الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الحميد بن باديس – مستغانم –

كلية الحقوق والعلوم القانونية

قسم القانون العام

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

تخصص : إدارة عامة

إجراءات مطابقة البنايات وفقا لأحكام قانون 15\08

من تقديم الطالبة :

– بوراس فتيحة

تحت إشراف الأستاذ المؤطر:

– وافي حاجة

تشكيل لجنة المناقشة:

– رئيسا

– عضو مناقشة

– وافي حاجة مشرفا

السنة الجامعية 2015–2016

الإهداء

إلى من أحمل اسمه بكل فخر، إلى من علمني النجاح والصبر ، إلى من افتقده في مواجهة الصعاب ولم تمهله الدنيا لأرتوي من حنانه... أبي.

إلى من ربتني و أنارت دربي و أعانتني بالصلوات و الدعوات،إلى أغلى إنسان في الوجود وعندما تكسوني الهموم أسبح في بحر حنانها ليخفف من آلامي.. أمي الحبيبة.

إلى من انتظرا إنهاء هذا العمل بتلهف جدي و جدتي أطال الله في عمرهما.

إلى إخوتي : أحمد، مشري و زوجته نوال و بناته ،عمور و زوجته مريم و ابنهما.

إلى أخواتي:نورة،سهام، شهرزاد و ابنتها بدور،منصورية و زوجها وأولادها، وعقيلة وزوجها وابنتها.

إلى كل الأصدقاء و الأحباب وخاصة سعاد ،فتيحة و الحاجة ،و إلى كل رفقاء الدراسة و كل الأساتذة الكرام ودون أن أنسى زملائي في العمل وكل من ساعدني من قريب أو بعيد على انجاز هذا العمل.

إلى كل من عرفني وعرفته وحمله قلبي ولم تحمله ورقتي. إلى كل هؤلاء جميعا أهدي هذا العمل المتواضع.

إلى كل طلبة السنة الثانية ماستر تخصص إدارة عامة دفعة 2016.

شكر و تقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت عليّ وعلى والدي وأن أعمل صالحا ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين ﴾سورة النمل الآية 19.

أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذة المشرفة"**وافي حاجة**" التي وافقت على الإشراف على هذه المذكرة و أنارت لي طريق البحث العلمي التي كانت صابرة معي على توجيهها و نصائحها القيمة التي كانت عونا لي في إتمام هذا البحث. و أتمنى لها من كل قلبي أن ينعم عليها الله بدوام الصحة و المزيد من الرقي و المزيد من العلم النافع.

كما أتوجه بالشكر إلى السيد الرئيس والسادة أعضاء المناقشة على قبولهم الإشراف على مناقشة هذا البحث.

كما أشكر كل الذين ساهموا ولو بكلمة طيبة في مساعدتي على إتمام هذا العمل.

كما أتقدم بالشكر إلى كل أساتذة قسم العلوم القانونية و جميع العاملين في الإدارة –قسم الحقوق–.

قـائمـة المختصـرات

المختصرات باللغة العربية:

ص: صفحة

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ج ر:الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ط: طبعة.

المختصرات باللغة الأجنبية:

p: page.

مقدمة

مقدمـــــة:

تعتبر الجزائر من الدول النامية التي يشكل فيها العقار هاجس كبير بالنسبة للدولة في حد ذاتها،وبالنسبة للملاكين أيضا،لذا حاز العقار على اهتمام كبير من طرف المشرع من أجل ترقيته و المحافظة عليه،و خاصة بعد انتهاجها للاقتصاد الحر و اقتناعها بأهمية العقار في الاستثمار، لذا شهدت الجزائر العديد من التحولات العمرانية التي فرضتها الزيادة المتسارعة لسكان الحضر و متطلباتهم السكنية و الخدماتية.ونتيجة لتسارع وتيرة هذا الطلب فقدت العديد منها التحكم في مجالها العمراني و انتهجت العديد من المباني غير المتجانسة و غير المنتهية، حيث أغلبها لا يملك سندات رسمية، وبعضها قد يملك سندات و لكنها قد تكون باطلة في نظر القانون، أو أنها ناقصة غير مدعومة برخصة البناء، ما ساهم أحيانا في تشويه البيئة العمرانية و البصرية،خاصة أمام مخالفة معظمها للمخططات المصادق عليها، و أمام الوضعية التي آلت إليها حيث أصبحت لا توفر الراحة لساكنيها. مما أدى إلى انتشار الكبير للعقار الفوضوي مما نتج عنه وجود تجمعات غير مهيأة و غير منظمة، ولا تتوفر على مختلف الشبكات (التطهير،الماء والكهرباء)، حتى تستطيع تحقيق الاندماج في منظومة المدن العالمية حتى تصبح لها وجهة سياحية. وعليه أصبحت الدولة عاجزة عن مراقبة حركة هذه العقارات لذا أوجب عليها تدارك الوضع من أجل وضع حد للبنايات غير المنتهية وكبح جماح المخالفات العمرانية.وذلك من خلال سن القوانين و التشريعات و أهمها القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008الذي يحدد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها. و تشمل مطابقة البنايات و إتمام انجازها عدة إجراءات بهدف الوصول إلى إعداد سندات الملكية باعتبارها الهدف الأساسي لطالبي التسوية،بداية بدراسة الطلبات المودعة لدى مصالح المعنية و ابداء رأيها فيها إلى غاية الموافقة من طرف اللجان المختصة. ونظرا لعزوف الكثير من المواطنين وعدم اكتراثهم بالقانون 15/08 السالف الذكر،لأجل تسوية البنايات الفوضوية إما لجهلهم أو لتخوفهم، فقد رغب المشرع الجزائري في التريث لوجود ألاف الملفات العالقة لدى المصالح المعنية و عدم تقديم الكثير من الطلبات من طرف المواطنين، و هو ما ترجمه في تمديد أجال القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية2008 لثلاث سنوات بموجب قانون المالية لسنة 2014 في مادته 79.

أسباب اختيار الموضوع:

تعود اختيارنا لهذا الموضوع لأسباب منها :

أ_الأسباب الموضوعية:

يعد موضوع إجراءات مطابقة البنايات وفقا لأحكام قانون 15/08 من المواضيع المهمة و المميزة،حيث يلعب دور فعال بسبب أهدافه التي يسعى لتحقيقها حيث يهدف بالرقي بالبيئة العمرانية و البصرية للدولة الجزائرية،وذلك من خلال العمل على تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو تلك التي في طور الإنجاز،و المخالفة لقواعد التعمير و البناء،محاولة وضعها ضمن إطار قانوني و تنظيمي،من أجل البحث عن السبل الكفيلة بترقية الإطار المبني و الرفع من قيمته المعمارية وتحقيق الانسجام بين مختلف المباني المشكلة له.

ب_الأسباب الذاتية:

إن الأسباب الشخصية التي دفعتني إلى اختيار هذا الموضوع ترجع كوني أعمل كمتصرف إقليمي ببلدية خير الدين ،بالمكتب المكلف بالتعمير و البناء التابع للمصلحة التقنية للبلدية ، زد على ذلك ميولي و فضولي من أجل دراسة هذا البحث المتعلق بإجراءات مطابقة البنايات وفق لأحكام قانون 15/08 وبالتالي الرغبة في المساهمة و لو بجزء بسيط في إثراء المكتبة القانونية .

أهداف الدراسة:

إن أهداف هذا البحث تتمحور فيما يلي:

* إن قانون15/08 له عدة مبادئ و نقاط إرتكازية لعملية مطابقة البنايات بهدف الوصول إلى أهداف المتوخاة منه.

* التأكد و التركيز على أربعة نقاط رئيسية تتمثل في الأرضية، البناية، الاستغلال و المظهر الخارجي، كما يهدف على الخصوص إلى:

* وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات.

* تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

* تحديد شروط و استغلال البنايات.

*ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام.

* تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء و قواعد التعمير.

صعوبات الدراسة:

فالصعوبات التي واجهتها أثناء البحث فتمحورت فيما يلي:

* قلة الدراسات السابقة التي تتناول الموضوع و السبب في ذلك يعود إلي ميزة الحداثة التي تميزه.

* ندرة المراجع المتخصصة التي تتناول إجراءات مطابقة البنايات وفقا لأحكام قانون 15/08، و بوجود العزوف الكبير إلى هذا الموضوع مما جعل الدراسة تعتمد على معظم النصوص القانونية.

* صعوبة الحصول على بعض المعطيات التي أرغب بها لإثراء الأفكار العلمية في هذا البحث.

*أكثر المراجع المتوفرة عن الموضوع ترتكز على جانب و تهمل الجوانب الأخرى.

ولكن رغم كل هذا تم التغلب على هذه الصعوبات بهدف الوصول إلى دراسة شاملة و متكاملة للموضوع.

إشكالية الدراسة:

إن القلب المحرك لأي بحث هو الإشكالية المثارة في هذا الموضوع و تتمثل في :

إلى أي مدى وساهم قانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة و تنظيم عملية البنايات غير الشرعية و كذا تحسين مظهرها الجمالي؟

هذه الإشكالية تنجم عنها إشكاليات فرعية تتمحور في:

- فيما تتمثل أهدافه و مبادئه ؟ فيما تتمثل النقائص التي شابته العراقيل التي تواجهه على أرض الميدان؟ و فيما تكمن أهم القواعد القانونية التي تنظمه ؟ و ما هي إجراءات تبسيطه على المواطنين؟و فيما يكمن دور الهيئات الإدارية للتقليل من المخالفات؟ و أين يكمن الحل في عدم الوصول إلى النتائج المرجوة؟.

منهج الدراسة:

قصد الإحاطة و الإلمام بأهم أبعاد و مضامين الدراسة و بغية الإجابة عن التساؤلات المطروحة تم الاعتماد على المنهج التحليلي الذي يظهر من خلال تحليل المواد و النصوص القانونية التي سنعتمد عليها في هذه الدراسة.

خطة الدراسة :

على ضوء أهمية الموضوع و الإشكالية المثارة بشأنه،قسمت الدراسة إلى مقدمة و فصلين و خاتمة.

خصصنا الفصل الأول تحت عنوان البناء الفوضوي قبل قانون 15/08 و تحقيق مطابقة البنايات.

حيث تم تقسيمه إلى مبحثين :

فالمبحث الأول يتضمن ماهية البناء الفوضوي أما في المبحث الثاني تحقيق مطابقة البنايات في ظل 15/08.

و بالنسبة للفصل الثاني و المعنون بالهيئات الإدارية و القضائية المكلفة بالفصل في طلب المطابقة، وتضمن المبحث الأول الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل أما المبحث الثاني تطرقنا فيه إلى حالة التحفظ و المنازعة.

لنتوصل في لأخير إلى خاتمة عامة لموضوع تضمنت العناصر المهمة و إضافة إلى بعض النتائج و الاقتراحات التي تم التوصل إليها من خلال الدراسة.

الفصل الأول

الفصل الأول: البناء الفوضوي قبل قانون 15/08 وتحقيق مطابقة البنايات

الفصـــل الأول :

حتى نتمكن من تحديد معالم ظاهرة البناء الفوضوي و رسم تضاريسها و إمكانية تمييزها عن بقية الظواهر الاجتماعية الأخرى. و عليه فإن العقار يلعب دور مهم و أساسي لابد من حسن استغلاله. و هذا ما حدث عكسه في الآونة الأخيرة حيث عرف إسرافا واضحا و فوضى في استغلاله بسبب الضغوطات الاقتصادية و الاجتماعية، و سوء تخطيط استعمال الأراضي العمرانية دون وضع إستراتيجية مما كان محفزا للتعمير المفرط و الفوضوي مما أصبح يشكل عائقا كبيرا.

و لهذه الأسباب جعلت المشرع إيجاد بعض الحلول لتغطية هذه المشاكل و العراقيل، حيث صدرت عدة قوانين وهذا من خلال مجموعة التشريعات قبل التسعينات، و تم سن القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير كقانون **29/90** و قوانين عدة و أحدثها قانون **15/08** المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها.

سنحاول خلال هذا الفصل التطرق إلى ماهية البناء الفوضوي في المبحث الأول و تحقيق مطابقة البنايات في ظل **15/08** في المبحث الثاني.

المبحث الأول: ماهية البناء الفوضوي

إن البناء الفوضوي يعد من المصطلحات الحديثة والتي طفت إلى ساحة الاستعمال و الاستخدام بشكل واسع.

في هذا المبحث سنتطرق إلى دراسة ماهية البناء الفوضوي وبه مطلبين. فالمطلب الأول يتحدث فيه عن مفهوم البناء الفوضوي أما المطلب الثاني يتمثل في تسوية البناءات قبل **1985** و المعنية بالأمر **01\85.**

المطلب الأول: مفهوم البناء الفوضوي

يتحدد لنا في هذا المطلب تعريف البناء الفوضوي في الفرع الأول أما الفرع الثاني يتناول فيه أسباب ظهوره.

الفرع الأول: تعريف البناء الفوضوي

كلمة البناء الفوضوي تحمل عدة مضامين و عدة مصطلحات التي جاءت معبرة عنه، و الأكثر شيوعا. إضافة إلى عدة أسماء استعمالا هي البناءات المتدهورة ،الأحياء القصديرية ، الأحياء الفقيرة،المناطق المتخلفة و الأبنية الغير اللائقة.

كما توجد عدة تسميات مستعملة في اللغة الفرنسية والتي تعبر عن البناء الفوضوي وهي البناءات غير الشرعية constructions illicites، إضافة إلى البناءات غير المنظمة constructions irrégulières و الأحياء الهشة cités précaires[1] و الأحياء القصديرية bidon villes ومنطقة الأكواخ gourbilles[2] .

وأما بالسنة للقانون الجزائري وفيما يتعلق بقوانين البناء و التعمير فلا نجد أي نص تشريعي وتنظيمي يتطرق إلى مصطلح البناء الفوضوي إلا في التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في

[1] بوجمعة خلف الله، العمران و المدينة، دار الهدى للنشر و الطباعة و التوزيع، الجزائر، عين مليلة، ط 2005 ،ص117.

[2] بوجمعة خلف الله، المرجع نفسه، ص118.

26 ذي القعدة 1405 الموافق ل 13 اوت 1953،والتي جاءت بعنوان البناء غير المشروع ،التي تبين مختلف أنماط البناء غير القانوني و آلية تسويته وذلك لاستعماله في التعبير عن البناء الفوضوي وقد عرف البناء الفوضوي عدة تعريفات مغايرة حيث تم اللجوء إلى المعاجم وفقهاء علم الاجتماع و الجغرافيا على أساس أن ظاهرة البناء الفوضوي هي ظاهرة معقدة ومتعددة الجوانب سياسة وقانونية واجتماعية وتقنية.

- **أولا- تـعريف المعــاجم:**

فالبناء الفوضوي بالنسبة للمعاجم حسب **موسوعة لاروس** [1] "ان تسمية البناء القصديري هو تسمية خاصة بنمط معين من البناءات تتواجد في أحياء حضرية للكثير من المدن المهمة بشمال افريقيا، فهي عبارة عن أكواخ أنجزت بمواد مسترجعة بالأخص منها المعدنية المتأتية من الهياكل القديمة، و هذه الأكواخ تتكدس في تجمعات سكنية يضم سكان بدو نازحين من الريف بفعل البطالة و المجاعة و يترقبون فرصة عمل في المدينة".

أما التعريف الخاص **بالمنجد فيي** [2] " إن البناء القصديري هو عبارة عن سكن هش أنجز عن طريق مواد تتشكل أساسا من بقايا أجزاء الدلاء و المتحصل عليها بالقرب من حواف بعض المدن الصناعية".

- **ثانيـا- تعريفـات فقهـاء علـم الاجتمـاع و الجغرافيـا:**

و قد عرفه الفقيه Pierre Goerge[3]: " بأن هذا الاسم قد استعمله الباحثون لتمييز السكن الفوضوي الذي وجد نتيجة تكدس السكان في المدن الكبرى التابعة للبلدان الأقل نموا، هؤلاء السكان ليس لهم مورد رزق، جاؤوا من الضواحي و احتلوا مجالا لا يستهان به من المدينة، غالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات، و قد بنيت هذه المباني بمواد تحصلوا عليها مجانا من أماكن القمامة أو الموانئ أو أماكن التخزين.

و هي عبارة عن صفائح من القصدير أو القش. و تفتقر تماما الى أبسط شروط الصحة.كما تعكس صورة حقيقية عن فقر المساكن التي جاؤوا منها.

---

[1] Dictionnaire encyclopédique, Grande usuel Larousse en 5 volumes, 794 pages, édition mise a jour au 30 juin 1986, Borelas,1997.France, p123.

[2] الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر،ط1995،ص 62.

[3] الصادق مزهود، المرجع نفسه ،ص ص63-64.

و بالرغم من تعدد تعريفات المعاجم و الفقه للبناء الفوضوي و التي تم استعراضها فإنها تقتصر على احد أنواع البناء الفوضوي دون غيره.

و نظرا لغياب تعريف قانوني له لذلك سيعرف تعريف اجرائي.

- **ثالثا- التعريف الاجرائي للبناء الفوضوي:**

- **المقصود بالبناء:** أغفل المشرع الجزائري إعطاء تعريف للبناء، لكن بالرجوع إلى الفقه نجد عرفه كما يلي: " مجموعة من المواد أيا كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا، أو شيئا غير هذا شيدته يد الانسان لتتصل بالأرض اتصال قرار، يستوي أن يكون البناء معد لسكن انسان او ايداع أشياء،و الحائط المقام بين حدين بناء، و العمد التذكارية و ما اليها بناء من تماثيل مبنية و بناء، و كذلك القناطر و الخزانات و السدود و الجسور و كل ما شيد في باطن الارض بناء".[1]

و من خلال ذلك نرى حتى يكون البناء بمفهومه القانوني :" أن ينشأ به مواد متماسكة نتيجة خلط مواد التي هي في الأصل منقولات و لا تصبح من العقارات إلا إذا استبدلت بمواد البناء و تماسكت و اندمجت في الأرض و تصبح مستقرة ثابتة و لا يمكن نقلها إلا بالهدم". [2] وهذا ما نصت عليه المادة 2 في فقرتها الثانية من قانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ،المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها والتي تنص : "البناء كل بناية أو منشأة يوجه إستعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

تدخل البنايات و المنشآت و التجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة."

- **المقصود بالفوضى** : يعتبر من المصطلحات الدقيقة لكونها تتضمن معاني ذات أبعاد قانونية، حيث هناك من عرفه على أساس أنها اللاسلطة و اللا قانون **و** اللأخلاق فهو التمرد الخطير على قواعد القانون و الأخلاق السائدة في مجتمع ما.

- **المقصود بالبناء الفوضوي** هو دلك النمط من البناء الذي ينجز دون احترام للقواعد التشريعية و التنظيمية السارية المفعول، و المنظمة و الضابطة للنشاط و حركة البناء أو عدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ أشغالها.

---

[1] حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، ط 1994 ،ص29.

[2] عبد الرزاق السنهوري، الوسط في شرح القانون المدني الجديد، ج 8، حق الملكية في شرح مفصل للأشياء و الأموال، ط 3،1988، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان،ص24.

فالمقصود بظاهرة البناء الفوضوي هي تلك الآفة المتعددة الجوانب المتنامية والمتكاثرة في بعدها الزماني والمكاني،والمتأتية نتيجة تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية بتشويه النسيج العمراني وتغيبه بسبب مخالفة أحكام قانون البناء و التعمير.

وتستخلص من ذلك أن ظاهرة البناء الفوضوي عبارة عن مناطق سكنية جمعت لأطراف المدينة، و أنشئت لطرف سكان ذوي خلفيات اجتماعية وثقافية متباينة تفتقر عموما الى مخطط حضري، وتتميز بالازدحام الشديد للمباني وسكان وتدهور الأوضاع الصحية العامة.

وعليه توجد به أنواع كثيرة متنوعة حيث توجد البناءات الفوضوية أصلية وبناءات فوضوية قصديرية.

فالأولى تتمثل في كونها تحتل المراتب الأولى باعتبارها تقترب من البناءات القانونية، بسبب أن مادة بناء جدرانها تشكل في مواد صلبة وسقفها الخرسانة الصلبة أو القرميد، وتوجد البناءات الفوضوية الصلبة المخططة وهي حائزة على مخططات مصادق عليها أو غير مصادق عليها.

فالمصادق عليها تحتوي على البناءات ذات الاستعمال السكني الفردي و الجماعي أما الغير المصادق عليها فتجسد في البناءات التابعة للإدارة أو لنظارة الشؤون الدينية.

أما البناءات الفوضوية القصديرية وتوجد بها الأحياء الفوضوية القصديرية المتخلفة و الأحياء الفوضوية المتخلفة جدا.

الفرع الثاني: أسباب ظهور البناء الفوضوي

سنتناول في هذا الفرع الأسباب التي أدت الى ظهور البناء الفوضوي أو على الأقل التي ساهمت في تفاقم هذا المشكل

- **أولا- أسباب قانونـــية:**

نظرا لظهور البناء وإرجاعه غير قانوني لأسباب قانونية جعلت هناك ثغرات قانونية تسببت في قصور النصوص القانونية،بالرغم أنها كثيرة جاءت لتنظيم المجال العقاري ومنها على النحو التالي:

- **قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971**

لقد حمل هذا القانون في مادته الأولى شعار الأرض لمن يخدمها وذلك بعد معاناة الأرض من ويلات الاستعمار وأعداء استقلال الجزائر، أول ما قامت به جعلت الأرض صلب اهتمامها لأنها محور التنمية [1] ، وهي الأراضي الفلاحية لذلك جاء هذا القانون بالتحديث الفلاحة ليكرس هذا المبدأ ليرتبط ومباشرة باستغلال الشخصي المباشر للعقار الفلاحي.

واعتمد هذا القانون على معايير في تأميم الفائض عن الملكية الخاصة وهي كالتالي:[2]

1. **معيار القدرة على العمل:** وهو ألا تتجاوز الطاقة الشخصية للمالك أو لعائلته.
2. **معيار الدخل الكافي للمالك وأسرته :** بحيث يؤمم الجزء الفائض من هذا الدخل.
3. **معيار يعتمد على نوعية الأرض من حيث الجودة و المردودية** :حيث يتم تأميم الأراضي الخصبة ذات المردودية العالية بغرض تحقيق توازن معيشي بين كبار الملاك وصغار المنتجين[3].

إن هذه المعايير الفضفاضة التي جاء بها قانون الثورة الزراعية لتحجيم الملكية الخاصة وربط ذلك بالقضاء على الإقطاع الذي لا يجد له محل في الجزائر، كل هذا جعل القطاع الخاص يقاوم إجراءات التأميم بكافة السبل القانونية منها وغير القانونية منها، حيث اعتمد الكثير من الخواص القيام بالبيوع الصورية لتفادي التأميم أو اللجوء الى البيوع العرفية. نظرا لقلة التعويض

---

[1] عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة،الجزائر،ط 2003 ، ص18 .

[2] عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع نفسه،ص19 .

[3] عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، دار الخلدونية ،الجزائر، ط 2005 ، ص50.

الممنوح في حالة التأميم ومن هنا اكتسب عدة أفراد عقارات فلاحية بعقود عرفية فمنهم من استمر في فلاحتها، ومنها من حولها عن مقصدها وأرجعها الى ارض بور نتيجة الإهمال ليبيعها أرض بناء أو يسكنها بنفسه و هذه هي البداية الأولى من الناحية القانونية لظهور البنايات خارج سلطة القانون.

- **أمر 26/74 متضمن إنشاء الاحتياطات العقارية المؤرخ في20 فبراير 1974 :**

أحدث الأمر **26\74** تغييرات جوهرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية ، عندما تم العمل به ابتداء من **05 مارس 1974** حيث أوجب تحول الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات بإتباع إجراءات أساسية تتمثل في مسح العقارات التي تدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، إضافة للمشاريع المرتقب انجازها مستقبلا في الأمد البعيد حتى حدود 25 سنة أخذا في الحسبان بمدى توسع كل مدينة وحجم السكان المرتقب في تلك الفترة،وهذا المرسوم أخضع عمليات البيع إلى قواعد الإشهار الإداري، أما الإشهار العقاري فنص عليه الأمر **75\74المؤرخ في 12نوفمبر1975** المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بالإضافة إلى قانون التوثيق و القانون المدني، و نصوص أخرى التي أوجبت الرسمية والشهر في نقل الملكية العقارية. وأهم أثر قانوني رتبه قانون **26\74** يتمثل في تجميد حق التصرف بالأراضي التي تدمج ضمن الاحتياطات العقارية.

وهذا القانون وقع في نفس الخطأ الذي وقع فيه قانون الثورة الزراعية، وذلك من خلال التعويض المجحف، زد على ذلك غل يدهم ببيع الأراضي لغير البلدية دفع الكثير منهم للتحايل عن القانون وعليه فكانت مساوئه أكثر من منافعه.[1]

حيث كان من المفروض أن يتم دمج الأراضي الزائدة عن الاحتياجات العائلية في الاحتياطات العقارية البلدية، وبيعها وفقا للإجراءات القانونية للمساهمة في تنظيم وتسوية وضعيته الملكية العقارية، وذلك كون البلديات لم تحترم ما نص عليه القانون قامت ببيع أراضي المواطنين من أجل البناء قبل إدماجها في الاحتياطات العقارية البلدية، ودون تبليغ مالكيها أو تعويضهم كما باعت للمواطنين قطع أرضية دون أن تسلم لهم عقود رسمية لملكيته،و دون القيام

[1] عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق،ص22.

إجراءات التسجيل و الشهر مما عرقل تطور البناء و أثر على التهيئة و التعمير [1] ، لقد كان رؤساء البلدية هم المخولين بتحرير العقود الإدارية بالنسبة للعقارات المدمجة في الاحتياطات العقارية البلدية.

أما بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم **90\25المؤرخ في 18نوفمبر 1990** وطبقا لأحكام نص **المادة 73** منه فان الوكالة العقارية هي المختصة لوحدها بتسيير المحفظة العقارية للبلدية، والتي غالبا ما تلجأ إلى إبرام عقودها عن طريق مكاتب التوثيق.

و لم يبق لرؤساء البلدية سوى حق تحرير عقود التصرف في الملكية العقارية البلدية لصالح الأشخاص المعنوية هامة ليس إلا [2].

