض.

يجب قبول كل ملف كامل تم إيداعه في خمسة (5) نسخ.

ترسل أربعة (4) نسخ، مرفقة بمحضر التحقق الميداني، في الخامسة عشرة (15) يوما التي تلي، إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو للجنة الدائرة، طبقا للنقطة 2.1 أعلاه، يحتفظ بنسخة على مستوى البلدية.

يجب أن تشير المصالح التقنية للبلدية، عند الإمكان، في المحضر للطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية.

2.2 - دراسة الملفات على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية:

يجب تنصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير و البناء للولاية تكلف بدراسة الملفات.

3.2 - دراسة الملفات على مستوى لجان الدوائر:

يجب على لجنة الدائرة التي يرأسها حسب الحالة الوالي المنتدب أو رئيس الدائرة أو ممثليهم أن تبت في طلبات تحقيق المطابقة و/ أو إتمام الإنجاز في أجل شامل قدره ثلاثة أشهر بعد استلام الملفات.

يجب على لجنة الدائرة أن تعقد كل ما استلزم الأمر من جلسات لدراسة الملفات و إرسال في الأجل المحددة للبلدية المعنية القرارات الخاصة بها مع توضيح، حسب الحالة، الرأي بالموافقة، التحفظات أو أسباب الرفض.

يجب أن تحرر مداوالات لجنة الدائرة في محضر يمضيه كافة الأعضاء الحاضرين و هذا طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2 مايو 2009.

ترسل نسخة من المحضر لكافة أعضاء لجنة الدائرة.

لما يكون ملف طلب تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز المعروض على لجنة الدائرة يستوجب تسوية مسبقة للعقار، يجب على لجنة الدائرة أن تشير إلى ذلك في المحضر. في هذه الحالة يجب على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود ملكية طبقاً للنقطة 3 أعلاه.

4.2 - دراسة الطعون من طرف لجنة الولاية:

يجب على لجنة الطعون التي يرأسها الوالي أو ممثله القيام بدراسة العرائض و البت فيها في أجل لا يتعدى الثلاثون 30 يوماً.

ترسل قرارات لجنة الطعون إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية و ترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة.

3- تسوية أوعية القطع الأرضية المبنية:

يمكن أن يتطلب مسبقاً تحقيق المطابقة تسوية للأوعية العقارية المشغولة.

1.3. قطع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

تجرى تسوية الوعاء العقاري المشغول عن طريق تسديد قيمة مالية في فترة عشر سنوات (10) بدون فائدة و يمنح تخفيض للبناءات لتي تستفيد من تخفيض في السعر، طبقاً للتنظيم المعمول به.

يأخذ بعين الاعتبار تقييم كلفة التنازل عن القطع الأرضية من أجل تسويتها، موقعها، حالة الشبكات وطبيعة البناية المنجزة.

يسهل هذا الإجراء تسديد كلفة القطعة الأرضية عند انقضاء الأجل و تسليم سند الملكية الخاص بها عقب إعداد مقرر التسوية.

عندما تكون قطعة الأرض قد خصصت لفائدة المواطن قبل صدور القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، يحدد سعر التنازل من خلال تطبيق المعدلات المحددة بموجب المرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 7 جانفي 1986، المحدد لكيفيات تحديد أسعار الاقتناء و التنازل من طرف البلديات على قطع الأرض التابعة لاحتياجاتها العقارية.

يجب على مصالح الأملاك التابعة للولاية القيام عند الضرورة بتحديد حدود القطع الأرضية التي بها بنايات منجزة.

تشمل تركيبة قطعة الأرض المتنازل عنها على أرضية البناية، و احتمالا مدخل و فضاء محيط ضروري لاستغلالها، لما تكون قطعة الأرض المشغولة بها سياج يستحوذ على مساحة عقارية هامة، يمكن لهذه الأخيرة أن تكون موضوع تقليص.

يجب أن تحدد المساحة النهائية لقطعة الأرض المتنازل عنها بصفة مشتركة من طرف المديرين المكلفين بالتعمير و بالأملاك الوطنية.

عندما تكون البناية قد أنجزت على قطعة أرض تابعة للأملاك العمومية، يسبق التسوية، إعادة تصنيف قطعة الأرض المعنية و تحويلها إلى الأملاك الخاصة للدولة، طبقاً للتشريع المعمول به.

يتم إعداد رخصة البناء و/أو رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسوية، الخاصة بها، إثر تسليم عقد الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة.

2.3 - قطع أراضي البلدية المخصصة على أساس وثيقة إدارية:

يجب على الوكالات العقارية الولائية، تحت سلطة الوالي، القيام بتسليم عقود الملكية الرسمية لفائدة الحاصلين على العقود الإدارية.

