

جامعة غرداية
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



أحكام البنايات الفوضوية و الغير مكتملة في ظل القانون 15/08

مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي
مسار: الحقوق، تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:
- عبد الله زرباني

إعداد الطالب:
- محمد الأمين برهان

أعضاء لجنة المناقشة:

الرقم	اسم ولقب الأستاذ(ة)	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
01	العبد الراعي	أستاذ مساعد أ	غرداية	رئيسا
02	زرباني عبد الله	أستاذ مساعد أ	غرداية	مشرفا و مقورا
03	لغلام عزوز	أستاذ مساعد أ	غرداية	مناقشا

السنة الجامعية:

1437هـ-1438هـ/2016م-2017م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يقول المولى عز وجل

الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ فِرَاشًا وَالسَّمَاءَ بِنَاءً وَأَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجَ بِهِ مِنَ
الشَّجَرَاتِ رِزْقًا لَكُمْ فَلَا تَجْعَلُوا لِلَّهِ أَنْدَاداً وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ (22)

سورة البقر

الإهداء

أهدي ثمرة عملي المتواضع هذا إلى:

إلى من تسكن في تنايا قلبي إلى من وهبني الأمل و علمتني الصبر و النضال إلى روتي بفيض

حنانها و عطفها و حنانها ورعتني برقة حنانها و حسن دعائها

إلى من علمتني حسن المبادئ و الأخلاق إلى التي شجعتني و دعمتني لأكمل مسيرتي العلمية

التي جعلت اللجنة تحت قديميها إلى الأعلى من ضياء عيني إلى أعلى ما في الوجود

إليك أمي الحبيبة.

إلى رمز الفخر و الأصالة إلى من كان منيرا لدربي و مرشدا لي إلى من أدين له بتربيتي

الذي كان ساهرا على راحتي

إلى الذي أتشرف بحمل اسمه و علمني معنى الصبر و القناعة و كان لي سندا بعد الله

أبي الحبيب.

إلى من جمعني معهم جدران بيت واحد إلى مصدر السعادة إخواتي

نور الدين وزوجته ، آيات الله ، يحي و إلى أخواتي و أزواجهم.

إلى كل زملائي و زميلاتي في الدراسة و مكان العمل

إلى أستاذي الفاضل عبد الله زرباني.

محمد الأمين

شكر وعرفان

" الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات "

الحمد لله على الذي وفقني لإتمام هذا العمل

أتقدم بأسمى عبارات الشكر و الاحترام و التقدير و العرفان إلى كل من وقفوا معي
و كانوا لي دعما قويا.

الوالدين الكريمين أمي الحبيبة و والدي الغالي أطال الله في عمرهما اللذان مدا لي
يد المساعدة بكل أنواعها

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ المشرف الفاضل "عبد الله زرباني" الذي
أمدني بتوجيهاته القيمة طيلة

إنجاز هذا العمل جزاك الله كل خير أستاذي الفاضل.

كما أتقدم بأسمى عبارات الشكر و التقدير و المحبة إلى الذين حملوا أقدس رسالة
في الحياة

إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم و المعرفة

إلى أساتذتي الذين درسوني بكل إخلاص و أمانة

شكرا لكم.

محمد الأمين

قائمة أهم المختصرات :

الاختصار	الكلمة
PDAU	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
PUPI	المخطط العمراني المؤقت
PUD	المخطط العمراني الموجه
POS	مخطط شغل الأراضي
ص	الصفحة
ج.ر	الجريدة الرسمية
ق.ا.م.و.ا	قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

يلعب العقار دورا مهما في الحياة الاقتصادية و الإجتماعية، لذلك نجد تملكه غاية كل مواطن، كما تعتبر الجزائر من بين الدول التي تسعى إلى تنظيم الملكية العقارية نظرا لدورها المهم في الطابع الجمالي للمدنية و بغية فرض رقابة على حركتها. فنجد الكثير من العقارات لا تخضع للمواصفات و الشروط و الوثائق الضرورية لحمايتها و مراقبة حركتها، الأمر الذي أدى إلى ظهور و إنتشار بما يسمى بالبناء الفوضوي، لذلك تدخل المشرع بإصدار مجموعة من التشريعات و النصوص لتنظيمها و من هذه الآليات، عملية التطهير التي يمكن من خلالها تسوية البنايات الفوضوية التي تستوفي شروط نص عليها قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات و إتمام إنجازها.الذي يحتوي على آليات من شأنها المساهمة في الحفاظ على قواعد البناء و التعمير، كما يهدف هذا القانون إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات و تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون و تحديد شغل استغلال البنايات و كذا تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم إحترام أجال البناء و قواعد التعمير .

Résumé :

Le foncier joue un rôle important dans la vie économique et sociale, c'est pourquoi acquérir une propriété est le projet de chaque citoyen. L'Algérie comme toutes les nations s'assigne pour objectif l'organisation de la propriété privée vu son impact important sur l'aspect esthétique de la ville tout en visant le suivi de son épanouissement.

On trouve beaucoup de biens immobiliers réalisés sans respect des modalités de construction ; sans actes nécessaires à sa protection et le contrôle de son développement, ce qui a conduit à l'apparition et la propagation de ce qu'on appelle la construction illicite. C'est pour cette raison que le législateur intervient par une mise en place de mesures administratives pour le respect des règles d'urbanisme. Parmi ces mesures, l'opération d'assainissement qui permet la régularisation des constructions illicites citées par la loi 15/08 relative à la mise en conformité de ces constructions. Cette loi , détermine les modalités permettant le respect des règles d'urbanisme et la mise en conformité des constructions achevées ou celles qui sont en cours de réalisation avant la parution de cette loi tout en limitant leur exploitation. Des mesures répressives à l'encontre de ceux qui ne respectent pas les délais, et modalités de construction.

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية إحدى الركائز الأساسية للنظام الاقتصادي في كل مجتمع، لذا تسهر كل دولة على وضع

الآليات اللازمة لتنظيمها و ضبط كفاءات إستعمالها و حمايتها من كل تعد قد يمس بها.

فالنظام القانوني للملكية العقارية تأثر و لا يزال يتأثر بالتحويلات السياسية و التاريخية، خاصة تلك التي عرفت الجزائر

سواء أثناء الحقبة الإستعمارية أو بعدها، و ما شأها من تلاعبات في مجال العقار، و مجال العمران.

إذ يعتبر العمران من بين المجالات التي يحظى بأولوية داخل الدولة الأمر الذي أدى بالمشروع إلى سن قوانين خاصة

بالعمران و هذا ما حددته المادة 683 من القانون المدني الجزائري التي عرفت العقار بأنه: " كل شيء مستقر بجزئه

و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و عدا ذلك فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في

عقار يملكه رسدا على خدمة العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".¹

يشمل هذا التعريف الأراضي و المباني و الطرق و غيرها، كما يشمل المنقولات بطبيعتها التي رسدت لخدمة العقار

كالجرار بالنسبة للأرض.

من هذا التعريف، و بالتركيز على موضوع دراستنا، فإننا نؤكد على جزئية أساسية و مهمة جاءت في عناصر المفهوم

السابق، و هي المباني و الأراضي، هذه الأخير كانت تخضع في نظامها لأحكام الشريعة الإسلامية من قبل العهد

العثماني في الجزائر، خاصة ما تعلق بمبدأ الأحياء و لبعض الأعراف المحلية كالشهرة و نظام الجماعة، و بدخول

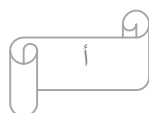
الإستعمار الفرنسي إلى الجزائر، كشف عن وجهه الإستيطاني، و لعل أهم دليل على ذلك إنشغاله من البداية بالتراث

العقاري المحلي، بحيث سعت الإدارة الإستعمارية للإستيلاء على العقار في الجزائر بكل الوسائل و الطرق.

و بمقابل ذلك نجد الدولة الجزائرية ورثت غداة الاستقلال تركة عقارية مثقلة بالمشاكل، الأمر الذي جعلها تحاول بسط

مجموعة من القوانين تنظم بها الملكية العقارية، إلا أن هناك مجموعة من العوائق حالت دون ذلك.

¹ - المادة 638، من الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد



إن أول عائق واجهها تمثل فيما ما خلفه المستعمر من تغيير للطبيعة القانونية لعدة أشكال من الملكية من جهة، و من جهة أخرى و جود عدد من الأراضي بغير سندات ملكية، بينما تمثل العائق الثاني في عملية المسح العام للأراضي التي تعثرت كثيرا حيث كان مقرر لها أن تنطلق مع صدور قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08، إلا أنها تأخرت إلى صدور الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل في 1975/11/12.

أما أكبر العوائق و أهمها و الذي كان أن يمحو كل الجهود المبذولة، هو مشكل البناء الفوضوي الذي إستنزف بشكل معتبر الوعاء العقاري المخصص للمشاريع التنموية، و مهما يكن من أمر فإن ظاهرة البناء الفوضوي قد ظهرت إلى الوجود بانتشارها على أوسع نطاق.

الأمر الذي عمد على المشرع الجزائري إصدار عدة قوانين من أجل تنظيم أعمال البناء، وإحاطتها بجملة من القيود التقنية و الفنية حتى يجعل من البناية اللبنة الأولى لتأسيس مدينة راقية متحضرة تتوافر على كل ضروريات الحياة بل تتعداها إلى تحقيق الرفاهية و التمدن الذي يدفع بالأمم إلى الرقي و التنمية الشاملة.

ثم إن المتأمل في الوضع الذي آلت إليه معظم المدن الجزائرية من فوضى عمرانية و غياب كلي للتخطيط المنظم والمنسجم و الظهور المتنامي للبناءات الفوضوية و الأحياء غير الشرعية، يدرك أن الخلل الموجود لا يعود إلى عيب في التشريع و حسب و إنما يعود إلى الخلل في صياغة القوانين من جهة و إلى طرق تطبيقها على أرض الواقع من جهة أخرى.

و نظرا لعدم فاعلية القوانين السابقة في الحفاظ على النسيج العمراني، كان لابد على المشرع الجزائري أن يفكر في قوانين بديلة تختلف في المضمون عن التشريعات السابقة الأمر الذي أدى به إلى إصدار القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها كمنخرج أخير لظاهرة البناءات الفوضوية و غير الشرعية و هذا من خلال اعتماد أسلوب المهادة و التصالح في سبيل تحقيق الأهداف المرجوة في تقليص الفوضى العمرانية التي شوهت المدن الجزائرية و كرسست ظاهرة البناءات الفوضوية والعشوائية حيث أن هذا القانون عمد إلى إضفاء الشرعية على مختلف البناءات التي تحوز مواصفات

معنية و تقع في أماكن محددة تجعلها قابلة للسكن و العيش، و لا يتم ذلك إلا بإتباع إجراءات نص عليها القانون 15/08 بشيء من العمومية ليأتي المرسوم التنفيذي 154/09 مفصلا مختلف الخطوات و الإجراءات الواجب القيام بها من قبل صاحب البناء حتى يتم الإعتراف به كبناء قانوني¹.

تبرز أهمية الموضوع محل الدراسة في كون ظاهرة البناء الفوضوي تعتبر من أهم مواضيع الساعة التي هي محل إهتمام التشريع و القضاء و الإدارة كما هو محل عناية و إهتمام من قبل ذوي الإختصاص و حتى من قبل المواطنين البسطاء وإن موضوع بحثي هذا يدخل ضمن تخصصي في الدراسة. و فيما يخص دوافع بحثنا في هذا الموضوع الذي يخص البناءات الفوضوية و كيفية تسويتها، تعددت الدوافع بين الدوافع الذاتية و الدوافع الموضوعية:

حيث تبرز الدوافع الذاتية الشخصية كون أن موضوعي يدخل ضمن أسس بحثي في الحياة خصوصا مجال العمران و كوني مررت بتسوية بناء فوضوي في حيننا مما بث فيا روح البحث في هذا الموضوع، و ميولانا الكبير في معالجة المواضيع المرتبطة بالإنشغالات اليومية للمواطنين و إفراغها في قالب قانوني، كما أن هذا النوع من المواضيع يمنحنا إمكانية التحليل و الإقتراح

و أما بخصوص الدوافع الموضوعية فيمكن أن نعددها فيما يلي:

- إثراء المكتبة العلمية بجامعتنا و تدليل الصعوبات حول هذا الموضوع و توفير المراجع للطلبة في السنوات القادمة و الذي لهم الرغبة على البحث في هذا مثل هذا الموضوع .
- تطرق و معرفة بعض النصوص التي تنظم آلية الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية و تبيان كيفية تسويتها.
- نقص الطرح الفقهي حول موضوع بحثنا.
- إعتبار هذا الموضوع موضوع حديث الساعة.

كما أن الأهداف المرجوة من هذه الدراسة تتمثل في إبراز مدى فعالية النصوص القانونية التي سنها المشرع من أجل تنظيم و تحسين البناء و العمران في الجزائر إضافة إلى إبراز دور شهادة المطابقة في عملية الحفاظ على النسيج العمراني.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 154/09 مؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 02 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

كما تجدر الإشارة إلا أنه من خلال دراستنا لهذا الموضوع واجهنا بعض الصعوبات المرجعية وهذا نظرا لحدثة الموضوع

كندرة الدراسات التي تطرقت إلى مناقشة موضوع البناءات الفوضوية و كيفية تسويتها في ظل القانون 15/08.

بحيث إعتدنا على المراجع العامة، و هذا الأمر حفزنا أكثر على القيام بهذه الدراسة بالرغم من صعوبتها، كما وجدنا

بعض الصعوبات في أخذ المعلومات والإحصائيات الدقيقة من بعض الهيئات و الإدارات العمومية بحجج واهية تركز

على حفظ السر المهني.

و لا شك أن هناك دراسات سابقة في مثل هذا الموضوع، و بعد إطلاعي وجدت بعض العناوين (مذكرة تخرج بعنوان

الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر، و مذكرة أخرى بعنوان تسوية البناءات الغير الشرعية في

ظل القانون 15/08.

و بناء على ما سبق إرتأينا أن نتبع المنهج الوصفي التحليلي من أجل دراسة موضوعنا، و من هذا المنطلق إرتأينا أن

نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية القانون 15/08 في الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية ؟

و من أجل الإجابة على هذه الإشكالية قمنا بتقسيم دراسة موضوعنا إلى فصلين:

الفصل الأول كان متمحورا حول ماهية البناءات الفوضوية و قسمناه إلى ثلاثة مباحث بحيث تطرقنا في المبحث الأول

إلى مفهوم البناء الفوضوي ثم في المبحث الثاني إلى عوامل انتشار البناءات الفوضوية أما المبحث الثالث فكان حول بعض

النماذج التي يكون فيها البناء فوضويا، أما الفصل الثاني فكان بعنوان التسوية و تحقيق المطابقة في ظل القانون

15/08.

و قسمناه إلى ثلاثة مباحث، المبحث الأول تطرقنا إلى مفهوم تحقيق مطابقة البناءات أما المبحث الثاني فكان حول

إجراءات تحقيق مطابقة البناءات أما المبحث الثالث فأشرنا فيه إلى المنازعات في طلب شهادة المطابقة.

الفصل الأول

ماهية البناءات الفوضوية

الفصل الأول: ماهية البناء الفوضوي.

لتحديد معالم ظاهرة البناء الفوضوي و رسم تضاريسها و إمكانية تمييزها عن بقية الظواهر الإجتماعية الأخرى يجب بالضرورة تتبع مسار نشوئها و إنتشارها في بعدها الزمني و المكاني و ذلك من خلال:

معرفة الأسماء و المصطلحات المتداولة المعبرة عن هذه الظاهرة و التسميات الواردة عليها و المعبرة عنها و إختيار الإسم الأكثر دلالة من الوجه القانوني و الذي يصور جريمة الإخلال بالقوانين المنظمة للبناء و العمران و لمخططات التعمير من وجهة أخرى، و فرز مجموعة البناءات المكونة للحظيرة العقارية إلى بنايات نظامية و أخرى فوضوية من جهة ثانية بحيث تفرغ هذه الأخيرة إلى مجموعتين المجموعة الأولى تتوفر على بعض الشروط القانونية التقنية و المجموعة الثانية تفتقر إلى هذه الشروط حيث أن المجموعة الأولى مؤهلة للإستفادة من إمتيازات قانونية معينة، عكس المجموعة الثانية التي حرمت من ذلك بل أن مصيرها محدد بين المطابقة و الهدم الجزئي أو الكلي.

ثم ضبط مدى إندماج الأحياء الفوضوية في النسيج العمراني و إستفادتها من منافع المدينة بالربط من مختلف الشبكات و مدى النيل من إهتمامات المسؤولين المحليين و برمجتها ضمن مختلف مشاريع التنمية الحضرية التي تهدف إلى ترقية و تطوير أحياء المدينة من خلال تهيئتها و تدعيمها بالتجهيزات و المرافق العامة التي تقدم خدمات و تسهيلات للسكان و تساعدهم أكثر على الإستقرار بأحيائهم و عدم التفكير في النقل و الترحال، وبعدها تحديد العوامل الخفية و الظاهرة و كذا البعيدة و القريبة التي دفعت بالكثير من المواطنين إلى الإنتقال من حالة سكن إلى حالة حركة بالقيام بأشغال بناء سواء بالشروع في البناءات الجديدة أو تمديد بناءات موجودة بزيادة حجمها أفقياً أو عمودياً و ذلك بدون رخصة أو مخالفة للرخصة و المخططات التقنية المرفقة لها، إذ تأتي هذه الأشغال في مجملها بتشوهات تعيب النسيج العمراني في جوانبه الجمالية أو الوظيفية، وعليه، سنتطرق من خلال هذا الفصل إلى ماهية البناءات الفوضوية حيث نستعرض مختلف جوانبها كالآتي:

المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي و المبحث الثاني: عوامل إنتشار البناءات الفوضوية و المبحث الثالث: نماذج عن البناءات الفوضوية.

المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي

سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم البناء الفوضوي و الذي يتكون من مطالبين حيث سنتناول في المطلب الأول تعريف البناء الفوضوي، أما المطلب الثاني سنتحدث عن أنواع و خصائص البناء الفوضوي.

المطلب الأول: تعريف البناء الفوضوي

لتحديد تعريف البناء الفوضوي يجب التطرق على مختلف التسميات التي جاءت معبرة عنه إضافة إلى تسميات الفقه المتعلقة به، وهذا من أجل الوصول إلى تعريف نهائي و محدد له.

الفرع الأول : أهم التسميات الواردة على البناء الفوضوي

وردت تسميات عديدة لظاهرة البناء الفوضوي، و الأكثر الأسماء شيوعا و إستعمالا هي: البناءات المتدهورة، الأحياء القصدية، المناطق المتخلفة، و الأحياء الفقيرة، و السكن غير اللائق، والأبنية الخزية، و الأحياء السرطانية، و البناء السري و البناء غير القانوني، و السكن الإنتقالي، و عشيش الصفيح، و التوسع العمراني غير المنتظم... الخ.¹

كما أنه تتواجد عدة تسميات مستعملة في اللغة الفرنسية و التي تعبر عن البناء الفوضوي و هي: البناءات الغير المنظمة constructions irrégulière و البناءات الناقصة غير الشرعية، construction illicites و البناءات المهمشة، construction marginales و البناءات العفوية، construction spontanées و الأحياء المهشة cites précaires و الأحياء القصدية، bidon villes و منطقة الأكوخ gourbille، و البناءات الفوضوية constructions anarchique و البناءات الغير مراقبة، incontrôlées construction إضافة إلى بعض التسميات في اللغة الانجليزية و هي: المنطقة الفقيرة، bustees area و غيرها من التسميات الكثيرة التي تعبر على كون هذه البناءات غير سوية.²

¹ - حمام عبد القادر ، مراح إبراهيم، الأثر القانوني لشهادة المطابقة على البناءات الفوضوية في ظل القانون 15/08، مذكرة تخرج ماستر في الحقوق قانون عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الأغواط، 2014/2015 ص19 .

² - أحمد بوذراع ، التطور الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، الجزائر، 2001، ص 13.

و بالعودة إلى القانون الجزائري، و بالضبط إلى قوانين البناء و التعمير في بعدها الزمني، لا نجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح البناء الفوضوي بأي تسمية إلا ما تم ذكره في التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في: 26 ذو القعدة 1405 الموافق لـ: 13 أوت 1985، و التي جاءت لتبين مختلف أنماط البناء الغير القانوني و آلية تسويته، إذ تم توظيف تسمية البناء غير مشروع تعبيراً عن البناء الفوضوي¹.

و نظراً للإستعمال الأكثر شيوعاً و أكثر تداولاً في الحياة العملية، سواء في مجال وسائل الإعلام و الاتصال، أو في عالم الممارسة الإدارية اليومية، أو في الخطاب السياسي الرسمي هو تسمية البناء الفوضوي، و الذي يعبر بصدق عن الحالة المزرية التي ألا إليها العمران.