وعليه ما يمكن ملاحظته، أن قانون الاحتياطات العقارية نتج عنه فوضى في القطاع العقاري في الوقت الذي كان ينتظر منه أن ينظم التحكم أكثر في الوعي العقاري، حيث ترتب استنزاف كبير في الأوعية العقارية الخاصة بالبناء، لاسيما في المحيط الحضري ومنذ التطاول الى الأراضي الفلاحية الخصبة التي بدأ يغزوها الاسمنت المسلح.

- **قانون المستثمرات الفلاحية 87\19 المؤرخ في 08ديسمبر 1978**

لقد جاء هذا القانون على اثر قانون **83\18 المؤرخ في 13غشت 1983** ليكرس وحدة نظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وألغى بموجبه المادة **47** منه النصوص المتعلقة بالنسب الذاتي للمزارع خاصة الأمر رقم **68\653** المؤرخ في **30\12\1968** كما ألغى المواد من **858** إلى **866** من القانون المدني.

[1] عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق،ص23.
[2] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ط 2002 ،ص47.

وبمقتضاه فصل بين حق الملكية الرقبة الذي يبقى للدولة، وحق الانتفاع الدائم الذي يرجع الفلاح أو المنتج كما سمته المادة **306** من هذا القانون، و الذي بموجبه منحت أراضي فلاحية تابعة للدولة لصالح الفلاحين إما في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية[1].

و بالرجوع إلى المادة **04** من ذات القانون يمكن أن نحدد تطبيقه كما يلي: هي الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية المتمثلة في الأراضي الزراعية أو المعدة لزراعة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية، الأراضي التي لا مالك لها أو التي ظهرت بعد الانتهاء من عمليات الثورة الزراعية و الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي، حيث أنه لم يستثن الأراضي التي كانت تابعة للنظام التعاوني، كما أخرج بعض الأراضي بحكم المادة **04** منه وهي تلك الأراضي المخصصة للمزارع النموذجية التي بقيت خاضعة للمرسوم **19/82** المؤرخ في **16جانفي1982.**

كما صنف القانون **90\25** الصادر في **18نوفمبر1990** في مادته **23** الأراضي الزراعية كصنف خاص ضمن الأملاك العقارية [2]، وتنشأ المستثمرة بعقد فلاحي اداري تعده الإدارة بموجب **المادة02** من المرسوم **90\50** المؤرخ ب **06 فبراير1990** يجب أن يشهر في المحافظة العقارية لتنقل للمستثمرة ملكية الوسائل، وكذا الممتلكات المكونة وفق أحكام المادة **07** من قانون **19/87المؤرخ في 08ديسمبر 1987.**

ويتميز حق الانتفاع الدائم الممنوح في ظل هذا القانون **19/87** بأنه حق دائم قابل للتنازل أو النقل لأعضاء المستثمرة على الشيوع، وتمنع تجزئة حسب نص المادة 23 من نفس القانون، ومن مميزاته هو حق بالمقابل يتمثل في رفع إتاوة في مستفيدين منه، ولا يجوز التنازل عن هذا الحق خلال الخمس (5) السنوات الأولى ابتداء من تكوين المستثمرة؛ إلا في حالة وفاة أحد الأعضاء وقد ذهب المشرع إلى إلزام المالك الجديد للعقار الفلاحي في قانون توجيه العقاري **25/90** لعدم الإضرار لقابلية الأرض و الاستثمار وعدم تغيير وجهتها الفلاحية، وعدم تجزئتها. إلا أنه طبقا للمرسوم التنفيذي **97\490 المؤرخ في 20ديسمبر 1997** الذي يتعارض معه حيث يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، كل هذه الإجراءات تبدو جديدة وايجابية غير أن الإشكال

[1] حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، ط 2001،ص86.
[2] عجة جيلالي، المرجع السابق ، ص52.

يكمن في إنشاء لجنة إثبات عدم استغلال للأراضي الفلاحية قد تأخر، رغم ما نص عليه في القانون[1] وكما أكدت المادة **36** من قانون **25/90** أن القانون هو الذي يرخص تحويل أراضي فلاحية خصبة أو غير خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير؛ ونظرا للحجم الكبير لتحويل الأراضي عن طابعها الفلاحي خلال السنوات الأخيرة رغم وجود تشريعات جديدة لحماية هذه الأراضي بالتعليمية الرئاسية المؤرخة برقم **05** الصادر بتاريخ **14\03\1995**، ونصت المادة **48** من قانون التوجيه العقاري على أن عدم استقلالها يشكل تعسف في استعمال هذا الحق[2] إضافة إلى أن أخطر حالات التعدي التي وقعت في السنوات الأخيرة ،هي تلك التي أرتبتها المندوبيات التنفيذية للبلديات على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، رغم أن البلدية ليس لها حق التصرف في هذه الأراضي، لأنها لا تملكها بالإضافة إلى بعض الأحيان إلى التواطؤ من المستفيدين الذي وقعوا لرئيس البلدية على تنازل غير شرعي مقابل الحصول على قطعة أرض معدة للبناء، ولم تدخل السلطات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية رغم تعدد التعليمات التي نصت مع المحافظة على الأراضي الفلاحية.[3]

- **قانون التهيئة و التعمير 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990**

جاء هذا القانون نتيجة التساهل الذي منحه القانون **08/82** في منح الرخصة حتى في حالة تقديم عقد عرفي، فقد تفادى القانون **25/90** هذا الإشكال ونص على وجوب أن يكون القبول أو الرفض في كليهما بطريقة صريحة، وبقرار مكتوب يبلغ لصاحب الطلب ضمن الآجال المنصوص عليها في المادة **43** من المرسوم التنفيذي **176/91 الصادر في 29 ماي 1991**، هكذا لم يعد سكوت الإدارة عن الرد على طلب الرخصة بأنه قبول ضمني، بل أصبح السكوت بمثابة الرفض بمنح الرخصة يخول لصاحبه طلب حق الطعن في القرار امام القاضي الإداري.

[1] زروقي ليلى، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر،ط 2007 ،ص ص181-182.
[2] حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص106.
[3] زروقي ليلى، حمدي عمر باشا ، المرجع السابق ، ص184.

- **ثانيـا-أسبـاب سياسيـة، اقتصاديـة و اجتماعيـة:**

➢ **سياســية:** وتتمثل في عدم وجود أجهزة كافية تتوفر على الوسائل الكفيلة بتحسين طرق تسيير و مراقبة التوجه والنمو العمراني، بالإضافة إلى التأخيرات المسجلة على مستوى تسيير المجال الذي لا يتماشى مع الحركة العمرانية والاقتصادية. زد على ذلك العجز في التحكم في العقار وضبط توجهات استغلاله وذلك بتطبيق قوانين التعمير تطبيقا محكما و احترام معاييرها.

➢ **اقتصادية:** نظرا لظهور الصناعة و المصانع داخل المناطق السكنية، و الضغط الهائل لسكان في المدن. قد أدى الى ارتفاع قيمة الأرض التي تحتويها الأنشطة الصناعية جديدة من جهة مع بقاء الأجور التي يتقاضاها العمال البسطاء منخفضة من جهة أخرى، هنا ما دفع بالفئة الأخيرة بالإقامة في المناطق السكنية المهملة مجبرين مع التأقلم فيها .

➢ **اجتماعيـة:** في اطار التعرف عن أسباب انتشار هذا النوع من السكنات تبين لنا أن معظم الأحياء المتواجدة في مجال الدراسة تكاد تسمى بحي العائلة ، حيث اعتمد على الألقاب الشهيرة وهذا راجع الى ملكة الأراضي.[1]

[1] مشتان فوزي،البناء الفوضوي و مشكلة التنمية العمرانية،مذكرة ماجستير، معهد العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة2008/ 2009 ،ص57.

المطلب الثاني: تسوية البناءات قبل 1985 و المعنية بالأمر 01\85

في هذا المطلب سنتناول فرعين. فالأول يتضمن تسوية الأوضاع المؤرخة عن تطبيق الأمر **26\74** أما الفرع الثاني سنتطرق فيه إلى تسوية وضعيته الأراضي المعنية بالأمر **01\85.**

الفرع الأول: تسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق للأمر 26\74

يعتبر هذا الأمر رقم **26\74 المؤرخ في 20فبراير 1974**المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، والتي هي مجموعة القطع الأرضية التي تصرفت فيها البلديات وزرعتها على المستفيدين، من أجل البناء مهما كان نوعه دون أن تعد لها سندات مشهرة معترف بها لممارسة حق البناء، وتتم تسوية الوضعية عن طريق إتمام الإجراءات القانونية المختلفة لعملية إدماج القطعة ضمن احتياطات العقارية وتصحيح نقل الملكية إلى المستفيد بواسطة سند مشهر وتشمل التسوية الحالات التالية:

- **أولا- تسوية وضعية أراضي البناء التي تم توزيعها قبل اكتمال عملية إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية:**

➢ طبقا **للمادة 86** من قانون التوجيه العقاري [1] في فقرتها الأولى على أن:" تدمج نهاية في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عملية التعمير في شكل مناطق عصرية جديدة أو مناطق صناعية أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى" انطلقت قبل إصدار هذا القانون وكانت حسب الحالات موضوع مداولات موافق عليها قانونا، أو موضع رخص البناء أو رخص تجزئة الأراضي لأجل البناء أو أعمال إنسانية، وتحول هذه البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات العمومية الموجودة والتي ستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات طبقا للمخططات المقررة، و الكيفيات الأخرى لتصحيح عمليات شراء القطع الأرضية السالفة الذكر، وبيعها وهي تلك المنصوص عليها التطبيق الأمر رقم **26/74** المؤرخ في **20 فبراير 1974** المذكور أعلاه، يتحمل مستعمل القطعة مصاريف العمليات، مع دفع التعويضات

[1] سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، ط 2004 ، ص ص73-74.

المحتملة أي أن عملية الإدماج في هذه الحالة تتم بقوة القانون. وتحتاج فقط لمواصلة الإجراءات طبقا للأمر **74-26** الذي يبقى ساريا إلى حين الانتهاء من عمليات التوعية عن طريق مداولة للإدماج تصدر عن المجلس الشعبي البلدي[1]، على أساس تعويض تقدره أملاك الدولة طبقا للتقدير الساري المفعول كما حدده المرسوم **86-02** المؤرخ في **07جانفي 1986** الذي يضبط كيفيات تحديد أسعار سواء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية،و أسعار بيعها إلى تحول القطعة إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لتصحيح عملية شراء القطعة وبيعها إلى المستفيدين السنوية.

- طبقا للتعليميين الوزاريين رقم **01** و **02** المؤرختين في **02جانفي1993** و **31 جويلية1994** هي التعليمات الصادرة بالاشتراك بين وزارات الإسكان و الداخلية والمالية رقم **01** بتاريخ**02جانفي 1993**والتعليمة الوزارية رقم **02** المؤرخة في **31\07\1994**المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للخواص الذين استفاد من قطع أرضية مساحتها أقل أو تساوي **400 م^2**، و الأراضي التي زرعت على محترفي التهيئة وإنشاء العقار من دون أن تكتمل عملية إدماجهما عن طريق إعداد عقد الملكية، وأسندت بمقتضاها عملية متابعة الأشغال السنوية الى خلية التنسيق و المتابعة على مستوى لجنة الدائرة معتبرة في حالة اجتماع دائم الى عامة السنوية النهائية لجميع الملفات المطروحة عليها.

- **ثانيا- احتفاظ الملاك الأصليين يملكه الأراضي العمرانية التي لم تكن محل أجزاء من الإجراءات القانونية للدمج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية:**

إن الإجراءات المذكورة أعلاه على سبيل الحصر وليس على سبيل المثال ونرى أن النص باللغة الفرنسية يفيد ذلك في حين أن النص العربي قد يفيد غير ذلك، خاصة في نهاية الجزء الأول من فقراته فقد يفهم من ذلك النشاطات أو أعمال الثانية في نشاط الأساسية. أي أن الأراضي التي تم الاستيلاء عليها و القيام بأعمال مادية عليها مهما كانت من طرف البلدية أو الشخص المرخص له من قبلها، يضع مالك الأرض أمام الأمر الواقع. وعليه نرى أن تفسير المادة يجب أن تكن محل

[1] سماعين شامة، المرجع السابق،ص74.

إجراء قانون من الإجراءات المذكورة فيجب تصحيح ذلك وهذا بإرجاع الأوضاع إلى الحالة التي كانت عليها و هذا تطبيقا لأحكام القانون المدني المتعلقة بالبناء على ملكية الغير.[1]

والاستثناء الوحيد الذي يمكن أن يشمل هذه القاعدة هو الحالة إذا ما انجر على الاعتداء تشبه بناية عمومية ففي هذه الحالة لا يجوز الحكم بهدمها.[2]

الفرع الثاني :تسوية البناءات المعنية بالأمر 01\85

وفقا لما نص عليه قانون التوجيه العقاري على ما تضمنه من حكم انتقالي يتمثل قي عملية الاستمرار في تسوية البناءات واحتلالات غير الشرعية للأراضي التي كانت موضوعة و قائمة قبل تاريخ **13أوت 1985**، وطبقا لأحكام قانون رقم **08\85** المؤرخ **12\11\1985** المتضمن المصادقة الأمر رقم **85\01** المؤرخ في **13أوت 1985** بغض النظر عن أحكام القانون رقم **29\90** المؤرخ في **01ديسمبر 1990** المتعلق بالتهيئة و التعمير.[3]

- **وتدخل ضمن هذه التسوية حالتين هما:**

- **أولا- تسوية وضعية الأراضي التي كانت محل معاملات غير قانونية بين الأفراد:**

وفقا للمادة **14** من الأمر **01\85** المؤرخ في **13أوت1985** تدمج أراضي الملك التي كانت محل صفات غير قانونية، بين أناس أحياء ضمن الأملاك الخاصة للبلدية ،التي يوجد في دائرة اختصاصها الأرض المعنية ويكون على المستفيد من الصفقة أن يرجع على المالك الأصلي، ويعد هذا الدمج جزاءا للمستفيد بالدرجة الأولى إذ ليس هناك ضمان لتعويضه. وكذا المالك الأصلي الذي صرح ملكيته ويدفع رسما ذا طابع استثنائي للخزينة العامة، يقدر بخمسين بالمائة(50%) يحسب على أساس القاعدة الجبائية، التي تطلع عليها إدارة التسجيل أو تقدر في حالة نقص القيمة المصرح بها، وهذا دون المساس بالأعباء الجبائية المترتبة على نقل الملكية.

---

[1] المادة 782 من القانون المدني تنص على:" كل ما على الأرض أو تحتها من غرس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض و إقامة على نفقته يكون مملوكا له. غير أنه يجوز أن تقوم البينة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته كما يجوز أن تقام البينة على أن صاحب الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت و في تملكها "

[2] سماعين شامة،المرجع السابق،ص75.

[3] زروقي ليلى، حمدي عمر باشا ،المرجع السابق،ص263.

هذا وتتم تسوية وضعية الأراضي لفائدة من يحوز (يستغل) الأرض حيازة فعلية، وعليه إذا كان المستفيد من المعاملة لا يتوفر فيه شروط الحيازة سقط حقه في التسوية. فتقوم البلدية بالتنازل لصالحه عن ملكية قطعة الأرض التي كانت معنية بالدمج وهذا بدفع مقابل على ذلك، شريطة أن يلتزم باحترام قواعد التعمير سواء بالنسبة للبناء الذي يكون قد شيده فوق الأرض، وبالنسبة للبناء الذي يعزم تشييده.

- **ثانيا- تسوية وضعية الاحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية:**

لقد شملت عملية التسوية الاحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية حوالي **35000**حالة على مستوى القطر الوطني، وقد تضمنت المادة **02** من المرسوم التنفيذي رقم **85\212** الصادر في **03أوت1985**المحدد لشروط بتسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة، كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن، في فقرتيهما الثانية والثالثة حالتين للتسوية[1] :

- **الحالة الأولى:** يعني حالة الاحتلال غير المشروع على أراضي عمومية والبناء عليها دون أن يكون للشاغل سند أو رخصة للبناء ففي هذه الحالة يتم التنازل لفائدة الشاغل الفعلي على الجزء الذي استعمل كقاعدة لتشيد البناء، غير أن التنازل في هذه الحالة يكون بدفع القيمة التجارية للأرض زائد مبلغ تعويض يساوي كلفة المبنى المشيد مخصوم منها قيمة مواد البناء التي جلبها المستفيد.[2]
- **الحالة الثانية:** وهي حالة وقوع احتلال غير شرعي وتشيد بناء على أساس سند أو رخصة تفيد التصريح بالأشغال أي أن الشاغل لتلك الأراضي هو حسن النية ففي هذه الحالة تسوى وضعيه قطعة الأرض بالتنازل عن ملكيتها للشاغل الفعلي. على أن يتناول التنازل إلا الجزء الأكبر الذي استعمل كقاعدة للبناء المشيد، وما فاق ذلك يبقى ملك للبلدية ومقابل التنازل يدفع المستفيد مبلغا نقديا يساوي القيمة التجارية لقطعة الأرض. هذا وفي الأخير يشير أنه لا يمكن أن تتجاوز المساحة الأرضية المعنية بالتنازل في الحالتين المذكورتين أعلاه حدود الاكتفاء

[1] سماعين شامة، المرجع السابق ،ص ص75- 76.
[2] سماعين شامة، المرجع نفسه ،ص 76.

العائلي والمهني المحددين بالنصوص التنظيمية، التي جعلت تطبيعها للأمر **26\74** المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات[1].

[1] سماعين شامة، المرجع السابق ،ص77.

المبـحث الثاني: تحقيق مـطابقة الـبنايات في ظـل قـانون 15\08

لقد كان يهدف مرسوم رقم **212\85** إلى تسوية أوضاع البناءات الفوضوية قبل تاريخ صدوره، أي قبل **13أوت1985** وكان بهدف إلى تغلب الجانب الاجتماعي، أما بالنسبة للقانون **15\08** جاء بفكرة معالجة أحد أهم صور البناء الفوضوي المشوهة للنسيج العمراني [1] إضافة إلى معالجة بتصحيح الانحرافات بالمظاهر حيث وضع معايير البنايات التي يمكن معالجتها وحدد لذلك بعدم ترك البناية وصاحبها عرضة للعفوية. و على الرغم من صدور قانون التسوية العقارية رقم **15/08** المؤرخ في **20 جويلية 2008** ، و المحدد لقواعد مطابقة البنايات للرقي بالمحيط العمراني، و جاء هذا القانون حسب تأكيد وزارة السكن و العمران بهدف السماح للكثير من المواطنين بتسوية وضعية مساكنهم و الحصول على عقود ملكية، و بالرغم من ذلك فانه لم يدخل حيز التنفيذ و أنه كان هناك تأخير في تطبيق القانون راجع الى عقلية بعض المواطنين. على الرغم من التسهيلات التي قدمتها السلطات العليا في هذا الشأن.

كما يحدد هذا القانون حالات تسوية المباني و يتعلق الأمر أولا بحالة البناءات غير المتممة المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة. و عليه يتوجب على المواطن الحصول على رخصة استكمال البناء، و كذا البناءات المتممة و غير مطابقة لرخصة البناء. و في هذه الحالة فان المعني مطالب بتقديم تصريح لمطابقة بنائه لدى مصالح التعمير بالمجلس البلدي، و هذا من أجل الحصول على رخصة بناء بهدف التسوية.إلا أنه عدم تطبيق هذا القانون منذ صدوره سنة **2008** ساهم في تحويل العديد من المدن إلى شبه أحياء فوضوية، ليتم خلال المصادقة على قانون المالية **2014**، و تم تمديده إلى غاية **2016**، و هذا ما نصت المادة **79** .[2]

---

[1] بكواشت كمال،الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية- تخصص قانون عقاري،جامعة حاج لخضر باتنة،2008-2009، ص ص167- 168.

[2] قانون رقم 08/13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر،العدد 68،ص 23.
نص المادة 79: "تعدل المادة 94من قانون15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها، و تحرر كما يلي:
المادة 94: ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنايات قصد إتمام انجازها، كما نصت عليه أحكام المادة 94(الفقرة الأولى)، من القانون رقم 08-15 المؤرخ في17 رجب عام 1429 الموافق ل 20يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها، في أجل ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ 3 أغسطس سنة 2013".

قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين ، فالمطلب الأول يتضمن مفهوم تحقيق البنايات أما المطلب الثاني إجراءات تحقيق مطابقة البنايات في إطار هذا القانون.

المطلب الأول:مفهوم تحقيق البنايات

سنتعرف في هذا المطلب على تحديد مفهوم تحقيق مطابقة البنايات وخصائصها في الفرع الأول أما الفرع الثاني فيتضمن حالات تحقيق مطابقة البنايات.

الفرع الأول:تعريف تحقيق مطابقة البنايات وخصائصها

- **أولا- تعريف تحقيق المطابقة :**

يرى الفقه المقارن بأن إمكانية تسوية وضعية البناء المستحدث أو الذي انتهى تشييده دون أن يستوفى رخصة بناء مقبولة بشكل مسبق، شريطة أن يتطابق البناء مع قواعد استعمال الأراضي المفروضة ومع قوانين في الرقعة الأرضية، ودون أن يتجاوز أثار تلك التسوية إلى إعفاء المخالف من العقوبات. وتبرير ذلك أساسا أن مناط رخصة البناء يتمثل في فرض ورقابة قواعد استعمال الأرض الواجبة على مشروع البناء فهو مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.[1]

أما التعريف الناحية القانونية أقر المشروع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البنايات بشرط احترام قواعد شغل الأراضي حسب المادة **02** من القانون **15\08** المؤرخ في **20 جويلية 2008** المتعلق بقواعد مطابقة البنايات واعتماد انجازها على أن تحقيق المطابقة يعني: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".[2] فالتسوية في ظل القانون **15/08** تختلف عن التسوية في ظل المرسوم رقم **85 \212**المؤرخ في **13 أوت 1985** المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود ومباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، كونها عملية إدارية وتقنية مؤطرة بقواعد استعمال و شغل الأراضي ذات الطبيعة الملزمة

---

[1] تكواشت كمال، المرجع السابق ، ص169.

[2] قانون 15/08، المؤرخ في 2 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و انجازها، ج ر، العدد 44، ص21.

و القابلة للمعارضة بها أمام الغير ، وهي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي وفي غيابهما يترتب عليها منح سندات التسوية التي تنقل البناء من محال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون، ضف إلى ذلك أكد المشرع في القانون **15\08** على عدة مبادئ تشكل نقاط أساسية لعملية مطابقة البنايات بهدف الوصول إلى الأهداف المتوخاة منه [1]. إذ ركز بصورة أساسية على أربعة نقاط رئيسية هي الأرضية و البناية و الاستغلال و المظهر الخارجي وهذا خلال التأكيد على مايلي:

- ان إنشاء أي تجزئة أو مجموعة سكنية يكون محل طلب مسبق لرخصة التجزئة كما لا يجوز الترخيص بالبناء داخل هذه التجزئات إلا بعد الحصول على شهادة الربط بالشبكات و التهيئة.
- كما ان إنشاء أي بناية مرتبط كذلك بالحصول المسبق على رخصة البناء التي يحب أن تنجز في الآجال المحددة لذلك و إلزامية إتمام أي بناية وتحقيق مطابقتها وعلى كل مالك أو متدخل اتخاذ الإجراءات التي تكفل ذلك.
- لا يمكن شغل أو استغلال أي بناية قبل اتمام انجازها والخصوص المسبق على شهادة المطابقة التي تبين الانتهاء التام من الأشغال وفق المخططات المصادق عليها في رخصة البناء كما أكد على أن شهادة المطابقة هي بمثابة تصريح شغل أو استغلال البناية كما أكد هذا القانون على أن المظهر الجمالي للبناية من الصالح العام.[2]

- **ثـانيـا-الخصـائص :**

تتميز قواعد تحقيق المطابقة كغيرها من الشهادات العمرانية حيث بموجب القانون رقم **15\08** بمجموعة من المميزات والخصائص[3] ستجملها فيما يلي:

---

[1] انظر الملحق رقم ،01 ص73.

[2] بوشلوش عبد الغني،القانون 15/08 كألية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مجلة الحقوق و الحريات، فبراير 2013،ص293.

[3] بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنايات و إتمام انجازها وفقا للقانون رقم 15/08،مجلة الحقوق و الحريات ، فبراير 2013 ،ص481.

1. عمليات تحقيق مطابقة البنايات تتم وفقا للقواعد العامة الموجودة في تنظيم أدوات التهيئة والتعمير وهذا استنادا لنص المادة **10** من المرسوم التنفيذي رقم **154\09** المؤرخ في **02 ماي2009** المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات التي تنص: "يراعي دراسة التصريح مدى مطابقة المشروع مع احكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير او الاحكام العامة للتهيئة و التعمير مما يترتب على هذه الميزة أن تحقيق المطابقة لا يمس بحقوق غير المستمدة من القانون المدني كالارتفاقات المدنية طالما أنها غير مبنية في أدوات التعمير".[1]

2. أسلوب قواعد تحقيق مطابقة البنايات متأثر بمنهجية معالجة البنايات الفوضوية في ظل مرسوم رقم **212\85** اذ نجد هذا التأثر في كون تحديد معايير التسوية المذكورة في المادة **18** وفي مجال تحديد البنايات المقصاة من اجراء تحقيق المطابقة المذكورة في نص المادة **16** من القانون رقم**15\08** حيث نصت:" المحدد لشروط تسوية أوضاعه الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها."[2]

3. تتميز أحكام تحقيق مطابقة البنايات بأنها استثنائية وإلزامية فهي استثنائية لأن تحقيق مطابقة البنايات مؤقتة وجاءت لمواجهة تسوية وضع استثنائي خاص يطبع العمران في الجزائر أما عن الطابع الالزامي على الرغم من أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لذلك وهذا من اجل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهدا العرض في أجال محددة وإلا تعرض لعقوبة الغرامة وهدم البناء.

