وزارة التعليـم العالـي والبحـث العلمـي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

الشعبة : الحقوق

المرجع: .....

التخصص: قانون خاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

إجراءات تسوية البنايات غير المشروعة في ظل قانون 15-08

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

من إعداد الطالب(ة):

شمومة لامية

تحت إشراف الأستاذ(ة):

قاسم زيغام

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ	بن بدرة عفيف	رئيسا
الأستاذ	زيغام قاسم	مشرفا مقررا
الأستاذ	زواتين خالد	مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

يوم المناقشة : 2020/07/06

الإهداء

إلى الذي سقاني من أخلاقه و زودني من آدابه

أعظم الرجال , أبي

إلى روح أمي الطاهرة " رحمة الله عليها "

إلى إخوتي: فاطمة , سارة , وردة

إلى كل زملائي و زميلاتي

إلى كل عزيز و غالي في القلب لم يذكره اللسان .

كلمة شكر

قال الله عز و جل :

بسم الله الرحمن الرحيم

"وَ قَالَ رَب أَوْزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي و على والدي و أن أعمل صالحا ترضاه و أدخلني برحمتك في عبادك الصالحين"

"سورة النمل: الآية 19"

الشكر لله العلي القدير على النعمة التي أنعم بها علينا ، و الذي قدرنا على أن نصل إلى هذا المستوى من العلم و المعرفة .

أشكر الأستاذ المشرف " زيغام " الذي رافقني في هذا البحث .

أشكر جميع من ساهم من قريب و من بعيد في إتمام هذا العمل , نخص بالذكر مصالح التعمير البلدي و فرع الأشغال العمومية بدائرة عين تادلس كما أتقدم بالشكر لرئيس دائرة عين تادلس .

نسأل الله أن يجازيهم خيرا .

قائمة المختصرات

ج ر : جريدة رسمية

ص : صفحة .

م ت : مرسوم تنفيذي .

ق ا م و ا : قانون إجراءات مدنية و إجراءات إدارية

مقدمة

من المسلّم به أن قضية العقار و طريقة استغلاله تعد مسألة حيوية و قضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب , بل و تؤثر أساسا على مستقبلها .

و نظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية المرجوة ماجعله يحوز اهتماما كبيرا من قبل الدولة و المجتمع , بهدف المحافظة عليه , كما حاول المشرع الجزائري تنظيمه عن طريق سن مجموعة من النصوص القوانين و التشريعية و مراسيم, باعتباره ثروة من الثروات الطبيعية التي لا يمكن الاستغناء عنها .

يعد العقار بمثابة الوعاء العقاري لكونه يستقبل مختلف البرامج التنموية من سكن ومرافق عمومية يستوجب ضرورة الحفاظ عليه بشكل أكبر لأن أي غموض في استهلاكه يؤدي إلى حدوث انعكاسات سلبية على مختلف النشاطات الضرورية للدولة و الأفراد و يعيق العمل على تجسيدها .

و هذا ما حدث بالفعل في الآونة الأخيرة حيث عرف هذا النوع من العقار إسرافا كبيرا و فوضى في استغلاله بسبب الضغوطات الاقتصادية و الاجتماعية المتزايدة وسوء تخطيط استعمال الأراضي العمرانية[1] فالنشاط العمراني تطور عبر الزمن بتطور التشريعات القانونية المنظمة بحيث تجلى ذلك بالنظر إلى التغييرات الحاصلة التي شهدتها المدن الجزائرية من تطورات العصر السريع، بدءا بتزايد الكثافة السكانية وتوسع النطاق الجغرافي العمراني للمدن الكبرى إلى خلق فوضى عمرانية ساهمت بشكل غير مرغوب فيه في اختلال التوازن الايكولوجي والسوسيولوجي للمدينة وتشويه إطار المبنى الجمالي لها، فالإنسان بطبيعته يسعى دائما إلى تحقيق مصلحته الخاصة , إلا أن التسليم بهذا المبدأ العام يجعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في القيام بمختلف العمليات الإنشائية دون اعتبار لما يترتب عنه من أضرار

[1]– بوشريط حسناء و إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 08-15, الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر, المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013, ص478.

مع الإخلال و المساس بمقاييس البناء و التعمير يؤدي إلى انتشار البنايات غير المشروعة كما تنعكس على شكل النسيج العمراني و تشويهه.

سعى المشرع للحد من تشوه الواجهة العمرانية للبنايات إلى تقديم حلول تشريعية ذات بعد استراتيجي تحقيقا لمبدأ النظام العام العمراني والتنمية المستدامة للمدينة الجزائرية .

كما ذكرنا سابقا بأنه بادر المشرع إلى سن قوانين تنظم كافة نشاطه بهدف حماية الوجه الجمالي الخارجي للمدينة والحفاظ على رونقها البيئي وخلق نظام معاصر يحمي العناصر والأمن العمومي والسكينة العامة و ذلك بغية وضع وسائل تشريعية تعتمد على أساس الرقابة العمرانية لكافة أعمال البناء , مما يستلزم وضع إطار قانوني ملائم كما نصّ على وضع قواعد و قيود تفرض على صاحبها البناء كإلزامه بإتمام البناء من أجل ضبط عملية البناء , و قد جاء الأمر 75-67 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة كأول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال , و صدرت فيما بعد مجموعة من النصوص القانونية التي حاول المشرع من خلالها معالجة المسائل المتعلقة بالبناء غير المشروع , و قد تأكد هذا المسعى من خلال إصداره في سنة 1985 تعليمة وزارية لمعالجة البناء غير المشروع [1] والمرسوم التنفيذي 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها , ثم جاء القانون 90-25 المتعلق بالتّوجيه العقاري , ثم القانون 90-29 المتعلق بالتّهيئة و التّعمير , ثم قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 بعدها صدر القانون 06-06 المتضمن القانون التّوجيهي للمدينة[2] و القانون 08-15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها , هذا الأخير يعتبر من أحدث القوانين المتعلقة بالعمران و الهندسة بحيث لم يكتفي المشرع بتبيان

[1]- تعليمة وزارية مشتركة , مؤرخة في 13 أوت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع , الجريدة الرسمية عدد 34 , الصادرة سنة 1985 .

[2]- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 2006/02/20 , المتضمن القانون التوجيهي للمدينة , الجريدة الرسمية رقم 15 .

معالجة الوضعية العمرانية و إنما تطرق إلى تسوية الوضعية العقارية من أجل الانتقال بالبناية من مجال المخالفة إلى مجال المشروعية , ثم قام المشرع بتدعيمه بمراسيم تنفيذية تحدد الإجراءات الواجب إتباعها و آجال التسوية .

إن المتأمل في الوضع الراهن الذي تشهده الأنسجة العمرانية في الجزائر يدرك أن فاعلية القانون 08-15 كانت محدودة في القضاء على تشوه المباني، نتيجة غياب التخطيط الميداني للنشاط العمراني, وفق استراتيجيات جديدة توظف آليات قانونية وعملية تمكن ، الخروج النهائي من دوامة التسوية العقارية التي بقيت حلما يراود المشرع دون تحقيقه للغاية التي سطر من أجلها القانون . لذا كان من الضروري القضاء على كافة هذه المخالفات عن طريق دمج البنايات التي لا تشكل خطرا على الأشخاص و الممتلكات مع مخططات التهيئة و التعمير حسب بنود القانون 08-15 الذي حدد صلاحياته بخمس سنوات أي ينتهي في أوت 2014 إلا أن وزارة المالية مددت القانون لثالث مرة بثلاث سنوات بموجب القانون 14/19[1] بدءا من تاريخ نفاذه 03 أوت 2019 .

من أجل معالجة هذه الظاهرة و الحد منها نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى فاعلية إجراء تحقيق مطابقة البنايات بموجب القانون 08-15 ؟

كما يمكن طرح تساؤلات فرعية :

- **ماذا نعني بالبنايات غير المشروعة ؟**
- **ما هي أسباب إصدار المشرع الجزائري قانون 08-15 ؟**
- **ما هو دور قانون تحقيق المطابقة في الواقع العملي لتنظيم العقار ؟**

[1]- قانون رقم 19-14 المؤرخ في 2019/12/11 , المتضمن قانون المالية لسنة 2020 , ج ر عدد 81 المؤرخة في 2019/12/30 .

- **إلى أي مدى أسهم قانون 08-15 في إجراء التسوية و الحد من البنايات غير المشروعة ؟**

أسباب اختيار الموضوع :

إن أهم الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع , يمكن حصرها فيما يلي :

- ✓ اعتباره من بين مواضيع التخصص المهمة و مشكلة قانونية عمرانية راهنة .
- ✓ معرفة أسباب و أبعاد ظهور البنايات غير المشروعة و إجراءات تسويتها .
- ✓ الرغبة في معرفة كيفية تطبيق المصالح المكلفة بتحقيق المطابقة للقانون 08-15 والمراسيم التنفيذية المنظمة له و حجم الدور الذي تلعبه .
- ✓ التوصل إلى المشاكل التي تواجه المواطن (العراقيل) , و مدى انعكاس القانون على المجتمع .

أهمية الدراسة :

يعد موضوع البناء من بين المواضيع الحديثة و الهامة التي لقيت اهتماما كبيرا من طرف المشرع و الإدارة خاصة ذوي الاختصاص و حتى من طرف المواطن , كما أن أهمية الدراسة تتمثل في توضيح إجراءات تسوية البنايات غير المشروعة في إطار القانون 08-15 المنفرد بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن باقي القوانين المتعلقة بالتّهيئة , فحسن تنظيم مجال العمران يقلص من الانتشار الواسع للبنايات غير المشروعة باعتباره المرآة العاكسة للدولة ويؤثر على تطور أي دولة في مختلف مجالاتها .

الصعوبات المعترضة :

من بين الصعوبات التي واجهتني في دراسة هذا الموضوع هي:

- ✓ قلة المراجع في موضوع تسوية البنايات و قلة الأبحاث , وغياب الدارسات القانونية المتعلقة بموضوع المطابقة التي جاء بفكرتها نص القانون 08-15 بالرغم من أنه كان الأجدر بالاهتمام به ، لإبراز ثغراته و مشاكله , مما دعاني إلى الارتكاز على النصوص القانونية التي يتضمنها قانون 08-15.
- ✓ صعوبة تحليل المواد التي يتضمنها القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها نظرا لغموض بعض المواد .

للإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه كان لزما علينا الاستعانة بمناهج البحث العلمي التي تعتبر الأدوات المهمة في أي بحث، لذا أخذنا بالمنهج التاريخي الذي يظهر عند التطرق إلى القوانين الصادرة بشأن التّهيئة و التّعمير , و المنهج الوصفي لوصف ظاهرة انتشار البنايات غير الشرعية و تبيان خصائص و مجال و إجراءات عملية تحقيق المطابقة والمنهج التحليلي من خلال تحليلنا للنصوص القانونية للقانون 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات .

حيث عمدنا إلى تقسيم موضوع دراستنا وفق خطة مكونة من فصلين , يندرج تحت كل فصل مبحثين , بحيث تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لتسوية البنايات غير المشروعة وفي الفصل الثاني تناولنا إجراءات تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة في ظل قانون 08-15 .

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للبنايات غير المشروعة

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لتسوية البنايات غير المشروعة

بالنظر للانفجار السكاني الكبير الذي تعرفه الجزائر نتيجة لارتفاع نسبة النمو الديمغرافي مما أدى إلى تضاعف السكان , مما جعل الواقع يعاني من مشاكل عديدة من بينها انتشار البناء غير المشروع و غير مكتمل الانجاز بأسلوب واسع و خطير , الذي يشكل مصدر لكثير من المعيقات التي تقلل من أهمية المخططات العمرانية , و بالتالي يؤثر سلبا على التنمية العمرانية حيث تحتل قضية التعمير محور اهتمام مشرعي كل دول العالم لأنها تمّس بالحضارة و البناء , و مع مرور الوقت بدأت هذه المناطق المختلفة تتّسع نطاقاتها و تنتشر أكثر مما مضى فأصبحت الجزائر غير قادرة على التّوسع في تسييجها العمراني , فالقضاء على أيّ ظاهرة غير مقبولة يستلزم تدخل الدولة لوضع إستراتيجية ذات آليات و مبادئ تهدف إلى إيجاد حل , عن طريق إصدار مجموعة من القوانين , إلا أنها كانت محدودة غير قادرة على التكفل بمختلف مقتضيات عملية البناء و اقتصار قوانين التّسوية السابقة على التّسوية الجزئية المنصبة على تسوية الوعاء العقاري , فاستحدثت الدولة إستراتيجية علاجية للقضاء على البنايات غير الشرعية من خلال القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها .

هذا ما دفعنا إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين , بحيث يتضمن المبحث الأول ماهية البناء غير المشروع و المبحث الثاني يتضمن ماهية التّسوية .

المبحث الأول: ماهية البناء غير المشروع

بالنظر إلى النمو المتسارع لعدد السكان الذي شهدته الجزائر , الأمر الذي أدى إلى ظهور إختلالات تمس البيئة العمرانية للمدينة ذلك عن طريق الانتشار الكبير للبنايات غير القانونية وغير مكتملة الإنجاز , يستلزم تدخل الدولة لوضع آليات و مبادئ من أجل إيجاد حل مناسب للأوضاع المتعلقة بالبنايات غير المشروعة التي أصبحت تخل بفضائنا العمراني و بجماله كل هذا راجع إلى سبب و هو البناء غير المشروع كما سبق و أن ذكرنا , هذا ما يدفعنا من خلال هذه المشكلة تحديد مفهوم البناء غير المشروع تحديدا دقيقا (المطلب الأول) و التطرق إلى أساسه و الآثار المترتبة عنه (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: مفهوم البناء غير المشروع

بما أنه لا يتسع المقام بالخصوص في مسألة التفرقة بين المصطلح غير القانوني و غير الشرعي , سنتطرق إلى تحديد و ضبط التعاريف من خلال (الفرع الأول) , و تمييز البناء غير المشروع عن بعض المصطلحات المشابهة له (الفرع الثاني) , أما في (الفرع الثالث) فإننا سنتكلم عن الطبيعة القانونية للبناء غير المشروع .

الفرع الأول: تعريف البناء غير الشرعي

لم يقم المشرع الجزائري بتعريف البناء المشروع و إنما اكتفى بتعريف البناء من خلال المادة 2 الفقرة 1 من قانون 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات و إتمام إنجازها (**البناء كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و أو التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات)**[1] .

[1]- القانون 08-15 , المؤرخ في 20-07- 2008 , المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها , الجريدة الرسمية , العدد 14.

كما عرفت المادة 03 من قانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية على أن البناء هو **(كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني)**[1] .

أولا: التعريف اللغوي

يتركب مصطلح البناء غير المشروع من مصطلحين أو كلمتين و هما _البناء _ غير المشروع .

1_البناء: و هو من فعل بنا _ يبني _ بناء , بمعنى شيّد البناية

2_غير المشروع: نعني بالمشروعية بصفة عّامة عدم مخالفة القانون، وتظهر مشروعية الفعل بالنظر إلى مدى احترامه للقواعد القانونية , والعكس صحيح فنقول أن عملا أو فعلا ما غير مشروع إذا لم يلتزم الشخص فيه بالقواعد القانونية و خالفها[2] .

ثانيا: التعريف الاصطلاحي:

إن البناء غير القانوني هو كل بناء أقيم خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء و التّعمير ويمّس بجانبين و هما المخالفة القانونية العقارية و المخالفة التقنية , فهو عبارة عن تجمعات نشأت في أماكن غير معدة أصلا للبناء , و أنشأت دون أي تخطيط تنظيمي و مخالف لكافة الإجراءات القانونية المنظمة للتخطيط العمراني والبناء رغم اختلاف التّسميات وتنوعها يتّبين أن معظمها تنصّب في معنى البناء غير المشروع .

[1]- قانون 11-04 , المؤرخ في 17 فيفري 2011 , يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية , الجريدة الرسمية , العدد14 , الصادرة سنة 2011 .

[2]- إدري رامي و إحدادن صونيا , تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08 , مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون الاقتصادي للأعمال , تخصص القانون العقاري , جامعة عبد الرحمان ميرة , بجاية ,2014-2015.

ثالثا: التعريف القانوني :

يمكن استخلاص تعريف قانوني لمصطلح "البناء غير المشروع " من خلال التّعمق في الأحكام الواردة في قانون التّعمير الجزائري كالتالي: **"هو عدم الالتزام بالقواعد القانونية المتعلقة بالتّهيئة و التّعمير, سواء تعلق الأمر بتشييد بناية دون احترام الرّخص والشهادات العمرانية, أو بعدم مراعاة مخطط شغل الأراضي و المخطط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير, أو حتى الاعتداء على أراضي الغير التي قد تكون تابعة للأملاك الوطنية, أو الأملاك الوطنية الخاصة , و كذالك أملاك الوقف"[1] .**

الفرع الثاني: تمييز البناء غير المشروع عن بعض المصطلحات المشابهة لها

يختلف مصطلح البناء غير المشروع عن بعض المصطلحات المشابهة لها , و من بين هذه المصطلحات نجد:

أولا: البناء الفوضوي:

بمجرد ما نقول بناء فوضوي يتبادر للذهن تصور مجموعة من المساكن المتلاصقة فيها بينها أو في شكل عدة مباني متناثرة حول المناطق الحضرية دون انسجام يتماشى مع المقاييس العمرانية التي تؤهل لتكوين مدينة أو قرية .

كما جاء في تعريف آخر للبناء الفوضوي على أنه "تواصل عدة مساكن , تتكون من طابق واحد أو أرضية مكونة أحياء و أزقة ملتوية , و تعتمد في نموها على التوسع والانتشار باستحواذها على مساحات هامة من المدينة , و تتميز بكثافة سكانية عالية بصفة عامة تشكل

[1] – إدري رامي و إحدادن صونيا , المرجع السابق , ص16 .

الامتداد الطبيعي لنمو غالبية المدن التي تتميز بهذه الظاهرة بحيث يصبح التعامل معها بهدف تخطيطها صعب .[1]

ثانيا: البناء المحضور :

يقصد بالبناء المحضور , كل بناء شيّد في أراضي غير صالحة للبناء أو ممنوع عليها البناء كالبنايات المشيّدة في مناطق معرضة للكوارث الطبيعية **مثل** الزلازل , الفيضانات وانجراف التربة و غيرها من المناطق التي يمنع عليها البناء نظرا لخطورتها[2] , و هذا ما أكّدته المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-175 بالإضافة إلى المناطق التي لا يصلها طريق عمومي أو طريق فرعي خاص يحظر البناء عليها و أيضا البنايات التي تشكل خطرا مثال البنايات المتواجدة تحت شبكات الكهرباء , مما يقتضي تدخل المشرع لتحديد المعايير القانونية لحظر البناء بغرض الوصول إلى تنظيم عملية البناء[3] .

ثالثا: السكن القصديري:

ربما يكون هذا المصطلح هو المصطلح الأكثر عفوية الذي استعمل للدلالة على شكل بدأ يظهر و يتفاقم خاصة بمحيط المناطق الحضرية. و عفوية هذا المصطلح تظهر في أنه اقتبس من تكوين المسمى اسما له. ذلك أن الأفراد اتجهوا إلى إنشاء بنايات و سكنوها وكانت مواد بنائها تتشكل أساسا من صفائح القصدير التي كانت تبدو لهم عملية للإسراع في إنشاء مثل هذه السكنات و الاستقرار بها [4].

---

[1]- سوالمية سمية و بسكري إبتسام , تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 08-15 , مذكرة ماستر في القانون , المنازعات الإدارية , جامعة قالمة , 2013-2014.

[2]- عربي باي يزيد, إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق, تخصص قانون عقاري, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة الحاج لخضر, باتنة , 2015 , ص39.

[3]- لقدوعي إسماعيل, البناء الفوضوي في الجزائر (من وجهة نظر – قانونية), مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء , دفعة 16 , 2008 , ص06.

[4]- بوجمعة خلف الله , العمران و المدينة , دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع, الجزائر , 2005, ص97 .

و هذا أصبح مصطلح السكنات القصديرية هو المصطلح المعروف بالمفهوم الشعبي, كما أن وسائل الإعلام تبنت هذا الاسم و أصبحت تشير لمثل هذه البنايات بهذا الاسم لإيصال المعنى غير أن تمحيص هذا المصطلح من الناحية القانونية يجرده من كل معنى , فالذي يهمّنا كقانونيين أن يعكس المصطلح الطبيعة القانونية لمثل هذه البنايات , و طبعا مصطلح السكن القصديري لا يفي بهذا الغرض , فالسكن لا يوضح وضعية العقار الذي بني عليه ولا وضعية مالكه .

السكن القصديري هو سكن يبنى بمواد بسيطة كبقايا الخشب، صفائح من الحديد و غيرها من الأشياء البسيطة .

رابعا: البناء غير القانوني:

يقصد بالبناء غير القانوني كل بناء عشوائي أقيم خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء والتّعمير و يمسّ جانبين هما المخالفة القانونية العقارية و المخالفة التقنية , و التي أنشأت دون أي تخطيط تنظيمي[1] , و عدم مراعاة الشروط التي تفرضها جملة قوانين البناء والتّعمير كعدم الحصول على رخصة البناء , أو عدم الالتزام بأحكام الرّخصة .

طالما أن الشرعية تستلهم أصولها من القانون و مبادئه فلا يمكننا التفرقة بين مصطلح غير القانوني و غير الشرعي .

الفرع الثالث : الطبيعة القانونية للبناء غير الشرعي

تحتل قضية التّعمير محور اهتمام مشرعي كل دول العالم , إذ أنها تمّس بالحضارة و البناء و هذا راجع للنمو الديمغرافي الكبير و البناء غير الشرعي المنتشر على الإقليم.

[1]– الحنكاوي محمود , صفاء الدين حسين علي , أنوار صبحي , رمضان غولي , المجمعات السكنية المصممة بوصفها بديلا عن البناء العشوائي و أثرها في معالجة عدم التجانس في المشهد الحضري للمناطق السكنية المشيدة , مجلة الهندسة العدد 09 لسنة 2012 , ص163.

لأجل ذلك حاول المشرع الجزائري حثيثا بشكل مباشر أو غير مباشر عن إعمال قواعد تنظيمية للبنايات , فبدء الأمر 75_67 المؤرخ في 26_09_1975[1] كأول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال , لتتوالى بعد ذلك سلسلة النصوص و التعديلات فصدر القانون 82_02 المؤرخ في 06_02_1982[2] , المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي و الذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له , ثم حدد بعد ذلك انتقالية قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها بموجب الأمر 85_01 المؤرخ في 13 أوت 1985 و أخيرا صدر القانون 90_29 المؤرخ في 01_12_1990[3] المتعلق بالتهيئة والتعمير في ظل الإصلاحات العامة التي عرفتها الجزائر تطبيقا لمبادئ دستور 1989[4] .

لكن لم يسلم قانون التهيئة و التّعمير هو الآخر من التعديلات التي لحقت به بموجب المرسوم التشريعي 94_07[5] المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري , ثم من جديد قرر أحكاما أخرى عرفت بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها كما نص عليها القانون 08_15 المؤرخ في 20_07_2008 [6].

فمن خلال هذا القانون فإن المشرع الجزائري أورد استثناء على الأصل الذي هو هدم البنايات غير المشروعة أو التي لا تحمل رخصة بناء , و استبدله بإجراء آخر و هو تسوية البنايات غير المشروعة مع العلم أن هذا الأخير ينص على مجموعة من الجرائم , كجريمة

---

[1]- الأمر 75_67 , المؤرخ في 1975/09/26 , المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة , الجريدة الرسمية , العدد 83 المؤرخة في 1975/10/17 . (ملغى)

[2]- القانون رقم 82_02 , المؤرخ في 1982/11/06 , المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء , الجريدة الرسمية , العدد06 , المؤرخة في 1982/02/09 .

[3]– القانون رقم 90_29 , المؤرخ في 1990/12/01 , يتعلق بالتّهيئة و التّعمير , الجريدة الرسمية , العدد 52 , الصادرة سنة 1990 , معدل و متمم .

[4]– دستور 23 فيفري 1989 .

[5]- المرسوم التشريعي رقم 07/94 , المؤرخ في 1994/05/18 , المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري , الجريدة الرسمية , العدد 32 , المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 06/04 المؤرخ في 2004/08/14 , الجريدة الرسمية , العدد 51 .

[6]– القانون 08_15 , الرجع السابق .

البناء بدون رخصة و يعاقب عليها القانون , فهي تعتبر من أخطر المخالفات[1] , بالإضافة إلى أن هذا القانون لم يعفي المخالفين من المسؤولية الجزائية و قد نصّ على عقوبتها في المواد من 74 إلى 92 من نفس القانون.

