جامعة عبد الحميد بن باديس – مستغانم.

كلية الحقوق والعلوم السياسية.

قسم القانون الخاص.

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في حقوق.

التخصص : قانون خاص معمق.

تسوية البنايات في اطار قانون 08-15.

أعضاء لجنة المناقشة :

بوسحبة جيلالي	رئيسا
مشرفي عبد القادر	مشرفا
زواتين خالد	مناقشا

السنة الجامعية : 2018-2019.

الإهـــداء

إلى اللذين قال الله فيهما الله سبحانه وتعالى (وبالوالدين إحسانا) إلى التي حملتني جنينا،وحضنتني وليدا،إلى أغلى ما في الوجود إلى أول من نطق بها اللسان،إلى نبع الحنان،إلى التي دعت لي طول هاته السنين.

أمي الحبيبة أطال الله في عمرها.

إلى الذي كان قدوتي إلى الذي جند حياته لتربيتي ومنير دربي ورمز افتخاري.

أبي الغالي رحمه الله وجعل الجنة مثواه.

والى زوجتي رفيقة دربي ،وعوني على كل أموري،ومقوية عزمي وإرادتي.

والى كل العائلة كبيروصغير،القريب والبعيد،

والى كل زملائي في العمل والدراسة ،والى من ساعدني من قريب أو من بعيد.

بن حميدة مصطفى

شكر و تقدير

أولا وأخرا الشكر لله والحمد له،الذي منحنا الصحة والقوة والعزم لانجاز هذا العمل المتواضع وإتمامه.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ المشرف الدكتور"مشرفي عبد القادر" الذي لم يبخل علي بتوجيهات القيمة طيلة انجاز هذا العمل.

والشكر والثناء موصول إلى كل الأستاذة جامعة مستغانم - عبد الحميد بن باديس- كلية الحقوق ،اخص بالشكر الأستاذة الذين درست عنهم طوال فترة الدراسة.

مقدمـــــــــة

مقدمة :

ان من حق كل مواطن امتلاك مسكن لائق يؤويه هو وعائلته ، وهذا الحق مكرس دستوريا الذي يعتبر اسمى القوانين ،ومنه تنبثق القوانين الاخرى منها قانون التعمير والبناء وقانون الملكية العقارية، والجزائر عرفت مجموعة من القوانين في مجال البناء والتعمير التي سنها المشرع من اجل تنظيم حركة العمران والبناء الذي يعتبر واجهة المدن وجمال العمران، حيث لابد ان يكون يعبر عن ثقافة المجتمع وارثه الحضاري في نسق جمالي متناسق مهندسة معمارية مبنية على اساس تقني وعلمي حديث ،ولكن الجزائر مند سنة 1990 عرفت على مدى 10 سنوات فوضى في البناء والتعمير بسبب عوامل اقتصادية وسياسية عرفتها ،مما ادى الى غياب التخطيط والتناسق والجمال العمراني للمدن في كافة التراب الوطني ولكن استدركت الادارة هدا النقص بإيجاد حلول وميكانيزمات من اجل تسوية البنايات غير شرعية في اطار قوانين استثنائية جاءت من اجل الحد من هده الظاهرة الخطيرة والتي اثرت بشكل سلبي على المدن والاحياء في التراب الوطني وللقضاء على هذه الظاهرة غير مقبولة التي انتشرت بأسلوب واسع وخطير في الدولة يستلزم حتما اتباع التخطيط الاستراتيجي الدي يقوم على تحديد الأهداف هذه الإستراتيجية ومبادئها من جهة ومن جهة اخرى تحديد الاليات وطرق التدخل وربطها بزمن معين من اجل اجتثاث اصل المشكلة.

وفي مجال القضاء على البناء غير الشرعي تتشكل هذه الاستراتيجية من اسلوب التدخل الوقائي والتدخل العلاجي فعلى الصعيد الوقائي يتم التدخل بصد وقطع الاسباب التي انتجت وسمحت بالبناء غير الشرعي عن طريق الرقابة استعمال الارض وانتاج الصالح منها للتعمير وكدا تطهير سندات ملكيتها لتمكين الافراد من البناء كما يتعين اتباع سياسة سكنية ناجعة تهتم بالخصوص بشريحة الفقراء ودوي الدخل المحدود عن طريق الاهتمام بتنمية انتاج السكنات الاجتماعية .

اما على الصعيد العلاجي وهو موضوع دراستنا ،يهدف التدخل الى ايجاد حل للأوضاع القائمة من البنايات غير الشرعية اما بالهدم والإزالة هو اقدم الحلول وأكثرها تطرفا او ادماج البناية غير الشرعية ضمن اطار العمراني منظم بأخف الاضرار.

وادا حللنا سبب انتشار الواسع لهده الظاهرة نجد ان اساسها هو ان شريحة كبيرة من المجتمع لم تجد متنفسا لتامين حاجتها السكنية سوى بالاعتداء على الاراضي الغير لبناء مساكن لا تخضع لأي نوع من المعايير الفنية او الصحية او البيئية فتشكلت المخالفات وأصبحت امرا واقعا تحت ضغط الحاجة للمساكن وعدم توفر الاراضي المعدة للبناء بمساحات تتناسب مع الطلب كما ثبت ايضا سلبية هدا الحل وتحطيمه للروابط السكانية بين الافراد التي استغرقت وقتا من الزمن لنشأتها ونظرا لدلك جرى التفكير والتطبيق في العديد من الدول على استبدال اهدم قدر الامكان بأساليب الادماج ضمن المحيط العمراني والاجتماعي عن طريق ترقية البنايات غير الشرعية التي تقبل دلك وتسوية وضعيتها ،ومنها الجزائر عن طريق وزارة السكن والعمران بسلبية حل الهدم وقررت في دراسة اعدت في سنة 1998 حول برنامج "سياسة لامتصاص السكنات الهشة" على ان ".... في اطار سياسية القضاء على السكن الهش ،خلال السنوات 10 التي مضت ،تعمل الحكومة على القضاء على السكن الهش في الجزائر العاصمة ،ولكن هذه السياسة جد مكلفة من الناحية الاقتصادية ولكنها فعالة ،مع استراتيجيات النمو الديمغرافي مما ادى الى زيادة في البناء الهش ..... بتصرف "[01]،وقررت اثر دلك اتباع منهج يقوم على اسلوب التسوية القضائية للبناء الشرعي عبر مجموعة من قوانين الملكية العقارية ،وبتاريخ 20 جويلية 2008 صدر قانون 08-15 المتعلق بتسوية البنايات اتمام انجازها في الجريدة الرسمية عدد 44 الدي سيكون موضوع بحثنا باعتباره الية من اليات تسوية البنايات غير شرعية في الجزائر،فما مفهوم هدا القانون ،وما مجال تطبيقه،و ما هي اثاره،وما هو دوره في القضاء على ظاهرة البناء الفوضوي؟ وللإجابة على هذه الإشكاليات وضعنا الخطة التالية:

حيث قسمنا دراستنا الى فصلين (لفصل الاول) يتضمن مفهوم وإجراءات ومجال تسوية البنايات وإتمام انجازها في اطار قانون 08-15،اما (الفصل الثاني) يتضمن اثار تسوية البنايات وتحقيق مطابقتها في اطار قانون08-15.

أسباب اختيار الموضوع :

- تعود أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إلى رغبتنا وميولنا للبحث في هذا الموضوع ودارسته وذلك نظرا لحداثة هذا الموضوع وقلة الأبحاث القانونية فيه ودراسات الأكاديمية التي تتناول هذه التجربة وبالتالي الرغبة في المساهمة ولو بجزء بسيط في إثراء المكتبة القانونية.

صعوبات الدراسة :

نظرا لحادثة الموضوع فإنه قد واجهتنا العديد من الصعوبات كأي بحث علمي يمكن أن نجملها في مايـــــلي:

- قلة الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع مما جعل الدراسة تعتمد على معظم النصوص القانونية.
- صعوبة الحصول على بعض المعطيات التي نحتاجها لإثراء الأفكار العلمية في هذا البحث.
- النصوص المنظمة لهذا الموضوع غير كافية لإعداد البحث.

(01) تقرير وزارة السكن والعمران بتاريخ افريل 1998.

الفصل الاول

مفهوم ومجال وإجراءات قانون تسوية البنايات وتحقيق مطابقتها 08-15.

يهدف قانون 08-15 الى تحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها ،حيث ينظم كيف يتم تسوية البنايات التي لم تسوى او غير مكتملة او المتممة حسب القانون العادي ،ويهدف الى وضع حد لحالات عدم انهاء البنايات اي البنايات التي لم تتم في المدة المحددة في رخصة البناء او البنايات التي شيدت بدون رخصة بناء كل حسب حالة وكذا تحقيق مطابقة البنايات المنجزة او التي في طور الانجاز وتحديد شغل و او استغلال البنايات ،والبناية يمكن ان تكون مخصصة لاستعمال السكني او التجهيز او النشاط التجاري او الانتاج الصناعي او التقليدي او الانتاج الفلاحي او الخدمات هدا من الناحية التقنية أما من الناحية العمرانية فان هذا القانون جاء من اجل ترقية اطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام ومن كل هدا وضع المشرع تدابير ردعية في مجال عدم احترام اجال البناء وقواعد التعمير [02] فقانون التسوية جاء من اجل تسوية البنايات غير شرعية او المبنية بطريقة عشوائية وغير مكتملة اي عالج المشاكل العمران والبناء التي عرفتها الجزائر ،وهذا العلاج جاء من الناحية التقنية اي من حيث قواعد البناء ومعايير البناء اي وفقا للهندسة المدنية والمعمارية والدراسة الجيوتقنية للأراضي الصالحة للتعمير هذا كله يهدف الى تحسين صورة المدن وجعلها في مصاف الدول التي لها سياسة معمارية جميلة وحديثة ومتينة ،فالمدن عرفت تشويه وذلك من خلال البناء الفوضوي الذي سببه النزوح الريفي والظروف الامنية التي عرفتها الجزائر خلال سنوات التسعينات وهذا القانون يشمل طائفة فقط من البنايات اي التي يمكن تسويتها دون الاضرار بالمصلحة العامة او النظام العام

(02) السيد الحسيني،الاسكان والتنمية لحضرية،ص 12.

او السكينة العامة او الصحة العامة ا البنايات الفوضوية منها ما هو قابل للتسوية تحقيق المطابقة،

ومنها ما يستلزم الهدم والإزالة مع ضمان حق السكن وفق برامج سكنية في اطار الشبكة الاجتماعية.

مثل السكن الاجتماعي العمومي ،البناء

الريفي في اطار الاعانة الدولة.....الخ.

المبحث الاول : مجال تطبيق قانون 08-15 المتعلق بتسوية البنايات وإتمام انجازها.

يطبق قانون تسوية البنايات وإتمام انجازها على البنايات المشيدة قبل 20 جويلية 2008 هذا الشرط الاساسي حيث وضع المشرع الجزائري حيز زماني من اجل الحد من ظاهرة البناء الفوضوي وليتسنى للسلطات المختصة تطبيق اجراءات قانونية ردعية ،ولكن فرق القانون بين البنايات التي يمكن تسويتها وتحقيق مطابقتها اي البنايات التي تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في هدا القانون ،وكذا استثناء تسوية بعض البناءات الفوضوية التي تتعارض والمصلحة العامة للمواطنين حيث هده البنايات واقعة بمناطق ذات طابع سياحي او فلاحي او مرفق العام ،وهدا المنع كذلك هو في خد ذاته تسوية وإنصاف لسياسة العمران في الجزائر وخصوصا بعد العشرية السوداء التي عرفتها الجزائر ولظروف انسانية واجتماعية خاصة لم تطبق عليها اي البنايات غير الشرعية قوانين التعمير والبناء ،ولكن جاء الوقت من اجل الحد من هذه الظواهر السلبية التي تمس بالمظهر الجمالي العمران وكدا بالتوسع غير قانوني للبناء على حساب اراضي اخرى فلاحية او سياحية او مرافق حيوية عامة،فلا يمكن تسوية كل البنايات الفوضوية ،لان البعض منها تشكل خطر على حياة المواطنين على سبيل المثال البنايات التي شيدت على اراضي قابلة للانزلاق التربة ،فتسوية مثل هذه البنايات يكون اجحاف في حق المواطن وذلك بتعريض حياته للخطر ،فكان من حق الادارة تسوية هذه البنايات وذلك بهدمها وازاله هذا

الخطر ولكن بالمقابل توفير للمواطن سكن لائق وفق سياسة تعرفها الجزائر اي مازالت الدولة تتدخل من اجل تغطية حاجات المواطنين في اطار شبكة اجتماعية مثل السكن الاجتماعي العمومي ،الذي هو عبارة عن وحدات سكنية تبنيها الدولة من اجل تقديمها الى المواطن ضعيف او ذو الدخل المحدود هذا كله من اجل حماية الطرف الضعيف ،اي المواطن الذي لا يمكنه دخله الضعيف بتوفير سكن لائق.

المطلب الاول : البنايات التي يشملها التسوية في اطار قانون 08-15.

- البنايات التي شيدت قبل تاريخ صدور القانون اي قبل تاريخ 2008/08/20،ولقد ترك المشرع الجزائري للسلطة المختصة بعملية التسوية واسع الصلاحية من اجل ايجاد قرينة او شهادة او رخصة مثال رخصة بناء قديمة خاصة بالبناية المراد تسويتها ،وحتى شهادة تقدم من طرف المجلس الشعبي البلدي المختص ،يشهد فيه بان البناية شيدت قبل 2008/08/20 وهدا ما عملت به بعض لجان الدوائر على مستوى ولاية مستغانم.
- البنايات مهما كان استعمالها ذات طابع سكني تجاري او فلاحي او صناعي او تقليدي او خدمات.
- البنايات التي تكون مطابقة لقواعد البناء والتعمير المنصوص عليه في قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أي من الناحية التقنية من حيث متانة الاعمدة الخرسانية المقاومة للزلازل ،وكدا السقف غير قصديري كل هده القواعد وغيرها يتم مراقبتها من طرف فرق المعاينة التي تنشأها المصالح التقنية للبلدية في تقوم بزيارات ميدانية من اجل معاينة البنايات المراد تسويتها وتقوم بتحرير محضر يسمى محضر معاينة ممضى من طرف جميع فرقة التقنية للمعاينة واي تحفظ او ملاحظة يتم ذكرها في المحضر التي يعتبر وثيقة اساسية لعمل لجنة الدائرة من اجل عملية التسوية.

- **المطلب الثاني : البنايات التي لا تشملها التسوية في اطارقانون 08-15**

من خلال استقراء النصوص وخاصة المادة 16 من قانون 15-08 فانه لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في اطار احكام هدا القانون البنايات الاتية :

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها ،مثل بناية مشيدة على ارضية بها انبوب غاز او محطة توليد الكهرباء ،فالبناء في هده المناطق ممنوعة لما لهده الارتفاقات من أهمية لصالح العام ولحماية المواطنين من اخطار هده النشاطات في مناطق الارتفاقات .
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم الاثرية،وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكدا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها .
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الامن والتي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة او مضرة لها والتي يستحيل نقلها مثل خط طريق سيار ،مواقع تنقيب ،احواض سفوح السدود.
- المصنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج الجيوتقنية،الدراسات الزلزالية ،دراسات الأراضي ،او تلك الواقعة في مناطق المعرضة للفيضان او لانزلاق التربة .
- الاراضي الفلاحية او ذات الطابع الفلاحي ،الاراضي الغابية او ذات الطابع الغابي باستثناء تلك المدمجة او المقرر ادماجها في المحيط العمراني في اطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير.[03]

المبحث الثاني : اجراءات التسوية واتمام انجاز البنايات في اطار قانون 08-15.

ان اجراءات تسوية البنايات وإتمام انجازها تمر بعدة مراحل على مستوى الجماعات المحلية الواقع بدائرة اختصاصها محل البناية المراد تحقيق مطابقتها وهده الاجراءات تبدأ بالبلدية المختصة ،اي الواقع بإقليمها البناية المراد تسويتها ،فالبلدية هي الجماعة المحلية اللامركزية القاعدية .

فالمصرح او صاحب البناية يأخذ الاستمارة وكل التوضيحات من اجل عملية التسوية ،ثم البلدية تقوم بإرسال الملف الكامل الى الدائرة ،التي يوجد بها لجنة خاصة مشكلة بموجب مقرر من طرف رئيس الدائرة ،تضم كل المصالح التي لها راي او اختصاص لتسوية البنايات ،وتقوم هده اللجنة بدراسة الملف وإصدار رأي التسوية او الرفض المعلل ،وهدا كله نص عليه قانون 08-15 المتعلق بتسوية البنايات وتحقيق مطابقتها.

المطلب الاول : تسوية البنايات على مستوى لجنة الدائرة المختصة.

ان الملف التسوية يتم ايداعه على مستوى البلدية الواقع بإقليمها مكان البناية المراد تسويتها فمثلا البناية المراد تسويتها تقع بمزغران فان البلدية المختصة هي بلدية مزغران،والملف يجب ان يحتوي على مجموعة من الوثائق حسب كل حالة ،اي نوعية الرخصة او الشهادة المطلوبة ،والتصريح في (05) نسخ طبقا لاستمارة النموذج المرفق بملحق هدا المرسوم[04] ،ويجب ان يملئ من طرف المصرح حيث يتضمن وجوبيا على :

- اسم ولقب المالك اوالقائم او اسم الشركة لصاحب المشروع.
- طلب تحقيق مطابقة البناية او رخصة اتمام الانجاز.

(03) التعليمة الوزارية رقم 1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران بتاريخ 2008/09/10.

- عنوان البناية وحالة تقدم الاشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها ان وجدت.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء.
- تاريخ بداية الاشغال وإتمامها عند الاقتضاء.
- يجب ان يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في اطار هدا القانون[05]

وزيادة على هده الوثائق ،يجب ان يرفق تصريح تحقيق مطابقة البنايات بملف يحتوي على مايلي :

ا- فيما يخص البناية غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة :
- بيان وصفي للأشغال المزمع انجازها يعده مهندس معماري معتمد.
- مناظر فتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.
- اجل اتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من قانون 15-08.

ب- فيما يخص البناية غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة .

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم انجازها.
- وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الاجزاء التي ادخلت عليها التعديلات.
- مناظر فوتوغرافية للوجهات والمساحات الخارجية.
- اجل اتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15.

2- عندما يتعلق الامر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500.
- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع اخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
- مناظر او صور فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

3- عندما يتعلق الامر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء كما جاء في المادة 21 من القانون 08-15.

وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين ،كما هو منصوص علية فيما يخص تسليم رخصة بناء .

- بيان وصفي للأشغال التي تم انجازها.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

4- عندما يتعلق الامر بطلب رخصة اتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 22 من الفانون 08-15.

- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية تبين الاجزاء الباقي انجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- اجل اتمام البناية يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون 15-08.
- مناظر او صور فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

يتم ايداع التصريح لتحقيق المطابقة البناية حسب الخالة ،ويقدم المصرح وصل ايداع ملف فيه تاريخ الايداع وهوية المصرح.

ويدون التصريح بمطابقة البنايات في سجل خاص تسيره مصالح التعمير التقنية التابعة لمصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا(06)

ثم يقوم اعوان الدولة والبلدية بزيارة البناية المراد تسويتها ،للمعاينة حالة عدم المطابقة البنايات على اساس المعلومات المقدمة من طرف صاحب التصريح وتحرير محضر بدلك اي عدم المطابقة.