إختياري لتسمية البناء الفوضوي بدل التسميات الأخرى كونها أكثر شمولاً، فهي تتسع في معناه لتشمل جميع معاني و أبعاد و آثار التسميات الأخرى.

الفرع الثاني: تعريفات المعاجم و الفقهاء

• أولاً: تعريفات المعاجم

لم تستقطب ظاهرة البناء الفوضوي إهتمام المشرع الجزائري و كذلك لم تكن يوماً في دائرة ضوء إنشغالات فقهاء القانون و لا الإجتهد القضائي و هذا بسبب إعتبار ظاهرة البناء الفوضوي ظاهرة مؤقتة تشكلت نتيجة إفرازات طبيعية لعملية التنمية الإقتصادية المتسارعة التي تشهدها البلاد، و أن مصيرها هو الزوال و عدم الإستقرار.²

التعريف الأول: حسب الموسوعة الكبيرة لاروس³ "إن تسمية البناء القصديري تعتبر تسمية خاصة بنمط معين من

البناءات تتواجد في أحياء حضرية و تكون عبارة عن أكواخ أنجزت بمواد مسترجعة و تكون بشمال إفريقيا".³

فهذا التعريف يبين على أن ظاهرة البناء القصديري ظاهرة مغاربية كونها تتواجد للكثير من المدن في شمال إفريقيا.

¹ - حماد عبد القادر - مراح إبراهيم المرجع السابق ، ص 20.

² - المرجع نفسه ، ص 20.

³ - Dictionnaire encyclopédique , Grand Usuel Larousse en 5 volumes .7904 pages. Édition mise à jour au. Juin 1986-Larousse-Bordas. 1997. France. P 123.

التعريف الثاني: الموسوعة قبي¹ عرفته بأنه "عبارة عن سكن هش أنجز عن طريق مواد تشكل أساسا من بقايا أجزاء

الدلاء و تكون هذه البقايا بالقرب من حواف بعض المدن الصناعية ."

فتعريف هذه الموسوعة ركز على الجانب التقني للبناء القصديري، كونه بناء غير مقبول تقنيا لا من حيث الهيكل لا من حيث مواد البناء .

● **ثانيا: تعريفات الفقهاء:**

قسمها الفقهاء إلى أربعة تعاريف، و هي :

التعريف الأول: عرف **Pierre George** البناء الفوضوي في أبحاثه بأن هذا الإسم قد إستعمله الباحثون

لتمييز السكن الفوضوي الذي وجد نتيجة تكس السكان في المدن الكبرى التابعة للبلدان الأقل نموا، هؤلاء السكان ليست لهم موارد رزق جاؤوا من الضواحي و إحتلوا مجالا لا يستهان به من المدينة و يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات و المنحدرات.

و قد بنيت هذه المباني بمواد تحصلوا عليها مجانا من أماكن القمامة أو الموائى أو أماكن التخزين و هي عبارة عن صفائح من القصدير أو القش، و تفتقر إلى أبسط الشروط الصحية كما تعكس صورة حقيقية عن فقر المساكن الريفية التي جاؤوا منها.²

التعريف الثاني : تطرق الكاتب **Gérard Planchere** إلى تعريف السكن الفوضوي بقوله بأن الفرنسيين

قد عرفوا السكن الفوضوي في شمال أفريقيا، لأن معظم المدن الكبرى في هذا الشمال محاطة بأحزمة من السكن

¹- Dictionnaire encyclopédique. Dictionnaire Guillet de la langue française. Edition Guillet. 11

Boulevard de Sébastopol. 75001-Paris. France .p 9.

²- تكواشت كمال-الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الحاج لخضر-باتنة، سنة 2009/2008، ص08

الفوضوي، أي منطقة شمال أفريقيا تتميز بهذه الظاهرة و أن هذا النوع من السكن وجد نتيجة غياب الدخل الفردي الكافي أو أن الإستثمارات قد سخرت لقطاعات أخرى على حساب السكن.¹

و أن ظاهرة السكن الفوضوي قد ولدت مع تركز السكان في التجمعات الحضرية لهؤلاء السكان الذين ليس لهم عمل أو إمكانية الحصول على السكن، و قد جاؤوا في هيئة جماعات بسبب غياب فرص العمل في أريافهم و هذا ما جعلهم يأتون إلى المدينة قصد إيجاد عمل، كما إن السكن الفوضوي يتميز بعدم كفاية نوعية البناء و غياب تام للتهيئة من ماء و إضاءة.

و البناء الفوضوي هو مخالف للقوانين و يكون في ملكيات بدون موافقة صاحبها، و من هذا التعريف نستخلص مفهوم البناء الفوضوي من عدة جوانب، إلا أنه تتخلله مغالطة تاريخية فهو يتطرق إلى مسألة نمط البناء الفوضوي كنمط جديد و إلى أهم مسألة في نشوء و إنتشار ظاهرة البناء الفوضوي.²

— من حيث مسألة نشوء و إنتشار ظاهرة البناء الفوضوي: إذ يعد الفقر و الحاجة و قلة الإستثمار في قطاع السكن السبب الرئيسي لنشوء البناء الفوضوي، إذ هذا النمط من البناء تتولد عنه أحياء متخلفة تكون في البلدان التي تفتقر إلى إستراتيجية النمو الحضري و سياسة سكنية واضحة، لهذا تعد مغالطة تاريخية فالكاتب الفرنسي تناسى بأن الإستعمار الفرنسي هو السبب الأول في غرس هذه الظاهرة بدول المغرب العربي و سقاها بماء القمع، و التنكيل والتهجير لأهاليها الأصليين .

ظاهرة التحضر حسب رأي الكاتب المتمثلة في المحجرة و النزوح الريفي للأفراد في شكل مجموعات أو شبه جماعات تعود بسبب قلة فرص العمل في الريف و الجوع و البطالة و البحث عن خلاص و حلول في المدينة تعد هي الأخرى من

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 08.

² - المرجع نفسه، ص 09.

الأسباب القوية في نشوء البناء الفوضوي، إلا أنه في الواقع، هذه الأحياء التي يتكلم عنها الكاتب تقطنها ثلاث فئات من الأسر:¹

1- الأسرة الخضرية الفقيرة و التي تعذر عليها أن تجد مأوى لها في غير الأحياء الفوضوية.

2- الأسرة الخضرية التي تضررت نتيجة إهمار مساكنها و فشلت في إيجاد سكن في الأحياء الغير فوضوية.

3- الأسرة الريفية المهاجرة التي تعذر عليها الحصول على مسكن لائق و التي يعمل أربابها أساسا بالمهن الهامشية.

- من حيث مسألة التهيئة العمرانية فالأحياء الفوضوية المنتشرة في وسط المدينة وضواحيها تفتقر إلى أدنى شرط من شروط الحياة بمعنى أن هؤلاء غير معنيون بقنوات الصرف الصحي و تعبيد الطرق و التموين الكافي لهذه الأحياء بالكهرباء و الإنارة العمومية بمعنى أن هؤلاء السكان يتواجدون في رقعة جغرافية غير معنية بالتطور و الإستفادة من منافع المدينة، فهم سكان بؤساء يعيشون في أحياء بئسة ضمن مأساة كارثية حقيقة.

- من حيث مفهوم القانوني: البناءات الفوضوية تعد حقيقة مجسدة على أرض الواقع و كأثار مادية ظاهرة للعيان و لا يمكن تجاهلها، فهي تتواجد على رقعة من مجال حضري غير أن هذه البناءات أقيمت و أنجزت على أرض غير أراضي شغليها، مما يعني أن هناك تعدي على ملكية الغير أي وضع اليد على الأراضي بطريقة غير شرعية مما يؤدي إلى خلق مواقف سلبية و عدائية إتحاه سكان هذه الأحياء.²

التعريف الثالث: هو تعريف الكاتب بلعادي إبراهيم* بقوله "أن نشأة تسمية الأحياء القصديرية تعود إلى حقبة الإستعمار الفرنسي في المغرب الأقصى و يكون على شكل مجموعة من السكنات التي تشكل أحياء قائمة بذاتها".

هذا التعريف يعطي فكرة على الأصل التاريخي لمصطلح البناء القصديري و الذي يعبر عن نمط سكني معين يتميز بالهشاشة و عدم النظافة.

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 12.

² - المرجع نفسه، ص 09.

*- إبراهيم بلعادي: هو دكتور في علم الاجتماع بالمركز الجامعي بقالمة، الجزائر.

- المقصود بالبناء الفوضوي: هو ذلك النمط من البناء، الذي ينجز أو أنجز دون إحترام القواعد التشريعية و التنظيمية السارية المفعول، سواء:

- بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء.

- بعدم الإلتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال.

- بعدم الإمكانية القانونية للحصول على شهادة المطابقة بعد الإنتهاء من الأشغال¹

هذا التعريف يركز على وسائل قانونية محددة، إذ أن البناية تصنف على أنها بناية فوضوية أو لا، بحسب وجود هذه الوسائل من عدمها، و هي: الرخص و الشهادات العمرانية المحددة، و المعرفة في قوانين التهيئة و التعمير و المراسيم التطبيقية لها.²

التعريف الرابع: هو تعريف للكاتب فاروق بن عطية،³ أن الحي الفوضوي هو ذلك الحي المعزول و المنفرد في ضواحي المدن الكبرى، بحيث يتشكل هذا الحي من سكنات هشة منجزة من لوائح خشبية و صفائح حديدية و محرومة من المياه المشروب، و الكهرباء، و غاز المدينة، و الصرف الصحي، و الطرق المعبدة، و لا يتواجد في دائرة التسيير أو إهتمامات الجماعات المحلية.

نستخلص من هذه التعريفات من المعاجم و الفقه للبناء الفوضوي أنها ركزت على الجوانب الإجتماعية و التقنية للبناءات الفوضوية أكثر من الجوانب القانونية مما يجعلها تعاريف ناقصة لا تحدم الموضوع بشكل دقيق، و نظرا لغياب تعريف قانوني لظاهرة البناء الفوضوي نحاول بالتالي إعطاء تعريف إجرائي،⁴ لظاهرة البناء الفوضوي من جانبه القانوني بإتباع الخطوات التالية:

مصطلح البناء الفوضوي هو مصطلح مركب و مكون من مصطلحات جزئية و هي:

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 11.

² - المرجع نفسه، ص 12.

³ -Farouk benatia agregatou cete S E N D ALGERIE 1980 P77.

⁴ -التعريف الإجرائي: هو تعريف يساهم به الطالب الباحث بضبط معالم البحث و رسم مساره من خلال تحديد جوانب في ضوء الفرع العلمي المتبع و هذا بغرض تجنب التدخل و اللبس في الجوانب المتعددة لدائرة البحث.

الظاهرة و البناء و الفوضى من هذه المصطلحات سنحاول تحديد مقصودها و نعيد تركيبها من جديد بغرض الوصول إلى ضبط المعنى القانوني للبناء الفوضوي.

● المقصود بالظاهرة:

الظاهرة هي حادثة أو واقعة يمكن مشاهدتها بالعين المجردة و التحسس بوجودها و آثارها كالجريمة و جنوح الأحداث و الطلاق، و إزدحام السكان في المدن، و الانفجار السكاني و تلوث البيئة و البناء الفوضوي... الخ و يمكن تعريفها بأنها سلوك متكرر الحدوث يتسم بمجموعة من المواصفات أهمها التكرار و التلقائية و الشبيهة.¹

● المقصود بالبناء:

لم يعطي المشرع الجزائري تعريف للبناء، و لكن بالرجوع إلى الفقه نجد أنه قد عرف البناء بأنه "مجموعة من المواد أيان كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا، أو شيئا غير هذا شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض إتصال قرار... يستوي أن يكون البناء معدا لسكن أو لإبداع أشياء".

فالحائط المقام بين حدين بناء، و العمدة التذكارية، و القناطر و الخزانات و السدود و الجسور و كل ما شيد في باطن الأرض بناء.²

و منه حتى يكون البناء بالمفهوم القانوني يجب أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها من طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت،³ تتشكل هذه الأخيرة عن طريق خلط و مزج لمواد البناء من إسمنت و رمل و حصاء و ماء و حديد بنسب معينة.

كما ينشأ البناء من عرائض خشبية "Charpente en bois" أو من هياكل حديدية "Charpente métallique"

¹ - إحسان محمد الحسين ، موسوعة علم الاجتماع، الدار العربية للموسوعات، ص367.

² - حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون رخص ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1994 ص29.

³ - الزين عزري، قرارات العمران و طرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2005، ص16.

و كل هذه المواد قبل إقامة البناء بها ماهية إلا منقولات و لا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتناسكة و إندمجت في الأرض و أصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها، أو نقلها إلا إذا هدمت.¹

● المقصود بالفوضى:

الموسوعة لاروس،² عرفت الفوضى "L'anarchie" على أنها حالة الفلتان و الإضطراب الناجم عن غياب السلطة السياسية أو عدم توفر القوانين التي تحد منها .

إنطلاقاً مما سبق إليه، فإن المقصود بظاهرة البناء الفوضوي هي:³

تلك الآفة المتعددة الجوانب و المتكاثرة المتأتية نتيجة تغلب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية بتشويه النسيج العمراني و تعييه بسبب مخالفة أحكام البناء و التعمير و ذلك في الشروع في إنجاز الأشغال و البناء دون الحصول على ترخيص (رخصة البناء)، مما يترتب عنها عدم مطابقة الأشغال المنجزة مع المخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية و إستهلاك الأجال القانونية مع عدم إتمام الأشغال و بقاء البناية في شكل ورشة مفتوحة و غير مكتملة.

و نظراً للتعدد مفاهيم البناء الفوضوي و إختلافها من مختص لأخر، إتفقوا جميعهم على أن البناء الفوضوي هو كل بناء حرق القانون الخاص بالعمران و السكن و إرتكب إحدى المخالفتين:⁴

-مخالفة قانونية عقارية: و تتمثل في غموض ملكية الأرض التي تم عليها البناء، و تكون إما بدون عقد ملكية أو بدون عقد عرقي.

-مخالفة تقنية: و المتمثلة في إنعدام رخصة البناء و المخططات الهندسية.

¹-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال-الطبعة الثالثة الجديدة، 1998 منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، ص24.

²-Grand Larousse Encyclopédique. Op. cite p 43.

³-كشكش نورة، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013/2014، ص 09.

⁴-حمود نعيمة، ظاهرة البناء الفوضوي، قسم التسيير و التقنيات الحضريّة، معهد التسيير و التقنيات الحضريّة، جامعة قسنطينة 3 الجزائر عدد 43 . 2016/2015.

المطلب الثاني: أنواع و خصائص البناء الفوضوي

بعد تعريفنا لظاهر البناء الفوضوي سنتطرق في هذا المطلب إلى أنواع البناءات الفوضوية (الفرع الأول) ثم التطرق إلى أهم الخصائص التي يتميز بها البناء الفوضوي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أنواع البناءات الفوضوية :

بالرجوع إلى تعاريف البناء الفوضوي نلاحظ أن الخاصية المشتركة للبناءات الفوضوية تقوم على أساس مخالفة القواعد التهيئة و التعمير و المراسيم الخاصة بذلك الأمر الذي أدى إلى ظهور أنواع لهذه الظاهرة و هي:

1- السكن العشوائي:

هذا النوع من البناء الفوضوي يضم نوعين من البناء و هي:

أ_ سكن عفوي هش: هو بناء يبني بمواد بسيطة مثل بقايا الخشب، صفائح من الحديد و يطلق عليه أيضا تسمية البناء القصدير و يتواجد بشكل كبير في المغرب الأقصى و في الجزائر يوجد في بعض الأحياء الصحابية.¹

ب_ سكن عفوي صلب: يبني هذا النوع من البناء بمواد ملائمة و لائقة من الجانب الفيزيائي، لكن تبقى عفوية لإنعدام مرافق الأساسية، و تكون مشابهة للبنىات القانونية، و عند مقارنتها مع السكن القصديري نجد أنها تمثل مساكن محدودة الراحة .

و عليه فان السكن العشوائي يكون عبارة عن أحياء تنشأ في المدن بصورة عفوية، و لا تخضع لمعايير محددة أو مناطق عمرانية، بلا خدمات أساسية، يمكن أن تكون بمرور الزمن بيئة حاضنة لتواترت إجتماعية، و مشكلات صحية و بيئية و إنتشار الآفات الاجتماعية.²

¹ - مشتاق فوزي، البناء الفوضوي و مشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الإنسانية و العلوم الإجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، ص 54-55.

² - فوزي بودقة، التخطيط العمراني لمدينة الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 164.

2- السكن غير المخطط :

يعتبر هذا النوع من البناءات التي أُنجزت دون رجوع إلى أدوات التهيئة و التعمير أي مخالفة لأدوات التعمير حيث أن القانون المعمول به يفرض على كل من أراد البناء طلب رخصة البناء كونها سند رسمي يحدده عقد البناء إذ يصدر من طرف البلدية و يأخذ الرأي من مديرية التعمير و البناء والسكن و عليه يكون هذا النوع من السكنات مخالفا لأدوات التهيئة و التعمير.

3- السكن الذي يتم بدون أوراق قانونية رسمية :

يعتبر هذا النوع من السكن الذي يتطور بسرعة خارج المحيط العمراني الحضري و يكون دوما على الأراضي العمومية و صعبة التعمير، و الأراضي الغير قانونية مثل ضفاف الوادي أو المحاجر القديمة...و غيرها، مما يدفع بالمواطن في دخول في صراعات من أجل تسوية وضعيتهم مع السلطات المعنية خاصة البلديات.¹

4- السكن الذاتي التلقائي:

هو سكن مكون من مساكن فردية تسكن بها أسرة واحدة و تبنى هذه المساكن من طرف المالك للعقار الأراضي و يعتبر هذا النوع من السكن من السكنات الفوضوية الصلبة، و يتكفل بها مالكيها بأكملها.

5- السكن الناقص التجهيز:

يتميز هذا النوع من السكن بعدم توفره على التجهيزات اللازمة كونه أنجز في مراحل تاريخية صعبة و نجد هذا النوع من السكن عادة في النواة القديمة للمدينة و تكون حالته مزرية و متدهورة بسبب قدمه و عدم تعرضه لعمليات المراقبة و الترميم.²

¹ - مشتان فوزي، المرجع السابق، ص 55

² - المرجع نفسه، ص 55-56.

6- مراكز العبور:

و هي عبارة عن مراكز خصصت للعائلات التي تضررت مساكنها لظروف ما، و تكون مؤقتة إلى حين إيجاد مساكن لائقة لإيوائهم.

الفرع الثاني: خصائص البناءات الفوضوية .

إن البناء الفوضوي ظاهرة إجتماعية ولها مميزات تنفرد بها عن الأنماط الأخرى للبنىات و التي على أساسها يتحدد معالم مفهوم الظاهرة.

و البناء الفوضوي له خصائص سكانية و أن هذه الأخير، لها أهمية كبيرة في إعداد مختلف مخططات التهيئة و التعمير و شغل الأراضي، و على أساسها يتحدد مصير البنىات و الأحياء في الإدماج ضمن الشبكة الحضرية للمدينة وهذه الخصائص تتحدد من خلال:

الإطار المبني للبنىة و الإطار غير المبني للبنىة.¹

أولاً: الإطار المبني للبنىة

بنىات الأحياء الفوضوية تمتاز بعدم التخطيط و البرمجة، و هذا لعدم إحترام القوانين المتعلقة بالعمران و حرية السكان في تصميم البنىات كل حسب دوقه إذ يختلف البناء من مسكن إلى آخر،² و عليه يمكننا التمييز بين هذه البنىات من جانب المواصفات الخارجية و المواصفات الداخلية .

أ-المواصفات الخارجية للبنىة :

يقصد بذلك مرفولوجية البنىة و التي تتحدد بتحديد نمط البنىة من جهة و مادة بناء من جهة أخرى.

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 24.

² - الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر، 1995، ص 143.

1 - نمط البناية: يعكس السكن القدرة المالية و الإقتصادية لصاحبه و هو ما يتناسب طردا مع الإمكانيات المادية

للمالك حيث أن المظهر العام الذي يميز الأحياء الفوضوية هو السكن الفردي ذو الطابق الأرضي الذي يتميز بهندسة معمارية بسيطة و بعدم التنظيم في توزيعها.

