الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية وزارة
التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشاذلي بن جديد
–الطارف– كلية الحقوق
والعلوم السياسة

مذكرة بعنوان

تحقيق التسوية والمطابقة البنايات في ظل القانون 15/08

مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر أكاديمي في تخصص: قانون عام معمق

إعداد الطلبة:

- حريزي فارس
- علواني يوسف محمد خيار الدين

إشراف الأستاذ:

- بن صالحية صابر

لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة	الهيئة المستخدمة	الصفة
بن نولي زرزور	أستاذ محاضر –أ–	الشاذلي بن جديد – الطارف	رئيسا
بن صالحية صابر	أستاذ محاضر –أ–	الشاذلي بن جديد – الطارف	مشرفا و مقرراً
هماش لمين	أستاذ محاضر –أ–	الشاذلي بن جديد – الطارف	ممتحنا

السنة الجامعية: 2024/2023

شكر وعرفان

على أثر إنهائنا لهذا العمل نشكر ونحمد الله عز وجل مصداقا لقوله لئن شكرتم لأزيدنكم ثم نتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ بن صالحية صابر على توجيهاته ونصائحه القيمة ونسأل الله أن يبقيه مشعالا للعلم وتنتفع به الأجيال القادمة وأن يبارك الله له في صحته وعلمه.

كما أشكر لجنة المناقشة على تفانيها في عملها وجميع الأساتذة في كلية الحقوق بجامعة الطارف.

إهـــــــداء

الحمد الله على عظيم فضله وكثرة عطائه والصلاة والسلام على سيد الخلق محمد صلى الله عليه وسلم، أهدي عملي المتواضع لجميع عائلتي وأصدقائي وإلى كل من ساعدني في طريق النجاح وإلى كل من رسم البسمة في وجهي في يوم من الأيام.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

Minister de L'enseignement Supérieur

Et de La Recherche Scientifique

Université el tarf

Faculté de Droit et des Sciences Politiques

Département de Droit

جامعة الشاذلي بن جديد
UNIVERSITE CHADLI BENDJEDID

المرجع: القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

تصريح شرفي
خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية

أنا الممضي أدناه،

السيد (ة) : ....طارق حريزي.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: .....103979296.....

الصادرة بتاريخ: ....2017.03.22.....

عن دائرة: ..بن مهيدي.....

المسجل بقسم : ...الحقوق.....

والمكلف بإنجاز مذكرة تخرج ماستر عنوانها:

....تحقيقات التسوية وسط الأزمة البرلمانية في ظل.....
.....الدستور 2016.....

أصرح بشرفي أني التزمت بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المنهجية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2024.06.12

إمضاء المعني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

Minister de L'enseignement Supérieur

Et de La Recherche Scientifique

Université el tarf

Faculté de Droit et des Sciences Politiques

Département de Droit

جامعة الشاذلي بن جديد
UNIVERSITE CHADLI BENDJEDID

المرجع: القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

تصريح شرفي
خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية

أنا الممضي أدناه،

السيد (ة) : بو سعنة محمد خيلو الدين علواني .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 411712042 .....

الصادرة بتاريخ: 2024/05/18 .....

عن دائرة: الحالمة .....

المسجل بقسم : الحقوق .....

والمكلف بإنجاز مذكرة تخرج ماستر عنوانها:

تحقيق المساواة والمطابقة في ظل القانون 15/08 .....

.....

أصرح بشرفي أني التزمت بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المنهجية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2024/06/18

إمضاء المعني

المقدمة

المقدمة:

الجزائر كدولة من الدول التي تشهد نموا ديمغرافيا وسكانيا بوتيرة متسارعة بسبب التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي تمر بها الدولة الجزائرية ،فان الجزائر تشهد تطورا عمرانيا وسكانيا بسبب التزايد الكبير لعدد السكان ،حيث ازداد عدد المهاجرين من الريف نحو المدينة بحثا عن فرص حياة كريمة وتحسين المستوى المعيشي ، مما ادى التي وقوع مشكل عمراني كبير تمثل في كثرة البنايات الغير القانونية التي اثرت سلبا على التنمية العمرانية، يعتبر الجانب البصري والجمالي في المدن من أهم الجوانب التي يهدف المشرع الجزائري إلى إحاطتها بالإطار القانونية وتسليط الضوء عليها، حيث أن التركيز على الجمالي للمدينة يساهم في دعم الاقتصاد الوطني من حيث استقطاب السياح من الداخل والخارج وبالتالي انعاش الخزينة العمومية .