في حالة تحويل للتنازل قد تم للغير، تعد التسوية لفائدة المستفيد الأخير، الذي يطالب بملكية قطعة الأرض و البناء، عند تقديم الأدلة التي تثبت هذا التحويل.

في حالة ما إذا كانت قطعة الأرض المخصصة من طرف البلدية يجب أن تكون موضوع تحويل لصالحها من قبل إدارة الأملاك الوطنية، يجب هذه الأخيرة القيام بهذه العملية في أفضل الأجال.

3.3 - القطع الأرضية الأخرى:

يجب على صاحب البناية المشيدة على قطعة أرض دون سند ملكية، إما طلب تسليم شهادة حيازة أو طلب إعداد عقد شهرة، طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

4 - كفاءات تمويل أشغال إتمام إنجاز البنايات:

- القرض المخفض الفائدة للتوسعة لغرض إتمام إنجاز المسكن:

يمكن للموظفين الذين يهتمهم الأمر، الاستفادة من قرض مخفض الفائدة من طرف الخزينة من أجل توسعة بنايتهم لغرض إتمام الإنجاز، و هذا تطبيقاً لأحكام :

- المرسوم رقم 10-166 المؤرخ في 30 جوان 2010 المحدد لكيفيات و شروط منح قروض من طرف الخزينة للموظفين للحصول أو بناء أو توسعة مسكن؛

- القرار رقم 27 المؤرخ في 31 مارس 2011 المحدد لكيفيات و شروط منح قروض للموظفين للحصول أو بناء أو توسعة مسكن.

أخيراً، ونظراً لكل هذه التدابير التسهيلية، يدعى المواطنون لإيداع ملف التسوية لدى المصالح التقنية للتعمير التابعة للبلدية التي أقيمت فيها البناية، في أقرب الأجال، مع العلم أن مدة سريان مفعول القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، حدد بخمس سنوات.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

I. المؤلفات

أ- المؤلفات العامة

1. إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، 2004.
2. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية، طبعة 2006.
3. جمال سايس، الملكية العقارية في الإجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، 2014.
4. جمال سايس، الملكية العقارية في الإجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، 2014.
5. سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع: دراسة مقارنة ومدعمة بإجتهادات قضائية وفقهية، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، 2012.
6. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة السابعة، 2011.
7. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، القاهرة، دار الفجر للنشر والتوزيع، 2005.
8. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة السادسة، 2011.
9. عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، 2014.
10. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة 9، 2013.
11. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2001.
12. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الجزائر، دار هومه، 2001.

13. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، 2006.
14. فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية، 2010.
15. ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الجزائر، دار هومه، طبعة 2013.
16. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الجزائر، دار هومه، الطبعة 02، 2008.
17. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الجزائر، منشورات البغدادي، ط2، 2010.
18. مصطفى محمد موسى، التكسد السكاني العشوائي والإرهاب، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، الطبعة الأولى، 2010.

ب- المؤلفات الخاصة

19. بشير تيجاني، التحضر والتهئية العمرانية في الجزائر، بن عكنون، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000.
20. حارث علي العبيدي، العشوائيات: دراسة سوسيوأنثروبولوجية في الإقصاء الإجتماعي/المكاني، عمان، دار غيداء للنشر والتوزيع، ط01، 2012.
21. حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 1994.
22. عبد الحميد دليمي، دراسة لواقع الأحياء القصديرية، عين ميله، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2007.
23. عجة جيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، الجزائر، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2005.

II. المقالات والمدخلات

أ- المقالات

24. إقلولي المولودة ولد رايح صفية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، عدد خاص: الملكية والقانون، 2013.
25. بطاهر علي، سياسات التحرير والإصلاح الإقتصادي في الجزائر، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، العدد الأول، 2004.
26. بن سعدة حدة، الحماية القانونية للأموال العقارية الفضاء، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 04، الجلفة، 2004.
27. بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجربي، سبتمبر 2013.
28. بوزغاية باية، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة، مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية، العدد 15، جوان 2014.
29. بوسماحة الشيخ، الترقية العقارية وحماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد الأول، جوان 2013.
30. بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجربي، سبتمبر 2013.
31. بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر، العدد 11، بسكرة، 2014.
32. بوشلوش عبد الغني، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجربي، سبتمبر 2013.
33. جلول زناتي، تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر، مجلة المخطط والتنمية، العدد 28، 2013.
34. حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
35. دوار جميلة، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجربي، سبتمبر 2013.
36. رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، العدد التاسع، ماي 2013.