المطلب الثاني: أساس البناء غير المشروع و آثاره

بادر المشرع الجزائري إلى سن مجموعة من القوانين تنظم كافة نشاطه بهدف حماية الوجه الجمالي الخارجي للمدن والحفاظ على رونقها البيئي ، و ذلك بغية وضع وسائل تشريعية تعتمد على أساس الرقابة العمرانية و خلق حلول جذرية قانونية ، إلا أن التزايد السكاني خلق فوضى عمرانية ساهمت بشكل غير مرغوب فيه في اختلال التوازن للمدينة و يعتبر هذا سبب كبير في انتشار البناء العشوائي أو الفوضوي بصفة خاصة و البناء غير المشروع بصفة عامة ، و منه قسمنا المطلب إلى ثلاثة فروع ، سنتناول في الفرع الأول أسباب ظهور البناء غير المشروع والفرع الثاني حالات البناء غير المشروع أما أخيرا سنتناول أثار البناء غير المشروع .

الفرع الأول : أسباب البناء غير المشروع

لا يمكننا أن نصب أسباب البناء غير الشرعي في قالب واحد و هذا لتنوعها و تعددها فكان تعدد هذه الأسباب و تأثيرها على ظاهرة البناء غير الشرعي أن يسعنا إلى أن نبحث و نتصفح مختلف النصوص القانونية و مختلف المنطلقات أو الثغرات القانونية التي أدّت لظهور البناء غير القانوني أو على الأقل ساهمت في تفاقم هذا المشكل ، و أن نختار بعضها و نحللها إلى أسباب عدم فعالية قوانين التعمير المتبعة و أسباب اختلال الرقابة العمرانية.

[1]– حيجة أنيسة و حماني أسية , البناء بدون رخصة طرق الوقاية منه و مكافحته , مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق قسم القانون العام , تخصص قانون الجماعات الإقليمية , كلية الحقوق و العلوم السياسية , جامعة عبد الرحمان ميرة , بجاية , 2012 , ص12 .

أولا : عدم فعالية قوانين التعمير المتبعة:

بما أن هناك كم هائل من النصوص القانونية التي تنظم المجال العقاري ، فإننا سنركز بصفة خاصة على أهم النصوص القانونية التي كانت سببا في تحريك مشكل البناء غير الشرعي (غير القانوني) ،سنوضح ذلك مع الأخذ بعين الاعتبار التسلسل التاريخي لكل قانون.

1. قانون الثورة الزراعية رقم 73/71[1] :

إن الوضع الفلاحي غداة الاستقلال قد اقتضى اتخاذ عدة إجراءات ثورية عملية قانونية وذلك على ضوء توجيهات برنامج ميثاق طرابلس ، حيث اعتبرت الفلاحة أول مهمة اقتصادية للحكومة الجزائرية آنذاك من أجل إيجاد سوق داخلية و انطلاق عملية تنظيم وتحقيق ثورة حقيقية في الريف ،إذ سارعت الحكومة لوضع خطوط عريضة من أجل معالجة هذه المسألة أما فيما يتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية فقد كان مصدرها من الناحية الأولى استرجاع السيادة الوطنية للدولة أين تم إعلان حالة شغور بعض الأملاك و من ناحية ثانية كان مصدرها منبثق عن الاختيار الاشتراكي حيث وضعت أراضي بعض الأشخاص تحت حماية الدولة ليتسع بعد ذلك مجال تكوين أملاك الدولة و يشمل تأميم أراضي و كذا الملاك الذين لهم مساحات واسعة.

كأول بداية اعتمدت الدولة على أسلوب التسيير الذاتي لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون ، حيث تولى هذه المهمة من عمال المزارع و بشكل تلقائي ، و أمام هذا الوضع لم تجد الدولة آنذاك بدأ من الاعتراف المؤقت بهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22 ، حيث منح لأولئك العمال الحق في استعمال واستغلال العقارات الفلاحية التي استولوا عليها عقب رحيل المعمرين ، و حتى لا تستغل هذه العقارات في عملية

[1]– الأمر رقم 71–73 الصادر في 08 /1971/11 المتضمن للثورة الزراعية ج ر عدد 97 .

المضاربة أصدرت الدولة المرسوم رقم 103/62 المؤرخ في 1962/10/23 الذي منع بيع الأملاك الشاغرة و أعتبر جميع المعاملات العقارية المبرمة في هذا الشأن من تاريخ الاستقلال إلى يوم صدوره باطلة[1] .

و بصدور مراسيم 18 مارس 1963 تبعا لضبط قواعد التسيير الذاتي بشكل قانوني وأكثر تنظيما و قد قررت هذه المراسيم بأن توضع الأملاك الشاغرة تحت الوصاية الإدارية فهناك المرسوم 88/63 يتعلق بالأملاك الشاغرة في المجال الصناعي و التجاري و المالي والمستثمرات الفلاحية و الغابية ، أما المرسوم 90/63 المؤرخ في 1963/03/18 فهو يتعلق بتنظيم الفلاحة و الإصلاح الزراعي و تم بموجبه إنشاء الديوان الوطني للإصلاح الزراعي كمؤسسة عامة مكلفة ببرنامج الإصلاح الزراعي و تسيير المزارع المتروكة من طرف أصحابها (O.N.R.A)[2] .

لكن و بصدور الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية و هو الأمر الذي أحدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية ، حيث ألغى جميع القوانين و الأنظمة الزراعية السابقة كما كان نقطة بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية و تنظيمها على أسس حديثة و بغية تحقيق أهداف كأن تدمج أراضي فلاحية تابعة للأملاك الوطنية أليا ، في حين يتم الاعتماد على أداة التأميم لإدماج أجزاء معينة من الملكيات الخاصة ، فمبدأ الأرض لم يرتبط أساساً ومباشرة بالاستغلال الشخصي المباشر للعقار الفلاحي ، و على هذا الأساس تكون الحيازة غير كافية حسب هذا المبدأ للمحافظة على حق الملكية بل لا بد من ممارسة فعلية الانتفاع. في سنة 1973 انطلقت المرحلة الثانية أكثر إثارة للجدل و هي مشروعية التأميم المسند للأمر 73/71 في ظل غياب الدستور يرخص بذلك في تلك الفترة و في هذا الإطار يرى بعض الكتّاب بإمكانية إسناد مشروعية.

[1]– عيسى بن دوحة , الأدوات القانونية لتسوية وضعية البنايات غير الشرعية , منتدى القانون العقاري , ديسمبر 2012, ص02 .

[2]– زروقي ليلى , حمدي باشا عمر , المنازعات العقارية , دار هومة , سنة الطبع 2002 , ص177.

2. قانون الاحتياطات العقارية 74 /26 :

صدر الأمر 26/74[1] ثم جاءت المراسيم التنظيمية له 76-76 , 76/27 , 29/28 المتعلقة بالاحتياطات العقارية للبلدية كان الوسيلة القانونية التي تسبب فيها ذات الأمر في تغييرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية , حيث أوجب الأمر تحويل الأراضي الواقعة من المدن و المناطق العمرانية أو القابلة للتّعمير إلى البلديات عبر إتباع إجراءات أساسية , تتمثل في مسح العقارات التي تتدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية وتخصيص مساحات ضمن هذه الاحتياطات للتّوسعات العمرانية الضرورية في المدى القريب و المتوسط بالإضافة إلى المشاريع المرتقب إنجازها مستقبلا في الأمد البعيد[2] , كما منع هذا الأمر المواطنين من التّصرف في أراضيهم باعتبارها خاضعة للإدماج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية, فحسب المادة 01 منه فإن الاحتياطات العقارية للبلدية تتكون من أراضي من كل نوع أو تابعة للدولة أو جماعاتها المحلية , كما ينبغي أن تكون هذه الأراضي داخلة في منطقة عمرانية[3] .

و يتم إكسابها بعوض من قبل البلدية المعنية , بعد ما تقوم مصلحة أملاك الدولة بتقدير مبلغ التّعويض عن كل أرض قد تدمج ضمن الاحتياطات العقارية , بعد هذا يتوجب على المجلس الشعبي البلدي التداول بشأن العقارات التي تقرر إدماجها , و من ثم تحال المداولة على الوالي للمصادقة عليها باعتباره السلطة الوصية .

---

[1]- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 , المتعلق بالاحتياطات العقارية لصالح البلدية , ج ر عدد 19 .

[2]- محمد الهادي لعروق , التّهيئة و التّعمير في صلاحيات الجماعات المحلية, ملتقى وطني حول تسيير الجماعات المحلية, مخبر التّهيئة , جامعة منتوري قسنطينة, يومي 09-10 جانفي , 2008 ص34.

[3]- عبد الوهاب برتيمة, تطور الأحكام المؤطرة للاحتياطات العقارية و تأثيرها على الاستثمار , مجلة المفكر, عدد 12, ص72,73 .

بعد كل هذه الإجراءات يصدر قرار الدّمج ضمن الاحتياطات العقارية و يحدد فيه التعويض المقدّر لذلك , ثم يتم تسجيل هذا القرار و شهره في مصلحة الشهر العقاري, بعد إتمام جميع هذه الإجراءات تنتقل ملكية العقارات المدمجة في الاحتياطات العقارية مباشرة إلى البلدية التي توجد في نطاقها , كما أنه يكون للبلدية مطلق الصلاحية في بيعها سواء لصالح المؤسسات العمومية أو لصالح الخواص حسبما تقتضيه مصالح التنمية .

كما أنه لا تتم عملية البيع إلا بعد تهيئة الأرض و تجزئتها إلى قطع للبناء مع تحديد سعر البيع , بالإضافة إلى ما نصّت عليه المادة 11 من المرسوم 27/76 على أن كل عملية بناء يجب أن يتم بشأنها إجراء مداولات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبدي رأيه حول مبدأ نقل ملكية الأرض , و العناصر المكونة لملف نقل الملكية و لاسيما ثمن البيع المخطط و دفتر الشروط الذي يحتوي لزوما على التصاريح بالمقرر الذي رفض بموجبه نقل الملكية و كذلك الشروط المتّعلقة بالإشهار , مع بيان حالة و نوع الأملاك وأصل الملكية وغيرها من البيانات.

بموجب أحكام الأمر 26/74 , لا يمكن لأي مالك أن يبطل الحق القانوني للبلدية إن تستولي من طرف واحد على ملكيته حيث يمكن أن يتم تحويل الملكية بقرار ولائي بعد اقتراحه من طرف رئيس البلدية الذي يكون قد سجل أو دوّن غياب الاتفاق الودي[1] ,و جدير بالذكر أن المرسوم 27/76 لم يخضع عمليات البيع إلى قواعد الإشهار العقاري و إنما أخضعها إلى قواعد الإشهار الإداري و ذلك لأن المرسوم 74/75[2] هو من نّص عليه باعتباره قانون يتعلّق بتأسيس السجل العقاري بالإضافة للقانون المدني و قانون التّوثيق, مع الأخذ بعين الاعتبار الرسمية و الشهر في نقل الملكية العقارية, و عليه فكل تصرف يصدر في الأمور العقارية

[1]– التعليمة الوزارية المشتركة رقم 130 بتاريخ 1980/01/13 ، المتعلقة بإدماج الأرضي الخاصة في الاحتياطات العقارية البلدية و تقييمها و تحويل ملكيتها .

[2]– الأمر رقم 75–74, المؤرخ في 1974/02/20, المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري , ج ر عدد 92 .

يستوجب الرسمية و الشهر , بمفهوم المخالفة كل تصرف ينعكس على العقارات و لم يتم فيه احترام أو مراعاة الإجراءات اللازمة المتمثلة في الرسمية و الشهر يعتبر باطلا و لا يرتب أي أثر قانوني لنقل الملكية العقارية .

أشارت المادة 06 من الأمر 26/74 على أن الأراضي التابعة للخواص تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء , و ذلك راجع للكيفيات التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم و فعلا قد تم تحديد مساحة 20م^2 كمساحة مرجعية لكل مواطن أما المساحة الزائدة فتدرج في الاحتياطات العقارية , و لا يمكن لمالكها أن يبيعها , إلا لصالح البلدية المعنية وفق السعر الذي تحدده مصالح أملاك الدولة , و بإلغاء الأمر 26/74 بموجب المادة 88 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري [1] ,ثم رفع قيد تلبية الملكية العقارية الحضرية للحاجات العائلية و كذا وضع حد لاحتكار البلديات للمعاملات الواردة على الأرض الحضرية , فالملاحظ عمليا أن البلديات لم تراع في كثير من الحالات ما أوجبه القانون بحيث قامت ببيع أراضي المواطنين من أجل البناء قبل إدماجها ضمن الاحتياطات البلدية و دون تبليغ و تعويض مالكيها , كما باعت للمواطنين قطع أرض من أجل البناء دون أن تسلم لهم العقود الرسمية و دون القيام بإجراءات التسجيل و الشهر[2] , كل هذا تسبب في منازعات عديدة و عرقل تطور البناء , كما أثر على التّهيئة و التّعمير سلبا , لاسيما في المدن الكبيرة والمتوسطة كما أثر سلبيا على عمليات المسح و جعلها تسير ببطء لأن العديد من المواطنين باعو أراضيهم بعقود عرفية وأقاموا عليها بناءات مخالفة لقواعد التّهيئة و التعمير أي بناء غير مشروع أو ما يسمى بالبناء الفوضوي الذي أصبح منذ الثمانينات يشغل اهتمام السلطات

[1]–القانون رقم 90–25 المؤرخ في 1990/11/18 , ج ر عدد 49 , المعدل و المتمم بموجب الأمر 95–26 المتعلق بالتوجيه العقاري , ج ر عدد 55 .

[2]– بشير قدوج , النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999 ,الديوان الوطني للأشغال التربوية ,2004 .

والرأي العام , لاسيما[1] التعمير بدون مراقبة والاستهلاك غير العقلاني للأرض , تسيير إداري للبيوع العقارية و المنازعات و الديون العقارية ... الخ .

3. قانون المستثمرات الفلاحية :

حظي القطاع الفلاحي بتطور تنظيمي هام من حيث الهياكل والقوانين، بدء بتجربة الإصلاح الزراعي والتسيير الذاتي في الفلاحة، ثم قانون الثورة الزراعية. وقد تميز هذان النظامان بتدخل الدولة مباشرة، وبإفراط في توجيه وتسيير ومراقبة المنتجين الذين تقلص دورهم إلى مجرد عمال في القطاع الفلاحي، مما أدى إلى انقطاع الصلة بين الفلاح والأرض .وهكذا وتماشيا مع النظرة الجديدة بضرورة ابتعاد الدولة عن التسيير المباشر وذلك بتحرير الطاقات البشرية وتشجيع المبادرات، صدر القانون رقم 87-19[2] المؤرخ في 1987/12/18 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وتحديد حقوق المنتجين الفلاحيين وواجباتهم. حيث صدر هذا القانون في ظل دستور سنة 1976 ذو التوجه الاشتراكي، وتطبيقا للقانون رقم 84 -16[3] الذي كان ساري المفعول آنذاك، والمتعلق بالأملاك الوطنية.

وإذا كان القانون رقم 87 -19 قد ألغى صراحة قانون التسيير الذاتي في الفلاحة والمواد من 858إلى 866 من القانون المدني المتعلقة بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التي تمنحها الدولة فإنه ألغى ضمنيا فقط قانون الثورة الزراعية، هذا الأخير تم إلغاؤه بمقتضى قانون التوجيه العقاري رقم 90-25[4] .ثم صدر قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30[5] ونص في مادته 105

---

[1]- عبد الحفيظ بن عبيدة , إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية , دار هومه , الجزائر,2003 ,ص23.

[2]- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08, يضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم , ج ر عدد 50 .

[3]- القانون رقم 84-16 المؤرخ في 1984/06/30 , المتعلق بالأملاك الوطنية , ج ر عدد 27 .

[4]- القانون رقم 90-25 ,المرجع السابق .

[5]- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01, المتعلق بالأملاك الوطنية , ج ر عدد 52 .

على أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يتم استغلالها بموجب القانون رقم 87 –19، وبذلك تم توحيد العمل بهذا القانون الذي حاول المشرع من خلاله استحداث أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، مغايرا تماما للأساليب الزراعية السابقة، مستهدفا الاستغلال الأمثل لها والمحافظة على وجهتها الفلاحية نظرا للوظيفة الاجتماعية لها، كونها ثروة مستمرة لا يهددها الاستنفاذ المحتوم مثل الثروات المعدنية .فحدد القانون رقم 87 – 19 قواعد استغلال هذه الأراضي بمنحه المستفيدين –الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها– حق انتفاع دائم وحق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية –ما عدا الأرض– مقابل دفع أتاوى زهيدة كل سنة وبموجب عقد إداري يتحقق بشهره الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية، التي اعتبرها هذا القانون شركة أشخاص مدنية، ذلك أن المستفيدين يقومون باستغلال الأراضي في شكل مستثمرات فلاحية جماعية كقاعدة واستثناء في شكل مستثمرات فردية.

كما أن القانون رقم 87–19 قد منح المستفيدين حق انتفاع دائم قابل للنقل والتنازل والحجز وهي الخصائص التي لم ترد في غيره من بما فيها القانون المدني والقوانين الزراعية السابقة التي خضع لها العقار الفلاحي حقبتا من الزمن .

مع بروز أدلّة و براهين فشل قانون الثورة الزراعية في الوصول إلى مبتغاه أصبح التخطيط من قبل الدولة في التفكير لإعادة هيكلة القطاع الفلاحي و هذا لرد الاعتبار للقطاع الخاص ترقية و حماية الملكية الخاصة , و ترجمة لهذا التوجه جاء القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 الذي أتاح لكل شخص جزائري الجنسية أن يمتلك أرضا تابعة للأملاك العامة إذا قام باستصلاحها ضمن الآجال المحددة في المادة 11 منه و المقدرة بخمس (05) سنوات

مع إمكانية تمديد المهلة إذا اعترضت المستصلح قوة قاهرة حالت دون بلوغ غايات الاستصلاح و تقدر الإدارة في هذه الحالة المدة التي يمكن أن تمنحها كفترة إضافية لاستدراك التأخر[1] .

و بصدور المرسوم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 الذي جاء لتوضيح كيفية تطبيق القانون 18/83 فإن اللجنة الخاصة هي التي تتولى معاينة الأشغال و تحرير تقارير بشأنها والتي تضم ممثلين عن البلدية , الوالي , مصالح الفلاحة و أملاك الدولة , فإذا كان التقرير إيجابيا فإن الوالي بعد أن يرفع له رئيس المجلس الشعبي البلدي هذا التقرير في أجل لا يتعدى 15 يوما تاريخ تسلمه للتقرير , يقوم بإصدار قرار موجه لمصالح أملاك الدولة يتضمن الموافقة على رفع الشرط الفاسخ المتضمن في قانون 18/83 و من ثمة تحرير عقد ملكية للمستصلح[2].

بغض النظر عن مدى شرعية قانون 18/83 فإننا نسجل قصوره من حيث الآليات المتعلقة بالرقابة و فتحه المجال لإمكانية تحويل الأراضي الفلاحية عن إلى أراضي للبناء غير القانوني فالسماح بالبناء على الأراضي المستصلحة يفتح الباب لبيعها خاصة بعد أن تنقل الملكية للمستصلح بالدينار الرمزي , كما نصّت المادة 06 من القانون 18/83 في الوقت الذي تنعدم فيه الوسيلة القانونية الكفيلة بمراقبة مدى الحفاظ على طبيعة هذه الأرض لاحقا و كذا نص المادة 18 من نفس القانون على أنه : " لا يجوز أن تحيد الأراضي موضوع نقل الملكية عن مآلها الزراعي إلا في الشروط المحددة في التشريع و التنظيم الجاري بهما العمل " فإنه لا يوجد ما يمنع إعادة بيع الأرض بعد استصلاحها إلا الوازع الأخلاقي خاصة و أن المادة 19 من

[1]– فضيلة قبلي , إشكالية تسوية البنايات غير الشرعية طبقا للقانون 08-15 , مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق , فرع قانون خاص , جامعة عبد الحميد ابن باديس , مستغانم , 2015-2016 .

[2]– قبلي فضيلة , المرجع السابق ص18 .

القانون 18/83 ألغت حق الشفعة الذي كان معترفا به للدولة في قانون الثورة الزراعية 73/71 بمقتضى المواد من 158 إلى 165[1] .

على إثر القانون 18/83 جاء القانون 19/87 بتاريخ 1987/12/08 ليكرس وحدة نظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة و بموجب المادة 47 منه ألغى الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 كما ألغى المواد من 858 إلى 866 من ق. م , و بمقتضى المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1987/08/30 بدأت السلطات العمومية عملية تنظيم المستثمرات الفلاحية قبل ثلاثة أشهر من صدور قانون 19/87 حيث اعتبر ذلك المرسوم آنذاك مخالفا لقانون الثورة الزراعية من جهة , و للقانون المدني من جهة أخرى و انتهاكا لمبدأ تدرج القوانين .[2]

4_ قانون التّهيئة و التّعمير :

ألغى كلا من القانونين 82-01 و الأمر 85-01 السابقين , بموجبه القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتّهيئة و التعمير[3] والمراسيم التنفيذية المطبقة له وآلذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني بوضع قواعد وآليات للرقابة و لاسيما تلك المتعّلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة و التّعمير من اجل ضبط التصرفات الواقعة في ميدان التعمير الذي يعد القاعدة االساسية لكل استثمار اقتصادي في الجزائر , يجري استغلال و تسيير الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل إطار المبني في إطار القواعد العامة للتهيئة و التعمير و أدوات التعمير , كما أن القانون 90-29 تفادى عدّة إشكالات حيث نص على وجوب أن يكون القبول أو الرفض في حالة تسليم رخصة البناء من

[1]- عجة الجيلالي , أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها , دار الخلدونية , الجزائر , 2005 , ص145 .

[2]- عيسى بن دوحة , المرجع السابق , ص05 .

[3]- القانون رقم 09-29 , المتعلق بالتّهيئة و التّعمير, المرجع السابق .

قبل الإدارة في كليهما بطريقة صريحة و بقرار مكتوب يبلغ لصاحب الطلب ضمن الآجال القانونية المنصوص عبيها في المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28[1] .

5_ المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري[2]

جاء هذا المرسوم بغية تعديل بعض أحكام القانون 29/90 السابق, فألزم بموجبه كل شخص يرغب في الحصول على رخصة البناء باللجوء إلى مهندس معماري معتمد لإنجاز مشروع البناء طبقا للمادة 55 من قانون التهيئة و التعمير , كما نص على إلزام السلطات المؤهلة بتسليم رخصة البناء برقابة الأعمال المعمارية , و فرض احترام قواعد الهندسة المعمارية والتعمير تحت طائلة الجزاءات المخصصة لكل نوع من المخالفات التي يضبطها الأعوان المؤهلون في معاينة و اكتشاف مخالفات التعمير[3].

6_ القانون 04-05 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير [4]

تدخل هذا القانون لتعديل أحكام قانون التهيئة و التعمير الواردة على أدوات التهيئة و التعمير و القواعد العامة للتهيئة و التعمير فأضاف إلى وظائفها الجديد المتعلق بتحديد الأراضي

---

[1]- م ت رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة البناء و التجزئة ز شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليمها, ج ر عدد 26, المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07, ج ر عدد 01, المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22, ج ر عدد 55.

[2]- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 1994/05/18 , المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري , ج ر عدد 32 , المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 2004/08/14 , ج ر عدد 51 .

[3]- عيسى بن دوحة , المرجع السابق , ص 02 .

[4]- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 , يعدل و يتمم القانون 90-29 , يتعلق بالتهيئة و التعمير , ج ر عدد 21 الصادرة سنة 2004 .

المعروضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و شروط البناء عليها , كما قد فرض في هذه الحالة ضرورة أن يكون المهندس المعماري و المهندس المدني من يعد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء , معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع , كما أنه ألزم كلا من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين زيادة كل البنايات في طور الإنجاز و الإطلاع على وثائقها و استبدل في ظله الجهاز المخول بضبط مخالفات التعمير المنصوص عليها بالمرسوم التشريعي 07/94 بشرطة خاصة تتولى ضبط المخالفات التي من بين ما ينجر عليها خدم البناء المشيد بدون رخصة فورا بقرار رئيس البلدية [1].