الفرع الثاني:حالات تحقيق مطابقة البنايات

حسب نص المادة **14** من القانون 15\08 وهي كالتالي:" يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الاتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية اذا توافرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون". من خلال هذا النص يتضح لنا أن عملية تحقيق مطابقة البنايات حسب القانون **15\08** لكل البنايات المنجزة أو التي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون قبل **20 جويلية 2008**، أما تلك المنجزة بعد هدا التاريخ فهي غير معنية بالمطابقة وذلك من خلال استحداث العديد من عقود التعمير، و ذلك لتحقيق الأهداف المرجوة وتماشيا مع

[1] المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 26 ماي 2009 المحدد إجراءات تنفيذ مطابقة البنايات، المادة 10، الفقرة1 ، ج ر،العدد27،ص31.
[2] انظر الملحق رقم 02 ،ص 75.

حالة كل بناية سواء المنتهية الأشغال وتلك التي لم تنته بها الأشغال بعد، حيث قسم البنايات إلى أربعة حالات وربطها بعنصر أساسي ألا وهو رخصة البناء حيث أكد على كون البناية مشيدة برخصة البناء وهذا أولا وثانيا البنايات المستمدة بدون رخصة وذلك ما ستراه في التقسيمات التالية:

- **أولا**: البنايات المتحصلة على رخصة البناء وتشمل البنايات غير المتممة سواء المطابقة لرخصة اي التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، إضافة إلى البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة ليتمكن من الحصول على شهادة المطابقة، في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تم تشييدها وتكون مطابقة، أما الصنف الثاني يتمثل في كونها غير مطابقة لأحكام الرخصة حيث في هذا النوع من البنايات لا يسمح لها بالحصول على شهادة المطابقة إلا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء.[1]
- **ثـانيـا:** البنايات المشيدة بدون رخصة البناء وتتمثل في البنايات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، والبنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء اي التي لم تنته بها الأشغال[2].

في كلتا هاتين الحالتين فهنا تعتبر هذه البنايات غير الشرعية التي هي محل التسوية وذلك كما حددتها المادة **15** من قانون **08\15 .**

- بناية غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- بناية تحصل صاحبها على رخصة بناء إلا أنها غير مطابقة.
- بناية متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- بناية غير متممة لا يتحصل صاحبها على رخصة البناء.[3]

- **أولا- بالنسبة للبنايات المتحصلة على رخصة :** والبناية غير المتممة هي البناء الذي لم تكتمل به أشغال الواجهات والشبكات التابعة لها إذ يجب على المصرح أن يضيف في الملف المرفق وثيقة

[1] بوشلوش عبد الغني، المرجع السابق، ص294.
[2] بوشلوش عبد الغني، المرجع نفسه، ص 295.
[3] القانون 15/08، المرجع السابق، المادة 15، ص22. (انظر الملحق رقم 03 ،ص78)

لتقييم آجال اتمام انجاز البناية محل التسوية، يعدها مهندس معماري معتمد على أن يتجاوز هذه المدة اثنا عشر (12) شهرا بالنسبة للبنايات الاستعمال التجاري او الحرفي و أربعة وعشرين بالنسبة للحالات الأخرى.

- **ثانيا : بالنسبة للبنايات المشيدة بدون رخصة البناء :**

في هذه الحالة يجب على المصرح أن يثبت في ملفه مظهر البناية وإتمام انجازها طبقا للمادة **02** من قانون **15\08** حيث:

- بالنسبة للبناية الغير الشرعية المتممة وغير مطابقة للرخصة البناء وهي الحالة التي لا يحوز فيها المصرح على شهادة المطابقة طبقا للمادة **09** من نفس القانون حيث لابد ادراج الوثائق البيانية المرافقة لرخصة البناء في ملف السنوية ومخطط الكتلة للبناية على سلم **500/1.**
- بالنسبة للبناية الغير الشرعية المتممة وغير الحائزة على رخصة البناء يضيف المصرح في ملفه للتسوية، وثائق مكتوبة وبيانه ومخططات الهندسة المدنية للبناية معدة بالشراكة من مهندس معماري ومهندس مدني معتمد وبيان وصفي للأشغال المنجزة أما المادة 16 من نفس القانون فقد استثنت البنايات من تطبيق تحقيق المطابقة فهي تلك البناية المقامة التي تتمثل في البنايات المستندة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها والبنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواد والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع و المعالم التاريخية والأثرية و بحماية الساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا المناطق الارتفاقات المرتبطة بها إضافة إلى البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك الذي يمكن إدماجها في المحيط العمراني رد على ذلك البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع وبالنيات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها و التي يستحيل نقلها.[1]

[1] بوشريط حسناء، المرجع السابق،ص 482.(انظر الملحق رقم 02 ، ص ص 75-76)

المطلب الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البنايات

ستناول في هذا المطلب إلى الإجراءات الواجب إتباعها لتسوية وضعية البناءات الفوضوية عن طريق إجراء تحقيق المطابقة البناية، وذلك من خلال ما سنعرضه في الفرع الأول تنفيذ التصريح في مطابقة البنايات غير الشرعية أما الفرع الثاني فيه دراسة طلب تحقيق المطابقة.

الفرع الأول: تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات

- **أولا- تعريف التصريح بالمطابقة :**

قبل التطرق إلى تعريف التصريح بمطابقة البناية علينا أن نوضع مفهوم اجراءات تحقيق المطابقة البناء غير الشرعي والذي يقصد به هو مجموع التدابير لتسوية الوضعية العمرانية للبناء الفوضوي المنصوص عليها في المواد **19-20-21-22** من القانون **15\08** المؤرخ في **20 جويلية 2008** والتي يمكن للمخالف عن طريقها أن يستفيد من الرخص المناسبة سواء رخصة إتمام الانجاز بالنسبة للبنايات المطابقة أو غير المطابقة بالنسبة للبنايات المتممة لكنها غير حائزة على رخصة البناء أو رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية بالنسبة للبنايات غير المتممة وغير حائزة على رخصة البناء.[1]

أما بالنسبة إجراء التصريح بالمطابقة وهو عبارة عن طلب لتسوية البناء غير الشرعي مرفق بملف محدد ويودع أمام السلطة المختصة قانونا.[2]

- **ثانيا- الإجـــراءات :**

أ – **التـصريح بالمطابـقة**: حسب مانصت المادة **03** من المرسوم **154\09** الذي يحدد إجراءت تنفيذ التصريح في مطابقة البنايات يجب أن يسحب المصرح استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية وهذا ما نص عليه المرسوم التشريعي **07\94** المتعلق بشروط الإنتاج المعماري[3] الذين قاموا بتشييد البنايات غير الشرعية أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح بمطابقة تلك البنايات في شكل طلب للتسوية يحرر على خمس نسخ

[1] الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة(15/08) في تسوية البنايات الفوضوية، دفاتر السياسة و القانون، العدد 11، جوان 2014،ص168. (انظر الملحق رقم 03 ،ص 78)
[2] المرسوم التنفيذي 154/09، المرجع السابق، المادة 4، ص 29.
[3] القانون 15/08، المرجع السابق، المادة 25 ،ص23.

ضمن محرر نموذجي توفره البلديات يحتوي على ستة أقسام من المعلومات هذا ما نصت عليه المادة **25** من القانون **08\15** وهي:

- **القسم الأول:** يتضمن التعريف بالمصرح حيث لابد ذكر المعلومات حول شخصية الطالب شخصا تطبيقا كان أو معنويا.
- **القسم الثاني:** يتضمن التعريف بالبناية محل المطابقة التي يشير فيها المصرح بنوع من الدقة إلى صورة البناية غير الشرعية محل التسوية وهذا ما حددته المادة **15** من نفس القانون وهي إما:
  - بناية غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناء.
  - بناية تحصل صاحبها على رخصة بناء إلا أنها غير مطابقة.
  - بناية متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.
  - بناية غير متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- **القسم الثالث:** يتضمن تحديد وثيقة تحديد المطابقة المطلوبة وتكون حسب حالة البناء:
  - رخصة إتمام الانجاز.
  - شهادة المطابقة.
  - رخصة بناء على سبيل التسوية.
  - رخصة إتمام على سبيل التسوية.
- **القسم الرابع :** يتضمن توقيف الأشغال بالنسبة للبنايات غير المتممة يذكر فيه أصرح شرفي بتوقيف الأشغال وألا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير.
- **القسم الخامس:** ويتعلق بالاكتتابات التكميلية وذلك أن يتعهد المصرح بالتقدم بطلب شهادة مطابقة والتزامه المتمثل في ألا يسكن أو يشغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة.

➢ **القسم السادس:** الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية وهو قسم خاص بالإدارة ويتمثل في رأيها في طلب التسوية.[1]

ب – الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة: حسب ما جاء في المادة **25** في الفقرة الأخيرة من قانون **15\08** أنه يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل وثائق يختلف بحسب طبيعة كل طلب:

- **أولا:** فعندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام انجاز حسب المادة **19** من القانون **15\08** والتي تتميز بحالتين هما:

- **إذا كانت بناية غير متممة ولكنها مطابقة لرخصة البناء المسلمة وحسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09 \154 المحدد للإجراءات تنفيذ تصريح المطابقة البنايات وهي:**

-الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

-بيان وصفي للأشغال المزمع انجازها بعده المهندس المعماري المعتمد.

-مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبناية.

-أجل إتمام بقيمة المهندس المعماري المعتمد عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام الانجاز.

- **إذا كانت البناية غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة فيتضمن كل من الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة وكما يحتوي الملف أيضا:**

-مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم انجازها.

-وثائق مكتوبة وبيانية بعدها مهندس معماري و مدني معتمدان فيما يخص الإجراء التي أدخلت عليها تعديلات.

-مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.

-أجل إتمام البناية يتم تقييمه من طرف مهندي معماري معتمد.

[1] المرسوم التنفيذي 154/09، المرجع السابق،(أنظر الملحق رقم04 ،ص ص 80-87)

- **ثـانيـا:** عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة [1] يحتوي الملف على :

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخططات الكتلة للبناية كما اكتملت سلم 500/1.
- مخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت سلم 50/1.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة و مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.

- **ثـالثـا:** أما في حالة طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية غير متممة حائزة على رخصة البناء كما نصت على ذلك المادة **21** من القانون رقم **08\15** فلا بد أن يتضمن الملف على وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة وعلى تبيان وصفي للأشغال التي تم انجازها ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

- **رابعـا:** أما عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة البناء كما جاء في المادة **22** من القانون رقم **08\15** فيحتوي الملف على وثائق مكتوبة وبيانية:

مخططات الهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء الباقي انجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين و أجل إتمام البناية بقيمة مهندس معماري معتمد ومناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.[2]

وفي جميع لعدة الحالات يتم إعداد التصريح لخمسة (05) نسخ طبقا للاستمارة يعد استفاء المصرح للملف المذكور في المادة 4 من مرسوم 09\154 يتم إيداع بالتصريح المطابقة مع طلب التسوية على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة وهو ما نصت عليه المادة 5 من مرسوم السابق يودع التصريح لتحقيق مطابقة البناية مرفق حسب الحالة بأحد الملفات المذكورة في المادة

[1] المادة 20 من القانون 15/08،تنص "دون الإخلال بأحكام القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم ، و المذكور أعلاه ، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة و المتحصل على رخصة البناء و لكنها غير مطابقة لأحكام هذه من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون ".

[2] المرسوم التنفيذي 154/09 ،المرجع السابق ،المادة 04، ص30.

04 لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ إيداع وهوية المصرح.[1]

عند إيداع التصريح خطابته البناية الذي يخص بناية غير متممة أن يعلم المصرح رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال وتسليمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من اجل تحقيق المطابقة.[2]

الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة

وتتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء غير الشرعي مع قواعد التعمير وتتم على مستويين مصالح التعمير للبلدية ومديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية وهذا ما سنحاول توضيحه في هذا الفرع.

- **أولا -على مستوى مصالح التعمير البلدي**

على ضوء ماجاء في قانون **15\08** المؤرخ في **20جويلية 2008** يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير وهم عبارة عن مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء في الولاية و المصالح المكلفة بالتعمير بالبلدية حسب نص المادة **02** من المرسوم **156\09** المؤرخ في **02 ماي 2009** المحدد لشروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في أثناء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها.

وذلك بقرار من الوالي واقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي كونها هي الخلية الأولى في عملية تحقيق المطابقة ،والتي يكون مقرها على مستوى البلدية وهي تشكل من ثلاثة 03 إلى أربعة 04 عناصر مهمتها متابعة دقة المعلومات الواردة في تصريح الملاك مع معاينة حالة عدم مطابقة البنايات ومخالفات القانون **15\08** ،حيث يتولى زيارة البناية في أجل **08** أيام التي تلي إيداع التصريح على أساس المعلومات و الوثائق التي قدمها المصرح [3] و ذلك من أجل إجراء طلب التسوية والتحقيق من مدى مطابقة ما جاء في مضمون ورقة التصريح مع حقائق البناية

---

[1] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص485،

[2] نكواشت كمال، المرجع السابق، ص171،

[3] المرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في 2ماي2009 يحدد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في البناء، التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج ر، العدد27،ص39.

والأشغال على الأراضي الواقع، حيث أنه في حالة تسجيل عدم المطابقة فيجب تحرير محضر عدم المطابقة [1]يثبت واقعة حالة البناء الفوضوي ونظرا لكثرة الطلبات، يجب وضع شباك خاص على مستوى المصالح التقنية للبلدية لغرض استقبالها وتسجيلها على سجل مخصص لذلك مرقم وتسجل فيه الملفات وبعد الخرجة الميدانية يتم استصدار العديد من الوثائق الإدارية كشهادة توقف لأشغال ومحاضر عدم المطابقة والرأي حول البناية المزمع مطابقتها ويودع كل ملف كامل في **05** نسخ .

حيث نصت المادة التاسعة من المرسوم **154\09** يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي **04** نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة، و الرأي معلل لمصالح التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير البناء التابعة للولاية في أجل **15** يوم، التي تلي تاريخ إيداع تصريح من اجل دراسته ويحتفظ بنسخة على مستوى البلدية.[2]

حسب ما جاء في نص المادة **89** من قانون **15\08:"** يعاقب بغرامة من خمسة ألاف **5000** إلى عشرة ألاف **10.000** كل من يقوم بفتح ورشة إتمام انجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام انجاز هذه العقوبة في حالة ما تطابقت عملية الزيارة مع ضبط المصرح ببناية غير متممة وفي حالة العودة تتضاعف الغرامة".[3]

- **ثـانيـا- علـى مستـوى مـديرية التعمـير:**

تلتزم مديرية التعمير والبناء بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة حسب نص المادة **28** الفقرة **02** من قانون **15\08** بجمع الموافقات والآراء من الإدارات و المصالح والهيئات المؤهلة التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، تتم إفادة أحد أعوان قسم البناء و التعمير على مستوى الولاية للتحقيق ميدانيا من مدى صحة و مطابقة ما جاء في الملف من تصريح وشهادات ويجب تحقق من مدى التزام صاحب الطلب بتوقف عن الأشغال، وذلك بالنسبة لحالة أشغال البناء غير المنتهية وتقوم كذلك باستشارة المصالح المعنية وهي:

[1] القانون 15/08، المرجع السابق،المادة 24،ص23.
[2] المرسوم التنفيذي 154/09،المرجع السابق،المادة 09،ص30.
[3] القانون 15/08، المرجع السابق، المادة 89 ،ص29.

- التعمـير،
- المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية.
- مصالح الحماية المدنية فيما يخص البنايات ذات استعمال الصناعي أو التجاري وعلى العموم كل البنايات التي تستقبل الجمهور وكذلك البنايات المخصصة للسكن وعلى وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق.
- مصالح الآثار و المواقع المؤهلة والسياحة.
- مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة **49** من قانون **90\29** التي نصت على لا يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي مصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص البيانات اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.
- الطاقة و المناجم.
- الري.

كما يمكن للجنة أن يستدعي أي ممثل للهيئات المعنية الذي من شأنها مساعدتها في أشغالها [1].

وفي جميع الحالات على مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية إبداء رأيها خلال **15** يوم لتقوم بعدها بإعداد الملفات وإعطائها رقما ترتيبيا تبرر فهرسة في سجل خاص يتسنى لدى مصالح مكلفته بالتعمير [2]، وبعد إعداده وترقيمه يتم إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة **32** في اجل شهر ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.[3]

[1] تعليمة وزارية 04 المؤرخة في 2012/09/06 مشتركة رقم تتضمن تنشيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات و إتمام انجازها (انظر الملحق رقم 05 ،ص ص 92-93).

[2] القانون 15/08، المرجع السابق، المادة 30، ص 24.

[3] المادة 31 من القانون 15/08" يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 32 أدناه،في أجل شهر (01) ابتداءا من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير"(انظر الملحق رقم 06 ،ص100).

خلاصـة الفصـل الأول

حاولنا من خلال هذا الفصل تحديد مفهوم البناء الفوضوي قبل قانون **15\08** وذلك من خلال تضمنه عدة مضامين وعدة مصطلحات إضافة إلى وجود له عدة تسميات منها السكن القصديري والهش والسكن العشوائي إضافة إلى استخلاص أسباب لظهور البناء الفوضوي منها قصور النصوص القانونية كقانون الثورة الزراعية الذي يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية وتشغل إطار التعاونية الفلاحية فقانون الثورة الزراعة اعتمد على معايير في تأميم الفائض على الملكية الخاصة وهي معايير فضفاضة التي جاء بها قانون الثورة الزراعية .

أما بالنسبة للأمر **26\74** المؤرخ في **1974\02\20** المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية حيث أخضع عمليات البيع للشهر الإداري أما الإشهار العقاري أخضعه قانون **74\75** المتعلق بتأسيس السجل العقاري وأهم أثر قانوني رتبه قانون **26\74** يتمثل بتجميد حق التصرف بالأراضي التي تدمج ضمن الاحتياطات العقارية وكان له مساوئ أكثر من منافع.

وبعد ذلك ظهر قانون المستعمرات الفلاحية جاء لتبيان كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية إضافة إلى قانون التهيئة والتعمير،ضف إلى ذلك أسباب سياسية تتمثل في عدم وجود أجهزة كافية تتوفر على الوسائل الكفيلة بتحسين فرق و سير مراقبة التوجه أما اقتصاديا فتتمثل في إتباع الأعمال التجارية وظهور الصناعة، أما الأسباب الاجتماعية وذلك من خلال أنهم أجبروا على العيش في مناطق سكنية مهملة.

أما بالنسبة لتسوية البناءات قبل قانون **2008** و المعنية بالأمر **26\74** والأمر **01\58** فالأمر **26\74** أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية إلى جلب الدمج النهائي ضمن الاحتياطات العقارية ، فالأمر **01\85** جعل تسوية وضعية الأراضي التي كانت محل معاملات غير قانونية بين الأفراد، إضافة إلى تسوية وضعية الاحتلال الغير الشرعي إلى الأراضي العمومية إلى تم إصدار مرسوم رقم **212\85** حيث جاء بموجب تسوية أوضاع الذين يستعملون الأراضي عمومية إضافة إلى جعل البنايات المشيدة مطابقة لقواعد التعمير وبمقاييس البناء بإدخال الإصلاحات الضرورية.

بعد صدور القانون **15\08** المؤرخ في **20 جويلية 2008** الذي جاء لمعالجة البناءات غير المكتملة وغير المعتني بواجهاتها في خطوة لإيجاد حلول تدريجية لتحميل وإعادة الاعتبار لواجهة المدنية حيث سعى المشرع إلى إعطاء مفهوم لتحقيق مطابقة البنايات واعتبار أن تحقيق المطابقة هي الوثيقة الإدارية التي من خلالها يتم تسوية وضعية كل بناية بالإضافة إلى مجوعة من المميزات و الخصائص التي تتمتع بها.

كما وضع هذا القانون مما ألزم المشرع فيه وضع مجموع التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء المنصوص عليها في القانون **15\08** والتي يمكن أن يستفيد من الرخص المناسبة سواء رخصة إتمام الانجاز بالنسبة للبنايات المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وغير المسلمة في الآجال المحدد أو شهادة المطابقة بالنسبة للبنايات المتممة لكنها غير حائزة على رخصة البناء إضافة إلى أحكام هذا القانون على تشكيل الملف من خلال ملأ التصريح في خمسة نسخ يرفق معه المخططات الهندسة المعمارية و المدنية بالإضافة إلى الصور الفوتوغرافية، و الوثائق البيانية، وأيضا نص على إيداع الملف لدى الفرق المنشأة خصص لذلك على مستوى المجلس الشعبي، وأيضا على مستوى مديرية التعمير والبناء، من خلال احترام الآجال المنصوص عليها في هذا القانون.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: الهيئات الإدارية و القضائية المكلفة بالفصل في طاب تحقيق المطابقة

الفصل الثاني

تتم عملية تحقيق مطابقة البنايات اعتمادا على ثلاثة مراحل إذ يتم دراسة الملف على ثلاثة مستويات، تسهر عليها ثلاثة لجان لكل منها تركيبتها و دورها الخاص، بعدما يتم دراسة طلب تحقيق المطابقة وإيداع الملف لدى مصالح التعمير على مستوى البلدية ودراسته، لينتقل للمستوى الثاني لدراسة طلب التسوية لدى مصالح التعمير على مستوى الولاية، وإعدادها الملف ورأي المصالح التي تم استشارتها. ليتم إيداع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الجهاز المكلف بالبث في تحقيق المطابقة.

ومن خلال هذه الفصل سنتطرف إلى تقسيمه إلى مبحثين، حيث يتناول المبحث الأول الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل، أما المبحث الثاني حالة التحفظ و المنازعة.

المبـحث الأول: الهيـئات الإدارية المكـلفة بالفصـل

أسندت في هذه الحالة مهمة البث في التسوية عن طريق تحقيق مطابقة البناية إلى لجنة الدائرة طبقا للمادة **32** من القانون **15\08** والتي نصها كالأتي:" تنشا لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنايات بمفهوم أحكام هذا القانون".

وفي هذا الصدد أيضا نصت المادة **47** من قانون **15\08** التي نصت على إنشاء اللجنة الطعن أيضا مكلفة البث في تحقيق مطابقة البنايات بمفهوم أحكام هذا القانون.

سنتناول في هذا المبحث لجنة الدائرة ولجنة الطعن في المطلب الأول وحالات القبول بالنسبة للبنايات المتممة والغير المتممة في المطلب الثاني.

المطـلب الأول: لجنـة الدائـرة ولجنـة الطـعن

سنتناول في هذا المطلب لجنة الدائرة وتشكيلها وسيرها في الفرع الأول ولجنة الطعن وتشكيلتها وسيرها في الفرع الثاني.

الفـرع الأول: لجنــة الدائـــرة

- **أولا – التشكيلـة :**

تتشكل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة (رئيسا)، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش أملاك الدولة، المحافظ العقاري، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة، ممثل مديرية السياحة، ممثل مديرية الثقافة، ممثل مديرية الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعينة،ممثل مؤسسة سونلغاز.[1]

ويمكن الاستعانة بمساهمة أي مصلحة أو أي شخص إذا دعت الضرورة إلى ذلك.

❖ **العضوية:** العضوية باللجنة تحدد بقرار من الوالي.

[1] المرسوم التنفيذي 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلة لجنة الدائرة و لجنة الطعن المكلفة بالبث في مطابقة البنايات و إتمام انجازها، المادة 02 ، ج ر العدد27،سنة2009،ص37.

- **ثانـيا – كيفيـة سيـرها :**

❖ **اجتماعاتها:** مرة كل شهر على الأقل في دورة عادية وفي دورات استثنائية إذا دعت الضرورة.

❖ **النصـاب:** تصح اجتماعاتها بحضور ثلثي **3\2** أعضائها على الأقل وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز **8** أيام الموالية.[1]

❖ **قراراتها:** بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة ويجب أن تأخذ لجنة الدائرة بعين الاعتبار أحكام المادة **16** من القانون **15\08** عن دراسة التصريح .

في هذه الحالة يجب التفرقة بين الحالتين:

1. **الحالة الأولى:** في حالة ما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية، أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي أخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إعداد إ ما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام انجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة وفقا لأحكام المواد **20-21-22** من قانون **15\08.**

في هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقا للأحكام المذكورة والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

2. **الحالة الثانية:** عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية ورخصة البناء وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتخفيض عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار.[2]

وعلى اثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، ما لم تكن هذه البنايات ضمن

---

[1] المرسوم 155/09، المرجع السابق، المادة 07 تنص :" لا تصح مداولات لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل،و إذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية (08) أيام الموالية."

[2] القانون 15/08 ،المرجع السابق ،المادة 36 ،ص ص24-25.

الحالات المنصوص عليها في المادة **16** حيث تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية الوعاء العقاري[1]، حسب المادة **38** من قانون **08\15.**

على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، و إذا كانت البناية غير تامة الانجاز عليه أن يودع ملفا للحصول على رخصة إتمام الانجاز حسب ما نصت المادة **37** من نفس القانون، و تأمر لجنة الدائرة المصالح المكلفة بأملاك الدولة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض وعلى اثر فهذا التحقيق بأخطار حسب الحالة:

- إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. وعليه يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- وإما رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من أجل القيام بهدم البناية تطبيقا لأحكام المادة **76** مكرر **4** من القانون رقم **90-29** المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 إلا أنه وفق المادة **39** من قانون **08\15** لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة لأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة لذا يجب على لجنة الدائرة أن تقدم إعذار لصاحب البناء الغير الشرعي، لإعادة المكان إلى حالته الأصلية في الأجل الذي تحدده وفي حالة عدم الامتثال تسري عليه أحكام المادة **76** مكرر **4** من قانون **90\29.** تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض.

وفي كل الأحوال ترسل قرارات اللجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

[1] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 2012/04، المرجع السابق، (انظر الملحق رقم05، ص ص94-96)

الفـرع الثانـي: لجنـة الـطعن

- **أولا- التشـكيلة :**

تتشكل لجنة الطعن من الوالي رئيسا، رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضوان من المجلس الشعبي الولائي ينتحبان لعضوية اللجنة من قبل زملائهما، مدير التعمير والبناء، مدير أملاك الدولة، مدير الحفظ العقاري، مدير المصالح الفلاحية، مدير الأشغال العمومية، مدير للري، مدير المناجم والصناعة، مدير البيئة ، مدير السياحة، ممثل مديرية الثقافة، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.[1]

يمكن الاستعانة بمساهمة أي مصلحة أو رأي شخص إذا دعت الضرورة إلى ذلك.