يودع الملف لدى الامانة التقنية للجنة الدائرة في اجل شهر (01) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

وتنشا لجنة الدائرة بموجب قرار صادر الوالي،حيث تتكون هده اللجنة من:

- رئيس الدائرة المختص اقليميا رئيسا.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء .
- مفتش املاك الدولة المختص اقليميا.
- المحافظ العقاري المختص اقليميا.
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.

(06) المادة 05و06و07 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

- رئيس القسم الفرعي لري.
- ممثل عن مديرية الثقافة.
- ممثل عن مديرية البيئة.
- ممثل عن مدرية السياحة.
- ممثل عن مديرية الحماية المدنية.
- ممثل عن شركة سونلغاز.
- مكلف بالتعمير عن مصالح البلدية المختصة اقليميا.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص .
- ويمكن للجنة الدائرة ان تستعين باي شخص او اي سلطة او باي هيئة يمكنها ان تساعدها في اشغالها، وفي حالة انقطاع عهدة احد الاعضاء ،يتم استبداله حسب الاشكال نفسها.
- وللجنة الدائرة في إطار سيرها أمانة تقنية تكلف بمايـــلي:
- استلام ايداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البنايات.
- تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البنايات تبعا لتاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات لجنة الدائرة.
- ارسال استدعاءات الى اعضاء لجنة الدائرة مرفقة بالجدول الاعمال،وهذه الاستدعاءات تكون قبل (08) ايام على الاقل قبل من تاريخ انعقاد الاجتماع.
- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات اخرى.
- تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا.

- اعداد التقارير الفصلية عن النشاط ،اي عمل لجنة الدائرة في مجال تسوية البنايات واتمام انجازها وماهي الصعوبات التي تواجهها .
- تجتمع لجنة الدائرة مرة كل شهر في دورة عادية وفي كل مرة كلما دعت الحاجة الى دلك في دوارات غير عادية.
- ولا تصح اجتماعات لجنة الدائرة الا باكتمال النصاب ،اي بحضور 3/2 من اعضاء على الاقل، واذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في اجل لا يتجاوز (08)الثمانية ايام المقبلة.
- تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية اصوات الاعضاء ،على اساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من طرف مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.
- ويمكن للجنة ان تصدر قرار موافقة او الرفض او الموافقة تحت التحفظ.
- وفي حالة الموافقة مع التحفظ فان احدى مصالح التي تمت استشارتها ،على لجنة الدائرة حسب الحالة ،ان تقوم بما يأتي:

1- ان تطلب ملفا اضافيا من المصرح اي صاحب البناية المراد تسويتها.

2- تقدم موافقة مبدئية بشروط.

3- ترفض الطلب لسبب معلل.

- تدون كل مداولات و اعمال اللجنة في محضر يوقعه جميع اعضائها الحاضرين.
- يجب على لجنة الدائرة في جميع الحالات ان تبث في كل طلب بقدم لها في ظرف ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها.
- عندما يكون لمالك الوعاء العقاري او لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري الذي شيدت عليه البناية ،عقد ملكية او شهادة حيازة،او اي عقد رسمي اخر،وعند المصادقة لجنة الدائرة على

طلب المصرح ،فإنها ترسل الملف الى رئيس المجلس الشعبي المعني ،قصد اعداد الرخصة المطلوبة من طرف المصرح.

- اما اذا كان الوعاء العقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة فان الملف يتم ارساله الى املاك الدولة من اجل اعداد العقد والتنازل عن العقار المشيد عليه البناية ،وذلك بعد رفع التحفظات التي قدمتها لجنة الدائرة للمصرح.

المطلب الثاني: تسوية البنايات وتحقيق مطابقتها على مستوى لجنة الطعن الولائية.

ان اللجنة الولائية هي ثاني درجة من اجل دراسة والبث في اتمام البنايات وتحقيق مطابقتها ،في حالة البث من طرف لجنة الدائرة بالرفض للتسوية ،فان للمصرح الحق في تقديم طعن ضد قرار لجنة الدائرة وله اجل شهر واحد (30) يوم ابتداءا من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة.[07]

وتتشكل لجنة الولائية للطعن من :

- الوالي رئيسا[08].
- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- عضوين (02)من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير الاملاك الوطنية.
- مدير المحافظة العقارية.
- مدير المصالح الفلاحية.

---

(07) المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر.
(08) الوالي او من ينوب عنه.

- مدير الاشغال العمومية.
- مدير الموارد المائية.
- مدير الطاقة والمناجم.
- مدير البيئة.
- مدير السياحة.
- مدير الثقافة.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- ويمكن للجنة ان تستعين باي شخص او سلطة او هيئة تساعدها في اشغالها.(09)
- حدد القانون مقرها بالولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة الى ذلك.(10)
- لا تصح اجتماعات لجة الطعن الولائية الا بحضور ثلثي (3/2) اعضائها على الاقل.(11)
- تتخذ قرارات لجنة الطعن الولائية بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح.(12)
- للجنة الطعن الولائية في اطار سيرها امانة تقنية تكون على مستوى الامانة العامة للولاية كولاية مستغانم على سبيل المثال تكلف بما يأتي :
- استلام ملفات الطعون .
- تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات لجنة الطعن.
- ارسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال الى اعضاء لجنة الطعن.
- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات اخرى بكل ماله علاقة بملف التسوية البنايات في اطار قانون 08-15.
- تبليغ القرارات الى اصحاب الطعون اي المصرحين للبنايات المراد تسويتها على مستوى لجنة الدائرة.

- اعداد تقارير الفصلية عن النشاط، اي اعمال اللجنة من حيث عدد ونوع الطعون المقدمة من طرف المصرحين ضد قرارات لجنة الدائرة .[13]

- من خلال استقراء النصوص السالفة الذكر يمكن ان نستنتج ان الطعن يجب توافر فيه شروط وهي :

1- يجب ان يكون الطعن في الاجل المحدد من طرف المادة 18 من المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 2009/05/2.،اي مدة 30 يوم من تاريخ استلام قرار لجنة الطعن ،والقرار لابد ان يكون مسبب ويبلغ من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ،فمثلا البناية المراد تسويتها تكون في بلدية مزغران ،لجنة الدائرة تكون بدائرة حاسي ماماش ،ولجنة الطعن تكوم في ولاية مستغانم ،ورئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية مزغران.

2- يجب ان يصدر قرار من طرف لجنة الدائرة المختصة ،اي الدائرة التابعة لها البلدية المشيد عليها البناية،والقرار الرفض يجب ان يكون معلل،وذلك من اجل صدور قرارات من طرف لجنة الدائرة مؤسسة قانونيا وتقنيا، ودراسة الطعن من طرف لجنة الطعن يكون بناءا على هذا القرار الرفض المعلل.

- يمكن للجنة الطعن ان تبادر بكل تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد او يعدل قرار لجنة الدائرة.
- ترسل لجنة الطعن الولائية عند نهاية اشغال دراسة الطعون ،المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها الى لجنة الدائرة في اجل (30) يوما ابتداءا من تاريخ استلامها الطعن والتي تبث نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب.

ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن الى المعني مقابل وصل استلام(14)

- تسجل مداولات لجنة الطعن في محاضر يوقعها اعضاؤها وتدون في سجل خاص يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه[15]

- كخلاصة فان ملف التسوية يودع لدى مصالح التقنية للبلدية المعنية اي الواقع بإقليمها البناية المراد تسويتها ،وبعدها يرفع هذا الملف الى امانة لجنة الدائرة التي بدورها تقوم بدراسة الملف والبث فيه ،اما اذا كان قرارها الرفض الذي يجب ان يكون معلل فللمصرح الحق في تقديم الى لجنة الطعن الولائية طعنا ضد قرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة، وللجنة الطعن الولائية ان تؤيد او تبث بقرار يخالف فرار لجنة الدائرة ،والتي ترسل القرار الى لجنة الدائرة من اجل اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة لتسوية البناية محل الطعن.

المبحث الثالث: الجهة الادارية المختصة بإصدار شهادات ورخص التسوية في اطار قانون 08-15.

ان البلدية هي الجماعة الاقليمية الاساسية المختصة بتقديم الشهادات والرخص التي لها علاقة بالتعمير والبناء ،اما الشهادات والرخص المطلوبة من طرف المصرحين في اطار قانون 15-08 ،تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا ،ومن جهة اخرى من اختصاص الوالي ممثل في رئيس الدائرة المختص اقليميا ونوعيا ،وهده الوثائق نص عليه قانون 08-15 على سبيل الحصر وهي رخصة بناء على سبيل التسوية ،ورخصة اتمام ،رخصة اتمام على سبيل التسوية ،شهادة مطابقة وهي اهم شهادة في مفهوم هدا القانون باعتبارها هي وثيقة تدل على ان البناية متممة ومحققة

(09) المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر.
(10) المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر.
(11) المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر.
(12) المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر.
(13) المادة 17من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر.
(14) المادة 19 من المرسوم التنفيدي رقم 09-154 السالف الذكر.
(15) المادة 20 من المرسوم التنفيدي رقم 09-154 السالف الذكر.

ويمكن استعمالها للغرض الذي شيدت من أجله ولهذا سنخصص لشهادة المطابقة اكبر قدر في هده الدراسة لأهميتها في الناحية العملية.

المطلب الأول رئيس المجلس الشعبي البلدي .

بالرجوع الى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية ،فالمشرع الجزائري منح صلاحية واسعة في مجال التعمير والبناء ،حيث ان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة المختصة في اعداد وتقديم شهادات التي يطلبها المواطنين التي تخص البناء والتعمير ،الخاصة منها الشهادات والرخص التي نص عليها قانون 08-15 وهي :

1- رخصة بناء على سبيل التسوية : تكون بالنسبة للبناية متممة وغير حائزة على رخصة بناء.

- والبناية المتممة في مفهوم هذا القانون هي الانجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها.[16]

اي البناية تكون منتهية الاشغال من الداخل والخارج وموصولة بشبكات الصرف الصحي والمياه الصالحة للشرب .....الخ.

- اما رخصة البناء في مفهوم قانون 90-29المؤرخ في 1990/12/01 فان رخصة البناء هي رخصة يقدمها رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع بدائرة اختصاصه البناية ،وهي رخصة تشترط من اجل تشيد بنايات جديدة مهما كان استعمالها ،ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة او الواجهات المفضية على الساحة العمومية ،ولإنجاز جدار صلب للتدعيم او التسليح.[17]

(16) المادة 02 من قانون 15-08 المؤرخ في 20جويلية 2008 الدي يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها.

2- رخصة اتمام : بالنسبة للبنايات المطابقة او غير مطابقة لرخصة بناء المسلمة وغير المتممة في الآجال المحددة، وهي وثيقة تعمير ضرورية لإتمام انجاز بناية قبل شغلها او استغلالها، وهي وثيقة يمنحها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا.

3- رخصة اتمام على سبيل التسوية بالنسبة للبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة بناء، وهي وثيقة ادارية يمنحها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا.

4- شهادة المطابقة : بالنسبة للبناية المتممة لكنها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة،اي تقدم هذه الوثيقة الادارية للمصرح الذي يمللك بناية متممة بالمفهوم الذي سبق تعريفه ،لكن تم اتمام هذة البناية على خلاف ماهو مصرح به او موجود في رخصة بناء المسلمة مسبقا.فشهادة المطابقة هي وثيقة ادارية تمنحها السلطات الادارية المختصة تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء،فهي تثبت انجاز الاشغال طبقا لأحكام قانون التعمير والبناء ،كما انها تعتبر اداة قانونية للترخيص باستغلال المبنى او البناية المشيدة وفقا لرخصة البناء للغرض الذي شيدت من اجله.

او الاذن او القرار الخطي الصادر من الادارة بعد تأكيدها من احترام المعني بالبناء لأحكام ومواصفات رخصة البناء المسلمة مسبقا ،والذي يجيز لصاحبه استغلال المبنى والبناية سواء لغرض سكنى شخصي او لغرض استغلال الجمهور كقاعات الرياضة مثلا او لممارسة اي نشاط مهني او حرفي.[18]

ان لشهادة المطابقة خصائص ومميزات تتمثل فيمايلي:

- شهادة المطابقة ذات طابع الزامي،هي الزامية رغم انها لا تتحرك الا برغبة وطلب حائز البناء إذ يفرض على مالكي واصحاب المشاريع بضرورة اصدارها والاتقرر معاقبتهم بغرامة وهدم البناء ان استلزم ذلك لأنه لا يمكن استغلال المبنى الا بعد اصدار هذه الشهادة.

(17) حمدي باشا عمر- مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار- دار الهومة 2004،ص380
(18) انظر المادة 02 من قانون 08-15 ،السابق الدكر.

- شهادة المطابقة وثقة ادارية : ذلك ان هذه الشهادة لا تمنح الا من طرف سلطة ادارية مختصة بموجب القانون ،فلا يمكن لأي جهة اخرى غير معنية ان تمنح هذه الشهادة والا تعرضت لعيب عدم الاختصاص ،وهي اما ان تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص او الوالي لذلك يجب احترام الاختصاص والرجوع الى الادارة المعنية وطلب الحصول على هذه الشهادة بحسب الاجراءات المنصوص عليها من طرف المشرع.
- شهادة المطابقة رخصة ادارية: ذلك انها تسمح للباني المستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى او العقار واستغلاله في الغرض الذي شيد من اجله،سواء تمثل في استعماله للسكن او ممارسة نشاط او مهنة او حرفة معينة معترف بها قانونا.
- شهادة المطابقة وسيلة رقابية : كونها الية من اليات الرقابة البعدية ،فالرقابة البعدية تكمن في ممارسة سلطة معاينة الاشغال فان المشرع خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي والمعاينة وذلك بعد الانتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة.[19]

شهادة المطابقة قرار اداري إنفرادي يصدر من جهات ادارية محددة قانونا ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص او الوالي المختص،كما يترتب على الصفة الادارية لشهادة المطابقة ان المتضرر من القرار له الحق بالطعن فيه لدى القضاء الإداري.

- لشهادة المطابقة اهمية اذ تعتبر قرينة على شرعية البناء يتوقف على استيفائها شغل البناية او ربطها نهائيا بشبكات الانتفاع ولذلك فهي رخصة للسكن واستقبال الجمهور،حيث تنص المادة 61 من قانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات واتمام انجازها على ان"يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية "ويقصد بشبكات الانتفاع

(19) عزاوي عبد الرحمان ،حالة شهادة المطابقة ،مجلة العلوم القانونية والإدارية،جامعة سيدي بلعباس،ع الرابع سنة 2008،ص156.

شبكات تزويد بالمياه الصالحة للشرب وشبكة اخماد النار وقنوات التطهير وتجهيزات الكهرباء والغز والاتصالات التي تزود البنايات.[20]

- وباعتبار شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لمطابقة البيانات المنجزة لرخصة البناء فبذلك لها اهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني وجمالي والبيئي وظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة اذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة او بصحة امن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية.

كما ان القواعد القانونية المنظمة لشهادة المطابقة تهدف من خلال الشروط والاجراءات التي تقوم عليها الى ضمان التوازن بين المصلحة العامة من خلال احترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة والمصلحة الخاصة من جهة ثانية من خلال تلبية احتياجات السكان والمؤسسات من خلال احترام الافراد لقواعد واحكام البناء بصفة عامة واحترام رخصة البناء بصفة خاصة لأنها تعتبر مرحلة اولية لشهادة المطابقة فعدم الحصول على رخصة البناء.

او عدم احترامها فحتما لا يمكن الحصول على شهادة مطابقة من الجهات المعنية واستغلال المبنى.

- كمبدأ عام يتعين على المستفيد من رخصة بناء عند انتهاء الاشغال او البناء ان يطلب شهادة المطابقة وهذا تطبيقا لأحكام المادة 10 من القانون 15والمادة 75 من القانون 29/90 ،وعليه فان شهادة المطابقة معنية بكل البنايات المتحصلة على رخصة ،إلا انه بصدور القانون 15-08 ميز بين البنايات المعنية بشهادة المطابقة والبنايات المعفية منها .

- ان البنايات المعنية بتحقيق المطابقة في مفهوم احكام القانون 08-15 البنايات التالية :

1- البنايات الغير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، فكل بناية لم تكتمل يتعين على صاحبها انهائها وفق مواصفات رخصة البناء المسلمة ليتمكن من الحصول على شهادة مطابقة.

(20) حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،دار الهومة ،الجزائر 2009،ص66

2- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة ،فمثل هذه البنايات لا يسمح لها بالحصول على شهادة مطابقة الا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء.

3- البنايات المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة بناء نذلك ان شهادة مطابقة تمنح للبنايات عند اتمامها بشرط ان تكون مطابقة لبنود وتصاميم رخصة البناء.

4- البنايات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء ،فمثل هذه الحالات يتعين على اصحابها تسوية وضعية بنايتهم بطلب الحصول على رخصة البناء اولا وعند انهاء الاشغال حسب رخصة البناء تمنح لهم شهادة مطابقة.[21] قد تم شرحها مسبقا في المطلب الثاني من المبحث الاول.

- قبل الحصول على شهادة مطابقة يتعين على صاحب المشروع او المستفيد من المبنى ان يطلب الحصول على رخصة بناء التي تمكنه من تشييد بناية وعند الانتهاء من الاشغال عليه ان يبادر بتحريك طلب الحصول على شهادة مطابقة وذلك وفق الاجراءات التي نص عليها قانون 08-15 وهي :

ان اجراءات منح شهادة المطابقة تبدأ بتقديم الطلب الى الجهة المختصة بمنح شهادة مطابقة وهي نفس الجهة التي منحت رخصة البناء – رئيس المجلس الشعبي المعني او الوالي المختص-وهو اجراء ضروري لمنح شهادة المطابقة بحيث يتعذر الحصول على شهادة المطابقة دون تقديم الطلب،وقد نصت على ذلك قوانين التعمير في الجزائر.

وتكون المبادرة بتقديم الطلب من المالك او صاحب المشروع الذي عرف المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة مهندس معماري في المادة 07 منه" يقصد بصاحب المشروع حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي ،كل شخص طبيعي او معنوي يتحمل بنفسه

(21) التعليمة الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 2009/09/10،السابقة الذكر.

مسؤولية تكليف من ينجز او يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكها أو يكون حائزا حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما[22]

وذلك بعد الانتهاء اشغال يقوم بتقديم تصريح في نسختين مقابل وصل ايداع خلال ثلاثون(30) يوم من انتهاء الاشغال ،ويشهد في هذا التصريح في نسختين مقابل وصل ايداع من الاشغال ويكون ايداع هذا التصريح على مستوى المصالح التقنية للبلدية مكان تواجد البناية المراد تسويتها.

وترسل نسخة من التصريح الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

ويجب أن يكون الطلب مرفوقا بملف حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 .