إن ظاهرة البناء الغير منظم والعشوائي متفشية لدى المجتمع الجزائري، وفي جل مناطق الوطن، حيث تعتبر ظاهرة البناءات الغير الشرعية أو الماسة بالمظهر الجمالي للمدن مشكلة ويرجع ذلك لسبب تجاهل مخططات التعمير أثناء القيام بعمليات البناء، إضافة إلى ضعف الرقابة المفروضة على قطاع البناء، بالرغم من كل التشريعات الردعية التي تجرم عديد الممارسات في ذات السياق.

ولقد صار التعمير والبناء أشواطا وأحقاب زمنية بلغت م وصلته بظهور أنماط للبنايات لم تكن تعرف من قبل وتنظيم ظاهرة البناء والعمران للجزائر لتمكن منظمة بشكل وتنظيم معين ذلك لظهور القوانين، بالتدرج ابتداء من الأمر 69/75 الذي كان فقط يخص الرخصة فيما يخص البلديات التي يقل سكانها عن ألفين ساكن، كما حددت المادة 03 من القانون 02/82 الأماكن التي تشترط الرخصة.

إن سياسة التشريع في مجال التعمير قبل 1985 كانت رخصة البناء جوازية في حين بعدها أصبحت وجوبية و أضحى البناء يخضع لإجراءات المتابعة مسألة تحقيق مطابقة البنايات و تسويتها هو من بين أهم المواضيع التي تطرقت لها التشريعات العمرانية، وتسهيل من المشرع الجزائري للمواطنين مرتكبي المخالفات، وتسهيل من المشرع الجزائري للمواطنين مرتكبي المخالفات، أضاف لهم فرصة حصولهم على سندات الملكية، وذلك بعد اتخاذ عدة إجراءات، مع إقرار تدابير ردعية في حالة عدم إحرام قواعد البناء والتعمير وذلك بتوقيع

عقوبات على المخالفين، وهو ما يساهم بطريقة مباشرة وغير مباشرة في تطهير الملكية العقارية، والتخفيف من الفوضى الطاغية على معظم جوانب الحياة العقارية في الجزائر، حيث يعتبر القانون 51-80 آلية مساعدة لبقية أليات التي استخدمها المشرع، الجزائري لتحسين الوضع العقاري في كافة التراب الوطني بعد الاستقلال.

♣أهمية موضوع الدراسة:

تكمن أهمية الدراسة في أنها تتطرق الى اهم الإشكاليات المطروحة الجديدة المعاصرة والمتمثلة في انتشار البنايات الغير شرعية، والتي جاءت على إثر النمو المتسارع للسكان بأعداد كبيرة وازدياد الحاجة للسكن مما أدى إلى انتشار فوضى عمرانية تسببت في كثرة عدد البنايات الغير القانونية، ويمكن استخلاص أهمية الدراسة فيما يلي:

- يعد موضوع " **التسوية في إطار القانون 15/08 من الموضوعات المهمة جدا والتي لا تزال بكرا ولم تنل حظها من البحث والتمحيص على المستوى القانوني**".

- أغلب الدراسات المنشورة في موضوع التسوية تعرضت إلى الواقع الحقيقي للتسوية، لكن كان ذلك خلال فترات متباينة تزامنت مع فترة إجرائها، ومن هنا تأتي أهمية دراسة "التسوية في إطار القانون 15/08 " في محاولة لتقييم واقع تطبيق هذا القانون والوقوف على أوجه القصور في أدائها، عبر الفترات الزمنية المختلفة منذ صدوره سنة 2008 إلى الأن.

- موضوع الدراسة يتعلق بمناقشة كيفية تطبيق مقتضيات القانون 08-15 وذلك نظرا لأهمية إسهامه في التقليص من مشكل البناء الغير القانوني ولما ال محاولة التخلص منه نهائيا.

- أما الأهمية العلمية لهذه الدراسة فتتمثل في كونها توفر للباحثين في ميدان قانون البناء والتعمير معرفة إضافية بواقع تطبيق القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وتمكينهم من التعرف على نتائج جديدة من منظور جديد، قد تساهم في تقييم أدق وقد تساعد على التغيير ولو بالقدر القليل.