- **ثانيـا- كيفيـة سيـرها :**

❖ **اجتماعاتها:** كلما دعت الضرورة لذلك حين ما نصت عليه المادة **14** من مرسوم **155\09.**

❖ **النصـاب:** تصح اجتماعاتها بحضور ثلثي ر 2\3 أعضائها.

❖ **قراراتها:** بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الملف المقدم من المصرح، يودع الطعن مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن يسلم وصل استلام لطالب الطعن.

في هذه الحالات تلزم لجنة الطعن البث في الطعن المعروض عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الإيداع.

ويمكن للجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.

و عند نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها تبلغ لجنة الطعن قراراتها لجنة الدائرة.

و على أساس قرار لجنة الطعن تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني.

[1] المرسوم 155/09، المرجع السابق، المادة 13، ص38.

و من جهة أخرى تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها وذلك ما سنراه لاحقا.

المـطلب الثاني: حالات القبول بالنسبة للبنايات المتممة والغير المتممة

يرتب قبول لجنة الدائرة لطلب تحقيق مطابقة البناية الغير الشرعية إرسال مقرر البث إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص من أجل تسليم طالب التصريح أو المصرح سند المطابقة أو إخطار السلطة المختصة بتسليم السندات وهي تتمثل كونه السندات الإدارية المسلمة التي تترتب تسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي وترخص للمستفيد بحسب حالة البناية المتممة أو غير المتممة وهذا ما ستراه في الفرع الأول حالة القبول بالنسبة للبنايات المتممة أما الفرع الثاني يتضمن حالة القبول للبنايات الغير المتممة وفق القانون 08\15 [1] .

الفـرع الأول: حالة القبول بالنسبة للبنايات المتممة

تستفيد هذه البنايات المتممة في نص المادة الثانية من قانون **15\08** في فقرتها الرابعة من سندات تسوية الوضعية العمرانية التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي طبقا للحالة المحددة في المواد **20-21** من قانون **15\08** وهي كالأتي:

- **أولا-شهادة المطابقـة :**

طبقا وعملا بالمادة **20** من القانون **15\08** تنص على: "يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة و المتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة .. ". حيث يستفيد منها كل شخص قام بأعمال البناء بشكل مرخص دون أن يحترم الأعمال المرخصة والتصاميم المصادق عليها، فإنه يتعذر منحه هذه الشهادة وهذا طبقا لما نصت عليه المادة **59** من المرسوم **176\91** في الفقرة الثالثة و الرابعة وذلك على أنه:" إذا ما أبرزت عملية عدم انجاز الأثقال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني

[1] قانون 15/08، المرجع السابق، المادة 09،ص21 (انظر الملحق رقم 08 ، ص ص 105-109) .

بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة". أي معناه إذا تبين وجود تطابق للتصاميم مع رخصة البناء المسلمة تمنح شهادة المطابقة لطالبها.[1]

كما أن شهادة المطابقة ترتب أثار حيث أنها في حالة تسوية وضعية البنايات غير الشرعية الناتجة عن مخالفة حدود الترخيص نفس آثار تسليم شهادة المطابقة في الحالة العادية، إذا تعد رخصة للسكن، واستغلال البناية أي أنه لا يمكن تحقيق مطابقة البناية في هذه الحالة بخلاف رخصة البناء المسلمة طبقا لمعايير المادة **18** من قانون **08\15** والتي نصت على أن يتم تحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها حسب وضعية حالة كل بناية مع الأخذ بعين الاعتبار :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.
- تخصيصها أو استعمالها.
- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات[2].

وأهم عنصر في هذه المادة هو طبيعة الوعاء العقاري حيث يعتبر أول نقطة التي تشترط لمطابقة البناية، حصول المصرح على عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي أخر، وان كان هناك تنافي مع حقوق الملكية تباشر هذه الأخيرة تحقيقا عقاريا لتحديد طبيعته. ومنه إخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري ما لم يكن من مستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة. أما إذا كان ضمن الأملاك الخاصة للدولة فانه يمكن أن يحدث عملية تنازل بالتراضي بسعر القيمة التجارية، وفي هذا المجال قرر المشرع منع استغلال وشغل كل البنايات المعنية بتحقيق المطابقة وهي المقصودة المشيدة قبل **2008** ومعاقبة المخالفين جزائيا وطردهم حيث أنه وضع جزاء أو عقوبة قدرها 20 ألف دينار جزائري كل من يشغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت شهادة مطابقة.

[1] بوستة إيمان،النظام القانوني للترقية العقارية،دار الهدى للنشر،عين مليلة،ط 2011،ص94.
[2] انظر الملحق رقم 02 ،ص76 .

كما يعاقب بغرامة من 5000 آلاف 20.000 كل من لم يقوم بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد" وفقا للقانون15\08.[1]

- **ثانـيا-رخصة البناء على سبيل التسوية :**

هي السند المسلم طبقا للمادة **21** من قانون **15\08** التي تنص على أنه:" يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة بهذا القانون صاحب البناية والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء".

وتعتبر رخصة من أجل إحداث تغيرات جوهرية على بناية قائمة أي أنه يشرط رخصة البناء من أجل تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها، [2] ويسمح هذا السند لصاحبه ذلك من خلال الربط المؤقت بشيكات أو لانتفاع خلال المدة المبنية في وثيقة التسوية التي يلزم خلالها بالتقدم بطلب شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية تحت طائلة سحب السند، كما يقدم طلب رخصة البناء المرفق في ملف تقني يتضمن عقد توثيقي، عقد تخصيص وكذلك مخطط وتصميم الضروري ونسخة من رخصة التجزئة متى كانت الأرض المراد البناء عليها.

يرسل رئيس البلدية نسخة من الملف إلى أشخاص عمومية والجمعيات عند الاقتضاء من أجل استشارتها وذلك في أجل شهر كما أوجب استشارة الجهات المختصة على مستوى الولاية حيث يتم استشارة مصلحة الحماية المدنية بالنسبة لتشييد البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري بالإضافة للبنايات السكنية التي من طرح تبعات خاصة لا سيما بما يتعلق بالحرائق ومحاربتها،

وأيضا مديرية السياحة بالنسبة للأماكن السياحية والمصالح الفلاحية بالنسبة في الأراضي ذات الطبيعة الفلاحية الهامة.

أما عن الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء فهذه الأخيرة تصدر في شكل قرارا إداري عن رئيس البلدية عندما تكون قطعة الأرض داخلة ضمن مخطط شغل الأراضي ويقصد بهذا الأخير

[1] قانون 15/08، المرجع السابق، المادة82،81،ص28.
[2] سماعين شامة ،المرجع السابق،ص218.

على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي و البناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحدد والمنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[1]

تسلم رخصة البناء من رئيس البلدية بصفته ممثل الدولة عندما لا يوجد مخطط شغل أراضي معتمد[2] كما تصدر في شكل قرار ولائي بالنسبة للمشاريع العمومية إضافة لصدورها بقرار وزاري من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبنايات ذات طابع الوطني أو الجهوي.

وحدد القانون أجل تسليم رخصة البناء بمدة 3 أشهر لصدورها من تاريخ إيداع الملف عندما تكون من اختصاص رئيس البلدية وبصفته ممثل للدولة أو الوزير والوالي ويمكن كاستثناء أن تؤجل لمدة سنة عندما يتطلب دراسة الملف مدة أطول وعن تبليغها تبلغ إلى الشخص المعني وتعلق نسخة في لوحة الإعلانات لمدة 6 أشهر تحت تصرف الجمهور.

أما بالنسبة للبناء بدون رخصة التي نص عليها قانون **15\08** في المادة **37** ونصها :"لا تكون البناية المشيدة بدون رخصة البناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفق التشريع والتنظيم المعمول بهما موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين **16- 36** أعلاه..."

على اثر التحقيق الذي يقوم به لجنة الدائرة لتحديد وضعية قطعة الأرض بمفهوم المادة **18.**

وكل صاحب تصريح الذي تمت تسوية وضعيته إيداع حسب الحالة طلب رخصة البناء على سبيل التسوية، وإذا لم يقم صاحب التصريح بهذه الإجراءات تطبق عليه أحكام المادة **87** والتي تنص:" على أنه يعاقب بغرامة من **50** ألف دينار جزائري إلى **10.000دج** كل تصريح تمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب إتمام انجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد."[3]

[1] سماعين شامة ،المرجع نفسه،ص177.
[2] القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المادة 31، ج ر، العدد 52،ص656.
[3] القانون 15/08، المرجع السابق، المادة87، ص29.

الفرع الثاني:حالة قبول بالنسبة للبنايات غير المتممة

تستفيد أيضا البنايات غير المتممة من سندات التسوية طبقا للحالة المنصوص عليها بالمواد **19و22** من القانون **15\08** وهي:

- **أولا- رخصة إتمام الانجاز:**

حسب ما نصت عليه المادة الثانية من قانون **15\08** في فقرتها الأخيرة على أن رخصة إتمام الانجاز هي:" وثيقة التعمير الضرورية لإتمام انجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها، أو يمكن اعتبارها سندا إداري يتضمن تسوية وضعية البناية غير المتممة مع الترخيص بأعمال البناء من أجل إتمام انجاز البناية التي انقضت آجالها طبقا للمادة **19** من القانون **15\08** حيث جاء فيها:"عند انتهاء الأجل الممنوح يمكن لصاحب البناية غير المتممة و المتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون".

كما أنها تمثل قرار إداري يرخص بالبناء ويصدر حسب التحقيق الذي يخضع له طلب رخصة البناء حسب ما نص عليه في المادة **10** من المرسوم التنفيذ **09 \154** والمادة **38** من المرسوم التنفيذي **91-176** وذلك أي أن تكون الدراسة مطابقة لأحكام مخطط شغل الأراضي والمقصود ما يتضمنه من تفصيل وتدقيق وتمحيص لما جاء في محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب مانصت عليه المادة **16** من قانون **90\20":"** المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة للتخطيط المجاني والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".[1]

وهي كونها تحمل نفس مواصفات رخصة البناء والالتزامات المترتبة عليها بالخصوص الالتزام بمدة ومضمون أعمال البناء لكن رغم ذلك قررا لمشرع تسميتها رخصة إتمام الانجاز وهي اجتهاد من المشرع و لا يتلاءم مع تسمية الرخص التي نص عليها قانون التهيئة و التعمير.

[1] سماعين شامة ، المرجع السابق،ص174.

- **ثانيـا-رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية :**

هذه الرخصة لها نفس معنى رخصة إتمام الانجاز، إلا أنها تختلف عنها فقط في أنها تسلم للبناية غير الشرعية غير المتممة التي لم تستفد مطلقا من رخصة البناء وعليه قرر المشرع إمكانية استفادتها من أحكام تسوية وضعية الوعاء العقاري، حيث إذا لم يكن هناك تسوية للوعاء العقاري فانه حالة الهدم للبناية غير المتممة المشيدة على ملك الغير أولى من تسويتها ونصت المادة **22** من قانون **15\08** : "يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل "أما المادة **56** فقد جاء نصها كالأتي:"يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من طرف المالك أو صاحب المشروع لاستئناف الأشغال لإتمام انجاز البناية."

وفي حالة قبول الطلب تسلم رخصة فتح ورشة في اجل مدته ثمانية 8 أيام يجب أن تجسد الورشة عن طريق إقامته سياج الحماية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز".

وفي نفس القانون نجد المادة **57**[1] منه انه يترتب على منح السندين إلزام المستفيد من التسوية بالمشرع في أشغال البناء خلال **3** أشهر وإتمامها في حدود الآجال [2] المقررة بالترخيص المسلم كما أوجب القانون **15\08** على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الانجاز القيام شخصيا بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو فجائية من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الانجاز وتجسيدها.[3]

كما على عاتقه التزامات التي يقوم بها المالك أو صاحب المشروع وهي من المفترض القيام بها وهي التي نصت عليها المادة **59** من قانون **15\08.**

[1] القانون 15/08، المرجع السابق، المادة57،ص26.
[2] القانون 15/08، المرجع نفسه،المادة 58،ص26.
[3] القانون 15/08، المرجع نفسه،المادة 59،ص ص26-27 .(أنظر الملحق رقم 04 ، ص ص،87،81).

حيث سهر على الحفاظ على النظافة الدائمة للورشة وتصريف الفضلات والحصى والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام الانجاز البناية. وحفظ الجوار من كل أشكال الأذية وكما يودع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه 3 أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام الانجاز البناية. ومن خلال هذا يترتب على منح هذين السندين إلزام المستفيدين التسوية بالتوزيع الأشغال وإتمامها في الآجال المحددة كما يترتب عليها أيضا إمكانية الاستفادة من إعانة ترميم أو توسيع المسكن أو قرض إذا ما استوفى منح تلك الإعانة في شكل[1]:

إعانة الترميم أو توسيع مسكن تلك ملكية تامة في الوسط الحضري والريفي [2] ويدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبني طبقا للشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن[3].

[1] قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13 سبتمبر2008 يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي الأسر،المادة 2،ج ر، العدد57 ،ص،26،" يتمثل الدعم المالي للأسر من اجل الحصول الملكية ، في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي ،مساعدة مالية تمنحها الدولة،إما المستفيد مباشرة،وإما عن طريق هيئة مالية للقرض"(أنظر الملحق رقم 07، ص101)

[2] قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13 سبتمبر2008 ،المرجع نفسه،المادة 3،ص26،(أنظر الملحق رقم 07 ،ص101)

[3] بوستة إيمان،المرجع السابق،ص285.

المبحث الثاني:حالة التحفظ و المنازعة

لقد نص قانون15\08 أن تسليم سندات التسوية تكون من طرف رئيس مجلس الشعبي البلدي إلا انه هناك استثناء حيث هناك بنايات التي بعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوزير أو الوالي[1] .

وعليه ستناول في هذا المبحث طلبين حيث في المطلب الأول يتضمن حالة التحفظ أما المطلب الثاني المنازعة الإدارية في رفض طلب التسوية .

المطلب الأول:حالة التحفظ

وفي هذا المطلب يتضمن فرعين فالأول سيعالج تحفظ احد المصالح في طلب اللجنة واستشارتها اما الفرع الثاني حالة الموافقة المقيدة بشروط

الفرع الأول:تحفظ احد المصالح في طلب اللجنة واستشارتها

تبعا للقرار الوزاري الصادر من وزارة السكن والعمران بتاريخ 2009\07\23 المتعلق بسير اجتماعات لجنة الدائرة حيث تضمنت المادة الرابعة 04 منه" في حالة وجود تحفظ بخصوص وتحقيق المطابقة وإتمام الانجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا الذي يبلغ بدوره المصرح من اجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية "[2] .

حيث بعدها تقوم لجنة الدائرة بإبداء رأيها وبعد النتائج الميدانية التي تتوصل إليها فإنه يتم تسجيل حالات تحفظ من قبل الإدارة وتكون تحفظات تقنية من ملف التسوية.

التحفظ يقصد به قبول مبدئي لانجاز مشروع البناء ولكن مع تعديل جزئي له مراعاة مقتضيات خاصة . إضافة إلى نص المادة 44 من قانون 15\08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها على مايلي:"في حالة الموافقة المقيدة بشروط يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في اجل يحدد له"

[1] القانون 15/08، المرجع السابق، المادة 43،ص25.
[2] قرار مؤرخ في 23 يوليو سنة 2009 ، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبث في تحقيق مطابقة البنايات ،ج ر العدد 55، ص22.

وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك".

وعليه يترتب التحفظ أخذ المصالح التي طلبت لجنة الدائرة استشارتها وتداولت ضمنها حول التسوية.

الفرع الثاني:حالة الموافقة المقيدة بشروط

حسب ما جاء في نص المادة44 من قانون 15\08 أن الحالة الأولى هي بالتقريب شبيهة الحالة الموافقة المقيدة بشروط، و حسب ما جاء في نص المادة التاسعة 09 من مرسوم 09-155 المؤرخ في 02ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات و كيفيات سيرهما جاءت كما يلي:" في حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت استشارتها على لجنة الدائرة حسب الحالة أن تقوم بما يأتي:

1 – تطلب ملف إضافيا من المصرح

2 – تقدم موافقة مبدئية بشروط

3 – ترفض الطلب لسبب معلل

وحسب قانون 15\08 فانه بالرغم من نتائج التحقيقات الميدانية الموازية التي تقوم بها لجنة الدائرة أو تأمر بها الهيئات التقنية المختصة سواء التابعة للقطاع العام كما هو الحال بالنسبة للتهيئة التقنية لمراقبة البناء C.T.C.[1] أو تلك التابعة للقطاع الخاص كما هو الحال بالنسبة لمكتب الدراسات المختصة في الهندسة المدنية وبعد الزيارة الميدانية لأحد موظفي لقسم البناء والتعميرS.U.C لورشة مكان تواجد البناية . بعد نفاذ محضر لهذا الغرض وإفادة به لجنة الدائرة وحسب نص المادة التاسعة [2]من المرسوم 09-155 فانه يتعين على لجنة الدائرة في حالة الأولى من المادة فيما يتعلق بطلب ملف إضافي من المصرح، حيث يتولى لجنة الدائرة تبليغ المصرح

[1] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04/ 2012 ،المرجع السابق، (انظر الملحق رقم 05، ص 90)
[2] المرسوم التنفيذي 155/09 ،المرجع السابق ، ص 38.

عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي برفع التحفظ عن طريق تقديم ملف إضافي كما طلبته المصلحة المتحفظة.

أما فيما يتعلق بتقدم موافقة مبدئية على التسوية مقيدة بشروط. ففي هذه الحالة يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع الموالي لتوصله بموقف لجنة الدائرة تبليغ المصرح بالشروط المسبقة مع طلب تنفيذها خلال اجل محدد من اجل تسليم سند المطابقة حيث يقوم بمنحه:

إما رخصة بناء على سبيل التسوية في حالة بناية منتهية ليس لها رخصة بناء أو شهادة مطابقة في حالة بناية منتهية لها رخصة بناء ولكنها جاءت غير مطابقة مع أحكام رخصة البناء

أو رخصة الانتهاء من الأشغال في حالة بناية غير منتهية وليس لها رخصة بناء أو شهادة مطابقة في حالة بناية غير منتهية لها رخصة بناء وغير متطابقة.

أما في العنصر الثالث أن ترفض طلب المصرح بموجب قرار معلل حسب مانصت عليه المادة 45 من القانون 15\08 [1] حيث يمكن للمعنى بقرار الرفض الصادر من لجنة الدائرة أن يودع طعنا لدى لجنة الطعن المتواجد مقرها بإدارة الولاية على أن يرفق هذا الطعن بالوثائق التبريرية اللازمة التي تساعده في دفوعه أمام هذه اللجنة.

[1] قانون 15/08 ،المرجع السابق ،المادة 45 تنص :"في حالة الرفض ،و بعد استلامها لنتائج التحقيق و القرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح ، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر واحد .
يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل،في أجل خمسة عشر(15)يوما بعد استلامه."(انظر الملحق رقم 08 ، ص107)

جدول إحصاء ملفات طلبات مطابقة البنايات وفق قانون 15/08 لسنة 2015

لبلدية خير الدين-دائرة خير الدين- ولاية مستغانم.

السكنات و التجهيزات المنجزة من طرف الإدارات و الهيئات العمومية	
عدد الملفات المودعة	09
عدد الملفات على مستوى مصالح التقنية للبلدية	09
عدد الملفات على مستوى مصالح التعميرللولاية	09
عدد الملفات المرسلة للجنة الدائرة و التي تم إبداء الرأي فيها	03
• رأي مقبول	03
• مقبول بتحفظات	/
• مرفوض	/
• مؤجل	/
البنايات المنجزة من طرف الخواص	
عدد الملفات المودعة	138
عدد الملفات على مستوى مصالح التقنية للبلدية	138
عدد الملفات على مستوى مصالح التعميرللولاية	80
عدد الملفات المرسلة للجنة الدائرة و التي تم إبداء الرأي فيها	131
• رأي مقبول	17
• مقبول بتحفظات	62
• مرفوض	32
• مؤجل	20

المطلب الثاني:المنازعة الإدارية في رفض طلب التسوية

في حالة رفض لجنة الدائرة لطلب التسوية ألزم المشرع في هذه الحالة بإرسال قرارها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهر من تاريخ البث ليبلغ المصرح خلال 15 يوم التالية. أيضا بعد رفع الطعن من قبل المصرح، إذا لم يقتنع بقرار لجنة الطعون الولائية بإمكانه أن يقوم بطعن آخر أمام المحاكم الإدارية المختصة، التي تختص بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها وذلك خلال الشهر الموالي لاستلامه لقرار لجنة الطعون عن طريق دعوى الإلغاء، وعليه يتضمن الفرع الأول لهذا المطلب مفهوم وشروط دعوى الإلغاء أما الفرع الثاني يتناول الطعن في رفض التسوية

الفرع الأول:مفهوم وشروط دعوى الإلغاء

أولا-مفهوم دعوى الإلغاء:

دعوى الإلغاء هي الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهة القضاء الإداري المختصة طالبين فيها الحكم بإلغاء القرار الإداري غير المشروع[1].

وهي التي يباشرها القضاء الإداري عن طريق الطعن في القرار الإداري معين وطلب إلغاؤه بسبب عدم مشروعيته وتوجه الخصومة في دعوى الإلغاء إلى قرار لائحي أو قرار فردي حيث تنحصر سلطة القاضي في التحقيق، إذا ثبت له مخالفة القرار حكم بإلغائه دون امتداد سلطته إلى أكثر من ذلك.

كما عرفها طعيمة الجرف بأنها:" الدعوى القضائية التي يرفعها أصحاب الشأن و المصلحة من الأفراد والموظفين العموميين و الهيئات أمام جهة القضاء الإداري المختص بطلب إبطال القرارات الإدارية النهائية غير المشروعة."[2]

كما تسمى دعوى تجاوز السلطة يرفعها صاحب مصلحة القضاء الإداري بقصد إبطال وإلغاء قرار إداري غير مشروع.

---

[1] عمار عوابدي ،القانون الإداري ،ط 05،الجزء الثاني ،ديوان المطبوعات الجامعية ،2008، ص155.
[2] أبو بكر صالح بن عبد الله ،الرقابة القضائية على أعمال الإدارة،الجزائر ،ط 2005،ص 402.

ونص عليها دستور 1996 في مادته 143 والمواد801-802من ق.إ.م.إ إضافة إلى المادة 09 من القانون العضوي 01\98 وهي كونها دعوى لتجاوز السلطة ضد قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مركزية أو لامركزية من أجل إلغاءه من قبل القاضي الإداري المختص لعدم مشروعيته وعليه فهي دعوى موضوعية من النظام العام.

ثانيا-شروط رفع دعوى الإلغاء:

لدعوى الإلغاء شروط حتى يرفعها صاحب المصلحة القضاء الإداري بقصد إلغاء وإبطال القرار الغير المشروع وعليه يتمثل الشرط الأول في:

1 – وجود قرار إداري سابق المراد الطعن فيه: هو ذلك العمل الانفرادي صادر من جهة مختصة متمتعة بامتيازات السلطة العامة بغرض إحداث أثر قانوني.

وهو العمل الإداري الانفرادي الصادر عن الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية [1] الذي يكتسي طابع تنفيذي وملحق الأذى بذاته عن طريق إنشاء مراكز قانونية عامة أو خاصة [2]،وتعديل أو إلغاء مراكز قانونية عامة أو خاصة كانت موجودة وقائمة.

وفي إطار تسوية البنايات غير الشرعية وحسب نص المادة 32 من قانون 15\08 الذي حول قرار البث إلى لجنة الدائرة والتي يترأسها رئيس الدائرة، وعليه يقوم رئيس البلدية المختص إقليميا لصاحب التصريح إما قرار الموافقة، أو قرار موافقة مفيدة بشروط، أو الرفض الذي فصلت فيه لجنة الدائرة. ولهذا يجب على صاحب التصريح بعد استلامه لهذا القرار فإنه يشكل محلا لدعوى الإلغاء طبقا للمادة 819 من ق.إ.م.إ.

[1] المادة 800 من ق.إ.م.إ. تنص :"المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية .
تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا ،التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ."

[2] رشيد خلوفي،قانون المنازعات الإدارية،شروط قبول الدعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل،دار المطبوعات الجامعية،الجزائر، 1995،ص60.

2 – شرط التظلم الإداري المسبق: بناءا على نص المادة 46 من قانون 08\15 حيث انه كان في الأول أن التظلم عن طريق الطعن في قرار لجنة الدائرة إجباري أما أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية اختياري حيث جاء نصها:

"يمكن للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن المنشاة بموجب المادة 47 أدناه في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض"؛ إلا أنه تراجع عند ذلك وقيد ممارسة دعوى الإلغاء بفصل لجنة الطعن في التظلم المرفوع خلال 30 يوما من ممارسته بموجب المادة 52 من قانون 08\15 والتي تنص على:" تختص المحاكم الإدارية المحلية إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن."

كما اشترط القانون على المصرح أن يقدم تظلمه بشكل مكتوب مرفق بتبرير القرار المطعون وحدد له ميعاد 30 يوما تسري من تاريخ التبليغ بقرار اللجنة الدائرة[1] للممارسة، أما لجنة الطعن على مستوى الولاية تقوم بالبث خلال 30 يوما من تاريخ تسلمه بقرار يؤكد آو يعدل قرار اللجنة أو يلغيه حيث تقوم بإرسال قرار الفصل للمصرح [2] وتبليغه للجنة الدائرة لتقوم بعملية الفصل النهائي على ضوء نتائج الطعن.

و نتيجة لذلك، نقول أن التظلم الإداري المسبق هو الطريقة القانونية تمكن المتظلم من الحصول على قرار إداري أو هو تظلم ذو طابع إداري يوجه للإدارة لحملها على العدول عن قرارها.