7_ القانون 08- 15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها

من جديد تدخل قانون 08-15 من أجل تعديل و سد بعض الفراغات التي تغافلت عنها أحكام التهيئة و التعمير , فجاء بحلول عملية و قانونية تظهر من خلال استفادة المعنيين بهذا القانون من عقود تعمير حديثة ,و نص على إمكانية الشكل الجديد في تسليمها المتعلق بحالة البناء بحصص , كما أنه ألزم أضاف إلى ملف طلب رخصة البناء شهادة الربط بالشبكات و التهيئة بالنسبة لمشروع البناء الواقع ضمن تجزئة بغية تحديد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ووضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات عن طريق توفير تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء و قواعد التعمير.

ثانيا: اختلال الرقابة العمرانية

إن الجزائر تعاني من نقص كبير من حيث فعالية الأجهزة التي وكّلت إليها مهمة المراقبة ولكن ليس من حيث وجود هذه الأخيرة، فأجهزة الّرقابة الإدآرية موجودة[2] , لكن إذا ما سلطنا الضّوء على مختلف القوانين التي سّنها المشرع الجزائري من أجل ضبط العقار بصفة عامة, نجد أن القانون 90-29 المتعلق بالتّهيئة و التّعمير المعدل بالقانون 04-05 قد حّدد الجهات

[1]-عيسى بن دوحة, المرجع السابق , ص03 .

[2]- حجية أنيسة , حماني أسية , المرجع السابق , ص16 .

المعّنية بمتابعة و مراقبة أشغال البناء على أرض الميدان , و نجد أن المادة 76 مكرر منه قد وسّعت من قائمة و نطاق الموظّفين المكلّفين بالبحث والتّحقيق في المخالفات إلى جانب الشّرطة القضائّية و أيضا بصدور القانون 08-15 فإنه و بدوره قد وسّع من نطاق القائمة الواردة في المادة السالفة الذكر , وذلك من أجل معاينة المخالفات والتّحقيق فيها فقد أنشأ فرق للمتابعة والتّحقيق بموجب المرسوم التنفيذي 09-156 الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة والتّحقيق[1] .

أسندت مهمة الرقابة و بصفة أصلية إلى البلدية التي تكلف بها قبل البناء و أثنائه و بعده عن طريق تسليم رخص و شهادات التعمير و ممارسة حق الزيارة و الإطلاع فهي ملزمة بـ:

- ضرورة التزود بأدوات التّعمير , و فرض احترام تخصصات الأراضي و قواعد استعمالها و السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين و الأنظمة المعمول بها .
- حماية الأراضي الزراعية و المساحات الخضراء بمناسبة إقامة مختلف المشاريع عبر البلدية.
- حماية الطابع الجمالي و المعماري و انتهاج أنماط سكنية متجانسة في التجمعات السكنية و الحفاظ على المواقع الطبيعية و الآثار .

و يجسد مهام الرقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا عن البلدية والمسؤول على تنفيذ القوانين و الحفاظ على النظام و الأمن العموميين بها , لاسيما قوانين التّعمير إذ يعد أحد الأطراف الفاعلة في التطبيق السليم للقانون و أنظمة المتعلقة بالتعمير و يلزم بمساعدته في ذلك الأعوان المؤهلون طبقا للمرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 09-156 , مؤرخ في 02 مايو 2009 , يحدد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها , ج ر عدد 27 , الصادرة سنة 2009 .

30-01-2006 المعدل و المتمم[1] , أين يترتب في حالة ضبطهم لمخالفة البناء بدون رخصة إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن يصدر قرارا بهدم البناء طبقا للمادة 76 مكرر 04 التي تنص " عندما ينجز البناء بدون رخصة , يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين (72) ساعة في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام (08) ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة , عند انقضاء المهلة و في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني , يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدي ثلاثين يوما (30)[2] .

تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية في حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة المسخرة من قبل الوالي يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم و يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكافة الطرق القانونية , كما أن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية .

ثالثا : أسباب قضائية :

تثبت الملكية العقارية بسندات عرفية التي تعتبر أهم ما سوف نركز عليه في شرحنا على غرار السندات التوثيقية , السندات القضائية و السندات الإدارية .و هذا راجع إلى تذبذب القضاء في تقدير قيمتها القانونية في إثبات الملكية هذا من جهة , و من جهة أخرى يرجع إلى ارتباط السندات العرفية بموضوع بحثنا .

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 المتعلق بشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة , الجريدة الرسمية عدد 06 , المعدل و المتمم بموجب الم ت رقم 09-343 المؤرخ في 2009/10/22 , ج ر عدد 61 .

[2]- قبلي فضيلة , المرجع السابق , ص27 .

كما لاحظنا أن الدولة قد بذلت مجهودات كبيرة في سبيل سن القوانين لتطهير الملكية العقارية , و لكن هذه الجهود بقيت منقوصة حيث لم تتكاثف بمجهود موازي من القضاء لتحديد موقف موحد اتجاه السندات العرفية , و من جهة أخرى فقد لاحظنا أن السندات العرفية كانت دائما الملجأ الذي يلجأ إليه الأفراد للتحايل على القوانين كما كان ذلك أثناء فترة سن قانون الاحتياطات العقارية .

وإذا كان القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التّعمير , قد حاول سد الطريق في وجه السندات العرفية عن طريق الربط بين طلب رخصة البناء و السند الثبت للملكية , كما أكد ذلك المرسوم التنفيذي 91-167 المؤرخ في 28-05-1991 حيث يجب أن يقدم طلب رخصة البناء من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له بذالك مرفوق بعقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيل صحيح أو العقد الإداري و هي الوثائق المحصورة بالذات في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي . و هكذا لا يبقى أمام الأفراد في حال عدم وجود هذه الوثائق إلا سلوك سبيل البناء بدون رخصة أو اللجوء للقضاء للاعتراف بصحة العقد العرفي[1] .

في حالة البناء على الأراضي المتعامل فيها بسندات عرفية قد تتعرض للإبطال في أي وقت بما يجعل البناء عليها خارج القانون , فالعقود العرفية هي محررات يقوم الأطراف بإعدادها لأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني و يتم توقيعها من قبل المتعاقدين والشهود , من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص و لا يغير التصديق في البلدية من طبيعة المحرر العرفي أو يصبغه بالرسمية و إنما غاية ما في الأمر أنه يمنحه تاريخا ثابتا ابتداء من يوم التصديق عليها , وفقا للمادتين 327 و 328 من القانون المدني الجزائري يكون المحرر العرفي حجة على أطرافه . بما جاء فيه مواجهتهم ما لم ينكروا صراحة ما هو وارد فيه بإنكار خطهم عليه أو إمضائهم , غير أن الإقرار الصريح أو الضمني للمحرر

[1]- عبد الله لعويجي , قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري , مذكرة ماجستير في القانون , جامعة باتنة , 2011-2012 .

العرفي لا يؤثر بأي حال في أوجه الدفوع الشكلية أو الموضوعية التي يكون لمن أقر بالورقة العرفية أن يتمسك بها كالدفع بالبطلان لعدم إتباع الشكلية المطلوبة [1] .

أما بالنسبة للغير فلا يكون للسند العرفي حجية في مواجهة إلا من يوم يكون له تاريخ ثابت و يصبح تاريخ المحرر العرفي ثابتا إما من يوم تسجيله لدى مصلحة الضرائب , أو ثبوت مضمونة في عقد آخر رسمي أو التأشير عليه من ضابط عام مختص , أو من يوم حجية في مواجهة إلا من يوم يكون له تاريخ ثابت . بصدور القانون الخاص بالتوثيق بالأمر رقم 70-91 المؤرخ في 1970/12/01 حيث اشترط الرسمية في العقود الواردة على حقوق عينية عقارية , إلا أن المحررات العرفية بقيت مستعملة بكثرة نظرا لتساهل القضاء في الحكم بصحتها و هكذا جاء المرسوم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 ليعدل و يتمم المرسوم 76-63 من جديد و مدد فترة صحة المحررات العرفية من 01-03-1961 إلى 01-01-1971 تاريخ بداية سريان قانون التوثيق , و بهذا تصبح كل المحررات العرفية الثابتة التاريخ قبل هذا اليوم رسمية دون الحاجة للجوء للقضاء.

بالرغم من المضمون الذي جاء به قانون التوثيق إلا إنه ظل القضاء مستنكفا عن اشتراط الرسمية مفسرا على أن الكتابة هي وسيلة للإثبات فقط[2] .

الفرع الثاني : حالات البناء غير المشروع :

تقسم البنايات غير الشرعية إلى صنفين أو حالتين هما :

أولا: حالة مخالفة قواعد العمران:

[1]- عبد الحفيظ بن عبيدة , المرجع السابق , ص77 .

[2]- عزاز ساعد , مطابقة البنايات و إتمام إنجازها طبقا لقانون 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها , مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري , كلية الحقوق , جامعة الجزائر 1 , 2013-2014 , ص08 .

يشترط في كل بناء قبل الشروع فيه استخراج رخص عمرانية تتمثل في رخصة التجزئة ورخصة البناء , و الشهادات العمرانية كشهادة المطابقة التي يجب الحصول عليها بعد الانتهاء من البناء , لكونها تعد إلزامية من أجل استغلاله و إلا كان مخالفا لقواعد العمران بالإضافة إلى حالة عدم مراعاة أدوات التّهيئة و التّعمير , المتمثّلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التّوجيهي للتّهيئة و التعمير و التي دورها تنظيم عملية التّعمير و بصفة عامة كل انتهاك للالتزامات المنصوص عليها فبقانون التّهيئة و التّعمير[1] .

ثانيا: حالة المساس البناية بحقوق الغير :

يخوّل حق الملكية للمالك حق التصرف في ملكه و استعماله كما يشاء , فالأصل أن المالك حر في استعمال ملكه إلاّ ما منعه القانون فهو مقيّد و ليس مطلق , خاصة إذا ما تعسّف في استعمال هذا الحق كأن يقوم بالاعتداء على أراضي الغير أثناء تشييده لبناء سواء كانت تلك الأرض تابعة للأملاك الوطنية العامّة أو الأملاك الخاصة للدولة و الولاية و البلدية , أملاك الخواص , أو الأملاك الوقفية رغم اختلاف الطّبيعة القانونية لهذه الأملاك العقارية إلا أنه في كل هذه الحالات فالبناء عليها بدون وجه حق يعد غير مشروع[2] .

الفرع الثالث : آثار البناء غير المشروع

تعرف المدن انتشار ظاهرة عمرانية تتمثل في البناء غير المشروع , و انتشارها بصفة كبيرة مما ينعكس سلبا على المظهر العمراني للمدينة , من بين الآثار, التأثير على المشهد العمراني على الصحة و الأمن العموميين و الآثار الاجتماعية والثقافية للبناء غير المشروع .

[1]– رباحي نبيلة , سيلماني غانية , الرقابة في مجال التّهيئة و التّعمير , مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون , تخصص القانون الخاص داخلي , كلية الحقوق و العلوم السياسية , جامعة مولود معمري , تيزي وزو , 2014 , ص102 .

[2]– جرورو أسيا , المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري , مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق , فرع عقود و مسؤولية , كلية الحقوق , جامعة بن عكنون , الجزائر , 2004 , ص73 .

أولا: تأثير البناء غير المشروع على المشهد العمراني :

تسبب العدد الهائل للبنايات غير الشرعية و شكلها في المساس الصارخ بعنصر الجمال المعماري كأحد عناصر النظام العام كما حددته المادة 02 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بالإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري , و كذا تشويه لمنظر المحيط المبني الذي انفصل عن مجموعة المعارف و المهارات المجتمعة في فن البناء , فبسبب عدم الاهتمام بإتمام إنجاز البناء لاسيما الواجهة التي تؤدي إلى خلق مناظر بشعة و بيئة عمرانية غير منسجمة , أيضا تهميش دور التّشكيل المعماري الذي هو قيام المصمم باستخدام المفردات البصرية الشكلية كعناصر أساسية , و المبادئ و الأسس التّصميمية ليحوّلها إلى كتل وفضاءات بنظام معين[1] , فكل هذه الآثار تؤدي بشكل مباشر إلى تشوه المظهر الجمالي للبنايات و النسيج العمراني .

ثانيا: تأثير البناء غير المشروع على الصحة و الأمن العموميين :

تتصف معظم مناطق البناء غير الشرعي السكنية بمستوى صحي منخفض جدا لانعدام الوقاية الصحية , و بسبب قلة الوسائل الفعالة للتخلص من النفايات في تلك المناطق المزدحمة غير المخططة , في حين تفتقد البناءات غير الشرعية الموجهة للنشاط الصناعي إلى دراسة التأثير على البيئة كما حددها المرسوم التنفيذي 07-145 المؤرخ في 2007/05/19 المتعلق بدراسة و موجز التأثير على البيئة .

[1]- بن دوحة عيسى , المرجع السابق , ص74 .

و قد تم تشييد العديد من هذه البنايات في المناطق المعرضة لتهديد محتمل على الإنسان وبيئته يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية أو صناعية , مما يؤدي إلى خلق مشاكل صحية تهدد سلامة السّكان و انتشار الأمراض و الأوبئة الفتّاكة[1] .

ثالثا: **الآثار الاجتماعية و الثقافية للبناء غير المشروع :**

تشكل دراسة هذه الآثار مجال بحث علم الاجتماع الذي يختص بدراسة أنماط تحركات السكان و استيطانهم بمنطقة ما و كيفية استغلالها و تأثرهم ببيئتهم , تتمحور هذه الآثار في صعوبة التكيّف الحضري لسكان مناطق البنايات غير المشروعة , في مناطق السكن العشوائي و التي تعتبر المناطق المثالية لاستقبال الوافدين الجدد من الريف بحثا عن العمل و من أجل تحسين أوضاعهم المادّية , إلا أنهم يصطدمون بصعوبة العيش في المدينة و تعقيدات الحياة الحضرية , بالإضافة إلى تدني المستوى التّعليمي بسبب الفقر[2] و تدني الحالة الصحية والمستوى التعليمي و الوضع السكني و الحرمان من تملك السلع المعمرة و الأصول المادية أخرى , ويمنع هذا الوضع الوالدين في الإنفاق على أبنائهم للدّراسة و التضحية بهم , بالإضافة إلى كثرة المشاكل الأسرية و انحراف سلوك الأفراد داخل المناطق غير الشرعية .

المبحث الثاني: ماهية التسوية

بعد تفاقم ظاهرة البناء غير الشرعي كان لابد للمشرع ج خلق مجموعة من الحلول كانت أولها في الجانب القضائي , بعد ذلك كان لابد من وجود وعاء قانوني لتنظيم هذه الظاهرة لذلك سوف نتطرق إلى مفهوم التسوية (المطلب الأول) , و مجالاتها في (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : مفهوم التسوية

[1]– تكواشت كمال , الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر , مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص القانون العقاري جامعة الحاج لخضر , باتنة , 2009 , ص57.

[2]– بن دوحة عيسى , المرجع السابق , ص75.

تختلف التّسوية في مجال التّعمير والبناء عن التسوية في المجالات الأخرى، وقد جاء بها المشرع الجزائري لتخفيف الطّابع القهري والجزائي لمخالفات التّعمير، بالتالي فالمستفيد الأساسي من التسوية هو مرتكب المخالفة , مما يستدعي تعريف التّسوية (الفرع الأول) وخصائصها (الفرع الثاني) و أخيرا أهداف التّسوية (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : تعريف التسوية

لعدم تحديد تعريف موحّد للتسوية , فسنتطرق إلى تعريفها لغة , اصطلاحا و قانونيا .

أولا :التعريف اللغوي :

التّسوية هي من فعل "سَوى" , "يسوي" , فهو "مسوّ" , و نقول سوّاه , قومه و عدّله , جعله سوياّ لا عوج فيه .

ثانيا : التعريف الاصطلاحي :

إن التسوية اصطلاحا تفيد منح المستفيد سندا قانونيا و ذلك لإثبات حقه أو وضعه الشرعي إذن فالتّسوية تكون على شكل قرار إداري يصدر من جهة مختّصة قانونا، تمنحه للشخص الذي شيّد بناء غير مشروع , و نقله من مجال المخالفة إلى مجال المطابق للقانون[1] .

ثالثا : التعريف القانوني :

نصّ الم ج في قانون التوجيه العقاري 90-25 على التّسوية , إلا أنه لم يورد تعريفا لها وإنما تطرق إلى أحكام التسوية , ثم جاء المرسوم 85-212 الصادر في 13أوت 1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود

[1]- إدري رامي و إحدادن صونيا , المرجع السابق , ص27.

أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن ألغي هذا المرسوم بموجب القانون 90-29 المتّعلق بالتّهيئة و التّعمير , و بقي الأمر على هذا لغاية 2008 , أين صدر القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها , و ذلك لتسوية البنايات غ م بإجراء جديد يعرف بتحقيق المطابقة , و قد عرّفت المادة 02 من هذا القانون أنه " **الوثيقة الإدارية التي من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم , بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التّعمير**"[1] .

ومن هنا يتّضح لنا أن المشرع الجزائري لم يعّرف التّسوية في مجال التّعمير، إنما حدد كيفية التّسوية التي تتم عن طريق إجراء تحقيق المطابقة و تحديد مجالها , و ذلك بمنح سندات قانونية يجعل البناء مشروعا و مطابقا للقانون بعدما كان مخالفا له[2] .

الفرع الثاني: خصائص التسوية

تتجلى خصائص التسوية في ثلاث(03) نقاط :

أولا : تسوية شاملة :

يتميز تحقيق مطابقة البنايات غير الشرعية في القانون 15/08 بأنه أسلوب شامل إذ أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناية والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي، فحق البناء كما بين متفرع عن ملكية، ولا يجوز أن تتم التسوية بخلاف ذلك، ولا تخلو هذه الميزة لإجراء تحقيق المطابقة من الإشكال والغموض عند معالجة طلب تسوية الوعاء حيث أن وزارة السكن والعمران قد تقدمت بمشروع 15/08 لوحدها ولم تشترك فيه مع وزارة المالية بشكل تعذر معه صدور نصوص تطبيقية تبين كيفية تسوية وضعية الملكية العقارية لوعاء البناية غير شرعية .

[1]- القانون رقم 08-15 , المرجع السابق .

[2]- إدري رامي و إحدادن صوفيا , المرجع السابق ص28 .

ثانيا : تسوية إلزامية :

إن عملية التسوية بموجب تحقيق مطابقة البنايات غير الشرعية تكتسي طابعا إلزاميا رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز البناء، إذ يعد إلزاميا تحقيق مطابقة كل بناية غير شرعية ويفرض على مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض في الآجال المحددة لتسوية، وإلا تقرر معاقبتهم بالغرامة وهدم البناء[1] .

ثالثا : تسوية استثنائية :

فهي استثنائية لأن أحكام تحقيق المطابقة بالقانون 15/08 الموافق لـ 2008/07/20 , كما بينته المادة 94 من القانون 15/08[2] التي لم تفلح هي الأخرى عند تحديد الأحكام المؤقتة والأحكام الدائمة من قانون تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ولعل السبب في ذلك يرجع إلى وحدة الموضوع المنظم وارتباط نصوص القانون 15/08 عند إعدادها وتنظيمه قانون واحد يتضمن نوعين من أحكام الدائمة والمؤقتة.

الفرع الثالث : أهداف التسوية

لقد جاء الم ج بموجب القانون 08-15 بحلول لوضع حد و للقضاء على فوضى العمران بعد أن تبين فشل المرسوم رقم 85-212[3] في تسوية البنايات غير المشروعة , و ذلك بغرض الوصول إلى ترقية الإطار المبني , التخفيف من أزمة السّكن و التوفيق بين المصلحة العامة والخاصة .

أولا : ترقية الإطار المبني

[1]- سوالمية سمية و بسكري إبتسام , المرجع السابق ص35 .

[2]- أنظر المادة 94 من القانون 08-15, المرجع السابق.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 85-212 المؤرخ في 1985/08/13, المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها , ج ر عدد 34.

كما اشرنا سابقا , بأن الم ج تدخل من خلال القانون 08-15 لحل النزاعات القائمة حول البناء غير المشروع مما يدفع إلى تشويه الفضاء العمراني , و هذا من أجل الرّقي بالبيئة العمرانية [1], و جعلها ذات طابع منظم و موحد فالمحافظة على المظهر الجمالي للبنايات يعتبر من الصّالح العام , فكل عملية تجديد عمراني تؤدي إلى جمال الإطار المبني و تحسين راحة المستعملين و كذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية .

ثانيا : التخفيف من أزمة السكن

الجزائر إحدى دول العالم العربي النامية التي تعرف تسارع في وتيرة النمو الحضري بشكل لا يتماشى مع طموحات الحياة الحضرية المنشودة و هذا سبب قوّي لانتشار البنايات غير الشرعية, لذلك تسعى الدولة جاهدة للتخفيف من هذه الأزمة [2] عن طريق إجراء التسوية للبنايات المشيّدة من طرف الأشخاص دون مراعاة قواعد التّهيئة و التّعمير .

ثالثا : التوفيق بين المصلحة العامة و الخاصة

حرص الم ج من خلال القانون رقم 15/08 التوفيق بين المصلحة العامة و الخاصة , فقد حرص من جهة تسوية بعض البنايات و إدماجها في المحيط العمراني في لإطاره القانوني لكن بشروط حيث يسمح بتسوية أوضاع يستحيل إزالتها نظرا لما ينتج عن ذلك من أضرار و مساس بحقوق مكتسبة[3] , حفاظا على المصلحة الخاصة , و من جهة أخرى نظر في البنايات التي لا

[1]– بوشلوش عبد الغني , القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية , الملتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013, مجلة الحقوق و الحريات, عدد تجريبي بسكرة, 2013 ص 292 .

[2]– بوشريط حسناء , المرجع السابق, ص478.

[3]– مزوري كاهنة , مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر , مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية , تخصص قانون إداري و إدارة عامة, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة الحاج لخضر, باتنة , 2012 , ص132 .

تقبل التّسوية لأنّها تضر بالمصلحة العامة فلا يمكن تسويتها و إنما مصيرها الهدم[1] , و هذا حفاظا على المصلحة العامة .

المطلب الثاني : مجال التسوية

تحديد مجال التّسوية يستدعي تحديد مجال مطابقة البنايات , نقصد بهذه الأخيرة تبيان البنايات المعنية بتحديد المطابقة .

وقد حددت المادة 14 من القانون 08-15 شروط الاستفادة من التّسوية فنصّت على " يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية إذ توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون "[2] وبالتالي فان إجراء تحقيق المطابقة يشمل البنايات المشيّدة قبل 2008 سواء كانت هذه البنايات حائزة على رخصة بناء لكنها غير مطابقة لها أو غير حائزة عليها أصلا .

بالإضافة إلى نص المادة 18 من القانون 08-15 التي حددت أربعة معايير يجب اعتمادها في تحقيق مطابقة البنايات و التي تنص على أنه " **يتم تحقيق مطابقة البنايات و إتمام انجازها, حسب وضعية كل بناية, مع الأخذ بعين الاعتبار:**

-الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.

-احترام قواعد التّعمير و مقاييس البناء.

-تخصيصها و استعمالها.

-موقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات المختلفة"[3] .

[1]- المادة 17 من القانون 08-15 , المرجع السابق .

[2]- المادة 14 من القانون 08-15, المرجع السابق .

[3]- المادة 18 من القانون 08-15, نفس المرجع .

من خلال تحليل أحكام المواد الواردة في القانون 08-15 ارتأينا إلى تقسيم هذه البنايات كما يلي :

الفرع الأول : البنايات القابلة لتحقيق المطابقة

طبقا للمادة 14 من القانون 08-15 فإن تحقيق مطابقة البنايات يشمل جميع البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر القانون 08-15 في الجريدة الرسمية إذا توافرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون سواء كانت هذه البنايات حائزة رخصة بناء لكنها غير مطابقة لها أو غير حائزة عليها أصلا , و تشمل عملية تحقيق مطابقة البنايات ,بالإضافة إلى البنايات الخاصة البنايات العمومية وحرصا على تسوية البنايات العمومية أصدرت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المتعلقة بتسليم شهادات التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من قبل الإدارات و الهيآت العمومية[1] .

حسب نص المادة 15 من القانون 08-15 [2] نجد أن البنايات القابلة لتحقيق المطابقة تشمل ما يلي :

أولا: البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء, غير أنه لم يتمكن من إتمام الانجاز لسبب من الأسباب، و نظرا لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير و البناء.

ثانيا: البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة

[1]- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2012/01/03 المتعلقة بتسليم شهادات التعمير للتجهيزات و السكنات المنجزة من قبل الإدارات و الهيئات العمومية .

[2]- أنظر المادة 15 من القانون 08-15 , نفس المرجع .