إن الإختلاف في المظهر المورفولوجي لمسكن الحي دليل على أن البنايات مخالفة لقوانين البناء و التعمير كما يعد هذا المظهر من أحد المؤشرات الأساسية في تحديد المستويات المالية و الإجتماعية لسكان الحي و التي تعبر عن الحالة المزرية التي يعيشونها و ضعف قدراتهم المادية من جهة و عدم حصولهم على رخصة البناء المطلوبة قانونا من جهة أخرى الأمر الذي جعلهم ليسو مهتمين بالناحية الجمالية للمسكن أي عدم رغبتهم في تحسين المسكن و صرف مبالغ مالية عليه تخوفا من فرض عقوبات من طرف السلطات المعنية المتمثلة في الهدم و الإزالة طبقا للعقوبات الردعية لقانون التهيئة و التعمير بالأخص المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 و المتعلق بالتهيئة و التعمير.

2- مادة بناء المادة: سكان الأحياء الفوضوية يعتمدون في غالب الأحيان على الإمكانيات الجاهزة للإستغلال التي

تنتجها البيئة المحلية أو على مواد البناء الأكثر وفرة و المنخفضة السعر غير أن هناك مواد بناء خاصة بالسقف و الأخرى خاصة بالجدران فمواد بناء الجدران تتشكل أساسا من مواد بناء السقف فتشكل من صفائح الحديد الممزوجة أو من مادة "ترنيت" أو من بقايا هياكل قصديرية المسترجعة .

ب-: من جانب المواصفات الداخلية للبناية :

أن أهم وظيفة تؤديها الأحياء الفوضوية هي الوظيفة السكنية إلى جانب بعض الوظائف الأخرى الهامشية كالوظيفة التجارية و الخدمائية... الخ، إذ تعتبر الوظيفة السكنية من أهم مقومات الإستقرار و الأمان الإجتماعي و لهذا يسعى الأفراد و الجماعات لإمتلاك سكن يؤويهم،¹ غير أن عوامل الكثافة و الإكتظاظ في السكن و الغرفة يعد كمؤشرات

¹ - أحمد بوذراع، المرجع السابق، ص 20.

هامة لإستقرار الحي ومدى قابليته للإدماج و التطور، ويتم ضبط الموصفات الداخلية للبناءة من خلال تحديد معدل شغل البناءة و التجهيزات الداخلية للبناءة.

1- معدل أشغال البناءة

تبرز كثافة المساكن، من مدى تزاخم أو تباعد المسافة بين البناءات حيث أن الأحياء الفوضوية تتميز بأنها متقاربة مكتظة

بالمساكن، ما هو الحال بالأحياء النظامية،¹ كما تعرف مساكن الأحياء الفوضوية على أنها صغيرة جدًا تنعدم فيها أبسط الشروط الصحية من التهوية و التشميس .

أ_ **معدل شغل المسكن:** هو معدل يعبر عن صورة عامة عن مدى إكتظاظ و شدة التزاخم المساكن بالأشخاص بحيث حدد معدل شغل المسكن وطنيا بستة (06) أفراد للمسكن الواحد بالنسبة للمساكن المتواجدة بالأحياء المنظمة بينما في الأحياء الفوضوية يتجاوز هذه الستة بكثرة و يرجع ذلك للأسباب التالية :

1- وجود عدة عائلات بالمسكن الواحد .

2- الزيادة الطبيعية العالية جدًا (زيادة الولادات مع إنخفاض الوفيات).

ب- **معدل شغل الغرفة:** هو مؤشر يبين الظروف الحقيقية لحياة السكان الحي الفوضوي و هو مؤشر أدق من مؤشر أشغال المسكن، بحيث أن شغل الغرفة في الأحياء الفوضوية يفوق معدل شغل للأحياء المنظمة و يقدر بـ 2.8 شخص للغرفة الواحدة،² و يعود سبب إرتفاع شغل الغرفة بالأحياء الفوضوية إلى قلة مساحات الغرف و العدد الكبير في الأسرة الواحدة و الذي يتراوح بين 11 إلى 16 في البيت الواحد،³ و التي تتكون من غرفتين إلى ثلاثة و ذات مساحة صغير.

¹ - أحمد بوذراع، المرجع السابق، ص25.

² - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص25.

³ - أحمد بوذراع، المرجع السابق، ص26.

2_ التجهيزات الداخلية للمسكن:

و هو جانب يتعلق بالمكونات الداخلية للمسكن حيث يوضح لنا مدى تجهيز المساكن بالمطابخ و المراحيض و الحمامات أي الوضعية أو الحالة الداخلية التي يعيش فيها سكان الأحياء الفوضوية إذ تتميز عموماً بالإنعدام التام للحمامات و إنعدام المطبخ إذ هناك نسبة قليلة من المساكن التي لها مطبخ بأتم معنى الكلمة، أغلبية المساكن تستعمل إحدي غرف النوم بها كمطبخ في النهار، كما تتميز بإنعدام المراحيض إذ توجد نسبة معتبرة من السكنات التي لها مرحاض بالأحياء الفوضوية غير أنها غير متصلة بقنوات الصرف الصحي الأمر الذي يؤدي إلى زيادة إنتشار الرائحة الكريهة وظهور المياه القدرة على السطح بين سكان الحي.¹

ثانياً: الإطار غير المبني للبنية:

إن محيط البنية و الذي هو إطارها غير المبني يتشكل من مجموعة الشبكات و التجهيزات سنعرض عليها كالتالي:

أ_ جانب الشبكات: تعد دراسة الشبكات مهمة جداً في الدراسة العمرانية، و تلعب دوراً هاماً في جلب الراحة و الإستقرار للسكان لكونها أحد العناصر المهمة في إنعاش و إعطاء الحي وضعية جيدة بين الأحياء الأخرى إضافة إلى كونها مؤشراً جيداً لمعرفة الحالة الصحية و الإجتماعية للسكن كما أن تجهيز أو ربط الأحياء بالشبكات يدخل ضمن جانب الإستفادة بمنافع المدينة و تتمثل هذه الشبكات في:

شبكات الطرق، مياه الشرب، مياه الصرف الصحي، الكهرباء، الغاز الطبيعي، الهاتف، و الإنارة العمومية.

تكون حالة هذه الشبكات في الأحياء الفوضوية متدهورة و منعدمة.²

¹ - حمام عبد القادر-مراح إبراهيم، المرجع السابق ص45-46.

² - سؤالية سمية-بسكري إبتسام، تسوية البناءات الفوضوية غير الشرعية في ظل القانون 15/08، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قلمة 2013/2014، ص07.

بـ جانب التجهيزات: تساهم التجهيزات في رفع مستوى المعيشية من خلال توفير حاجات السكان و متطلباتهم و تنفّرع التجهيزات إلى الخدمات الصحية ، التجارية، الإدارية، التعليمية.¹

المبحث الثاني: عوامل إنتشار البناءات الفوضوية

بعد إعطاء تعريف كافي لظاهرة البناء الفوضوي، نستخلص أن الجزائر ورثت عوامل عديدة لظهور ظاهرة البناء الفوضوي الأمر الذي ساعد في ظهور أسباب و عوامل أخرى ساهمت بشكل كبير في تفشي هذه الظاهرة و تناميها على مستوى كافة التراب الوطني و سوف نتطرق إلى هذه العوامل التي منها القانونية و السياسية و الإجتماعية و الاقتصادية.²

المطلب الأول: عوامل قانونية و سياسية

سوف نتناول في هذا المطلب أهم العوامل القانونية و السياسية التي أدت إلى ظهور ظاهرة البناء الفوضوي.

الفرع الأول:عوامل قانونية

قد يبدو هذا العنوان غريبا نوعا ما، إلا أن هذا يدفع إلى التساؤل عن كيفية إرجاع البناء الغير القانوني لعوامل و دوافع قانونية و للإجابة عن هذا التساؤل فإننا نبحت في مختلف النصوص القانونية عن الثغرات التي أدت إلى ظهور ظاهرة البناء الفوضوي و تفشيها.

أولا: قصور النصوص القانونية:

النصوص القانونية التي نظمت المجال العقاري متعددة، إلا أننا سنركز على أهم هذه النصوص التي حركت هذه الظاهرة المعقدة و ذلك حسب التسلسل الزمني لها:

¹ - حمام عبد القادر-مراح إبراهيم، المرجع السابق، ص48.

² - كاشكش نورة، المرجع السابق، ص09.

1) قانون الإحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 1974/02/20

أحدث الأمر 26/74 تغييرات جوهرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن و المناطق العمرانية أو القابلة لتعمير إلى البلديات وفق إجراءات سياسية،¹ تتمثل في مسح العقارات التي تدخل ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية و تخصيص مساحات ضمن هذه الإحتياطات لتوسعات العمرانية الضرورية بالإضافة للمشاريع المرتقب إنجازها مستقبلا.²

إن أهم أثر قانوني رتبته القانون 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالإحتياطات العقارية يتمثل في تجسيد حق التصرف بالأراضي التي تم دمجها حيث تغل يد مالكيها في نقل ملكيتها بأي كيفية كانت، ما عدا عن طريق الإرث . كما أن المادة 06 من الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالإحتياطات العقارية نصت على أن الأراضي التي يملكها الأفراد و التي تقع داخل المنطقة العمرانية، هي المخصصة بالدرجة الأولى لسد الحاجيات العائلية لمالكها فيما يخص البناء، أما المساحة الزائدة فتدرج في الإحتياطات العقارية، ولا يمكن لمالكها بيعها إلا لصالح البلدية المعنية وفق السعر المحدد من طرف أملاك الدولة، مما يعني أن العقود المخالفة لهذا الأمر تعتبر باطلة، كما منع التصرف في الأراضي الزراعية الداخلة في المحيط العمراني إلا في حال البيع لصالح البلدية التي يقع بدائرة إحتصاصها العقار،³ و منه نستخلص أن هذا القانون وقع في نفس الإشكال الذي وقع فيه قانون الثورة الزراعية من حيث التعويض المححف، الأمر الذي دفع بالكثير منهم للتحايل على القانون بإبرام عقود بيع عرفية و من تم بدأت تظهر بنايات جديدة في أراضي الإحتياطات العقارية بشكل غير قانوني و عليه فإن مساوى قانون الإحتياطات العقارية كانت أكثر من محاسنه.⁴

¹ - كشكش نورة، المرجع السابق، ص 12.

² - المرجع نفسه، ص 13.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 21-22.

⁴ - نجاة شوشاني عبيدي، تأثير البناء الفوضوي على الإستثمار العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ماستر في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، ص 15.

كما أن قانون الإحتياطات العقارية أحدث فوضى في القطاع العقاري، الأمر الذي ترتب عنه إستنزاف الأوعية العقارية الخاصة بالبناء والأراضي الفلاحية الخصبة، في الوقت الذي كان ينتظر فيه من قانون الإحتياطات تنظيم و تسهيل مسألة التحكيم في الوعاء العقاري.

2) قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 المؤرخ في 1987/12/08

جاء ليبين كيفية إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية في إطار القانون 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 الذي كان ساري المفعول آنذاك في ظل دستور 1976 و قد نتج عن هذا القانون عدة ثغرات قانونية ساهمت في فتح المجال لتفشي ظاهرة البناء الغير القانوني.¹

حيث أتاح هذا القانون لكل شخص جزائري الجنسية أن يملك أرض تابعة للأملاك العام إن قام بإستصلاحها ضمن أجال محددة في القانون و المقدرة بخمسة 05 سنوات مع إمكانية تمهيد المهلة. إذ واجه المستصلح ظروف قاهرة حالة دون بلوغ غايات الإستصلاح، و في هذه الحالة تمنح له فترة إضافية من طرف الإدارة و هذا لإستدراك التأخر.²

بمقتضى القانون 19/67 فصل بين حق الملكية الذي يبقى للدولة و حق الإنتفاع الدائم الذي يرجع للفلاح و يتميز حق الإنتفاع بأنه حق دائم قابل لتنازل أو النقل و الحجز عليه و يمنع لأعضاء المستثمرة على الشيوع، و يمنع تجزئة الأرض حسب المادة 23 من القانون 19/87، و من مميزات حق الإنتفاع الدائم أيضا هو حق بالمقابل يتمثل في رفع إتاوة من مستفيدين منه يحدد وعائها من القانون المالية و لا يجوز التنازل عن هذا الحق خلال 5 سنوات الأولى إبتداء من تكوين المستثمرة إلا في حالة وفاة أحد الأعضاء، يعتبر حق الانتفاع و تقييده بإحترام شروط خاصة بالمشتري أدى إلى رجوع ظاهرة العقود العرفية ليتم التنازل عن باقي الشركاء، حيث جاء في المادتين 28-29 أن بإمكان الشركاء أن يرفعوا دعوى للمطالبة بإسقاط حق الإنتفاع ضد العضو المخل لإلتزاماته طبقا للمرسوم 59/89 الذي بين مختلف الإجراءات

¹ - ينظر القانون 18/83 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق لـ 1983/08/13، المتضمن حيابة الملكية العقارية.

² - سؤالية سمية-بسكري إبتسام، المرجع السابق، ص18.

و أباحت المادة 30 من مرسوم أعلاه أنه للقاضي أن يخرج عن حياده وأن يتخذ كل إجراء يراه كفيلا للحماية المستثمرة.

إن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 51/90 إجراءات بطيئة و تستغرق وقتا طويلا يجعل من البناء مخالفا للقانون. و أن تجريد العضو المحل بالتزاماته بعضو آخر لا تكون إلا بعد أن يصدر الحكم النهائي، وإن عدم إستخلاف العضو المجرى من حقه من قبل الأعضاء الباقين لمهلة 03 أشهر يؤدي إلى حل المستثمرة بقوة القانون.

ذلك أن رفع دعوى لضمان إستمرار المستثمرة من قبل أعضائها ضد شريك الذي أحل بالتزاماته أدى إلى نتيجة عكسية و هذا بحل المستثمرة إذا لم يتفق الشركاء الباقون على شريك جديد و هذا في نظرنا قصور في النص بحد ذاته.¹

كما أكدت المادة 36 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 منه.

و يحدد القانون القيود التقنية و المالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما و تحدد كفاءات التحويل و إجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به، في الإطار نفسه و في الأصناف الأخرى.²

و نظرا لحجم ظاهرة تحويل الأراضي عن طابعها الفلاحي خلال السنوات الأخيرة رغم وجود تشريعات قانونية و نصوص

تطبيقية لحماية الأراضي الفلاحية و برغم من صدور التعليمات الرئاسية رقم 5 المؤرخة في 14/03/1995 التي دعت جميع

الأطراف المعنية إلى التطبيق الصارم و الفوري لهذه النصوص، كما نصت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري على أن

يشكل عدم إستثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفا في إستعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الإقتصادية و الوظيفة الإجتماعية

المنوطة بهذه الأراضي.³

¹ - سؤالية سمية-بسكري ابتسام، المرجع سابق، ص19.

² -مولود ديدان، القانون العقاري، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، 2013، ص 158.

³ -مولود ديدان، المرجع السابق، ص161.

حيث إستغل المستفيدون الفرصة لبيع الأراضي بأسعار باهظة ومرتفعة بسبب إعادة تصنيف القانونية و بالتالي تنامي البناءات الفوضوية.

3) قانون التهيئة و التعمير 29/90 المؤرخ في 01/12/1990.

الهدف الذي كان يهدف إليه هذا القانون¹ يتمثل في سد الثغرات القانونية التي تضمنها القانون 82/02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء،² حيث أعتبر سكوت الإدارة عن البث في تسليم رخصة البناء خلال 60 يوما المحدد قانونيا يعتبر بمثابة قبول ضمني بمنح الرخصة.

و نظرا للتساهل الذي منحه القانون 02/82 في منح الرخصة حتى في حال تقديم عقد عرفي.³

عكس القانون 29/90 الذي تفادى هذا الإشكال حيث نص على وجوب أن يكون القبول أو الرفض في كليهما بطريقة صريحة و بقرار مكتوب يبلغ لصاحب الطلب ضمن الآجال المنصوص عليها في أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 الصادر في 25 يناير 2015، و منها لم يعد سكوت الإدارة عن الرد يعتبر رفض لمنح الرخصة بأنه قبول ضمني بل أصبح سكوت الإدارة عن الرد بمثابة رفض لمنح الرخصة .

و يخول لصاحب الطلب حق الطعن في القرار أمام القاضي إداري في إطار دعوة الإلغاء،⁴ و هكذا فإن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة، الأمر الذي قلل من أهمية الحصول على الرخصة من الناحية الواقعية و أدى للتعرف عن طلبها من قبل المواطنين، بما لهذه الرخصة من أهمية في مراقبة مدى الإنسجام مع النسق العمراني في إطار المخطط الوطني للتهيئة والتعمير و على الوجه الجمالي للمناطق الحضرية

¹ القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ج.ر. رقم 52.

² كشكش نورة، المرجع السابق، ص 21.

³ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، 2002، ص 106.

⁴ -سوالية سمية-بسكري إبتسام، المرجع السابق، ص 21 .

على العموم حيث كانت الرخصة و لا تزال وسيلة هامة تمكن الإدارة المختصة بمنحها من بسط الرقابة بشأن الإلتزام بقواعد التعمير.¹

ثانيا: تردد القضاء و غياب الردع

1- تردد القضاء

في ظل قصور بعض النصوص القانونية، كان ينتظر من القضاء أن يبادر إلى الإجتهد و التنسيق بين النصوص القانونية بغية الوصول إلى حل للمشاكل المطروحة بشدة لكن القضاء بقي مترددا في إتخاذ إجتهاد قضائي موحد بخصوص عدة مسائل مرتبطة بصفة مباشرة بتنامي ظاهرة البناء الفوضوي.²

و من أهم أوجه تردد القضاء هي تلك التي تمثلت في أراضي الوقف و أراضي العرش و سندات إثبات الدعوة، و كذا ترده بشأن قبول الدعوى في حال الإعتداء على الحيازة العقارية على المستثمرة الفلاحية.

2- غياب الردع

في حالة الإنتهاك الخطير لأحكام قانون التهيئة و التعمير ترفع السلطة الإدارية المختصة دعوى إستعجاليه للمطالبة بوقف الأشغال حيث توقع غرامات المخالف من طرف القاضي، كما نجد توقيع عقوبة الغرامة على البناء غير القانوني في قانون الغابات³، في مواد 72 إلى 88.

الفرع الثاني: العوامل السياسية

العوامل السياسية لإنتشار ظاهرة البناء الفوضوي تتمثل في عدم وجود أجهزة كافية تتوفر على الوسائل الكفيلة بتحسين طرق تسيير و مراقبة التوجه و النمو العمراني، كذا التأخيرات المسجلة على مستوى تسيير المجال الذي لا

¹ - شروقي محترف، المرجع السابق، ص 23.

² - كشكش نورة، المرجع السابق، ص 13.

³ - الفاضل حمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2008، ص 165.

يتماشى مع حركة العمرانية و الحركة الاقتصادية كذلك، و عجز التحكم في العقار و ضبط توجهات إستغلاله و ذلك بتطبيق قوانين التعمير تطبيقا محكما و إحترام معاييرها.¹

المطلب الثاني: عوامل إجتماعية و إقتصادية

سنتناول في هذا المطلب العوامل الإجتماعية و الإقتصادية التي كان لها دور كبير في تفشي ظاهرة البناء الفوضوي.

الفرع الأول: عوامل إجتماعية

نستخلص أهم العوامل الاجتماعية التي أدت إلى تفشي ظاهرة البناء الفوضوي .

أولا: أزمة السكن

هذه الأخيرة موروثة عن السلطات الفرنسية، التي أقرت برنامج قسنطينة حيث حاولت من خلاله إنجاز 12500 مسكن جماعي، وبعد الإستقلال غادر المستعمرين الجزائريين تاركين مساكنهم فارغة، هذه الأخيرة شغلها حوالي 40000 مقيم خلال أربع (04) سنوات.²

إلا أن زيادة الطلب على السكن من قبل المواطنين، أدى إلى عجز الدولة الجزائرية على تلبية متطلبات السكن الجديدة و أمام هذا العجز، لم يجد المواطنين من سبيل لتحقيق ذلك إلى اللجوء إلى بناء السكنات بشكل فوضوي و عشوائي بغية إيواء أسريهم و وقايتهم من المشاكل المحيطة بهم من كل الجوانب.

إن أزمة السكن ساهمت و بفعالية كبيرة في تفشي ظاهرة البناء الفوضوي و هذا نتيجة عدم التوازن بين العرض و الطلب و إرتفاع الطلب على السكن و نقص في العرض السكني .

¹ - سولمية سمية - بسكري إيتسام، المرجع السابق، ص 21.

² - كشكش نورة، المرجع السابق، ص 10.

ثانيا : النمو الديموغرافي والهجرة الريفية .

يعتبر النمو الديموغرافي إحدى السمات البارزة في المدن الكبرى و في علمنا المعاصر، و خاصة في البلدان السائرة في طريق النمو التي لم تنجز بعد مرحلة الانتقال الديموغرافي من النمو السكاني المرتفع إلى النمو السكاني الذي يتناسب مع الإمكانيات الاقتصادية و الإجتماعية¹.