3 – شروط الميعاد: حدد المشرع ميعادا لرفع دعوى الإلغاء وذلك من تاريخ نشر القرار الإداري أو إعلان صاحب الشأن به، حيث إن لم ترفع الدعوى في هذا الميعاد سقط الحق في إقامته وأصبح القرار محصن ضد الطعن بالإلغاء وقد اوجب المشرع التظلم للجهة الإدارية التي أصدرت القرار الإداري وترفع الدعوى بعد انقضاء مدة التظلم وهي 30 يوم وبناء على نص

[1] قانون 15/08 ،المرجع السابق ،المادة 46 ،ص26.
[2] المرسوم التنفيذي 155/09 ،المرجع السابق ،المادة 19 ف 02 ،ص38.

المادة 52 من القانون 08\15 هو كون ميعاد رفع دعوى الإلغاء هو شهر ينطلق حسابه من تاريخ تبليغ لجنة الطعن المتضمن رفض التظلم المسبق كما أن آجال الدعوى من النظام العام [1] . إلا انه هذه الآجال تبقى حقوقه عن ممارسة دعوى الإلغاء في قرار لجنة الدائرة

حسب المادة 19من العقدة الثانية من المرسوم التنفيذي 09\155:" ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام".

*** شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي:** يعتبر تمثيل أشخاص القانون الخاص بمحامي أمام المحكمة الإدارية أمرا وجوبيا هذا مانصت عليه المادة 826 من ق.إ.م.إ بنصها :" تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام المحكمة الإدارية تحت طائلة عدم قبول العريضة في حين يعفى أشخاص القانون العام منهم الولاية بالنسبة لهذا الشرط[2]."

كما انه توجد أسباب الطعن لإبطال القرار الإداري تمس الأركان التي يقوم عليها كما قد تمس القانون بوجه عام وهذا ما يطلق عليه بعيوب عدم الشرعية وتنقسم إلى قسمين:

أ-عدم الشرعية الخارجية

ب– عدم الشرعية الداخلية

أ – عدم الشرعية الخارجية: يقصد بصدور عدم الشرعية الخارجية وجود عيب يمس احد الأركان الخارجية للقرار الإداري والمتمثلة في مخالفة الاختصاص ومخالفة الشكل الإجراءات. فبالنسبة لمخالفة الاختصاص يمثل في اختصاص لجنة الدائرة المختصة إقليميا في البث في تحقيق المطابقة و لجنة الطعن بالبث في التظلم و الطعن.أما مخالفة الإجراءات في تحقيق المطابقة هو عبارة عن مجموعة الشكليات والإجراءات المطلوب بتوافرها قانونا لإصدار القرار بتسليم سند المطابقة.

[1] رشيد خلوفي ،المرجع السابق ،ص190.

[2] قانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن ق.إ.م.إ.، ج ر ، العدد 21 المؤرخة 23 أفريل 2008 ،المادة 28 تنص على :" مع مراعاة النصوص الخاصة ،عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعى أو مدعى عليه تمثل بواسطة الوزير المعني ، الوالي ،رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي ، و الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية ".

ب – عدم الشرعية الداخلية: ويكمن أن القرار مشوب بعيب عدم الشرعية الداخلية إذا وجد عيب في سببه، أو في استعمال السلطة عند إصداره أو صدر بصورة مخالفة القانون.

فعيب السبب يكمن في وقوع خطأ في تقديرها عند صدور قرار إداري مثال في حالة توهم لجنة الدائرة على سبيل المثال أن البناية لا تقبل المطابقة بسبب تشييدها على الأراضي غير قابلة للتعمير المحددة في المادة 16 من قانون 15\08.

أما بالنسبة لمخالفة القانون يتمثل في خروج قرار إداري للجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة أحكام ومبادئ القانون 15\08 حيث يتخذ هذا العيب صورة خطأ في تفسير القانون والخطأ في تطبيقه أو صورة المخالفة الصريحة والواضحة إذا حدد القانون أسباب الرفض تحقيق المطابقة في:

- عدم حيازة المصرح على السند الذي يثبت الوضعية العقارية للبناء.

- إذا تعذر تحقيق مطابقة البناء المشيد على الأراضي غير القابلة للتعمير.

- إذا تعذر تسوية وضعية البناية المشيدة خرقا لقواعد البناء والتعمير في المنطقة .

الفرع الثاني :الطعن في رفض التسوية

عند عدم اقتناع مالك البناية بقرارات لجنة الطعون الولائية بإمكانه أن يقوم بطعن آخر وهو باتجاهه إلى الجهات القضائية المختصة. وعليه تكون هنا بصدد منازعة إدارية و بالتالي يكون لدينا طرفين الطرف الأول يمثل في الطرف الإداري وتمثله لجنة الدائرة و المصرح كطرف مدني وعليه نكون بصدد الاعتماد على المعيار العضوي.

وعليه فالجهات المختصة بالفصل في دعاوى تسوية البنايات الفوضوية في إطار قانون 15\08 في طلب تحقيق المطابقة هي المحاكم الإدارية [1] المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار الطعن الولائية كأول درجة، وهذا يليه التقاضي كدرجة ثانية أمام مجلس الدولة.

[1] القانون 15/08، المرجع السابق ، المادة 52 ،ص 26.

- **أولا- المحكمة الإدارية:**

إن المحاكم الإدارية هي الهياكل القاعدية للقضاء حيث استمدت وجودها القانوني بموجب دستور [1] 1996 كما أنها تقوم على عدة أسس بالإضافة إلى الأساس الدستوري فيوجد الأساس التنظيمي والتشريعي.

فمن ناحية الأساس التشريعي نظمها القانون رقم98\02 المتعلق بالمحاكم الإدارية المؤرخ في 30 ماي 1998.

أما الأساس التنظيمي فتطبيقا لقانون 02/98 صدر المرسوم رقم 356/98 المؤرخ في 14 نوفمبر 1998 الذي يحدد تطبيق أحكام القانون رقم 02/98 حيث نصت المادة الأولى منه:" تنشأ عبر كامل التراب الوطني 31 محكمة إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية[2]على أن تنصيب تدريجيا عند توفر جميع الشروط اللازمة لقيامها وسيرها".

وحتى ترفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية للفصل فيها، ووفقا للقانون 15/08 فإنه لابد من استفاء الشروط حتى تقبل الدعوى.

على أساس أنه هناك قرار صدر من جهة إدارية مختصة والتي تتمثل في لجنة الدائرة المختصة بالبث في طلب تحقيق المطابقة، بالإضافة إلى أن المصرح قام برفع الطعن أمام لجنة الطعن التي رفضت طلبه مما أدى اللجوء إلى المحاكم الإدارية للفصل في النزاع.

كما حددت المادة 800 من ق.إ.م.إ على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعة الإدارية تختص في أول درجة بحكم قابل الاستئناف في جميع القضايا التي الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

أما المادة 801 من نفس القانون والتي نصها كالأتي: "تختص المحاكم الإدارية كذلك الفصل دعاوى الإلغاء القرارات الإدارية ودعاوى التفسيرية ودعاوى المشروعية للقرارات الصادرة عن

[1] المادة 152 من الدستور 1996 :" تمثل المحكمة العليا الهيئة المقومة لأعمال المجالس القضائية و المحاكم . يؤسس مجلس دولة كهيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية ."

[2] محمد الصغير بعلي ،المحاكم الإدارية (الغرف الإدارية)، دار العلوم الجزائر ،ط 2002،ص76.

الولاية والمصالح الغير الممركزة على مستوى الولايات، البلديات، والمصالح الأخرى للبلدية، والمؤسسات المحلية ذات الصيغة الإدارية".

كما أن قواعد الاختصاص الإقليمي لا تطرح أي إشكال على مستوى القانوني إذ يعود للتنظيم مهمة رسم المعالم الجغرافية والإقليمية لكل محكمة إدارية، وهذا ما أكدته المادة 806 من ق.إ.م.إ والذي تضمنه المرسوم 356/98 في الملحق المتعلق بالاختصاص الإقليمي، ويؤول اختصاصها الإقليمي التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه وإن لم يكن له موطن فيعود اختصاص للجهة التي يقع فيها أخر موطن له.

كما أكد القاضي أن هناك أسباب التي يبني ويؤسس عليها المصرح طلباته وحججه سواء من حيث أسباب دعوى الإلغاء بالإضافة إلى أنه لا يجب أن يكون شرط انتفاء الدعوى الموازية أي لا يوجد أي طريق آخر يمكن أن يسلكه طالب الإبطال وإلغاء لهذا قرار الرفض، على أساس أن دعوى الإلغاء تقوم على قرار الرفض لكي يحصل على نفس النتائج المراد تحقيقها من دعوى الإبطال.

إضافة إلى صاحب التصريح أو المصرح أن يثبت كل أسباب الطعن بإبطال القرار الإداري تمس الأركان التي يقوم عليها وهي: السبب، الاختصاص، المحل، الشكل، والإجراءات والهدف [1] وعليه حسب قانون 15/08 [2] فإنه إذا ثبت الأسباب يحكم بإلغاء قرار الرفض الذي مس صاحب الطلب، أو يكون العكس وهو رفض دعوى الإلغاء.

- **ثانيا- مجلس الدولة :**

يعتبر مجلس الدولة أعلى هيئة قضائية في النظام القضائي الإداري ، كما يجد مجلس الدولة أساسه القانوني في أحكام الدستور خاصة في أحكام المواد 119 ، 143 ، 152 ، 153 ، من دستور 1996[i]. أما أساسه التشريعي يكمن في صدور القانون العضوي 01/89 المؤرخ في 30 ماي 1998 و المتعلق باختصاصات مجلس الدولة .

[1] محمد الصغير بعلي ،المرجع السابق ،ص72.
[2] قانون 15/08 ،المرجع السابق ، المادة 52 ،ص26.

كما يعتبر هرم القضاء الإداري مجلس الدولة و قاعدته المحاكم الإدارية .

و يتمتع مجلس الدولة باختصاص قضائي متعدد ، يمارسه في تشكيلات متنوعة و ذلك طبقا لقانون الإجراءات المدنية حسب المادة 40 من القانون العضوي 01/98 كما يكون مجلس الدولة أحيانا محكمة أول و أخر درجة ، و أحيانا أخرى جهة استئناف كما يختص بالطعون بالنقض .

يفصل مجلس الدولة كقاضي اختصاص ابتدائيا و نهائيا في المنازعات و في الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية و الطعون الخاصة بالتفسير و مدى شرعية القرارات التي تكون نزاعاتها من اختصاص مجلس الدولة .

تتعلق شروط قبول دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة مما يلي :

- محل الطعن بالإلغاء ، الطعن الإداري المسبق ، الإجراءات ، الميعاد ، انتفاء الدعوى الموازية أو ما يسمى الطعن المقابل .

كما نصت المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية :"يختص مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء و التفسير و تقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية" .

أما المادة 902 من نفس القانون نصت على أن:" يختص مجلس الدولة بالفصل في إستئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية "[1].

و لذا نقول أنه في هذه الحالة في حالة لم يقتنع صاحب الطلب بحكم المحكمة الإدارية ، فإنه من المحظوظين و ذلك كون قرار المحكمة الإدارية يكون قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة كدرجة ثانية للتقاضي ، و عليه فإنه هنا مجلس الدولة إما يؤدي حكم المحكمة الإدارية أو إما يتحصل على حكم يرضي الطرف صاحب الطلب. برفع دعوى الإلغاء و هذا طبقا لنص المادة 52 من قانون 15/08 و في هذه الحالة إذا تم رفض دعوى الإلغاء يجوز الاستئناف أمام مجلس الدولة و التي تعتبر كدرجة ثانية للتقاضي من أجل الحصول المصرح على طلب الموافقة و تسوية وضعية المتعلقة بالنيابة و ذلك في إطار قانون 15/08 .

[1] قانون 09/08 ،المرجع السابق ،ص83.

خلاصة الفصل الثاني

نستخلص في هذا الفصل أن الهيئات تختص بالفصل في تحقيق مطابقة البيانات اللجنة الإدارية التي تختص بالفصل مع أخذ رأي بعض المصالح المتخصصة مع إعداد ملف لكل تصريح و الآراء و بعض التحقيقات على أرض الميدان ، و يجب أن تكون مدة الفصل لا تتجاوز 03 أشهر من أجل إعلان النتائج ، و ذلك بحسب استلامها للملفات السنوية ، و إن كان الملف يستوجب دراسة من طرف المصالح وضع الآراء .

إضافة إلى أن إيداع الملف يمر بمراحل يودع أولا لدى مصالح التعمير بالبلدية : حيث يعتبر الخلية الأولى في عملية تحقيق المطابقة ، ثم يرسل إل مديرية التعمير و البناء و هذه تقوم باستشارة المصالح المعنية التي تبدي رأيها خلال 15 يوم ثم إرسال الملف إلى خلية الدائرة للبث فيه .

و التي تقوم بدراسة الملفات و البث فيها انطلاقا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل ، و من تم يمكنها أن توافق على مطابقة البناية أو موافقة مقيدة بشروط أو ترفض لسبب معلل ، كما يمكن للمصرح الحصول على الموافقة بتسليم عقود التعمير أو تبليغ الشروط المسبقة لمطابقة البناية للمعني خلال أسبوع من استلامه لقرارات اللجنة و خلال الرفض يعلم المعني خلال 15 يوم بقرار اللجنة ، و إذا لم يقتنع و رأى أن هناك إجحاف يمكنه اللجوء إلى لجنة الطعون التي تنشأ على مستوى الولاية و ذلك خلال 30 يوم أجل شهر من يوم استلامه لقرار لجنة الدائرة .

و عليه إذا لم يقتنع مالك البناية بقرارات لجنة الطعون الولائية و رأى هناك تعسف في حقه بإمكانه اللجوء إلى طريق أخر ألا و هو بتقديم طعن أمام المحاكم الإدارية المحلية المختصة، التي تختص بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها و ذلك خلال الشهر الموالي لاستلامه لقرار لجنة الطعون حيث يقوم برفع دعوى الإلغاء و ذلك باحترامه لكل شروط المرتبطة .

برفع دعوى الإلغاء و هذا طبقا لنص المادة 52 من قانون 15/08 و في هذه الحالة إذا تم رفض دعوى الإلغاء يجوز الاستئناف أمام مجلس الدولة و التي تعتبر كدرجة ثانية للتقاضي من أجل الحصول المصرح على طلب الموافقة و تسوية وضعية المتعلقة بالنيابة و ذلك في إطار قانون 15/08 .

الخاتمة

الخاتمـــة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع تكونت لدينا فكرة تتعلق بمحور الإشكالية، حيث أن تسوية العقار في الجزائر موضوع غير ثابت و متغير خاضع للتوجهات السياسية،الاقتصادية والاجتماعية للدولة،إلا أن المشرع الجزائري من خلال التعديلات التي تبناها في مجال التسوية، حاول الاعتراف بتكريس أهمية هذا العقار عن طريق تبني أفضل الوسائل للتخفيف عن حدة إشكالاته خصوصا أنه أوجد آليات قانونية لحماية الطابع العمراني للمدن الجزائرية،وذلك من خلال قانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يعتبر كآلية من آليات التسوية التي تهدف إلى تحديد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها، ووضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات و تحقيق مطابقة البنايات المنجزة و التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون.

غير أن ما يمكن استنتاجه من تطبيق هذه الآلية على الصعيدين النظري و العملي أنه يغلب عليها طابع البرمجة المرتبط بفترة زمنية معينة و محددة.فانتهاء مفعول أحكام قانون تحقيق مطابقة البنايات و إتمام انجازها مرتبط بميعاد 8 سنوات بعد تمديد 3 سنوات أخرى حيث تكون نهاية القانون أوت 2016.

رغم التمديد يعد غير كاف لمعالجة الكثير من الحالات التي تنظم العقار الحضري دون الأخذ بعين الاعتبار الواقع الاجتماعي و التاريخي و حتى الإداري،مع عدم احترام الأفراد و الإدارة على حد السواء للإجراءات التي حددها المشرع للحصول على العقود الإدارية المستحدثة لممارسة الأنشطة العمرانية مما ينجم عن ذلك من فوضى في العمران.

إن عدم تقدم عمليات تحقيق مطابقة البنايات و تواضع نسب الإقبال عليها لم يكن وليد الصدفة إنما جاء نتيجة للعديد من الصعوبات و العراقيل الميدانية .

نتائج الدراسة:

أولا:إن تمديد آجال القانون 15/08 إل ثمان سنوات بدل من خمس سنوات للقيام بعمليات تحقيق مطابقة البنايات إلا أنه تم تسجيل تأخر كبير لانطلاق العملية بسبب تأخر استصدار المراسيم التنظيمية المرافقة للقانون حيث أن القانون صدر بتاريخ 20 جويلية 2008 إلا أن المراسيم

التنظيمية تأخر صدورها إلى غاية 06 ماي2009، و كذلك تأخر اللجان المكلفة بسيرالإجراءات التي تم تعين بعضها في ماي 2010.

ثانيا: وجود الكثير من البنايات المشيد ة على عقود عقارية بعقود عرفية حيث حال دون تمكن لجنة الدائرة من مطابقتها، بسبب وضعيتها الشائكة و المعقدة و غياب السند القانوني لمعالجتها.

ثالثا: نقل الملف المرفق لعملية مطابقة البنايات الذي أدى إلى ارتفاع تكاليف إنجازه من طرف مكاتب الدراسات أين تتراوح بين ثلاثين ألف(30.000دج) و ستون ألف دينار جزائري (60.000 دج) وهو ما أدى بالعديد من أصحاب البنايات إلى العزوف على العملية.

رابعا: رغم تبسيط التعليمة رقم **04 / 2012** للملف التقني وأعطت إمكانية الاستغناء على مخططات الهندسة المدنية بالنسبة للبنايات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق باتهيئة و التعمير، و البنايات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البنايات .C.T.C

خامسا: ارتفاع تعريفة الرسم على الرخص و الشهادات المسلمة في إطار القانون ما أدى إلى تخوف العديد من الملاك و أصحاب المباني من تكاليف العملية و قيمة المستحقات الواجب دفعها لتسوية وضعية بناياتهم.

سادسا:فيما يتعلق بالمدة اشترط القانون 24 شهرا كأقصى حد لإتمام البنايات السكنية خاصة أن معظمها تنشأ من طابق + 2(ط+2) مما يصعب ذلك على أصحاب ذوي الدخل الضعيف بسبب انخفاض الدخل المادي و ارتفاع تكلفة انجاز المسكن.

سابعا:وجود نوعا من الغموض في حالة كون قرار اللجنتين مصحوب بتحفظ، و امتناع صاحب البناية على التحفظ؛ و فيما يتعلق بكيفية التعامل مع هذه الحالة و ما هو الإجراء الواجب اتخاذه من الإدارة.

وعلى الرغم ما تقدمنا به يمكن القول أن هذه الآلية لم تصل إلى الحد المطلوب نوعا ما و إن كان لا ينكر عليها أنها جاءت ببعض الحلول التي تعتبر جيدة على المستوى النظري.

وبعد عرضنا لهذه النتائج، خرجنا ببعض التوصيات التي يعتقد أنها إن نفذت بالشكل الصحيح لعل و عسى أن تحاول التخفيف من حدة الإشكالات و القضاء على البنايات غير الشرعية.

التوصيات:

أولا: ضرورة عقد أبواب مفتوحة من أجل إعلام المواطنين شاغلي السكنات الفوضوية.

ثانيا: إيجاد بدائل للمواطنين عديمي الدخل من خلال سكنات الإيجارية، وبيع التجزئات للمواطنين،كون المصاريف التي تنفق على سبيل القضاء على هذه السكناتتمكنها من تهيئة هذه التجزئات.

ثالثا: منح شرطة العمران سلطة الأمر بوقف الأشغال غير المطابقة و هدم الأشغال غير المرخصة مباشرة دون اللجوء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

رابعا: النص على إلزامية إسناد متابعة مشاريع البناء ذات الأهمية أو التي تستهلك مساحة كبيرة من الأرض إلى مهندس معماري.

خامسا: العمل على وضع إجراءات كفيلة بإيجاد حلول للمباني المشيدة فوق أوعية عقارية بعقود عرفية من خلال ترسيم هذه العقود، لأن بدون تسوية الوعاء العقاري لا يمكن تحقيق مطابقة البناية ولا إتمام انجازها.

و في الأخير يمكن القول أنه بالرغم أن المدة المحددة لهذا القانون تنقضي في أوت 2016، إلا أنه تم الإبقاء على الأحكام الأخرى . وخاصة بعد صدور تعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخ في 21 فبراير 2016 تحدد كيفيات معالجة إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام و ذلك من أجل تجسيد أهم مبدأ من مبادئ قانون 15/08 الذي يساهم في الرفع من المستوى الجمالي للبناية و الرقي بالبيئة العمرانية[1].

[1] تعليمة وزارية مشتركة رقم 02 المؤرخ في 21 فبراير 2016 تحدد كيفيات معالجة إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام. (انظر ملحق رقم09، ص ص111-118)

الملاحق

الملحق رقم 01

أهداف القانون
(المادة 01)
1
الحد من حالات عدم إنهاء البنايات
2
تحقيق مطابقة البنايات المنجزة والتي هي قيد الإنجاز قبل صدور القانون
3
تحديد شروط شغل أو استغلال البنايات
4
ترقية الإطار المبني وإعطاءه منظر جمالي مهيأ بانسجام
5
تأسيس تدابير ردعية من أجل إحترام آجال البناء و قواعد التعمير

الملحـق رقـم 02

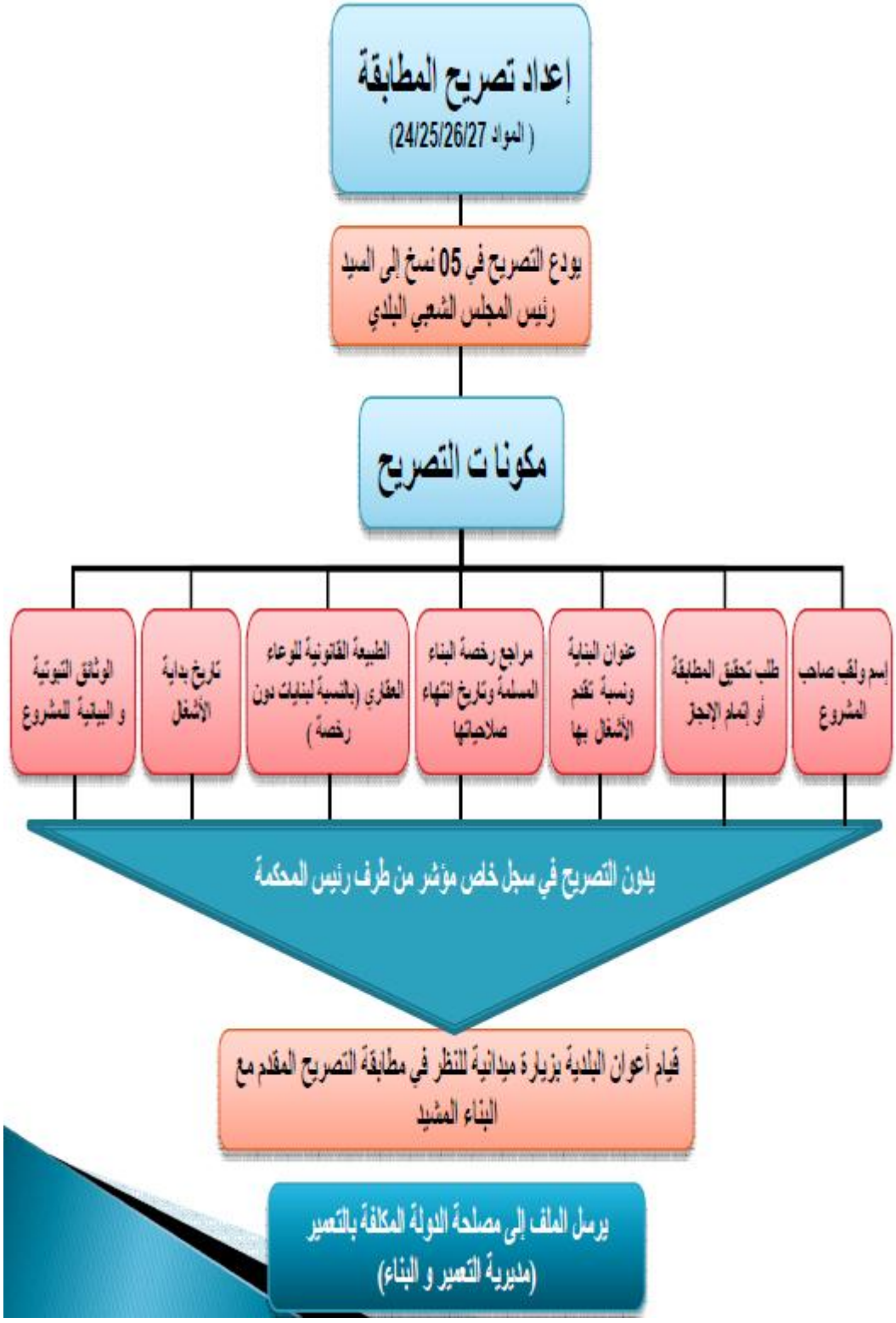
البنايات الغير معنية بالقانون
(المادة 16)
بنايات مبنية على قطع أرضية مخصصة للارتفاقات
بنايات موجودة في المناطق المحمية المتعلقة بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية أو مناطق الارتفاقات المرتبطة بها وحماية البيئة والمطارات والإرتفاقات
المناطق الفلاحية أو الغابية باستثناء التي يمكن دمجها ضمن المحيط العمراني
البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن والتي تشكل على خطر على البيئة وعلى المنظر العام للموقع
بنايات تشكل عائق لتشييد بنايات ذات منفعة عامة المنجزة التي يستحيل نقلها
يجب أن تكون البنايات المذكورة سالفا محل الهـــــــــــدم
(المادة 76 مكرر 04 من القانون 90/029 المؤرخ في 01/12/1990)
الهدم على عاتق المخالف

الإعتبارات الواجب أخذها
عند تحقيق المطابقة
(المادة 18)
(1)
الطبيعة القانونية للوعاء العقاري
(2)
إحترام أدوات التعمير و مقاييس البناء
(3)
تخصيص البنايات أو استعمالها
(4)
موقع البيانات وربطها بمختلف الشبكات

الملحـق رقـم 03

البنايات المعنية بقانون المطابقة والإجراءات المطبقة عليها
(المواد: 15/19/20/21/22)
بنايات غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناء
بنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة
بنايات متممة دون رخص بناء
بنايات غير متممة دون رخص بناء
رخصة إتمام الإنجاز
شهادة المطابقة
رخصة بناء على سبيل التسوية
رخصة إتمام على سبيل التسوية
يجب على صاحب الطلب إيقاف الأشغال
يجب على صاحب الطلب إيقاف الأشغال
تسلم له شهادة بتوقيف الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي
تسلم له شهادة بتوقيف الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحـق رقـم 04


إعداد تصريح المطابقة
(المواد 24/25/26/27)
يودع التصريح في 05 نسخ إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي
مكونا ت التصريح
إسم ولقب صاحب المشروع
طلب تحقيق المطابقة أو إتمام الإنجاز
عنوان البناية ونسبة تقدم الأشغال بها
مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحياتها
الطبيعة القانونية للوعاء العقاري (بالنسبة لبنايات دون رخصة)
تاريخ بداية الأشغال
الوثائق التبوتية و البيانية للمشروع
يدون التصريح في سجل خاص مؤشر من طرف رئيس المحكمة
قيام أعوان البلدية بزيارة ميدانية للنظر في مطابقة التصريح المقدم مع البناء المشيد
يرسل الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير (مديرية التعمير و البناء)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية .....
دائرة .....
بلدية .....