37. رشيد زوزو، الهجرة الريفية في الجزائر: الظاهرة القديمة الجديدة، مجلة علوم الإنسان والمجتمع، العدد6، جوان 2012.
38. رقام ليندة، مشاركة العمال في تسيير المؤسسة الوطنية: واقع وتحديات، مجلة العلوم الإنسانية، بسكرة، العدد2، جوان2002.
39. رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد04، أبريل2009.
40. زهدور السهلي، الرخص كنظام لحماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد الأول، جوان2013.
41. زهدور كوثر، المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم المتعلقة بالعقارات المحمية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقلي والبيئة، العدد02، مستغانم، 2014.
42. الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، جوان 2014.
43. شوقي قاسمي، إشكالية السكن الهش في الجزائر في ضوء استراتيجية التصدي: برنامج RHP للبنك الدولي نمذجا، مجلة علوم الانسان والمجتمع، العدد الأول، مارس2012.
44. شيخ سناء، شيخ نسيمة، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد01، مستغانم، جوان2013.
45. ظافر إبراهيم العزاوي، التوسع العمراني وأثره على إستعمالات الأرض الزراعية في ناحية يثرب، مجلة الفتح، العدد22، 2005.
46. عايدة ديرم، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الجزائر، عدد خاص، 2013.
47. عايدة مصطفىاوي، رقابة تنفيذ رخص وشهادات البناء والتعمير، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الجزائر، العدد01، مارس2013.
48. عبد الغني حسونة، إجراء التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني، بسكرة، العدد السادس، أبريل 2009.
49. عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.
50. عبد الله لعويجي، دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد الأول، جوان 2013.
51. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، بسكرة، العدد03، فيفري2008.

52. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 09، جويلية 2005.
53. عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، بسكرة، العدد 06، ديسمبر 2010.
54. علي فيلاي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الجزائر، عدد خاص، 2001.
55. علي فيلاي، كلمة إفتتاحية، في: المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الجزائر، عدد خاص: الملكية والقانون، الجزائر، 2013.
56. غنيمة لحو، شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، العدد الثاني، 2004.
57. فهيمة قصوري، شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني، العدد 07، بسكرة، 2010.
58. قاسم الريداوي، مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى، مجلة جامعة دمشق، المجلد 28، العدد الأول، 2012.
59. قماروي عز الدين، الحماية القانونية والقضائية للبيئة الساحلية والبحرية، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 01، مستغانم، 2013.
60. مبارك ميلود، التدابير الوقائية والردعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد 01، جوان 2013.
61. مبروك وغربي نجاح، قراءة تحليلية للنصوص القانونية المنظمة لحالتي الحصار والطوارئ ومدى تأثيرهما على الحقوق والحريات في الجزائر، مجلة المفكر، العدد السادس، بسكرة، 2009.
62. مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المدية، العدد 01، نوفمبر 2007.
63. مجيد خلفوني، شهادة الحيازة وتطبيقاتها، مجلة الفكر البرلماني، الجزائر، العدد 16، ماي 2007.
64. محمد الصغير بعلي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، التبعة، العدد 01، مارس 2007.
65. محمد أمين كمال، إلتزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، مجلة الحقوق والحريات، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.

66. محمد أمين مزيان، الإجراءات الوقائية لحماية البيئة والجزاء المترتبة عن مخالفتها، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد الأول، جوان 2013.
67. محمد أمين مزيان، التحقيق العقاري كسبب من أسباب إكتساب الملكية وفقا لقانون 07-02، مجلة الراشدية، معسكر، العدد الأول، فيفري 2008.
68. محمد أمين مزيان، طرق إكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد 02، جانفي 2014.
69. محمد كنانة، النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة البحوث والدراسات، العدد 05، جويلية 2005.
70. محمود قرزير، الهجرة وتغير القيم الحضرية في الجزائر، مجلة العلوم الإجتماعية، سطيف، العدد 08، ماي 2009.
71. مزبود بصيفي، دور شرطة العمران في حماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد الأول، جوان 2013.
72. ناصر لباد، السوق العقارية: محاولة تعريف، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الجزائر، رقم 01، 2008.
73. نزعي عز الدين وهاشمي الطيب، السياسات الزراعية في الجزائر وسيلة لتحقيق الأمن الغذائي، مجلة العلوم الإقتصادية، العدد 33، المجلد 9، جويلية 2013.

ب- المداخلات

74. بوسماحة الشيخ، البيئة والترقية العقارية، مداخلات لقاء في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر : الواقع و الآفاق، المنظم يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.
75. زيتوني نوال، أثر تحرير السوق العقارية على إنتاج السكن بمدينة قسنطينة، مداخلات لقاء في الملتقى الدولي الموسوم « Faire la ville : par quelles pratiques et par quelles projets ? »، نظمتها جامعة العربي مهدي، أم البواقي، بتاريخ 26 و 27 أبريل 2009.
76. قسوم جمال الدين، ظاهرة السكن الفوضوي في المدن، مداخلات لقاء في الملتقى الدولي الموسوم [Faire la ville quelles pratiques et par quelles projets ?]، نظمتها جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، بتاريخ 26 و 27 أبريل 2009.

III. الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- رسائل الدكتوراه

77. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
78. عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة الجزائر، 2007.
79. لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012.
80. محمد أمين مزيان، التقادم المكسب في القانون المدني الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة وهران، 2007.
81. مليكة لبريدي، الأسرة والسكن في الأحياء الجديدة : دراسة ميدانية لظاهرة التنظيم الإجتماعي والمجالي، في أنواع المجمعات السكنية بحي باجي مختار، أطروحة دكتوراه في العلوم الإجتماعية، جامعة الجزائر، 2011.
82. ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة باجي مختار، عنابة، 2005.

ب- مذكرات الماجستير

83. أبرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011.
84. آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة بن عكنون، 2004.
85. أعجيري جهيدة، التنظيم القانوني لعقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية في التشريع الجزائري: دراسة على ضوء المرسوم 83-352، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2004.
86. أنجشايري ربيعة، الحماية المدنية للأماكن العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2013.
87. أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

88. بن حمادة عيسى، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009.
89. بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2011.
90. بن سعدة حدة، حماية البيئة كفيد على حق الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، نوقشت سنة 2007.
91. بوعافية رضا، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
92. تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
93. جبيري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر 1، 2005.
94. حاوشين إبتسام، السياسة السكنية في الجزائر: الواقع والآفاق، مذكرة ماجستير في العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر، 2003.
95. حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2013.
96. خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.
97. زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
98. زهيرة ذبيح، أزمة البناءة اللاشعرية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2001.
99. سهام وناسي، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، مذكرة ماجستير في علم الإجتماع الحضري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
100. شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006.
101. شرقي عبد الغني، الإستراتيجية الجزائرية في مجال مكافحة الإرهاب من 1992 إلى 2007، مذكرة ماجستير، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009.
102. الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

103. عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2002.
104. عبد الغاني قتالي، عوامل وإنعكاسات ظاهرة النزوح الريفي في الجزائر، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.
105. عبد الغني حسونة، إجراء التحقيق العقاري كطريق لإكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني، العدد السادس، أبريل 2009.
106. عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.
107. عيسى يزير، السياسة الفرنسية تجاه الملكية العقارية في الجزائر [1830-1914]، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2009.
108. غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2012.
109. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012.
110. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، نوقشت سنة 2008.
111. قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2013.
112. لمياء بولجر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة: دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، نوقشت سنة 2006.
113. محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير: "رخصة البناء نموذجاً"، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة أوبكر بلقايد، تلمسان، 2012.
114. مريم بودوخة، مساهمة السكن التساهمي في تنمية المدينة الجزائرية: دراسة ميدانية في مدينة سطيف، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع والديمقراطية، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2010.
115. مشنان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009.
116. هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير في القانون، بن عكنون، الجزائر، نوقشت سنة 2013.
117. ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008.

IV. النصوص القانونية

أ- الدساتير

118. دستور الجمهورية الديمقراطية الشعبية الجزائرية لسنة 1989، المؤرخ في 1989/23/23.
119. دستور الجمهورية الديمقراطية الشعبية الجزائرية لسنة 1996، المعدل بموجب القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 المتضمن التعديل الدستوري.

ب- القوانين

120. قانون 08-90 المؤرخ في 1990/04/07، ج.ر، عدد 15، 1990، ص 488، يتعلق بالبلدية.
121. قانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18، ج.ر، عدد 49، 1990، ص 1560، يتضمن التوجيه العقاري.
122. قانون 29-90 المؤرخ في 1990/12/01، ج.ر، عدد 52، 1990، ص 1652، يتعلق بالتهيئة والتعمير.
123. القانون 02-07، المؤرخ في 2007/11/27، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر، العدد 15، المؤرخة في 2007/11/28، ص 11.
124. القانون 06-07 المؤرخ في 2007/05/13، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج.ر عدد 31 المؤرخة في 2007/05/13، ص 6.
125. القانون 15-08 المؤرخ في 2008/07/20، يتضمن تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر عدد 44 المؤرخة في 2008/08/03، ص 19.

ج- الأوامر

126. الأمر رقم 66-102، المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة؛ ج.ر، العدد 36، 1966.
127. الأمر 70-11، المؤرخ في 1970/01/22، المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، ج.ر، العدد 09، 1970.
128. الأمر 70-91، المؤرخ في 1970/12/15، ج.ر، العدد 105، بتاريخ 1970/12/18، ص 1575، والمتضمن تنظيم التوثيق.