يتكون الملف المرفق مع طلب شهادة المطابقة من :

1- الوثائق الاساسية التي رافقت رخصة البناء المسلمة والمتمثلة في :

- نسخة من عقد الملكية او نسخة من شهادة الحيازة، او نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الارض او البناية .
- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500.
- مخططات الهندسة المدنية للإشغال المنجزة مع الاخذ بعين الاعتبار طبيعة الارض.
- المخططات لكل طابق او الواجهات كما اكتملت بسلم 1/500.
- مناظر وصور فوتوغرافية للواجهات والمساحات.
- بعد ايداع المعني بشهادة مطابقة التصريح بانتهاء الاشغال في الآجال المقررة في المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91 وهي ثلاثون(30) يوما، اوجب المشرع على رئيس المجلس الشعبي البلدي ان يبادر بدراسة طلب شهادة المطابقة والتحقيق فيه.
- وللتحقيق في مدى المطابقة تشكل لجنة تتكون من :

- ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
- ممثلين عن المصالح المعنية وخاصة الحماية المدنية.
- تجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي لعقد الاجتماع لدراسة طلب شهادة المطابقة في اجل ثلاثة اسابيع بعد ايداع التصريح بانتهاء الاشغال،ولرئيس المجلس الشعبي البلدي اجل ثمانية (08) ايام يخطر من خلالها المستفيد من رخصة البناء بالمرور على الورشة المصرح بإنجازها وهذا تطبيقا لحق المستفيد طالب الشهادة في اعلامه مسبقا، وعلى اثر هذه الخرجة الميدانية للبناية مراد تحقيق مطابقتها ومعاينة اعمال البناء المنجزة يحرر اعضاء اللجنة المراقبة محضرا بجرد الاعمال التي تمت معينتها ومراقبتها ويذكر فيه جميع الملاحظات ويبرز راي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع اعضاء اللجنة على هذا المحضر.
- شهادة المطابقة لا تمنح الا من جهة ادارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة ادارية ان تمنح هذه الشهادة والا تعرضت للإلغاء بسبب عدم الاختصاص وهي اما ان تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي ،وبالتالي لا يحق لمدير الترقية العقارية والتسيير العقاري ان يستصدر هذه الشهادة اذ يجب احترام الاختصاص وبالرجوع الى الادارة المعنية وطلب الحصول على الشهادة .

وبحسب نص المادة 75 من القانون 29/90 نجدها تنص على :"....تسلم شهادة مطابقة حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي او من قبل الوالي".[23]

ويتضح لنا من نص المادة ان هناك سلطات تختص بمنح شهادة المطابقة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي حيث يخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة المطابقة في جميع البنايات الغير مصنفة كالبنايات المنشئة لغرض السكنى ،كما جاء في نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي

176/91 "تسلم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا بالنسبة للحالات الاخرى.[24]

اما البنايات التي يخول فيها للوالي بتسليم شهادة المطابقة هي :

البنايات والمنشئات المنجزة لحساب الدولة الولاية ومنشئات الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة.

المطلب الثاني : الوالي المختص .

طبقا للمادة 78 من الدستور يعين الوالي بمرسوم رئاسي يتخذ في مجلس الوزراء بناءا على تقرير من وزير الداخلية ،ومن هنا فان منصب الوالي يعد من المنصب السامية في الدولة.

- لقد خول القانون عدة صلاحيات للوالي ،ليس مصدرها قانون الولاية فقط 12-07 المؤرخ في 2012/02/21،بل الى جانب ذلك هناك قوانين اخرى كثيرة منها القوانين العقارية وغيرها.

- ويتمتع الوالي بوضعية قانونية مركبة ومتميزة الى جانب انه ممثل للسلطة المركزية(الوزارة في العاصمة)،نجده من جهة اخرى هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي وايضا يعتبر الوالي الرئيس الاداري للولاية .
- طبقا لقانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 لاسيما المادة 66 منه "تسلم رخصة التجزئة او رخصة البناء من قبل الوالي في حالة :
- البنايات والمنشئات المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية .

(22) المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18،المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة مهندس معماري.
(23)- المادة من القانون 29/90 المتعلق بتهيئة العمرانية وأدوات التعمير.

- منشئات الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الارض والبنايات الواقعة في المناطق الساحلية الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي او الجيد لا يحكمها مخطط شغل الاراضي مصادق عليه.[25]

خلاصة الفصل الأول

ان قانون 08-15 هو قانون استثنائي في مجال التعمير والبناء ،حيث جاء هذا القانون من اجل تسوية البنايات التي لا يستطيع اصحابها تسويتها في القانون العادي اي قانون 90-29 ،فهو قانون يلزم تطبيقه اجل معين من 2008 الى 2013 وتم تمديد الاجل مرة اخرى خمسة سنوات اخرى ،هذا من اجل استدراك المواطن للتأخير للبنايات التي لم يتم تسويتها بعد ،ويسري فيما بعد قانون 90-29 الخاص بالتعمير والبناء ،ولقد تم استحداث على مستوى المصالح التقنية للبلدية ما يعرف بالشباك

(24)- المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بتحضيرشهادة المطابقة،الجريدة الرسمية،عدد26.
(25)- حمدي باشا عمر ،مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار طبعة 2004،ص 2004

الوحيد أي تسوية البنايات بالطريق العادي ،وكذلك قانون 08-15 لا يشمل الا البنايات التي شيدت قبل تاريخ 2008/07/20،اي البنايات التي شيدت بعد هذا التاريخ لا تدخل في التسوية في مفهوم هذا القانون وهناك اجراءات قانونية لابد للمصرح ان يتبعها من اجل تسوية البناية ،بدءا بدفع الملف امام المصلحة التقنية للبلدية وصولا الى لجنة الدائرة التي تدرس طلبه وتصدر قرار بذلك ،ويكون للمصرح الحق في الطعن امام لجنة الطعن الولائية في حالة عدم رضائه بالقرار الصادر عن لجنة الدائرة وان الجهة المختصة بتقديم الشهادة والرخصة المطلوبة من المصرح حسب الحالة ،تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اي الواقع بإقليمه البناية المراد تسويتها آو يكون من اختصاص الوالي في حالة البنايات المصنفة من اجل الصالح العام ،واهم هذه الوثائق في اطار قانون 08-15 هي شهادة مطابقة التي تعتبر وثيقة ضرورية من اجل اعداد الدفتر العقاري ،فهذا الاخير يعتبر بطاقة تعريف للعقار والبناية معا، ولهذا فان تسوية البناية لا يقتصر على اتمام البناية فقط، بل يتعدى الى تسوية العقار وهذا يكون وفق اجراءات اشكال التي نص عليها القانون خصوصا ،وهذا ما سنتطرق له في الفصل الثاني من هذه المذكرة.

الفصل الثاني

أثار تسوية البنايات وتحقيق مطابقتها(الوعاء العقاري).

ان البحث عن تسوية وضعية البناء غير الشرعي ستنطلق من تسوية ملكية القاعدة العقارية للبناء فلقد جعل القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري والقانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990

من سند الملكية وثيقة لا يمكن تجنبها من اجل منح رخصة البناء وعند المعاملات وشرط مبرر لإقامة اطار شرعي لهذا النوع من العمليات ،ولما كانت البناية غير شرعية ملتصقة بالأرض فان عملية التسوية تنطلق من الاصل ولا يستقيم القول بخلاف ذلك ،كما ان القوانين تهذيب وتسوية البناء في الجزائر تقر بهذا المبدأ وتنطلق منه كما سنرى وعليه تتدخل مجموعة من القوانين التي سنها المشرع من اجل تسوية الوعاء العقاري ،منها قانون 08-15 الذي جاء من اجل تسوية البناء والوعاء العقاري المشيد عليه البناية ،وهذا ما يعرف بالدفتر العقاري الذي هو توأمة بين البناية والعقار التي تشغله ،فالوعاء العقاري قد يكون ملك للمصرح فهنا التسوية تشمل البناية فقط من حيث اتمامها وتحقيق مطابقتها اما العقار المشيد عليه البناية يكون ملك للدولة ،والتي تنقسم الى ملاك دولة عامة وهي الاملاك لا يمكن التصرف فيها اي غير قابلة للمس والتسوية مثل الارفة العمومية والمساحات الخضراء العمومية ،والطرق ،والموانئ والمطارات.....الخ.

والنوع الثاني هو املاك الدولة الخاصة وهي قابلة للتسوية ولكن وفق شروط وقيود حددها المشرع في قانون 08-15 ،ولقد خول المشرع للمصالح املاك الدولة الصلاحية في تسوية الاراضي التابعة لها ،الى جانب المصالح الاخرى مثل مسح الاراضي ،التي تعتبر ضرورية في عملية التسوية ،لان البناية المراد تسويتها لابد ان تكون ممسوحة من طرف مصالح مسح الاراضي ،لان عملية المسح هي التي تحدد لنا معالم القطعة الارضية ،وتعريفها ،والمخطط البياني لها ،والقانون 08-15 رتب عقوبات وجزاء على المخالفين لقواعد التعمير والبناء ،ونظم الاشخاص المختصين في مراقبة ومعاينة المخالفات ،وكذا العقوبات المقررة من اجل ردع الافعال التي تصدر عن المخالفين لقواعد البناء والتعمير في اطار قانون 08-15.

المبحث الأول : تسوية الوعاء العقاري المشيد عليها البناية المراد تسويتها تحقيق مطابقتها.

ان الوعاء العقاري هو العقار المتلاصق مع البناية المراد تسويتها ،ففي قانون 08-15 فان عملية التسوية تشمل البناء والعقار معا ،لان العقار مجهول او ملك عام للدولة ،لا يمكن تسوية هذه البناية في كل حال من الاحوال لأنه اضرار بالمصلحة العامة ،وكذلك البناية المشيد على عقار مهدد بالانزلاق التربة فذه البناية لا يمكن تسويتها وتحقيق مطابقتها لأنه اضرار بمصالح المواطنين وتعريض حياتهم للخطر وعليه فان تسوية العقار له اهمية كبيرة ،والمشرع وضع مجموعة من القوانين من اجل تسوية الملكية العقارية الى جانب قانون 08-15 ،تسوية وضعية الاراضي الناتجة عن تطبيق امر 76-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات ،وكذلك تسوية الاراضي الممسوحة او غير ممسوحة بفعل الحيازة وكل ذلك في اطار قانون 08-15 ،لاسيما المادة 40 منه التي تنص على "اذا شيدت البناية المتممة او غير متممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة ارض تابعة للأملاك الخاصة للدولة او الولاية او البلدية ،يمكن للجنة الدائرة ان تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة احكام المادتين 16 و37 اعلاه ،تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الادارة المكلفة بأملاك الدولة.

يجب ان تتناسب مساحة القطعة الارض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية بمفهوم المادة 3 من هذا القانون.

توجه الموافقة على التسوية الى ادارة املاك الدولة من اجل اعداد عقد التنازل.

وفي هذه الحالة وفي اجل ستة (6) اشهر ابتداء من تاريخ اعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته ايداع حسب الحالة طلب اما رخصة البناء على سبيل التسوية او رخصة اتمام انجاز .

واذا لم يقم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها اعلاه في الاجل المحدد تطبق عليه احكام المادة 87 ادناه"[26]. تعتبر هذه المادة اهم نص قانوني في قانون 08-15 من اجل تسوية الوعاء العقاري الخاص للبناية المشيد عليها .

المطلب الاول : تسوية وضعية الاراضي الناتجة عن تطبيق امر 76-26.

تسوية وضعية الاراضي الناتجة عن تطبيق الامر 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات ،هي مجموعة القطع الارضية التي تصرفت فيها البلديات في اطار الامر 74-26 ووزعتها على المستفيدين من اجل البناء مهما كان نوعه دون ان تعد لها سندات مشهرة معترف بها لممارسة حق البناء ،وتتم تسوية الوضعية عن طريق اتمام الاجراءات القانونية المتخلفة لعملية الادماج القطعة ضمن احتياطات العقارية وتصحيح نقل الملكية الى المستفيد بواسطة سند مشهر وتشمل التسوية المذكورة الحالات التالية:

الحالة الاولى تسوية وضعية اراضي البناء التي تم توزيعها قبل اكتمال عملية ادماجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية:

في هذه الخالة تتم عمليات تسوية الوضعية هذه الاراضي متى كانت مدخلة في مساحات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق سياحية أو مناطق صناعية ،اوالمناطق أعمال وبرامج سكنية او تجهيزية انطلقت قبل صدور قانون التوجيه العقاري التي لم يكتمل ادماجها في الاحتياطات العقارية طبقا لمايـــلي :

ا- طبقا للمادة 86 من قانون التوجيه العقاري في فقرتها الاولى على ان "تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الاراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة او مناطق صناعية ،او مناطق اعمال وبرامج سكنية وتجهيزية اخرى انطلقت قبل صدور هذا

(26) المادة 40 من القانون 08-15،السابق الذكر.

القانون وكانت حسب الحالات موضوع مداولات موافق عليها قانونا او موضوع رخص للبناء او رخص التجزئة الاراضي لأجل البناء و/او اعمال انسانية،وتحول هذه البلديات تلك القطع الارضية الة الهيئات العمومية الموجودة او التي ستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات طبقا للمخططات المقررة ،والكيفيات الاخرى لتصحيح عمليات شراء القطع الارضية السالفة الذكر وبيعها وهي تلك المنصوص عليها لتطبيق الامر رقم 74-26 المؤرخ في 20فبراير 1974 المذكور اعلاه، يتحمل مستعمل القطعة مصاريف العمليات مع دفع التعويضات المحتملة".

اي ان عملية الادماج في هذه حالة تتم بقوة القانون [27] ،وتحتاج فقط لمواصلة الاجراءات طبقا للأمر 74-26 الذي يبقى ساريا الى حين الانتهاء من عمليات التسوية عن طريق مداولة للإدماج تصدر عن المجلس الشعبي البلدي على اساس التعويض تقدره املاك الدولة طبقا للتقدير الساري المفعول .

كما حدده المرسوم 86-02 المؤرخ في 07-01-1986 الذي يضبط كيفيات تحديد اسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها،ثم تحول القطعة إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لتصحيح عملية شراء القطعة وبيعها الى المستفيد من التسوية .

ب- طبقا لتعليمتين الوزارتين رقم 01و02 المؤرختين في 02-01-1993و31-07-1994:

وهي التعليمات الصادرة بالاشتراك بين وزارات الاسكان والداخلية والمالية رقم 01 بتاريخ 02-01-1993 والتعليمة الوزارية رقم 02 المؤرخة في 31-07-1994 المتعلقة بتسوية للخواص الذين استفادوا من قطع أرضية مساحتها أقل أو تساوي 400 م2 والأراضي التي وزع تعلى محترفي التهيئة والنشاط العقاريين دون ان تكتمل عملية ادماجها عن طريق اعداد عقد الملكية واسندت بمقتضاها على مستوى لجنة الدائرة المعتبرة في حالة اجتماع دائم الى غاية التسوية النهائية لجميع الملفات المطروحة عليها[28]كما صدرت في نفس السياق المذكرة رقم 6476 بتاريخ 01 ديسمبر 2001 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية [29] تبين ان تسوية وضعية الاراضي الممنوحة للمؤسسات العمومية

ذات الطابع الصناعي والتجاري المستفيد في اطار الاحتياطات العقارية والتي حولت ملكيتها الى الدولة بموجب المادة 23 من القانون المالية التكميلي لسنة 1994[30]تتم عن طريق توجيه طلب بالتسوية واعداد عقد الملكية الى خلية التنسيق والمتابعة كما حددته التعليمة الوزارية رقم 02 المؤرخة في 31-07-1994 السابقة لتتولى مديرية املاك الدولة بعد ذلك تحرير عقد الملكية مباشرة بعد ايداع طلب التسوية.

ج- طبقا للمادة 59 من قانون المالية لسنة 1999 :

هو القانون 98-12 المؤرخ في 31-12-1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999 الذي ينص على ان " تنقل مجانا الى دواوين الترقية والتسيير العقاري كل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،التي استعملت كوعاء للبناء المنجز من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري كل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي استعملت كوعاء للبناء المنجز من طرف هذه الدواوين في اطار برامج السكن الاجتماعي قبل تاريخ نشر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري ،والتي لم يتم تسويتها عند تاريخ 1998/12/31،يتعين على دواوين الترقية والتسيير العقاري التنازل مجانا عن المساحات التابعة للبنايات والأجزاء المشتركة كما هي محددة في المشاريع التقنية المتعلقة بإنجاز الأحياء يتم التنازل لفائدة الشركاء في ملكية البنايات المعنية دون سواها"ولقد بين المرسوم التنفيذي رقم 99-24 المؤرخ في 1999/10/31 والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 24-08-2000 كيفية التحويل وشروط التنازل لفائدة الشركاء إذ تتولى في هذه الحالة مديرية أملاك الدولة تحرير عقد الملكية لفائدة ديوان الترقية والتسيير العقاري.

---

(27) حمدي باشا عمر ،القضاء العقاري ،مرجع سابق ،ص42.

(28) سماعين شامة ،الادوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ،سنة 1998-1999،ص16.

(29) المذكرة رقم 6476 بتاريخ 01 ديسمبر 2001 عن مديرية العامة لأملاك الوطنية .

(30) المرسوم التشريعي 94-08المؤرخ في 26-05-1994 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1995.

(31) المذكرة رقم 5695 بتاريخ 22 اكتوبر 2000 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتطبيق التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 24 /2000/08 المحددة لكيفيات التحويل لفائدة دواوين التسيير العقاري للأراضي التابعة لأملاك الدولة المستعملة قبل تاريخ 1990/11/18 .

و بدوره يقوم هذا الاخير بإعادة التنازل عنها مجانا بعقد توثيقي مشهر وعلى الشيوع لفائدة كامل الشركاء في السكنات الاجتماعية[31]

ثانيا/تسوية وضعية أراضي البناء الموزعة دون سندات رسمية مشهرة التي اكتمل إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية:

الأصل أن يختص رئيسا لمجلس الشعبي البلدي بتسوية وضعية هذه الحالات بعد دفع ثمن الحيازة مباشرة،دون حاجة إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين كما نصت عليه المادة 86 من قانون التوجيه العقاري،فقد أكد مجلس الدولة هذا الحكم في قراره بتاريخ في 28-05-2000 "...حيث أنه فيما يتعلق بالوجه الذي أثاره العارض فيما يخص منع ممثلي الجماعات المحلية من التصرف في القطع الأرضية العارضة التابعة للغير وذلك بموجب القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 وأنه في- قضية الحال باطل بم أن تحرير العقد والذي تم لوحده في 21-11-1990 . وأنه على عكس ذلك فإنه خلال مداولة البلدية وحتى عن قيام (ب .ع) في 1989 بالدفع فإن البلدية كانت مختصة لتحرير لمثل هذه العقود . وأنه بالفعل فإن عقد البيع هو النتيجة الطبيعية للإجراء المتخذ قبل صدور القانون المؤرخ في 18-11-1990".

كما أسندت تسوية هذه الحالات أيضا إلى خلية التنسيق والمتابعة بموجب التعليمة المشتركة رقم 01 بتاريخ 02-01-1993 السابقة التي ألزمت المستفيد بإيداع تصريح كتابي يتعهد فيه بتكملة الثمن في مدة لا تفوق ثلاثة أشهر،إذا ما توقف العقد النهائي على ذلك.

- تسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي وغير الممسوحة بفعل الحيازة:

والحيازة هي سلطة فعلية أو واقعية يمارسها الحائز على القطعة الأرضية بحيث تتفق في مظهرها الخارجي مع قصد الحائز مزاولة حقا لملكية أو أي حق عيني آخر على العقار وإن لم تستند هذه

السلطة إلى حق يعترف به القانون الذي يتدخل ويحميها حفاظا على الوضع الظاهر الذي يتفق غالبا مع حقيقة أن الحائز هو المالك[32].

تطبيقا لهذا الوضع أجاز المشرع الجزائري تسوية الوضعية لبعض العقارات غير الممسوحة محل الحيازة العقارية من قبل الخواص متى تحققت الشروط المفروضة،عن طريق منح الحائز سند الحيازة أو الملكية يمكنه من ممارسة حق البناء،كما ورد في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري،والقانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حقا لملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

أولا/ تسوية الوضعية العقارية للبناء غير الشرعي بفعل تسليم شهادة الحيازة:

بهدف تسريع عملية التطهير العقاري[33]وتسوية وضعية الحائزين للعقارات[34]من نوع الأملاك العقارية الخاصة عن طريق منحه السند الذي يمكنه الاحتجاج بسلطات المالك واستثمار العقار بالاتفاق مع قواعد القانون الجزائري،استحدث المشرع شهادة الحيازة التي يرتكز تأسيسها على « تجربة بين تتطابق الحالة الظاهرية في الميدان مع الحالة الشرعية في غالب الأحيان،سواء تعلق الأمر بحيازة طويلة الأمد انتقلت من جيل إلى آخر،أو قصيرة الأمد ناتجة عن اكتساب واقع خارج الإطار الشرعي المعمول به»[35]وعلى مجابهة أزمة السكن والبناء غير الشرعي عن طريق منح الأفراد سندا يسمح لهم بالحصول على رخصة البناء من أجل البناء الذاتي[36]،وهكذا نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على أن : "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة،التي لم تحرر عقودها،ملكية مستمرة وغير منقطعة

(32) قرار المحكمة العليا رقم 201544 بتاريخ 22-11-2000".....حيث أن الحيازة واقعة مادية تثبتت كالطرق القانونية...." مجلة المحكمة العليا لسنة 2004 عدد خاص،الجزء الثاني،ص 283.

(33) محمودي عبد العزيز،تطهيرالملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري،مرجع سابق،ص 156.

(34) غنيمة لحلو،مفهوم وفحوى المادة 30 من القانون 90-25 تعليق على قرار 386808 ،مجلة المحكمة لعليا،عدد خاص 2010،الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية الجزء الثالث،ص143.

وهادئة وعلانية ولا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى « شهادة الحيازة » وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري،وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي"

وقد عرفت هذه الشهادة،بأنها سند حيازي إداريا رسمي يعدمن قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطاته واختصاصه المستمد من المواد 39 و 40 من قانون التوجيه العقاري و المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27-07-1991[37]، يتضمن شهر الحيازة بناءا على تصريح من الحائز، و تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار[38].

وهي تتطلب شروطا وإجراءات لتحريرها ويترتب آثار مهمة:

أ- شروط وإجراءات تسليم شهادة الحيازة:

-1شروط تسليم شهادة الحيازة:

يستلزم قانون التوجيه العقاري طبقا للمادة 39 منه والمرسوم التنفيذي91-254 السابق مجموعة من

الشروط لتسليم شهادة الحيازة يمكن تقسيمها،إلى شروط تتعلق بالعقار وشروط تتعلق بالحيازة:

-1-1شروط تتعلق بالعقار الذي ترد عليها الحيازة(39):

(35) المذكرة رقم 4123 بتاريخ 14 أكتوبر 1991 عن مديرية العامة للأملاك الوطنية تتعلق بإعداد شهادة حيازة.
(36) غنيمة لحلو،شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري الخاصة في التشريع الجزائري،مرجع سابق،ص 238.
(37) المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ،المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18.
(38) محمودي عبد العزيز ،تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،مرجع سابق ،ص 238.

(39) نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-254،غنيمة لحلو ،شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري ،ص 211.
(40) المادة 02 من قانون 90-29 ،السابق الذكر.
(41) قرار المحكمة العليا رقم 565212 بتاريخ 10-12-2009،مجلة المحكمة العليا،عدد خاص 2010،الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ،الجزء الثالث ،ص299.
(42) المادة 19 من الامر 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري.
(43) عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،المجلد 08 ،ص 497.
(44) محمد حسين منصور ،الحقوق العينية الاصلية ،الدار الجامعية بيروت ،لبنان 2000،ص 279.

وهي أن ترد الحيازة على الأملاك العقارية الخاصة،فلا يجوز تحرير هذه الشهادة على العقارات التابعة للأملاك الوطنية أو الأملاك الوقفية،ولا يعيق أن الأراضي التي يحكمها قانون التوجيه العقاري فضاء[40]،إذ أن البناية المستحدثة غير الشرعية فيحكم العدم قانونا لكنها تؤسس للحيازة.

أن لا يكون العقار مملوكا بسند صحيح في نظر القانون،و السند الصحيح هو السند المشهر كما وضحتها المادة 828 من القانون المدني.

أن لا يقع العقار في منطقة ممسوحة[41]،فالمسح أساس التطهير و التسوية النهائية ويقبل بعد إتمامه غير الدفتر العقاري عند إتمامها وسيلة لإثبات الملكية العقارية.[42]

-2-1شروط تتعلق بالحيازة في حد ذاتها: وهي شروط تتعلق بعناصر وخلو الحيازة العقارية من العيوب:

عناصر الحيازة: تتشكل عناصر الحيازة في هذه الحالة من العنصر المادي والمعنوي،فإذا كان العنصر المادي يتمثل في السيطرة الفعلية المادية على العقار محل الحيازة من خلال القيام بالأعمال المادية التي يقتضيها استعمال هذا العقار وفي هذه الحالة يعتبر البناء غير الشرعي عملا ماديا ووجه الاستعمال الأرض[43]،فإن العنصر المعنوي يتمثل في نية الحائز القيام بالأعمال المادية لحساب نفسه فيظهر بمظهر المالك[44].

مدة الحيازة : إذ ا كانت المواد 39 من قانون التوجيه العقاري،والمواد 808 و مايليها من القانون المدني لا تشترط مدة معينة لقيام الحيازة بعنصريها المادي والمعنوي،فإن المادة 02 من المرسوم 91-254 المؤرخ في 27-07-1991 الذي ي حدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها قد اشترطت مدة سنة واحدة على الأقل من ممارسة العناصر واعتبرتها كافية لقيام الحيازة وتسليم شهادة الحيازة.[45]

خلو الحيازة العقارية من العيوب: وهي العيوب المحددة بالمادة 808 من القانون المدني التي تنص أن :

"لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح

إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمره إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب."

«وعلى هذا يجب أن تكون الحيازة العقارية ظاهرة وعلنية،هادئة بدون عنف أو إكراه،واضحة لا لبس أو غموض فيها[46]على أن الحائز يمارس الأعمال المادية باسمه و لحسابه.

-2إجراءات تسليم شهادة الحيازة:

يميز في إجراءات تسليم شهادة الحيازة التي فصلها المرسوم التنفيذي 91-254 السابق بين الإجراء الفردي و الإجراء الجماعي في تسليم شهادة الحيازة:

-1-2 ا لإجراء الفردي :يقوم الحائز بتقديم طلب[47]يتضمن كل بيان تتعلق بهويته وبتحديد العقار محل الحيازة تحديدا دقيقا وعن طريق إيراد المعلومات حول قوامه ومساحته والأعباء المحمل بها ،ويرفق هذا الطلب بملف[48] يتكون من:

شهادة الحالة المدنية للطالب.

تصريح شرفي طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم 91-254.

ومخطط يبين حدود وضعية العقار.

كل وثيقة أو سند يدعم موقف الطالب في ممارسة الحيازة.

ويوجه الطلب والملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص،الذي يتولى بدوره تسليم الطالب شهادة الحيازة التي تخضع للنشر على لوحة لبلدية وفي الجرائد الوطنية عندما يخص الطلب عندما

(45) المرسوم رقم 91-254 السابق الذكر.

(46) قرار المحكمة العليا رقم 197177 بتاريخ 31-05-2000،".....فالمانع الذي يوقف مدة الحيازة قد يكون إلى الجانب المادي،مانعا أدبيا يتجلى في علاقة الحائز والمالك من هنا تكون الحيازة مشوبة بعيب اللبس....."،مجلة المحكمة العليا لسنة 2004 ،عدد خاص ،الجزء الثاني ،ص 211.

(47) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27-07-1991،يسمى هذا الطلب عريضة.

(48) المادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27-07-1991

يتعلق الأمر بقطعة أرض كائنة بموقع حضري لبلدية تصل الكثافة السكانية بها إلى 20.000 نسمة على الأقل

كما أنها تخضع للإشهار على مستوى المحافظة العقارية وتمسك بطاقاتها على الشكل الشخصي،بعد ضمان نشر مضمون الطلب والتحقيق فيه على مستوى مصالح أملاك الدولة[49]

-1-2 الإجراء الجماعي: يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري[50].

حيث يقوم الوالي بإصدار القرار المتضمن الشروع في الإجراء بناءا على طلب السلطة المسؤولة عن البرامج المذكورة،ويودع هذا القرار لدى البلدية لينشر في مقرها والساحات العمومية وفي إحدى الجرائد لكي يتمكن كل راغب من تقديم طلب شهادة الحيازة الفردي.[51]

ب- أثار تسليم شهادة الحيازة:

وهي آثار تسمح للمستفيد أن يتصرف في العقار محل الحيازة « تصرف المالك الحقيقي »[52]،ومن هذه الآثار أن شهادة الحيازة تسمح بـــ:

-1-بالحصول على رخصة البناء طبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 المتضمن كيفيات تحضير شهادات التعمير بينما لا تخول المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير هذا الحق إلا للمالك.

-2- كما أنها تسمح بتسوية الوضعية العمرانية للبناء المشيد على القطعة محل الحيازة والاستفادة من سند تحقيق المطابقة طبقا لمقتضيات المادة 35 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

(49) المادة 09،08من المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27-07-1991.
(50) المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في27-07-1991 .
(51) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 914-254 المؤرخ في 27-07-1991 الذي يحدد كيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها ،مقتبس من المادة 43 فقرة 02 من قانون التوجيه العقاري.

-3- كما أنها تسمح بتأسيس رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض،ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل لأجل تشجيع الوظيفة الاجتماعية للأرض[53]عن طريق استثمارها و القيام بمشروع البناء أو إتمام إنجاز البناية و تأهيلها طبقا للشروط الممكن فرضها من قبل لجنة الدائرة قبل تسوية وضعية البناء غير الشرعي[54]،كما نصت على ذلك المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30-06-2010 الذي يحدد كيفيات وشروط من حال قروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن.

ثانيا/ تسوية الوضعية العقارية للبناء غير الشرعي بفعل تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري طبقا للقانون 07-02:

بهدف تسوية وضعية حائز العقار مدة التقادم المكسب وتمكينه من استثمار ملكيته بشكل متوافق مع القانون الجزائري لاسيما في مجال « الحصول على رخصة البناء لإنجاز مسكن أو توسيعه والاستفادة من قرض عقاري لتمويل نشاط فلاحي أو صناعي أو أي مشروع كان والقيام بتقسيم الميراث أو لغرض بيع العقار »[55]،استحدث المشرع إجراء لتسليم الحائز سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري الذي يسبق لعقد الشهرة لإثبات التقادم المكسب[56]،وهكذا نصت الفقرة الأولى من المادة 04 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حقا لملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري :"يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار،سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر،أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه،أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكية هو تسليمه سند ملكية" .

(52) غنيمة لحلو،شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري ،مجلة المحكمة العليا لسنة 2004،عدد خاص ،الجزء الثاني ،ص162

(53) المذكرة رقم 4123 بتاريخ 14 اكتوبر 1991 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،تتعلق بأعداد شهادة الحيازة.

54) الجريدة الرسمية للمداولات ،المجلس الشعبي الوطني ،العدد 217 ، بتاريخ 25 ديسمبر 2006،ص03.

(55) المرسوم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 يسن اجراء اثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية .

يتطلب هذا الإجراء شروط وإجراءات بينها القانون 07-02 السابق والمرسوم التنفيذي 08-174 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري:

أ- شروط تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري طبقا للقانون:

وتنقسم هاته الشروط،إلى شروط تتعلق بالعقار وشروط تتعلق بالحيازة ومدتها:

-1شروط تتعلق بالعقار الذي ترد عليها الحيازة وهي نفس الشروط المطلوبة في العقارات التي يتم تسويتها بموجب شهادة الحيازة وهي:

أن ترد الحيازة على العقارات التي تقبل التملك الخاص،فلا يطبق هذا الإجراء على الأملاك العقارية الوطنية أو الأملاك العقارية الوقفية[57].

أن لا يكون العقار محل التسوية مملوكا بسند،إذ أن وجود السند الصحيح المكتشف أثناء التحقيق يرتب رفض من حسن الملكية لأن إجراءات تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري يهدف إلى تطهير الوضعية العقارية كما ورد في قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا[58]المؤرخ في 09-03-1998 " ... وعليه فإن رفض إشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسس على المرسوم 83-352 يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية لأملاك التي لم تتم فيها عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري."

أن لا يقع العقار في منطقة ممسوحة (طبقا للأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- شروط تتعلق بالحيازة ومدتها : هي أن تتوافر الحيازة على عنصريها المادي والمعنوية وخلوها من العيوب على أن تستمر بهذا الشكل للمدة الكافية لاكتساب العقار بالتقادم المكسب كما نصت على ذلك المادة 14 من القانون 07-02 :

(56) المادة 03 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس اجراء المعاينة،حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

(57) قرارالمحكمة العليا رقم 129947 بتاريخ 09-03-1998 غيرمنشور ،حمدي باشا عمر،القضاء العقاري،مرجع سابق،ص 334.

"إذ ان تجعل تحليل التصريحات،والأقوال والشهادات،وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري،أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على الملكية،عن طريق التقادم المكسب،طبقا لأحكام القانون المدني،فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري"

ومدة الحيازة المطلوبة في هذه الحالة تقدر بخمسة عشر سنة كاملة،كما بينتها المادة 827 من القانون المدني في فقرتها الأولى[59]،ولا يمكنها أن تشمل مدة التقادم القصير التي تتطلب سندا صحيحا فعملية التحقيق العقاري كما أسلفنا تنصب على العقارات بغير سند كما أن المحقق العقار لا يملك تقدير عنصر حسن النية الذي يختص به القاضي لوحدة[60]

ب - إجراءات تسليم سند الملكية إثر عملية تحقيق عقاري:

يُمَيَّزُ في إجراءات تسليم سند الملكية إثر عملية تحقيق عقاري كما فصلها المرسوم التنفيذي 08-174 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري بين الإجراء الفردي والإجراء الجماعي في تسليم سند الملكية:

(58) المادة 07 ،1002 من القانون المدني بالنسبة لحالات التقادم التي انطلقت قبل الامر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 ،المتضمن القانون المدني التي تتطلب مدة 30 سنة لاكتساب العقار، محمودي عبد العزيز،تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري،ص211.

(59) قرار المحكمة العليا رقم 201978 بتاريخ 26-07-2000،مجلة المحكمة العليا لسنة 2004 ،عدد خاص،331.

(60) المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-174 المؤرخ في 19-05-2008 ،المتعلق بعمليات التحقيق العقاري.

-1-2- الإجراء الفردي : بمقتضاه يقوم الحائز بإعداد طلب يلتمس فتح تحقيق عقاري و يشتمل على بيان معلوماته الشخصية وبيان سلطته على العقار،وكل المعلومات المتعلقة بالأعباء والارتفاقات التي تثقل العقار محل الحيازة[61]،ويرفق بالملف التالي:

- مخطط طوبوغرافي للعقار،تلحق به بطاقة وصفية يعد هما مهندس خبير عقاري على نفقة الطالب.

كل وثيقة أو سند يدعم موقف الطالب في ممارسة الحيازة ولو كان عرفيا[62]ويوجه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص،الذي يتولى خلال شهر من ذلك إصدار مقرر تعيين محقق عقاري برتبة مفتش أملاك الدولة على الأقل[63].

ليتلقى تصريحات الحائز التي توضح مضمون العنصرين المادي والمعنوي في الحيازة العقارية ومدتها،ولا يكتفي بذلك بل أنه يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وضمان عدم المساس بأملاك الدولة وحقوق الغير[64]

ولضمان يقوم المحقق العقاري بالانتقال الميداني إلى القطعة من أجل دراسة احتجاج واعتراض الغير وكل مدعى آخر لحق عيني على العقار،ليحرر عند نهاية أعماله محضرا نهائيا بنتائج التحقيق على أساسه يتم في حالة معاينة التقادم المكسب الموافقة على ترقيم العقار باسم المالك وشهر الحقوق المعاينة وتسليم المالك سند ملكيته[65]طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم 08-174 المؤرخ في 2008-05-19.

-2-2الإجراء الجماعي: في هذه الحالة يمكن تحريك التحقيق العقاري بصفة جماعية بقرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب

---

(61) قرار المحكمة العليا رقم 233201 بتاريخ 18-06-2002".....لكن حيث يتضح ان قضاة المجلس اجابوا الطاعن عن هذا الدفع قوله ما ان حيازة المستأنف ثابتة على الاقل منذ تحرير العقد العرفي المحتج 1985 وهي منذ ذلك التاريخ مستمرة وهادئة في....." نشرة القضاة لسنة 2008 ،عدد 63،ص349 .

(62)من بين اسباب الغاء عقد الشهرة انعدام عملية التحقيق العقاري الذي ترتب عليها العديد من الحالات المساس بحقوق الغير،الجريدة الرسمية للمداولات المجلس الشعبي الوطني ،العدد 217 بتاريخ 2006/12/25،ص 04.

(63) المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-174 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري.

(64)المواد 07-08 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007.

الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية إذا ما تعلق الأمر بإنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية،ريفية أو حضرية[66]،وهي عمليا تكتسي طابع المنفعة العامة الخاضعة للنشر و الإشهار الواسعين بهدف تمكين كل حائز معني من تقديم طلب فتح تحقيق عقاري مرفق بالملف – المبين في الإجراء الفردي- أمام مديرية الحفظ العقاري خلال أجل معين[67]،ويعقبه بعد ذلك مباشرة إجراءات التحقيق العقاري

.

المطلب الثاني: تسوية وضعية الوعاء العقاري الممسوح اوغير ممسوح من طرف مديرية مسح الاراضي المختصة.

- تسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي بفعل عملية المسح وتأسيس السجل العقاري

إن المسح أداة للتطهير العقاري الشامل وفرز الملكيات ومختلف الحقوق العقارية،إذ يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقام اخاصة ورسم مخططاتها[68]يرتب بعد إتمام إجراءاته،إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وتحرير محضر بالتسليم طبقا للمادة 08 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على أن : " تودع وثائق الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري،ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية. يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحررها لمحافظ العقاري

ليقوم المحافظ العقاري مباشرة بعد ذلك بعملية ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري[69]وهي العملية التي يترتب عليها تسوية وضعية الملكية العقارية لبعض البنايات غير الشرعية

بفعل عملية الترقيم المؤقت (أولا)،تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء غير الشرعي بفعل الترقيم طبقا للمادة 48 من قانون المالية لسنة 2005 (ثاني).