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الانجاز غير أن موصفات الانجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني، أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة[1] .

ثالثا: البنايات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

أي البنايات التي يكون صاحبها قد أتم انجازها دون الحصول على رخصة بناء ، ويرجع عادتا سبب عدم حصول المعني على رخصة البناء إلى غياب السند الرسمي للملكية ، وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب "رخصة بناء على سبيل التسوية .

رابعا: البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

هي البنايات التي يكون صاحبها لم يتم انجازها دون الحصول على رخصة بناء ، و مثل الحالة السابقة يرجع عادتا السبب في عدم الحصول على رخصة البناء غياب السند الرسمي للملكية[2] .

هكذا يكون القانون 08-15 قد استحدث , حسب الحالة, عقود تعمير جديدة سميّت بوثائق تحقيق المطابقة, نوضحها كالتالي:

1. **حالة وجود رخصة البناء:**

[1]- الشريف بحماوي , مقال منشور بمجلة السياسة و القانون بعنوان مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنايات الفوضوية , العدد 11, جوان 2014, ص168.

[2]- منصر نصر الدين و نعيمة ذيابية , إجراءات و إشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 08-15, مجلة تشريعات التعمير و البناء , العدد الثالث , جامعة سوق أهراس , 2017, ص179.

إذا كانت البناية متممة, و لو كانت غير مطابقة لرخصة البناء, تسلم لصاحبها شهادة المطابقة, أما إذا كانت البناية غير متممة سواء كانت مطابقة أو غير مطابقة لرخصة البناء تسلم لصاحبها رخصة إتمام الانجاز .

2. حالة عدم وجود رخصة البناء:

إذا كانت البناية متممة, تسلم رخصة البناء على سبيل التّسوية .

إذا كانت البناية غير متممة , تسلم رخصة إتمام الانجاز على سبيل التّسوية[1] .

الفرع الثاني : : البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة

استثنى المشرع في نص المادة 16 من القانون 08-15 مجموعة من الحالات الغير قابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في[2]:

أولا: البنايات المشيّدة على الأملاك الوطنية العامة

نقسم الأراضي العمومية إلى عدّة أقسام منها [3]:

الأملاك العامة التابعة للأملاك الوطنية فلا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها , و هي غير قابلة للتصرف فيها و لا للتقادم و لا للحجز , ز من ثم فإن البناء على هذه الأراضي يعتبر بناء غير شرعي لا يقبل التسوية , و لذلك يهدم و تعاد الأماكن إلى حالتها حتى و لو كان البناء مطابقا للمقاييس و القواعد المعمول بها.

[1]- قبلي فضيلة , المرجع السابق ,ص41.

[2]- المادة 16 من القانون 08-15, المرجع السابق.

[3]- الشريف بحماوي , المرجع السابق , ص169.

يتعلق النوع الثاني بالأراضي التابعة لمزارع عمومية فلاحية، في حالة قام بعض المواطنين بالبناء فوقها، و هذا النوع من الأراضي تحكمه نصوص خاصة ترمي جميعها إلى منع التصرف في هذا النوع من الأراضي التابعة للتسيير الفلاحي وعليه لا يمكن اكتسابها بالتقادم ولا إيجارها حيث تكون طريقة استغلالها جماعية، ولذلك لا تقبل البنايات المشيدة فوقها التسوية وتخضع لنفس الحكم المطبق على البناء المقام على الأراضي التابعة للأملاك العمومية.

أمّا النوع الثالث المتضمن الأراضي العمومية غير الأراضي المذكورة آنفا وهي التي تقبل وضعيتها التسوية، ويميز بين ما إذا كان شغل هذه الأراضي بسند أو رخصة و بين ما إذا كان شغلها بدون سند ولا رخصة وتبعا لذلك تختلف طريقة التسوية حسب كل حالة من الحالات التي تسويتها لا تطرح أي إشكال تقني أو قانوني .

ثانيا: البنايات المشيدة في المناطق الخاصة

وفي هذه الحالة يجب التفرقة بين ما يلي:

إذا كان الباني مالكا للأرض وشيد البناء دون الحصول على رخصة، فيتعين التمييز بين ما إذا كانت في حوزة الباني وثائق يثبت بها ملكيته للأرض وبين ما إذا لم تكن في حوزته هذه الوثائق. ففي الفرض الأول تتم التسوية و تسلم له رخصة بناء لاحقة لأن البناء قد تم تشييده. ويتعين على المالك أن يقوم بتقديم طلب رخصة البناء ، وتكون التسوية على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير وقواعد البناء، أما إذا لم تكن في حوزته وثائق تثبت ملكيته للأرض تسلم له رخصة بعنوان التسوية ، ولكنها لا تقوم مقام سند الملكية، لذلك ينبغي عليه تصحيح وضعيته فيما يخص ملكية الأرض وذلك باللجوء إلى الموثق لتحرير عقد الملكية[1] .

كما نصّت المادتين 16 و 39 من القانون 08-15 على أن البنايات المشيّدة في مناطق خاصة التي لا يمكن تسويتها و هي :

[1]– الشريف بحماوي, الرجع السابق, ص169.

- البنايات المشيّدة في المناطق و المواقع السّياحية و هذا ما أكدته المادة 30 من القانون 03-03 المتّعلق بمناطق التّوسع السياحي و المواقع السياحية[1] .
- البنايات المشيّدة في المناطق الساحلية و أيضا تلك التي تتوافر على مميزات طبيعية أو ثقافية أ تاريخية بارزة .
- البنايات المشيّدة على الأراضي أو المستثمرات الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الأراضي الغابية .

إلاّ أن الم ج قد استثنى البنايات التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني .

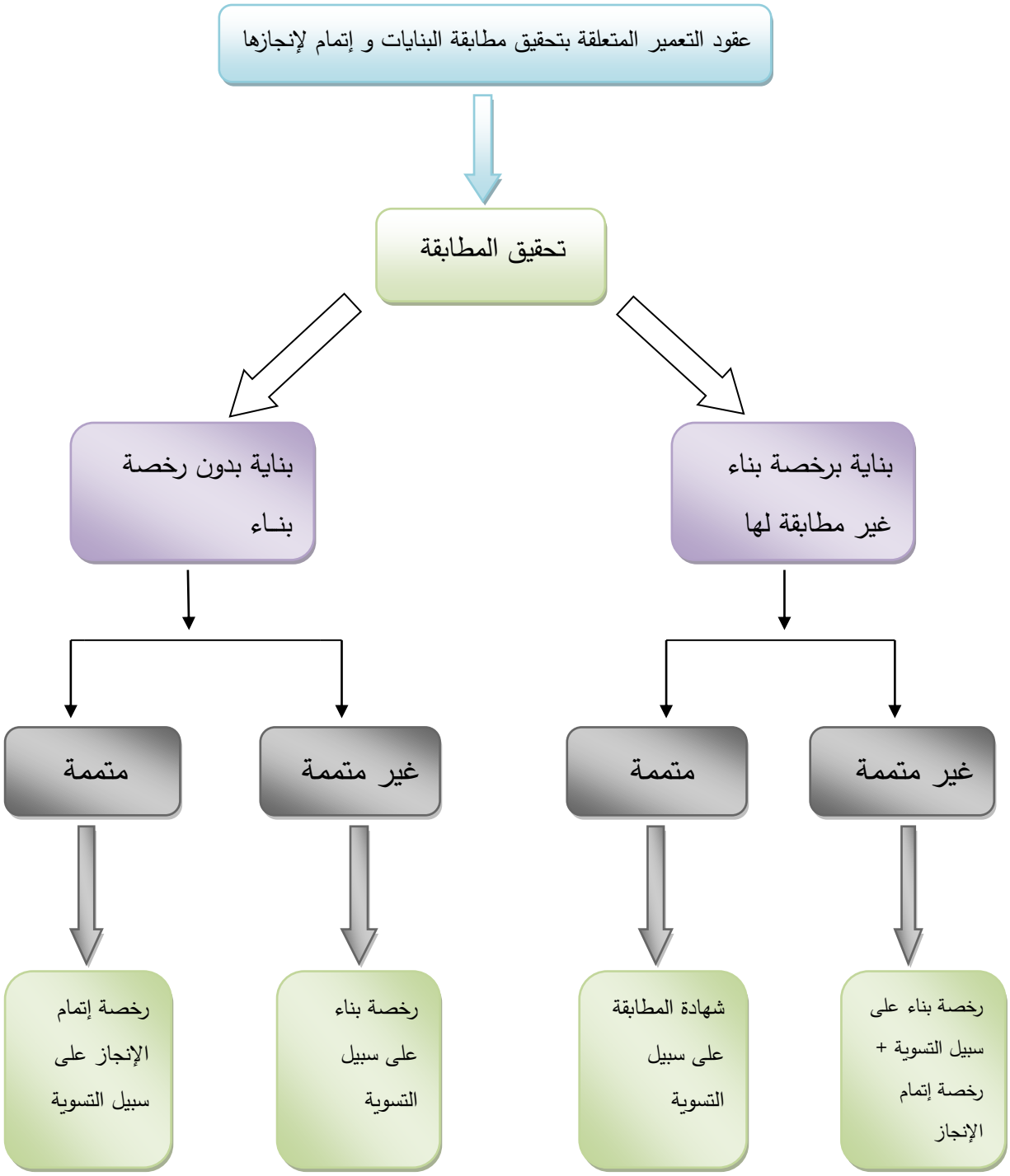
رابعا: البنايات التي تشكل عائقا لتشييد البنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها

تتمثل في البنايات المشيّدة على الأراضي المخصصة لمنشآت ذات منفعة عمومية , و التي تمس بعنصر النظام العام[2] , و التي تتشكل عائقا للدولة في تجسيد مختلف مشاريعها مثل البنايات المشيّدة في قطع مخصصة لبناء محطات النقل و السّكك الحديدية ... الخ .

و قد نصّت المادة 16 من القانون 08-15 على عدم قابليتها للتّسوية , إلا أنه استثنت حالة إمكانية نقل البناية أو التّجهيز العمومي و قرر بشأنها إمكانية تحقيق مطابقتها .

[1]- المادة 30 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003, يتعلق بمناطق التوسيع السياسي و المواقع السياحية, ج ر عدد 43, الصادرة سنة 2003.

[2]- بن دوحة عيسى, المرجع السابق ص26 .


عقود التعمير المتعلقة بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام لإنجازها
تحقيق المطابقة
بناية بدون رخصة بنـاء
بناية برخصة بناء غير مطابقة لها
متممة
غير متممة
متممة
غير متممة
رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية
رخصة بناء على سبيل التسوية
شهادة المطابقة على سبيل التسوية
رخصة بناء على سبيل التسوية + رخصة إتمام الإنجاز

خلاصة الفصل الأول

يعد موضوع البنايات غير الشرعية على صعيد التراب الوطني من المواضيع العمرانية الشائكة التي يصعب دارستها , لذلك أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا بمجال العمران خاصة بعد شعوره بالخطر الذي يهدد سلامة البيئة العمرانية الحضارية و إطار المبنى الجمالي للبنايات و هذا ما دفعه لتبني مجموعة من القوانين و المراسيم التي حملت في طياتها اجتهادات و حلول للحد من ظاهرة البناء غير الشرعي أو تنظيم هذه البنايات على الأقل ,خصوصا ما جاء به من خلال القانون 08-15 الذي يعتبر في نظره آلية وقائية علاجية عمرانية عن طريق إتيانه بآلية " تحقيق المطابقة " ومعالجة وضعية العقارات التي يحوز أصحابها على عقود رسمية تثبت حقوقهم العينية على العقار مع إجراء عملية تقنية عمرانية في مدى مطابقة البناية مع رخص وشهادات التعمير، ومع أدوات التهيئة والتعمير على حد سواء, أو التي هي في طور الانجاز .

الفصل الثانـي

إجراءات تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة في ظل قانون 08-15

الفصل الثاني

إجراءات تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة في ظل قانون 08-15

نص القانون 08-15 على مجموعة من الإجراءات لتسوية طلبات التسوية تمر على ثلاث مستويات، بدايتا على مستوى البلدية ثم على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء وفي الأخير يتم إصدار القرار على مستوى الدائرة، القابل للطعن في حالة ما كان بالرفض على مستوى الولاية ، بدءا من التصريح إلى دراسة الملف و البث فيه و دراسته بحيث يتمكن الملك أو الشخص أن يستفيد من الرخص المناسبة رخصة إتمام الانجاز أو شهادة المطابقة ، كما قد عمدت السلطات المختصة إلى التسريع في دارسة الملفات عن طريق تبسيط مختلف الإجراءات ، من أجل تحقيق مطابقة أكبر عدد ممكن من البنايات غير المشروعة ، لهذا ارتأينا عرض مراحل تحقيق البنايات غير المشروعة في(المبحث الأول) .

و من أجل معرفة مدى فعالية و نجاعة إجراء تحقيق مطابقة البنايات و مساهمته في تنظيم البنايات غير المشروعة و ذلك من خلال تبسيط كيفيات العمل به و تسهيل مختلف الإجراءات لتقديم فرصة للمواطنين من أجل تسوية بناياتهم , لهذا فلا بدا من تقييم إجراءات تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مراحل تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة.

لقد جاء القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها بمجموعة من المراحل التي يجب أن يتبعها المعني بالأمر من أجل الوصول إلى تسّوية الوضعية العمرانية للبنايات غير المشروعة ، حيث تأتي في المرحلة الأولى طلب تحقيق المطابقة التي سيتم دراستها في (المطلب الأول) ، و في المرحلة الثانية دراسة طلب تحقيق المطابقة (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: طلب تحقيق مطابقة البنايات.

لقد بين القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها و المراسيم التطبيقية له، الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة و التي يمكن تقسيمها إلى التصريح بالبنايات غير المشروعة (الفرع الأول) و الملف المرفق بالتّصريح (الفرع الثاني) و أخيرا إيداع التّصريح و الملف (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: التصريح بالبنايات غير المشروعة.

تنّص المادة 24 فقرة 01 من قانون 08-15 على ما يلي: " **تخضع البنايات المذكورة في المواد 19، 20، 21 و22 أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا**" [1].

بالإضافة إلى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحّدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات على أنه " **يتعين على الملاك و أصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بناياتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في**

[1]- المادة 24 فقرة 1 من القانون 08-15, المرجع السابق .

20 يوليو 2008 و المذكور أعلاه ، أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بناياتهم " [1].

من خلال المادتين فإن الأشخاص المعنيون بالتّصريح هم الأشخاص الذين يملكون البناية ملكية قانونية ، بحيث يقوم المرقين العقاريين أو المقاولين أو المتدخلين المؤهلين بإخطار السلطة المعنية المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بأنهم شيدوا بنايات غير مشروعة وإعلامه برغبتهم بالتّسوية ، عن طريق التّصريح بها و ذلك بسحب استمارة التّصريح و ملئ البيانات على مستوى المجلس الشعبي البلدي .

الفرع الثاني: الملف المرفق بالتصريح.

في هذه المرحلة نفرق بين البنايات المنتهية و البنايات غير المنتهية .

أولا: وثائق ملفات طلب التسوية للبنايات المنتهية: طبقا للمادتين 24 و 25 من القانون 08-15 فإن ملف التّسوية يتشكل كما يلي:

- يتم إعداد التصريح في خمسة (05) نسخ طبقا للاستمارة
- اسم و لقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز
- عنوان البناية و حالة تقدم الأشغال بها
- مراجع رخصة البناء المسلمة و تاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيّدة بدون رخصة البناء
- تاريخ بداية الأشغال و إتمامها عند الاقتضاء

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 09-154, مؤرخ في 02 ماي 2009, يتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البنايات, ج ر عدد 27 , الصادرة سنة 2009 .

كما يجب أن يرفق التصريح بالملف الذي يعد في خمسة نسخ على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة و البيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون [1] .

ثانيا: وثائق ملف طلب التسوية للبنايات غير المنتهية: بالإضافة إلى الوثائق المذكورة أعلاه تضاف الوثائق التالية :

- وثيقة تعهد و التزام بتوقف الأشغال لعدم عرقلة التحقيقات الإدارية و التقنية و إتمام إجراءات المطابقة طبقا لما هو مدوّن في الوثائق
- شهادة من مهندس معماري معتمد يقيم فيها الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز طبقا للمادة 02 من نفس القانون التي تنص على أن " **غير أنه لا يمكن في أيّ حال أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية** " [2] :
  - 24 شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني
  - 12 شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي
  - 24 شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال المزدوج السكني أو التجاري أو الخدماتي
  - 24 شهرا بالنسبة للبناية الخاصة بتجهيز عمومي .

و يسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ".

- مخططات تقنية للهندسة المدنية و الهندسة المعمارية مع كشف كمي و نوعي لكافة أشغال البناية المنجزة منها و المتبقية هذا فيما يخص الأشغال غير المنتهية دون وجود رخصة بناء أما البنايات المنتهية قيد الإنجاز و المخصصة لممارسة الوظيفة السكنية

[1]- المادة 25 من القانون 08-15 , المرجع السابق .

[2]- الصادق بن عزة, دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري, مذكرة ماجستير , جامعة باتنة , 2011-2012.

و التجارية معا أو التجارية أو المهنية فقط , فيجب تدعيم وثائق ملف طلب التسوية المذكورة أعلاه بالوثائق الثبوتية المدعمة للممارسة النشاط التجاري أو الخدماتي [1].

الفرع الثالث : إيداع التصريح و الملف.

بعد التصريح بالبنايات غير المشروعة و تكوين الملف الواجب إرفاقه معه يقوم المعني بالأمر بإيداعه أمام الجهة المختصة في المدّة المحددة، كالتالي:

أولا: مكان الإيداع:

حسب المادة 5 و 6 من المرسوم التنفيذي 09-154، يقوم المعني بالأمر إيداع التّصريح المرفق بالملف لدى مكتب التّعمير بالبلدية مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع و هوية المصرح ، كما يدوّن في سجل مخصص لهذا الغرض ، و يرقم و يؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختّصة إقليميا [2].

كما أشارت المادة 07 من نفس المرسوم على أن في حالة إيداع التّصريح بمطابقة بناية غير متممة ، يجب على المصرح أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال وهذا من اجل تسلمه شهادة وقف الأشغال لتحقيق المطابقة [3]، كما أن القانون قد خوّل للأعوان المؤهلين إجراءات غلق الورشة و تحرير محضر عدم المطابقة في حالة عدم توقيف الشخص لأشغال البناء , بالإضافة إلى العقوبات المنصوص عليها بهذا الشأن .

ثانيا: آجال الإيداع:

إن آجال تحقيق مطابقة البنايات حدد بمدة 05 سنوات ابتداء من تاريخ نشره، بحيث يستلم المعني بالأمر بعد الإيداع مباشرة وصل الاستلام الذي يبين فيه تاريخ الإيداع.

---

[1]- تكواشت كمال , المرجع السابق , ص 172.

[2]- أنظر المادة, 26 من القانون 08-15, المرجع السابق.

[3]- أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09- 154, المرجع السابق.

لكن الواقع أثبت أن هذه المدة لم تكن كافية لدراسة الملفات و تسوية العدد الهائل من البنايات غير المشروعة و لاستدراك النقص، تم تمديده بثلاث سنوات أخرى خلال المصادقة على قانون المالية التكميلي لسنة 2014.

إلا أنه من أجل وضع حد لحالة عدم إتمام البنايات و ترقية إطار مبني جميل و متناسق اقترحت الحكومة في إطار القانون 19-14 و الذي تضمنه قانون المالية لسنة 2020 على تمديد آجال تطبيق أحكام القانون رقم 08-15 للمرة الثالثة على التوالي بثلاث سنوات ابتداء من 03 أوت 2019 .

المطلب الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة.

تتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب التسوية و مدى تطابق البناء غير الشرعي مع المعلومات التي أدلى بها المصّرح ، فتقوم فرق التّحقيق و المتابعة بالزيارة الميدانية من أجل التأكد من صحّة المعلومات، حيث دراسة التحقيق في طلب التّسوية و مدى تطابق البناء غير شرعي مع قواعد التّعمير تتم على مستوى مصالح التّعمير البلدي (الفرع الأول) و مديرية التّعمير الهندسة و البناء التّابعة للولاية (الفرع الثاني) ، و أخيرا على مستوى لجنة الدائرة (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: الدراسة على مستوى مصالح التعمير البلدي.

قبل التطرق إلى دراسة الطلب لا بد من معرفة هيئة المتابعة و التحقيق، فرق المتابعة والتّحقيق في مفهوم القانون 08-15 هي مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التّعمير

والبناء في الولاية، و للمصالح المكلفة بالتّعمير البلدي حسب نص المادة 02 من المرسوم 09-156 [1].

بموجب التّعليمة الوزارية رقم 4 المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها[2] ، تغيّرت كيفية دراسة الملفات بحيث أصبحت مبسطة و سهلة نظرا للصعوبات التي كانت تتعرض لها ، فبعد إيداع التّصريح المرفق بالملف على مستوى البلدية تقوم مصالح التّعمير بالبلدية و المكونة من أعوان فرق المتابعة و التحقيق المشكلة من 03 إلى 04 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية و حظيرة السكنات ، يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتّعمير بزيارة البناية في أجل (08 أيام) التي تلي إيداع تصريح على أساس المعلومات و الوثائق التي قدمها المصرح و ذلك من أجل إجراء طلب التّسوية و التحقيق من مدى مطابقة ما جاء في مضمون ورقة التّصريح مع حقائق البناية و الأشغال على أرض الواقع ، و في حالة تسجيل عدم المطابقة يجب تحرير محضر عدم المطابقة يثبت واقعة البناء غير المشروع .

كما أنه تكلف الفرق بالمتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات إنجاز البنايات :

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة و المعاينة.
- معاينة حالة عدم مطابقة البنايات .
- البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15 و معاينتها .
- المتابعة و التّحقيق في استئناف أشغال البنايات[3] .

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 09-156, المرجع السابق.

[2]- التّعليمة الوزارية الصادرة عن وزارة السكن و العمران رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 ,المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات و كيفية إنجازها .

[3]- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 , المرجع السابق.

كما يمكن لأعوان الفرقة قبل إعداد رأيهم إبلاغ المعني بالتحفظات المسجلة لرفعها والمتعلقة بالتّصريح أو كافة الوثائق الأخرى قصد تصحيحها .

- إبداء الرأي حول التصريح المقدم بالخانة المخصصة لهم بالتّصريح.

و حسب المادة 09 من المرسوم رقم 09-154 يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربعة (04) نسخ من التّصريح مرفق بمحضر المعاينة و الرأي معلل لمصالح التّعمير التابعة للبلدية إلى مديرية التّعمير و البناء التابعة للولاية في أجل (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع تصريح من أجل دراسته و يحتفظ بنسخة على مستوى البلدية .

إن القانون 08-15 يعاقب بغرامة مالية قيمتها من خمسة آلاف (5000) إلى عشرة آلاف (10000) كل من يقوم بفتح ورشة إتمام إنجاز دون ترخيص مسبق[1] .

الفرع الثاني : الدراسة على مستوى مديرية تعمير الهندسة و البناء التابعة للولاية.

كما ذكرنا سابقا شهادة دراسة ملفات التّسوية في إطار القانون 08-15 على مستوى مديرية التّعمير الهندسة المدنية و البناء تغيير وفقا لما استحدثته التّعليمة الوزارية المشتركة رقم 4 الصادرة سنة 2012, حيث كان الإجراء المعمول به سابقا بعد إيداع الملف على مستوى مديرية التّعمير الهندسة المعمارية و البناء من طرف مصالح البلدية للتّعمير , تقوم في هذا الصدد بجمع الموافقات و الآراء من الإدارات و المصالح و الهيئات المؤهلة كما تقوم بإبداء رأيها المعلل في أجل خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ إخطارها[2] , يتم بعد ذلك إيداع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة من أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطار مصالح البلدية للتّعمير و نظرا للتأخر الكبير الذي شهدته دراسة الملفات بهذا الشكل و من اجل الإسراع في معالجة الملفات تم تغيير الإجراء , من خلال إنشاء لجنة خاصة على مستوى مديرية التّعمير الهندسة

[1]– المادة 89 من القانون 08-15 , المرجع السابق.

[2]–المادة 28 من القانون 08-15 , المرجع السابق .

المعمارية المشكلة من ممثلي المصالح التّالية: التّعمير ,الأملاك الوطنية الفلاحة , الثقافة السياحية , الطاقة و المناجم , الرّي , الحماية المدنية , كما يمكن للجنة أن تستدعي أي ممثلي للهيئات المعنية الذي من شأنه مساعدتها في أشغالها[1] على غرار ممثلي الحفظ العقاري , شركة توزيع الكهرباء و الغاز , الموارد المائية و الأشغال العمومية.