129. الأمر 71-73، المؤرخ في 08/11/1971، ج.ر، العدد 97، المؤرخة في 30/11/1971، ص1642، والمتضمن الثورة الزراعية.
130. الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974، ج.ر، العدد 19، المؤرخة في 05/03/1974، ص291، يتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات.
131. الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 92، بتاريخ 18/11/1975، ص1206.
132. الأمر 75-07 المؤرخ في 26/09/1975، ج.ر، عدد83، 1975، ص1106، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء.
133. الأمر 76-92، المؤرخ في 23/10/1976، ج.ر، العدد 12، المؤرخة في 09/02/1977، يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ص220.

د - المراسيم

134. المرسوم 64-65 المؤرخ في 20/01/1964، المتعلق بحرية المعاملات، التصرفات الواردة على العقارات لترخيص إداري مسبق بالإضافة للأراضي الزراعية.
135. المرسوم 73-32، المؤرخ في 05/01/1973، ج.ر، العدد 15، المؤرخة في 20/02/1973، ص261، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.
136. المرسوم 76-27، ج.ر، عدد17، 1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للإحتياجات العقارية البلدية.
137. المرسوم 76-62، المؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976، ص496.
138. المرسوم 76-28 المؤرخ في 07/02/1976، المتضمن تحديد كيفية ضبط الإحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، ج.ر، العدد17، 1976.
139. المرسوم 76-28 المؤرخ في 07/02/1976، يتضمن تحديد كيفيات ضبط الإحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، مساحة مرجعية المسموح إمتلاكها في إطار قانون الإحتياجات العقارية.
140. المرسوم رقم 76-62، المؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
141. المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983، يسن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، ج.ر، العدد21، المؤرخة في 24/05/1983، ص1473.

142. المرسوم التنفيذي 85-212، ج.ر، العدد 34، المؤرخة في 14/08/1985، ص1197، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضى عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن.
143. المرسوم التنفيذي 91-175، المؤرخ في 28/05/1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
144. المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 01/06/1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
145. المرسوم التنفيذي 91-178، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.
146. المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المؤرخ في 27/07/1991، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.
147. المرسوم التنفيذي 91-454، المؤرخ في 21/11/1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.
148. المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 [ج.ر، عدد01، 2006]، المعدل والمتمم للمرسوم 91-176.
149. المرسوم التشريعي 94-07، ج.ر، العدد 32، 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.
150. المرسوم التنفيذي 06-55، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.
151. المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27/11/2008، [ج.ر، عدد69، 2008]، المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها.
152. المرسوم التنفيذي 09-154 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.
153. المرسوم التنفيذي 09-155، ج.ر، العدد 27، 2009، تشكيل لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها.
154. المرسوم التنفيذي 09-156 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.
155. المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

هـ - التعليمات

156. التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13/08/1985، تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع.
157. التعليمات الوزارية رقم 4123، المؤرخة في 14/10/1991، تتعلق بإعداد شهادات الحياة.
158. التعليمات الوزارية رقم 16، المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
159. التعليمات رقم 5361، المؤرخة في 16/10/1999، تبين دور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء.
160. التعليمات رقم 8863، المؤرخة في 29/09/2008، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية.
161. التعليمات الوزارية المشتركة 04-2012، المؤرخة في 06/09/2012، المتعلقة بتبسيط كفاءات تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها.
162. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتعلقة بتبسيط كفاءات تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها.
163. تعليمات وزارية رقم 85-2013، المؤرخة في 17/01/2013، تحدد كفاءات تسهيل عمليات تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة في ظل إحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.
164. التعليمات رقم 5590، المؤرخة في 06/06/2013، تتعلق بكيفية تسوية عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية.
165. التعليمات رقم 7049، المؤرخة في 16/07/2013، تتعلق بالتعامل مع الملفات المودعة بعد مرور السنتين في غياب السند.