أولا / تسوية وضعية الوعاء العقاري بفعل عملية الترقيم المؤقت طبقا للمرسوم 76-63:

تخص هذه الحالة حائز العقار الذي لم يتمكن من إثبات سند الملكية أثناء عملية التحقيق العقاري التي يباشرها محققان عقاريان تابعان لأملاك الدولة والحفظ العقاري بمناسبة عملية المسح،فيقرر لذلك التَمَسُّكَ أمامهما بالوضع الظاهر[70]عن طريق إثبات عناصر الحيازة بالشهادات المكتوبة أو الجبائية أو أي وثيقة تدعم طلبه لاسيما البناء غير الشرعي المشيد فيقوم المحقق في هذه الحالة بالتحري وتحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية،وبجمع كل العناصر الضرورية لتقدير الحيازة المثارة عن طريق :الاستماع إلى شهادات الملاك المجاورين وكل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف المالك.

البحث في أرشيف المحافظة العقارية للتأكد من وجود إشهار للحق المعني لفائدة شخص آخر.

·التأكد من أن هذه الحيازة لا تمارس على الأملاك أو الحقوق العقارية التابعة للأملاك الوطنية بالخصوص العقارات التي تقرر ضمها بفعل التأميم أو الحماية أو أيلولة بعض الأملاك الشاغرة التابعة للدولة[71]،إذ أن المبدأ يقضي بجواز تمسك الحائز بحيازة الأملاك العقارية الوطنية في مواجهة الخواص[72]ولا يثبت لهذا لكفي مواجهة الدولة.

(65) نعيمة حاجي،المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر،مرجع سابق،ص 20
(66)المرسوم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح عام للأراضي .
(67) المادة 11 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
(68) التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية،رقم 16 المؤرخة 24-05-1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري .
(69) المادة 11 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
والمتمم.
(70) التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية،رقم 16 المؤرخة 24-05-1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري .

وبعد الانتهاء من عملية المسح او إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية،يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار مؤقتا تبعا لتقدير توافر عناصر الحيازة القانونية وشهره في شكل:

-ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية أن حيازتها قانونية مستوفية لجميع الشروط وخالية من العيوب،وأنها استمرت كذلك مدة التقادم المكسب المقدرة بـ 15 سنة من تاريخ بداية الحيازة إلى تاريخ الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح،طبقا للمادة 13 من المرسوم 76-63 السابق التي تنص : "يعتبر الترقيم مؤقت المدة أربعة (4) أشهر،يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم،بالنسبة للعقارات التي لتسلم لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي،حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدث.

-ترقيم مؤقت لمدة سنتين: بالنسبة للعقارات التي يحوزها أصحابها ولا تمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكيتها على ضوء أعمال المسح والسندات المقدمة،فيقوم بترقيمها طبقا للمادة 14 من المرسوم 76-63 التي تنص على : "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا ألترقيم بالنسبة للعقارات التي ليسل مالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية،وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية. ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة

(71) المذكرة رقم 3787 بتاريخ 1999/07/17 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية،رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بدور المحققين التابعين للدولة في عمليات التحقيق العقاري المندرجة في اطار اعداد مسح الاراضي العام.

(72) قرار المحكمة العليا رقم 277874 الصادر بتاريخ 2004/10/13،مجلة المحكمة العليا عدد خاص لسنة 2004 ،الجزءالثاني ،ص299.

مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك،عن طريق أي شخص معني."

ويترتب على ترقيم العقار تسليم المستفيد شهادة الترقيم المؤقت،وهي سنديمكن المستفيد من تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي على اعتبار أنها تولد نفس آثار شهادة الحيازة طبقا للمادة 10 من قانون القانون 03-22 المؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 التي تنص :"تحمل شهادة الترقيم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري."

تبعا لذلك وعلى وجه القياس على آثار شهادة الحيازة،فإن شهادة الترقيم المؤقت المسلمة للمستفيد ستسمح له بأن يتصرف في العقار محل التسوية « تصرف المالك الحقيقي»عن طريق:

-1الحصول على رخصة البناء[73]،كما أنها تسمح بتسوية الوضعية العمرانية للبناء المشيد على القطعة محل الحيازة والاستفادة من سند تحقيق المطابقة[74]

-2تأسيس رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل،بهدف القيام بمشروع بناء،أو إتمام إنجاز البناية و تأهيلها طبقا للشروط التي يمكن أن تفرض من قبل لجنة الدائرة قبل تسوية وضعية البناء غير الشرعي كما سبق عرضه في آثار شهادة الحيازة.

ونشير إلى أن حالات التسوية بفعل هذه الشهادة قد بلغ إلى غاية جوان 2009 حوالي 20300 حالة ترقيم مؤقت في المناطق الريفية لوحدها.[75]

ثانيا / تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء غير الشرعي بفعل الترقيم طبقا للمادة 48 من قانون المالية لسنة 2005:

هي حالة لتسوية الوضعية القاعدة العقارية كما نصت عليها المادة 48 من القانون 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 بقولها:

"في حالة تشييد البنايات برخصة بناء وبدونها على أرض ذات أصل تابع لأملاك خاصة للدولة منحتها السلطة المؤهلة طبقا للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي يكون في مقدور مالكها الظاهر الذي لا يتوافر لديه سند قانوني للملكية أني يثبت أثناء عملية المسح العام،دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملاك الدولة تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات والبنايات.

وفي حالة عدم تبرير الدفع،كليا أو جزئيا يتم القيام بقيد مؤقت إلى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لا يمكن أن يقل عن قيمة السوق الحالية والتي تواصل مصالح أملاك الدولة تحصيله طبقا للتشريع المعمول به ... لا تطبق أحكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت. ويجري حينئذ مسح الأرض وقيدها باسم الدولة.

"تعالج المادة السابقة وضعية الملكية العقارية للبنايات غير الشرعية المشيدة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بشروط وهي :"أن تكون القطعة الأرضية تابعة للأملاك العقارية الوطنية الخاصة فلا يجوز تسوية وضعية البنايات المشيدة على الأملاك العقارية الوطنية العامة،لأنها غير قابلة للتصرف"أن يرخص القانون بعملية التنازل عن القطعة الأرضية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة مثل حالة المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-454 المحدد لشروط إدارة أملاك الدولة[76]

أن تكون القطعة المتنازل عنها قابلة للبناء والتعمير طبقا لما حددته أدوات التعمير وأن يتوافق تخصيص الأرض مع سبب التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.

أن تشتمل الأرض على البناء المشيد برخصة بناء أو بدونها ،بشكل مندمج بالأرض لا يمكن فصل دون الاخر وهو ما قصدته المادة السابقة بقولها"لا تطبق أحكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت"

ويتم بعد إيداع وثائق المسح التي تبرر عملية التنازل والدفع ترقيم العقار ومنح الحائز الدفتر العقاري إذا ما استطاع إثبات تأدية ثمن التنازل أمام المحقق العقاري،وفي حالة العكس تقيد القطعة مؤقتا باسم صاحبها ويمنح شهادة الترقيم المؤقت،وفي الحالتين تسوى وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي عن طريق منح الحائز سند الملكية.

هو أسلوب لتسوية الوضعية التخطيطية للحي عن طريق إدماجه ضمن المحيط العمراني بفعل عمليات التصحيح العمرانية التي يتدخل بها هذا الأسلوب،والأرض بطبيعة ملك عقاري وطني عمومي خلال المدة الممتدة من تاريخ الطلب إلى حين البث بإعادة التصنيف،كما أن طلب لجنة الدائرة غير مبرر من الناحية القانونية إذ كما سبق شرحه بمجرد فقدان الملك الوطني العمومي الوظيفة والطبيعة التي حتمت إدراجه ضمن الأملاك الوطنية العمومية ينشأ التزام السلطة المعنية بإخراجه من هذه الدائرة بموجب قرار إلغاء التصنيف دونما الحاجة إلى أن يطلب ذلك ولا يفوتنا أن نتساءل عن إمكانية التسوية في هذه الحالة تبع اللإطار العام لتحقيق المطابقة الذي لا يسمح بإقامة مثل هذه البنايات في هذه الأرض المشمولة بارتفاق عدم البناء بالنسبة للخواص.

2- إمكانية تسوية الوضعية العقارية للبنايات غير الشرعية المشيدة على الأراضي الوقفية أو الخاصة التابعة للملكية الغير:

لم يشر في هذه الحالة القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها إلى إمكانية تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناية غير الشرعية وعليه سنعالجها على ضوء الأحكام القانونية المنظمة للملكية العقارية الخاصة والوقفية:

-1-2بالنسبة للبنايات غير الشرعية المشيدة على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للغير:

إن حق الملكية العقارية الخاصة مضمون ومحمي دستوريا،إذ يرتب التزاما في ذمة أشخاص القانون الخاص أو العام مفاده احترام الملكية الخاصة وعدم الاعتداء عليها فلا يجوز نزعها إلا للمنفعة العمومية طبقا للقانون 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

بناءا على ما سبق لم يتمكن القانون 08-15 من حَبْكِ طريقة لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناية غير الشرعية المشيدة على أملاك الغير،بخلاف ما ورد في بالمرسوم 85-212 المؤرخ في 13-08-985 ،غير أن قواعد القانون المدني قد تكفلت بهذه الحالة حيث يمكن لحائز البناية غير الشرعية أن يستفيد من واقعتي التقادم المكسب أو الالتصاق كأسباب لكسب الملكية يترتب عليهما منحه سندا للملكية بمناسبة الفصل في الخصومة القضائية أمام المحكمة متى لم تتجاوز المدة إلى غاية تنفيذ الحكم فترة تحقيقا لمطابقة:

*التمسك بالتقادم المكسب لاكتساب الملكية العقارية:

فيجوز لحائز البناء غير الشرعي أن يتمسك بالملكية العقارية الخاصة لوعاء البناية بالتقادم الطويل لمدة 15 سنة أمام المحكمة لو كان مملوكا للغير بسند مشهر في ظل نظام السجل العيني طبقا للمادة 827 من القانون المدني التي تنص على :"من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار لذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع. "

فالمادة السابقة لا تفرق في التقادم المكسب بين الملكية التي لها سندات والتي ليس لها سندات إذا أنعدم جواز اكتساب الملكية العقارية بالتقادم بخلاف الحقوق المشهرة في السجل العيني لا يقبل إلا في إطار تسليم سند الملكية في إطار تحقيق عقاري والإجراء الأولي للقيد في السجل العقاري

*الالتصاق الصناعي كسبب لكسب ملكية وعاء البناية:

ويقصد بالالتصاق الصناعي في هذه الحالة اندماج الأرض مع مواد البناء غير الشرعي بشكل يتعذر معه الفصل بينهما دون تلف نتيجة تدخل شخص من أشخاص القانون الخاص بسلوك التشييد في

(73) نعيمة حاجي،المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر،مرجع سابق،ص96.
(74) تعرف هذه العملية بالإجراء الاولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري.
(75) مفهوم المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 المتضمن قواعد التعمير.
(76) مفهوم المادة 35 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها.

هذه الحالة يمكن لحائز البناء أن يكتسب ملكية الوعاء العقاري بحكم من المحكمة طبقا للمادة 785 من القانون المدني في التي تنص على:

"إذ اكان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له حق في إقامته فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة،وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل،أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت،هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها . غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تمليك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل".

ويشترط لاكتساب ملكية وعاء البناية غير الشرعية في هذه الحالة على وجه الخصوص:

حسن نية القائم بالبناء،وهو معيار شخصي مفترض يقوم مع اعتقاد الشخص بأن له الحق في إقامة البناء دون البحث عن السبب الصحيح،فقد يستند في هذه الحالة حائز البناء إلى السند العرفي الذي حرره له المالك الذي سمح له بإقامة هذه المنشآت.

أن يطلب المالك تمليك هذه الأرض إلى حائز بالبناء بسبب فداحة التعويض الملزم له،فليس له أن يطلب الإزالة بل يخير بين تأدية قيمة مواد البناء وأجرة العمل أو ما زاد في قيمة الأرض بسبب البناء،فإذا أرهقه هذا التعويض جاز له أن يطلب تمليك الأرض إلى حائز البناية غير الشرعية.

-2-2بالنسبة للبنايات غير الشرعية المشيدة على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوقفية:

تتمتع الأراضي التابعة للملكية الوقفية كما رأينا بخاصيتي إسقاط الملكية الوقفية وتمتعه بالشخصية المعنوية اللتين تجعل انه غير قابل للتصرف وبدرجة أولى للتسوية الأملاك العقارية المشيدة عليها البنايات غير الشرعية للغير بأنها تلحق بالوقف مهما كان حجمها وشكلها ودون أي تعويض إذ تنص المادة 25 من قانون الأوقاف في فقرتها الأولى:

"كل تغيير يحدث،بناء كان أو غرسا،يلحق بالعين الموقوفة ويبقي الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير .« ولقد أكدت المحكمة العليا هذا الحكم في العديد من المناسبات،حيث ورد في القرار

المؤرخ في 25-11-1998 « وحيث أن القاعدة أن كلما أحد ثمن بناء أو غرس في الحبس يعتبر مكتسبا للشيء المحبس ولا يجوز تمليكه ملكية خاصة. وحيث أن القرار المطعون فيه الذي اعتبر أن البناء فوق الشيء الحبس لايعد تصرفا وبالتالي لا يمس بمقتضيات عقد الحبس هو تعليل ليس له أساس قانوني.

المبحث الثاني : الجهة المختصة بتسوية الوعاء العقاري للبناية المراد تسويتها وتحقيق مطابقتها.

ان البناية لها جزئين البناء والعقار الواقع بحيزه البناية ،فالتسوية تشمل البناء والعقار لان من غير الممكن تسوية البناء وترك العقار ،لان الادارة هي التي تحافظ على الاملاك الوطنية العامة والخاصة ،وتحمي الملكية الخاصة للأفراد ،فأي تعدي يعاقب عليه القانون ،وقانون 08-15 قد اشار الى تسوية العقار من خلال المادة 40 منه ،التي بينت كيفية تسوية الارضية الواقع بها البناية المراد تسويتها ،والجهة المختصة لتسوية العقار هي مديرية املاك الدولة في كل ولاية عبر التراب الوطني ،وكذا الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 1990/12/22.فالقانون خول لهتين الجهتين تسوية العقار حسب كل حالة اذا شيدت البناية المتممة او غير متممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول ،على قطعة ارض تابعة للأملاك الخاصة للدولة او الولاية او البلدية يمكن للجنة الدائرة ان تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ،والسلطات المعنية نقصد بها مديرية املاك الدولة والوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين فتسوية العقار يكون وفق هتيين الجهتين المعننتين بالتسوية.وخاصة مديرية املاك الدولة التي تعتبر الحلقة الاساسية في تسوية العقار ،فهي الجهة المكلفة بحماية الاملاك العقارية والمحافظة عليها وعلى طابعها التي خصصت له ،ممثل املاك الدولة المختص اقليميا له دور هام في عملية تسوية البنايات لاسيما عمل لجنة الدائرة ،فأعضاء لجنة الدائرة يمكن ان يطلبوا تحقيق عقاري ،ومصالح املاك الدولة هي التي تقوم بهذا التحقيق ،وبناء عليه تبث لجنة الدائرة في طلب التسوية ،اما الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ،بعدما تقوم مصالح املاك

الدولة بإجراءات تحويل القطع الارضية الى البلديات وتحدد اسعار شراء بيعها ،تحول القطعة الى الوكالة الولائية للتسيير

والتنظيم العقاريين الحضريين لتصحيح عملية شراء القطعة وبيعها الى المستفيد من التسوية[77].

المطلب الاول : مديرية املاك الدولة.

كان ولا يزال وضع سياسة عقارية من أهم المواضيع التي تواجه المشرع حيث عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات من اجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة عن الحقبة الاستعمارية،وهذا لأهمية الأملاك العقارية التي أعطاها المشرع عناية كبيرة لما تكتسي من أهمية بالغة وكذا صعوبة إجراءات التعامل فيها نظرا للغموض والتناقض الذي يكتسي القوانين والتنظيمات المتعلقة بها،هذا ونشير إلى الفشل الذي يشوب ويظهر بصورة واضحة للسياسة العقارية المنتهجة في الجزائر.

فالشيء الذي طغى على القوانين منذ فترة الاستقلال إلى يومنا الحالي هو التعديل والإلغاء الذي يخص النظام العقاري،وكغيره من الإجراءات القانونية بها،التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة تعرض بدوره إلى تغييرات وتعديلات في القوانين التي تنظمه،حيث أن السبب الذي أدى بنا إلى اختيار هذا الموضوع هو تلك الإجراءات المتجددة في مجالها و زمانها و هو ما يشكل الأهمية العلمية والعملية للموضوع فالتنازل يهدف إلى جلب سيولة نقدية للخزينة هذا ما يجعل منه هدف اقتصادي وله هدف اجتماعي يتمثل في سماح الدولة للأفراد المشاركة في الامتلاك وهو ما ينجر عنه خلق استقرار اجتماعي.

(77) المرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 1986/01/07 الذي يضبط كيفيات تحديد اسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها .

وقد تطرقنا إلى هذا الموضوع من خلال الإشكاليات المطروحة والمتمثلة في مفهوم التنازل والأملاك المعنية بالعملية،شروطه و الكيفيات و الإجراءات المتبعة في العملية و الهيئة الإدارية الكفيلة بتنفيذ هو دورها.

ومثل هذه الدراسات يتطلب منا الاعتماد على منهجين اثنين،أولهما المنهج الحقوقي الشكلي الذي يعتمد أساسا على دراسة الظاهرة وفقا لما نصت عليها لقوانين والتنظيمات المعمول بهاو منهجا لتحليل والتركيب وهذا كمنهج منطقي يعتمد عليه في تفسير وتحليل النتائج،ولقد اعتمدنا في دراستنا لهذاالموضوع على التشريعات والنصوص التنظيمية المتعلقة بالموضوع لاسيما المرسوم التنفيذي 03 / 269 يتناول اولا مفهوم الأملاك الوطنية،التعريف أملاك الدولة من خلال وموضوعين يتضمن تنظيم وهيكلة مهام الإدارة فالأول التنظيم وهيكلة إدارة الدولة أما الثانية فيتضمن مهام إدارة أملاك الدولة .

- ماهية أملاك الدولة:

قبل أن نتعرض إلى دراسة التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة نتطرق أولا إلى تبيان الأملاك معا لتطرق إلى مهامها وتوضيح الأعمال التي يقوم بها كل قسم.

لقد عرف النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر عدة تطورات منذ الاستقلال نظرا للارتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة و النظام السياسي والاقتصادي المطبق في البلاد فمن فكرة وحدة الأملاك العامة التي تبناها المشرع في البداية باعتبار أن الدولة في النظام الاشتراكي تدخل في كل المجالات والتي استبعدها قانون 84 – 16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية،جاء دستور 23 فيفري 1989 ليكرس من جديد النظرية التقليدية المبنية على التفرقة بين الأملاك العمومية التي تهدف لتحقيق أغراض إمتلاكية بحتة و بالتالي إن الملكيتين لا تخضع لنفس الحماية و لا نفس النظام القانوني،حيث صدر قانون التوجيه العقاري وقانون الأملاك الوطنية يجسد مبدأ الليبرالية المبنية على حماية الملكية الخاصة و المبادرة الحرة وتضييق مفهوم المنفعة العمومية.