غداة الاستقلال عرفت الجزائر إنفجار ديموغرافي كبير خاصة في المدن الجزائرية الكبرى، و عليه فإنه من الطبيعي أن تؤدي هذه الزيادة في عدد المتساكنين إلى زيادة كبيرة في طلب على السكن.

ومن جهة أخرى، فإنه و كنتيجة لسياسة التخطيط الاقتصادي، ثم إنشاء مشاريع إقتصادية ضخمة في المدن الكبرى فكان من الطبيعي أن تعرف هذه المدن زحفا عليها، و بالإطلاع على المخطط الخماسي 84/80 نجد أن نسبة الهجرة تجاوزت نسبة 55%²، الأمر الذي يدل على أن الدولة، و بالرغم من ضخامة أزمة السكن، إلا أنها لم تكن من أهم أولوياتها و كنتيجة لذلك فإن المواطن يسعى إلى توفير مسكنه بدأته و لو على حساب مخالفته للقوانين و الأنظمة.

و هذا نتيجة التراخي الإداري الذي يعد من أهم العوامل التي شجعت و أدت بطريقة غير مباشرة إلى توالد و تكاثر تجاوزات البناء الفوضوي بشكل سرطاني، خاصة الأكوخ القصديرية و البناء الفوضوي غير المخطط و تجسد هذا التراخي في ضعف الرقابة الإدارية و عدم قدرتها على التصدي على إنتشار ظاهرة البناء الفوضوي.³

¹ - فوزي بودقة، المرجع السابق، ص 117.

² - كشكش نورة، المرجع السابق، ص 10.

³ - جفافة غربية، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2014/2015، ص 28.

ثالثا: القدرة المالية لطالب رخصة البناء

كما قد يحدث خلل في القدرة المالية لصاحب البناء يترتب عنه الوقوع في مخالفة القانون مثلا بسبب تكلفة رخصة البناء كما أن البيروقراطية كان لها الدور الكبير في اللجوء إلى البناء الفوضوي، حيث تتأخر دراسة ملف طالب رخصة البناء لتفضيل دراسة ملفات أخرى لطلبات رخصة البناء، لأشخاص آخرين عن أشخاص.¹

الفرع الثاني: عوامل إقتصادية.

نظرا لتوسع الأعمال التجارية و تنوعها و تطورها داخل المناطق السكنية مع الضغط الهائل لسكان في المدن الأمر الذي أدى إلى إرتفاع قيمة الأرض التي يكون فيها النشاط الصناعي، مع إبقاء الأجور منخفضة للعمال البسطاء و هذا ما دفع هذه الفئة بالإقامة في المناطق السكنية المهملة مجبرين على العيش فيها.²

و من العوامل الإقتصادية أيضا غياب سياسة التوازن الجهوي العادل بحيث توجهت الإستثمارات مند الإستقلال بشكل واضح إلى الأقطاب الإقتصادية، فنجد أن الجزء الشمالي للوطن أخذ حصة الأسد في المشاريع الإقتصادية، و هذا طبعا يؤدي إلى تدبب حركة الأعمار نحوها، فنجد النزوح إلى الجزء الشمالي يكون بشكل كبير و متسارع عكس الناحية الجنوبية للوطن التي تفتقر إلى الإستثمارات الكبرى و منه تشهد المدن الكبرى نشوء فوضى عمرانية، تتمركز بصفة خاصة في مناطق النشاطات الإقتصادية و الخدماتية.³

نتطرق إلى عامل آخر من العوامل الإقتصادية و يتمثل في إقتصاد السوق المبتهج في السنوات الأخيرة الذي نجد فيه حرية التجارة و إنعدام الرقابة مرات عديدة داخل المدن، مما جعل الكثير من شباب الريف و التجمعات السكنية الصغيرة المجاورة للمدن يهاجرون إلى المدن و ذلك لغرض إمتهان التجارة الموازية كباة متجولين للمنتوجات الأجنبية المهرة أو

¹ - نجاة شوشاني عبيدي، المرجع السابق، ص 20 .

² - سوالية سمية-بسكري إبتسام، المرجع السابق، ص 21.

³ - كشكش نورة، المرجع السابق، ص 10-11.

المستوردة من الخارج أو بيع الخضرة و الفواكه، و إستعمال جرارات فلاحية لنقل مواد البناء، و الماء الصالح للشرب و هذا بدون رخصة نقل و غيرها من النشاطات التي تعود عليهم بالريح، مهمة يستحيل تحقيقها في مدتهم الأصلية¹.

المبحث الثالث: نماذج البناءات الفوضوية .

رغم الإنتشار الكبير للبناء الفوضوي في عدة أماكن بالوطن فإنه و برده للمعيار القانوني بطبيعة الحال لا يمكن أن يخرج عن أحد الأشكال التالية إما بناء بدون رخصة أو بناء يتجاوز حدود الرخصة. (مطلب أول) أو بناء بدون إحترام مخططات التهيئة و التعمير (مطلب ثاني).

ففي المطلب الأول سنتطرق إلى حالة البناء بدون رخصة و تتجاوز حدودها، ثم سنتناول عدم إحترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كمطلب ثاني.

المطلب الأول: البناء دون رخصة البناء و تتجاوز حدودها.

تعتبر رخصة البناء في مجال البناء و العمران وسيلة فنية لتنظيمه، كما تعد وثيقة تحدد مدى إحترام البناء لمختلف الشروط و الإجراءات القانونية، و بالرغم من الإنتشار الكبير للبناء الفوضوي، و بالرجوع للمعيار القانوني، فإنه يمكن أن يكون على شكلين إما البناء بدون رخصة (الفرع الأول) أو حالة بناء يتجاوز حدود الرخصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: البناء دون رخصة

أولاً: تعريف رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء كآلية للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، كما تعد وثيقة تحدد مدى إحترام البناء لمختلف الشروط و الإجراءات القانونية و نظراً لأهميتها و إلزاميتها فمن الضروري التعريف بها.

بحيث لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التعمير و لا في القوانين الأخرى بل إكتفى في المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 بالنص عليها على أنها رخصة تشترط في حالة تشيد البنايات الجديدة أو كل تحويل للبنية

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص39.

تتضمن أشغالها تغيرا: مشتتات الأرضية و المقاص و الواجهة و الإستعمال أو الجهة و الهيكل الحامل للبنية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء.¹

كما تعتبر وسيلة قانونية وجدت من أجل إحترام التنظيم و المحافظة على الطابع الحضاري للمدن و لمنع البناء الفوضوي كما تعد رقابة سابقة تسمح بتجنب الأخطار التي يمكن أن تسببها المباني الغير الشرعية على المجتمع و البيئة والممتلكات الثقافية العقارية.²

و هناك من يعرفها على أنها ترخيص المباني، أو عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بالتنظيم المباني تأذن فيها بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه.³

و من خلال ما سبق، يمكننا أن نورد تعريف شامل نوعا ما لرخصة البناء كما يلي:

"رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تعطي بمقتضاه الحق لشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران."

ثانيا: البناء بدون رخصة

يقصد بالبناء بدون رخصة و هي الحالة التي تكون فيها أرضية البناء أو البنية في حد ذاتها مسوية قانونا، حيث نصت المادة 37 من القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها على أن لا تكون البنية المشيدة دون رخصة البناء على قطعة أرض تابعة للأموال الوطنية العمومية بإستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفق التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يعتبر البناء بدون رخصة جريمة تتمثل في قيام المباني بالبناء دون الحصول على الترخيص المطلوب هذا يمثل الركن المادي للجريمة.

¹ - المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفية تحضير العقود و تسليمها، جريدة رسمية العدد 07.
² - إقولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2014، ص 133-134.
³ - أنظر أحكام المرسوم التنفيذي 19/15. ج.ر عدد 07.

كما يعتبر وقوع هذه الجريمة عند تقديم طلب الحصول على رخصة البناء مع رفض الجهة الإدارية المختصة منحها، أو طلبها لمستندات إضافية أو تعديلات على المخططات،¹ التي تحدد الأعمال التي لا يمكن القيام بها إلا بعد الحصول على الرخصة المطلوبة، و بناء على ما سبق يمكن تلخيص عناصر جريمة البناء بدون رخصة في ثلاث نقاط:

1. العمل المادي: المتمثل في إحدى الصور المنصوص عليها في المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

2. عدم وجود رخصة بناء: بناء على عدم طلبها أو لطلبها مع عدم منحها من قبل الجهة الإدارية المختصة.

3. أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء: بمعنى أن الجريمة لا تقوم في المناطق التي لم يستلزم المشرع الحصول عليها و بالتالي هناك حالتين للبناء بدون رخصة:²

- الحالة الأولى: تشيد بناية بدون رخصة على أرض تابعة للأموال الوطنية عمومية كانت أو خاصة.

- الحالة الثانية: بناء بناية على أرض ملك للغير، سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أم لا، أي أن القائم بالبناء عاجز عن إثبات الملكية بسند رسمي فهو محتل غير شرعي.³

و قد ربطت المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير مسألة حق البناء بملكية الأرض فمن خلال ذلك لا يحق لأي شخص كان أن يقوم بتشيد مبنى بدون ترخيص إداري مكتوب تحت طائلة عدم شرعية البناء.

و ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليها من قبل المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية.⁴

¹ - المادة 52 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ج.ر. رقم 52.

² - نجاة شوشاني عبيدي، المرجع السابق، ص 22.

³ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 225.

⁴ - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 100.

و في حالة إقامة بناء بدون ترخيص مكتوب، يحق للإدارة اللجوء إلى الهدم دون حاجة إلى إستصدار قرار من الجهات القضائية الإدارية.¹

و عليه و في ظل كل هذه المعطيات نستخلص بأن كل تشيد لبناء مهما كان حجمه أو موقعه يجب أن يخضع لرخصة البناء و كل بناية أو مسكن منجز من دون رخصة بناء هو مسكن فوضوي حتى و إن كان يملك عقد ملكية رسمي لأنه قد يكون إنجازا مخالفا لقواعد التعمير المعمول بها في تلك المنطقة لاسيما إذا كانت المنطقة التي تم البناء فوقها تدخل ضمن المخطط العمراني للتهيئة و التعمير، و أي بناء يقام بدون رخصة يعد بناء فوضويا.²

الفرع الثاني: تجاوز حدود رخصة البناء

تمنح رخصة البناء في إطار مراعاة أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي اللذان يضبطان حدود البناء حسب موقع كل قطعة أرضية بما يملأ المحيط العمراني و طبيعة الأرض الجيولوجية، و عليه فإن رخصة البناء حسب المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 يجب أن تشمل على الإلتزامات، و الخدمات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة، و في حالة البناء يتجاوز حدود الرخصة، أي تشيد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة. إن تجاوز حدود رخصة البناء يتم في شكلين:³

أولا: الشكل الأول:

و يقصد أن يتجاوز الباني حدود رخصة البناء سواء كان ذلك بتعليه البناء أو تغير الواجهة أو التصميم عما هو موجود في مخطط البناء الذي قدمه في ملف التسوية.

¹ - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص101.

² - شروقي محترف، المرجع السابق، ص 12-13.

³ - المرجع نفسه، ص12-13 .

ثانيا: الشكل الثاني:

و يتمثل في عدم إحترام الباني للحدود و الإرتفاقات المحددة بمقتضى الرخصة، فيعتدي على ملك مجاور أو على ممر أو طريق.

كما أن المادة 56 من القانون 29/90 تنص على أن المشرع الجزائري جعل واجب المبادرة بإعلام المجلس الشعبي البلدي عند الإنتهاء من الأشغال على عاتق صاحب الملك أو صاحب المشروع، حتى تسلم له شهادة المطابقة، في أجل 30 يوم الأمر الذي قلل من فاعليتها و شوه النسيج العمراني.¹

المطلب الثاني: عدم احترام مخططات التهيئة و التعمير:

من أهم ما جاء به القانون رقم 05/04 المعدل و المتمم للقانون 29/90 هو أنه قتن أدوات التعمير و جعلها ملزمة للجميع و هذا ما نصت عليه المادة 10 منه "أنه لا يجوز إستعمال الأراضي أو البناء يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون".

و هذا لضبط قوام الأراضي العامرة و القابلة للتعمير، و ذلك من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU (الفرع الأول) و مخطط شغل الأراضي POS، (الفرع الثاني) اللذان يعتبران من أهم أدوات التهيئة والتعمير.²

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU وهي إختصار بالفرنسية

Le Plan Directeur d Aménagement et d Urbanisme:

رغم النص عليه سنة 1990 بموجب القانون 29/90 إلا أن التطبيق العملي به لم يبدأ إلا سنة 1995 و إستمر تمديده لسنة 1997.

¹ - كشكش نورة، المرجع السابق، ص 15.

² - المرجع نفسه، ص 36.

و عرفه المشرع الجزائري بموجب المادة 16 من قانون التهيئة و التعمير 29/90 على أنه أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة و التعمير للبلدية المعنية أحدین بعين الإعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأرضي.¹

كما يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة عمرانية تحدد إطار التهيئة، و أيضاً هو مخطط توجيهي كلاسيكي من الجيل الثاني و من أدوات التهيئة و التعمير و قد جاء كبديل للمخطط العمراني الموجه PUD و للمخطط العمراني المؤقت.² PUP1 .

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ما يلي:

(1) - تقرير توجيهي: فهو بمثابة تقديم للمخطط التوجيهي، و تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية و نمط التهيئة المقترح في ظل الإحتمالات الرئيسية للتنمية، و هذا بمراعاة التطور الإقتصادي و الإجتماعي و الثقافي و السكاني كما أنه يعد وسيلة جديدة يراعي جوانب الإنسجام و التناسق بينه و بين جميع المراكز الحضرية المجاورة، كما أنه يحلل الوضع القائم و الإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الإقتصادي و الديمغرافي و الإجتماعي و الثقافي لتراب البلدية أو البلديات المعنية.³

(2) - لائحة نظام: بحيث تضبط في هذا النظام مختلف الإتفاقات، البناءات الممنوعة، كثافة التعمير حسب المناطق المخصصة لإنجاز المنشآت الكبرى و المساحات التي يشملها مخطط شغل الأراضي و كذا المخاطر المرتبطة بالأرض كالإنزلاقات و الزلازل.

(3) - الوثائق البيانية: نصت المادة 27 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و حسب الحالة و تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:

¹ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2014/2015، ص 75.

² - كشكش نورة، المرجع السابق، ص 37.

³ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 147.

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكنا.
- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموع البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن و يقل عن 500.000 ساكن.
- بمرسوم تنفيذي يكون بناءا على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكنا فأكثر تضبط كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.¹

ثانيا: حالة عدم احترام مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

و من بين نماذج البناءات الفوضوية، عدم إحترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تتمثل هذه الحالة في مجموعة البناءات فوضوية أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد و أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و هي كالتالي:

-تغير موقع المشروع

-الإخلال بالإرتفاعات.

1: تغير موقع المشروع:

وتتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد إنجازه "Plan de situation"، و ذلك بنقل و تحويل وعاء البناءة إلى مكان آخر من المجال الإقليمي و هذا يتنافى مع مخطط المشروع، أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة، و عليه فإن كل إخلال بالموقع يعني إحتمال المساس بالأراضي المحمية، التي تعتبر من الأراضي غير القابلة للتعمير.²

2 : الإخلال بالإرتفاعات و تنقسم بدورها إلى إرتفاعات عامة و خاصة :

أ- الإرتفاعات العامة: و تنقسم بدورها إلى إرتفاعات صناعية و إرتفاعات طبيعية :

¹- كشكش نورة، المرجع السابق، ص38.

²- جفافة غربية، المرجع السابق، ص23.

• الإرتفاقات الصناعية :

تكون هذه الإرتفاقات الصناعية في الأراضي المخصصة لممر قنوات الغاز الطبيعي، و قنوات مياه الشرب، و قنوات صرف المياه القذرة، وشبكات الكهرباء.¹

• الإرتفاقات الطبيعية :

و هي الأراضي الذي يمنع فيها البناء بأي شكل و نوع، و يعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من المناطق غير القابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه.

ب- الإرتفاقات الخاصة

و هي كل الإرتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 867 إلى غاية 881 منه، و التي تشكل قيود تلحق بحق الملكية و المنصوص عليها في المواد 690 إلى 712 من القانون المدني.

و التي تنص على إجبارية المالك في مراعاة إستعمال حقه ما نصت به التشريعات الجاري العمل بها و المتعلقة بالمصلحة العامة و المصلحة الخاصة.²

الفرع الثاني: عدم إحترام مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي هو النوع الثاني من القرارات التنظيمية و هو مرتبط بالأساس بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وهو عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ و الأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العتمة و الصلاحيات لإستعمال الأراضي يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي،³ و هو

¹ - جفافلة غربية، المرجع السابق، ص 24.

² - المرجع نفسه، ص 24.

³ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012، ص 35.

المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي و البناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحددة و المنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

و يتضمن مخطط شغل الأراضي ما يلي:

أولا: لائحة النظام:

و تحتوي على مذكرة تقدم يثبت تلاؤم و توافق أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و ذلك البرنامج التي تعتمد عليه البلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.

كما يتضمن القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها، أو المحظور وجهتها و حقوق البناء بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض، و معامل ما يؤخذ من الأرض (المساحة).

يحدد مخطط شغل الأراضي شروط الأراضي المرتبطة بمايلي: النافذ و الطرق، وصول الشبكات إليها خصائص القطع الأرضية إرتفاع المباني، المظهر الخارجي، موقف السيارات، المساحات الفارغة و المغارس، موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة و موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة، إرتفاع المباني و المظهر الخارجي.²

ثانيا: الوثائق و المستندات البيانية :

مخطط بيان الموقع، مخطط طبوغرافية، خريطة تبين القواسم الجيوتقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني، مخطط الواقع القائم يبرز الإطار المشيد حاليا و كذا الطرق و الشبكات المختلفة و الإرتفاقات المختلفة، مخطط تهيئة عامة يحدد المناطق القانونية المتجانسة و موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية و المساحات الواجب الحفاظ عليها.

¹ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص176.

² - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص38.

مخطط التركيب العمراني يتضمن على الخصوص: عناصر لائحة التنظيم مع معامل شغل الأرض و معامل ما يؤخذ منها مصحوبا بإستحواد يجسد الأشكال التعميرية و المعمارية المنشودة، بالنسبة لكل قطاع من القطع المحددة، المناطق القانونية المتجانسة.¹

إن عدم إحترام مخططات شغل الأراضي من أهم الحالات التي تؤدي إلى وجود بناءات فوضوية بحيث تختلف صور عدم إحترام مخططات شغل الأراضي باختلاف الإطار التي تمت فيه المخالفة، فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني و التي تؤخذ صورة التواجد المستمر للأحياء القصدية وصورة الإستيلاء على المساحات الحرة و الربط السيئ لشبكات التهئية،² و الأخرى تتم على مستوى الإطار المبني، حيث تتبلور مخالفات البناء غير الشرعي طبقا للمعالم و المقاييس المحددة من قبل مخطط شغل الأراضي في التشوهات التي تتعرض لها العمارات و التوزيع العشوائي للبنىات.³

¹ - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 31-32.

² - الصادق مزهود، المرجع السابق، ص 145.

³ - المرجع نفسه، ص 147.

خلاصة الفصل الأول:

ظاهرة البناء الفوضوي آفة متعددة الجوانب، بحيث أن المشرع يهدف من وراء هذه الظاهر، إلى الضبط و المحافظة على الجانب الجمالي للمدينة في إطار إحترام مبادئ و قواعد التهيئة و التعمير .

حاولنا في هذا الفصل الأول أن نحصر مفهوم البناء الفوضوي و هذا من خلال تطرقنا إلى أهم التسميات الواردة عليه إضافتا إلى تعريفات المعاجم و الفقهاء و من خلال هذه التعريفات و التسميات توصلنا إلى معرفة أنواع هذه الظاهر و حاولنا حصرها في ستة أنواع و هي السكن غير المخطط، و السكن الذي يتم بدون أوراق قانونية رسمية، و السكن الذاتي التلقائي و السكن الناقص التجهيز، و السكن العشوائي، و مراكز العبور، كما أنه يتميز بمجموعة من الخصائص بحيث حددنا هذه الخصائص من خلال الإطار المبني للبناءة و الإطار الغير المبني للبناءة، كما حاولنا أن نحصر أهم العوامل القانونية و السياسية و الإجتماعية و الإقتصادية التي أدت إلى إنتشار ظاهرة البناء الفوضوي مع ذكر النماذج التي يكون فيها البناء الفوضوي و المتمثلة في البناء بدون رخصة (رخصة البناء) و البناء الذي يكون مجاوز لحدود الرخصة الممنوحة و البناء الذي يكون دون إحترام مخططات التهيئة و التعمير و المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي.