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 : .....
دائرة / المقاطعة الإدارية : .....

1. تعريف المصرح :

الاسم : ..... اللقب : .....
اسم الشركة : .....
المولود(ة) في : .....
بـ : ..... ولاية .....
ابن (ة) : ..... و : .....
العنوان : .....

2. تعريف البناية :

أصرح أنني شرعت في إنجاز بناية :
الطبيعة : .....
العنوان : .....
- بلدية : .....
- ولاية : .....

☐ **غير متممة 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 : متمم ☐
    غير متمم ☐
  - الواجهات : متممة ☐
    غير متممة ☐
  - التهيئات الخارجية : متممة ☐
    غير متممة ☐

☐ **متممة 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 ☐

ANNEXE 1 (Suite)

• 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 :

تطبيقا 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 وألاّ أستأنفها حتى أحصل على عقدالتعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.

5 . الاكتتابات التكميلية :

من جهة أخرى أتعهد بـ :

– التقدم بطلب شهادة المطابقة ☐

– ألا أسكن أو استغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة ☐

Pour les constructions non achevées :	**بالنسبة للبنايات غير المتممة :**
- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ; ☐	– القيام بإيداع طلب فتح ورشة ☐
- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux ; ☐	– الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال. ☐
- 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 ; ☐	– إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال. ☐
- à démarrer les travaux dans un délai de trois (3) mois après l'obtention du permis d'achèvement ; ☐	– الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام. ☐
- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances ; ☐	– الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار. ☐
- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois après achèvement des travaux ; ☐	– طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إتمام الأشغال. ☐
- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi ; ☐	– عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع ، خرقا لأحكام القانون ☐
Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009.	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.
SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT	**– الإمضاء المصادق عليه للمصرح**
DATE :	التاريخ :
6 - AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :	**6 . الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية :**
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE	**– إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي**
DATE :	التاريخ
☐ Mettre une croix (X) dans la case correspondante.	☐ ضع علامة (X) في الخانة المناسبة
• Propriété du constructeur ☐	• ملكية صاحب البناء ☐
• Certificat de possession ☐	• شهادة الحيازة ☐
• Droit de jouissance (EAI – EAC) ☐	• حق الانتفاع (م ف ف – م ف ج) ☐
• Acte administratif ☐	• عقد إداري ☐
• Terrain domanial ☐	• أرضية تابعة للأملاك الوطنية ☐
• Terrain communal ☐	• أرضية تابعة لأملاك البلدية ☐
• Terrain privé appartenant à tiers. ☐	• أرضية خاصة يملكها الغير ☐

نموذج محضر عدم المطابقة

ولاية :.....

مديرية التعمير والبناء : .....

دائرة/ مقاطعة إدارية : .....

بلدية : .....

محضر رقم ..... مؤرخ في .....

معاينة 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 يحدّد قواعد تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، قد عاينا عدم مطابقة أشغال البناء التي تبين المعلومات الخاصة به أدناه:

صاحب البناية :

الاسم : .....

اللقب : .....

اسم الشركة : .....

تاريخ و مكان الازدياد : .....

عنوان الإقامة : .....

1 – عدم مطابقة البناية

طبيعة البناية :

- ☐ سكن
- ☐ مرفق
- ☐ سكن و تجارة
- ☐ صناعة أو حرفة
- ☐ إنتاج فلاحي
- ☐ خدمات
- ☐ آخر

الكائنة بـ : (عنوان، حي ، مدينة)

حالة الأشغال

☐ مطابقة لرخصة البناء رقم ..... مسلّمة في .....

☐ غير متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم ..... مسلمة في .....

☐ متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم ..... مسلّمة 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 – معاينة 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

☐ عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية

☐ الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبناية 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 البناية :

حرر بـ .....

رئيس الفرقة

ملاحظة : وضع علامة (x) في الخانة المناسبة

رفض الإمضاء ☐

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 البنايات وإتمام إنجازها،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم رقم 09 – 154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 الذي يحدّد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات،

– يشهد –

بناء على هذه الوثيقة، بأن أشغال البناية :

- **غير المتممة شرع فيها :**

برخصة البناء المسلمة بقرار رقم..... بتاريخ .....بلدة..... سنوات :

☐ 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 .....المودع 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 بـ .....في.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة : ضع علامة (X) في الخانة المناسبة.

الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن و العمران

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية

وزارة المالية

تعليمة وزارية مشتركة رقم 09 ... المؤرخة في 04 SEP 2011 ... تتضمن تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

السيدة و السادة الولاة

للتبليغ للسيدات و السادة:

- رؤساء الدوائر؛
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية؛
- مدراء التعمير و البناء للولايات؛
- مدراء الأملاك للولايات؛
- مدراء مسح الأراضي للولايات؛
- مدراء المحافظة العقارية الولايات؛
- مدراء الوكالات العقارية للولايات.

تطبيقا للتعليمة رقم 366 المؤرخة في 28 جوان 2011 للسيد الوزير الأول المتضمنة تدابير تبسيط الإجراءات و التقنيات الإدارية لفائدة المواطنين، فإنه تهدف هذه التعليمة إلى إدخال تدابير تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

على غرار التدابير المتخذة سابقا التي تخص تحقيق مطابقة البنايات المنجزة من طرف الإدارات و الهيئات العمومية، فإن الإجراءات الجديدة المقترحة أدناه، التي ترمي إلى الإسراع في معالجة الملفات التي هي قيد الدراسة، تخص الأصناف الأخرى للبنايات.

تجب على السيدة و السادة الولاة عبر مختلف المتدخلون المعنيين، السهر على ضمان تطبيق التدابير المقترحة التي تنص على كيفيات دراسة الملفات، التدابير التنظيمية المرافقة، تسوية الأوعية العقارية المبرأة و كيفيات معالجة المواقع الحضرية ذات الأولوية.

1- تبسيط كيفيات دراسة ملفات طلب تحقيق مطابقة البنايات 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 البنايات.

و عليه، يمكن الإستغناء على دراسات الهندسة المدنية للبنايات:

- البنايات الخاضعة لإنتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البنايات (C.T.C).
- البنايات الفردية المباشر 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 المباشر 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 الفصائل التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية.

1.2.1 – البنايات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوزير أو الوالي:

ترسل ملفات البنايات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من إختصاص الوزير أو الوالي و المودعة و المسجلة لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية، مباشرة للدراسة إلى مديرية التعمير و البناء للولاية.

2.2.1 – البنايات التي بعد تسليم عقود التعمير الخاصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

تدرس ملفات البنايات التي بعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثل للدولة أو البلدية من طرف المصالح التقنية للتعمير التابعة للبلدية و ترسل مباشرة إلى لجنة الدائرة. يجب أن ترسل نسخة من الملف للإعلام إلى مصالح التعمير التابعة للولاية.

فيما يتعلق بالبنايات التي تحمل خصوصيات، يجب أن تدرس الملفات المتعلقة بها من طرف مديرية التعمير و البناء للولاية.

تعتبر في إطار هذه التعليمة بنايات تحمل خصوصيات:

- البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري و بصفة عامة البنايات المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور.
- البنايات الخاضعة لأحكام تشريعية و تنظيمية متعلقة بالسياحة و الإرث الثقافي.

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 المكلفون بالتحقيق لغرض تحرير محضر يظهر مطابقة مساحة التجزئة و كذا عدد القطع المبنية بالنظر للعدد الذي تحمله المحفظات.

ترسل نسخة من الملف، للإعلام لمصالح التعمير التابعة للولاية.

في المرحلة الثانية:

تودع طلبات تحقيق مطابقة البنايات بعد تسليم رخصة التجزئة على سبيل التسوية من طرف مصالح البلدية بصفة فردية من طرف أعضاء التعاونية من أجل دراستها في إطار أحكام هذه التعليمة.

2- إجراءات تنظيمية مرافقة:

قصد تبسيط شروط دراسة الملفات يجب أن تتخذ الإجراءات التنظيمية التالية:

1.2- إستقبال الملفات على مستوى البلدية:

نظرا للعدد الهام للطلبات يجب وضع شباك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية، لغرض إستقبالها 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 الخمسة عشر(15) يوما التي تلي، إلى مصالح المصير التابعة للولاية أو الهيئة المديرة، طبقا للنقطة 2.1 أعلاه، يحفظ نسخة على مستوى البلدية.

يجب أن تصير 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 وتكلف بدراسة الملفات.

تتكون من ممثلي المصالح التالية:

- التعمير،
- الأملاك الوطنية،
- الفلاحة،
- الثقافة،
- السياحة،

- الطاقة و المناجم،
- الري،
- و الحماية المدنية.

يمكن للجنة أن تستدعي أي ممثل للهيئات المعنية الذي من شأنه مساعدتها في أشغالها.

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 إبدائها في الآجال المحددة للبلدية المعنية القرارات الخاصة بها مع توضيح، حسب الحالة، الرأي بالموافقة التحفظات أو أسباب الرفض.

يجب أن تحرر مداولات لجنة الدائرة في محضر يصبه كافة الأعضاء الحاضرين و هذا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2 مايو 2009.

ترسل نسخة من المحضر لكافة أعضاء لجنة الدائرة.

ما يكون ملف طلب تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز للعروض على لجنة الدائرة بتوجيه 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 وكالة العقارية للولاية إعداد عقد ملكية طبقا 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 يوما.

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 يطلب مسبقا تحقيق للطاقة تسوية للأوعية العقارية المشغولة.

1.3. قطع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

تجرى تسوية الوعاء العقاري المشغول عن طريق تحديد قيمة مالية في فترة عشر سنوات(10) بدون فائدة و يمنح تخفيض للبناءات التي تستفيد من تخفيض في السعر طبقا للتنظيم المعمول به.

يأخذ بعين الإعتبار تقييم كلفة التنازل عن القطع الأرضية من أجل تسويتها، موقعها، حالة الشبكات و طبيعة البناية المنجزة.

يسهل هذا الإجراء تحديد كلفة القطعة الأرضية عند إنقضاء الآجال 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 للكيفيات تحديد أسعار الإقتناء و التنازل عن طرف الدولة على قطع الأرض التابعة لإحتياطاتها العقارية.

تجب 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 إستدلالا بالمدخل و فضاء ضروري لاستغلالها، لما تكون قطعة الأرض المشغولة بها مبانٍ بمثابة على مساحة عقارية جامدة، يمكن هذه 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، طبقا 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 المنازل قد تم الغرض، 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 أقصر الآجال.

3.3 – القطع الأرضية الأخرى:

يجب على صاحب البناية المتربعة على قطعة أرض دون سند ملكية، بعد طلب تسليم شهادة حيازة أو طلب إعداد عقد شهرة، طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

4 – كيفيات معالجة المواقع الحضرية ذات الأولوية:

1.4– المواقع ذات الأولوية:

تكلف مصالح التعمير التابعة للولاية بالقيام بتحديد المواقع التي معالجتها تشكل أولوية مع أخذ بعين الاعتبار مواقع في النسيج الحضري و/أو بالتنسيق أطراف أخرى أولية كما يلي:

- على طول المسالك الكبرى.
- عبر مداخل المدن.
- على طول الطرق الحضرية الرئيسية.
- حول الأماكن العامة.
- بجوار المنشآت ذات السيادة.

2.4 – المتدخلين المعنيين و ما عليهم فعله:

بموجب تنفيذ أحكام القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، تحديد إجراءات تطبية و مصالح الدولة و الجماعات العقارين و مكاتب الدراسات و الخبراء.

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية:

يجب أن يقوم السيدات و السادة رؤساء المجالس الشعبية البلدية بتحسيس أصحاب البنايات بكل الوسائل الضرورية، من أجل القيام بإيداع ملفات طلبات تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز.

لهذا الغرض، يجب أن يسهروا خاصة على:

- تسهيل تكييف دفاتر الشروط النموذجية.
- القيام بتسليم عقود التعمير التي هي من إختصاصهم.
- إرسال الملفات التي تحمل عبارة خصوصيات إلى مديرية التعمير و البناء.
- و إرسال الملفات التي بعد تسليم العقود الخاصة بها من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير إلى مديرية التعمير و البناء.

- الوكالات العقارية التابعة للولاية:

يمكن أن، تكلف الوكالة العقارية التابعة للولاية من طرف الوالي بالتنسيق، كل موقع على حدى، بتحضير ملفات طلبات عقود التعمير و إعداد محاظات لأجل قطع الأراضي و تكييف دفاتر الشروط، و قيادة أشغال إتمام إنجاز الأجزاء الخارجية للبنايات.

- المهندسين المعماريين و المهندسين المدنيين و الخبراء العقاريين المعتمدين؛

يمكن أن تتشكل في إطار تنفيذ العمليات الخمساء فرق من مهندسين معماريين و مهندسين مدنيين و خبراء عقاريين معتمدين من أجل تحضير الملفات الإدارية و التقنية

و كذا لضمان متابعة عمليات تحقيق المطابقة و أشغال إتمام الإنجاز.

يتعلق الأمر على وجه الخصوص بمكاتب الدراسات المكلفة بعمليات التحسين الحضري التي يجب أن تجند من أجل التكفل بإتمام إنجاز الإطار المبني.

- المؤسسات و حرفيي البناء:

بأن الأمر يتعلق أساسا بأشغال إتمام انجاز بنايات فردية، يجب أن يتكفل بتدخل المؤسسات الصغرى و الحرفيين في إطار منظومة تشغيل الشباب حاليا.

3.4 – كيفيات تمويل أشغال إتمام إنجاز البنايات:

- القرض المنخفض الفائدة للتوسعة لفرض إتمام إنجاز المسكن:

يمكن للموظفين الذين يهمهم الأمر، الإستفادة من قرض منخفض الفائدة من طرف الخزينة من أجل توسعة مأويهم لفرض إتمام الإنجاز، و هذا تطبيقا 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 الموظفين للحصول أو بناء أو توسعة مسكن.

- الضريبة على السكن لفائدة أشغال تبليط الواجهات:

يمكن أن تساهم الضريبة على السكن طبقا لأحكام المرسوم رقم 05-305 المؤرخ في 20 أوت 2005 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-114 الذي يدعى "صندوق إعادة تأهيل

الخطيرة العقارية للبلديات التابعة للولاية في أشغال تعلية واجهات (الطابق الثاني) للعمارات التي تملكها أصناف الأسر ذات الدخل المحدود.

- تحقيق مطابقة و إتمام إنجاز البنايات في إطار عمليات التحسين الحضري:

يجب أن يشكل التكفل بوضع في إطار عملية التحسين الحضري فرصة سانحة لتحقيق مطابقة و إتمام إنجاز البنايات المعنية.

السيدة و السادة الولاة مدعوون لأخذ كل مبادرة بروحا مفيدة ترمي إلى معالجة الملفات الخاصة بالبنايات التي تستوجب تحقيق مطابقة و إتمام إنجاز.

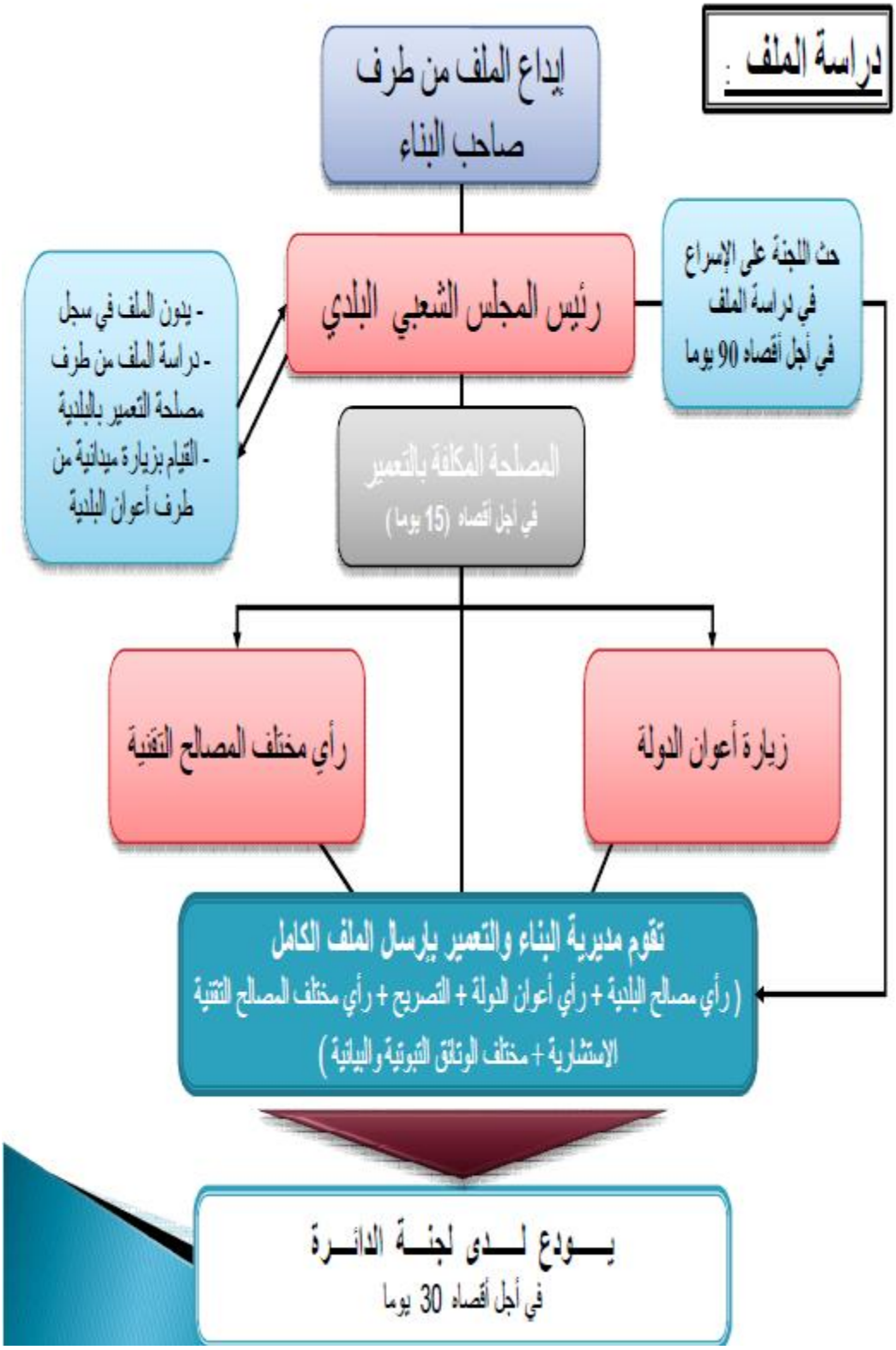
تمكنهم، في هذا الصدد، المبادرة محليا، بكل الإجراءات الملائمة من أجل تجسيد الأهداف المسطرة بموجب القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 التي حددت مدة صلاحية المفعول بخمسة (5) سنوات.

وزير السكن و العمران

وزير الداخلية و الجماعات المحلية

وزير المالية

الملحـق رقـم 06


دراسة الملف :
إيداع الملف من طرف صاحب البناء
رئيس المجلس الشعبي البلدي
- يدون الملف في سجل
- دراسة الملف من طرف مصلحة التعمير بالبلدية
- القيام بزيارة ميدانية من طرف أعوان البلدية
حث اللجنة على الإسراع في دراسة الملف في أجل أقصاه 90 يوما
المصلحة المكلفة بالتعمير في أجل أقصاه (15 يوما)
رأي مختلف المصالح التقنية
زيارة أعوان الدولة
تقوم مديرية البناء والتعمير بإرسال الملف الكامل
(رأي مصالح البلدية + رأي أعوان الدولة + التصريح + رأي مختلف المصالح التقنية الاستشارية + مختلف الوثائق التبوتية والبيانية)
يـــودع لـــدى لجنـــة الدائـــرة
في أجل أقصاه 30 يوما

الملحق رقم 07

وزارة السّكن والعمران

قرار وزاري مشترك مؤرّخ في 13 رمضان عام 1429 الموافق 13 سبتمبر سنة 2008، يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94 – 308 المؤرّخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق 4 أكتوبر سنة 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

إن وزير السّكن والعمران،

ووزير المالية،

– بمقتضى المرسوم التّشريعيّ رقم 93 – 03 المؤرّخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أوّل مارس سنة 1993 والمتعلّق بالنّشاط العقاري،

– وبمقتضى المرسوم الرّئاسي رقم 07 – 173 المؤرّخ في 18 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 4 يونيو سنة 2007 والمتضمّن تعيين أعضاء الحكومة، المعدل،

– وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 91 – 145 المؤرّخ في 27 شوّال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 والمتضمّن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، المعدّل والمتمّم بالمرسوم التّنفيذيّ رقم 94 – 111 المؤرّخ في 18 مايو سنة 1994،

– وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 91 – 454 المؤرّخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصّة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 94 – 218 المؤرّخ في 14 صفر عام 1415 الموافق 23 يوليو سنة 1994 الذي يحدّد كيفيات سير حساب التخصيص الخاص رقم 050 – 302 " صندوق الصندوق الوطني للسكن "، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 94 – 308 المؤرّخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق 4 أكتوبر سنة 1994 الذي يحدّد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر،

– بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95 – 54 المؤرّخ في 15 رمضان عام 1415 الموافق 15 فبراير سنة 1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية،

– وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 08 – 189 المؤرّخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أوّل يوليو سنة 2008 الذي يحدّد صلاحيات وزير السكن والعمران،

– وبمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرّخ في 19 شعبان عام 1421 الموافق 15 نوفمبر سنة 2000، المعدّل والمتمّم، الذي يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التّنفيذيّ رقم 94 – 308 المؤرّخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق 4 أكتوبر سنة 1994 الذي يحدّد قواعد تدخّل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدّعم الماليّ للأسر،

يقرّران ما يأتي :

المادّة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 6 من المرسوم التّنفيذيّ رقم 94 – 308 المؤرّخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق 4 أكتوبر سنة 1994 والمذكور أعلاه، يحدد هذا القرار كيفيات وشروط تدخّل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدّعم الماليّ للأسر.

المادّة 2 : يتمثل الدعم المالي للأسر من أجل الحصول على الملكية، في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي، في مساعدة مالية تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة مالية للقرض.

المادّة 3 : يمكن منح الإعانة المالية المذكورة في المادة 2 أعلاه على شكل :

– إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد أمام متعهد بالترقية العقارية،

– إعانة شخصية، متنوعة إذا اقتضى الأمر بتخفيض لنسبة الفوائد، لفائدة المستفيدين من البناء الذاتي في الوسط الريفي،

– إعانة ترميم و/ أو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة، في الوسط الحضري والريفي، ويدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبني طبقا للشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

يجب على المستفيد في جميع الحالات أن يثبت مسبقا لدى الصندوق الوطني للسكن توفر شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة كما هي محددة في المادة 6 أدناه.

المادّة 4 : تمنح المساعدات المالية المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه، في جميع الحالات لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و/أو في شكل قرض.

في حالة البناء الذاتي في الوسط الريفي يمكن أن تتشكل المساهمة الشخصية في وعاء عقاري والالتزام بإنجاز الأشغال.

المادّة 5 : يحدد مبلغ المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن من أجل اكتساب سكن جديد أمام متعهد بالترقية أو الإنجاز عن طريق البناء الذاتي في الوسط الريفي بـ 700.000 دج.

تحدد إعانة الترميم و/أو التوسيع على أساس دراسة مسبقة مصادق عليها من طرف المصالح المؤهلة من الوزارة المكلفة بالسكن وفي حدود الموارد المالية التي يمكن تجنيدها على أساس مبلغ لا يقوق 700.000 دج للوحدة السكنية.

المادّة 6 : تخصص الاستفادة من المساعدات المالية المنصوص عليها في المادة 3 أعلاه للعائلات التي تثبت بخلا شهريا لا يقوق ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

ومن جهة أخرى، يجب على طالبي الإعانة من أجل اكتساب مسكن جديد أو الإنجاز عن طريق البناء الذاتي في الوسط الريفي، أن تتوفر فيهم الشروط الآتية :

– عدم الاستفادة من مسكن من الحظيرة العمومية الإيجارية ما عدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه

تحدد كيفيات التكفل بهذا الشرط بمنشور من الوزير المكلف بالسكن.

– عدم الاستفادة من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن.

– عدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة.

المادّة 7 : لا يمكن أن تمنح المساعدات للحصول على الملكية عندما تتجاوز تكلفة إنجاز المسكن أو اقتنائه أربع (4) مرات مبلغ المساعدة المالية المحددة في المادة 5 أعلاه.

المادّة 8 : تمنح المساعدات المالية بالنسبة للمستفيدين منها للمتعهدين بالترقية سواء مباشرة أو عن طريق الجمعيات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية.

ويمنحها الوزير المكلف بالسكن بناء على ملف تقني وإداري يشمل الوثائق والمبررات المحددة مسبقا.