و - مداوات المجلس الشعبي الوطني

166. الجريدة الرسمية لمداوات المجلس الشعبي الوطني، العدد 66، المؤرخة في 19/05/2008، تتضمن مناقشة مشروع القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
167. الجريدة الرسمية لمداوات المجلس الشعبي الوطني، العدد 217، المؤرخة في 25/12/2006، تتضمن مناقشة مشروع القانون المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

.V .المجلات

168. رسالة السكن، نشرة إخبارية لوزارة السكن والعمران، العدد الأول، جانفي 2011.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

I. Les ouvrages

1. Ahmed Mahiou et Jean-Robert Henry, Ou va l'Algérie?, Paris, Karthala Edition, 2001.
2. Benjamin Stora, La guerre invisible : Algérie année 90, Paris, Press de science Po, 2001.
3. Djillali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Alger, Berti Edition, 2007.
4. Gilles Mauceron, Introduction in. Gilles Mauceron (DIR), Algérie : comprendre la crise, Edition Complex, 1996.
5. J.Morand Deviller, Droit de l'urbanisme, Paris, Edition Esten, 1990.
6. Louis De Baudicour, la colonisation de l'Algérie : ses éléments, Paris, Jaques Le Coffre et Ge Libraires-Editeurs, 1856.
7. Luis Martinez, La guerre civile en Algérie, Paris, Karthala Edition, 1999.
8. Miloud Zaater, L'Algérie de la guerre à la guerre (1962-2003), Edition l'Harmattan, 2004.
9. Mohamed Chabane, Heures et malheurs du secteur agricole en Algérie : 1962-2012, Paris, l'Harmattan, 2013.
10. Patrick Gérard, Pratique du droit de l'urbanisme, Paris, Edition Eyrolles, 5^{eme} edition, 2007.

II. Les Thèses

11. Benidir Fatiha, Urbanisme et planification urbaine : le cas de Constantine, Thèse de Doctorat, Université Mentouri, Constantine.
12. Boucherit Sihem, L'utilisation du projet urbain dans la requalification des grands ensembles, Mémoire de magister, Université Mentouri, Constantine, 2005.
13. Heraou Abdelkrim, Evolution des politiques de l'habitation en Algérie : le L.S.P comme solution à la crise chronique du logement ; cas d'étude de la ville de Chelghoum Laid, mémoire de magister en Architecture, université Ferhat Abbas, Sétif, 2012.
14. Lalonde Martin, La crise du logement en Algérie : des politiques d'urbanisme mésadaptées, (mémoire en vue d'obtention du grade de maitre és science en enthropologie), Université de Montréal, Canada, 2010.

15. Louis De Baudicour, la colonisation de l'Algérie : ses éléments, Paris, Jaques Le Coffre et G^e Libraires-Editeurs, 1856.
16. Nedjai Fatiha, Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application, cas d'étude : la ville de batna, mémoire de magister en Architecture, Université Mohamed Kheider, Batna, 2013.
17. Sahraoui Abdelmoumen, Impact des politiques foncières sur l'environnement bâti et social des espaces périurbains –cas des cités satellites de Sétif-, mémoire de magister en architecture, université Hadj Lkhdar, Batna, 2013.

III. Les Articles

18. Adad Med Cherif, La participation dans l'habitat auto-construit en dur non planifié, in. 1^{er} séminaire national sur la gestion des villes et le développement durable, l'Université Larbi M'hidi, Oum Bouaghi, 2004.
19. Belaadi Brahim, Le bidonville : histoire d'un concept, Revue des sciences humaines, Algérie, Novembre 2004.
20. Ewa Azzag Berezowska et Nacim Kheddouci, Les risques : ce qu'il y a lieu de savoir, Revue vie de villes, N°04, Février 2006.
21. Haffad Tahar, Quelques conséquences économiques et sociales de l'évolution démographique en Algérie, Revue des sciences économiques et de gestion, n°3.
22. Luis Martinez, Algérie : les nouveaux défis, Mars 2003, accéder le 09/07/2014, <http://spire.sciencespo.fr/hdl:/2441/f5vt15h9a73d51s975409g1g2>.
23. Mouaziz Bouchentouf Nadjat, Le mythe de la gouvernance urbaine en Algérie, le cas d'Oran, in. Penser la ville, approche comparatives, Khenchela, 2008.
24. Mounir Naili et Djillali Benouar, Evolution de l'aléa sismique au site d'Alger et ses environs, Revue vie de villes, N°04, Février 2006.
25. Mustapha Salim Radi, Le cadastre : l'état civil de la propriété foncière, ANIREF voice, n°04, janvier 2010.
26. Nadir Biout, L'acte de la notoriété à travers la jurisprudence, Revue de la jurisprudence de la chambre immobilière, N°02, 2004, p10.
27. Tsouria Kassab, Ville ou pollution visuelle !, Vie de Villes, n°01, janvier 2005.
28. Yves Guillermou, Villes et compagnes en Algérie, Autrepart, N°11, 1999.

IV. Les Rapport

29. Raquel Rolnik, Rapport présenté par la rapporteuse spéciale sur le logement en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination a cet égard, Rapport présenté au conseil des droit de l'homme, 19^{ème} session, le 26/12/2011, Annexe n° A/HRC/19/53/Add.2.