أما طبيعة دراستها فهي تبدي الرأي من خلال تسجيل ملاحظاتها بمحضر اللجنة و لا تقرر قبول الملف من عدمه ,إذ يعتبر دورها مساعدا و موجها للجنة الدائرة المكلفة بالبث في تحقيق مطابقة البنايات التي تتخذ القرار في الملف ,مع وجوب أن يأخذ الملف رقما ترتيبيا يبرر فهرسته في سجل خاص لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير .

بعد دراسة الملفات على مستوى لجنة مديرية التعمير الهندسة المعمارية و البناء تقوم بإيداعها على مستوى اللجنة التقنية للدائرة مرفقة بمحضر اللجنة.

الفرع الثالث: الدراسة على مستوى لجنة الدائرة.

ترسل ملفات البنايات التي يؤول الاختصاص فيها بمنح رخص البناء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي , من طرف اللجنة التقنية التابعة للبلدية , مرفقة بمحضر المعاينة الميدانية إلى لجنة الدائرة , فتطبيقا لأحكام المادتين 32 و 47 من القانون 08-15 نصّت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2009/05/02 على أنه تشكل لجنة الدائرة المكلفة بالبث في تحقيق مطابقة البنايات و تتكون من[2] :

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا .
- رئيس القسم الفرعي للتّعمير و البناء .
- مفتش الأملاك الوطنية .

[1]- البند 22 من التّعليمة الوزارية المشتركة رقم 4 , المرجع السابق .

[2]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2009/05/07 المحدد لتشكيلتي لجنة الدائرة و الطعن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات و كيفيات سيرهما , ج ر عدد 27 لسنة 2009 .

- المحافظ العقاري المختص إقليميا .
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة .
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية .
- رئيس القسم الفرعي للري .
- ممثل مديرية البيئة للولاية .
- ممثل مديرية السياحة للولاية .
- ممثل مديرية الثقافة للولاية .
- ممثل الحماية المدنية .
- رئيس مصلحة التّعمير للبلدية المعنية .
- ممثل مؤسسة سونلغاز .

يمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعدها في أشغالها , كما نصّت المادة 03 من المرسوم على أنه " **تحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي** " , و في حالة انقطاع أحد الأعضاء يتم استبداله حسب الأشكال نفسها .

و للدائرة أمانة تقنية تتكفل باستلام ملفات طلب تحقيق مطابقة البنايات و تسجيلها تبعا لتاريخ وصولها و تحضير اجتماعات لجنة الدائرة من خلال إرسال الإستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الأعمال , و تحرير محاضر الاجتماعات و مدونات أخرى كما تبلغ القرارات و التحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا , بالإضافة إلى إعداد التقارير الفصلية عن النشاط [1] .

[1]- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 , المرجع السابق .

تجتمع لجنة الدائرة بعد استدعاء أعضائها بمقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية كلما دعت إليه الحاجة في دورة استثنائية , حيث يتم استدعاء اللجنة عن طريق تبليغ دعوة مرفقة بجدول الأعمال و بكل وثيقة مفيدة من قبل رئيس اللجنة قبل ثمانية (08) أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع[1] , و لا تصح مداولات لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي (2/3) أعضائها على الأقل , و إذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز ثمانية (08) أيام الموالية , كما تدّون مداولات لجنة الدائرة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين[2] .

تبث لجنة الدائرة في تحقيق مطابقة أو إتمام الإنجاز وفقا للآراء المعلّلة بالأغلبية لمختلف المصالح و الهيئات المعنية في أجل شامل قدره ثلاثة (03) أشهر من تاريخ استلام الملف وتأخذ لجنة الدائرة عند دراسة الملفات الاعتبارات المنصوص عليها في المادة 18 من القانون 08-15 و المتمثلة في الطبيعة القانونية للوعاء العقاري و مدى احترام قواعد التّعمير ومقاييس البناء , بالإضافة إلى تخصيص و استعمال البناء و موقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات, كما تأخذ بعين الاعتبار الحالات المنصوص عليها في المادة 16 من نفس القانون و المتعلقة بالبنايات غير قابلة لتحقيق المطابقة , و التحفظات و الآراء المسجلة بمحضر لجنة مديرية التّعمير الهندسة المعمارية و البناء , كما أنها تدرس مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التّوجيهي للتّهيئة و التّعمير , و يؤخذ الموقع والطبيعة و مكان إقامة المشروع و إيصال الطريق و الحجم و المظهر العام للبناية وانسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار بهذا الشأن , نظرا لقواعد التّعمير و جميع أنواع الارتفاقات الإدارية الطبقة في المكان المعني و كذلك التّجهيزات العمومية و الخاصة أو المبرمجة , و تراعي الدراسة احترام الأحكام التّشريعية

[1]- المادة الأولى من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن و العمران, المؤرخ في 2009/09/23 المحددة للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة للبث في تحقيق مطابقة البنايات , ج ر عدد 55 لسنة 2009 .

[2]- أنظر المواد 07 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 , المرجع السابق .

و التنظيمية المعمول بها في مجال الأمن و الصحة و البناء و الخصائص الجمالية و كذالك فيما يخص حماية المحيط والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي .

عند الانتهاء من دراسة الملف تصدر اللجنة قرارها إما بالموافقة في حالة عدم تسجيل تحفظات أو الموافقة الموقوفة على تحقيق شرط محدد أو تأجيل اتخاذ القرار لحين استكمال وثائق أو إجراء تحقيق حول البناية أو بالرفض[1] .

المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن رفض طلب التسوية و تقييمها.

تقوم لجنة الدائرة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البنايات بقرار إما بالموافقة أو بالموافقة المقيّدة بشرط أو بالرفض في حالة ما إذا تبين لها أن البناية محل تحقيق المطابقة لا تدخل في نطاق تحقيق المطابقة , و هذا ما تسبب في خلق منازعات و التي سنتطرق إليها بالتّفصيل في (المطلب الأول) , وبما أن إجراء تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة جاء لتدارك الوضع الحالي السيئ للبنايات فإننا سوف نقوم بتقييم إجراءات تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المنازعات الناجمة عن رفض طلب التسوية.

في حالة ما إذا قامت لجنة الدائرة برفض طلب تحقيق المطابقة و بعد استلامها لنتائج التّحقيق و القرارات المتّخذة بشأن البناية موضوع التصريح تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد, الذي عليه تبليغ المصّرح برفض لجنة الدائرة المعلل في أجل (15) يوما بعد استلامه, في هذه الحالة يمكن للمعني أن يودع طعنا

[1]– منصر نصر الدين و نعيمة ذيابية , المرجع السابق , ص185.

مكتوبا لدى لجنة الطعن هذا ما سنتناوله في (الفرع الأول) و في حالة رفض طعنه له أن يلجأ للقضاء (الفرع الثاني)[1] .

الفرع الأول : الطعن أمام لجنة الطعن.

تعتبر لجنة الطعن ثاني عنصر مهم بعد لجنة الدائرة في تحديد مصير ملف تسوية البنايات، لذا سنتطرق إلى تنظيم لجنة الطعن و القرارات التي تصدرها في إطار اختصاصها.

أولا : تنظيم لجنة الطعن:

نصّ المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعون المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات و كيفيات سيرها, من خلال المادة 13 منه على أن لجنة الطعن تتشكل من[2] :

- الوالي رئيسا.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي .
- عضوان من المجلس الشعبي الولائي .
- مدير التّعمير و البناء .
- مدير أملاك الدولة .
- مدير الحفظ العقاري .
- مدير المصالح الفلاحية .
- مدير الأشغال العمومية .
- مدير الرّي .
- مدير الطاقة و المناجم .

[1]- جفافلة غريبة, مذكرة بعنوان الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري, جامعة محمد خيضر بسكرة, 2014 ,ص135.

[2]- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09, المرجع السابق.

- مدير البيئة .
- مدير السياحة .
- مدير الثقافة .
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .

يمكن للجنة الطعن الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في أشغالها إذا دعت الضرورة إلى ذلك .

للجنة الطعن في إطار سيرها أمانة تقنية تكلف بما يلي:

- استلام ملفات الطعون .
- تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات لجنة الطعن.
- إرسال الإستدعاءات مرفقة بدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن.
- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى.
- تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون.
- إعداد التقارير الفصيلة عن النشاط .

تعقد اجتماعاتها في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الضرورة إلى ذلك[1] و لا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي (2/3) أعضائها كما أنها تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح تسجيل مداولات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضائها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه.

[1]– المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09, المرجع السابق.

ثانيا : القرارات التي تصدرها لجنة الطعن:

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

و عند نهاية أعمال التحقيق و دراسة طلبات الطعن و المعلومات و الوثائق المقدمة فيها تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة , و على أساس قرار لجنة الطعن تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة و تبلغ المعني.

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

1. قبول الطعن :

تدرس لجنة الطعن الولائية الملف المعروض أمامها من حيث استيفائه الشروط الشكلية المتمثلة في احترام آجال الطعن أي ثلاثين (30) يوما من تاريخ صدور قرار لجنة الدائرة , أما من حيث الموضوع فحسب المادة 49 فقرة 02 من القانون 08-15 بإمكان لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة و تضيف المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 بأنها تبادر بكل تدقيق يعدل من قرار لجنة الدائرة و إذا تبين لها بأن هذه الأخيرة قد أجحفت في حق طالب تحقيق المطابقة فإنها تصدر قرار بقبول الطعن بعد ذلك ترسل لجنة الطعن قرارها المتّخذ إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين (30) يوما من

[1]- جفافلة غريبة , المرجع السابق, ص136 .

تاريخ استلامها الطعن حتى تبث نهائيا في طلب تحقيق المطابقة , كما ترسل نسخة منه إلى المعني بالأمر مقابل وصل استلام .

2. رفض الطعن :

يرفض الطلب لاعتبارات شكلية كأن يقع خارج أجل الثلاثين (30) يوما من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة , أو لاعتبارات موضوعية بعدما تحقق من الملف المطروح أمامها وفق الصلاحيات المخولة لها قانونا ,بعد ذلك تصدر اللجنة قرار برفض الطعن و عندما لا يبقى للطاعن إلا اللجوء إلى القضاء مع احترام الآجال المحددة في ذلك[1] .

الفرع الثاني: الطعن أمام المحكمة الإدارية.

المنازعات الإدارية هي مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون للجوء إلى القضاء الإداري من أجل الفصل في نزاع مطروح ضد الإدارة أو هيآت أخرى تطلع بمهام تسيير المرفق العام.

أولا: ممارسة دعوى الإلغاء ضد قرار الرفض:

عرفها الدكتور محمد صغير بعلي بأنها الدعوى القضائية المرفوعة أمام أحد الهيئات القضائية الإدارية التي ستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته بما يشوب أركانه من عيوب[2].

كما عرفها الدكتور عمار عوابدي بأنها الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ذو الصفة والمصلحة أمام الجهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة .

وفي الأخير يمكن تعريف دعوى الإلغاء بأنها دعوى قضائية ترفع أمام جهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا للإجراءات خاصة ومحددة قانونا[1]

[1]– قبلي فضيلة , المرجع السابق, ص71 .

[2]– محمد صغير بعلي, قضاء إداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007 ،ص31.

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

1.الشروط الشكلية :

أ- شرط القرار الإداري محل دعوى الإلغاء :

يشترط لقبول دعوى الإلغاء أن ينصب الطعن على قرار إداري والذي يقصد به هو عمل الإداري الانفرادي الصادر عن الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات صبغة الإدارية الذي يكتسي طابع تنفيذي عن طريق خلق إنشاء مراكز قانونية عامة أو خاصة لم تكن موجودة وقائمة.

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

ب- شرط التظلم الإداري المسبق :

هو طريقة قانونية غير قضائية تمكن المتظلم من الحصول على قرار إداري مطابق للقانون أمام الجهة الإدارية والأصل أنه اختياري طبقا للمادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث خول القانون 15/08 في المادة 46 , يمكن المصرح أن يودع طعن مكتوبا لدى لجنة الطعن في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض , و تقوم في نهاية

[1]- عمار عوابدي, النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجزائرية، 1995 ، ص314.

أعمالها بإرسال قرار الفصل إلى المصرح و تبليغه إلى لجنة الدائرة لتقوم بعملية الفصل النهائي على ضوء نتائج الطعن [1] .

حيث كان سابقا يعتبر المشرع اللجوء إلى التظلم اختياري إلا أنه تراجع عن ذلك وقيد ممارسة دعوى الإلغاء بضرورة مرور على التظلم الإداري المسبق وهذا ما تناولناه سابقا في الهيئات المختصة في طلب تحقيق المطابق .

جـ- شرط الميعاد :

بناء على المادة 52 من قانون 15/08 تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا الفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية[2] ورغم أن آجال الدعوى من النظام العام يترتب عليها سقوط عند عدم ممارستها , إلا أن هذه الآجال تبقى مفتوحة عند ممارسة دعوى الإلغاء في قرار لجنة الدائرة بسبب المادة 19 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و كيفيات سيرها التي " **ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام** " , كما نص قانون الإجراءات المدنية بالمواد 829 , 831 على أن المقصود بالتبليغ الذي ينطلق منه آجال الطعن في القرار الإداري أمام المحكمة هو التبليغ الرسمي الشخصي الذي يشير إلى آجال الطعن و ليس رسالة موصى عليها كما أكّده مجلس الدولة بالقرار المؤرخ في 06-12-1999 الذي جاء فيه "... حيث تدفع المستأنفة بأن الدعوى المرفوعة في 18-02-1996 أمام الغرفة الإدارية لمجلس الشلف , جاء خارج المهلة القانونية المنصوص عليها في المادة 169 مكرر من ق ام و اد و تدفع بتبليغ القرار الإداري إلى المستأنف عليه بموجب رسالة موصى عليها مع العلم بالوصول في 03-10-1995 حسب الوصل المرفق حيث بالرجوع على هذه الوثيقة , فإنه لا يمكن اعتبارها تبليغا صحيحا , ما دامت المستأنفة لا تقدم محضرا رسميا

[1]- المادة 51 من القانون 08-15 , المرجع السابق.

[2]- المادة 52 من القانون 08-15 , المرجع السابق .

وموقعا عليه من قبل رئيس البلدية و المعني بالأمر يؤكد تسليم نسخة من قرار الطرد إلى هذا الأخير .

د- شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي :

يعتبر تمثيل أشخاص القانون الخاص بمحامي أمام المحكمة الإدارية أمرا وجوبيا وهذا ما نصّت عليه المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي: تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام المحكمة الإدارية، تحت طائلة عدم قبول العريضة وهذا راجع إلى خصوصية المنازعة الإدارية نظرا لعدم تكافئ طرفيها، هذا اشترط المشرع ضرورة تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام المحكمة الإدارية في حين يعفي أشخاص القانون العام (البلدية، الولاية، مؤسسات العمومية، الدولة...الخ)[1] من توكيل المحامي الذي نصت عليه المادة 827، حيث يتولى الدفاع عنهم ممثلهم القانوني .

2. الشروط الموضوعية :

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

أ- عيب عدم الاختصاص :هو انعدام القدرة أو الأهلية أو الصفة القانونية على اتخاذ القرار الإداري معين باسم ولحساب الإدارة العامة بصفة شرعية[2] ، ولقد حدد قانون 15/08 في هذه الحالة اختصاص لجنة الدائرة في البث في تحقيق المطابقة وذلك عن طريق المرسوم 155/09 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن في البث في تحقيق المطابقة، فلا يجوز

[1]- المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية .

[2]- بوحميدة عطا الله , الوجيز في القضاء الإداري تنظيم عمل و اختصاص, دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر, 2001, ص233 .

لجهة إدارية أخرى كالبلدية أو مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية أو مصالح التي يتم استشارتها أن تقرر عدم قابلية البناء لتسوية عند دراسة الطلب[1] .

ب- عيب الشكل و الإجراءات :إذا كان ركن الشكل والإجراءات في تحقيق المطابقة هو عبارة عن مجموعة الشكليات والإجراءات المطلوب توافرها قانونا لإصدار القرار لتسليم سند المطابقة كما هو محدد في الإجراءات، فإن عدم استيفائها يشكل عيب الشكل والإجراءات مثلا كعدم قيام مصالح التعمير بمعاينة البناية وتحرير محضر بذلك أو مثلا عدم إبداء رأيها في تحقيق المطابقة أو عدم توقيفه أو عدم تسبيبه أو صحة مداولات وقرارات لجنة الدائرة والطعن[2].

جـ- عيب السبب: قصد به انعدام الحالة الواقعية والقاعدة القانونية، قد يحدث ويتبين أن الأسباب التي بني عليها قرار إداري المطعون فيه (قرار الرفض) هي أسباب غير صحيحة كوقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري المتضمن رفض تسليم سند تحقيق المطابقة، ويقوم هذا العيب في حالة خطأ تقرير لجنة الدائرة على سبيل المثال أن البناية لا تقبل مطابقة بسبب تشييدها على الأراضي غير قابلة لتعمير المحددة بالمادة 16 من قانون 15/08, حيث يتضح للمصرح بأن هناك أسباب أخرى يمكن الاستناد عليها لتبرير القرار محل الطعن بالإلغاء.

كما يعتبر عيب انعدام السبب في قرار رفض سند تسليم المطابقة محققا إذا ما توافرت الشروط اللازمة لاتخاذه، لكن لجنة الدائرة أخطأت في تكييف القانوني لهذه الشروط كالحالة التي يسمح فيها تنظيم مخطط شغل الأراضي يتجاوز معامل شغل الأراضي في

[1]- المادة 47 من القانون 08-15, المرجع السابق .

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

حدود معينة وتقرر لجنة الدائرة طلب تحقيق مطابقة البناية بسبب عدم احترام القواعد المتعلقة بكثافة البنايات في الأرض[1] .

د- عيب مخالفة القانون :هو خروج قرار إداري للجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة ، حيث تثبت المخالفة المباشرة للقانون إذا كان الأثر القانوني المترتب على القرار محضور قانونا أو مخالف لما يتطلبه القانون وبالتالي خروج القرار الإداري لجنة الدائرة المتضمن تحقيق المطابقة أحكام ومبادئ القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ومراسيم تنفيذية له.

و قد يتّخذ هذا العيب صورة الخطأ في تفسير القانون غير ذلك الذي قصده المشرع عند إقرار هذه القاعدة، فالإدارة في هذه الحالة لجنة الدائرة لم تخالف القاعدة القانونية مخالفة مباشرة إذ أنها لم تتجاهلها وإنما اعترفت بوجودها وحاولت تطبيقها، ولكنها أعطت القاعدة معنى مختلفا عن معنى المقصود منها :

- عدم حيازة المصرح على السند الذي يثبت الوضعية العقارية للبناء.
- إذا تعذر تحقيق مطابقة البناء المشيد على الأراضي غير قابلة للتعمير .
- إذا تعذر تسوية وضعية البناية المشيدة خرقا للقواعد البناء والتعمير في المنطقة[2] .

ثانيا : دعوى التعويض :

يقصد بدعوى التعويض الحكم على الإدارة بالتعويض لجبر مختلف الأضرار الحاصلة بالمدعي من جراء أعمالها المادية أو تصرفاتها القانونية .

ويمكن تصور بعض دعاوى التعويض الناتجة عن عملية تحقيق المطابقة كما يلي[3] :

---

[1]- سوالمية سمية و بسكري ابتسام , المرجع السابق , ص73.

[2]- بوحميدة عطا الله , المرجع السابق ,ص249 .

[3]- رشيد خلوفي , قانون المنازعات الإداري, شروط قبول الدعوى الإدارية , ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر , 2004 ص55 .

- دعوى التعويض لجبر الضرر الناتج عن سوء فهم وتفسير و تكييف لجنة الدائرة للشروط المحددة في القانون 08-15 .
- يمكن للمصرح رفع دعوة للمطالبة بإلزام لجنة الدائرة بتسليم وثيقة تحقيق المطابقة , ذلك في حالة صدور حكم بإلغاء قرار رفض طلب تحقيق المطابقة و قيامه بتحديد طلبه أمام لجنة الدائرة و رفضت هذه الأخيرة تحقيق المطابقة مرّة أخرى بدون سبب و عليه أن يرفق بعريضة الدعوى الحكم القضائي الذي قضى بإلغاء قرار الرفض وقرار رفض التسليم غير المشروع .
- كما يمكنه أن يطلب التعويض بإثبات خطأ الإدارة عن التأخير في استغلال البناية لكون شهادة المطابقة بمثابة رخصة بالاستغلال أو التأخر في تسوية البناية .
- رفع دعوى التعويض في حالة تنفيذ الإدارة لقرار الهدم مباشرة دون معاينة الأعوان المؤهلين حسب المادة 17 من القانون 08-15 تطبيقا للمادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29 و إن كان اللجوء إلى الجهات القضائية لا يوقف تنفيذ قرار الهدم .
- و في حالة تماطلها في تسليم وثائق تحقيق المطابقة مع كل ما قد يسببه ذلك من ضرر للمصرح .
- يمكن رفع دعوى وقف تنفيذ قرار الهدم , و يشترط لطلب وقف التنفيذ أن ترفع دعوى في الموضوع و الخاصة ببطلان القرار الإداري , و هي دعوى سابقة أو متزامنة مع طلب وقف التنفيذ أو أن ترفع بعد تقديم طلب وقف التنفيذ[1] .

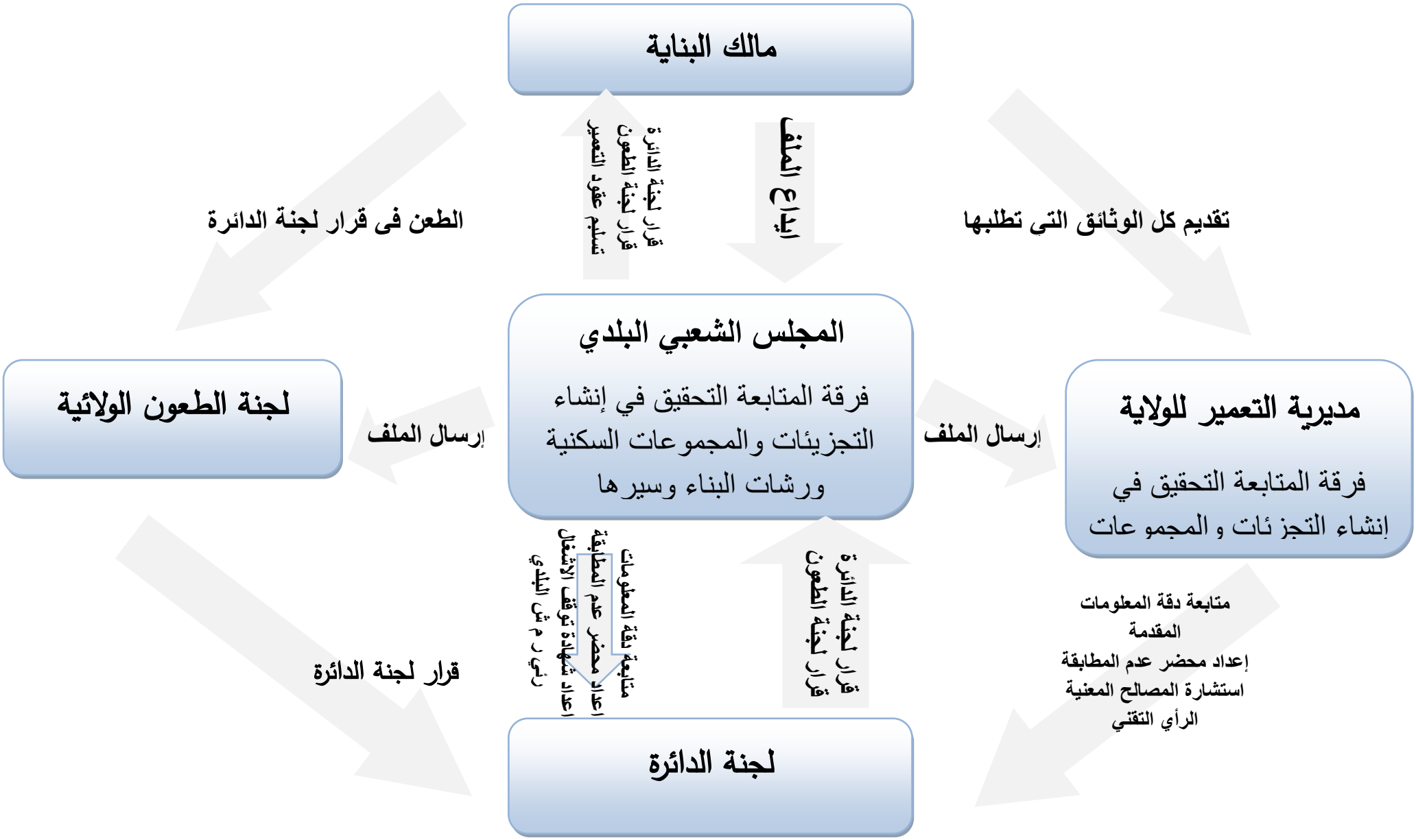
كما يختص القاضي الإداري بالنظر في طلبات التعويض التي ترفع من قبل المالك المرخص له بالبناء و رغم ذلك تقوم الإدارة بهدم البناء الذي رخصت بإنجازه دون أن تحصل على حكم قضائي يرخص لها بذلك و هو ما أكده القرار رقم 167252 المؤرخ في 1998/04/27[2] .