المادّة 9 : ترصد المساعدات المالية لفائدة متعهد بالترقية على أساس دفتر شروط يحدد بين المتعهد بالترقية ومدير الولاية المكلف بالسكن والصندوق الوطني للسكن. ويحدد نموذج دفتر الشروط بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

المادّة 10 : يحدد الصندوق الوطني للسكن الإجراءات الإدارية والتقنية للتكوين والمراقبة على أساس الوثائق وتصفية ملفات المترشحين للاستفادة من الامتيازات المنصوص عليها في هذا القرار.

المادّة 11 : تطبق أحكام هذا القرار على سائر السكنات الاجتماعية التساهمية أو الريفية التي لم يتم الانطلاق فيها ابتداء من أول أبريل سنة 2008.

المادّة 12 : توضح أحكام هذا القرار، عند الحاجة، بتعليمة مشتركة بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن.

المادّة 13 : تلغى جميع الأحكام السابقة، لا سيما تلك التي تضمنتها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 شعبان عام 1421 الموافق 15 نوفمبر سنة 2000، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

تخضع برامج السكنات الاجتماعية التساهمية والريفية التي تم الانطلاق فيها قبل أول أبريل سنة 2008 لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 شعبان عام 1421 الموافق 15 نوفمبر سنة 2000، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

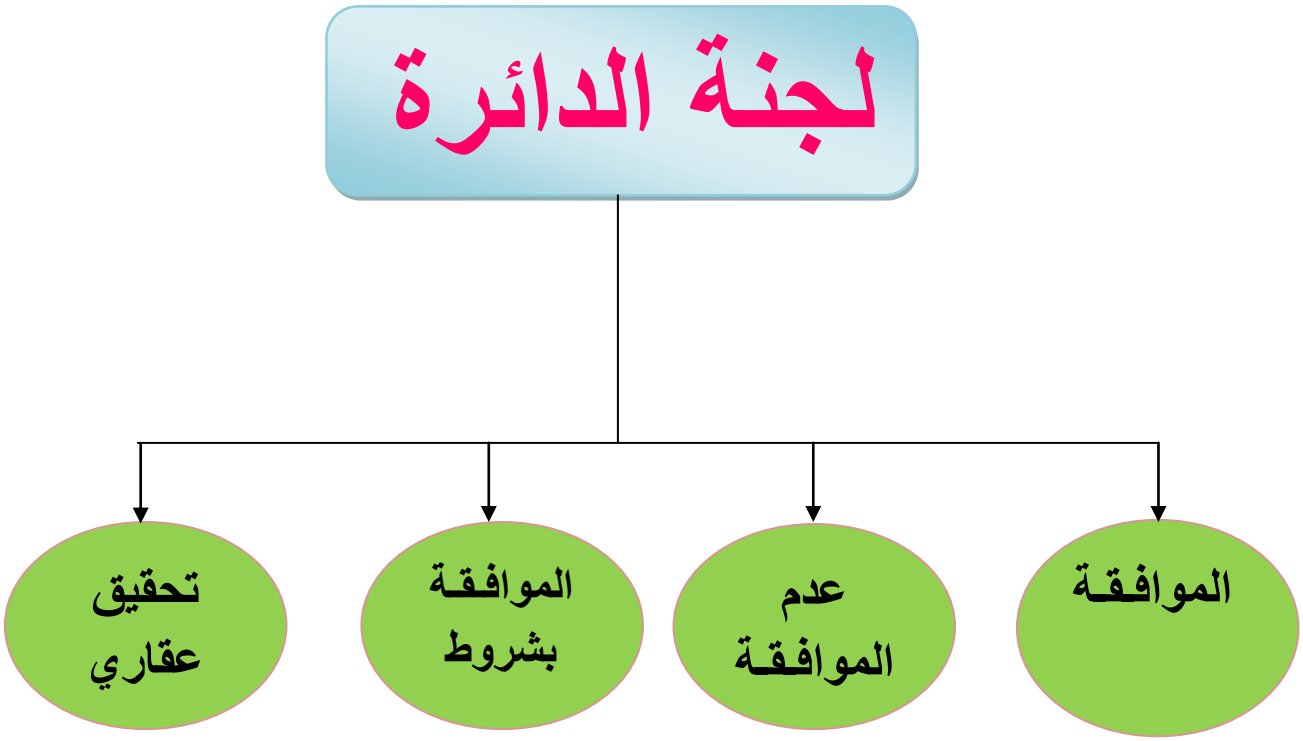
المادّة 14 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 13 رمضان عام 1429 الموافق 13 سبتمبر سنة 2008.

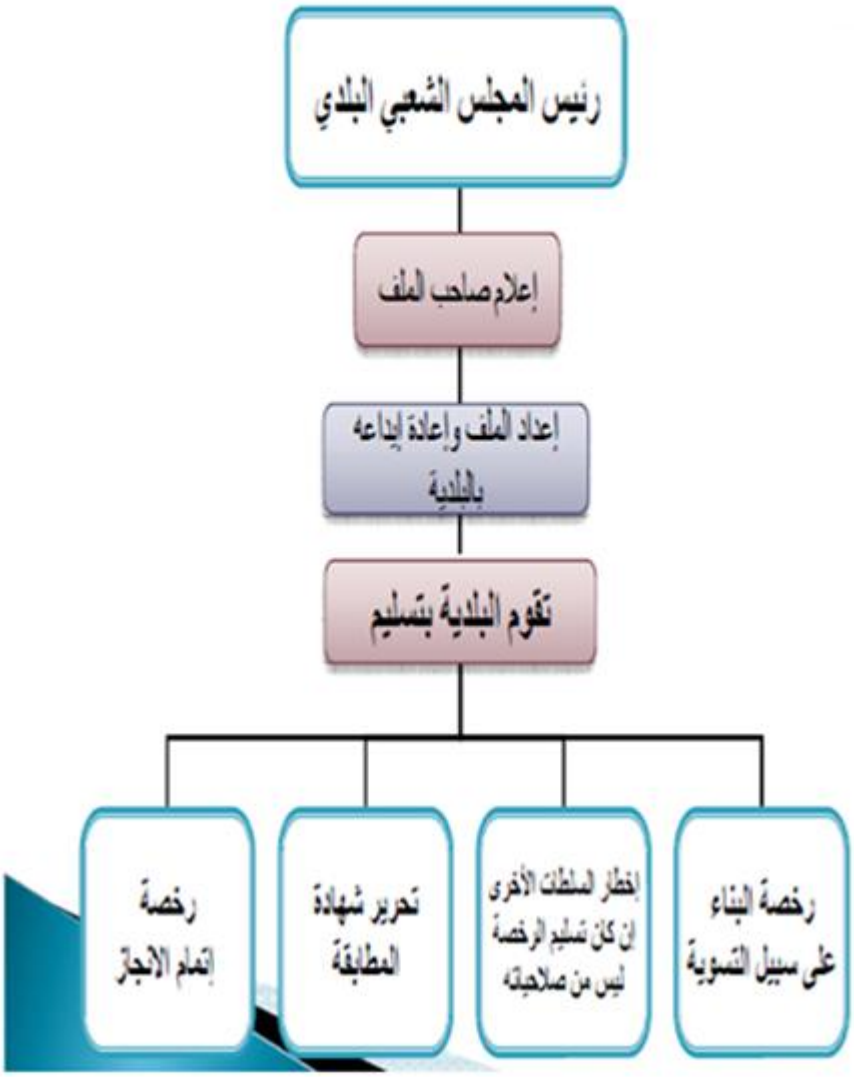
وزير السكن والعمران
نور الدين موسى

وزير الماليّة
كريم جودي

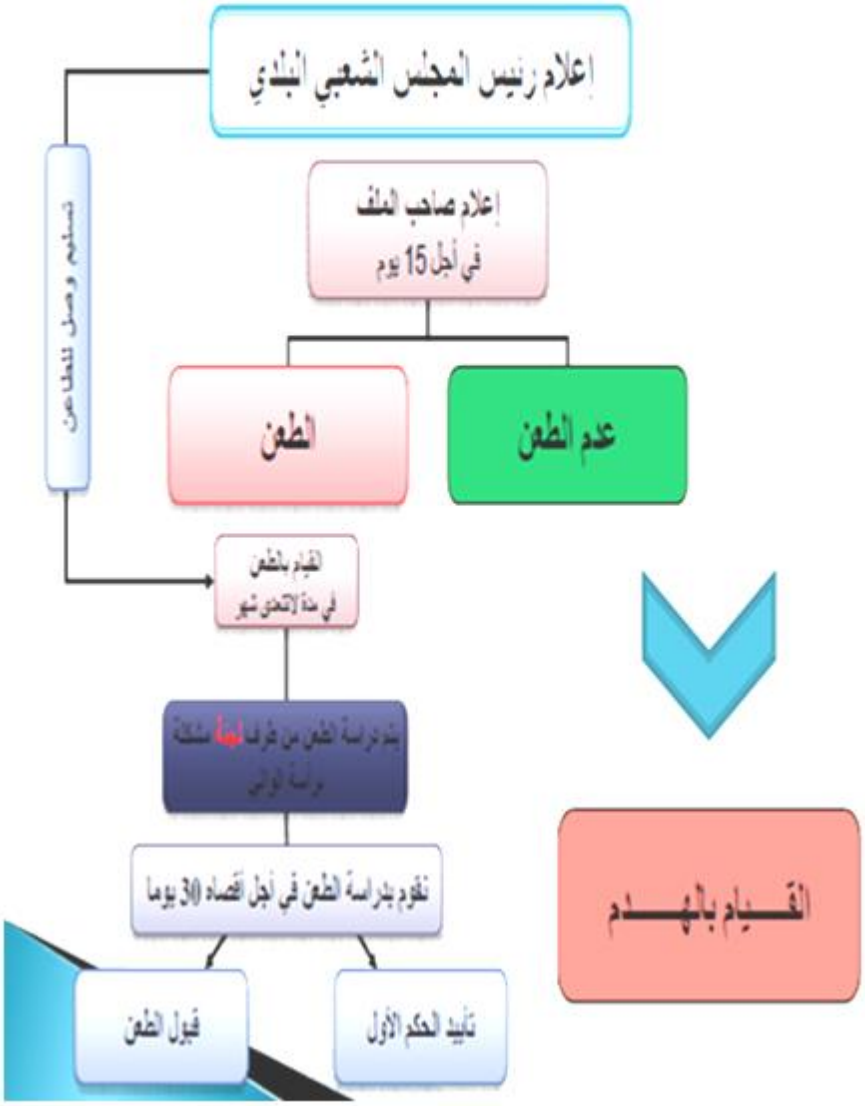
الملحـق رقـم 08

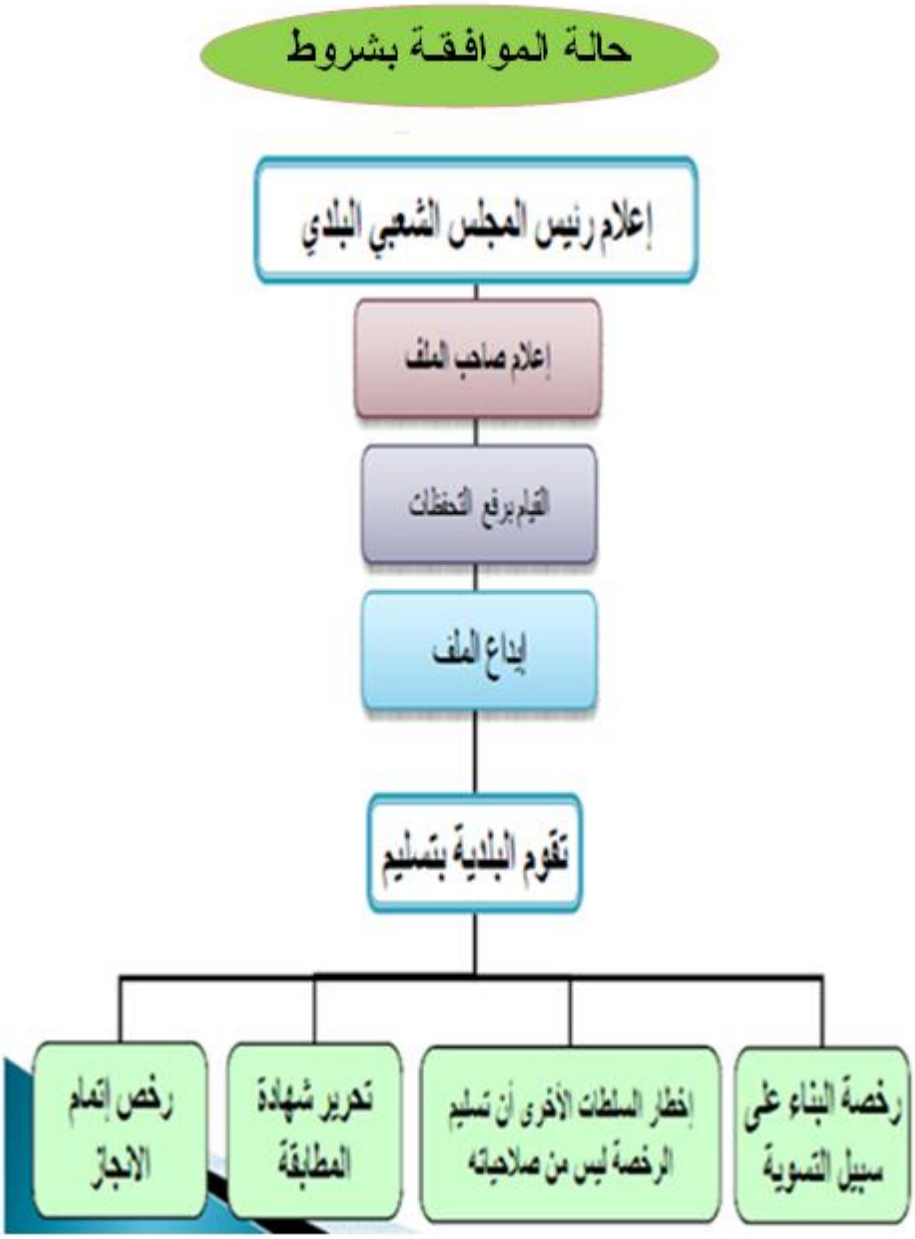

لجنة الدائرة
الموافقة
عدم الموافقة
الموافقة بشروط
تحقيق عقاري

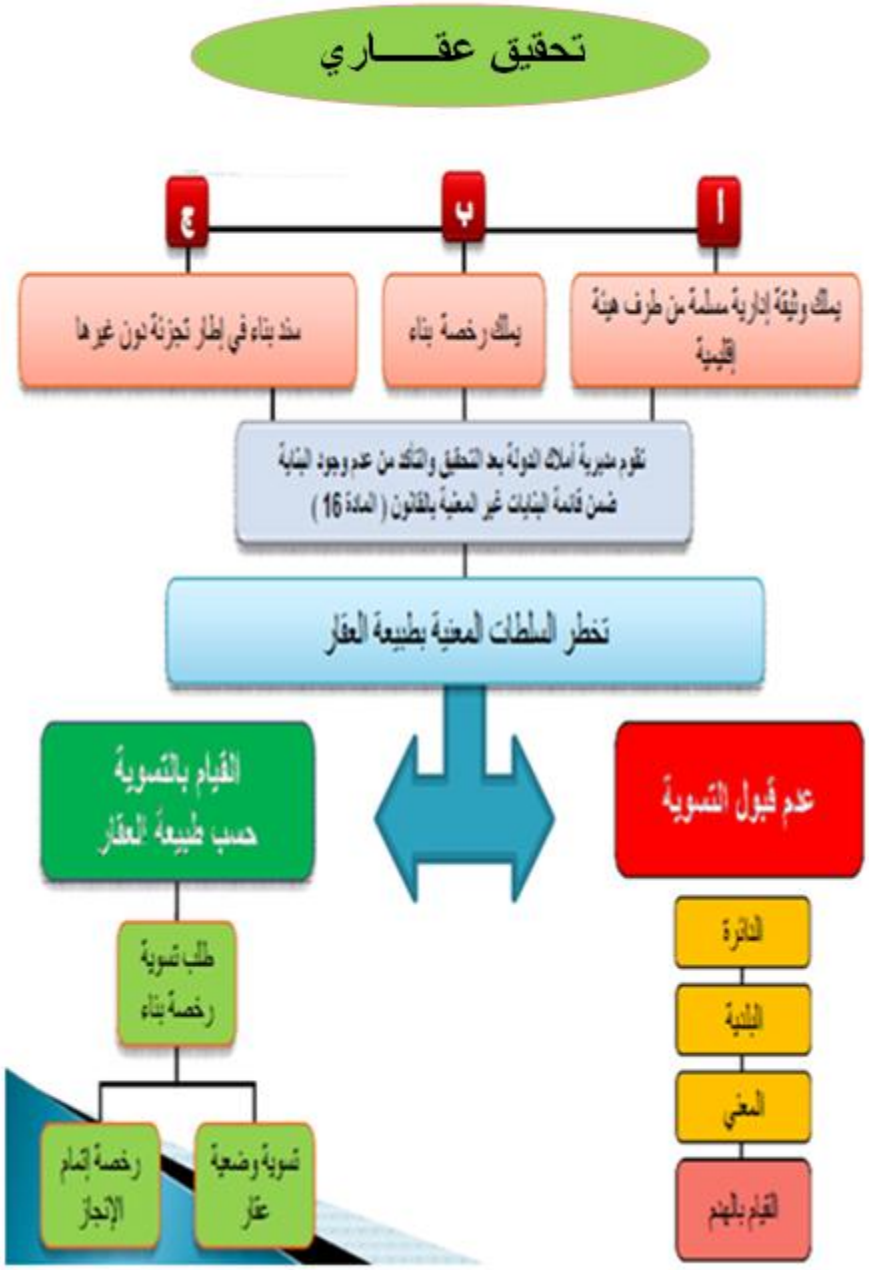
حالة الموافقة



حالة عدم الموافقة




حالة الموافقة بشروط
إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي
إعلام صاحب الملف
القيام برفع التحفظات
إيداع الملف
تقوم البلدية بتسليم
رخصة البناء على سبيل التسوية
إخطار السلطات الأخرى أن تسليم الرخصة ليس من صلاحياته
تحرير شهادة المطابقة
رخص إتمام الانجاز


تحقيق عقـــــاري
ا
ب
ج
يملك وثيقة إدارية مسلمة من طرف هيئة إقليمية
يملك رخصة بناء
شد بناء في إطار تجزئة دون غيرها
تقوم مديرية أملاك الدولة بعد التحقق والتأكد من عدم وجود البناية ضمن قائمة البنايات غير المعنية بالقانون (المادة 16)
تخطر السلطات المعنية بطبيعة العقار
عدم قبول التسوية
الدائرة
البلدية
المعني
القيام بالهدم
القيام بالتسوية حسب طبيعة العقار
طلب تسوية رخصة بناء
تسوية وضعية عقار
رخصة إتمام الإنجاز

الملحـق رقـم 09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية

تعليمة وزارية مشتركة رقم.....08... مؤرخ في 21 FEV. 2016 تُحدد كيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام.

تهدف هذه التعليمة الوزارية المشتركة الى تحديد تدابير معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام وفقا لما جاءت في مضمون تعليمة الوزير الأول رقم 219-و.أ المؤرخة في 04 سبتمبر 2014، والمتعلقة بإتمام البنيات.

كما تهدف بالخصوص إلى :

- وضع حد لحالة عدم إتمام البنايات الواقعة على المحاور الرئيسية، مداخل المدن والتجمعات والمساحات العمومية المعلن عنها كمواقع ذات الأولوية؛
- تحديد شروط معالجتها لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبناية قصد ترقية المظهر الجمالي للإطار مبني وتهيئته بانسجام.

I. المفاهيم

بمفهوم هذه التعليمة، يُقصد بـ:

- **المواقع ذات الأولوية** : يُعلن عنه موقعا ذو أولوية من طرف الجماعات المحلية اخذا بعين الاعتبار موقعه، إشعاعه وأهميته على مستوى البلدية التابع لها، أو التجمعات أو الولاية. يُشرع بصفة منتظمة في إحصاء البنايات غير المتممة حسب الأولويات المحددة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك على مستوى مداخل المدينة أو التجمعات الحضرية أو الريفية، المحاور الرئيسة والقاعدية، الساحات والمساحات العمومية لاسيما الطرق السريعة والطريق السيار.
- **إتمام الغلاف الخارجي للبناية**: الإنجاز الكلي للواجهات الرئيسة والجانبية، وتهيئة المرافق التابعة لها؛
- **الواجهة** : تُعتبر لوجه الخارجي للعمارة أو مجموع الأوجه التي نراها عادة من الخارج (الواجهة الرئيسية، الواجهة الخلفية، الواجهات الجانبية).

يعتبر كل وجه للبناية واجهة وفقا لأهمية امتداده، ووظيفته وطابعه الزّخرفي الخاص.

الواجهة الرئيسية: هي الوجه الذي يحتوي على منفذ رئيسي (واجهة تُطل على الشارع، على فناء، على عكس واجهة تطل على حديقة).

الواجهة الخلفية: الواجهة المعاكسة للواجهة الرئيسية، المُطلة عادة على الحديقة أو الفناء.

الواجهة الجانبية أو الجناح: واجهة لجناح، على شكل زاوية أو عن بُعد من واجهة الهيكل للعمارة الرئيسية.

- **شهادة إتمام الغلاف الخارجي** أو **الواجهات** هي وثيقة تسلم إثر اتمام أشغال الواجهات الرئيسية والجانبية للبناية وذلك لتأكيد لصاحب الملكية حق إعداد أو تجديد كل ايجار للبناية و/أو سجل تجاري للقيام باي نشاط تجاري.

II. الزامية اتمام الأشغال ومجال تطبيقها

يجب أن يُباشر مالكي البناية، المتواجدين بالمواقع ذات الأولوية، بإتمام أشغال الغلاف الخارجي في الآجال المحددة حسب الحالة وطبقا لمحاضر المعاينة، المرفقة لهذه التعليمة.

إن إتمام أشغال الغلاف الخارجي، سواء تعلق الأمر بالواجهات الرئيسية أو الجانبية، يُعد واجبا ويُجبر جميع الملاك أو موكليهم، أصحاب المشروع وكذا كل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

يُصادق على أشغال اتمام واجهة البنايات عن طريق التحصيل على شهادة إتمام أشغال الواجهات.

على الرغم من الإجراءات التشريعية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال ، لا تعادل شهادة إتمام الواجهات أو الغلاف الخارجي شهادة مطابقة ولا يُمكن أن تُسلّم على مراحل منجزة .
في هذه الحالة، تُحدد كيفيات تسليم شهادة إتمام الواجهات وفقا للفقرة "أ" من هذه التعليمة.
لا تخضع البنايات العسكرية المنجزة من طرف أو لحساب وزارة الدفاع الوطني ، فيما يخص شروط انجازها او تهيئتها واستغلالها، لأحكام هذه التعليمة.

III. تصنيف البنايات المعنية

تُحصى و تصنف البنايات ذات أشغال الواجهات الرئيسية والجانبية غير المتممة أو في طور الاتمام والواقعة على مستوى مداخل المدينة ، التجمعات ، على مستوى المحاور الرئيسية أو على مستوى الفضاءات العمومية من طرف فرقة متعددة الكفاءات حسب طبيعة الأشغال المنتظرة قصد إتمام الغلاف الخارجي.

تُصنف البنايات إلى ثلاث أصناف، حيث يتم تحديد كل صنف حسب الأشغال المزمعة وضبط كيفيات وتدابير للحصول على شهادة إتمام الواجهات :

- أشغال تشطيب وطلاء الواجهات: (تلبيس، طلاء، وأشغال الخشبية،...)؛
- أشغال تشطيب الواجهات: أشغال البناء وتشطيب الواجهات.
- أشغال الإنهاء أو/و تجميل لحين استئناف العمل الهيكلي للبناية(الهيكل، البلاط، ...).

IV. كيفيات المعالجة لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبنايات المحصاة

يخص اتمام أشغال الواجهات، في مفهوم هذه التعليمة كل من :

- البنايات غير المتممة والحاصلة على رخصة بناء وملقيبة الصلاحية؛
- البنايات المزودة برخصة بناء والتي هي غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء الممنوحة؛
- البنايات المتممة أو غير المتممة المعنية بأحكام القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي لم يحصل المالك عن رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الأشغال.

كل بناية منوه عنها في اطار احكام المادة 16 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المشار إليه أعلاه، لا تُعنى بأحكام هذه التعليمة، كما أنه لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة.

إن أصحاب البنايات غير المتممة، المشار أعلاه، وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل، من واجبهم إتمام بناياتهم باحترام الشروط والآجال المحددة من طرف الفرقة المتعددة الكفاءات التي قامت بالمعاينة الميدانية.

يجب أن تتضمن معاينة أعوان الفرقة متعددة الكفاءات طبقا للملحقات المرفقة لهذه التعليمة الى ما يلي:

- اللقب واسم المالك أو الشخص المؤهل؛
- مراجع رُخصة البناء المتممة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، ان وجدت أو طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز؛
- طبيعة الأشغال لإتمام إنجاز الواجهات؛
- الطبيعة القانونية لوعاء البنايات المشيدة دون رُخصة بناء؛
- تاريخ الشروع في الأشغال وأجل إتمام الواجهة، يُحدد من طرف أعضاء الفرقة.

يجب أن يُحيل صاحب البناية أو الوكيل ملفا للفرقة المتعددة الكفاءات، وذلك عند استلام محضر معاينة عدم اتمام الواجهات، يتضمن ما يلي، حسب الحالة المحددة في المرفقات :

- مطلب خطي مُوقع من طرف المالك أو الوكيل، للبنايات من الصنف الثالث؛
- مخطط الواجهات للبنايات المتطلبة على التوالي أشغال اتمام الواجهات و/أو أشغال ذات الصلة بهيكل البلاطة وذلك بالنسبة للبنايات المصنفة في الصنف الثاني والثالث، في أجل 15 يوم على الأكثر؛
- وثيقة قانونية للملكية إذا وُجدت.

لاستكمال أشغال الصنف الثالث، يستلزم إدراج ملف الهندسة المدنية لإتمام البناية في شموليتها، لاسيما الجزء الخاص بالهيكل.