و عليه توصلنا إلى أهم ما يساعد في ضبط هذه الظاهرة، إحترام رخصة البناء و المخططات التهيئة و التعمير كونهما آلية وقائية تسمح بالكشف عن كل بناء جديد و بإعتبارهما الأسلوب القانوني الأوحى لإنشاء البناءات.

الفصل الثاني

التسوية و تحقيق المطابقة في ظل القانون

15/08

التسوية و تحقيق المطابقة في إطار القانون 15-08

لقد تميز ميدان التعمير و البناء في الجزائر مند الإستقلال بوجود ترسانة من القوانين المنظمة له و الهادفة إلى تطويره وجعله يستجيب لمتطلبات المجتمع في تكوين بيئة مساعدة على الحياة اللائقة التي من أسسها توفير كل ضروريات العيش و الرفاهية و التمدن.

لكن هذه القوانين على كثرتها، لم تقدر على وضع حد لظاهرة البناءات الفوضوية، بل على العكس من ذلك فإن المتأمل في حال مدننا قبل سنوات قليلة و بين حالها في الوقت الراهن يدرك حجم الكارثة و جسامتها، ببساطة نستطيع القول أن مدننا أصبحت محاطة بأطلال من البناءات الفوضوية التي لا تصلح أن تكون ملاذا للكائن البشري الطامع إلى بلوغ بلده مصاف الدول الكبرى في الرقي و التحضر و التنظيم.

كما أن الشيء المثير للإهتمام هو سكوت السلطات عن مثل هذه التجاوزات، و الرضوخ التام لأصحاب هذه

البناءات و السبب غياب آليات قانونية صريحة تشير إلى التدابير الردعية الكفيلة بالحد من هذه الظاهرة.

من هذا المنطق جاء القانون 15/08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لأول ديسمبر 2008، يحدد قواعد

مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، بجملة من الأحكام التي تهدف في مجملها إلى تسوية وضعية البناءات الفوضوية عن طريق مطابقتها و جعلها متوافقة من معايير البناء.

و سنتناول في هذا الفصل مفهوم تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون 15-08 و ما هي إجراءاته و المنازعات

المرتبة عنه في حالة الرفض.

المبحث الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات

نظرا للإجراءات الإدارية المعقدة للحصول على رخص البناء و التعمير، و كذا ضعف آليات الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية، و عدم مسيرتها للوتيرة المتسارعة للنشاط في هذا المجال.

جعل إنتشار البناءات غير المتممة المرخص لها، و كذا الغير المرخص لها يتراكم على إمتداد السنوات، مما أملى على المشرع إستدراك هذه الوضعية، و ذلك بإصدار قانون يتعلق بتسوية هذه البناءات و تحقيق مطابقتها للتشريع و التنظيم الساريين.¹

و عليه سوف نتطرق في هذا المبحث إلى التعريف بقانون مطابقة البناءات و إتمام إنجازها مع التلميح إلى خصائصه كمطلب أول، أما في المطلب الثاني سندرس مجال تطبيق هذا القانون.

المطلب الأول: تعريف تحقيق مطابقة البناءات

إن نوعية البناءات و شكلها و إدماجها في المحيط و إحترام المناظر الطبيعية و الحضرية و حماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع و الدولة على حد سواء.

و تحقيقا لذلك تدخل المشرع الجزائري لتسوية حالات بعض المباني بمجموعة من القواعد القانونية المتضمنة لشروط و إجراءات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.²

الفرع الأول: التعريف القانوني

تكون أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البناءات بشرط إحترام قواعد شغل الأراضي، و هذا ما نصت عليه المادة 02 من القانون رقم 08_15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها على أن تحقيق

¹ - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جوسور للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى 2014، ص 180.

² - جميلة دوار، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات في العدد الخاص بملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر يومي 17 و 18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر بسكرة سبتمبر 2013، ص 307.

المطابقة هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر لتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير.¹

كما عرف المشرع هذا القانون بـ" المقصود بإتمام البناء الذي يتعلق الأمر فيه بالإيجاز التام للهيكل و الواجبات و الشبكات و التهيئات التابعة لها و تحديد شروط شغل و إستغلال البنايات الذي يكون عن طريق تحقيق مطابقة البنايات و إستصدار شهادة المطابقة، وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي و مهياً بانسجام".²

الفرع الثاني: خصائص قانون تحقيق مطابقة البنايات

إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 15-08 يتميز بمجموعة من الخصائص و الميزات نلخصها كما يلي:

1_ إن عملية تحقيق مطابقة البناية غير الشرعية تتم طبقاً للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

فدراسة و بث الإدارة المكلفة في ملف تسوية البنايات غير الشرعية، يشبه إلى حد كبير دراسة طلب رخصة البناء في الحالة العادية عند ممارستها و وظيفة الضبط الإداري كما هو محدد في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير العقود و تسليمها، و قد تبين لنا ذلك من خلال حرفية المادة 10 من المرسوم التنفيذي 154-09 المؤرخ في 02-05-2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات التي تنص على أن:

" تراعى دراسة التصريح مدى تطابق المشروع مع أحكام مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير".³

¹ - قانون رقم 15-08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ: 20 يوليو سنة 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ج. ر. رقم 44.

² - بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها وفقاً للقانون 15/08 مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر يومي 17/18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 480.

³ - منتدى القانون العقاري: الأدوات القانونية لتسوية وضعية البنايات غير الشرعية، الخميس 21 أبريل 2017 الساعة:

و يترب على هذه الميزة أن تحقيق المطابقة لا يمس بحقوق الغير المستمدة من القانون المدني كالإرتفاقات المدنية طالما أنها غير مبينة في أدوات من أدوات التعمير.

2_ إن تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في القانون 08-15 عبارة عن أسلوب لتسوية متأثر بمنهجية معالجة البناءات غير الشرعية في ظل المرسوم 224/85 و التعليمات الوزارية المشتركة في 13 أوت 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع.

فقد ثبت إقتباس قانون 15/08 بمجموعة من أحكام المرسوم و تعليمات المذكورين أعلاه بشكل غير مبرر منها على سبيل المثال كيفية تحديد معايير التسوية المذكورين بالمادة 18، أو عند تحديد البناءات المقصاة من إجراء تحقيق المطابقة المذكورة بالمادة 16 من القانون 15/08 كذلك عند إسناد عملية البث في تحقيق المطابقة إلى اللجنة الدائرة و إستبعاد البلدية، و نسجل كأثر على ذلك عدم توافق هذا الإقتباس مع الإطار الجديد للتسوية المبين في مفهوم تحقيق المطابقة، فقد كان يكفي النص على أن عملية تحقيق مطابقة البناءات غير مشروعة تتم في إطار قواعد شغل الأراضي و هو إطار يحدد و يضبط قابلية الأرض للبناء في شكل مفصل كما رأينا لم يكن معروفا قبل 1990/12/01 تاريخ صدور قانون التعمير.¹

3_ يتميز تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في القانون 15/08 بأنه أسلوب شامل لتسوية: إذ أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء و الوضعية العمرانية لها بأثر رجعي، فحق البناء كما هو مبين متفرع عن ملكية، ولا يجوز أن تتم التسوية بخلاف ذلك، و لا تخلو هذه الميزة لإجراء تحقيق المطابقة من الإشكال و الغموض عند طلب معالجة تسوية الوعاء حيث أن وزارة السكن و العمران 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 البناء غير الشرعية و أقتصر الأمر على نصوص تبين كيفية البناء و هي:

- المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البناءات.

¹ <http://aissabendouha.blogspot.com> الخميس 21 أفريل 2017 على الساعة 17:30

- المرسوم التنفيذي 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلي لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبحث في مطابقة البناءات و كيفية سيرها.

- مرسوم تنفيذي رقم 156/09 الذي يحدد شروط و تقنيات تعيين فرق المتابعة و تحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها.

- القرار المؤرخ في 2009/07/29 المحدد للنظام الداخلي المسير لإجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات.

4- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية بالقانون 15/08 بأنها إستثنائية و إلزامية:

فهي إستثنائية لأن أحكام تحقيق المطابقة بالقانون 15/08 الموافق لـ 2008/07/20 كما بينته المادة 94 منه التي لم تفلح هي الأخرى في تحديد الأحكام المؤقتة و الأحكام الدائمة من قانون تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و لعل السبب في ذلك يرجع إلى وحدة الموضوع المنظم و إرتباط نصوص القانون 15/08 عند إعدادها و تنظيمها لقانون واحد يتضمن نوعين من أحكام الدائمة و المؤقتة .

إن عملية التسوية بموجب تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية تكتسي طابعا "إلزاميا" رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة و طلب حائز البناء، إذ يعد إلزاميا تحقيق مطابقة كل بناية غير شرعية إذ يفرض على مالكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لإتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض في الآجال المحددة لتسوية، و إلا تقرر معاقبتهم بالهدم و بالغرامة المالية.¹

¹ - بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 480.

المطلب الثاني: مجال تطبيق قانون مطابقة البناءات و إتمام إنجازها :

حسب نص المادة 14 من القانون 15-08 " يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي إنتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون " و عليه سنتناول في هذا المطلب البناءات المعنية بالتسوية وفق القانون 15-08 و البناءات الغير المعنية بالتسوية في ظل القانون 15-08.

الفرع الأول: البناءات المعنية بالتسوية وفق القانون 15-08

يشمل تحقيق المطابقة، البناءات التالية:¹

-أولاً: البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء.

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب و نظرا لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول.

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

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الإنجاز غير أن موصفات الإنجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني أي أن البناية المنجزة مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الإرتفاقات المحتملة.

-ثالثا: البناءات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الإنجاز بدون رخصة، وقام بإتمام البناية، وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي أو بدون سند، غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير و البناء.

¹ - المادة 15 من قانون 15/08.

رابعاً: البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء .

هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية و شرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير .

إن النطاق الموضوعي للتسوية و تحقيق المطابقة يتعلق فقط بالبنايات التي إنتهت بها الأشغال أو في طور الإتمام قبل نشر القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.¹

كما أن هناك شروط أخرى لتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها و ذلك حسب وضعية حالة كل بناية وهذا ما نصت عليه المادة 18 من القانون 08-15 و ذلك من خلال مراعاة الحالات الآتية:²

1- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري: يتعلق الأمر هنا بضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية و هو شرط أساسي ليتحصل المعني على رخصة أو الشهادة المطلوبة .

2- إحترام قواعد التعمير و مقاييس البناء : بمعنى أن يكون المشروع المراد إنجازها يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير و البناء، مع ضرورة توفر البناء و الوسائل المستعملة فيه .

3- تخصيصها أو إستعمالها: و يقصد بها النشاط الممارس يجب أن لا يتنافى مع موقع البناية.

4- موقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات: و يقصد توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء و الغاز و الماء و شبكات الصرف الصحي و الطرق المواصلات السلكية و اللاسلكية... الخ.

الفرع الثاني: البنايات الغير المعنية بالتسوية وفق القانون 08/15:

حسب أحكام المادة 16 من قانون 08/15 نستأنف مجموع البنايات غير المعنية لتسوية و هي كالاتي:³

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات و يمنع البناء عليها .

¹ - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص181.

² - الشريف بجماي، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنايات الفوضوية، معهد الحقوق و العلوم السياسية، المركز الجامعي تلمسان، الجزائر، جوان 2014، ص168.

³ - المادة 16 من القانون 08/15.

- البنايات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية، و بحماية البيئة و الساحل بما فيها مواقع الموانئ و المطارات و كذا مناطق الإرتفاقات المرتبطة به.
 - البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع ألغابي بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
 - البنايات المشيدة حرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع.
 - البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها و التي يستحيل نقلها.
- و من هنا نجد أن المادتين 15 و 16 قد حددتا نطاق الإستفادة من قواعد تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها و إن كان الإشكال الذي يطرح في هذا الإطار هو ما نصت عليه المادة 16 في فقرتها الأولى المتعلقة بعدم قابلية تحقيق مطابقة البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات و يمنع البناء عليها، فهل أن هذه الفقرة جاءت تعالج الحالة التي كانت قبل المنع و هي محل وضع قانوني سليم أم كانت محل تسوية طبقا لأحكام قانونية سابقة.¹
- و في مجال تطبيق نطاق الإستفادة من قواعد تحقيق مطابقة البنايات المحدد في المادتين 15 و 16 نجد بعض الإعتبارات المكرسة في القانون رقم 15/08 و تتمثل في إعتبارات عقارية تنصب على وضعية البناية بحيث أن البنايات الواجب مطابقتها قد تم تشيدها بالفعل على أراضي تابعة لأملاك العمومية للدولة، أو تابعة للأملاك الخاصة، بالدولة أو الولاية أو البلدية.

¹ - بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص. 482-483.

المبحث الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناء .

يقصد بالإجراءات هي مجموعة التدابير المتخذة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء الفوضوي بحيث يفترض قانون 15/08 في هذه المرحلة أن وضعية العقار قانونية و أنه قد تم تسويتها، ولقد تناول القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها و المرسوم التنفيذي 154/09 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البناء الغير الشرعية.

المطلب الأول: تنفيذ تصريح بمطابقة البناء.

نص المشرع في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 154/09 المتعلق بالإجراءات التنفيذ التصريح لمطابقة البناء أنه يتعين على الملاك و أصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بناياتهم في إطار أحكام المادة 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بنايتهم.¹

الفرع الأول: التصريح بالمطابقة:

حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 154/09 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح في مطابقة البناء نصت هذه المادة على " أن يسحب المصرح إستمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية." كما نص المرسوم التشريعي 07/74 المتعلق بالشروط الإنتاج المعماري يجب على المالك أو صاحب المشروع المتدخل و المؤهل الذين قاموا بتشيد البناء غير الشرعية بأن يتقدموا إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح لمطابقة تلك البناء في شكل طلب تسوية يكون على 05 نسخ ضمن محرر نموذجي توفره البلديات تحتوي على 06 أقسام من المعلومات.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 154/09 مؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 02 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء
² - المادة 25 من القانون 15/08. ج.ر. 27.

أولاً: يتضمن التعريف بالمصرح

و ذلك بذكر المعلومات حول شخصية الطالب إن كان طبيعي أو معنوي بمعنى الإسم و اللقب تاريخ الميلاد، إسم الولاية العنوان،¹ كما هو مبين في ملحق رقم 01 المتعلق بنموذج التصريح.

ثانياً: التعريف بالبنية محل المطابقة

حيث ينظر المصرح بدقة إلى صورة البنية الغير شرعية وحالة تقدم الأشغال بها مثلاً: أصرح أنني بدأت في إنجاز بنية طبيعتها مع ذكر عنوانها و إسم البلدية، الولاية و تكون أما:

1 - بناية غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناء: و يذكر فيها: الطبيعة القانونية للأرضية، مراجع رخصة البناء، رقم القرار، ممد من طرف، تاريخ تسليم، تاريخ الآجل الممنوح، الأشغال، مع ذكر إذا هي مطابقة أو غير مطابقة لها كما يذكر فيها أيضاً الهيكل و الطوابق، و الواجهة، و حالة تقدم الأشغال، و يذكر فيه الهيكل إذا كان متمم أو غير متمم و كذلك بالنسبة للواجهات إذا كانت متممة أو غير متممة و الهيئات الخارجية إذا كانت متممة أو غير متممة.

2- بناية متممة غير مطابقة لرخصة المسلمة: و يتم فيه:

أ- تحديد الطبيعة القانونية للأرضية

ب- مراجع رخصة البناء، تحديد رقم القرار، ممد من طرف، تاريخ التسليم، تاريخ انتهاء الصلاحية.

ج- الأجزاء غير مطابقة: و يذكر فيها مساحة الأرضية المبنية، الهيكل، عدد الطوابق، الواجهات إن كانت رئيسية أو جانبية أو خلفية.

د- حالة تقدم الأشغال: يذكر الهيكل أن كان متمم أو غير متمم، الواجهات إن كانت متممة أو غير متممة، و التهيئات الخارجية.

¹ - المادة 25 من القانون 08/15.

3-بناية متممة بدون رخصة بناء: و يذكر في التصريح ما يلي:

الطبيعة القانونية للأرضية، مساحة الأرضية المبنية، و عدد الطوابق.

4-بناية غير متممة بدون رخصة بناء:

تذكر فيها طبيعة الأرضية، المساحة، مساحة الأرضية المبنية، عدد الطابق، حالة تقدم الأشغال و نذكر فيها أن كان الهيكل متمم أو غير متمم، الواجهات كذلك إن كانت متممة أو غير متممة، و التهيئة الخارجية متممة أو غير متممة.

ثالثا - تحديد وثيقة تحقيق مطابقة المطلوبة:

تطبيقا للقانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، أطلب الإستفادة إما من:¹

- رخصة إتمام

- شهادة مطابقة

- رخصة بناء على سبيل التسوية

- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية

للشروع في مطابقة بنايتي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناية و إتمامها في الأجل الذي منح لي.²

رابعا: توقيف الأشغال:

بالنسبة للبنائيات الغير متممة يذكر فيه أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال و لا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير.

خامسا: الإكتتابات التكميلية:

أي يتعد المصرح بالتقدم بطلب شهادة مطابقة و إلتزامه المتمثل في: ألا أسكن أو أشغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة .

¹ - سؤالية سمية- بسكري إيتسام، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 15/08، المرجع السابق، ص41.

² - راجع أحكام القانون 15/08 المتضمن إجراءات تحقيق مطابقة البنائيات.

سادسا: الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية:

يدون التصريح بمطابقة البناية في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعب البلدي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا.¹

الفرع الثاني: الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة:

زيادة على عناصر المعلومات المنصوص عليها في أحكام المادة 25 من القانون رقم 15/08 يجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البنايات بملف يحتوي على ما يأتي:

أ- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام:

حالة 1/ بناية غير متممة و مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة .
- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها (من إعداد مهندس معماري معتمد).
- مناظر فوتوغرافية للوجهات و المساحات الخارجية للبناية .
- تحديد أجل إتمام البناية (يقيمه مهندس معماري معتمد).²

حالة 2/ بناية غير متممة و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة .
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة .
- وثائق بيانية و كتابية للأجزاء التي أدخلت عليها التعديلات، (يعدها مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان) .

¹ - المادة 06 من المرسوم تنفيذي 154/09.

² - نبيل صقر، النشاط العقاري، البناء و السكن و التعمير، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر.ص46.

- مناظر فوتوغرافية للوجهات و المساحات الخارجية للبنية.
 - تحديد أجل إتمام البنية (يقيمه مهندس معماري معتمد).¹
- ب- عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة مطابقة لبنية متممة و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

المسلمة:

كما جاء في المادة 20 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
 - مخطط الكتلة للبنية كما إكتملت على سلم 1/500.
 - مخططات كل الطوابق و الواجهات كما إكتملت على سلم 1/50.
 - مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة .
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبنية.²
- ج- طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبنية متممة غير حائزة على رخصة بناء.:

كما جاء في المادة 21 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 حيث يحتوي الملف في هذه الحالة

على ما يلي:

- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية .
- بيان وصفي لأشغال المنجزة.
- الوثائق المكتوبة و البيانية و المخططات الهندسية المدنية للبنية تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة من قبل مهندس معماري و مهندس مدني معتمدين.³

¹ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09.

² - المادة 4 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 154/09.

³ - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 47.

د- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة و غير حائزة رخصة بناء.

حسب المادة 22 من القانون 15/08:

- الوثائق المكتوبة و البيانية و مخططات الهندسة المدنية للبناء تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.
 - أجل إتمام البناية يقدره مهندس معماري معتمد طبقاً للأحكام المادة 29 من القانون رقم 15/08.
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.¹
- في جميع الحالات يتم إعداد التصريح خمسة 05 نسخ طبقاً للإستمارة.

المطلب الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة:

تمر دراسة التحقيق في طلب التسوية و مدى تطابق البناء غير شرعي مع قواعد التعمير على مستويين:

- مستوى المصالح التعمير للبلدية.

- مستوى ولاية مديرية التعمير و البناء.

الفرع الأول: على مستوى المصالح التعمير البلدي:

تم إستحداث فرقة خاصة بموجب هذا القانون تسمى في مضمونه بـ"فرقة المتابعة و التحقيق"²، و هي عبارة عن

مجموعات من موظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء في الولاية، و للمصالح المكلفة بالتعمير للبلدية حسب نص المادة

02 من مرسوم 156/09.

¹ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09.

² - المرسوم التنفيذي رقم 156/09 مؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق لـ: 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج.ر رقم 27.