[1]- لحسين بن الشيخ أث ملويا , المنتقى في قضاء مجلس الدولة , الجزء الثاني , دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع طبعة 2005, ص89 .

[2]- المجلة القضائية , 1998 , عدد 01, ص198 .

أما عن كيفية تحديد التعويض فقد استقر القضاء على أن أساس التعويض يأخذ بعين الاعتبار الأسعار الرسمية لمواد البناء و الفواتير و ليس السوق السوداء و هذا ما أشار إليه القرار رقم 89434 المؤرخ في 1991/12/29.[1]

[1]– المجلة القضائية 1993 , عدد 02 , ص123 .


مالك البناية
إيداع الملف
قرار لجنة الدائرة
قرار لجنة الطعون
تسليم عقود التعمير
الطعن فى قرار لجنة الدائرة
تقديم كل الوثائق التي تطلبها
المجلس الشعبي البلدي
فرقة المتابعة التحقيق في إنشاء التجزيئات والمجموعات السكنية ورشات البناء وسيرها
لجنة الطعون الولائية
إرسال الملف
إرسال الملف
مديرية التعمير للولاية
فرقة المتابعة التحقيق في إنشاء التجز ئات و المجمو عات
متابعة دقة المعلومات
المقدمة
إعداد محضر عدم المطابقة
استشارة المصالح المعنية
الرأي التقني
قرار لجنة الدائرة
قرار لجنة الطعون
متابعة دقة المعلومات
اعداد محضر عدم المطابقة
اعداد شهادة توقف الاشغال
رئي ر م ش البلدي
قرار لجنة الدائرة
لجنة الدائرة

المطلب الثاني : تقييم إجراء تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة.

باعتبار أن إجراء تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة جاء لتدارك الوضع الحالي السيئ للبنايات ، إلا أن فعالية القانون 08-15و تطبيقه على أرض الواقع دفعنا إلى إجراء عملية تقييم تحقيق مطابقة البنايات , بحيث تقتضي هذه العملية التطرق إلى العراقيل (الفرع الأول) و دراسة الإيجابيات و السلبيات المترتبة على تحقيق المطابقة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: العراقيل.

إن عدم تقدم عمليات تحقيق مطابقة البنايات و تواضع نسب الإقبال عليها لم يكن وليد الصدفة و إنما جاء نتيجة للعديد من الصعوبات و العراقيل الإدارية و الميدانية التي سنتطرق إليها كالتالي :

أولا : العراقيل الإدارية :

من بين العوامل التي تسببت في تعطيل إجراء تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة وبالدرجة الأولى هي البيروقراطية الإدارية[1] , و هذا لسبب :

- نقص التكوين و الرسكلة للإطارات المشكلة للفرق و اللجان الخاصة أمام كون القانون جديد و الإجراءات المتبعة فيه تكتسي في العديد من الأحيان الغموض والشمولية وعدم الدّقة .
- عدم اعتماد طريقة موحدة في تطبيق القانون 08-15 على مستوى البلديات ومكاتب الدراسات و الأعوان المؤهلين للتّحقيق و المطابقة , فطول مدّة مراجعة الملفات أدّت بالمواطنين إلى التراجع عن إيداع ملفاتهم لدى المصالح المعنية .

[1]- أنظر: البيروقراطية الإدارية سبب عدم تطبيق القانون 08-15 الذي ولد ميتا ,على الموقع:www. eldjazaironline.net

- نقص التنسيق بين مختلف المتدخلين في عملية مطابقة البنايات و ذلك لكون الفرق واللجان منفصلة تماما و العلاقات بينهم تقتصر على جداول إرسال و محاضر فقط.
- رفض مكاتب الدراسات من إنجاز المخططات للأجزاء المنجزة بالرغم من أن المرسوم رقم 09-154 قد نص على ذلك , بحجة عدم متابعتهم لعملية إنجازها و عدم معرفة تركيبها , و هذا ما جعل من الأمر بالغ التعقيد .
- وجود نوع من الغموض في حالة في حالة كون قرار اللجنتين مصحوب بتحفظ وامتناع صاحب البناية على رفع التحفظ خاصة فيما يتعلق بكيفية التعامل مع هذه الحالة و ما هو الإجراء الواجب اتخاذه من الإدارة[1] .

ثانيا : العراقيل الميدانية :

من بين العراقيل الميدانية التي أدّت إلى عدم تقدم عملية تحقيق مطابقة البنايات هي :

- تأّخر استصدار المراسيم التنظيمية المرفقة للقانون 08-15 , حيث أن القانون صدر بتاريخ 2008/07/20, و المراسيم التنظيمية له لم تصدر إلى غاية ماي 2009 .
- ارتفاع تعريفة الرسم على الرخص و الشهادات المسلمة في إطار القانون ما أدى إلى تخوف العديد من الملاك و أصحاب المباني من تكاليف العملية و قيمة المستحقات الواجب دفعها لتسوية وضعية بناياتهم .
- الصعوبات التي تصطدم بها فرق التحقيق و المتابعة , والتي تعود إلى عدم القدرة على إثبات تاريخ انجاز البناية , فعملية تحقيق المطابقة كما سبق و أن أشرنا تشمل البنايات المشيدة قبل 2008/07/20 , فمن الصعب التأكد من قابلية أو عدم قابلية البناية لتحقيق المطابقة .

[1]- بوشلوش عبد الغنى , ص 299.

- و جود العديد من البنايات المشيدة على الأوعية العقارية بعقود عرفية حال دون تمكن لجنة الدائرة من مطابقتها , بسبب وضعيتها المعقدة و غياب السند القانوني لمعالجتها.
- عدم القدرة على إثبات تاريخ إنجاز البناية حيث أن القانون يخص المباني المنجزة قبل جويلية 2008 , ما صعب من مهمة فرق المتابعة فيما يخص التأكد من غن كانت البناية معنية بتحقيق المطابقة أو أنها غير معنية.
- استغلال العديد من أصحاب المباني المرحلة الانتقالية لتطبيق القانون من أجل القيام بالمخالفات و التّعدي على قوانين التّعمير و من ثم البحث عن مطابقة البناية أمام عجز فرق المتابعة على إثبات تاريخ المخالفة , و منهم من يبحث على تقنين مخالفة قبل القيام بها , أي أنه يقوم بوضع المخالفة على مخططات الأجزاء المراد إنجازها ومن ثمة إن حضي ملفه بموافقة اللجنة يكون قد قام بمخالفة مقننة .
- عدم قدرة فرق التحقيق و المتابعة على التأكد من الحدود الصحيحة للملكية العقارية خاصة تلك على الشيوع أو بعقود عرفية , و أحيانا حتى الموثقة أمام غياب المعالم ونقص الإمكانيات لديها[1] .

الفرع الثاني: الإيجابيات و السلبيات المترتبة على تحقيق المطابقة.

إن إجراء تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة المستحدث بموجب القانون 08-15 يتولد عنه مجموعة من الايجابيات و السلبيات , و التي سنتطرق إليها كالتالي :

أولا : الإيجابيات على المصلحة العامة و الخاصة :

1. الإيجابيات على المصلحة العامة :

من بين الإيجابيات التي تعود على المجتمع , من خلال تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة هي :

[1]- بوشلوش عبد الغنى , المرجع السابق, ص300 , 301.

- تحقيق التوازن الحضاري و البيئي لدعم مخططات التعمير و قواعد التهيئة بما في ذلك إشراك المواطن في تطبيق القانون خدمة للمصلحة العامة .
- طرح مجموعة من برامج العمل الإقليمية في محاولة إنقاذ و إصلاح وضعية العقار و البيئة و تدعيم عملية التّعمير من خلال التركيز على تجنب المخاطر الكبرى .
- القضاء على ظاهرة تدهور النسيج العمراني .
- اكتساب الثقافة العمرانية التي تسمح بانجاز أحياء جميلة تستجيب للمعايير المعمول بها عن طريق ترقية و تطوير أنظمة البناء[1] .
- تقديم صورة جميلة للمدينة من خلال استكمال البنايات غير المنتهية , خاصة واجهة البنايات التي تعطي أحسن منظر .
- كما انه بالنظر إلى النقاط الايجابية الواردة في التشريع الجزائري المتعلقة بالتّهيئة و العمران نستنتج أن المنظومة القانونية العمرانية ذات الصلة اعترفت بحق الإنسان في الصحة و أخذته بعين الاعتبار .

2. الإيجابيات على المصلحة الخاصة :

من بين الإيجابيات التي تعود على المستفيدين من سندات تحقيق المطابقة التي تمنحها السلطات المعنية, هي :

- تحسين الظروف المعيشية للمستفيدين من إجراء تحقيق المطابقة , ذلك بربط بناياتهم بمختلف شبكات الانتفاع العمومي من مياه، غاز و كهرباء... الخ .
- إعطاء فرصة لأصحاب البنايات غير المشروعة في تصحيح أخطائهم باعتبار إجراء تحقيق المطابقة جاء كقانون أصلح للمتهم, مما يزيد من تعزيز الثقة بين الفرد و الإدارة .

[1]– أنظر: البيروقراطية الإدارية سبب عدم تطبيق القانون 08-15 الذي ولد ميتا, المرجع السابق.

- فتح المجال لأصحاب المحلات التي شيّدت بطريقة غير مشروعة بعد تحقيق مطابقتها ، بالعودة إلى ممارسة مختلف أعمالهم ونشاطاتهم بكل طمأنينة دون التخوف من السلطات بغلقها .
- تجنب المستفيدين من إجراء تحقيق المطابقة التعرض إلى إجراء الهدم بالنظر إلى أن كل من لم يسرع في تقديم طلب تحقيق المطابقة في الآجال المحددة قانونا , فمصير بنايته الهدم.
- كما أن الإيجابي يكمن في أن نسبة كبيرة من الملفات التي تمت دارستها حظيت بالقبول من طرف المصالح المعنية، ومن هنا قد أعطت الفرصة لأصحاب البنايات غير المشروعة للاستفادة من سندات التّسوية في ظل قانون 08-15[1].

ثانيا : السلبيات على المصلحة العامة و الخاصة :

1.السلبيات على المصلحة العامة :

من بين السلبيات التي أثرت على المجتمع من خلال تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة هي :

- تزايد ارتكاب المخالفات و الاعتداء على الأملاك الدولة , بسبب بعض العراقيل خاصة بالنسبة للبنايات التي لا يملك أصحابها رخصة بناء , إذ يمكن لهم أن يستفيدوا من سندات التسوية رغم أنهم قاموا بتشييد بناياتهم بعد سنة 2008 وذلك بسبب صعوبة التحقق إذا ما كانت هذه البناية مّشيدة قبل سنة 2008 و بعدها[2] .
- احتمال تحويل العقارات المتناول عنها للخواص في أغراض أخرى , كتحويل قطعة الأرض المخصصة لبناء مسكن إلى محل تجاري .

[1]– إدري رامي و إحدادن صونيا, المرجع السابق , ص66.

[2]– بوشلوش عبد الغني , المرجع السابق, ص301.

- أن قيام الدولة بالتنازل عن أراضيها و منح سندات ملكية للمواطنين , سيؤدي إلى استهلاك المحافظة العقارية للدولة , و تدريجيا إلى نقص أوعيتها العقارية .
- إن إعداد تصنيف الأملاك العامة للدولة , و التي تعتبر موردا غير قابلا للتجديد مما سيؤثر على المشاريع الاستثمارية التي تقوما بها الدولة , كإنشاء مجمعات سياحية ومرافق عمومية , التي من شأنها تحقيق أرباح لخزينة الدولة[1] .

2.السلبيات على المصلحة الخاصة :

من بين السلبيات التي تعود على على المستفيدين من خلال إجراء تحقيق البنايات غير المشروعة هي :

- ارتفاع تكاليف انجاز ملف عملية مطابقة البنايات من طرف مكاتب الدراسات أين تراوح بين 30000.00 و 60000.00 دج و هذا لا يتماشى مع المداخيل المادية للأفراد. إلى جانب الارتفاع المتنامي لأسعار مواد البناء و كذلك انعدام اليد العاملة .
- إن القانون يشترط 24 شهر لإتمام البنايات السكنية , غير أن العديد من الدراسات أثبتت أن عملية انجاز وحدة سكنية تتطلب من رب أسرة دخل متوسط .
- دون أن ننسى أن الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية[2] , و الأملاك الوطنية العامة للدولة تعتبر ملك للجميع , و أن إجراء تحقيق المطابقة يفتح المجال للأفراد في تملكها عن طريق تنازل الدولة عنها لأشخاص قد اعتدوا عليها سابقا , و منحهم الحق في ملكيتها , فبعدما كانت تحت متناول الجميع أصبحت تخدم مصلحة فئة معينة و هذا يعتبر انتهاك لحقوق المجتمع بصفة عامة و إخلال بمبدأ المساواة[3] .

---

[1]- إدري رامي و إحدادن صونيا, المرجع السابق, ص67.

[2]- المادة 17 من المرسوم الرئاسي رقم 96-438 , المؤرخ في 1996/12/07, يتعلق بتعديل الدستور , ج ر عدد 76, الصادرة سنة 1996, معدل و متمم .

[3]- إدري رامي و إحدادن صونيا, المرجع السابق, ص68 .

خلاصة الفصل الثاني

نستخلص من هذا الفصل أن القانون 08-15 جاء لتسوية وضعية البنايات غير الشرعية عن طريق إتباع مجموعة من الإجراءات و المراحل و التي تكمن في إعداد تنفيذ التصريح وإرفاق ملف مع التصريح الملف بالمطابقة , بالتالي يكون محتوى الملف يختلف حسب وضعية البناية و كيفية تسويتها , أما الإجراء الثاني فهو إيداع التصريح لدى مطابقة البنايات مع طلب التسوية على مستوى مصالح التّعمير البلدية , أما الإجراء الثالث يتمثل في دراسة التحقيق على مستوى مديرية التّعمير و البناء و ذلك من خلال فرق المتابعة و التحقيق التابعة لهم بالإضافة إلى الإجراء الأخير و هو دراسة طلب تحقيق مطابقة البنايات على مستوى لجنة الدائرة بحيث تشكل لجنة الدائرة حجر الزاوية في تحديد مآل طلب المطابقة فتصدر في نهاية أعمالها قرارات بناءا على الآراء المعللة التي يتضمنها الملف , فمن بين القرارات التي تصدرها إما قبول أو تحفظ أو رفض لطلب تحقيق مطابقة البنايات , كما أن هناك إجراءات أخرى يقوم بها المصرح في حالة رفض الهيئة المختصة لملف طلب التسوية تتمثل في رفع المصرح طعن أمام المحكمة الإدارية من أجل الفصل في النزاع .

بما أنه ذكرنا في السابق بأن القانون 08-15 جاء لتسوية وضعية البنايات غير الشرعية عن طريق مجموعة من الإجراءات فإننا تطرقنا من خلال هذا الفصل إلى تقييم إجراءات تحقيق مطابقة البنايات غير الشرعية لمعرفة مدى بلوغ هذا القانون من أهداف و ماهي العراقيل التي واجهة الجهات المختصة في تطبيقه , كما اتجهنا إلى معرفة الإيجابيات والسلبيات التي أثرت سواء على المصلحة العامة و المصلحة الخاصة .

خاتمة

يعد موضوع تحقيق مدى مطابقة البنايات و إتمام إنجازها على صعيد التراب وطني من المواضيع العمرانية الشائكة التي يصعب دارستها نظريا دون ربطه بالجانب الميداني ذلك أن التحري عن أسباب فشل القانون 08-15 و ما ترتب عنه من خروقات تشريعية , و فراغات قانونية متباينة , تجعلنا نكتشف البعد التاريخي لامتداد فوضى العمران داخل النسيج العمراني المؤهل بمخططات عمرانية مقننة عجزت من خلالها الإدارة المكلفة بالتهيئة و التعمير في فرض آليات عمرانية تتماشى مع طبيعة المشكلة الراهنة , بفرض نفسها عن طريق سلطة الردع كأي جزاء لمخالفة القاعدة القانونية .

إن ظاهرة البنايات غير المشروعة منتشرة منذ الاستقلال في كامل ربوع الوطن و يرجع السبب في وجود مشكل أزمة السكن , إلى جانب طول مدة إجراءات الحصول على رخصة البناء و الصعوبات التي تخلقها الجهات المعنية بتقديمها , مما يدفع الأفراد إلى دوامة البناء غير المشروع , بالإضافة إلى التأثيرات السلبية التي تخلقها هذه البنايات خاصة تشويه المظهر الجمالي للمدينة , نتيجة التغيرات الجذرية للواقع الاجتماعي بالإضافة إلى غياب التأطير والرقابة , هذا ما جعل المشرع الجزائري إلى التفطن و محاولته لإيجاد مرسوم يسعى من ورائه للقضاء على انتشار البنايات غير المشروعة تحت عنوان " شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها " إلا أن هذا المرسوم أثبت فشله من ناحية تطبيقه عمليا , نتيجة تغليب المواطن للمصلحة الخاصة على المصلحة العامة .

بالنظر إلى الخطر الذي يهدد سلامة البيئة و إطار المبنى الجمالي للبنايات ما دفع المشرع إلى القيام بالعديد من التعديلات في قانون التّهيئة و التّعمير و المراسيم التنفيذية و صولا إلى قانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات , و الذي يعتبر في نظره آلية وقائية علاجية عمرانية إلا أنه لم يفلح في تحقيق الأهداف التي جاء من أجلها كما تبت فشله في القضاء على الأزمة العمرانية التي تشهدها الجزائر, بالإضافة بعض الغموض في معالجة كثير من

الحالات التي تنظم العقار الحضري دون الأخذ بعين الاعتبار الواقع الاجتماعي و الإداري مع عدم احترام الأفراد و الإدارة على حد سواء للإجراءات التي حددها المشرع للحصول على العقود الإدارية المستحدثة لممارسة الأنشطة العمرانية و ما ينجم عن ذلك من فوضى في العمران زيادة على ذلك إغفال دور بعض الأشخاص و الهيئات المعنية بتطبيق أحكام القانون 08-15 لعدم فهم الإدارة المكلفة بتطبيق قانون المطابقة للغاية التي وجد من أجلها و الذي لم يحقق أثره على أرض الواقع بالشكل المرغوب فيه , أدى إلى وجود عدّة مشاكل يطرحها سواء من الجانب التشريعي له أو من الجانب العملي الميداني أيضا ,فهذا التدخل الانتقالي السريع الذي تضمنه قانون المطابقة كازدواجية قانونية و هي الربط بين تسوية وضعية البنايات مع تحقيق المطابقة للبناء و خروجا ببناء سليم يتماشى مع قواعد التهيئة و التّعمير .

فمن المفروض أن القانون 08-15 جاء كخطوة ايجابية لتسوية وضعية البنايات غير المشروعة إلا أن ارتكاب المخالفات العمرانية لا يزال مستمرا , و هذا ما أدى إلى عجز السلطات العمومية في مواجهة آفة البناء غير المشروع و عدم فعالية سياسة التّعمير المتّبعة زيادة على هذا خلقه لعدّة مشاكل , كصعوبة تطبيق القانون على أرض الواقع فلا تزال عملية تسوية البنايات تسير ببطء لدى المصالح المعنية بالرغم من مرور سنوات على صدور القانون و تم تمديده لأكثر من مرة إلا أنه لم يفلح في تحقيق الأهداف التي جاء من أجلها نتيجة مشاكل و أسباب وقفت حائلا دون تطبيق القانون , لذا توصلنا في دراستنا لنتائج و يمكن إجمالها في النقاط التالية :

- ثقل الملف الإداري و التقني مع ارتفاع الرسم على الرخص و الشهادات المسلمة , أدى بتخوف الكثير من المواطنين بتقديم ملفاتهم لتسوية وضعيتهم نتيجة تجاهل القانون لظروفهم الاجتماعية .

- إن عقود التعمير المستحدثة التي تضمنها قانون المطابقة والمتمثلة في رخصة بناء على سبيل التسوية , و رخصة إتمام إنجاز كان لهما دور كبير في دعم عملية إجراء تحقيق مطابقة البنايات كقرارات إدارية تنظيمية .
- تكرار تجربة التسوية لسنة 1985 و التي أثبت فشلها و محدودية القانون بحد ذاته فيها يبين عجز المشرع عن خلق آليات قانونية تتماشى مع الرهانات , و متغيرات المدن الجزائرية للقضاء على فوضى العمران في ظل القانون المستنسخ 08-15 , مع خرق مبدأ عدم رجعية القوانين العمرانية فيه .
- تجميد العديد من الملفات، فهناك العديد من المواطنين اللذين أودعوا ملفات تحقيق مطابقة بناياتهم دون تلقيهم لردود و إجابات سواء بالرفض أو القبول و يرجع السبب في ذلك إلى نقص الكفاءة لدى المصالح المعنية بتطبيق القانون 08-15 .
- مشكلة عدم الرقابة العمرانية على أعمال الإدارة المكلفة بتطبيق القانون 08-15 و عدم الفهم الصحيح له , و أمام التأطير الكامل للفرق و اللجان , مع وجود غموض في حالة قرار اللجنتين مصحوب بتحفظ عقد أو ضعف من وتيرة تطبيق القانون زمنيا رغم تمديده .
- نقص الثقافة القانونية العمرانية للمواطن مع عدم تلائم النصوص القانونية المنظمة لمجال العمران , إضافة لعدم فهمه لمحتوى قانون 08-15 و بعده البيئي و الجمالي مما أدى إلى تشوه النسيج العمراني .
- إجحاف في حق المواطن من خلال تحديد سقف إتمام إنجاز بناية خاصة بالسكن بـ 24 شهرا كأقصى حد دون مراعاة قدرة المواطن و الأخذ بعين الاعتبار دخله السنوي وهذا لسبب غياب السياسة السكنية التي تنظم و تلبي حاجيات الأفراد

و من أجل الاستعمال الأمثل لأدوات التّعمير و الوصول إلى واجهة عمرانية حديثة و التي يسعى القانون 08-15 لتحقيقه نقترح ما يلي :

- تبسيط إجراءات عملية المطابقة و العمل بمبدأ المطابقة الجزئية للبنايات بحيث تسلّم للمالك شهادة المطابقة على الجزء المنجز فقط مع شرط الإنهاء الخارجي للجزء المنجز.
- تطوير التقنية السكنية و تمويلها تخطيطا و تنفيذا .
- توفير التمويل اللازم لتنفيذ البرامج الزمنية لتطوير الأحياء غير المشروعة .
- يجب على السلطة المعنية المتمثلة في البلدية تخصيص فرع يمكن المواطن من الفهم الجيد لهذا القانون و لتفادي الملفات الناقصة أو التي لا تتلائم مع فحوى القانون .
- استحداث داخل لجنة الدائرة لجنة مصغرة تشمل كل من : المحافظ العقاري , مديرية أملاك الدولة, مديرية مسح الأراضي , الوكالة العقارية ,ممثل عن مصلحة الأملاك بالبلدية تسهر على تسوية الوعاء العقاري من خلال التنسيق مع كل المعنيين و تسريع الإجراء لأنه بدون تسوية الوعاء العقاري لا يمكن تحقيق مطابقة البناية و لا إتمام إنجازها .
- تقديم تسهيلات للإدارات العمومية من أجل تسهيل إجراءات مطابقة البنايات مع إشراك الهيئات العمومية في العملية من خلال إنشاء اتفاقيات مع الإدارات المعنية .
- العمل على استعمال منصة رقمية داخل البلديات تسهل على المواطن وضع الملف ومتابعته .
- تحديد برنامج زمني مرحلي للتدخل و تطوير الأنسجة الحضرية غير الشرعية مع إعطاء أولوية للمناطق الأكثر كثافة و الأكثر خطورة .
- اللجوء إلى وضع إحصائيات تقيمية للعملية , لمعرفة مدى فاعلية القانون 08-15 والوقوف أمام المعيقات و تشخيص العراقيل, مع توجيه عمل الفرق و اللجان من خلال القيام بندوات سواء جهوية أو ولائية دورية تواكب العملية .