♣أسباب اختيار الموضوع:

تتجلى أسبا اختيار الموضوع في علاقته بالبنية العمرانية انتشار ظاهرة المخالفة للشروط التقنية والقانونية والتجاوزات والمخالفات العمرانية مما تسبب في أضرار وخيمة في المجال العمراني والتقنية وهشاشة البناء وتعريضه لخطر الانهيار وتسبب في مخاطر على السكان، كما من أبرز اسباب اختيارنا لهذا الموضوع هو لتوضيح أهمية التسوية الثانوية للبناء الفوضوي ونشر ثقافة الأمن الحضري للعمران، أهمية بناء سكن في إطار قانوني ومنظم.

♣ إشكالية الموضوع:

وتنطلق هذه الدراسة من خلال الاجابة عن رئيسية كالتالي:

ما مدى فعالية الأليات القانونية التي سنها القانون 80/51 في سبل تحقيق تسوية مطابقة البنايات في ظل القانون15/08.

♣ منهج الدراسة:

بهدف الإجابة على إشكالية الموضوع وتساؤلاته الفرعية تم الاعتماد على المنهج الوصفي بِاعتباره أكثر المناهج اِستجابة وتماشيا مع هذا النوع من الدراسات، وذلك من خلال وصف وتعريف آلية التسوية وتحديد خصائصها.

♣ أهداف الدراسة:

يمكن إجمال الأهداف الرئيسية التي ترمي هذه الدراسة إلى تحقيقها في ما يلي:

– الإجابة على إشكالات البحث وتساؤلاته الفرعية

– الوقوف على مدى جاهزية السلطة والإدارات المكلفة من أجل تطبيق أحكام قانون مطابقة البنايات ومعرفة واقع تطبيق قانون التسوية انطلاقا من إبراز إيجابياته وسلبياته والمعوقات التي تعترض مهمة تطبيقه.

♣ الدراسات السابقة:

نظرا لأهمية الموضوع تعددت الدراسات اكاديمية التي تتناوله من جوانب متعددة:

–مقال للأستاذ الشريف بحماوي، تحت عنوان: مجال تدخل قانون المطابقة 51–80 في تسوية البنايات الفوضوية، منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد ،55 جوان،2008 حيث تطرق الباحث إلى مجال تطبيق القانون 15/08.

– نذكر منه أطروحة لنيل شهادة دكتورة للأستاذ التكوين للصالحية صابر بعنوان أليات الرقابة على كمليات البناء في التشريف الجزائري.

– مقال موسوم بـــ: معوقات تطبيق القانون رقم 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، للباحثة عايدة مصطفاي، منشور بمجلة دفاتر البحوث العلمية، العدد 82 جامعة البليدة –82، الجزائر، اكتوبر ،2852 حيث تناول الإشكالات القانونية والعملية التي يثيرها تطبيق القانون رقم 15/08.

– أطروحة نيل الشهادة الدكتورة لعيد حمزة بعنوان رخصة البناء وشهادة المطالقة كأليتين لتنظيم الهيئة العمرانية في التشريع الجزائري.

♣خطة الدراسة:

قسمنا البحث الى فصلين:

الفصل الأول: الإطار التنظيمي لمطابقة البنايات في ظل القانون 15/08

الفصل الثاني: آليات تحقيق المطابقة على سبيل التسوية للبناء في ضل القانون 08/15

الفصل الأول: الإطار التنظيمي لمطابقة البنايات في ظل القانون 15/08

الفصل الأول: الإطار التنظيمي لمطابقة البنايات في ظل القانون 15/08

تعد مشكلة البنايات الغير الشرعية من إبراز المشاكل العمرانية البارزة في المجتمع الجزائري حيث شوهت الجانب الجمالي للنسيج العمراني في المدن الجزائرية وكما أنها ساهمت في تلويث المحيط وخلق فوضى سكانية، ومع هذا التطور السلبي وزيادة عدد البنايات الغير الشرعية، سعى المشرع الجزائري الى وضع ضوابط قانونية واحكام في سبيل مكافحة هذه الظاهرة السلبية، والمساهمة في اضفاء جانب جمالي متناسق للبنايات وتم وضع نصوص تشريعية وتنظيمية ووضع اليات قانونية للحد من القيام بالبناء العشوائي.

و نذكر اهم ما جاء به المشرع الجزائري لحل هذه المشاكل القانون 15/08 المؤرخ في 20يوليو2008 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها من خلال الية التسوية، التي تعتبر أداة لتنظيم البنايات في الجزائر، فهي تعطي فرصة للمواطنين لتسوية وضعياتهم بطريقة سهلة وعادلة تساهم في حصوله على سند ملكية وقد ساهم هذا القانون في تسوية كثير البنايات ،وقد قامت الدولة بتمديد العمل بهذا القانون الى غاية ديسمبر 2024.وعليه في هذا الشأن سوف نعمد من خلال هذا الفصل البيان "الإطار التنظيمي لمطابقة البنايات في ظل القانون15/08"

المبحث الأول: تحقيق مطابقة البنايات في ظل القانون15/08

يسعى المشرع الجزائري من خلال القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات واتمام إنجازها للتخفيف من أزمة انتشار البنايات الغير الشرعية، وذلك عن طريق اجراء تحقيق المطابقة كأداة لتسوية الوضعية القانونية للبناء الغير الشرعي.