- مفهوم الأملاك الوطنية:

نصت المادتين (17) و (18) من دستور 23 فيفري 1989 على مفهوم الأملاك الوطنية فهذه الأخيرة تشمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة.

تحدد طبيعة الأملاك الوطنية بالاعتماد على عدة معايير وهذا ما نص عليه القانون رقم 90 / 30 المؤرخ في 1 / 12 / 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و تتمثل هذه المعايير في معيار الغرض من استغلال الأملاك أو الغرض المخصص لها هذا القانون على أن الأملاك الوطنية العمومية لا يمكن ان تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها أما الأملاك .

تكوين الأملاك الوطنية:

تكون الأملاك الوطنية بطرق ووسائل امتلاك قانونية،طرق عاديةمنهاعقودالشراء،التبرع،التبادل عادية ،التقادم،الحيازة،الشفعة،التركات التي لا وارث لها و طرق استثنائية كنزع الملكية من اجل المنفعة العامة ...وبصفة عامة كل العقارات التي لا مالك لهاو التي تقع في الإقليم الجزائري هي ملكا لدولة الجزائرية بقوة القانون،وتنص المادة 51 من قانون 90 / 30 في هذا المجال على انه : " إذا لم يكن للعقار مال كمعروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة أمام الجهات القضائية المختصة بإثبات انعدام الوارث أو الورثة و إعلان الشعور حسب الأشكال والإجراءات القانونية ثم تسليم أموال التركة عقارات ومنقولات لمديرية أملاك الدولة،ليتم جردها وإدراجها في الممتلكات الوطنية الخاصة. "

- تصنيف الأملاك الوطنية:

حسب ما سبق فان الأملاك الوطنية تنقسم إلى قسمين أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة.

1- الأملاك الوطنية العمومية:

تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الخصوص والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها مباشرة أو عن طريق مرفق عام.

وتنقسم بدورها إلى قسمين:

1.أملاك وطنية عمومية بالطبيعة:

وتشمل شواطئ البحر،قعر البحر الإقليمي وباطنه،المياه البحرية الداخلية،وطرح البحر و محاسره،مجاري المياه،رقاق المجاري ا لجافة،الجزر التي تتكون داخل رقاق المجاري الجافة،الجزر التي تكون داخل رقاق المجاري،البحيرات والمساحات المائية الأخرى،الموارد الطبيعية السطحية والجوفية منها والحديدية والمعادن الأخرى،المنتجات المستخرجة من المناجم والمحاجر،الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو جوفه،المناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو سلطتها القضائية.

2- أملاك وطنية عمومية اصطناعية وتشمل:

- الأراضي ،السكك الحديدة وتوابعها الضرورية لاستغلالها،الموانئ المدنية و العسكرية وتوابعها لحركة المرور البحرية،الموانئ الجوية المطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية،الطرق العادية والسريعة وتوابعها : المعزولة اصطناعيا على تأثير الأمواج المنشاة الفنية الكبرى والمنشئات الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية،الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية الحدائق المهيأة، البساتين العمومية الأعمال الفنية ومجموعة التحف المصنفة،المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية والمحفوظات الوطنية حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية،المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذا العمارات الوطنية وكذا العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام المنشآت و وسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا،جوا،بحر.

الأملاك الوطنية الخاصة:

تشمل كل الملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية وبما انه هده الأملاك تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فهي تخضع لأملاك القانون الخاص.

غير انه لا يتتبع التطبيق الكلي القواعد لقانون الخاص على هذه الممتلكات لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية.

تكوين الأملاك الوطنية الخاصة:

حسب ما جاء في المواد (38) حتى (56) من قانون 90 / 30 تتكون الأملاك الوطنية الخاصة زيادة عن ما ورد في المادة (26) سنةكالأتـــــــــــي:

- الهبات والوصايا التي تقدم للدولة أول مؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.
- أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها للدولة.
- حطام السفن والكنوز والأشياء الآتية من الحفريات والاكتشافات.
- الغاء تخصيص بعض الأملاك الوطنية العمومية وإلغاء تصنيفها ماعدا حقوق الملاك المأجورين للأملاك الوطنية العمومية.
- استرداد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة والتي انتزعها الغير أو احتجزها أو شغلها دون حق أو سند

- انتقال الأملاك المخصصة للأملاك الوطنية العمومية عبر الأملاك الوطنية الخاصة ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة.

- ادماج الأملاك المنقولة والعقارية والحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأملاك العمومية للدولة في الأملاك الوطنية الخاصة.
- ما يؤول إلى الدولة او إلى مصالحها من الأملاك والحقوق والقيم الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تقتنيها نهائيا الدولة أو مصالحها.
- إدارة أملاك الدولة تنظيمها،هيكلها ومهامها

بعدما تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم أملاك الدولة وتصنيفها نتعرض في هذا المبحث إلى الإدارة التي تسيرها وتنظمها حيث ندرس هيكلتها ومهامها في مطلبين كالأتـــــــــــي:

- تنظيم وهيكلة إدارة أملاك الدولة

1- تنظيم مديرية أملاك الدولة وهيكلتها

مديرية أملاك الدولة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير ورقابة أملاك الدولة بطريقة مباشرة كالسكنات الوظيفية،أو بطريقة غير مباشرة عن طريق المصالح.

توجد على مستوى كل ولاية مديرية أملاك دولة ينسق اعمالها في مستوى الناحية مفتش جهوي لأملاك الدولة،وهي تضم في الولاية ما بين مصلحتين أو أربع مصالح وتضم كل مصلحة مابين مكتبين إلى أربعة مكاتب حسب أهمية المهام التي تؤديها. تتكون مديرية أملاك الدولة في الولاية من المصالح التاليـــة:

1 - مصلحة الشؤون العامة و الوسائل.

2- مصلحة العمليات العقارية .

3- مصلحة الخبرة و التقويمات العقاري.

حيث تتكون مصلحة الشؤون العامة والوسائل من أربعة مكاتب:

1- مكتب المستخدمين والإتقان.

2- مكتب عمليات الموازنة.

3- مكتب تحليل الإعلام الآلي والوثائق والمحفوظات.

4- مثبت التحقيقات أما مصلحة العمليات العقارية فتتكون من ثلاث مكاتب:

1- مكتب تسيير أملاك الدولة ومتابعة التحصيل .

2- مكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية وتطوير تطبيقات الإعلام الآلي.

3- مكتب العقود الإدارية و المنازعات.

وتتكون مصلحة الخبرة و التقويمات العقارية من قسمين:

1-مكتب التقويمات العقارية ،مكتب الدراسات والتحليل

- تنظيم وهيكلة مفتشية أملاك الدولة

مفتشية أملاك الدولة هي مصلحة غير ممركزة على مستوى المديرية لها نفس مهام و وظائف المديرية

.

تتواجد على مستوى كل دائرة في الولاية مفتشية أملاك الدولة وتتكون تحت سلطة رئيس المفتشية من أقسام:

1 - قسم تسيير الأملاك الوطنية.

2- قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة لأملاك الوطنية.

3 – قسم المحاسبة .

المطلب الثاني : مهام إدارة أملاك الدولة

مهام مديرية أملاك الدولة : نتناول مهام كل مكتب وكل مصلحة على حدا:

- مصلحة الشؤون العامة والوسائل :وهي مكلفة بضمان تسيير الإعتمادات المفوضة لها وموظفي المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري في الولاية و تسهر على السير الحسن والمنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها . كل مكتب فيها مكلف بمهام معينة.

1 - مكتب المستخدمين والإتقان:

- يساهم في أعمال تكوين الموظفين وتحسين مستواهم وتجديد تأهيلهم.
- تسيير كل العمليات المتعلقة بوضع الإدارة و مستخدمي المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفاظ العقاري الممارسة في الولاية.

2- مكتب عمليات الموازنة:

- يتولى تقييم احتياجات مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة للولاية بالوسائل المادية و التقنية و توزيع الوسائل المخصصة توزيع مثل.
- تحضير و إشعار العناصر التي تستعمل لإعداد ميزانية مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري للولاية.

- يتولى المصاريف على الإعتمادات التي خولت لها لتسيير عمليات تجهيز المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري للولاية وضمان تصفية...

- يتولى المحاسبة الخاصة بالمصاريف.

- تحضير و إنشاء الخطوات المتعلقة بالمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري للولاية وتتصرف في متابعة تطبيق خدمتها.

3 - مكتب تحليل الإعلام الآلي والوثائق والمحفوظات:

- جمع واستغلال مجموع معطيات الإحصاء.

- السهر على انتظام البيوع العقارية وضمان سيرها بطريقة قانونية

- التحقيق من قانونية وصحة الكتابات الخاصة بالوثائق والسجلات المحاسبة وكذا الخاصة بإحصاء العقارات و المنقولات.

- ضمان التحكم الحسن،تجديد سجلات المحاسبة والوثائق

- اعلام مدير أملاك الدولة وإطلاعه على نتائج البحث.

- مصلحة العمليات العقارية:

تتضمن 3 مكاتب تتوزع عليها المهام التالية:

1- مكتب تسيير أملاك الدولة:

- تطبيق وتنفيذ العمليات الواقعة على الأملاك العقارية

- ضمان سير الأموال والممتلكات الشاغرة أو عديمة الوارث

- تسيير عمليات الحجز القضائي

- تنظم وتنفذ عمليا ت تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتابع نتائج الإدارات العمومية التابعة لدولة عمليات اقتنائها واستئجارها.

- تتبع البيوع العقارية الخاصة بأملاك الدولة وتنظيمها

- القيام بعمليات إحصاء للأملاك المنقولة التابعة للدولة

2- مكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية وتطوير تطبيقات الإعلام الآلي:

وهو مكلف بدوره بعدة مهام منها:

- تنظيم عرض العمليات المتعلقة بالجرد لأملاك الدولة
- التحكم والمراجعة العامة للملكية العمومية

3-مكتب العقود الإدارية والمنازعات:

- تدرس العرائض المتعلقة بالعمليات أملاك الدولة مع الخواص

- تدرس حالة الاستحقاق والطعون الإدارية المرفوعة في دائرة إقليمها

- تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة و تتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة إلى المجلس القضائي والمحاكم.

4– مصلحة الخبرة والتقويمات العقارية :تضم مكتبين ومكلفة بـ:

- تنظيم وعرض عمليات التقويم العقارات و المنقولات وتدرس الطلبات المتعلقة بها

- دراسة عمليات البيوع العقارية والمتاجرة في المستوى المحلي وتتبعا لتقييم ووضع قرارات وتحاليل تقنية

- مكتب التعويضات العقارية :مكلف بـ:

- المشاركة في إجراءات نزع الملكية الخاصة من اجل المنفعة العامة.

- التحكم و الرقابة على عمليات التقويمات

- تنظيم عمليات التقويمات (عقارات ومنقولات التابعة للدولة)

- مكتب الدراسات والتحليل:

- دراسة عمليات البيوع العقارية

- دراسة وتنظيم التقويمات والتحقيقات

2- مفتشيه أملاك الدولة

تنقسم إلى أربعة أقسام كل منها مكلف بالمهام التالية:

1- قسم تسيير أملاك الدولة:

- تنظيم وتحضير لائحة لكل المنتوجات العقارية والعائدات

- تحضير وتحقيق البيوع العقارية

- تحضير العقود الخاصة بتسيير العقارات التابعة لأملاك الدولة وتثميرها

2- قسم التعريف و الجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية:

والمكلف بـ :

- التعرف على العقارات التابعة للدولة في إطار تأسيس الجرد العام .

- تنظيم سجلات المحاسبة و إحصاء الأموال العقارية التابعة للدولة.

- جمع وتنظيم الأملاك المنقولة التابعة للدولة.

3- قسم الخبرات و التقويمات العقارية:

- تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر الخاصة بأملاك الدولة،ومتابعة عمليات البيوع.

- تقييم السوق العقارية على المستوى المحلي وتحضير قرار وتحاليل تقنية

- العمل على تحديد وتنظيم الوثائق المتعلقة بالتقييم والخبرة.

4- قسم المحاسبة:

- إحصاء كل الأملاك العقارية وجردها

- القيام بعمليات المحاسبة اليومية – الأسبوعية - الشهرية والسنوية.

من مجمل ما سبق نستنتج إن من ابرزا المهام التي تقوم بها إدارة أملاك الدولة هي كالأتي:

تسيير الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للدولة الخاصة منها والعامة .حيث تكون لها سلطة المراقبة على الأملاك التي تسير بطريقة مباشرة

- لها صلاحية التوثيق فهي موثق الدولة

- حفظ الأرشيف (الجرد العام للأملاك التابعة للدولة)

- مستشار عمليات الخبرة.

المطلب الثاني: الوكالة المحلية للتسييروالتنظيم العقاريين الحضريين.

ان المرسوم تنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين .

حيث يتعين على المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية ،وذلك تطبيقا لأحكام المادة 73 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18[78].

ويمكن احداث فروع للوكالة على مستوى البلديات او الدوائر في داخل الولاية نفسها.

-مهام الوكالة :

تتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة جميع العقارات او الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات او الحقوق العقارية وتنفذ علاوة على العمليات المتعلقة طبقا للتنظيم الجاري به العمل.

وكذلك تساعد الوكالة اجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها ،وذلك في اطار مهمتها العامة وفي حدود امكاناتها.

ويمكنها ان تقوم بترقية الاراضي المفرزة والمناطق المختلفة الانشطة تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة ،او تكلف من يقوم بترقية ذلك.

كما يمكنها بالإضافة الى ذلك ان تبادر بعمليات حيازة العقارات او الحقوق العقارية لحسابها الخاص او التنازل عنها.

تحدد واجبات الوكالة ازاء الجماعة المحلية المعنية عن طريق دفتر للأعباء يعد طبقا للتنظيم الجاري به العمل.

تتدخل الوكالة حسب القواعد المعمول بها طبيعيا ووفق الاعراف والعادات الممارسة حين اتمام الحيازة او التنازل العقاري ،ماعدا الاحكام المخالفة لدفتر الاعباء .

- التنظيم والعمل :

يدير الوكالة مجلس ادارة ويسيرها مدير.

يشمل مجلس الادارة الذي يرأسه الوالي او ممثله :

- رئيس المجلس الشعبي الولائي او ممثله.

- مسؤولوا مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفون بالإدارة المحلية وبالتنظيم الشؤون العامة وبالأملاك الوطنية والبيئة والتهيئة العمرانية وبالسكن والعمران والفلاحة وبالسياحة والتجارة.

- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات.

- رئيسا (02)مجلسين شعبين بلديين ينتخبهما نظراؤهما.

- ممثلان (02) عن جمعيات يرمي هدفها الى حماية اطار المعيشة والبيئة ويعين هذان الممثلان بمبادرة من رئيس المجلس.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بالموضوع اجتماع مجلس الادارة.

يمكن ان يستعين رئيس مجلس الادارة ،عند الحاجة ،بممثل (او ممثلين) عن القطاعات الاخرى لحضور اشغال مجلس الادارة.

- يداول مجلس الادارة بناء على تقرير المدير في المسائل التالية:

- البرنامج وحصائل النتائج.

- الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات وغيرها من العقود الملزمة للوكالة.

- الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات.

الحسابات السنوية.

- النظام الحسابي والمالي.

- القانون الاساسي ودفع الرواتب المستخدمين.

- قبول هبات والوصايا وتخصيصها.

- انشاء فروع على مستوى البلديات او الدوائر في داخل الولاية نفسها.

عمل الوكالة وكيفية المداولة:

- مداولات مجلس الادارة نافذة وعند الاقتضاء بعد المصادقة عليها عندما يقتضي التنظيم الجاري به العمل ذلك.
يجتمع مجلس الادارة في دورة عادية مرتين في السنة بناء على دعوة من رئيسه ،ويجتمع في دورة طارئة من طرف مديره.
- يعد مدير الوكالة جداول اعمال الاجتماعات التي يضبطها رئيس مجلس الادارة.
- ترسل الاستدعاءات الى الاعضاء مصحوبة بجدول الاعمال قبل 15 يوم من على الاقل من تاريخ عقد الاجتماع ،ويمكن تقليص هذا الاجل بالنسبة للدورات الطارئة على الا يقل عن (08) ايام.
- لا تصح مداولات مجلس الادارة الا بحضور ثلثي اعضائه ،واذا لم يكتمل النصاب فيعقد اجتماع اخر

في غضون الثمانية (08) ايام الموالية وتصح المداولات عندئذ مهما يكن عدد الاعضاء الحاضرين.

- تتخذ قرارات مجلس الادارة بالأغلبية البسيطة وفي حالة تعادل الاصوات يكون صوت الرئيس

مرجحا.

- تسجل مداولات مجلس الادارة في محاضر وتدون خصيصا لهذا الغرض ويوقع الرئيس المجلس الادارة

وكاتب الجلسة على كل محضر.

- يتولى مدير الوكالة كتابة مجلس الادارة.

- تعين المدير ومهامه:

- يعين مدير الوكالة بموجب قرار من الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية بناء على اقتراح من الوالي من بين الموظفين والأعوان المنتمين للأسلاك المتصرفين الاداريين او المهندسين او الاسلاك المماثلة والحائزين على شهادة التعليم العالي والذين لهم اقدمية لا تقل عن 05 سنوات في ميدان نشاط الوكالة.

وتهى مهامه حسب الاشكال نفسها.

- يتولى المدير تسيير الوكالة .

وبهذه الصفة فانه يقوم بالمهام التالية:

- ينفذ قرارات مجلس الادارة.

- يمثل الوكالة في جميع اعمال الحياة المدنية ويرافع عنها امام العدالة.

- يمارس السلطة السلمية على مجموع المستخدمين.

- يعد مشروع الميزانية.

- ينفذ الحالات التقديرية للإيرادات والنفقات الوكالة ويلتزم بالنفقات وبامر ويبرم جميع العقود والاتفاقيات.

- يحدد مجلس الادارة التنظيم الداخلي للوكالة بناء على اقتراح من المدير.

- النظام المالي للوكالة:

- تزود الوكالة برأسمال اصلي يحدد مبلغه بموجب مداولة الهيئة او الهيئات المنتخبة في الجماعة المحلية المعنية ،يصادق عليها طبقا للتنظيم الجاري به العمل.

- ايرادات الوكالة:

-تتكون الموارد المالية للوكالة مما ياتي:

- عائد الخدمات.

- فائض القيمة المنجز.

- القروض الممنوحة.

الهبات والوصايا.

نفقات الوكالة:

- تشمل نفقات الوكالة على مايـأتــي:

- تكاليف المستخدمين والعتاد وجميع النفقات الضرورية للتسيير.

جميع النفقات المرتبطة بانجاز المهام الموكلة اليها.

- تسديد القروض المبرمة.