الفهرس

01ص.....	مقدمة.....
07ص.....	<u>الفصل الأول: ماهية ظاهرة البناء غير الشرعي</u>
08ص.....	<u>المبحث الأول: مفهوم البناء غير الشرعي وأسباب ظهوره</u>
08ص.....	<u>المطلب الأول: مفهوم البناء غير الشرعي</u>
08ص.....	الفرع الأول: تعريف البناء غير الشرعي.....
11ص.....	الفرع الثاني: صور البناء غير الشرعي.....
12ص.....	أولاً: البناء غير الشرعي القابل للتسوية.....
13ص.....	ثانياً: البناء غير الشرعي غير القابل للتسوية.....
14ص.....	1-الإرتفاقات التي يمنع البناء عليها.....
15ص.....	2-الأماكن والمناطق المحمية.....
15ص.....	3-تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي.....
18ص.....	4-مخالفة قواعد الأمن.....
18ص.....	5-تشويه المحيط.....
19ص.....	<u>المطلب الثاني: أسباب ظهور البناء غير الشرعي</u>
19ص.....	الفرع الأول: الأسباب العامة للبناء غير الشرعي.....
20ص.....	أولاً: أسباب تاريخية.....
25ص.....	ثانياً: أسباب أمنية.....
27ص.....	ثالثاً: أسباب إجتماعية.....
27ص.....	1-النمو الديمغرافي السريع.....
30ص.....	2- الهجرة الريفية.....
34ص.....	3-أزمة السكن.....
37ص.....	رابعاً: أسباب إدارية.....
39ص.....	خامساً: أسباب إقتصادية.....
40ص.....	الفرع الثاني: الأسباب الخاصة للبناء غير الشرعي.....
40ص.....	أولاً: قانون الثورة الزراعية.....

45ص	ثانيا: قانون الإحتياطات العقارية.....
49ص	ثالثا: نظاما الشهر العقاري.....
52ص	رابعا: مخططات التعمير المعتمدة قبل 1990.....
54ص	خامسا: عدم فعالية قوانين التعمير.....
55ص	المبحث الثاني: معايير البناء وآثار مخالفتها
56ص	المطلب الأول: معايير البناء
56ص	الفرع الأول: الصفة القانونية للقاعدة العقارية.....
56ص	أولا: البنايات المشيدة فوق أراضي عمومية.....
58ص	ثانيا: البنايات المشيدة فوق أراضي يملكها الخواص.....
58ص	1- الباني مالك الأرض.....
58ص	2- البناء المشيد فوق أراضي يملكها الخواص وكان محل صفقة غير مشروعة.....
59ص	ثالثا: السندات المعترف بها لممارسة حق البناء.....
63ص	الفرع الثاني: إحترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.....
63ص	أولا: قابلية الأرض للبناء والتعمير.....
63ص	1- أدوات التهيئة والتعمير.....
70ص	2- القواعد العامة للتهيئة والتعمير.....
71ص	ثانيا: الموقع الذي أقيم فيه البناء.....
72ص	ثالثا: تحديد الغرض من البناية وإستعمالها.....
72ص	رابعا: الترخيص المسبق.....
73ص	خامسا: إحترام الأشغال لمواصفات رخصة البناء.....
76ص	المطلب الثاني: آثار مخالفة معايير البناء
76ص	الفرع الأول: الآثار العمرانية والبيئية.....
76ص	أولا: المساس بالجمال الطبيعي والهندسي.....
77ص	ثانيا: التمتع السيء للبنايات.....
78ص	1- المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية الكبرى.....
79ص	2- المناطق المعرضة للأخطار.....

- 3- التلوت الصناعي والصحي.....ص80
- 4- الإمتداد على حساب الأراضي الفلاحية.....ص80
- 5- الإعتداء على المساحات الخضراء.....ص82
- 6- الإمتداد على الغابات.....ص83
- 7- الإمتداد على المناطق الساحلية.....ص85
- 8- الإخلال بالطرق العمومية والمنافذ.....ص86
- الفرع الثاني: الآثار الإقتصادية.....ص86
- الفرع الثالث: الآثار الإجتماعية.....ص87
- الفصل الثاني: آليات تسوية وضعية البناء غير الشرعي.....ص89**
- المبحث الأول: تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية ومراقبتها.....ص90**
- المطلب الأول: تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية.....ص90**
- الفرع الأول: تسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق قانون الإحتياطات العقارية.....ص90
- الفرع الثاني: تسوية وضعية الأراضي المعنية بالأمر 85-01.....ص93
- الفرع الثالث: إعادة بث وتنشيط عملية المسح العقاري.....ص94
- ثانيا: محاولة معالجة ضعف الأعوان والإطارات المكلفة بسير عملية المسح.....ص98
- ثانيا: إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....ص98
- ثالثا: تمويل عملية المسح عن طريق الإقتراض من المؤسسات المالية العالمية.....ص99
- رابعا: تقدير حصيلة المسح العام للأراضي إلى غاية 2006/12/31.....ص99
- الفرع الرابع: تنازل الدولة عن أملاكها وتحرير المعاملات العقارية.....ص100
- أولا: تنازل الدولة عن أملاكها الخاصة.....ص100
- 1- تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة المبنية.....ص100
- 2- تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة غير المبنية.....ص103
- ثانيا: توسيع مجال السوق العقارية.....ص105
- الفرع الخامس: تسوية وضعية حاملي العقود العرفية.....ص107
- أولا: التدخل بمقتضى المرسوم 80-210.....ص109
- ثانيا: التدخل بمقتضى المرسوم 93-123.....ص109