المطلب الأول: ماهية تحقيق مطابقة البنايات

في ظل الانتشار الواسع والمتكرر للبنايات الغير الشرعية وضع المشرع الجزائري القانون15/08 كإجراء يساعد على تسوية البنايات وسنتعرف على هذا القانون فيما يلي:

الفرع الأول: تعريف تحقيق مطابقة البنايات

وعرف القانون الجزائري تحقيق مطابقة البنايات على انه عملية إدارية بشرط يكون أن يكون محترم لقواعد شغل الأراضي وقواعد التعمير[1] المنصوص عليها وذلك بموجب المادة 02 من قانون15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها أو لم يتم انجازها ، بالنظر الى التشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

وذلك بمنح وثيقة او سند رسمي يصرح به عن مدى توافق وتطابق اشغال البناء المنجزة بما حدد في رخصة البناء وجان نص المادة كالتالي: "الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم ، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير[2]التسوية في اطار تحقيق مطابقة البنايات غير الشرعية وفقا للقانون 15/08 هو عملية إدارية و تقنية المؤطرة و الهدف منها هو تسليم رخصة التسوية سواء أكان البناء برخصة أو بدون رخصة أو متمم أو غير متمم فالهدف من تسوية هو منح المستفيد سندا قانونيا ، وذلك

---

[1]–فايزة جروني، ملكية بطيئة مقال بعنوان التدابير المتبعة لتسوية البنايات الغير مطابقة في إطار القانون15/08مجلة العلوم القانونية والسياسية مجلد 09، عدد03ديسمبر2018.

[2] –القانون 15/08 المؤرخ في17 رجب1429الموافق20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008.

لأثبات حقه الشرعي فالتسوية تعتبر قرار اداري يصدر من جهة مختصة قانونا تمنحه للشخص الذي شيد بناء غير شرعي.

الفرع الثاني: خصائص قواعد مطابقة البنايات في ظل القانون 15/08

– ان عملية تحقيق مطابقة البنايات غير الشرعية تتم طبقا للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير، وهذا استنادا لنص المادة10 من المرسوم التنفيذي رقم09_154[1]المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات ، وترتب على ذلك أن دراسة ملف تسوية البنايات غير الشرعية والبث فيه يشبه الى حد كبير دراسة طلب رخصة البناء في الحالة العادية عند ممارستها وظيفة الضبط الاداري، كما حددته المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176المؤرخ في28 ماي1990 الذي يحدد شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ولقد لاحظنا ذلك واضحا في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02 ماي2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح في مطابقة البنايات التي تنص على ما يلي" تراعي بدراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط الأراضي في حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"[2]

– ان تحقيق مطابقة البنايات الغير شرعية في القانون15/08 اسلوب لتسوية متأثر بمنهجية معالجة البنايات غير الشرعية في ظل المرسوم224/58 والتعليمة الوزارية المشتركة في 13 اوت 1985 المتعلقين بمعالجة البناء الغير مشروع.

فقد ثبت اقتباس القانون15/08 مجموعة من احكام المرسوم عل سبيل المثال كيفية تحديد معايير التسوية المذكورة بالمادة 18، أو عند تحديد البنايات المقصات من اجراء المطابقة المذكورة بالمادة 16 من القانون 15/08 كذلك عند اسناد عملية البث في التحقيق الى لجنة الدائرة واستبعاد البلدية.[3]

---

[1]–المرسوم التنفيذي رقم09-154، المؤرخ في 02ماي2009، يحدد بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، الجريدة الرسمية، عدد27، الصادرة بتاريخ06 ماي 2009، ص28.

[2] –المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02ماي2009، المصدر نفسه

[3] –المادة 16 من القانون 15/08 ، المصدر السابق.