- تمسك حسابات الوكالة على الشكل التجاري طبقا للامر رقم 75-35 المؤرخ في 1975/04/29 المتضمن مخطط المحاسبة الوطنية.

يخضع مسك الحسابات واستعمال الرأسمال الموكلين لمحاسب الى الموافقة طبقا للتنظيم الجاري به العمل.

- تخضع الحسابات التقديرية للوكالة المحددة تبعا للإجراءات المقررة الى موافقة الهيئات المنتخبة في الجماعات المحلية المعنية.

- بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2003-408 المؤرخ في 09 نوفمبر 2003 نتم احداث اللجنة الاستشارية على مستوى مصالح وزارة الداخلية والجماعات المحلية وتهيئة الاقليم يرأسها وزير الداخلية والجماعات المحلية او ممثله ،وتتكون من ممثلي الوزارات التالية:

- الداخلية والجماعات المحلية ممثلان (02).

- المالية ممثل واحد(01).

- السكن والتعمير ممثل واحد(01).

- البيئة والتهيئة العمرانية ممثل واحد (01).

- الفلاحة والتنمية الريفية ممثل واحد (01).

- السياحة ممثل واحد (01) .

- تدلي اللجنة برأيها المسبق في عمليات التنازل عن الاراضي المذكورة ادناه والتابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

- الاراضي الواقعة في المناطق العمرانية المستقبلية والتي تنعدم فيها المرافق الحيوية.

- الاراضي المخصصة مسبقا لانجاز تجهيزات عمومية طبقا لأدوات التعمير والمقترحة لاستعمال اخر.

- الاراضي الموجودة داخل مخطط شغل الاراضي الذي لم تتم الموافقة عليه.

- الاراضي ذات القيمة العمرانية العالية المحددة طبقا للإجراء المطبق على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- الاراضي التي لها تكامل وتجانس فيما بينها والواقعة على مستوى اقليم ولايتين او اكثر.

- يجب ان يرسل الوالي الى اللجنة الاستشارية ملفا يتضمن على الخصوص المعلومات الاتية :

- مساحة القطعة الارضية و قيمتها التجارية.

- تخصيص القطعة الارضية طبقا لمخطط التعمير الجاري به العمل.

- تخصيص القطعة الارضية والمعلومات الاقتصادية والمالية للمشروع المقرر.

- تعريف صاحب الطلب.

- تدلي اللجنة برأيها في اجل لا يتجاوز شهرين (02) ابتداء من تاريخ استلام الملف.

- يصدر وزير الداخلية والجماعات المحلية امر للوالي او الولاة المعنيين بخصوص الاجراءات الواجب اتخاذها.

- تنشا لدى مصالح رئيس الحكومة لجنة وزارية مشتركة مكلفة بتعين المناطق والقطع الارضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والمخصصة لانجاز برامج تبادر بها الدولة ولها بعد وطني.

يرأس اللجنة ممثل عن رئيس الحكومة وتتكون من ممثلي وزارات الداخلية والجماعات المحلية والمالية والسكن والتعمير والفلاحة والتنمية الريفية والبيئة والتهيئة العمرانية.

توضح كيفيات سير اللجنة بمقرر عن رئيس الحكومة.

- يتم تعويض الاراضي التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي تم تحويلها او وضعها تحت تصرف الدولة طبقا للإجراء المنصوص عليه في المادة 27 مكرر من المرسوم التنفيذي 2003-408 المؤرخ في 2003/11/09.

ونصت المادة 27 مكرر 02 من المرسوم 2003-408 على انه "يجب ان تكون كل عملية بيع لأراض تابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين موضوع اشهار مسبق.

تعلق قائمة المشتريين لمدة شهر في الاماكن العمومية ولاسيما في مقر المجلس الشعبي البلدي والدائرة والولاية المعنية.

ونصت المادة 28 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 2003-408 "... يجب ان تتخذ المجالس الشعبية البلدية او الولائية المعنية كل الاجراءات قصد اعلان حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين".

تحل الاموال المنقولة والعقارية والحقوق والالتزامات ومستخدمي الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين طبقا لتشريع المعمول بهما.[79]

المبحث الثالث: الجزاء المطبق على مخالفات البناء والتعمير في اطار قانون 08-15.

- ان المخالفات التي ترتكب في مجال شهادة المطابقة كثيرة ومتعددة فينجم عنها اثار وعقوبات تقع على عاتق المخالف لذلك فان المشرع رصد لها مجموعة من الاعوان والذين خول لهم صلاحية معاينة المخالفات وإثباتها وقد حدد انواع هذه المخالفات والهيئات المختصة بمعاينتها في قوانين التهيئة والتعمير.

ولقد جاء المشرع الجزائري بمجموعة من العقوبات المالية في قانون 08-15 تطبق على المخالفين كجزاء لمخالفته قواعد التعمير والبناء ،وتختلف هذه المخالفات فهناك مخالفة تشييد بناية بدون رخصة بناء مسبقة قبل البدء في اي انشاءات سواء كان البناء معد للسكن او غرض اخر.

وكذلك من بين مخالفات البناء والتعمير ،مخالفو تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة ،وهذه عكس المخالفة الاولى ،رخصة البناء متوفرة لكن عند انتهاء اشغال البناء مطابقة الاشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة ،فاذا كانت اشغال البناء غير مطابقة لأحكام ومواصفات رخصة البناء نجد مثلا عد احترام الارتفاع المرخص به وانجاز منافذ غير مقررة ونوافذ غير قانونية.

وكذا مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة فالمشرع جرم فعل عدم القيام باجراءات التصريح والإشهار ويتم ذلك بوضع لافتة عند ورشة للبناء،وإجراء التصريح بانتهاء الأشغال بعد اجراء قانوني يقوم به طالب شهادة المطابقة من اجل تسليمه شهادة مطابقة ،وذلك عن طريق اخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح وإنهاء ورشة الأشغال،وعدم القيام بهذا الإجراء يعد مخالفة من مخالفات شهادة المطابقة وتدخل ضمن هذا الصنف من المخالفات الحالات الاتية: عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخص البناء اي مواصفات البناء طبقا للرخصة ،وعدم التصريح بانطلاق وانتهاء الاشغال.[80] ،فكل هذه المخالفات يعاينها اشخاص مكلفون ولهم اختصاص موكل لهم بموجب قانون 08-15نوبناء على هذه المعاينة ومحاضر مخالفة قواعد التشريع والبناء[81] ،يتم تقرير العقوبات المقررة في قانون 08-15 .

المطلب الأول الاشخاص المختصون لمعاينة المخالفات في اطار قانون 08-15.

- تعتبر مباشرة اشغال البناء خلافا لما تقتضيه قواعد العمران المنصوص عليها في قواعد التهيئة والتعمير مخالفة لتشريع البناء ،فهذه المخالفات تتخذ اشكالا متعددة كالبناء دون رخصة او عدم مطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء ويتم اثبات هذه المخالفات عن طريق اعوان مؤهلين قانونا للقيام بمهمة البحث والتحري عن المخالفات وذلك في شكل محاضر رسمية.

لقد حدد المشرع الجزائري الاشخاص المكلفين بمعاينة المخالفات طبقا لأحكام وضوابط البناء والتعمير ،فنص على هؤلاء الاشخاص في قانون 08-15 لاسيما المادة 62 منه "...علاوة الضباط واعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 سنة 1990 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 ،المعدل والمتمم والمذكور اعلاه، يؤهل الاعوان المذكورون في المادة 68 أدناه،للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون.

يؤهل هؤلاء الاعوان ايضا:

- لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنايات،

- للقيام بالفحص والتحقيقات،

- لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها،

- لغلق الورشات غير القانونية.

تتم المراقبة والتحقيق في إطار أحكام المادة 62 أعلاه،وفق رزنامة الزيارات التي تعد من طرف:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية،

- مدير التعمير والبناء ،بالنسبة للمفتشين والاعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

- تمسك سجلات متابعة الاشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين اقليميا.[82]

- تحرير محاضر المخالفة من طرف الاعوان المختصين:

- يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها، ويوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة.

وفي حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر ،يبقى هذا الاخير صحيحا الى ان يثبت العكس ،يرسل المحضر خلال اثنين وسبعون (72) ساعة الموالية الى الجهة القضائية المختصة ترسل نسخة من المحضر الى رئيس المجلس الشعبي البلدي او المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا في اجل لايتجاوز سبعة(07) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.[83]

- يمكن ان يستعين اعوان الدولة والبلديات المذكورين في الماد 62 المذكورة انفا،في حالة عرقلة مهامهم بالقوة العمومية لإيقاف الاعمال و/او غلق الورشات تنشا لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية ،فرق اعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول انشاء التجزئات او المجموعات السكنية او ورشات انجاز البلديات كما هي معرفة في المواد السابقة الذكر.

- تسخر الدولة والجماعات الاقليمية جميع الوسائل لتسهيل عمل الاعوان المؤهلين والحفاظ على كرامتهم ن اي توفير كل الوسائل المادية من عتاد وسيارات وكذا الوسائل القانونية من سلطة منى اجل مباشرة اعمالهم ،وتحمي الدولة الاعوان من جميع انواع الاهانة والتنقص من قيمتهم اثناء تادية مهامهم.[84]

(78) حمدي باشا عمر ،مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار ،طبعة 2004،ص10.
(79) المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 ،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2003-408 المؤرخ في 2003/11/05 ،الذي يلغي احكام المرسوم رقم 75-103 المؤرخ 02/07/ 1976والمرسوم 79-108المؤرخ في 23يونيو 1979والمرسوم رقم 86-01 والمرسوم 86-02 والمرسوم 86-03 والمرسوم 86-04 والمرسوم 86-05 المؤرخة في 1986/01/07،وذلك مع مراعاة احكام المادة 88 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18..
(80) نموذج محضر مخالفة المدرج في الملاحق.
(81) المادة 62 من القانون 08-15.السالف الذكر. .

(82) المادة 63 من القانون 08-15 السالف الذكر.
(83) المادة 65و66 من القانون 08-15،السالف الذكر.
(84) المادة 69 من القانون 08- 15 ،السالف الذكر

- في اطار تأدية مهامهم يمنح للأعوان المؤهلين تكليف مهني يسلمه لهم حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير او الوالي المختص اقليميا، ويلزمون باستظهاره اثناء اداء مهمة المراقبة.

يسحب هذا التكليف المهني في حالة توقف الاعوان عن العمل.

تحمي الدولة الاعوان المكلفين المؤهلين ،في إطار تأدية مهمتهم من كل ضغط او تدخل ايا كان نوعه او شكله من شانه ان يضر بتأدية مهامهم او يمس سلامتهم الجسدية او المعنوية.[85]

- حالة التنافي للأعوان المؤهلين:

- لا يؤهل الاعوان المؤهلين بدراسة الملفات التجزئة آو المجموعات السكنية او البنايات التي تكون ملكا لا قاربهم حتى الدرجة الرابعة.

- بجب ان توقف بموجب امر من الوالي او بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الاشغال التي تهدف الى انشاء تجزئة او مجموعة سكنية ،دون رخصة تجزئة فوق الاملاك الوطنية العمومية او فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول.

في هذه الحالة يامر الوالي المخالف بإعادة الاماكن الى حالتها الاصلية وهدم البنايات المشيدة في الاجل الذي يحدده.

اذا لم يمتثل المخالف ،يأمر الوالي بعد تجاوز الاجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم ،ويتحمل المخالف المصاريف.

لا يعفي توقيف الورشة وهدم البنايات ،واعادة الاماكن الى حالتها الاصلية،المخالف من المتابعة القضائية من طرف الجهة القضائية المختصة.[86]

(85) المادة 71 من القانون 08-15،السالف الذكر.
(86) المادة 73 من القانون 08-15،السالف الذكر.

المطلب الثاني : العقوبات المطبقة على مخالفات التعميروالبناء في اطارقانون 08-15.

كمبدأ عام كل الجرائم من الجنح والمخالفات تتكون من ركنين مادي ومعنوي،فالركن المادي يتمثل في قيام بأعمال وإشغال مخالفة لقواعد التشريعية والتنظيمية للبناء و التعمير.

اما الركن المعنوي فهو القصد الجنائي العام المتمثل في علم المخالف بان العمال التي يقوم بها مخالفة للتسريع والتنظيم المعمول به في مجال البناء والتعمير. فإذا توافر هذين الركنين كان على القاضي لزاما ان يطبق هذه المواد المتعلقة بعقوبات سالبة للحرية وعقوبات مالية.

المادة 74 من قانون 08-15 تنص على انه "يعاقب بالحبس من ستة(06) اشهر الى سنتين(02) وبغرامة من مائة الف دينار (100.000دج) الى مليون(1000.000دج) كل من ينشئ تجزئة او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة وفي حالة العود ،تضاعف العقوبة.

- تنص المادة 75 من نفس القانون"يعاقب بغرامة من مائة الف دينار (100.000دج) الى مليون دينار (1000.000دج) كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.

وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

نلاحظ في هذه المادة المشرع الجزائري قرر عقوبة مالة بمبلغ معتبر ،دون ان ينص على عقوبة سالبة للحرية ونصت المادة 76 على ان تطبق العقوبات المقررة في المادتين 74و75 المذكورين على المقاول الذي انجز الاشغال والمهندس المعماري والمهندس الطوبوغرافي او كل صاحب دراسة اعطى اوامر تسببت في المخالفة المشرع شدد على هذه الفئة من التقنيين والمهندسين لانه من المفروض ان هذه الفئة من التقنيين تكون لها علم بهذه المحالفة التي سيرتكبها الشخص المخالف، رغم ان المهندس المعماري والطوبوغرافي لم يرتكبا فعل البناء او انشاء تجزئة بدون رخصة بناء.

اما المادة 77 من نفس القانون فان المشرع الجزائري عالج مشكلة بل هي اصل المشكلة في تزايد البناء الفوضوي وهي بيع قطعا ارضية من تجزئة او المجموعة السكنية غير مرخصة او لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع ،فيعاقب من ارتكب هذا الفعل بالحبس من ستة(06) اشهر الى سنة(01)وبغرامة من مائة الف دينار الى (100.000دج) الى مليون دينار (1000.000دج) او بإحدى العقوبتين.

وفي حالة العود ،يمكن ان يحكم عليه بالحبس من سنة (01) الى خمس(05 سنوات، وتضاعف الغرامة.

اما المادة 78 من نفس القانون "يعاقب بغرامة من خمسين الى الف دينار (50.000دج) الى مائة الف دينار (100.000دج) كل من لا ينجز البناية في الاجل المحدد في رخصة البناء.

المادة 79 من نفس القانون"يعاقب بغرامة من خمسين الف دينار (50.000دج) الى مائة الف دينار (100.000دج) كل من يشيد او يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء.

وفي حالة العود ،يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة(06) اشهر الى سنة (01) ،وتضاعف الغرامة.

اما المادة 80 من القانون 08-15 تنص "يتعرض المالك او صاحب المشروع الذي لم يتمم اشغال الانجاز في الاجل المحدد في رخصة اتمام الانجاز،الى تسديد غرامة من عشرين الف دينار (20.000دج) الخمسين الف دينار (50.000دج).

نلاحظ ان المشرع الجزائري في هذه المواد عالج مشكلة بناء او تشييد بناء دون رخصة ،عدم انجاز الاشغال في الاجل المحدد في الرخصة المقدمة ،وهذه الرخصة تقدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ،وفقا للإجراءات التي تم شرحها في المطلب الاول من المبحث الثالث من الفضل الاول.

المادة 81 تنص على "تعاقب بغرامة من خمسة الاف دينار (5000دج) الى عشرون الف دينار (20.000دج) ،كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البنايات في الاجل المحدد.

اما المادة 82 تنص على انه يعاقب بغرامة من عشرين الف دينار (20.000دج) الى خمسين الف دينار (50.000دج) كل من يشغل او يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.

يمكن الجهة القضائية ان تامر بإخلاء الاماكن فورا.

في حالة عدم امتثال المخالف ،يمكن ان يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة(06) اشهر الى اثني عشر (12) شهرا ،وتضاعف الغرامة.

المادة 83 تنص على انه" يعاقب بغرامة من مائة الف دينار (100.000دج) الى خمسين الف دينار (300.000دج)كل من لا يصرح ببناية غير متممة او تتطلب تحقيق المطابقة ف مفهوم هذا القانون.

وفي حالة عدم امتثال المخالف ،يمكن الامر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف.

- نلاحظ ان هذه المواد تشدد على المخالفين لشهادة المطابقة ،وهذه الشهادة من اهم الشهادات التعمير التي يقدمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص.

المادة 84 تنص على انه "يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام انجاز الأشغال.

المادة 85 تنص على "يعاقب بغرامة من خمسين الف دينار (50.000دج) الى مائة الف دينار (100.000دج)كل من يستأنف اشغال بناء ،قبل تحقيق مطابقتها.

وفي حالة العود ،تضاعف الغرامة.

المادة 86 تنص على "يعاقب بغرامة من خمسة الاف دينار (5.000دج)الى عشرين الف دينار (20.000دج) ويغلق الورشة ،كل من لم يوقف فورا الاشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون".

- يعاقب بغرامة من خمسين الف دينار (50.000دج) الى مائة الف دينار (100.000دج) كل مصرح تمت تسوية وضعيته ،ولم يودع طلب اتمام انجاز الاشغال او طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الاجل المحدد.

- اما المادة 88 تنص على يعاقب بغرامة من خمسين الف دينار (50.000دج) الى مائة الف دينار (100.000) كل من يقوم بالربط المؤقت او النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول على على تصريح المسبق،على التوالي ،على رخصة البناء او الشهادة المطابقة.

تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الاولى اعلاه،على المقاول الذي انجز اشغال الربط او عون المؤسسة الذي رخص بذلك.

وفي حالة العود تضاعف الغرامة، ويمكن ان تصدر الجهة القضائية امر للمخالف بإعادة الاماكن الى حالتها الاصلية ويتحمل هذا الاخير المصاريف.

المادة 89 تنص على"يعاقب بغرامة من خمسة ألاف دينار (5000دج) الى عشرة الاف دينار(10.000دج) كل من يقوم ورشة اتمام الانجاز دون ترخيص مسبق او كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة او لافتة تدل على اشغال اتمام الانجاز ،وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

المادة 90 تنص على"يعاقب بغرامة من عشرة ألاف دينار (10.000دج) الى ثلاثين الف(30.000دج)كل من لم يشرع في اشغال البناء في الاجل المحدد في رخصة اتمام الإنجاز

المادة 91" يعاقب بغرامة من خمسة ألاف دينار(5000دج) الى عشرون الف دينار (20.000دج) كل من يضع مواد البناء او الحصى او الفضلات على الطريق العمومي.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

المادة 92 من القانون 08-15 الني تنص عل ان "يعاقب بغرامة من عشرة الاف دينار (10.000دج) الى خمسين الف دينار (50.000دج)كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد اتمام الاشغال ،في الاجل الذي يحدده هذا القانون.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

نلاحظ ان المشرع الجزائري انه شدد من خلال نصه على عقوبات مالية دون عقوبات سالبة للحرية وهذا من المادة 84 الى المادة 92 من القانون 08-15 المؤرخ في 2008/07/20،ونجد ان كل الافعال التي عاقب عليها تعتبر مخالفات لقواعد التشريع والبناء،ومن خلال هذه النصوص نجد ان المشرع اراد منع هذه التصرفات وايقافها مستقلا،وبذلك يتم الحد من البناء الفوضوي ويتم تسوية البنايات غير شرعية وهذا هو الهدف من هذا القانون 08-15.