ما يسعنا قوله في الختام في هذا المجال الذي يتميز بأهمية كبيرة , أن القيمة الحضارية لا تتحقق إلا بوعي الأفراد و المواطنين بفكرة المصلحة العامة كثقافة قانونية عمرانية .

الملاحق

قائمة المراجع

أولا : باللغة العربية :

I. الكتب :

1. بشير قدوج , النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999 ,الديوان الوطني للأشغال التربوية ,2004 .
2. بوحميدة عطا الله , الوجيز في القضاء الإداري تنظيم عمل و اختصاص, دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر, 2001, ص233 .
3. بوجمعة خلف الله , العمران و المدينة , دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع, الجزائر , 2005.
4. رشيد خلوفي , قانون المنازعات الإدارية , شروط قبول الدعوى الإدارية , ديوان المطبوعات الجامعية , الجزائر , 2004 .
5. زروقي ليلى , حمدي باشا عمر , المنازعات العقارية , دار هومة , 2002 .
6. عبد الحفيظ بن عبيدة , إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية , دار هومه, الجزائر, 2003 .
7. عمار عوابدي, النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجزائرية، 1995 .
8. عجة الجيلالي , أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها , دار الخلدونية , الجزائر , 2005 .
9. لحسين بن الشيخ أث ملويا , المنتقى في قضاء مجلس الدولة , الجزء الثاني , دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع طبعة 2005 .
10. محمد صغير بعلي, قضاء إداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007

II. الرسائل و المذكرات :

1. آسيا جرورو , المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري , مذكرة الماجستير في القانون , فرع عقود و مسؤولية, كلية الحقوق , جامعة بن عكنون, الجزائر , 2003-2004 .

2. حيجة أنيسة و حماني أسية , البناء بدون رخصة طرق الوقاية منه و مكافحته , مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق قسم القانون العام , تخصص قانون الجماعات الإقليمية, كلية الحقوق و العلوم السياسية , جامعة عبد الرحمان ميرة , بجاية , 2012 .
3. جفافلة غريبة, مذكرة بعنوان الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري, جامعة محمد خيضر , بسكرة , 2014 .
4. رامي إدري و صونيا إحدادن , تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08 , مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون الاقتصادي للأعمال , تخصص القانون العقاري , جامعة عبد الرحمان ميرة , بجاية ,2014-2015 .
5. ساعد عزاز , مطابقة البنايات و إتمام إنجازها طبقا لقانون 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها , مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري , كلية الحقوق , جامعة الجزائر 1 , 2013-2014 .
6. سمية سوالمية و إبتسام بسكري , تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 08-15 , مذكرة ماستر في القانون , المنازعات الإدارية , جامعة قالمة , 2013-2014 .
7. الصادق بن عزة , دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري , مذكرة ماجستير , جامعة باتنة , 2011-2012 .
8. عبد الله لعويجي , قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري , مذكرة ماجستير في القانون , جامعة باتنة , 2011-2012 .
9. كمال تكواشت , الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر , مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص القانون العقاري جامعة الحاج لخضر , باتنة , 2009 .
10. كاهنة مزوري , مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر , مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية , تخصص قانون إداري و إدارة عامة, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة الحاج لخضر, باتنة , 2012 .

11. نبيلة رباحي , غانية سيلماني , الرقابة في مجال التّهيئة و التّعمير , مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون , تخصص القانون الخاص داخلي , كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة مولود معمري , تيزي وزو , 2014 .
12. فضيلة قبلي , إشكالية تسوية البنايات غير الشرعية طبقا للقانون 08-15 , مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق , فرع قانون خاص , جامعة عبد الحميد ابن باديس , مستغانم , 2015-2016 .
13. يزيد عربي باي, إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق, تخصص قانون عقاري, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة الحاج لخضر, باتنة , 2015 .

III. المقالات :

1. الحنكاوي محمود , صفاء الدين حسين علي , أنوار صبحي , رمضان غولي المجمعات السكنية المصممة بوصفها بديلا عن البناء العشوائي و أثرها في معالجة عدم التجانس في المشهد الحضري للمناطق السكنية المشيدة , مجلة الهندسة العدد 09 لسنة 2012 .
2. حسناء بوشريط و إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 08-15, الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر, المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013 .
3. الشريف بحماوي , مقال منشور بمجلة السياسة و القانون بعنوان مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنايات الفوضوية , العدد 11, جوان 2014 .
4. عبد الغني بوشلوش , القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية , الملتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013, مجلة الحقوق و الحريات, عدد تجريبي بسكرة, 2013 .
5. عبد الوهاب برتيمة, تطور الأحكام المؤطرة للاحتياطات العقارية و تأثيرها على الاستثمار , مجلة المفكر, عدد 12 .

6. عيسى بن دوحة , الأدوات القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية , منتدى القانون العقاري , سبتمبر 2012 .
7. محمد الهادي لعروق , التّهيئة و التّعمير في صلاحيات الجماعات المحلية, ملتقى وطني حول تسيير الجماعات المحلية, مخبر التّهيئة , جامعة منتوري قسنطينة, يومي 09-10 جانفي , 2008 .
8. نصر الدين منصر و نعيمة ذيايبية , إجراءات و إشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 08-15, مجلة تشريعات التعمير و البناء , العدد الثالث , جامعة سوق أهراس , 2017 .

IV. النصوص القانونية :

1) الدستور :

- دستور 23 فيفري 1989 .
- دستور 07 جويلية 1979 .

2) النصوص التشريعية :

أ- الأوامر :

1. الأمر رقم 71-73 الصادر في 08 /1971/11 المتضمن للثورة الزراعية ,الجريدة الرسمية عدد 97 .
2. الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 , المتعلق بالاحتياطات العقارية لصالح البلدية , الجريدة الرسمية عدد 19 .
3. الأمر 75_67 , المؤرخ في 1975/09/26 , المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة , الجريدة الرسمية , العدد 83 المؤرخة في 1975/10/17 . (ملغى)
4. الأمر رقم 75-74, المؤرخ في 1974/02/20, المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري , الجريدة الرسمية عدد 92 .

ب- القوانين :

1. القانون رقم 82_02 , المؤرخ في 1982/11/06 , المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء , الجريدة الرسمية , العدد06 , المؤرخة في 1982/02/09.

2. القانون رقم 84-16 المؤرخ في 1984/06/30 , المتعلق بالأملاك الوطنية , الجريدة الرسمية عدد 27 .
3. القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08, يضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم , الجريدة الرسمية عدد 50 .
4. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 , الجريدة الرسمية عدد 49 , المعدل و المتمم بموجب الأمر 95-26 المتعلق بالتوجيه العقاري , الجريدة الرسمية عدد 55.
5. القانون رقم 90_29 , المؤرخ في 1990/12/01 , يتعلق بالتّهيئة و التّعمير , الجريدة الرسمية , العدد 52 , الصادرة سنة 1990 , معدل و متمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 , الجريدة الرسمية عدد 51 .
6. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01, المتعلق بالأملاك الوطنية , الجريدة الرسمية عدد 52 .
7. القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003, يتعلق بمناطق التوسيع السياسي و المواقع السياحية, الجريدة الرسمية عدد 43, الصادرة سنة 2003 .
8. القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 , يعدل و يتمم القانون 90-29 , يتعلق بالتهيئة و التعمير , الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة سنة 2004 .
9. القانون رقم 06-06 المؤرخ في 2006/02/20 , المتضمن القانون التوجيهي للمدينة الجريدة الرسمية رقم 15 .
10. القانون 08-15 , المؤرخ في 20-07- 2008 , المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها , الجريدة الرسمية , العدد 14.
11. قانون 11-04 , المؤرخ في 17 فيفري 2011 , يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية , الجريدة الرسمية , العدد14 , الصادرة سنة 2011 .
12. القانون رقم 13-08 , المؤرخ في 2013/12/30 , المتضمن قانون المالية لسنة 2014 , الجريدة الرسمية عدد 68 .
13. قانون رقم 19-14 المؤرخ في 2019/12/11 , المتضمن قانون المالية لسنة 2020 , الجريدة الرسمية عدد 81 المؤرخة في 2019/12/30 .

جـ _ المراسيم :

1. المرسوم الرئاسي رقم 96-438 , المؤرخ في 1996/12/07, يتعلق بتعديل الدستور , الجريدة الرسمية عدد 76, الصادرة سنة 1996, معدل و متمم .
2. المرسوم التشريعي رقم 07/94 , المؤرخ في 1994/05/18 , المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري , الجريدة الرسمية , العدد 32 , المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06/04 المؤرخ في 2004/08/14 , الجريدة الرسمية , العدد 51 .
3. المرسوم التنفيذي رقم 85-212 المؤرخ في 1985/08/13, المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها , الجريدة الرسمية عدد 34.
4. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء , الجريدة الرسمية عدد 26 .
5. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة البناء و التجزئة ز شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليمها, ج ر عدد 26, المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07, ج ر عدد 01, المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22, ج ر عدد 55.
6. المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 المتعلق بشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة , الجريدة الرسمية عدد 06 , المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 2009/10/22 , الجريدة الرسمية عدد 61 .
7. المرسوم التنفيذي رقم 09-154, المؤرخ في 02 ماي 2009, يتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البنايات, الجريدة الرسمية عدد 27 , الصادرة سنة 2009 .

8. المرسوم التنفيذي رقم 09-155 , المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لتشكيلتي لجنة الدائرة و الطعن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات و كيفيات سيرهما , الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2009 .
9. مرسوم تنفيذي رقم 09-156 , مؤرخ في 02 مايو 2009 , يحدد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها , الجريدة الرسمية عدد 27 , الصادرة سنة 2009 .

د_ القرارات و التعليمات :

1. القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن و العمران, المؤرخ في 2009/07/23 المحددة للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة للبث في تحقيق مطابقة البنايات , ج ر عدد 55 لسنة 2009 .

2. التعليمة الوزارية المشتركة رقم 130 بتاريخ 1980/01/13 ، المتعلقة بإدماج الأرضي الخاصة في الاحتياطات العقارية البلدية و تقييمها و تحويل ملكيتها .
3. تعليمة وزارية مشتركة , مؤرخة في 13 أوت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع , الجريدة الرسمية عدد 34 , الصادرة سنة 1985 .
4. التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2012/01/03 المتعلقة بتسليم شهادات التعمير للتجهيزات و السكنات المنجزة من قبل الإدارات و الهيئات العمومية .
5. التّعليمة الوزارية الصادرة عن وزارة السكن و العمران رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 ,المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات و كيفية إنجازها .

د_ المذكرات :

1. لقدوعي إسماعيل, البناء الفوضوي في الجزائر (من وجهة نظر – قانونية), مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء , دفعة 16 , 2008 .

3) المجلات القضائية :

- المجلة القضائية الصادرة عن مجلس الدولة , سنة 1990 عدد01 .

- المجلة القضائية الصادرة عن مجلس الدولة , سنة 1993 عدد 02 .

4) المراجع الإلكترونية :

البيروقراطية الإدارية سبب عدم تطبيق القانون 08-15 الذي ولد ميتا على الموقع :

www.eldjazaironline.net

الفهرس

الفهـرس

الإهداء

الشكر

قائمة المختصرات

المقدمة 01

الفصل الأول: الإطار المفاهيم لتسوية البنايات غير المشروعة 07

المبحث الأول: ماهية البناء غير المشروع.....08

المطلب الأول: مفهوم البناء غير المشروع.....08

الفرع الأول: تعريف البناء غير المشروع.....08

الفرع الثاني: : تمييز البناء غير المشروع عن بعض المصطلحات المشابهة لها.....10

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للبناء غير الشرعي.....12

المطلب الثاني: أساس البناء غير المشروع و آثاره.....14

الفرع الأول: أسباب البناء غير المشروع.....14

الفرع الثاني: حالات البناء غير المشروع.....29

الفرع الثالث: آثار البناء غير المشروع.....30

المبحث الثاني: ماهية التسوية.....32

المطلب الأول: مفهوم التسوية.....32

الفرع الأول: تعريف التسوية.....33

الفرع الثاني: خصائص التسوية.....34
الفرع الثالث: أهداف التسوية.....35
المطلب الثاني: مجال التسوية.....36
الفرع الأول: البنايات القابلة لتحقيق المطابقة.....37
الفرع الثاني: البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة.....39
الفصل الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة في ظل قانون 08-15 .45
المبحث الأول: مراحل تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة.....46
المطلب الأول: طلب تحقيق مطابقة البنايات.....46
الفرع الأول: التصريح بالبنايات غير المشروعة.....46
الفرع الثاني: الملف المرفق بالتصريح.....47
الفرع الثالث : إيداع التصريح و الملف.....49
المطلب الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة.....50
الفرع الأول: الدراسة على مستوى مصالح التعمير البلدي.....50
الفرع الثاني : الدراسة على مستوى مديرية تعمير الهندسة و البناء التابعة للولاية.....52
الفرع الثالث: الدراسة على مستوى لجنة الدائرة.....55
المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن رفض طلب التسوية و تقييمها.....56
المطلب الأول: المنازعات الناجمة عن رفض طلب التسوية.....56
الفرع الأول: الطعن أمام لجنة الطعن.....57

الفرع الثاني: الطعن أمام المحكمة الإدارية.....60

المطلب الثاني : تقييم إجراء تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة.....69

الفرع الأول: العراقيل.....69

الفرع الثاني: الإيجابيات و السلبيات المترتبة على تحقيق المطابقة.....71

الخاتمة 77

الملاحق 82

قائمة المرجع.....96

الفهرس.....104

الملخص

ANNEXE 1 MODELE TYPE DE DECLARATION **ملحق 1 نموذج التصـــــــــريح**

الجمهـــــــــورية الجـــــــزائـــــــــرية الديمقـــــــــراطية الشعـــبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION **تصريـــــــــــح**

Wilaya de : .....
Daïra/Circonscription administrative : .....

1- IDENTIFICATION DU DECLARANT :

Nom : ..... Prénom : ....
Raison sociale :..... .....
Né(e) le :.....
A : .... Wilaya de : .....
Fils/Fille de :..... ..... et de .....
Adresse : .....

2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :

Déclare avoir entrepris une construction :

- Nature : .....
- A l'adresse :..... .....
  - commune : .....
  - wilaya : .....

☐ **Non achevée avec permis de construire.**

- Nature juridique du terrain* : .....
- Références du permis de construire :
  - N° de l'arrêté : .....
  - Etablit par : .....
  - Date de délivrance : .....
  - Date d'expiration du délai accordé :.....

- Travaux : conformes au permis délivré. ☐
  Non conformes au permis délivré. ☐
  - Structure ☐
  - Etages ☐
  - Façade ☐

- Etat d'avancement des travaux :
  - Structure : achevée ☐
    non achevée ☐
  - Façades : achevées ☐
    non achevées ☐
  - Aménagements extérieurs : achevés ☐
    non achevés ☐

☐ **Achevée non conforme au permis délivré.**

- Nature juridique du terrain : .....
- Références du permis délivré :
  - N° de l'arrêté : .....
  - Etablit par : .....
  - Date de délivrance : .....
  - Date d'expiration :.....

- Parties non conformes.
  - Emprise au sol ☐
  - Structure ☐
  - Nombre d'étages ☐

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

1. تعريف المصرح :

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

2. تعريف البنايـــة :

أصرح أنني شرعت في إنجاز بناية :
الطبيعة : ....
العنوان :.....

- بلدية : .....
- ولاية : .....

☐ **غير متممة مع وجود رخصة بناء.**

- طبيعة الأرضية* : .....
- مراجع رخصة البناء :
  - رقم الفرار .....
  - معد من طرف : .....
  - تاريخ التسليم : .....
  - تاريخ انتهاء الأجل الممنوح : .....

- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة. ☐
  غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة ☐
  - الهيكل : ☐
  - الطوابق : ☐
  - الواجهة : ☐

- حالة تقدم الأشغال
  - الهيكل : متمم ☐
    غير متمم ☐
  - الواجهات : متممة ☐
    غير متممة ☐
  - التهيئات الخارجية : متممة ☐
    غير متممة ☐

☐ **متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة.**

- طبيعة الأرضية* : .....
- مراجع رخصة البناء :
  - رقم الفرار : .....
  - معد من طرف : .....
  - تاريخ التسليم : .....
  - تاريخ انتهاء الصلاحية : .....

- الأجزاء عير المطابقة :
  - مساحة الأرضية المبنية ☐
  - الهيكل ☐
  - عدد الطوابق ☐

- Façades ☐
  - . Principale ☐
  - . Latérale ☐
  - . Arrière ☐

- Etat d'avancement des travaux :

- Structure : achevée ☐ non achevée ☐
- Façades : achevées ☐ non achevées ☐
- Aménagements extérieurs : achevés ☐ non achevés ☐

☐ **Achevée sans permis de construire.**
- Nature juridique du terrain : .....
- Superficie : .....
- Emprise au sol : .....
- Nombre d'étages :.....

☐ **Non achevée sans permis de construire.**
- Nature juridique du terrain : .....
- Superficie : .....
- Emprise au sol : .....
- Nombre d'étages :.....

- Etat d'avancement des travaux :

- Structure : achevée ☐ non achevée ☐
- Façades : achevées ☐ non achevées ☐
- Aménagements extérieurs : achevés ☐ non achevés ☐

3- NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :

En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, Je sollicite le bénéfice :

- ☐ d'un permis d'achèvement
- ☐ d'un certificat de conformité
- ☐ d'un permis de construire à titre de régularisation
- ☐ d'un permis d'achèvement à titre de régularisation

pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.

- الواجهات ☐
  - . الرئيسية ☐
  - . الجانبية ☐
  - . الخلفية ☐

- حالة تقدم الأشغال

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

☐ **متممة بدون رخصة بناء.**
- طبيعة الأرضية : .....
- المساحة : .....
- مساحة الأرضية المبنية .....

عدد الطوابق : .....

☐ **غير متممة بدون رخصة بناء.**
- طبيعة الأرضية : .....
- المساحة : .....
- مساحة الأرضية المبنية .....
- عدد الطوابق : .....

- حالة تقدم الأشغال

- الهيكل : متمم ☐ غير متمم ☐
- الواجهات : متممة ☐ غير متممة ☐
- التهيئة الخارجية : متممة ☐ غير متممة ☐

3. طبيعة العقد المطلوب :

تطبيقا لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، أطلب الاستفادة من :

- ☐ رخصة إتمام
- ☐ شهادة المطابقة
- ☐ رخصة بناء على سبيل التسوية
- ☐ رخصة إتمام على سبيل التسوية

للشروع في مطابقة بنايتي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناية و/أو إنمامها في الأجل الذي منح إلي.

4- ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)

Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.

5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES
je m'engage par ailleurs :

-à souscrire a la demande d'un certificat de conformité ☐
- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité ☐

Pour les constructions non achevées :

- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ☐

- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux ☐

-à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de constructions sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux ☐

- à démarrer les travaux dans un délai de trois (03) mois après l'obtention du permis d'achèvement ☐

- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances ☐

- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait déposer trois (03) mois après achèvement des travaux. ☐

- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi ☐

Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 Juillet 2008 et le décret exécutif n°.....

- **SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT**

DATE :

6- AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :

.....

.....

.....

.....

- **SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE**

DATE :

4. **توقيف الأشغال :** (بالنسبة للبنايات غير المتممة)

أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال وألا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.

5. الاكتتابات التكميلية :
من جهة أخرى أتعهد بـــ :

- التقدم بطلب شهادة المطابقة ☐
- ألا أسكن أو استغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة ☐

بالنسبة للبنايات غير المتممة :

- القيام بإيداع طلب فتح ورشة ☐
- الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال. ☐
- إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال. ☐
- انطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (03) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام. ☐
- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار. ☐
- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر بعد إتمام الأشغال. ☐
- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع، خرقا لأحكام القانون ☐

أصرح أنني اطلعت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمرسوم التنفيذي رقم .....

- **الإمضاء المصادق عليه للمصرح**

التاريخ :

6. الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية :

.....

.....

.....

.....

- **إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي**

التاريخ

☐ * ضع علامة (X) في الخانة المناسبة

- ملكية صاحب البناء. ☐
- شهادة الحيازة ☐
- حق الانتفاع (م ف ف – م ف ج) ☐
- عقد إداري ☐
- أرضية تابعة للأملاك العمومية ☐
- أرضية تابعة لأملاك البلدية ☐
- أرضية خاصة يملكها الغير ☐

☐ * Mettre une croix (X) dans la case correspondante.

- Propriété du constructeur ☐
- Certificat de possession ☐
- Droit de jouissance (EAI – EAC) ☐
- Acte administratif ☐
- Terrain domanial ☐
- Terrain communal ☐
- Terrain privé appartenant à tiers. ☐

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE MOSTAGANEM

DAIRA D'AINTEDELES

COMMUNE DE SOUR

ATTESTATION D'ARRET DES TRAVAUX

Le Président de l'assemblée populaire communale de SOUR

Vu la loi n°11/10 du 22 Juin 2011 complétée, relative à la commune.

Vu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions etleur achèvement.

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

- A TT E S T E –

Par la présente que les travaux de la construction :

*** <u>non achevés entrepris</u>** :

Avec un permis de construire délivré par arrête N°…… délivréle ……. pourune durée de 03 ans sont:

☐ Conformes aux prescriptions du permis de construire.

☐ Non conformes aux prescriptions du permis de construire.

*** <u>non achevés entrepris</u> :**

☒ Sans permis de construire**.**

- Nom et prénom *:* ……

- Raison sociale :*privé***.**

- Adresse :.....

L'arrêt des travaux a été confirmé par suite de la visite des lieux en date du **23/12/2015**Par les agents de l'urbanisme de l'état/services de l'urbanisme de la commune.

SOUR, Le*……..*

<u>LE PRESIDENT DE L'A.P.C</u>

الشعبيـــة

ولاية : مستغانـــم
دائرة : عين تادلس
بلدية : الســـــور
رقم:...../م.ت/2013.

رئـيس المجـلس الشعـبي البلـدي
إلـــى
السـيد رئيس دائـــرة عين تـادلـس
(رئيس اللجنة المكلفة بالبـث في تحقيق
مطـابقـة البنايـات وكيـفيـات سيـرهـــا)

الموضـوع: فـاي طلب رخصة بناء على سبيل التسوية + تسوية الوعاء العقاري وفقا للقانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20.

المـرجـــع:القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20والمرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 والمتعلق بتحديد قواعـد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

***إسم ولقب صاحب الطلب*:.....**

***العنـــــــــــــوان*:.....**

***طـبيعـــة المشـــــــروع*: بنـاء مسكن في الطابق الأرضـــي.**

***رقـــــــم المـــلـــــف*: 12/04 المسجل بتاريخ: 17/02/2013.**

بعد دراسـة الملف من طرف مصالحنا وفقا للتوجهات القانون رقم 15/08 المذكور أعـلاه:

- **التصريح المـؤرخ في:.....**
- **محضر المعاينة المعد من طـرف المصلحة التقنية للبلدية بتاريخ:.....**
- **البناية واقعة داخـل النسيج العمـرانـي بالســور مركــز.**

يشـرفـني أن أعلمكم أن مصالحي تمنـح رأي **تقنـــي مقبـول** مع أخـذ في الحسبان:

- تسويـة الوعـــــاء العقاري.
- تكبيـر مســاحـة أعمـدة الخرســانــة المسلحة (chemisage).

ولكم واسـع النظـر فـي اتخاذ القـرار الذي تـرونـه مناسـباً.

الســـور في:.....

رئـيس المجـلس الشعـبي البلـدي

ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Wilaya de MOSTAGANEM
Daïra d'AIN TEDLES
Commune de SOUR
Procès – Verbal : N° : 14/15 Date : 27/07/2015.

CONSTATDE CONFORMITE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

A LA LEGISLATION ET LA REGLEMENTATION EN MATIERE D'URBANISME

L'an deux mille ***quinze*** *et* ***vingt-sept*** *du mois de* ***juillet*** nous, agents **:** BENKHETTAB LADJEL (ingénieur d'état), ABASSA NOR EDDINE (technicien supérieur), MOGHRANI Touati (administrateur principal).