وتسجل كأثر على ذلك عدم توافق هذا الاقتباس مع الإطار الجديد للتسوية المبين في مفهوم تحقيق المطابقة فقد كان يكفي النص على ان عملية تحقيق المطابقة للبنايات غير الشرعية تتم في إطار قواعد شغل الأراضي وهو إطار يحدد ويضبط قابلية الأرض للبناء في شكل مفصل لم يكن معروفا قبل 1990/12/01تاريخ انتهاء مهلة الخمس سنوات إلا أنه لم يصل إلى المبتغى منه.

– يتميز تحقيق مطابقة البنايات الغير الشرعية في القانون 15/08 بأنه أسلوب شامل للتسوية اذ أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناية والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي ،فحق البناء متفرع عن الملكية ولا يجوز ان تتم التسوية بخلاف ذلك ولا تخلو هذه الميزة لإجراء تحقيق المطابقة من الغموض عند معالجة طلب تسوية الوعاء العقاري اذ ان وزارة السكن والعمران قد تقدمت بمشروع القانون15/08 لوحها ولم تشترك فيه مع وزارة المالية[1]

– تتميز احكام تحقيق البنايات الغير شرعية بالقانون15/08 بانها استثنائية لان احكام مطابقة بالقانون15/08 الموافق ل2008/07/20 كما بينته المادة 94 من القانون15/08 التي لم تفلح هي الأخرى عند تحديد الأحكام المؤقتة والأحكام الدائمة من قانون تحقيق مطابقة البنايات واتمام انجازها [2]و الجذير بالذكرأن قانون واحد يتضمن نوعين من الأحكام الدائمة و المؤقتةكما ان عملية التسوية بموجب تحقيق مطابقة البنايات الغير شرعية تستطيع الزاميا رغم انها لا تتحرك إلا بطلب حائز البناء اذ يعد الزاميا تحقيق مطابقة كل بناية غير شرعية.

المطلب الثاني: ماهية شهادة المطابقة

لشهادة المطابقة دور رئيسي وفعال في تسوية البنايات كوثيقة مهمة وينقسم المطلب إلى: الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة، الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة.

[1] –بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2012/2011ص79–80.

[2] –بوشريط حسناء– اشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنايات واتمام انجازها وفقا للقانون15/08مجلة الحقوق والحريات جامعة محمد خيضر بسكرة عدد تجريبي 2013، ص481

الفرع الأول: تعريف الشهادة المطابقة

إن شهادة المطابقة هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها التسوية كل البناية تم إنجازها أو لم يتم انجازها أو لم يتم النظر إلى التشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير [1] و للحصول على شهادة المطابقة يجب مراعاة عدد من الشروط تتعلق باحترام رخصة البناء لأن المشرع الجزائري منع تشييد أي بناء مهما كانت طبيعته دون الحصول المسبق على رخصة البناء من السلطة المختصة و هذا ما أكده القانون 15/08 فالمرخص له بالبناء يكون ملزما باحترام قواعد البناء الأساسية التالية :

– احترام مدة صلاحية البناء يلزم القانون صاحب رخصة البناء بإنجاز اشغاله اكمالها ضمن اجل زمني معين والذي يتحدد في رخصة البناء وذلك بمراعاة نوع المشروع وما يستهلكه وتصبح رخصة البناء ملغية مالم يبدأ في عملية البناء طبقا للمادة 02/06التي تنص على: **"تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة من تاريخ تسليمها"[2].**

– احترام مضمون رخصة البناء من حجم وواجهة وارتفاع واشارت الى ذلك المادة 02/46و03[3]من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

شهادة المطابقة وهي الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء و لمستفيد منها ، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية (السابقة و البعدية أو اللاحقة) و تتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء و التزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق و المستندات الإدارية التقنية اللازمة كذلك تعرف بأنها وثيقة تعلن أن إنشاء البناء و حدوده و طبيعته ومظهره الخارجي مطابقة لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به ، و بالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة و محصورة في حدود

---

[1] –لعويجي عبد الله قرارات التهيئة والتعمير، مذكرة الماجستير في القانون العقاري، قسم القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، جامعة الحاج لخضر، باتنة ص 146.

[2] المادة 02/06 من القانون 08/15 المصدر السابق.

[3]انظر المادة 03/46 02 المرسوم التنفيذي رقم 19/15، التي تعادل نص المادة 02/38و03 من المرسوم التنفيذي رقم176/91.