خلاصة الفصل الثاني:

ان المشرع الجزائري عند تسوية البنايات غير الشرعية ،قصد بذلك تسوية البناء والعقار الواع به البناية ،لان العقار يعتبر من عناصر التسوية المهمة فالبناء يمكن تسوية العقار في اطار قواعد القانون العقاري،عليه من خلال المادة 40 من قانون 08-15 التي تعتبر اساس التسوية للعقار الواقع فيه البناية، اضافة الى ذلك نجد قانون 76-26 ،بموجب هذا القانون يسوى العقار ،الى جانب قوانين اخرى تعمل بها مصالح املاك الدولة ،اضافة الى مذكرات وتعليمات صادرة عن المديرية الوطنية لأملاك الوطنية ،وكذلك مصالح مسح الاراضي التي تعتبر مهمة في عملية التسوية ،فحسب المادة 40 السابقة الذكر نجد ان المشرع ركز على مصالح املاك الدولة المختصة او المعنية وكذلك الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ،التي تعتبر الجهة المختصة للعقارات التابعة للبلدية او الولاية ،فيتم بيعها بواسطة هذه الجهة المختصة ومن اجل ايقاف حالة البناء الفوضوي مستقبلا قرر المشرع الجزائري عقوبات عن كل مخالفة يرتكبها لها علاقة بقواعد البناء والتشريع ن ولقد حدد مجموعة من الاشخاص المؤهلين من اجل المعاينة والكشف عن هذه المخالفات ،ولقد احاط المشرع الجزائري هؤلاء الاشخاص المؤهلين بحماية قانونية لحفظ كرامتهم من اي اهانة او خدش قد يلحق بهم بسبب وأثناء تأدية مهامهم التي حددها لهم القانون، اما العقوبات المقررة هي عبارة عن غرامات مالية وتصل حتى مخالفات سالبة للحرية ،وهذا كله من اجل ردع المخالفين لقواعد البناء والتعمير ،ودفعهم الى اتباع القواعد التشريعية للبناء والتعمير من اجل تفادي البناء الفوضوي .

الخـــاتمـــة

- يمكن القول في نهاية هذه الدراسة ان البحث تمخض عن جملة من النتائج،تقتضي في ان المشرع الجزائري ،سن هذا القانون من اجل وضع حد من ظاهرة تفشت في المدن وحتى في الارياف ومست حتى مؤسسات ادارية ومدارس ،وعمارات تم بناؤها من طرف المؤسسات ادارية لها صبغة اقتصادية وتجارية مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري ،هذا نهيك عن الخواص الذين لم يجدوا إلا متنفس البناء الفوضوي من اجل تلبية حاجاتهم في السكن ،وهذا كان تحت ظروف اقتصادية وأمنية صعبة مرت بها الجائر منذ سنة 1990،لا خلاف في أن وجود البناء غير الشرعي مهما كان سببه أمر غير مبرر من الناحية القانونية فوجوده يُضْعِفُ القانون ويُشَكِّكُ في سبب وجوده،لَكِنَّ تحقيق هذا المبدأ يفترض أسباب الوقاية تقوم على قطع الأسباب وتحول دون نشأته وتحوله إلى أمر واقع من سياسة سكنية تهتم بتوفير الحاجة من المساكن لذوي الدخل المحدود ممن لا تسعفهم مداخليهم إلى وُلُوجِا لسوق الرسمية للسكن ،حيث تم ابتداع أساليب التمويل بذلك تهم تلك الشريحة،وكذا إنتاج الأراضي القابلة للبناء الذي تتكفل به عملية التخطيط العمراني دون إغفال أمر جوهري هام يتعلق بممارسة الرقابة العمرانية على استعمال الأراضي وقمع المخالفات عند نشأتها من قبل جهاز صارم،لكن كما رأينا فإن الْعِلَّةَ قد أصابت عوامل الوقاية ككل في الجزائر،على مستوى القانون وغيرهم بأساليب إدارة ملف تهيئة الإقليم،العقار،السكن ولا نستثني السلطة التي تتحمل الوزر الأكبر في عملية الرقابة على تطبيق القوانين والتكيف معا لمشاكل وهو الشيء الذي سمح بتفشي الظاهرة بشكل خطير والانتقال من مرحلة الوقاية إلى مرحلة البحث عن العلاج المناسب الذي تأرجح بين أسلوب الإزالة المطلق لكامل البنايات غير الشرعية بدون رخصة عند بداية تصور حلا لظاهرة،إذ تم التفكير مباشرة في أن الهدم لوحده كفيل بمحاربة وقمع المخالفات دون البحث عن الأسباب ويشبه هذا الحل «البحث عن العلاج دون تقصي الأعراض أو تفادي مضاعفات ما بعد العملية»التي اصطدم تب الآثار الاجتماعية والاقتصادية الوخيمة المترتبة على الأفراد وتعذر على السلطات في العديد من الحالات تطبيقه.أسلوب تسوية وضعية الملكية العقارية للبناية تطبيقا لمبدأ « أن حق البناء مرتبط بملكية

الأرض » المنصوص عليه في قانون التهيئة والتعمير و قد مست هذه العملية البنايات المشيدة قبل عملية التحول عن النظام الاقتصادي التي تزامنت مع تحولا لنظام القانوني للعديد من المؤسسات كما أنها شملت تسوية أوضاع الملكية العقارية الخاصة عن طريق شهادة الحيازة،أو التحقيق العقاري،أو أثناء عملية المسح بفعل الترقيم ولكن تعذر معه تسوية الوضعية العمرانية للبناية على اعتبار أن حق البناء « يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرضي خضع لرخصة البناء ».

أسلوب التدخل في الأنسجة الحضرية عن طريق التحسين الحضري،وكما رأينا فإن من مبررات هذا الأسلوب ترجع إلى فشل حلا لإزالة المطلق للسكنات على وجه الخصوص،فتقرر تطوير الصالح منها عن طريق التدخل الثقيل على مستوى الأنسجة الحضرية وتبقى هذه العملية محدودة و بطيئة بفعل التكلفة والوقت.

وأخيرا تقرر التدخل بقانون تحقيق مطابقة البنايات كمزيج بين تسوية الملكية العقارية للأوضاع التي نشأت على الأملاك الوطنية على الخصوص و التسوية العمرانية في إطار أحكام قانون التهيئة والتعمير.

ومع ذلك يجب أن تبقى الحلول المتضمنة تسوية وضعية البناية التي نشأت خارج القانون تكتسي طابعا ضيقا استثنائيا و مدروسا لمعالجة الأوضاع القائمة من البنايات فقط وحتى لا تشكل منافذا وذريعة للأشخاص فالأصل أن حل المشكلة يقتضي البحث في تعزيز عوامل الوقاية باعتبارها الأسباب الحقيقة للمشكلة أولا ثم يليه أسلوب المعالجة،ولا يفوتنا تبعا لذلك أن نعرض بعض الاقتراحات على ضوء ما عالجنا في هذه المذكرة والتي قسمناها إلى:

أولا / الاقتراحات بشأن الوقاية من البناء غير الشرعي :

- تفعيل أدوات تهيئة الإقليم من أجل تخفيف الضغط على القطاع العقاري بالمدن والمراكز الحضرية الكبرى وتعزيز التوجه الاستراتيجي نحو الانتشار المكاني المتوازن على كافة إقليم الدولة .

- تطوير التقنية السكنية وتمويلها تخطيطا وتنفيذا .

- تنظيم وتحديث صناعة الإنتاج في قطاع البناء عن طريق تقديم الحوافز التي من شأنها الزيادة في عرض السكنات في السوق والسهر على حماية السوق من المضاربين.

- وضع نظام فعال للإعانات الموجهة للعائلات ذوي الدخل المحدود.

- التدخل ضمن المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير وتتميمها باشتراط رخصة البناء عند كل تغيير لتخصيص البناية بما لا يتوافق مع قواعد استعمال الأراضي التي منح من أجلها الترخيص الأول.

- ضرورة التدخل لتعديل المادة 49 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 91-176 المتعلقة بآثار عدم إتمام إنجاز البناية ضمن مدة رخصة البناء وجعل طلب تمديد الرخصة تبعا لذلك،يقدم ضمن أجل معقول قبل انقضاء الترخيص حتى يستقيم الأثر المقرر بالفقرة الأولى مع التعديل المقترح من جهة،ومن جهة أخرى مع العقوبة المقررة بالمادة 78 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

- فيما يتعلق بالرَّقَابة العمرانية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير المسندة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين يتعين النص على معاقبتهم في حالة التقاعس عنها أو ثبوت تورطهم فيها طالما أن تطبيقها يتعلق بأعمال حفظ النِّظام العام وفرض القوانين في نطاق البلدية التي يقوم بها رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة ويخضع بموجبها للرقابة التسلسلية التي يمارسها الوالي و الوزير.

- تفعيل حلول السلطة الوصائية محل رئيس المجلس الشعبي البلدي المتقاعس عن أداء واجبه.

- النص على إلزامية إسناد متابعة مشاريع البناء ذات الأهمية أو التي تستهلك مساحة كبيرة من الأرض إلى المهندس المعماري.

- التدخل ضمن المادة 94 من القانون 08-15 وتعديل الفقرة الثانية بالحذف و الإضافة بما يفيد أن أحكام تحقيق المطابقة لوحدها معنية بالانقضاء بعد مضي خمسة سنوات من نشر القانون بالجريدة الرسمية مع الإبقاء على باقي الأحكام الأخرى حتى يستقيم النص مع عرض الأسباب.

- تعزيز دور شرطة التعمير و تزويد أفرادها بالوسائل اللازمة والتكوين القانوني المناسب.

- منحها شرطة التعمير سلطة الأمر بوقف الأشغال غير المطابقة وهدم الأشغال غير المرخصة مباشرة دون اللجوء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ثانيا / الاقتراحات بشأن علاج الوضع القائم من البنايات غير الشرعية :

- تشجيع البحوث والدراسات الجامعية للبحث عن أنماط جديدة لمواجهة مشكلة البناء غير الشرعي واقتراح حلول من شأنها الحد من نموها،وإدراج الأهداف السكانية في الأبحاث الاقتصادية والاجتماعية.

- ضرورة استحداث حكم لرخصة البناء على سبيل التسوية ضمن قانون التعمير على أن يقتصر دورها على تسوية الوضعية العمرانية فقط للبناية التي لم تستوف مطلقا رخصة البناء المشيدة على ملكية المستفيد بشكل يتطابق مع قواعد شغل الأراضي دون المساس بالعقوبات المقررة للبناء بدون ترخيص.

الاستفادة من التجارب الناجحة التي توصلت إليها البلدان المختلفة وذلك عن طريق إعادة استخدام أراضي الأحياء غير الشرعية والمناطق المتدهورة عمرانيا ذات المواقع المتميزة بما يضمن استعادة التكلفة مع مراعاة البعد اجتماعي والتعويضي العادل لجميع ساكني ومالكي العقارات بتلك المناطق.

- تحديد برنامج زمني مرحلي للتدخل وتطوير الأنسجة الحضرية غير الشرعية مع إعطاء أولوية للمناطق الأكثر كثافة و الأكثر خطورة.

- توفير التمويل اللازم لتنفيذ البرامج الزمنية لتطوير الأحياء غير الشرعية من خلال القطاع الخاص أو الاستثمارات الناتجة عن استغلال بعض الأراضي الفضاء المتواجدة بهذه المناطق.

- ضرورة توفير المناطق اللازمة لإنشاء وحدات سكنية بديلة لمواجهة الحالات الطائرة بحيث تتوافق معا لمتطلبات السكنية الاجتماعية على مستوى الدولة.

- الأخذ في الاعتبار مبدأ مشاركة المجتمع المدني وقاطني مناطق الأحياء غير الشرعية في هذا عند التسوية.

الملاحـــــــــق

قائمة المصادر

1- باللغة العربية:

أولا: **النصوص التشريعية**

ا/ القوانين:

1- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 1990/12/02 جريدة رسمية رقم 52.

2- القانون رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري جريدة رسمية رقم 32.

3- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/19 المتعلق بالتوسع السياحي والمناطق السياحية جريدة رسمية رقم 11.

4- القانون رقم 04/05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة رسمية رقم 51.

5- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها،جريدة رسمية رقم 44.

ب/ المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك جريدة رسمية رقم 26.

- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30،الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير جريدة رقم 06.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2009/05/02نالذي يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2009/05/02 ،الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-156المؤرخ في 2009/05/02 ،الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

ج/ المذكرات والتعليمات:

1- المذكرة رقم 1000 ،المؤرخة في 2008/09/18 ،التي تشرح كيفية تطبيق احكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20،الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها.

2- المذكرة رقم 6476 بتاريخ 01 ديسمبر 2001 عن مديرية العامة لأملاك الوطنية .

3- المذكرة رقم 5695 بتاريخ 22 اكتوبر 2000 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتطبيق التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 24 /2000/08 المحددة لكيفيات التحويل لفائدة دواوين التسيير العقاري للأراضي التابعة لأملاك الدولة المستعملة قبل تاريخ 1990/11/18 .

4- المذكرة رقم 4123 بتاريخ 14 اكتوبر 1991 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية،تتعلق بأعداد شهادة الحيازة.

5- التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية،رقم 16 المؤرخة 24-05-1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري .

ثانيا: **الفقه**

- **الكتب:**

1- حمدي باشا عمر ،مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار دار هومة الجزائر، طبعة 2004.

2- حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة ،دار هومة الجزائر ،طبعة 2004.

3- حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،دار هومة ،الجزائر 2002.

4- رزيقي ليلى ،حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ،دار هومة ،الجزائر 2004.

5- سماعين شامة،النظام القانوني للتوجيه العقاري ،دار هومة ،الجزائر 2002.

6- عزري الزين ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن،الطبعة الاولى ،دار الفجر ،الجزائر 2005.

7- نعيم مغبغب ،عقود البناء والاشغال الخاصة والعامة ،الطبعة الثالثة ،مصر 2001.

- المقالات:

-عزاوي عبد الرحمان ،حالة شهادة المطابقة ،مجلة العلوم القانونية والادارية،جامعة سيدي بلعباس ،العدد الرابع ،سنة 2008.

ثالثا:الرسائل الجامعية.

ا/ رسائل الماجستير والماستر

1-خوادجية سميحة حنان قيود الملكية العقارية الخاصة مذكرة ماجستير في الحقوق ،كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة2007.

2- دردوري زوليخة ،النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة ماستر كلية الحقوق ،جامعة قاصدي مرباح ،ورقلة.

ب- رسائل دكتوراه:

1- عبد الرحمان عزاوي ،الرخص الادارية في التشريع الجزائري،اطروحة دكتوراه في القانون العام ،كلية الحقوق جامعة الجزائر 2005.

2- باللغة الاجنبية:

1- Barnard drobenko/djilaliadja,droit de l'Urbanisme ,bertui,editions,Alger,2007.

2- Jaqulinemorond-deviller. droit de l'Urbanisme ,4edition,Dalloz,paris1998.

3- Henri jacquot, François priet, droit ,droit de l'urbanisme,op-cit,p127.

4- François Haumont,l'urbanisme.op-cit,p863.

ثالثا- القضاء:

- قرار المحكمة رقم 201544 بتاريخ 22-11-2000 مجلة المحكمة العليا لسنة 2004 ع خاص الجزء الثاني ص283.

- قرار مجلس الدولة رقم 193370 مؤرخ في 28-05-2000 اشار اليه حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة ص46.

- قرار المحكمة العليا رقم 197177 بتاريخ 31-05-2000 مجلة المحكمة العليا لسنة 2004 الجزء الثاني ص 211.

- قرار مجلس الدولة رقم 17359 بتاريخ 12-07-2005 مجلة مجلس الدولة لسنة2005 ع 07ص151.

- قرار مجلس الدولة رقم 22779 بتاريخ 22-03-2006 غير منشور انظر حمدي باشا.

- قرار المحكمة العليا رقم 410719 بتاريخ 12-09-2007 ع خاص 2010 الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية الجزء الثالث ص 356.

- قرار المحكمة العليا رقم 565212 بتاريخ 10-12-2009 ع خاص 2010 الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية الجزء الثالث ص299.

الفهـــــرس

المحتويات	الصفحة
- مقدمة	02
الفصل الاول: مفهوم ومجال واجراءات قانون تسوية البنايات وتحقيق مطابقتها 08-15.	05
المبحث الاول: مجال تطبيق قانون 08-15 المتعلق بتسوية البنايات واتمام انجازها.	06
المطلب الاول: البنايات التي تشملها التسوية في اطار قانون 08-15.	07
المطلب الثاني: البنايات التي لا تشملها عملية التسوية في اطار قانون 08-15.	08
المبحث الثاني: اجراءات التسوية البنايات واتمام انجازها في اطار قانون 08-15.	09
المطلب الاول: تسوية البنايات وتحقيق مطابقتها على مستوى لجنة الدائرة المختصة.	09
المطلب الثاني: تسوية البنايات وتحقيق مطابقتها على مستوى لجنة الطعن الولائية المختصة.	15
المبحث الثالث: الجهة الادارية المختصة بإصدار شهادات ورخص التسوية في اطار قانون 08-15.	18
المطلب الاول: رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص.	19
المطلب الثاني: الوالي المختص.	26
الفصل الثاني: اثار تسوية البنايات وتحقيق مطابقتها(الوعاء العقاري).	29
المبحث الاول: تسوية الوعاء العقاري المشيد عليه البناية المراد تسويتها.	30
المطلب الاول: تسوية وضعية الاراضي الناتجة عن تطبيق الامر 76-26.	31
المطلب الثاني: تسوية وضعية الوعاء العقاري الممسوح اوغير ممسوح من طرف مديرية مسح الاراضي المختصة.	44
المبحث الثاني: الجهة المختصة بتسوية الوعاء العقاري للبناية المراد تسويتها وتحقيق مطابقتها.	52
المطلب الاول: مديرية املاك الدولة المختصة.	53
المطلب الثاني: الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.	63
المبحث الثالث: الجزاء المطبق على مخالفات البناء والتعمير في اطار قانون 08-15.	70
المطلب الأول: الأشخاص المختصون لمعاينة المخالفات في اطار قانون 08-15.	71
المطلب الثاني: العقوبات المطبقة على مخالفات التعمير والبناء في اطار قانون 08-15.	73
- خاتمة.	81
الملاحق	86
الملحق رقم 01: اشغال بدون رخصة بناء.	87
الملحق رقم 02: نموذج محضر مخالفة البناء.	88
الملحق رقم 03: نموذج محضر معاينة مخالفة الاحكام التنظيمية لقانون التعمير.	89
الملحق رقم 04: نموذج لشهادة التسديد وتحقيق المطابقة.	90

الملحق رقم 05: اشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.	91
الملحق رقم 06: نموذج لرخصة البناء.	92
الملحق رقم 07: نموذج لشهادة المطابقة.	93
الملحق رقم 08: نموذج التصريح.	94
الملحق رقم 09: نموذج لشهادة توقيف الاشغال.	97
قائمة المراجع	100
الفهرس.	104