كما تعتبر الخلية الأولى في عملية تحقيق المطابقة،¹ يكون مقرها على مستوى البلدية تتشكل من أربعة عناصر مهمتها متابعة دقة المعلومات الواردة في تصريح الملاك مع معاينة حالة عدم مطابقة البناءات و مخالفات القانون 15/08. حيث يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناية في أجل 08 أيام التي تلي إيداع تصريح على أساس المعلومات و الوثائق التي قدمها المصريح،² وذلك من أجل إجراء طلب التسوية و التحقق من مدى مطابقة ما جاء في مضمون ورقة التصريح، حيث أنه في حالة تسجيل عدم المطابقة يحضر محضر عدم المطابقة يثبت واقعة البناء الفوضوي. و نظرا للعدد الهام لطلبات، يجب وضع شبك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية لغرض إستقبالها و تسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض، و يتم قبول كل ملف كامل تم إيداعه في 05 نسخ. و حسب المادة 09 من مرسوم 154/09 يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربعة (04) نسخ من التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة و الرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير و البناء التابعة للولاية في أجل (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع تصريح من أجل دراسته، و يحتفظ بنسخة على مستوى البلدية. و حسب المادة 89 من قانون 15/08 " يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000 دج)، كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز، و في حالة العود تضاعف الغرامة".³

¹ - بوشلوش عبد الغني، القانون 08/15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات الملتقى الوطني حول:

إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر يومي 18/17 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر بسكرة ص295.

² - المادة 08 من مرسوم التنفيذي 156/09.

³ - المادة 89 من قانون 15/08.

الفرع الثاني: دراسة على مستوى مديرية التعمير و البناء التابعة للولاية:

حسب نص المادة 28 فقرة 02 من قانون 15/08 تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بجمع الموافقات و الآراء المتعلقة بالتسوية و تحقيق المطابقة، من الإدارات والمصالح والهيئات المعنية و التي تكون جميعها ملزمة بإبداء رأيها خلال (15) خمسة عشر يوما من إخطارها من طرف مصالح التعمير للولاية.¹

ثم تودع هذه الأخير الملف المتعلق بالتصريح، لدى لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق المطابقة،² بمفهوم القانون 15/08.

تقوم مديرية التعمير و البناء المكلفة بدراسة التصريح بجمع الموافقات و الآراء من:

المصالح المكلفة بالأموال الدولة، و المصالح الحماية المدنية فيما يخص البنايات ذات إستعمال الصناعي أو التجاري و كذلك البنايات المخصصة لسكن و التي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق، و مصالح الآثار، و مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من قانون 29/90.³

تعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب و هذا ما نصت عليه المادة 30 من قانون 15/08 " تعد مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح، يحتوي على:

— التصريح كما تقدم به المصرح.

— الرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية.

— الرأي المعلن للإدارات و المصالح و الهيئات التي تمت إستشارتها.

— رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

و عليه فيجب على مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية إبداء رأيها خلال 15 يوم إبتداء من تاريخ

إخطارها من طرف مصالح التعمير للبلدية .

¹ - المادة 28 فقرة 02 من قانون 15/08.

² - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 187.

³ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 154/09.

حيث أنه يعد إعداد هذه الملفات إعطائها رقما ترتيبيا تبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.¹

و بعد إعداده و ترقيمه يتم إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشئة طبقا للمادة 32 من قانون 15/08 في أجل شهر إبتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.²

المطلب الثالث: الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل عن طلب تحقيق مطابقة البناءات:

ستتطرق في هذا المطلب إلى التعرف على اللجنة الدائرة المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البناءات من خلال معرفة تشكيلها و كفاءات سيرها أولا و اللجنة الطعن تشكيلها و كفاءات سيرها ثانيا:

الفرع الأول: لجنة الدائرة

يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 155/09 تشكيلي لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرها.

أولا: تشكيلة لجنة الدائرة:

تشكل لجنة الدائرة من:

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب، عند الاقتضاء رئيسا.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء .
- مفتش الأملاك الوطنية .
- المحافظ العقاري المختص إقليميا .
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة .
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.

¹ - المادة 30 من قانون 15/08

² - المادة 31 من قانون 15/08

- رئيس القسم الفرعي للري .
- ممثل مديرية البيئة للولاية .
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية .
- ممثل الحالة المدنية .
- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية.
- ممثل مؤسسة سونلغاز .

يمكن لجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها.

كما تحدد القائمة الإسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي، و في حالة إنقطاع عهدة أحد الأعضاء، يتم إستبداله

حسب الأشكال نفسها.¹

ثانيا: كيفية سيرها:

1-الأمانة التقنية:

للجنة الدائرة في إطار سيرها، أمانة تقنية تكلف بما يأتي:²

- إستلام إيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات .
- تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعا لتاريخ وصولها.
- تحضير إجتماعات لجنة الدائرة .
- إرسال الإستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الأعمال.
- تحرير محاضر و مدونات أخرى.

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 155/09.

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 155/09.

- تبليغ القرارات و التحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.

2- إجتماعات (دورات)

حسب نص المادة 05 من المرسوم تنفيذي 155/09:

تجتمع لجنة الدائرة في مقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية و في كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات غير عادية.

يبلغ رئيس لجنة الدائرة الإستدعاء مرفقة بمجدول الأعمال و بكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل ثمانية (8) أيام على الأقل من تاريخ إنعقاد الإجتماع.¹

3- المداولات

لا تصح المداولات لجنة الدائرة إلا بحضور 3/2 من أعضائها على الأقل و إذا لم يكتمل النصاب يحدد إجتماع جديد في أجل لا يتجاوز 8 أيام الموالية.²

كما نصت المادة 08 بأن قرارات اللجنة الدائر تتخذ بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

4- إختصاصات:

تقوم لجنة الدائرة بدراسة الملفات المتعلقة بطلبات التسوية المخول إليها من قبل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على أساس المعلومات المقدمة من قبل صاحب التصريح و الآراء المعللة من قبل المصالح التقنية والإدارات التي تمت إستشارتها والرأي المعلل لمصالح التعمير بالبلدية و كذلك الرأي المعلل لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما أن

¹ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 155/09.

² - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 155/09.

عمليات الدراسة قد تتطلب الإستعانة ببعض التحقيقات الإضافية على أرض الميدان كالخبرة، فقد نصت المادة 06 على أنه "يمكن للجنة أن تطلب أي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال في إطار دراسة الملفات".¹

و عليه يلتزم كل من أعوان البلدية أو قسم البناء و التعمير أو هيئة مختصة بالإستعانة بخبير لتوضيح بعض المسائل التقنية الغامضة، كما نصت المادة 18 من قانون 15/08 على مجموعة من المسائل يجب على اللجنة من خلال دراستها أن تأخذ بها بعين الإعتبار و المتمثلة في:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- إحترام قواعد التعمير و مقاييس البناء.
- تخصيصها و إستعمالها.
- موقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات.²

يجب الفصل بين طلبات تسوية القاعدة العقارية من جهة الأولى، و طلب تسوية البناية من جهة ثانية و تبعا لنتائج الدراسة و التي يجب ألا تتجاوز 03 أشهر بعد إستلام الملفات، فإن هذه الأخيرة تفصل في نهاية أعمالها فإذا كان ملف طلب تحقيق المطابقة المعروض على لجنة الدائرة يستوجب تسوية مسبقة للعقار، يجب على لجنة الدائرة أن تشير إلى ذلك في المحضر وفي هذه الحالة يجب على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود ملكية.³

¹ - سوائية سمية - بسكري إبتسام، المرجع السابق، ص 52.

² - المادة 18 من قانون 15/08.

³ - التعليم الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها لفائدة المواطنين صادرة من وزارة السكن و العمران، ص 84.

الفرع الثاني: لجنة الطعن

أولاً: تتشكل لجنة الطعن من:

- الوالي رئيساً.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي، منتخبين من طرف زملائهم.
- مدير التعمير و البناء.
- مدير الأملاك الوطنية.
- مدير المحافظة العقارية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الأشغال العمومية.
- مدير الموارد المائية.
- مدير الطاقة و المناجم.
- مدير البيئة.
- مدير السياحة و الثقافة.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

كما يمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعد في أشغالها.¹

ثانياً: كفاءات سيرها:

1- أمانة تقنية: للجنة الطعن في إطار سيرها أمانة تقنية تكلف بما يلي:

¹ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 155/09.

- إستلام ملفات الطعون.
- تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها.
- تحضير إجتماعات لجنة الطعن.
- إرسال الإستدعاءات مرفقة بدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن.
- تحرير محاضر الإجتماعات و مدونات أخرى.
- تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون.
- إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.¹

2- إجتماعات:

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على إستدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك و هذا حسب المادة 14 من مرسوم 155/09.

3- المداولات:

لا تصح مداولات لجنة الطعن إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل و تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح.²

4- إختصاصاتها:

تقوم لجنة الطعن بكل تدقيق تراه مفيدا لإتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة. ترسل اللجنة الطعن عند نهاية الأشغال دراسة الطعون المعلومات و الوثائق المقدمة و القرارات التي تم إتخاذها إلى لجنة الدائرة

¹ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 155/09.

² - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 155/09.

في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ إستلامها الطعن، و التي تبث نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب،¹ كما ترسل نسخة من القرار إلى المعني.

المبحث الثالث: المنازعات في طلب تحقيق المطابقة:

بعد دراسة و الفصل في طلب تحقيق مطابقة البناءات من طرف اللجنة خلال مدة شهر من تاريخ إستلام طلب تحقيق المطابقة أما بالقبول طلب التحقيق، و إما رفضه و بالتالي سوف نتناول في هذا المبحث من خلال مطلبين أي في حالات القبول كمطلب أول و المنازعة الإدارية في حالة الرفض كمطلب ثاني.

المطلب الأول: حالة القبول:

عند قبول اللجنة الملف و في حالة عدم وجود تخفيضات توافق اللجنة على تحقيق مطابقة البناءة و هذا طبقا لأحكام القانون 15/08 المتعلق بتحقيق المطابقة و إتمام إنجازها، و كذا حسب المادة 08 فقرة 02 من مرسوم تنفيذي 155/09 الذي يحدد تشكيلة لجنتي مكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرها.

يعد قبول الطلب تسليما لسندات، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية أو شهادة مطابقة، يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالعرض المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من إختصاصها.²

الفرع الأول: حالة القبول العادية بالنسبة للبناءات المتممة

و هي الحالة المتعلقة بالبناءة المنتهية الأشغال أو قيد الإنجاز وقد نصت عليها من القانون 15/08 عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو صاحب مشروع مالك لوعاء العقاري الذي شيدت عليه البناءة عقد الملكية، أو شهادة الحيازة أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة للجنة الدائرة على طلبه ترسل هذه الأخيرة إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي قصد إعداد السندات التسوية.

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 155/09.

² - المادة 43 من قانون 15/08.

أولاً: شهادة المطابقة على سبيل التسوية

يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء شهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من قبل الوالي، و تعتبر البناية المتممة و المتحصل صاحبها على رخصة بناء ولكنها غير مطابقة بناء مخالف للرخصة، وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90، و تكون عندما تعين شرطة العمران عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، فهنا يجزر عون المختص محضر معاينة المخالفة أو اللجنة ويرسله إلى وكيل جمهورية المختص كما يرسل نسخة منه إلى كل من الوالي ورئيس مجلس الشعبي البلدي وذلك خلال أجل 72 ساعة، حيث أن قانون 15/08 أدمج هذا النوع من البنائيات، (بنائيات متممة ومتحصل صاحبها على رخصة بناء ولكنها غير مطابقة لهذه الرخصة ضمن حالات تحقيق مطابقة البنائيات).

و دون إحلال بأحكام القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل و المتمم أنه يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة ومتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة هذه الأخير من شهادة المطابقة.¹

لقد وضع المشرع جزاء أو عقوبة قدرها من 20 ألف دينار جزائري إلى 50 ألف دينار جزائري كل من يشغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت شهادة مطابقة.²

كما يعاقب بغرامة من 50 ألف دينار جزائري إلى 20 ألف دينار جزائري كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في أجل محدد.³

ثانياً: رخصة البناء على سبيل التسوية:

هي السند الإداري الذي يتمكن بموجبه صاحب البناء المتمم و غير الحاصل على رخصة البناء من الخروج من الوضعية غير الشرعية للبناء محل الرخصة حيث تنص المادة 21 من قانون 15/08 على أنه يمكن أن يستفيد من رخصة البناء

¹ - المادة 20 من قانون 15/08.

² - المادة 82 من قانون 15/08.

³ - المادة 81 من قانون 15/08.

على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية الذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء.¹

و لا تعني رخصة البناء على سبيل التسوية عن شهادة مطابقة، إذ يفرض القانون ضرورة إيداع طلب شهادة المطابقة في الآجال المحدد في الرخصة المسلمة²، و هذا ما حددته المادة 53 من قانون 15/08، و على هذا الأساس لا يمكن للحاصل على رخصة البناء إستغلال البناية للسكن أو لأي نشاط آخر إلا بعد حصوله على شهادة المطابقة و إلا تعرض لعقوبات الجزائية المنصوص عليها في المادة 82 من قانون 15/08 يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها.

الفرع الثاني: بالنسبة للبنىات غير المنتهية : في هذا الفرع سوف نتطرق إلى دراسة رخصة إتمام إنجاز على سبيل التسوية، و رخصة إتمام الانجاز.

أولاً: رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية

تحمل هذه الرخصة نفس المفهوم رخصة إتمام الإنجاز، و تختلف عنها فقط في أنها تسلم للبناية غير الشرعية غير المتممة التي لم تحز مطلقاً على رخصة البناء فقد قرر المشرع إمكانية إستفادتها من أحكام تسوية وضعية الوعاء العقاري، وهو ما نصت عليه المادة 22، يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية حسب الشروط و الكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل، حيث نصت المادة 56 من قانون 15/08 على أنه " يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً من طرف المالك أو صاحب المشروع لإستئناف الأشغال لإتمام إنجاز البناية، وفي حالة قبول الطلب تسلم رخصة فتح

¹ - المادة 21 من قانون 15/08.

² - المادة 53 من قانون 15/08.

الورشة في أجل مدته 8 أيام، يجب أن تجسد الورشة عن طريق إقامة سياج الحماية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.¹

يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في الأشغال إتمام الإنجاز في أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز.²

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز القيام شخصيا بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو فجائية من أجل معاينة إنطلاق أشغال إتمام الإنجاز و تجهيزها،³ حيث هناك إلتزامات على المالك أو صاحب المشروع هي:

- الحفاظ على النظافة الدائمة للورشة ويسهر على تصريف الفضلات والحصى و الردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام الإنجاز.

- يتعين عليه أيضا فقط الحوار من جميع أشكال التلوث والأذية يلزم المالك أو صاحب البناية بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال.

- يجب أن يودع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه 03 أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناية .

و قد وضع المشرع عقوبة قدرها يتراوح بين خمسون ألف دينار جزائري (50.000).

ثانيا: رخصة إتمام الانجاز.

حسب المادة الثانية من الفقرة الأخيرة يقصد بها وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز البناية قبل شغلها أو إستغلالها ويقصد إتمام إنجاز البناية الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والهيئات التابعة لها.

¹ -المادة 57 من قانون 15/08

² -المادة 57 من قانون 15/08.

³ -المادة 78 من قانون 15/08.

بالنسبة للبنائيات غير المتممة المتحصل صاحبها على رخصة بناء حيث جاء في نص المادة 19 من القانون 15/08 على أنه " عند إنتهاء الأجل الممنوح، يمكن لصاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز".¹

المطلب الثاني: المنازعة الإدارية في حالة الرفض (رفض طلب التسوية).

إن معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تكون محل دعوى الإلغاء و قبل التطرق إلى موضوعنا هذا لابد من معرفة معنى دعوى الإلغاء و ما هي شروط قبولها أمام المحكمة الإدارية.

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء و شروط قبولها

أولاً: تعريف دعوى الإلغاء:

دعوى الإلغاء هي الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون.² كما عرفها الدكتور محمد صغير بعلي بأنها الدعوى القضائية المرفوعة أمام أحد الهيئات القضائية الإدارية (الغرف الإدارية أو مجلس الدولة) التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظراً لما يشوب أركانه من عيوب.³ و عرفها الدكتور عمار عوايدي بأنها تلك الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية و العينية التي يحركها ذو الصفة و المصلحة أمام الجهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة.⁴ و في الأخير نستنتج هذا التعريف لدعوى الإلغاء " بأنها دعوة قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقاً للإجراءات خاصة و محددة قانوناً".

كما أن لدعوى الإلغاء خصائص تتمثل فيما يلي:

¹ -المادة 19 من قانون 15/08.

² -محمد صغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007، ص 31.

³ -المرجع نفسه، ص 31.

⁴ - عمار عوايدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجزائرية، 1995 ص 314.

دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية Juridictionnel بمختلف المعايير سواء من حيث: شروط قبولها المتعلقة بالطاعن و محل الطعن و المواعيد و الجهات المختصة بالنظر فيها (هيئات قضائية، محاكم إدارية، مجلس الدولة) ، بينما الطعون الإدارية على إختلافها توجه و ترفع أمام جهات إدارية تابعة للسلطة التنفيذية سواء كان الطعن رئاسيا أو ولائيا أو وصائيا أو الإجراءات المتبعة بشأنها إجراءات قضائية ذات خصائص مميزة أو قرار المترتب عنها عمل قضائي حكم له حجية الشيء المقضي به.¹

- إذن نستخلص أن دعوى الإلغاء دعوى قضائية تميزها عن التنظيم الإداري الذي يرفع أمام جهة إدارية أو لجنة خاصة لا أمام القضاء.²

- دعوى الإلغاء ذات إجراءات خاصة و مميزة بحيث تتسم بمجموعة من الخصائص تطبعها وتميزها عن إجراءات القضائية الأخرى المدنية و التجارية الخاصة.

لقد ذهب الفقه إلى أن إجراءات القضائية تطبعها الخصائص الأساسية التالية:

الكتابة ، الحضورية ، الشبه سرية ، السرعة و البساطة ، و قلة التكاليف و الطابع التحقيقي.

1- دعوى الإلغاء هي دعوى موضوعية:

دعوى الإلغاء تتميز بطابعها الموضوعي و العيني لأنها تتعلق و تنصب على الطعن في القرار

الإداري أي مقاضاة للقرار الإداري و يترتب على هذه الخاصية:

أ- إضفاء المرونة و سهولة في إثبات شرط الصفة و المصلحة و التوسع فيه ضمانا لتفعيل الرقابة على أعمال الإدارة بغرض

إحترام مبدأ المشروعية خلافا لما هو سائد في الدعاوى المدنية أو دعاوى القضاء الكامل الإدارية التي تستلزم إثبات مساس

بحق.

¹ - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 36.35.

² - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دراسة تشريعية و قضائية و فقهية، الطبعة الأولى، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009، ص 48.

ب- إعتبار دعوى الإلغاء من النظام العام مما يعني رفع دعوى الإلغاء ضد جميع قرارات الإدارة و عدم إتفاق على عدم تحريكها أو التنازل عنها.

ت- إكتساب القرار المترتب عن الفصل فيها الحجية المطلقة، حيث تمتد آثاره إلى الكافة و إلى أطراف الخصومة.¹

2- دعوى الإلغاء هي دعوى مشروعية:

تسعى دعوى الإلغاء إلى ضمان إحترام مبدأ الشرعية بموجب إلغاء القرارات الإدارية غير مشروعة أي المخلفة لنظام القانوني السائد بالدولة ، إذن هي دعوى مشروعية و من ثمة دور قاضي الإلغاء يقتصر أساسا على البحث عن مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه، فإذا ما تأكد أن ركنا أو أكثر من أركانه غير مشروعة يحكم بإلغاء ذلك القرار وبخلافه يرفض الدعوى.²

ثانيا: شروط دعوى الإلغاء:

1- الشروط الشكلية:

أ-شروط القرار الإداري المراد إلغاؤه:

يشترط لقبول دعوى الإلغاء أن ينصب الطعن على قرار إداري و الذي يقصد به هو عمل الإداري الإفرادي 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 و قائمة.³

و في إطار تسوية البناءات غير الشرعية، يسلم رئيس البلدية مختص إقليميا لصاحب التصريح إما قرار الموافقة أو قرار مرافقة مقيدة بالشروط أو الرفض الذي فصلت فيه لجنة الدائرة ، و عليه فإن القرار الذي رفضت اللجنة تحقيق مطابقة البناءة فيه يشكل محلا لدعوى الإلغاء طبقا للمادة 819 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

¹ - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص38.