إثر انتهاء الآجال الممنوح بها من طرف الفرقة المتعددة الكفاءات، تُباشر هذه الأخيرة في معاينة ثانية للتحقيق ومراقبة إتمام أشغال الواجهات لتسليم إما الشهادة أو تحرير محضر مضبط ضد صاحب البناية غير المتمم.

*بإمكان صاحب البناية الذي انهى الأشغال، الاستفادة من شهادة إتمام أشغال التهيئة الخارجية. يمكن أن تُسلم هذه الأخيرة لصاحب البناية الذي تحصّل مُسبقا على رخصة بناء و/أو قد قدم مُسبقًا طلب الاستفادة من رخصة البناء أو رخصة إتمام الأشغال، على سبيل التسوية، طبقا للشروط والكيفيات المتضمنة بقانون 08-15 المشار إليه أعلاه.

يجب أن ينطلق صاحب البناية الذي لم يتمم الأشغال بعد المعاينة الثانية، الأشغال في ظرف أسبوع، وخلافا لذلك، تُطلق عليه عقوبات المنصوص في القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمعدل.

عند انقضاء أشغال التحقيق والرقابة لإتمام أشغال الواجهات ، تُسلم الشهادة المشار إليها أعلاه لصاحب الملكية أو الوكيل، في أجل 24لا يتعدى ساعة، وذلك لممارسة حقوقه من أجل إعداد او تجديد كل عقد إيجار للبناية والتحصيل أو تجديد لكل سجل تجاري.

V. الرقابة وكيفية تدخل الفرقة المتعددة الكفاءات

تشكل فرقة المتعددة الكفاءات لحصر و معاينة البنايات المصرح عنها واقعة بموقع ذو أولوية هذه التعليمة تتكون من مجموعة موظفين تابعة لمصالح التعمير الولائية، مصالح التعمير للبلدية، شرطة التعمير وحماية البيئة.

يجب أن تتكون الفرق، حسب ترتيب الإقليمي لكل بلدية وحظيرة البنايات المُحصاة، على الأقل من:

- موظف تابع لمديرية التعمير للولاية مؤهل قانونيا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، المشار إليه أعلاه؛
- موظف يُمثل المصالح المكلفة بالتعمير للبلدية مؤهلا قانونيا طبقًا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المشار إليه أعلاه؛
- موظف يُمثل شرطة التعمير وحماية البيئة.

يقود كل فرقة رئيسا مُكلف ببرمجة وتنسيق الخرجات الميدانية. يُعين رئيس الفرقة من طرف الوالي ويخضع إلى رقابته، مع نظام المناوبة كل مدة أشهر بين الهيئات الثلاث المعنية.

تُكلف الفرق بعد تشكيلها بإحصاء وإعداد محضر معاينة لعدم إتمام أشغال الواجهة المشكلة للغلاف الخارجي للبناية، تحديد طبيعة الأشغال وكذا آجال إتمام إنجازها، وذلك حسب التصنيف المُشار أعلاه.
علاوة على ذلك، يعتبر أعوان الفرقة مؤهلون لـ:

- المبادرة في إعداد محاضر معاينة عدم إتمام واجهات البناية طبقا للملحقات المرفقة لهذه التعليمة،
- استلام وتبادل الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية المتعلقة بالحالة؛
- المبادرة في معاينة المخلفات في حالة ما اذا لم يتم احترام الآجال المحددة وعدم انطلاق الأشغال المنصوص عليها في محضر المعاينة المعد وفقا للملحقات المشار إليها أعلاه؛
- المبادرة في معاينة إتمام الأشغال وإعداد شهادة إتمام أشغال الواجهات كما هي محددة في المادة 02 لهذه التعليمة.

يُكلف ممثل مصالح التعمير على مستوى الفرقة بمهمة إعداد محضر المعاينة وكذا شهادة إتمام الأشغال عند الاقتضاء، وذلك عند المعاينة الأخيرة لإتمام الأشغال.

يجب أن يقوم الممثل للمصالح المكلفة بالتعمير للبلدية والمعين طبقا للقانون بإعلام المالك بإشعار المرور والنتائج المترتبة إثر معاينات الفرقة المتعددة الكفاءات لمعاينة إتمام الأشغال أومن ناحية اخرى لمعاينة المخالفة.

يجب أن يقوم ممثل شرطة التعمير وحماية البيئة بعرض محضر يقدم للمصالح المختصة لتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل.

تتم التحريات والرقابة وفقا للأولويات المحددة من طرف رئيس المجلس البلدي، تبعا للإحصاء المسبق والمصادق عليه من طرف الوالي المختص إقليميا.

لهذا الغرض، تُعد سجلات، سجل واحد لكل فرقة اذا اقتضى الأمر، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير المختص إقليميا، لمتابعة ومعاينة عدم اتمام أشغال الواجهات وانطلاق الأشغال بها.

تؤدي معاينة عدم إتمام أشغال الواجهة إلى إعداد محضر يقوم فيه أعوان الفرقة للمرور الأولي بسرد الحقائق الملاحظة وتقييم طبيعة الأشغال وكذا الآجال المحددة لإتمام الأشغال.

على الدولة والجماعات المحلية، توفير كل الوسائل لتسهيل مهمة الأعوان المؤهلين وحماية كرامتهم.

في إطار ممارسة مهامهم، يزود أعوان الفرقة المتعددة الكفاءات بتكليف مهني، يسلمه حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره، أثناء القيام بمهامهم. يسحب التكليف المهني في حالة التوقف المؤقت او الدائم للمهام و يرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة.

تحمي الدولة أعوان الفرقة المتعددة الكفاءات اثناء ممارسة مهمتهم، من كل اشكال الضغوط او التدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن ان تخل بنشاطاتهم او تسبب ضررا لنزاهتهم.

الأعوان المنصوص أعلاه ليسوا مؤهلين لدراسة ملفات البناء و انهيئة او الهدم الخاصة بأزواجهم و والديهم وذريتهم و افراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الرابعة.

VI. العقوبات المترتبة على المالكين العصاة

في حالة ديمومة مظهر عدم الإتمام، تبقى العقوبات المذكورة في القانون 08-15، المشار إليها أعلاه، لا سيما المواد 78، 80 و 85-88 إلى 92، سارية المفعول.
علاوة على ذلك، يتعين استظهار شهادة إتمام أشغال الغلاف الخارجي عند اعداد او تجديد عقد إيجار و/أو سجل تجاري، سلمها تسلم من طرف المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالتعمير.
يُمنح أجل سنة واحدة، في حالة تجديد عقد الإيجار و/أو السجل التجاري، على ان يتم بعد انقضاء هذه الأجل، تطبيق التدابير الجبائية القسرية على مداخيل الإجار.

VII. متابعة العملية

يتم استحداث لدى الوالي المختص اقليميا، بطاقية إحصاء البنايات غير المتممة الواقعة على مستوى المواقع ذات الأولوية، أين تُسجل المحاضر المنظمة، حسب صنف البناية، الآجال الممنوحة، و التدابير المتخذة سواء منح شهادة او فرض عقوبات الى غاية انتهاء العملية.

لهذا الصدد، تلتزم البلديات، الولايات وعند الاقتضاء الملطات المخولة، بموافاة كل من الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالتعمير بالمعلومات المذكورة أعلاه.

وزارة السكن والعمران والمدينة
الوزير
عبد المجيد تبون

وزارة الداخلية والجماعات المحلية
نور الدين بدوي

وزارة التجارة
وزير التجارة
يحيى بلعايب

ملحق 1

نموذج محضر عدم إتمام الواجهات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....
الدائرة/ المقاطعة الإدارية:.....
بلدية:.....
محضر رقم:.....مؤرخ في.....

المرور الأول	تاريخ:
المرور الثاني	تاريخ:

محضر عدم إتمام أشغال الواجهات

• الحالة الأولى : أشغال تتطلب وطلاء الواجهات: (تلبيس، طلاء، وأشغال التشبية،...)!

في سنة.....يوم.....من شهر.....على الساعة.....و.....دقيقة، نحن الأعوان(اللقب و الألقاب) (الإسم أو الأسماء)
و.....، الصفة.....مؤهل، بناءا على القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، معدل يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، قد قمنا بمعاينة بناية حيث لا تزال أشغال اتمام الواجهات فيها غير منتهية.

- صاحب البناية ☐ أو ممثله (الموكل) ☐
- اللقب:.....
- الإسم:.....
- إسم الشركة:.....
- تاريخ ومكان الإزدياد:.....
- الواقعة بـ (العنوان، الحي، المدينة).....

- طبيعة البناية:
- بناية تحتوي على نشاط تجاري.....
- بناية دون نشاط تجاري.....
- تجهيزات أو معدلات.....

• رخصة بناء: رقم.....سلم بتاريخ.....صلاحيتها..... أذكر إن كانت البناية مطابقة لرخصة البناء أو لا	• ملف مودع في إطار القانون 08-15 : نعم ☐ لا ☐ • إذا كانت الإجابة بنعم، أذكر التاريخ الإيداع

- حالة أشغال إتمام الواجهات:
- عدد الطوابق المكونة للبناية :.....
- عدد طوابق البناية المعنية بإتمامها.....
- وصف موجز للأشغال الواجب إنجازها تلبيس ☐ طلاء ☐ وضع أطر النوافذ ☐

على صاحب البناية أو الموكل القيام بإتمام أشغال الواجهات في أجل محدد بـ.....، قصد الحصول على شهادة مطابقة أو شهادة إتمام الأشغال لغلاف الخارجي. في الحالة المخالفة، يتعرض المعني إلى العقوبات المذكورة في أحكام المواد 80 و85، 88 إلى 92 من قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، معدل والمشار إليه أعلاه.

توقيع صاحب البناية
أو ممثله

ممثل عن مصالح الدولة
المكلفة بالتعمير

نسخة من المحضر توجه إلى:
- الوالي
- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- مدير التعمير، الهندسة المعمارية والبناء بالولاية.

- وضع علامة (x) في الأطار المخصص للإجابة

ملاحظة : رفض إمضاء من طرف المعني بالأمر ☐

ملحق 2

نموذج محضر عدم إتمام الواجهات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....
الدائرة/ المقاطعة الإدارية:.....
بلدية:.....
محضر رقم:.....مؤرخ في.....

المرور الأول	تاريخ:
المرور الثاني	تاريخ:

محضر عدم إتمام أشغال الواجهات

- الحالة الثانية : أشغال تأسطيب الواجهات: أشغال البناء وتأسطيب الواجهات.

في سنة.....يوم.....من شهر.....على الساعة.....و.....دقيقة، نحن الأعوان(اللقب و الألقاب) (الإسم أو الأسماء)
و.....، الصفة.....مؤهل، بناءا على القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، معدل، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، قد قمنا بمعاينة بناية حيث لا تزال أشغال اتمام الواجهات فيها غير منتهية.

- صاحب البناية ☐ أو ممثله (الموكل) ☐

- اللقب:.....
- الإسم:.....
- إسم الشركة:.....
- تاريخ ومكان الازدياد:.....
- الواقعة بـ (العنوان، الحي، المدينة).....

- طبيعة البناية:

- بناية تحتوي على نشاط تجاري.....
- بناية دون نشاط تجاري.....
- تجهيزات أو محلات.....

☐
☐
☐

- رخصة بناء: رقم.....سلم بتاريخ.....صلاحيتها..... أذكر إن كانت البناية مطابقة لرخصة البناء أو لا	- منقب مودع في إطار القانون 08-15 : نعم ☐ لا ☐ - إذا كانت الإجابة بنعم، أذكر التاريخ الإيداع

- حالة أشغال إتمام الواجهات:

- عدد الطوابق المكونة للبناية :.....
- عدد طوابق البناية المعنية بإتمامها:.....
- وصف موجز للأشغال الواجب إنجازها أشغال البناء ☐ أشغال الثانوية ☐ أخرى ☐

على صاحب البناية أو الموكل القيام بإتمام أشغال الواجهات في أجل محدد بـ.....، تحت طائلة تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 85 و88 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، معدل ومتمم.

توقيع صاحب البناية
أو ممثله

ممثل عن مصالح الدولة
المكلفة بالتعمير

نسخة من المحضر توجه إلى:

- الوالي
- رئيس المجلس الشعبي الوطني
- مدير التعمير، الهندسة المعمارية والبناء بالولاية

- وضع علامة (x) في الإطار المخصص للإجابة

ملاحظة : رفض إمضاء من طرف المعني بالأمر ☐

ملحق 03

نموذج محضر عدم إتمام الواجهات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....
الدائرة/ المقاطعة الإدارية:.....
بلدية:.....
محضر رقم:.....مؤرخ في.....

المرور الأول	تاريخ:
المرور الثاني	تاريخ:

محضر عدم إتمام أشغال الواجهات

- المعالجة الثالثة: أشغال الإنهاء و/أو تجميل لحين استئناف العمل الهيكلي للبناية(الهيكل، البلاطة ...).

في سنة.....يوم.....من شهر.....على الساعة.....و.....دقيقة، نحن الأعوان(اللقب أو الألقاب) (الإسم أو الأسماء) و.....، الصفة.....مؤهل، بناءا على القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، معدل، يُحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، قد قمنا بمعاينة بناية حيث لا تزال أشغال اتمام الواجهات فيها غير مُتممة.

صاحب البناية ☐ أو ممثله (الموكل) ☐

- اللقب:.....
- الإسم:.....
- إسم الشركة:.....
- تاريخ ومكان الإزدياد:.....
- الواقعة بـ (العنوان، الحي، المدينة).....

- **طبيعة البناية:**
  - بناية تحتوي على نشاط تجاري..... ☐
  - بناية دون نشاط تجاري..... ☐
  - تجهيزات أو محلات..... ☐

- رخصة بناء: رقم.....سلم بتاريخ.....صلاحيتها..... اذكر إن كانت البناية مطابقة لرخصة البناء أو لا	- ملف مودع في إطار القانون 08-15 : نعم ☐ لا ☐ - إذا كانت الإجابة بنعم، أذكر تاريخ الإيداع

- **حالة أشغال إتمام الواجهات:**
  - عدد الطوابق المكونة للبناية .....
  - عدد طوابق البناية المعنية بإتمامها: .....
  - وصف موجز للأشغال الواجب إنجازها:
    1. وضع لفات الشهرية أو تحسين المظهر الجمالي،
    2. استئناف أشغال الهيكلية :

2.أ) - ادراج أو اعادة ادراج ملف التسوية (في حالة ما إذا كانت البناية معنية بأحكام القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008؛

2.ب)- ادراج طلب تمديد رخصة بناء(في حالة ما إذا كان يحوزله رخصة منتهية الصلاحية)؛

رخصة بناء التي انتهت صلاحيتها؛

على صاحب البناية أو الموكل القيام بإتمام أشغال الواجهات في أجل محدد بـ.....، اثر ايداع مخطط الواجهة او ملف (حسب الحالة سواء كانت تسوية او تجديد) قصد الحصول على شهادة مطابقة أو شهادة إتمام الأشغال للغلاف الخارجي. في الحالة المخالفة، يتعرض المعني إلى العقوبات المنكورة في أحكام المواد 80 و85، 88 إلى 92 من قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، معدل والمشار إليه أعلاه.

توقيع صاحب البناية
أو ممثله

ممثل عن مصالح الدولة
المكلفة بالتعمير

نسخة من المحضر توجه إلى:
- الوالي
- رئيس المجلس الشعبي الوطني
- مدير التعمير، الهندسة المعمارية والبناء بالولاية.

ملحق 04

- وضع علامة (x) في الإطار المخصص للإجابة

ملاحظة : رافض إمضاء من طرف المعني بالأمر ☐

نموذج محضر عدم إتمام الواجهات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....
المقاطعة الإدارية:.....
بلدية:.....
محضر رقم:.....مؤرخ في.....

شهادة إتمام أشغال الواجهات

- الحالة الأولى : أشغال تشطيب وطلاء الواجهات: (تلبيس، طلاء، وأشغال الخشبية،...)؛
- الحالة الثانية : أشغال تشطيب الواجهات: أشغال البناء وتشطيب الواجهات.
- الحالة الثالثة : أشغال الإنهاء أو/و تجميل لحين استئناف العمل الهيكلي للبناية (الهيكل، البلاط، ...).

في سنة.....يوم.....من شهر.....على الساعة.....و.....دقيقة، نحن العون (اللقب) (الاسم).....، الصفة.....مؤهل بتكليف مهني رقم.....، بناءا على القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، معدل، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، قد قمنا بمعاينة إتمام أشغال الواجهات للبناية المبلغ عنها من خلال المحضر رقم:.....مؤرخ في.....، وفقا للمعلومات التالية :

- صاحب البناية ☐ أو ممثله (الموكل) ☐
  - اللقب:.....
  - الإسم:.....
  - إسم الشركة:.....
  - تاريخ ومكان الازدياد:.....
  - الواقعة بـ (العنوان، الحي، المدينة).....

- طبيعة البناية:
  - بناية تحتوي على نشاط تجاري.....☐
  - بناية دون نشاط تجاري.....☐
  - تجهيزات أو معدلات.....☐

- حالة أشغال إتمام الواجهات:
  - عدد الطوابق المكونة للبناية :.....
  - عدد طوابق البناية المعنية بإتمامها:.....

توقيع صاحب البناية
أو ممثله

ممثل مصالح الدولة
المكلف بالتعمير

نسخة من المحضر توجه الى:
- الوالي
- رئيس المجلس الشعبي الوطني
- مدير التعمير، الهندسة المعمارية والبناء

المراجع

قائمـة المراجــع

أ- الكتب باللغة العربية

1- الصادق مزهود،أزمة السكن في ضوء المجال الحضري ،دار النور،الجزائر،1995

2- أبو بكر صالح بن عبد الله،الرقابة القضائية على أعمال الإدارة،الجزائر،طبعة2005.

3- بوجمعة خلف الله،العمران و المدينة،دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، عين مليلة، طبعة 2005.

4- بوستة إيمان النظام القانوني للترقية العقارية،دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع،عين مليلة،الجزائر،2011.

5-حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص،المطبوعات الجامعية،الإسكندرية، مصر،1994.

6- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية،دار هومة، الجزائر،طبعة 2001.

7- حمدي باشا عمر،حماية الملكية العقرية الخاصة،دار هومة،الجزائر،طبعة 2002.

8-رشيد خلوفي،قانون المنازعات الإدارية قبول شروط قبول دعوى تجاوز السلطة و دعوى القضاء الكامل،دار المطبوعات الجامعية، الجزائر،1995.

9-سماعين شامة،النظام القانوني الجزائريلتوجيه العقاري،دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر،2004.

10-عجة الجيلالي،أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها،دار الخلدونية،الجزائر،طبعة 2005.

11- عبد الحفيظ بن عبيدة،إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري،دار هومة،الجزائر،طبعة 2003.

12-عبد الرزاق السنهوري،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن،حق الملكية في شرح مفصل للأشياء و الأموال،الطبعة الثالثة الجديدة ،طبعة 1998،منشورات الحلبي الحقوقية،بيروت،لبنان.

13- عمار عوابدي،القانون الإداري،الطبعة 05،الجزء الثاني،ديوان المطبوعات الجامعية،2008.

14- ليلى زروقي ، حمدي باشا،المنازعات العقارية،دار هومة، الجزأئر طبعة 2007.

15- محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية(الغرف الإدارية) دار العلوم، عنابة،الجزائر،طبعة 2002.

ب-الكتب باللغة الفرنسية

1-Dictionnaire Encyclopédique, grande usuel Larousse en5 volumes,7904 pages, édition mise a jour au 30 juin 1986,bardes ,1997, France,123 .

ج-مذكرات الماجستير

1-تكواشت كمال، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر،مذكرة الماجستير في القانون العقاري، جامعة حاج لخضر باتنة، 2008-2009.

2-مشتان فوزي،الناء الفوضوي و مشكلة التنمية العمرانية،مذكرة الماجستير، معهد العلوم الإنسانية و العلوم الإجتماعية،جامعة منتوري،قسنطينة،2008-2009.

د-المقالات و الدوريات

1-بوشلوش عبد الغني،القانون 08|15كأْلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية،مجلة الحقوق و الحريات،العدد شهر فبراير 2013.

2- بوشريط حسناء،إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها وفقا لقانون رقم 08\15، مجلة الحقوق و الحريات،العدد شهر فبراير 2013.

3- الشريف بحماوي،مجال تدخل قانون المطابقة 08\15في تسوية البنايات ،دفاتر السيلسة و القانون،العدد 11،جوان الجزائرية الديمقراطية 2014.

ه- القوانين و النصوص التنظيمية الوطنية

1-الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل.

2-قانون 29\29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبيةالعدد 52 لسنة 1990.

3- قانون 08\09 المؤرخ في 25 فبراير 2008المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية العدد21 لسنة2008.

4- قانون 08\15 المؤرخ في 20 جويلية2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات و انجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية العدد 44 لسنة 2008.

5- المرسوم التنفيذي رقم 09\154 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات.

6- المرسوم التنفيذي رقم 09\155 المؤرخ في 02 ماي2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات و كيفية سيرهما.

7- المرسوم التنفيذي رقم 09\156 المؤرخ في 02 ماي2009، يحدد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء الجزئيات و المجموعات السكنية وورشات البناء و سيرها.

و- القرارات

1 قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13 نوفمبر 2008يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94\ 308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي. الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية. العدد 57، لسنة 2008.

2 - قرار مؤرخ في 23 يوليو 2009 ، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البنايات، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.العدد 55.لسنة 2009.

ز- التعليمات

1- تعليمة وزارية مشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 تتضمن تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات و إتمام انجازها.

2-تعليمة وزارية مشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فبراير 2016 تحدد كيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و \أو الإتمام.

الفهـــــــــرس

المحتويـــات	الصفحة
قائمة المختصرات	01
مقدمـــة	02
الفصل الأول: البناء الفوضوي قبل قانون 15/08 وتحقيق مطابقة البنايات	09
المبحث الأول: ماهية البنـــاء الفوضـوي	10
المطلب الأول: مفهوم البنـاء الفوضوي	10
الفرع الأول: تعريف البنـاء الفوضوي	10
• أولا- تـعريف المعـــاجم	11
• ثانيـا- تعريفـات فقهـاء علم الاجتمـاع و الجغرافيـا	11
• ثالثـا- التـعريف الاجرائـي للبنـاء الفـوضوي	12
الفرع الثاني: أسباب ظهور البنـاء الفوضوي	14
• أولا- أسباب قانونـــية	14
• ثانيـا-أسبـاب سياسيـة، اقتصاديـة و اجتماعيـة	19
المطلب الثانـي: تسوية البنـاءات قبـل 1985 و المعنـية بالأمر 01\85	20
الفرع الأول: تسوية الأوضـاع المـوروثة عن تطبيـق للأمـر 26\74	20
• أولا- تسوية وضعية أراضي البناء التي تم توزيعها قبل اكتمال عملية إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية	20
• ثانيا - احتفاظ الملاك الأصليين يملكه الأراضي العمرانية التي لم تكن محل أجزاء من الإجراءات القانونية للدمج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية	21
الفرع الثانـي :تسوية البنـاءات المعنيـة بالأمـر 01\85	22
• أولا- تسوية وضعية الأراضي التي كانت محل معاملات غير قانونية بين الأفراد	22
• ثانيـا-تسـوية وضـعية الاحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية	23
المبـحث الثاني: تحقيق مـطابقة الـبنايات في ظـل قـانون 15\08	25
المـطلب الأول:مـفهوم تحقيـق البنـايات	26
الفـرع الأول:تـعريف تـحقيق مطابقة البـنايات وخـصائصها	26
• أولا- تعـريف تحقيـق الـمطابقة	26
• ثـانيـا-الخصـــائص	27
الفـرع الثانـي:حـالات تحقيـق مـطابقة البـنايات	28
• أولا- بالنسبة للبنايات المتحصلة على رخصة	29
• ثانيا– بالنسبة للبنايات المشيدة بدون رخصة البناء	30
المـطلب الثانـي: إجـراءات تـحقيق مـطابقة البـنايات	31
الفـرع الأول: تنفيـذ التـصريح بـمطابقة البنـايات	31
• أولا- تـعريف التـصريح بالـمطابقة	31

- ثـانيـا - الإجراءات 31
الفـرع الثـاني: دراسـة طلـب تـحقيق المـطابقة 35
- أولا -على مسـتوى مصالح التـعمير البـلدي 35
- ثـانيـا- علـى مستـوى مـديرية التعمـير 36
خلاصـة الفصـل الأول 38
الفصـل الثـاني: الهيئات الإدارية والقضائية المكلفة بالفصل في طاب تحقيق المطابقة 42
المبـحث الأول: الهيـئات الإدارية المكـلفة بالفصـل 43
المطـلب الأول: لجنـة الدائـرة ولجنـة الطـعن 43
الفـرع الأول: لجنــة الدائـــرة 43
- أولا – التشـكيلـة 43
- ثانـيا – كيفيـة سيـرها 44
الفـرع الثانـي: لجنـة الـطعن 45
- أولا- التشـكيلة 45
- ثانيـا- كيفيـة سيـرها 46
المـطلب الثاني: حالات القبول بالنسبة للبنايات المتممة والغير المتممة 47
الفـرع الأول: حالة القبول بالنسبة للبنايات المتممة 47
- أولا-شهادة المطابقـة 47
- ثانـيا-رخصة البناء على سبيل التسوية 49
الفرع الثاني:حالة قبول بالنسبة للبنايات غير المتممة 51
- أولا - رخصة إتمام الانجاز 51
- ثانيـا-رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية 52
المبحث الثاني:حالة التحفظ و المنازعة 54
المطلب الأول:حالة التحفظ 54
الفرع الأول:تحفظ احد المصالح في طلب اللجنة واستشارتها 54
الفرع الثاني:حالة الموافقة المقيدة بشروط 55
المطلب الثاني:المنازعة الإدارية في رفض طلب التسوية 58
الفرع الأول:مفهوم وشروط دعوى الإلغاء 58
أولا- مفهوم دعوى الإلغاء 58
ثانيا- شروط رفع دعوى الإلغاء 59
الفرع الثاني :الطعن في رفض التسوية 62
- أولا- المحكمة الإدارية 63
- ثانيا- مجلس الدولة 64
خلاصة الفصل الثاني 66
الخـاتمـة 68
المـلاحـق 72
المـراجـع 120