- الفرع السادس: تسوية وضعية الملكية غير المثبتة بسند.....ص111
- أولاً: إنشاء شهادة الحيازة.....ص112
- 1- شروط تسليم شهادة الحيازة.....ص113
- 2- إجراءات تسليم شهادة الحيازة.....ص114
- 3- خصائص شهادة الحيازة.....ص115
- 4- آثار شهادة الحيازة.....ص116
- ثانياً: عقد الشهرة.....ص119
- 1- شروط تحرير عقد الشهرة.....ص120
- 2- إجراءات إعداد عقد الشهرة.....ص122
- ثالثاً: التحقيق العقاري.....ص124
- 1- شروط تطبيق معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري.....ص125
- 2- إجراءات سير عملية التحقيق العقاري.....ص126
- 3- آثار عملية التحقيق العقاري.....ص129
- المطلب الثاني: الرقابة على عمليات البناء والتعمير**.....ص130
- الفرع الأول: الرقابة عن طريق أدوات التعمير.....ص130
- الفرع الثاني: الرقابة عن طريق رخص وشهادات التعمير.....ص131
- أولاً: رخص التعمير.....ص132
- 1- رخصة البناء.....ص132
- 2- رخصة التجزئة.....ص144
- 3- رخصة الهدم.....ص146
- ثانياً: شهادات التعمير.....ص148
- 1- شهادة التعمير.....ص148
- 2- شهادة التقسيم.....ص149
- 3- شهادة المطابقة.....ص150
- الفرع الثالث: الرقابة عن طريق شرطة العمران.....ص153

156	المبحث الثاني: القانون 08-15 كآلية لتسوية وضعية البناء غير الشرعي.....
157	المطلب الأول: النظام القانوني لتحقيق المطابقة
158	الفرع الأول: مفهوم تحقيق المطابقة.....
161	الفرع الثاني: شروط وإجراءات سير تحقيق المطابقة.....
162	أولا: شروط تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.....
162	1- البناءات المعنية بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.....
163	2- البناءات المستثناة من تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.....
165	ثانيا: إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.....
165	1- التصريح بالمطابقة.....
167	2- دراسة طلب تحقيق المطابقة.....
169	3- البث في تحقيق المطابقة.....
170	4- الطعن في قرارات تحقيق المطابقة.....
171	الفرع الثالث: آثار تحقيق مطابقة البناء.....
171	أولا: بالنسبة للبناءات المتممة.....
171	1- شهادة المطابقة.....
172	2- رخصة البناء على سبيل التسوية.....
172	ثانيا: البناءات غير المتممة.....
172	1- رخصة إتمام الإنجاز.....
174	2- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.....
174	المطلب الثاني: مخالفات البناء والتعمير طبقا للقانون 08-15
174	الفرع الأول: الأشغال المجرمة بموجب القانون 08-15 والعقوبات المقررة لها.....
175	أولا: العقوبات المتعلقة برخصة التجزئة.....
176	ثانيا: العقوبات المتعلقة بآجال الإنجاز.....
176	ثالثا:العقوبات المتعلقة برخصة البناء.....
177	رابعا: العقوبات المتعلقة بالمطابقة.....
178	خامسا: العقوبات المتعلقة بمخالفات أخرى.....

179ص.....	الفرع الثاني: إجراءات مكافحة جرائم التعمير في ظل القانون 15-08
179ص.....	أولاً: المعاينة الميدانية.....
181ص.....	ثانياً: إتخاذ التدابير اللازمة.....
181ص.....	1- الوقف الإداري للأعمال المخالفة.....
182ص.....	2- الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة.....
183ص.....	3- الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية.....
184ص.....	الفرع الثالث: صعوبات وعراقيل تطبيق القانون 15-08
185ص.....	الخاتمة.....
192ص.....	الملاحق.....
235ص.....	قائمة المراجع.....
251ص.....	الفهرس.....