² - المرجع نفسه، ص 39.

³ - المرجع نفسه، ص38.

ب- شرط النظام الإداري المسبق:

الأصل هو إختياري طبقا للمادة 830 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، حيث حول القانون 15/08 بأنه يمكن المصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن ، في أجل ثلاثين (30) يوما إبتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض.¹ بحيث كان المشرع سابقا يعتبر اللجوء إلى التظلم إختياري إلا أنه تراجع عن ذلك و قيد ممارسة دعوى الإلغاء بضرورة المرور على التظلم الإداري المسبق و هذا ما تطرقنا إليه سابقا في الهيئات المختصة في طلب تحقيق المطابقة.

ت- شروط الميعاد:

تنص المادة 52 من قانون 15/08 بأن المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا تختص بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.

و رغم أن أجل الدعوى من النظام العام يترتب عليها سقوط عند عدم ممارسته حيث طبقت هذه الآجال مفتوحة عند ممارسة دعوى الإلغاء في قرار لجنة الدائرة و هذا حسب المادة 19 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 155/09 التي نصت "ب ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل إستلام".²

كما نص قانون الإجراءات المدنية بالمواد 829-831 على أن المقصود بتبليغ الذي ينطلق من أجل الطعن في القرار الإداري أمام المحكمة الإدارية هو التبليغ الرسمي الذي أحال الطعن.

2- شروط متعلقة برفع الدعوى

فيما يخص الشروط المتعلقة برفع الدعوى فقد نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية (لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون)

أ-الصفة: هي العلاقة التي تربط المصرح من جهة و الحق أو المركز القانوني (طلب تحقيق المطابقة) من جهة أخرى.

¹ - المادة 46 من قانون 15/08.

² - المادة 19 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 155/09.

ب- المصلحة: يقصد بها الفائدة أو المنفعة التي يسعى المصريح لتحقيقها جراء الحكم له بما يطلبه، أي الفائدة المرجوة من هذه الدعوى هي إلغاء قرار الرفض.¹

3- شروط موضوعية:

يقصد بها الوسائل التي يركز عليها المدعي في مخاصمته لقرار رفض تحقيق المطابقة غير المشروعة أمام المحكمة الإدارية المختصة من أجل إلغائه و تتمثل في:

أ- عيب عدم الاختصاص: هو إنعدام القدرة أو الأهلية أو الصفة القانونية على إتخاذ قرار إداري معين بإسم

ولحساب الإدارة العامة بصفة شرعية، لقد حدد القانون 15/08 في هذه الحالة إحتصاص لجنة الدائرة في البث في تحقيق المطابقة و ذلك عن طريق المرسوم 155/09 الذي يحدد تشكيلة لجنة الدائرة و الطعن في البث في تحقيق المطابقة، فلا يجوز لجهة إدارية أخرى كالمبلدية أو مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية أو مصالح التي تتم إستشارتها أن تقرر عدم قابلية البناء لتسوية عند الطلب.

ب- عدم الشكل و الإجراءات: ركن الشكل و الإجراءات في تحقيق المطابقة هو عبارة عن مجموعة الشكليات

و الإجراءات المطلوب توافرها قانونيا لإصدار القرار لتسليم سند المطابقة كما هو مبين في الإجراءات .
و عليه فان عدم إستيفائها يشكل عيب الشكل و الإجراءات، كعدم قيام مصالح التعمير بمعاينة البناية و تحرير محضر بذلك أو عدم إبداء رأيها.²

ج- عيب السبب: و يقصد به إنعدام الحالة الواقعية و القاعدة القانونية، بحيث يتبين أن الأسباب التي بني عليها القرار

الإداري المطعون فيه (قرار الرفض) هي أسباب صحيحة،³ كوقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري المتضمن

¹ - سؤولية سمية- بسكري إبتسام، المرجع السابق، ص71.

² - المواد 07-08-15-16 من المرسوم التنفيذي 155/09.

³ - سؤولية سمية، بسكري إبتسام ، المرجع السابق، ص72.

رفض تسليم سند تحقيق المطابقة، و يكون هذا العيب في حالة تقرير لجنة الدائرة، مثال ذلك، لا تقبل مطابقة بسبب

تشيدها على الأراضي غير قابلة لتعمير و التي نصت عليها المادة 16 من قانون 15/08.

حيث يتبين للمصرح بأن هناك أسباب أخرى يمكن الإستناد عليها لتبرير القرار محل الطعن بالإلغاء.

كما يعتبر عيب إنعدام السبب في قرار رفض سند تسليم المطابقة محققا إذا ما توفرت الشروط اللازمة لإتخاذها، لكن

لجنة الدائرة أخطأت في تكييف القانوني لهذه الشروط كالحالة التي يسمح فيها تنظيم مخطط شغل الأراضي يتجاوز معامل

شغل الأراضي في حدود معينة و تقرر لجنة الدائرة طلب تحقيق مطابقة البناء بسبب عدم إحترام القواعد المتعلقة بكثافة

البنيات في الأرض.

د- عيب مخالفة القانون: يوجد نوعين لمخالفة القانون، حيث يتمثل النوع الأول في المخالفة المباشرة لقواعد

القانونية بحيث تثبت المخالفة المباشرة للقانون إذا كان الأثر القانوني المترتب على القرار محضور قانونا أو مخالف لما يتطلبه

القانون و بالتالي خروج القرار الإداري للجنة الدائرة المتضمن تحقيق مطابقة أحكام و مبادئ القانون 15/08 و مراسيم

تنفيذية له.

أما النوع الثاني يتمثل في الخطأ في تفسير القاعدة القانونية بحيث قد ينشأ عيب المحل عن تأويل القاعدة القانونية

وحملها خطأ معني 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 و إنما إعترفت بوجودها وحاولت تطبيقها، و لكنها أعطت القاعدة

معنى مختلفا عن معنى المقصود منها: عدم حيازة المصرح الذي يثبت الوضعية العقارية للبناء.¹

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

- إذا تعذر تسوية وضعية البناء المشيدة خرقا للقواعد البناء و التعمير في المنطقة.

¹ - سؤالية سمية، بسكري إبتسام، المرجع السابق، ص73.

الفرع الثاني: الجهات القضائية الفاصلة في دعوى رفض طلب التسوية:

في حالة رفض طلب التسوية من طرف لجنة الدائرة، فإن أول خطوة يقوم بها هي الطعن الإداري فإذا تم رفض الطلب من طرف لجنة الطعن فما عليه إلا اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة بالفصل في دعاوى تسوية البناءات الفوضوية في ظل القانون 15/08 و هي المحكمة الإدارية كدرجة أولى أما أحكامها فتكون قابلة للإستئناف أمام مجلس الدولة كدرجة ثانية.

أولاً: المحكمة الإدارية:

تقبل الدعوى أمام المحكمة الإدارية للفصل فيها، ونظرا لوجود المصرح أي صاحب طلب تحقيق المطابقة من جهة و لجنة الدائرة المختصة بالبحث في طلب تحقيق أطراف النزاع، و بالتالي تعتبر منازعة إدارية و القضاء المختص يكون محكمة إدارية و هذا طبقا لنص المادة 52 من قانون 15/08 التي تنص على أن المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا تختص بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.¹

حيث تعتبر المحاكم الإدارية الهياكل الإدارية القاعدية لنظام القضاء الإداري، حيث يعتبر القانون رقم 02/98 أول قانون خاص بالمحاكم الإدارية،² و الذي تناول تنظيم و تشكيل المحاكم الإدارية، و لقد بين المرسوم التنفيذي 356/98 المؤرخ في 24 رجب 1417 الموافق ل 14 نوفمبر 1998 الذي يحدد كفاءات تطبيق أحكام القانون 02/98، بحيث حدد الإختصاص الإقليمي و القاعدة العامة التي تحكمه هي موطن المدعي عليه مع وجود إستثناءات وردت في المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية.

لقد حددت المادة 800 من ق.إ.م.و.إ. الإجراءات المدنية والإدارية على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

¹ - المادة 52 من قانون 15/08.

² - قانون العضوي 02/98 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية .

كما نصت المادة 801 بأن المحاكم الإدارية تختص كذلك في الفصل بدعاوى الإلغاء القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية البلدية و المصالح الإدارية الأخرى للبلدية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية، دعاوى القضاء الكامل القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

و عليه فمن خلال هذه النصوص يتضح لنا أن بأن المحكمة الإدارية مختصة في الفصل دعوى الإلغاء قرار الرفض، إلا أن الآجال الفصل لم يحدد في هذا القانون.¹

حيث يراعي القاضي على مستوى المحكمة الإدارية الأسباب التي يبيها المصريح حججه و مطالبه سواء من حيث أسباب دعوى الإلغاء كعيب عدم الاختصاص، عيب التسبب قرار الرفض، عيب مخالفة القانون رقم 15/08، عيب الشكل و الإجراءات.

فإذا ثبت هذه الأسباب يحكم القاضي إما بإلغاء قرار الرفض تحقيق المطابقة أي إعادة الحال على ما هو عليه أو بالرفض دعوى الإلغاء.

ثانيا: أمام مجلس الدولة:

يعتبر مجلس الدولة مؤسسة دستورية إستحدثها دستور 1996 بموجب نص المادة 152 مستشار السلطة الإدارية المركزية و كمحكمة إدارية العليا.²

كما يعتبر مجلس الدولة في الجزائر تابع لسلطة القضائية أي يتمتع بالإستقلالية عن السلطة التنفيذية كما أن تخصصه بالفصل في المنازعات الإدارية لا يعني أنه تابع لها و هذه الإستقلالية تستمد و جودها القانوني من نص المادة 138 من الدستور.

¹ - قانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1929 الموافق ل 2008/02/25 المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية.

² - محمد صغير بعلي، المرجع السابق، ص 22-24.

مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة يختص في الفصل في دعاوى الإلغاء و تفسير و تقدير المشروعية في القرارات الصادرة عن سلطات الإدارية المركزية، و هذا حسب المادة 901 من قانون 11/03 كما نصت المادة 902 بأن مجلس الدولة يختص بالفصل في إستئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية، و بهذا يتضح لنا أن الحكم برفض دعوى الإلغاء قرار رفض طلب تحقيق المطابقة يكون الصادر عن المحكمة الإدارية قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة.

و هذا ما حددته نص المادة 09 من قانون العضوية 03/11 بأن مجلس الدولة كدرجة أولى يختص بالفصل في دعوى الإلغاء و تفسير و تقدير المشروعية بالقرارات الصادرة عن السلطات العمومية و الهيئات العمومية الوطنية و المنظمات المهنية الوطنية.

و تلتها المادة 10 حيث نصت بأن مجلس الدولة يختص بالفصل في الإستئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن الجهات القضائية.¹

¹ - القانون العضوي رقم 03/11 المؤرخ في 26/07/2011 المتعلق بمجلس الدولة، ج ر رقم 43.

خلاصة الفصل الثاني:

نستخلص من هذا الفصل أن القانون 15/08 جاء لتسوية وضعية البناءات الفوضوية و ذلك عن طريق تحقيق مطابقة البناءات و التي تعرف بأنها وثيقة إدارية من خلالها يتم تسوية كل بناية تم إنجازها، كذلك إستخلصنا أن تحقيق مطابقة البناءات يشمل البناءات التي نص عليها قانون 15/08 فقط وذلك في المادة 15 منه، و أنه يخرج من إطار تحقيق مطابقة البناءات التي تنص عليها المادة 16، كما أن لتحقيق مطابقة البناءات خصائص تتمثل في أنها طبقا للقواعد المعروضة في تنظيم أدوات التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير، كما أن تحقيق مطابقة البناءات في القانون 15/08 أسلوب لتسوية متأثر بمنهجية معالجة البناءات الفوضوية، كما يتميز أيضا بأنه أسلوب شامل لتسوية و ذلك من خلال وجود مراسيم تطبيقية له.

أما الإجراءات فيمكن تحديدها في ما يلي:

إعداد تنفيذ التصريح، ثم إرفاق ملف مع التصريح الملف بالمطابقة، ثم إيداع تصريح مطابقة البناءات مع طلب التسوية على مستوى مصالح التعمير للبلدية، ثم دراسة التحقيق كأخر إجراء و يكون على مستوى البلدية و على مستوى مديرية التعمير و البناء و ذلك من خلال الفرق المتابعة و التحقيق التابعة لهم.

كما إستخلصنا بأن الهيئات التي تختص في الفصل في طلب تحقيق مطابقة البناءات للجنة الإدارية التي تختص بالفصل مع أخذ رأي بعض المصالح.

و في الأخير تطرقنا إلى المنازعة في طلب شهادة المطابقة بحيث أشرنا إلى أنه في حالة القبول أو رفض لجنة الدائرة لطلب تحقيق مطابقة البناءات يسلم القرار إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي الذي يسلمه إلى المصرح، ففي حالة قبول العادية بالنسبة للبناءات المتممة و المتحصلة على رخصة البناء و لكنها غير مطابقة، هناك يتم تسوية هذا البناء بتسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية، أما في حالة البناءات المتممة والغير متحصل على رخصة البناء، تسلم رخصة البناء على سبيل التسوية، أما في حالة قبول العادية بنسبة للبناءات الغير متممة المتحصل على رخصة البناء تسلم رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

أما في حالة الرفض طلب التسوية يقوم المصريح برفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية و في حالة رفض دعوى الإلغاء يجوز له الإستئناف أمام مجلس الدولة.

خاتمة

من خلال ما سبق إستنتجنا بأن البناء الفوضوي يمثل مشكل من مشاكل التي تعاني منها المدن و خاصة الجزائر فهو عبارة عن تواصل عدة مباني تتكون من طابق واحد أو يكون عبارة عن أحياء ذات أزقة ملتوية تعتمد في نموها على التوسع و الإنتشار بإستحواذها على مساحات عامة في المدينة، و مما شك فيه أن الفوضوي ظهر نتيجة عوامل متعددة فالجزائر عرفت أزمات و عوامل أدت إلى تفشي هذه الآفة و تفرعت إلى أنواع متنوعة كالسكن غير مخطط، سكن عشوائي، سكن بدون أوراق قانونية، سكن ناقص تجهيز.

كما أن هذه الظاهرة ظهرت نتيجة مخالفة أحكام قانون البناء و التعمير و ذلك بالشروع في إنجاز الأشغال دون الحصول على المسبق على رخصة بناء أو مخالفة قواعد رخصة البناء بعد الحصول عليها و ما يترتب عنها في عدم مطابقة الأشغال المنجزة مع المخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية و كذا إستهلاك الآجال القانونية مع عدم إتمام الأشغال وبقاء البناية في شكل ورشات مفتوحة و دائمة لسنوات طويلة.

و منه فإن البناء الفوضوي هو عبارة عن تلك المرآة المعبرة والعاكسة بصدق لما حدث و يحدث في المجتمع من تغيرات فسلوك صاحب البناية التي وقعت في مربع مخالفة القانون جاء نتيجة هروبه من الموت أولا و هروبه من الجماعة ثانيا و هروبه من الضيق و الحرمان ثالثا، جعلته يبحث عن ملاذ ومأوى له ولأبنائه فهو بالتالي ضحية أكثر مما هو متهم لذا فان الحل لا يتمثل في هدم البنايات الفوضوية و الذي يعد ذلك معالجة سطحية للظاهرة، فالمسألة أعقد من ذلك وتتطلب معالجة أعمق بإقتلاع الظاهرة من جذورها و هذا ما تبناه المشرع بإصداره لقانون 15/08 عوضا عن قانون 08/85 الذي كان يهدف هذا الأخير لحماية الملكية العقارية و التعمير .

فقانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها كان من مبادئه إيجاد حلول توافقية تسمح بالتسوية القانونية لبنايات الفوضوية من دون إغفال ضرورة ترقيتها وجعلها مطابقة لمواصفات البناء العصري المهيا و المنسجم مع بقية البنايات حتى يشكل مدينة راقية متحضرة بمواصفات علمية.

كما جاء هذا القانون بتدابير جديدة لتسوية البناءات الفوضوية لتصبح مطابقة للبنىات القانونية و تتمثل هذه

التدابير فيما يلي:

إعداد تصريح مع إرفاقه بملف إلى البلدية، حيث تقوم البلدية بإرساله إلى اللجنة الدائرة لدراسته، وذلك بإستشارة جميع المصالح المحددة في القانون و قيام الفرق المتابعة بتحقيق، و في الأخير تسلم هذه الآراء إلى اللجنة الدائرة التي تجتمع بدراسة الملف.

ثم تصدر قرارها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقدمه إلى مصرح سواء بقبول طلب التسوية أو الرفض، كما أن للمصرح الحق في الطعن أمام لجنة الطعن.

و في حالة رفض يمكن للمصرح أن يرفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية خلال شهر من تبليغ الطعن و للمتضرر من قرار المحكمة الإدارية له أن يستأنف أمام مجلس الدولة.

و إنطلاقا مما سبق نستخلص أن المشرع الجزائري جعل من القانون 15/08 آلية لحماية الطابع العمراني للمدن الجزائرية وذلك من خلال أحكام القانون 15/08 و المراسيم التنفيذية الخاصة بذلك، إلا أن الواقع لم يثبت ذلك، نظرا لعزوف الكثير من المواطنين عن تسوية مهامهم، بل و إزادات البنيات الفوضوية إنتشارا، و لعل السبب في ذلك يرجع إلى عدة أسباب كنقص الإعلام، و عدم وجود بدائل للقضاء على السكنات الفوضوية كبيع التجزئات، و المضاربات العقارية التي أدت إلى إرتفاع قيمة العقار، بحيث أصبح من العسير على ذوي الدخول الضعيفة و المتوسطة إقتنائها، فضلا عن عزوف المرقين العقاريين عن السكنات التساهمية و هذا بسبب إنخفاض القيمة التقديرية له.

لذلك لا بد من مراعاة التوصيات التالية:

- ضرورة عقد أبواب مفتوحة من أجل إعلام المواطنين شاغلي السكنات الفوضوية.
- الإهتمام بالريف إقتصاديا و إجتماعيا حتى لا يلجأ مواطنون الريف إلى المدن للبحث عن العمل و السكن بالجوء إلى البناء الفوضوي .

- إيجاد بدائل للموظفين عديمي الدخل من خلال السكنات الإيجارية ، و بيع التجزئات للمواطنين لأن الملاحظ أن المصاريف التي تنفق في سبيل القضاء على هذه السكنات تمكنها من تهيئة هذه التجزئات.
- تشجيع السكنات الإجتماعية نظرا لمحدوديتها، و إعطاء الأولوية لشاغلي هذه السكنات.
- ضرورة تشجيع السكنات الريفية في المناطق الريفية، و بلورتها بصيغة جديدة في المدن.
- تفعيل دور رخصة البناء لحماية العقار من كل إعتداء .
- ضرورة وقوف المجتمع المدني جمعيات الأحياء إلى جانب الإدارة المختصة للمساهمة في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي.
- تسهيل الحصول على الرخص والشهادات خاصة رخصة البناء.
- العمل على إصدار قوانين أكثر صرامة و ردع لمنع مخالفة القوانين و التشريعات المتعلقة بالتهيئة و التعمير.
- عدم تمديد القانون 15/08، و اللجوء إلى تعديل القانون 29/90 بما يتماشى مع التطورات التي شهدتها ميدان التعمير و البناء في العالم بعيدا عن الحلول الترفيحية التي أثبت فشلها واقعيا.
- تفعيل دور شرطة العمران، من أجل القضاء على البناء الفوضوي الذي يشوه صور مدنا و يعيق التنمية المستدامة .
- القضاء على التعسف الإداري المتمثل في رفض منح الرخص دون وجه حق أو التماطل في الرد من غير مبرر.
- تكريس مبدأ العدالة و الشفافية و النزاهة في تطبيق القانون.
- تفعيل عملية الهدم البناءات الفوضوية التي لم تشملها عملية التسوية القانونية .
- تكوين الموظفين في مجال التهيئة و التعمير.
- يجب أن تكون لدعوى الإلغاء آثار توقيفية لقرارات العمران بحكم القانون، و هذا لتفادي الأضرار الناجمة عن القرارات المشوبة بأي عيب.

- و في الأخير نأمل من القائمين على هذا المجال تطبيق العقوبات الجزائية المنصوص عليها في القوانين الأخرى الصادرة خاصة عن القانون 15/08 و المراسيم التنظيمية و المتممة له، و أن تتم معالجة هذه المخالفات حسب ما تقتضيه المصلحة العامة العمرانية العامة وفق إرادة المشرع.