Agissant en vertu de la loi nº 08/15 du 20/07/2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, avons constaté conformité des travaux le construction dont les informations y afférentes sont décrit ci-dessous **:**

Auteur de la construction :

Propriétaire :*chamoumaothmane O/ lhadj*

Raison Sociale *: privé*

Adresse de résidence : RueDjelidjelkaddoursour centre- *Commune De Sour*-

1- NON CONFORMITE DE LA CONSTRUCTION :

- Nature de la construction :

Habitation ☐ Produit Agricole ☐

☐ ☐

☐

☐

EquipementServices

xHabitation et Commerce Autres:**…….....**

Industrielle ou artisanale

- Sise à: (adresse, quartier, ville): :***CHAMOUMAOthmane O/ lhadj***-.

2- Etat des travaux :

☐ Conformes au permis de construction n°...../.....délivré le……/….

☒ Nom achevés, non –conformes au permis de construire N°**50/08…**délivréLE 14/07/2008.

☐ Achevésmais non – conformes au permis de construire **n° ……/…..**Délivré le**……/……**

☐ Achevés sans permis de construire.

☐ Non achevés sans permis de construire.

3-Nature des travaux Non – Conformes au Permis :

☐ X Infrastructure ☐ XFaçades

☐ XHauteur ☒ Implantation

☒ Gros œuvres ☐ Autres……

4- CONSTATATION DES INFRACTIONS A LA LOI :

☐ Création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans permis de lotir .

☐ Edification d'une construction dans un lotissement pourvu d'un permis de lotir.

☐ Vente d'un lot dans un lotissement ou un groupe d'habitations non autorisés ou dont les travaux de viabilité non réceptionnés.

☐ Construction non achevée dans le délai fixé par le permis de construire.

☐ Edification d'une construction sans permis de construire.

☐ Non achèvement des travaux dans le délai imparti par le permis d'achèvement.

☐ Non mise en conformité de la construction par le délai fixé.

☐ Occupation ou exploitation d'une construction avant la délivrance du certificat de conformité.

☒ Non déclaration d'une construction non achevée ou non – conforme.

☐ Fausse déclaration relative al'achèvement des travaux.

☐ Reprise des travaux avant la mise conformité.

☐ Non arrêt immédiat des travaux

☐ Non dépôt de permis d'achèvement ou de permis de construire a titre de régularisation dans le délai fixé aprèsla régularisation.

☐ Branchement illégal ; provisoire ou définitifd'une construction aux réseaux de viabilité avant délivranceselon le cas du permis de construire et de certificat de conformité.

☐ Ouverture de chantier d'achèvement sans autorisation.

☐ Absence de clôture ou de panneau signalétique .

☐ Non démarrage des travaux dans le délai fixé par le permis d'achèvement.

☐ Dépôt de matériaux de construction, de gravats ou de détritus sur la voie publique.

☐ Non dépôt de demande du certificat de conformité à l'achèvement des travaux.

Signature de l'auteur de la construction **fait à : SOUR**

Refus De Signature ☐ **Le chef de Brigade**

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE MOSTAGANEM

DAIRA D'AIN-TEDELES

COMMUNE DE SOUR

PV DE CONSTAT.

Propriétaire : *HERITIER HABBAS MOHAMED O/ AHMED .*

Projet : *Régularisation D'une Habitation En R.D.C+1.*

***Adresse* :** SOUR CENTRE VILLE *Commune De Sour*
Acte sollicité*: permis d'achèvement.*
Etaient présent :

- *BENKHETTAB LADJEL*
- *ABASSA NOR EDDINE*
- *MOGHRANI TOUATI*

L'an deux mille ***quinze*** *et quinze du* ***mois*** *de décembre, la commission sus citée s'est déplacée sur les lieux afin de constater la conformité du projet par rapport au dossier technique présenté et ce en application du La Loi n°08/15 du 20 juillet 2008 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions. Après vérification il a été constaté que* ***:***

-les plans d'architecture de ***rez-de-chaussée non conforme*** *à l'état des lieux.*

- ***NB*** *: travaux non achevés.*

LE CHEF DE BRIGADE

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولايـة مستغـــانم وصل رقم : 006421

دائرة عين تادلس المؤرخ في : 2013/01/06

بلدية الســــــور

قرار رقم ..... المؤرخ في :.....

متضمن هدم السياج لصالح السيد :.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية السور.

- **بمقتضى الأمر رقم 66-156 المؤرخ في :1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل بالقانون رقم 14/11 المؤرخ في : 2011/08/02 .**
- **بمقتضى الآمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**
- **بمقتضى الآمر رقم 90-25 المؤرخ في :1990/11/18 المعدل بالامر رقم 26/95 المؤرخ في :1955/11/25 المتضمن التوجيه العقاري .**
- **بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14**
- **بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق باملاك الدولة المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20**
- **بناءا على القانون رقم 10/11 الصادر في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية .**
- **بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ :2009/09/22 الذي يحدد كيفيات التحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة ’شهادة التقسيم ’رخصة البناء ’,شهادة المطابقة ,رخصة الهدم وتسليم ذلك .**
- **نظرا للطلب المقدم من طرف السيد :..... دوار شراقة عليه بتاريخ 2015/04/24 والمتضمن طلب تدخل لنزع السياج .**
- **نظرا للبناء المنجز بطريقة غير شرعية و بدون رخصة من طرف السيد : بلدية السور**

باقتراح من السيد الكاتب العام

<u>يقـــــرر</u>

- **المادة الأولى :تمنح للسيد دردور الشارف ولد محمد شهادة المطابقة الخاصة بالبناية ذات طابع تجاري (محلات) متكونة من طابق ارضي +1 الكائن حي بلطرش مخطار - الســـور – والتي تشمل على مايلي :**
  - **الطابق الارضي متكون من :02 محلات تجارية .**
  - **الطابق الثاني متكون من قاعة (محل)**
- **المادة الثانية :/يكلف السادة الكاتب العام للبلدية و رئيس القسم الفرعي للسكن والتجهيزات العمومية بتنفيذ هذا القرار كل فيما يخصه .**

<u>رئيس المجلس الشعبي البلدي</u>

الجمهـوريـة الجـزائـريـة الديـمقـراطيـة الشعبية

ولايــة: مستــغــانــم
دائـرة : عين تـادلس **وصـل رقـم: .....**
بلديــة: الســـــــور **مؤرخ في: .....**
قــرار رقــم:..... المؤرخ في.....

متضمن رخصة إتمـام على سبيل التسويـة

للسيــد: .....
------- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الســـور----------

- بمقتضى الأمـر رقـم 66 -156 المؤرخ في: 08-06-1966 المتضمن قـانون العقـوبات المعدل بالقـانون رقم 14/11 المؤرخ في: 2011/08/02.
– بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في: 1975/09/26 المتضمن القـانون المدني المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر رقـم 95-26 المؤرخ في: 25-12-1995 المعـدل والمتمم للقانون رقـم 90-25 المـؤرخ في: 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري.
– بمقتضى القانون رقـم 11-10 المؤرخ في: 22-06-2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانـون رقم04-05 المؤرخ في: 2004/08/14
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بأملاك الدولة المعدل والمتمم بالقانون رقـم 08-14 المؤرخ في: 2008/07/20.
- بمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في: 2008/07/20 الذي يحدد قـواعـد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في: 2015/01/25 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في: 2009/05/02 يحدد إجـراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في: 2009/05/02 يحـدد تشكيلة لجنتي الدائـرة والطعـن المكلفين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في: 2009/05/02 يحدد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجـزيئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها.
- نظرا للتصريح المقدم من طرف السيد: **.....** و الملف المـودع بتاريخ : 2015/07/15 والمتضمن طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناء مسكن في الطابق الأرضي+1 – بحي سيدي عبد الله بلدية الســور-
- بناء على محضر المعاينة المعد من طرف فـرقة المتابعة والتحقيق للبلدية المؤرخ في: **2015/07/26**.
- بناء على محضـر لجنة الدائـرة المـؤرخ في: **2015/10/06** الـمتضمـن رأي المـوافقة لتسليم رخصـة إتـمام على سبيـــل التسوية لبنـــاء مسكن في الطابق الأرضي+1 لصالح السيـد: **.....** وفقا لأحكـام القانون رقم 15/08 المؤرخ في: 2008/07/20**.**
- نظرا للدفتر العقاري رقم 215 الصادر بتاريخ 2018/08/08 والمشهر بالمحافظة العقاريـة بمستغانم .

--------- باقتـــــراح من السيـد الكاتـب العـــام للبلدية------

يـقـــــــــرر

- **المادة الأولـــى:** يرخص للسيـــد: رزاق بن ذهيبة و خلافي حليمة لإتمـــام بنـــاء مسكن فـي الطـــــابق الأرضي +1على سبيل التسوية، الكائن بحي سيدي عبد الله – بلديـــة الســـور– وفقـا للمخططات الهندسيـة المعمارية والمدنية المرفقة للملف.

...../.....
...../.....

- **المادة الثانيـة**: يلزم السيد المعني بتنفيذ إنجاز البناية وفقا للمدة المحددة في تقرير الوصفي للأشغال المعد من طرف المهندس المدني في آجـال لا تتعدى أربعة وعشرون شهرا (24 شهـرا) ، ويسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني.
- **المـادة الثالثـة**:يشترط على صاحب الطلب احترام مخططات الهندسة المعمارية والمدنية مع احترام التقرير الوصفي للخبـرة.
- **المادة الرابعـة**:يجب على صاحب المشروع الانطلاق في أشغـال البناء في أجل (03) ثلاثـة أشهـر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة الإتمام على سبيل التسوية.
- **المادة الخامسـة**:يلـزم السيد المستفيد من رخصة إتمام على سبيل التسوية بإيداع طلب شهادة المطابقة في أجـل لا يتعـدى ثلاثـة (03) أشهـر بعد إتمـام الأشغـال.

حقوق الغير تبقى وتظل محفوظة

- **المادة السادسـة:** يكلف السـيدان الكاتب العـام و رئيس المصلحة التقنية للبلديـة بتنفيذ هـذا القرار كل فيما يخصه.

السـور في:.....
رئيس المجلس الشعـبـي البـلـدي

الجمهـــــــورية الجـــــزائـرية الديمقـــــــراطية الشعبيـــــــة

ولايـــة: مستغانـــم

دائـرة : عين تـادلس **وصـــــل رقـــم:001035**

بلديـــة: الســـــور **المؤرخ بتاريخ:17 /2020/03**

قـــرار رقـم:..... المؤرخ في:.....

متضمن رخصـة البنـاء على سبيل التسويـة

لصالح السيد:.....

------- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الســـــــور----------

- بمقتضى الأمـر رقـم 66 /156 المؤرخ في: 1966/06/08 المتضمن قـانون العقـوبات المعدل بالقـانون رقم 14/11 المؤرخ في: 2011/08/02.

– بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في: 1975/09/26 المتضمن القـانون المدني المعدل والمتمم.

- بمقتضى الأمر رقم 26/95 المؤرخ في: 25-12-1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.

– بمقتضى القانون رقـم 10/11 المؤرخ في: 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.

- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانـون رقم04-05 المؤرخ في: 2004/08/14 .

- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بأملاك الدولة المعدل والمتمم بالقانون رقـم 14/08 المؤرخ في: 2008/07/20.

- بمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في: 2008/07/20 الذي يحدد قـواعـد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في: 2015/01/25 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في: 1991/05/28 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في:2009/09/22 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة، رخصة الهدم وتسليم ذلك.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في: 2009/05/02 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في: 2009/05/02 يحـدد تشكيلة لجنتي الدائـرة والطعـن المكلفين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات.

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

- نظرا للتصريح المقـدم من طرف **السيد:.....** المصادق عليه بتـاريخ : 06/07/ 2019

والمتضمن طلب رخصة بنـاء على سبيل التسوية لبناء مسكن في الطابق الأرضي بشارع شمومة عبد القادر- بلدية السور-

-------/-------

- نظرا لرخصة البناء السابقة تحت رقم :139/88 المؤرخة في 1988/10/26

- بناء على محضر المعاينة المعد من طرف فـرقة المتابعة والتحقيق للبلدية المؤرخ في: **2019/06/16**.

- بناء على محضر لجنة الدائرة المؤرخ في: **2019/07/03** المتضمن رأي الموافقة لتسليم رخصة بناء على سبيل التسوية لصالح **السيد:.....** وفقـا لأحكام القانون رقم 15/08 المـــؤرخ في:2008/07/20.

---------- باقتـــــراح من السيـد الكاتـب العـــام للبلديـــة----------

يـقـــــــــــرر

- **المادة الأولـى:** يرخص السيد: **.....** لبنـاء مسكن في الطـابق الأرضي بشارع شمومة عبد القادر بلدية السور– البنـاء وفقـــا للمخططات الهندسية المعمارية والمدنية المرفقة للملف.
- **المادة الثانيـة:** يلزم **السيد: .....**بتنفيذ إنجاز البناية وفقا للمدة المحددة في تقرير الوصفي للأشغال المعد من طرف المهندس المدني في آجـال لا تتعدى أربعة وعشرون شهرا **(24 شهـــرا)** ، ويسري حساب الآجـال ابتداء من تاريخ تبليـغ المعني.
- **المـادة الثالثـة:** يشترط على السيد احترام مخططات الهندسة المعمارية والمدنية مع الأخذ في الحسبان احترام تقرير الخبـــرة.
- **المادة الرابعـة:** يجب على صاحب المشروع الانطلاق في أشغال البناء في أجل (03) ثلاثـة أشـهـر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.
- **المادة الخامســة:** يلـزم السيد المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية بإيداع طلب شهادة المطابقة في أجـل لا يتعـدى ثلاثـة (03) أشهـر بعد إتمـــام الأشغـــال.

حقـوق الغيـر تبقى وتظل محفـوظة

- **المادة السادسـة:** يكلف الســادة الكاتب العــام للبلديـة ورئيس القسم الفـرعي للتعمير والبناء بعين تادلـس بتنفيذ هـذا القـرار كل فيما يخصه.

الســـورفي:.....
رئيـس المجلس الشعـبـي البـلـدي

الجمهـــوريـــة الجزائـــريـــة الديـــمقـــراطيـــة الشعـبـيـة

ولايـــة: مستغانـــم
دائـــرة: عين تـادلس **وصـــل رقم: .....**
بلديـــة: الســـــور **المؤرخ بتاريخ: .....**
المصلحة: التقنـيـة

قـــرار يتضـمـن شـهـادة التعـمـيـر

(المرسـوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقـود التعمير وتسليمها)

قـــرار رقـــم:.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية السـور
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2016/10/04
من طرف (السيدة،الآنسة،السيد):عبـاسة زهرة ابنة بن ذهيبة
السـاكن(ة) بـــ: حي العربي بن مهيدي (حي 145 مسكن سابقا)
بخـصـوص المواصفـات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـــ: حي العربي بن مهيدي (حي 145 مسكن سابقا)
قطعة رقم 18 – بلدية السـور -
- بمقتضى القانون رقـم 11-10 المؤرخ في 22-06-2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 90/25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
– بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بأملاك الدولة.
– بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- نظرا للطلب المقدم من طرف السيدة:**.....** الوارد تحت رقم 3138 بتاريـخ:2016/10/04 والمتضمن طلب شهادة التعمير.

---------- **باقـتراح من السيـد الكاتب العـام للبلديـة**----------

- شمـالا: قطعـة أرض رقـم 17.
- جنـــوبـــا: طريـــق.
- شـــرقـــا: قـطـعـة أرض رقـم 20.
- غـــربـــا: طريـق.

وضعية القطعة الأرضية بالنسبة للشبكات القاعدية:

- شبكة صـرف الميـاه القذرة: مـوجـودة
- شبكة المياه الصالحة للشرب: مـوجـودة
- شبكة الطـــرق: مـوجـودة ...../.....
- شبكة الطـــرق: مـوجـودة...../.....

- ***المادةالثالثة:*** ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه)..

الســور في ...../
رئـيـس المجـلـــس الشعـبـــي البلـــدي

الجمهـــوريـــة الجزائـــريـــة الديـــمقـــراطيـــة الشعـبـيـة

ولايـــة: مستغانـــم

دائـــرة: عين تـادلـس

بلديـــة: الســـــــور

قـرار رقـم:.....المؤرخ في:.....

متضمـن شهـــادة التقـسيـــم لصـالــح السـيدين: .....

------- إن رئـيـس المجـلـس الشعـبي البلـدي لبلديـة الســـور---------

- بمقتضى الأمـر رقـم 66 -156 المؤرخ في 08-06-1966 المتضمن قـانون العقـوبات المعدل بالقـانون رقم 14/11 المؤرخ في 2011/08/02.

– بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القـانون المدني المعدل والمتمم.

- بمقتضى الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-12-1995 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري.

- بمقتضى القانون رقـم 11-10 المؤرخ في 22-06-2011 المتعلق بالبلدية.

- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 .

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بأملاك الدولة المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20.

- بمقتضى المسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد قواعد التهيئة والتعمير والبناء .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة، رخصة الهدم وتسليم ذلك.

- بنـــاء على عقد البيـع رقـم: 67 تحت حجم 169 و المشهر من طـرف المحافظـة العقـاريـــة لولايـة مستغانـم بتاريخ : 1987/10/11 .

- نظـرا للملف المقدم من طرف السيدين: .....، الوارد تحت رقم 2014/02 بتاريـخ: 2014/02/26 والمتضمن طلب شهادة التقسيم.

- نظرا لـرأي الموافقة المؤرخ في: 2014/06/16 تحت رقم: 14/3080 الصادر عن مصالح مديرية العمير و البناء لولاية مستغانم .

- نظرا لمحضر التبليغ الصادر تحت رقم :2014/1393 بتاريخ :2014/06/30 .

- نظرا لمحضر التقسيم المصحح الوارد تحت رقم :2014/2222 بتاريخ :2014/07/02 .

---------- باقـتراح من السيـد الكاتب العـام للبلديـة----------

يقـــــــــرر

- ***المادة الأولى:*** تتم المصادقة على تقسيم العقار المبني الكائن بالسور المركز ذات مساحة قدرها 558.00م^2 إلى قسمين (02) كما يلي :
- ***المادة الثانية:*** قطعة (أ) ذات مساحة قدرها 260.70 م^2 لصالح السيد :شمومة عبد القادر يحدها من :

  - الشمـــــال: شارع.
  - الجنـــوب: قطعة "ب".
  - الشـــرق: شارع.
  - الغـــرب: قطعة "ب".

- ***المادة الثالثة:*** قطعة (ب) ذات مساحة قدرها 297.30 م^2 لصالح السيد:شمومة العجال يحدها من :

- الشمـــــال: شارع.
- الجنـــوب: مسكن.
- الشـــرق: قطعـة "أ" وشارع.
- الغـــرب: مسكن .

<u>حقوق الغير تبقى وتظل محفوظة</u>

- <u>المادة الرابعة</u>: يكلف السادان الكاتب العام للبلدية والمهندس الفرعي لمديرية التعمير والهندسة و البناء بتنفيذ هذا القرار كل فيما يخصه.

السـور في ...../
<u>رئيس المجلس الشعبي البلدي</u>

الجمهـــــــــورية الجـــــزائـــرية الديـمقـــراطيـة الشعـبيـــة

ولايـــة: مستغانـــم

دائـــرة : عين تـــادلس وصـــل رقـــم: .....

بلديـــة: الســـور المؤرخ في: .....

قـــــرار رقـــــم:..... المؤرخ في.....

متضمن شهادة المطابقة

للسيـــد:.....

-------- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الســـــــور----------

- بمقتضى الأمـــر رقـم 66 -156 المؤرخ في: 08-06-1966 المتضمن قـــانون العقـــوبات المعدل بالقـــانون رقم 14/11 المؤرخ في: 2011/08/02.

- بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في: 1975/09/26 المتضمن القـــانون المدني المعدل والمتمم.

- بمقتضى الأمر رقـــم 95-26 المؤرخ في: 25-12-1995 المعـــدل والمتمم للقانون رقـــم 90-25 المـــؤرخ في: 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري.

- بمقتضى القانون رقـــم 11-10 المؤرخ في: 22-06-2011 المتعلق بالبلدية.

- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانـــون رقم04-05 المؤرخ في:2004/08/14 .

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بأملاك الدولة المعدل والمتمم بالقانون رقـــم 08-14 المؤرخ في:2008/07/20.

- بمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في: 2008/07/20 الذي يحدد قـــواعـــد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في: 1991/05/28 يحدد قواعد التهيئة والتعمير والبناء .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في: 1991/05/28 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في:2009/09/22 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة،شهادة التقسيم،رخصة البناء،شهادة المطابقة،رخصة الهدم وتسليم ذلك.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في: 2009/05/02 يحدد إجـــراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في: 2009/05/02 يحـــدد تشكيلة لجنتي الدائـــرة والطعـــن المكلفين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في: 2009/05/02 يحدد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجـــزيئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

- نظرا للتصريح المقـــدم من طرف السيد: مداني فتاح ولد عبد القادر المصادق عليه بتاريخ: 2019/07/29 والمتضمن طلب شهادة المطابقة لبناية ذات طابع سكني متكون من طابق الأرضي+2+سطح .

- نظرا لعقد البيع رقـــــم 37 مجلد 427 المـــؤرخ بتاريخ: 2000/12/19 والمشهر بالمحافـــظة العقاريـــة بمستغانم بمكتب الأستاذ محمد وزانـــــــــــي .

- بناء على رخصة البناء رقم 20 المؤرخة في 2007/02/18

- بناء على محضر المعاينة المعد من طرف فـــرقة المتابعة والتحقيق للبلدية المؤرخ في: 2019/08/07.

- بناء على محضـــر لجنـــــة الدائـــرة المـــؤرخ في: 2019/11/03 المتضمـــن رأي المـــوافقة لتسليم شهـــــادة المطابقة لمسكـــــــن في الطابق الأرضي+2+ سطح لصالـــــح السيد: .....

وفقا لأحكـــام القانون رقم 15/08 المـــــؤرخ في: 2008/07/20.

------ باقتـــــراح من السيـــــد الكاتـــب العـــام للبلديـــــة------

يـــقـــــــــــــــرر

- ***المادة الأولـــــــــى:*** تمنح للسيد: ..... شهادة المطابقة الخاصة بالبناية ذات الطـــــابع سكني متكون من طابق أرضي + 2+سطح الكائن بشارع عزيرية حبيب – بلدية السور
- ***المادة الثانيـــة:*** يتكون المسكن من طابق أرضي + طابقين (02) +سطح
  - **الطابق الأرضي**:مستودعين (02) ،مرحاض
  - **الطابق الأول** :غرفتين ،مطبخ ،مرحاض ،حمام ،بهـــــو
  - **الطابق الثاني** : ثلاث(03)غرف ،مرحاض ،سطح
- ***المادة الثالثة:*** يكلف السادة الكاتب العام ورئيس المصلحة التقنية للبلديـــة بتنفيذ هـــذا القـــرار كل فيما يخصه.

الســـــور في:.....

رئيـــس المجلس الشعـــــبي البـــــلـــدي

ملخص مذكرة الماستر

أمام تطور القاعدة العمرانية للمدن و تنوعها ظهرت مجموعة من التغيرات التي مسّت العقار بصفة خاصة و الواجهة العمرانية للمدينة بصفة عامة نتيجة تزايد الكثافة السكانية الأمر الذي أدى إلى خلق فوضى عمرانية ساهمت بشكل غير مرغوب فيه في انتشار البنايات غير المشروعة , و هذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى إصدار قوانين للحد من هذه الظاهرة وصولا إلى القانون 08-15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها , فمن خلال هذا القانون جمع المشرع بين معالجة الوضعية العمرانية و تسوية الوضعية العقارية من أجل الانتقال بالبناية من مجال المخالفة إلى مجال المشروعية , بالإضافة إلى تدعيمه للقانون بمراسيم التنظيمية التي تحدد الإجراءات الواجب إتباعها عند التسوية .

الكلمات المفتاحية:

1 / البنايات غير المشروعة 2/القانون 08-15 3/ تسوية البنايات

Abstract of Master's Thesis

Facing the development of the urban base and its diversity , the emergence of a set of changes that touched real estate in particular and the urban façade of cities in general as a result of the increasing population density , whiche led to the creation of urban chaos that contributed undesirably to the spread of illegal buildings , which led the Algerian legislator to issue laws to limit this phenomenon, up to law

08/15 which includes defining the rules for matching buildings and fine lazing their completion , through this law the legislator combined the treatment of the urban situation with the settlement of the real estate situation in order to transfer the building from the violation code to the field of legality, in addition to its support for the law by regulatory decrees thet define the procedure to be followed when setting.

Keywords:

1/ illegal buildings 2/ Law 08-15 3/ settlement of buildings .