من بين طيات هذا العمل نرجو من الله العلي القدير أن يتقبله منا خالصا لوجهه الكريم و ان نكون قد وفينا الحق في تقديمه كمرجع لموضوع البناءات الفوضوية و كيفية تسويتها في ظل القانون 15/08 في التشريع الجزائري في علم القانون و أن يعم بالفائدة على طلاب العلم و أن يجعلنا ممن بلغنا عن رسول الله صلى الله عليه و سلم و لو بأية و أحر دعواتنا أن الحمد لله ربي العلمين و صلاة و السلام على أشرف المرسلين.

الملاحق

Wilaya de :	ولاية :
Daïra/Circonscription administrative :	دائرة / المقاطعة الإدارية :
1- IDENTIFICATION DU DECLARANT :	1. تعريف المصريح :
Nom : Prénom :	الاسم : اللقب :
Raison sociale :	اسم الشركة :
Né(e) le :	المولود(ة) في :
A : Wilaya de :	بـ : ولاية :
Fils/Fille de : et de	ابن (ة) : و :
Adresse :	العنوان :
2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :	2. تعريف البناية :
Déclare avoir entrepris une construction :	أصرح أنني شرعت في إنجاز بناية :
- Nature :	الطبيعة :
- A l'adresse :	العنوان :
• commune :	• بلدية :
• wilaya :	• ولاية :
<input type="checkbox"/> Non achevée avec permis de construire.	<input type="checkbox"/> غير متممة مع وجود رخصة بناء.
- Nature juridique du terrain* :	- طبيعة الأرضية :
- Références du permis de construire :	- مراجع رخصة البناء :
• N° de l'arrêté :	• رقم القرار :
• Etablit par :	• معد من طرف :
• Date de délivrance :	• تاريخ التسليم :
• Date d'expiration du délai accordé :	• تاريخ انتهاء الأجل الممنوح :
- Travaux : conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/>	- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة. <input type="checkbox"/>
Non conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/>	غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة <input type="checkbox"/>
• Structure <input type="checkbox"/>	• الهيكل : <input type="checkbox"/>
• Etages <input type="checkbox"/>	• الطوابق : <input type="checkbox"/>
• Façade <input type="checkbox"/>	• الواجهة : <input type="checkbox"/>
- Etat d'avancement des travaux :	- حالة تقدم الأشغال :
• Structure : achevée <input type="checkbox"/>	• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/>
non achevée <input type="checkbox"/>	غير متمم <input type="checkbox"/>
• Façades : achevées <input type="checkbox"/>	• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/>
non achevées <input type="checkbox"/>	غير متممة <input type="checkbox"/>
• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/>	• التجهيزات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/>
non achevés <input type="checkbox"/>	غير متممة <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Achevée non conforme au permis délivré.	<input type="checkbox"/> متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة.
- Nature juridique du terrain :	- طبيعة الأرضية :
- Références du permis délivré :	- مراجع رخصة البناء :
• N° de l'arrêté :	• رقم القرار :
• Etablit par :	• معد من طرف :
• Date de délivrance :	• تاريخ التسليم :
• Date d'expiration :	• تاريخ انتهاء الصلاحية :
- Parties non conformes.	- الأجزاء غير المطابقة :
• Emprise au sol <input type="checkbox"/>	• مساحة الأرضية المبنية <input type="checkbox"/>
• Structure <input type="checkbox"/>	• الهيكل <input type="checkbox"/>
• Nombre d'étages <input type="checkbox"/>	• عدد الطوابق <input type="checkbox"/>

• 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 :

تطبيقاً 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 بنائي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناء و/أو إتمامها 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 dépasser 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 للبنىات غير المتممة)

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

5. الاكتمالات التكميلية :

من جهة أخرى أتعهد بـ :

- التقدم بطلب شهادة المطابقة
- ألا أسكن أو استغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة بالنسبة للبنىات 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، خرقاً لأحكام القانون

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

- الإمضاء المصادق عليه للمصرح

التاريخ :

6. الرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية :

- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي

التاريخ

* 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.

* ضع علامة (X) في الخانة المناسبة

- ملكية صاحب البناء.
- شهادة الحيازة
- حق الانتفاع (م ف - م ف ج)
- عقد إداري
- أرضية تابعة للأموال العمومية
- أرضية تابعة لأموال البلدية
- أرضية خاصة يملكها الغير

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

ولاية غرداية
دائرة غرداية
بلدية غرداية
مديرية العمران والشبكات
مصلحة العمران
الرقم:...../2017

- شهادة تحقيق المطابقة -

- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 14 أوت 2004 يعدل ويتم القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة .
- بمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في: 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها لاسيما المادة 15 منه.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- بمقتضى تعليمة وزير السكن والعمران رقم 13/85 المؤرخة في 17 جانفي 2013 المتضمنة تحديد كيفيات تسهيل عملية عقود التعمير.
- تبعا لمحضر المعاينة الميدانية للجنة التقنية المتضمن الرأي الإيجابي المؤرخ في: 26/09/2016.
- نظرا أن المعني قد سدد الرسم حسب الوصل رقم: المؤرخ في:

- يشهد -

رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن السيد(ة):صاحب(ة)
المقرر البلدي رقم: المؤرخ في:
المتضمن رخصة إتمام بناء
.....
بالتطابق للأرضي على سبيل التسوية ،
ببلدية غرداية طبقا لما ورد
قد قام(ت) بأشغال البناء بناحية تجزئة
في رخصة البناء المسلمة.

غرداية في:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

سلمت نسخة للسيد:

صاحب ب.ت. الوطنية رقم:

صادرة من: في:

الإمضاء

الملحق رقم 02 المتضمن تحقيق شهادة مطابقة

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

مقرر بلدي رقم :
المتضمن منح رخصة إتمام بناء: مسكن
على سبيل التسوية بتجزئة
لصالح السيد(ة) :

ولاية غرداية
دائرة غرداية
بلدية غرداية
بيرة العمران والشبكات
مصلحة العمران

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي غرداية،

- بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في : 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهنية والتعمير المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم: 05/04 المؤرخ في : 2004/08/14 يعادل ويتم القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 والمتعلق بالتهنية و التعمير .
- بمقتضى القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها لاسيما المادة 15 منه
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 154/09 المؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء لاسيما المادة 04 منه .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 343/09 المؤرخ في : 22 أكتوبر 2009 يعدل المرسوم التنفيذي رقم : 55/06 المؤرخ في : 30 يناير 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهنية و التعمير ومعاينتها و كذا إجراءات المراقبة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 2015/01/25 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- بمقتضى سند الملكية: عقد بيع إداري رقم : مؤرخ في : الصادر(ة) من بلدية غرداية.
- بمقتضى رأي الإيجابي للجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناء بتاريخ : 2016/06/02 .
- نظرا أن المعني قد سدد حقوق الطريق والرسوم حسب الوصلين رقم:

- يقرر -

مادة الأولى : تمنح للسيد(ة) : المولود(ة) في : بـ غرداية

رخصة إتمام بناء مسكن على سبيل التسوية رقم الملف: 2016/

مادة الثانية : مدة صلاحية هذا المقرر سنة واحدة تسري فعاليته ابتداء من تاريخ إمضائه.

مادة الثالثة : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه .

مادة الرابعة: تلصق نسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الإطلاع عليها من

طرف كل شخص معني ، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) و شهر واحد (1).

مادة الخامسة: يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة

الصلاحية المحددة أعلاه . ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط

ألا تتطور أحكام التهنية و التعمير و مواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، و أن تكون الأشغال المنجزة

مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى .

مادة السادسة: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق .

مادة السابعة: يقوم المتقدمون بالطلب و المالكون و المقاولون و المهندسون المعماريون و المشرفون على الإنجاز بإنجاز

الأشغال على مسؤوليتهم بتحمل كل الأخطار .

مادة الثامنة: يسلم هذا المقرر دون المساس بحقوق الغير .

مادة التاسعة: يكلف السادة: الأمين العام للبلدية و ممثلو المديرية في الشباك الوحيد لدراسة عقود التعمير ومفتشو

التعمير ورئيس فرقة شرطة العمران والبيئة والأعوان ومهندسو التعمير المكلفون بالمتابعة والمراقبة

وتحقيق المطابقة كل في مجال اختصاصه بتنفيذ هذا المقرر الذي ينشر في نشرة العقود الإدارية للبلدية .

غرداية في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

لمت النسخة الأصلية للمعني بالأمر يوم :

ماحب ب.ب.ت.و/ر.س رقم :

صادر بتاريخ : من طرف :

ضياء المعني :

الملحق رقم 03 المتضمن منح رخصة إتمام بناء

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

ولاية غرداية

دائرة غرداية

بلدية غرداية

بيرية العمران والشبكات

مصلحة العمران

مقرر بلدي رقم :
المتضمن منح رخصة بناء: مسكن على سبيل التسوية
لصالح السيد(ة) :
(في إطار تحقيق مطابقة البناءات)

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي غرداية،

- بمقتضى القانون رقم : 10 / 11 المؤرخ في : 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم: 05/04 المؤرخ في : 2004/08/14 يعادل ويتم القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 55/06 المؤرخ في: 30 يناير 2006 الذي يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها و كذا إجراءات المراقبة .
- بمقتضى القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها لاسيما المادة 15 منه
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 154/09 المؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات لاسيما المادة 04 منه .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 343/09 المؤرخ في : 22 أكتوبر 2009 يعدل المرسوم التنفيذي رقم : 55/06 المؤرخ في : 30 يناير 2006 الذي يحدد شروط و كفايات تعيين المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها و كذا إجراءات المراقبة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- بمقتضى سند الملكية: عقد بيع رقم : مؤرخ في : الصادر(ة) من بلدية غرداية.
- بمقتضى قرار لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات المحضر المؤرخ في :
- نظرا أن المعني قد سدد حقوق الطريق والرسوم حسب الوصلين رقم: / المؤرخين في: / 2016/ .

- يقرر -

المادة الأولى : تمنح للسيد(ة) : المولود(ة) في : بـ غرداية
رخصة بناء مسكن على سبيل التسوية بحي بلدية غرداية
(مساحة العقار : م²) رقم الملف: / 2016/ .

المادة الثانية : يكلف السادة: الأمين العام للبلدية و ممثلو المديريات في الشباك الوحيد لدراسة عقود التعمير ومفتشو التعمير ورئيس فرقة شرطة العمران والبيئة والأعوان ومهندسو التعمير المكلفون بالمتابعة والمراقبة وتحقيق المطابقة كل في مجال اختصاصه بتنفيذ هذا المقرر الذي ينشر في نشرة العقود الإدارية للبلدية .

غرداية في:
رئيس المجلس الشعبي البلدي

سلمت النسخة الأصلية للمعني بالأمر يوم :
صاحب ب.ت.و/ر.س رقم :
الصادر بتاريخ : من طرف :
إمضاء المعني :

الملحق رقم 04 المتضمن رخصة بناء على سبيل التسوية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : غرداية

بلدية : غرداية

دائرة : غرداية

مصلحة التعمير

قرار يتضمن رخصة بناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها) .

رقم : 2017 /

المجلس الشعبي البلدي لبلدية / ولاية

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : برقم:

من طرف السيد(ة) :

عنوان المشروع :

بخصوص أشغال :

- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 01 /12/ 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في 28 /05/ 1991 والمحدد لكفاءات تحضير

شهادة

التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

. وفي إطار أحكام المواد 55/52/59 من قانون رقم : 29/90 المؤرخ في 1990/12/01

والمذكور

أعلاه ومع مراعاة المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم : 171/91 .

بمقتضى القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المؤرخ

في

1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 والمحدد لكيفيات تحضير عقود

التعمير وتسليمها لاسيما المادة 58 منه

وبمقتضى القرار الولائي رقم 1138 / 2015 المؤرخ 2015/06/29 والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد

المكلف بتحضير عقود التعمير

بناء على رأي الشباك الوحيد رقم : بتاريخ :

يقرر ما يلي :

- المادة 1 : تسلم رخصة البناء (لإيجاز سكن ريفي)

- المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :/.....

- المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها ، هي : ثلاث سنوات .

- المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الإنتهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة أعلاه.

- المادة 5 : تلصق نسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن

الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد

(1).

- المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو إستئنافها

إجباريا بعد إنقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه . ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى .

- المادة 7: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع

الطرق .

- المادة 8: يقوم المتقدمون بطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز

بإنجاز الإشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

- المادة 9: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .

- المادة 10: يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية .

غرداية يوم

رئيس المجلس الشعبي البلدي

تاريخ التبليغ :

وصل رقم :

بتاريخ :

إمضاء المعني

الملحق رقم 05 المتضمن قرار رخصة البناء.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب باللغة العربية

أ- المؤلفات العامة

- 1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الجزء الثامن 08، الطبعة الثالثة الجديدة، 1998
- 2- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، الجزائر، 2004
- 3- مولود ديدان، القانون العقاري، الجزائر، 2013.
- 4- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، 2002.
- 5- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، 2002.
- 6- محمد صغير بعلي، القضاء الإداري، دعوة الإلغاء، الجزائر، 2007.
- 7- عمار بوضياف، دعوة الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية. الجزائر، 2009.
- 8- عمار عوايدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزائر، 1995.

ب- المؤلفات الخاصة

- 1- أحمد بوذراع ، التطور الحضري و المناطق الحضرية المختلفة بالمدن، الجزائر، 2001.
- 2- حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون رخص، مصر، 1994.
- 3- الزين عزري، قرارات العمران و طرق الطعن فيها، الجزائر، 2005.
- 4- الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، الجزائر، 1995.
- 5- إحسان محمد الحسين، موسوعة علم الاجتماع، بدون ذكر سنة النشر.
- 6- فوزي بودقة، التخطيط العمراني لمدينة الجزائر، 2015.
- 7- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، 2014.
- 8- نبيل صقر، النشاط العقاري، البناء و السكن، بدون سنة النشر
- 9- إقلولي أولاد رابع صافية، قانون العمران الجزائري، الجزائر، 2014.

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية

- 1-Farouk benatia agregatou cete SEND Algerie 1980.
- 2- Dictionnaire encyclopédique .Grand Usuel Larousse. 1997. France
- 3- Dictionnaire encyclopédique. Dictionnaire Guillet de la langue française،(sans date d'édition.)

ثالثا: المجالات

- 1- جميلة دوار، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات.
- 2- بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها وفقا للقانون 15/08 مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات.
- 3- بوشلوش عبد الغني، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات.

رابعا: المذكرات و الأطروحات

- 1-عربي بأي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة دكتورا في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2014.
- 2-لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.
- 3- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2008.

- 4- مشتان فوزي، البناء الفوضوي و مشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الإنسانية و العلوم الإجتماعية جامعة منتوري، قسنطينة، 2009/2008.
- 5- نجاة شوشاني عبيدي، تأثير البناء الفوضوي على الإستثمار العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي. 2015/2014.
- 6- كشكش نورة، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون إداري جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014/2013.
- 7- سولامية سمية-بسكري ابتسام، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 15/08، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون عام، جامعة قلمة، 2014/2013.
- 8- حمام عبد القادر-مراح إبراهيم، الأثر القانوني لشهادة المطابقة على البناءات الفوضوية في ظل القانون 15/08 مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عمر تليجي الأغواط، 2014./2014.
- 9- جفافة غربية، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014.
- 10- حمود نعيمة، ظاهرة البناء الفوضوي، قسم التسيير و التقنيات الحضرية، معهد التسيير و التقنيات الحضرية، جامعة قسنطينة 3 الجزائر عدد 43، 2016/2015.
- 11- الشريف بجماي، مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البناءات الفوضوية، معهد الحقوق و العلوم السياسية المركز الجامعي بتمنراست، الجزائر، جوان 2014.
- 12- شروقي محترف، البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية، مذكرة إجازة المدرسة العليا، 2008/2005.

خامسا: المواقع الإلكترونية

1- <http://aissabendouha.blogspot.com> : تاريخ التصفح 2017/04/02

سادسا: النصوص القانونية

1- الأوامر

1- الأمر 58/75، المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم جريدة رسمية، عدد 78 سنة 1975.

2- الأمر 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1929 الموافق ل 25/02/2008 المتعلق بالإجراءات المدنية.

2- القوانين:

1- القانون العضوي رقم 02/98 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية.

2- القانون العضوي رقم 03/11 المؤرخ في 26/07/2011 المتعلق بمجلس الدولة، جريدة رسمية رقم 43.

3- قانون 13/83 المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بجائزة الملكية العقارية.

4- قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية رقم 52.

5- قانون 15/08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات

و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44.

3- المراسيم التنفيذية:

1- مرسوم تنفيذي رقم 154/09 مؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 02 ماي 2009 يحدد إجراءات

تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، جريدة رسمية رقم 27.

2- مرسوم تنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق ل 02 مايو 2009، يحدد تشكيلة

لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرها. جريدة رسمية رقم 27.

3- مرسوم تنفيذي رقم 156/09 مؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق ل: 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، جريدة رسمية رقم 27.

4- مرسوم تنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير العقود و تسليمها، جريدة رسمية العدد 07

سابعاً: التعليمات

1- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها لفائدة المواطنين صادرة من وزارة السكن و العمران.

الفهرس

المقدمة.....	أ.ب.ت.ث
06.....	الفصل الأول: ماهية البناءات الفوضوية.
07.....	المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي.
07.....	المطلب الأول: تعريف البناء الفوضوي.
07.....	الفرع الأول: أهم التسميات الواردة عن البناء الفوضوي.
08.....	الفرع الثاني: تعريفات المعاجم و الفقهاء.
14.....	المطلب الثاني: أنواع و خصائص البناء الفوضوي.
14.....	الفرع الأول: أنواع البناء الفوضوي.
17.....	الفرع الثاني: خصائص البناء الفوضوي.
21.....	المبحث الثاني: عوامل إنتشار البناءات الفوضوية.
21.....	المطلب الأول: عوامل قانونية و سياسية.
21.....	الفرع الأول: عوامل قانونية.
27.....	الفرع الثاني: عوامل سياسية.
27.....	المطلب الثاني: عوامل إجتماعية و إقتصادية.
27.....	الفرع الأول: عوامل إجتماعية.
29.....	الفرع الثاني: عوامل إقتصادية.
30.....	المبحث الثالث: نماذج عن البناءات الفوضوية.
30.....	المطلب الأول: البناء بدون رخصة و تجاوز حدودها.
31.....	الفرع الأول: البناء بدون رخصة.

- 33..... الفرع الثاني: تجاوز حدود الرخصة.
- 34..... المطلب الثاني: عدم إحترام مخططات التهيئة والتعمير.
- 34..... الفرع الأول: عدم إحترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- 37..... الفرع الثاني: عدم إحترام مخطط شغل الأراضي.
- 40..... خلاصة الفصل الأول.
- 42..... الفصل الثاني: التسوية و تحقيق المطابقة في إطار القانون 08-15.
- 43..... المبحث الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات.
- 43..... المطلب الأول: تعريف تحقيق مطابقة البناءات.
- 43..... الفرع الأول: التعريف القانوني.
- 44..... الفرع الثاني: خصائص قانون تحقيق مطابقة البناءات.
- 47..... المطلب الثاني: مجال تطبيق قانون مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- 47..... الفرع الأول: البناءات المعنية بالتسوية وفق القانون 15/08.
- 48..... الفرع الثاني: البناءات الغير المعنية بالتسوية وفق القانون 15/08.
- 49..... المبحث الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات.
- 50..... المطلب الأول: تنفيذ تصريح بمطابقة البناءات.
- 50..... الفرع الأول: التصريح بالمطابقة.
- 52..... الفرع الثاني: الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة.
- 55..... المطلب الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة.
- 55..... الفرع الأول: على مستوى المصالح التعمير البلدي.

56.....	الفرع الثاني: دراسة على مستوى مديرية التعمير و البناء التابعة للولاية.....
57.....	المطلب الثالث: الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل عن طلب تحقيق مطابقة البناء.....
57.....	الفرع الأول: لجنة الدائرة.....
61.....	الفرع الثاني: لجنة الطعن.....
63.....	المبحث الثالث: المنازعات في طلب شهادة المطابقة:.....
63.....	المطلب الأول: حالة القبول.....
64.....	الفرع الأول: حالة القبول العادية بالنسبة للبناءات المتممة.....
65.....	الفرع الثاني: حالة القبول بالنسبة للبناءات غير المنتهية.....
67.....	المطلب الثاني: المنازعة الإدارية في حالة الرفض (رفض طلب التسوية).....
67.....	الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء و شروط قبولها.....
73.....	الفرع الثاني: الجهات القضائية الفاصلة في دعوى رفض طلب التسوية.....
76.....	خلاصة الفصل الثاني:.....
79.....	الخاتمة.....
84.....	الملاحق.....
96.....	قائمة المصادر و المراجع.....
101.....	الفهرس.....