النقاط المدروسة و المحددة من خلال أحكام رخصة البناء ، و بعبارة أخرى ، يمكن القول بأنها " عبارة عن قرار إداري يتضمن إقرار من جانب الإدارة ، بصحة ما أنجز من أعمال البناء و في ذات الوقت إذن و ترخيصها باستعمال البناء فيما شيد له [1]

من ثم ، فشهادة المطابقة هي عبارة عن وثيقة إدارية مسلمة من قبل الإدارة تشهد فيها على سير الحسن للأعمال البناء المرخصة لها و على مطابقتها لأحكام قانون البناء الساري المفعول و الرخصة المسلمة [2] من خلال هذه التعريفات يمكن القول أن شهادة المطابقة ، هي وثيقة إدارية تمنحها السلطات ، الإدارية المختصة تجسد من خلاله رقابة البعدية في مجال البناء ، فهي تثبت إنجاز الأشغال طبقا لأحكام قانون البناء و التعمير ، كما أنها تعتبر أداة قانونية للترخيص باستغلال المبنى المنجز ، وفقا لرخصة البناء للغرض الذي شيد من أجله أو هي الإذن أو القرار الصادر من الإدارة بعد تأكدها من احترام المعني بالبناء لأحكام و المواصفات رخصة البناء المسلمة.

الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة باعتبارها وسيلة للرقابة البعدية، بعدة خصائص نذكر منها:

- وثيقة إدارية وذلك حسب الجهة الإدارية المصدرة لها المحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في اختصاصه.
- من رخصة الضبط الإداري التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة أعمال البناء لأحكام رخصة البناء، بغرض المحافظة على نظام العام الجمالي أو ما يعرف النظام الرونق والرواء.
- ليست عملا تقديريا فحسب، وانما هو من الاختصاص المقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية.
- الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكمية إذا أنها لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا لأسباب.

---

[1] عزاوي عبد الرحمان، الإجراءات والمواعيد في مادة المنازعات العمران (حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بالعابس، العدد 2008، 4ص159

[2] عزاوي عبد الرحمان المرجع نفسه ص 659

- المستخلصة من الأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معلل قانونيا.
- وثيقة قانونية منظمة بموجب نصوص قانونية خاصة، وذلك في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، القانون 15/08 الذي يحدد قواعد المطابقة البنايات ونهائها المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير شهادة التعمير.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

جاء في نص المادة 56 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه يتم تسليم شهادة المطابقة [1] بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة و هي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا دون سواه سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرف أو من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، كسلطة أساسية في إجراء الرقابة عند انتهاء أشغال البناء ، كما أنها تحدث أثار قانونية يتمثل في تأكيد مشروع الأشغال المنجزة و مطابقتها لرخصة البناء ، من ثم تعتبر شهادة المطابقة ، قرار إداريا و أداة قانونية لاستلام المشروع و تأكيدا لمحتوى رخصة البناء و تعيين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي أو وزير كما سبق الذكر ، و تقوم الشهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء ، مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات.

تبعا لذلك، فإن شهادة المطابقة من أهل وسائل إعادة النظام العمراني العام التي نص عليها القانون [2] كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها مع التصاميم المصادق عليها، و كذا بنود رخصة البناء و كذلك فرض التزامات.

1-كيفية اجراء المطابقة:

[1] المادة 56 من المرسوم التنفيذي 19/15، المصدر السابق.

[2] القانون 25/09 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج،ر عدد 49 الصادر بالتاريخ 18 نوفمبر 1990 ، المعدل و المتمم بالأمر 95/26 المؤرخ في 1995/11/25 ج.ر عدد 55 الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995 .

يتخذ اجراء المطابقة صورتين، حالة التصريح بانتهاء الأشغال وحالة عدم التصريح بإنهاء الأشغال.

أ- حالة التصريح بانتهاء الأشغال:

بعد إبداع المعني بشهادة المطابقة التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المقررة في المادة 66 من المرسوم 176/91 وهي 30 يوما أوجب المشرع على رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة قانونا بالإضافة إلى ممثل القسم الفرعي على مستوى [1] حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة و ذلك في أجل 15 يوما عند إيداع التصريح [2] ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي اشعارات بالمرور بخطر فيها المستفيد من رخصة البناء ب بعد عملية مراقبة المطابقة يعد محضر الجرد و يذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات و يسند الرأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ، بعدها يوقع أعضاء اللجنة المعنيون على هذا المحضر في نفس اليوم ، في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم توقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.

ب- حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

في حالة عدم تصريح المستفيد بانتها الأشغال تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، فعند تسليم رخصة البناء لطالبها تحدد آجال الإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البنايات ، علما أنه في حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط ، وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد لتاريخ الانتهاء من الأشغال تبغا لآجال الإنجاز المتوقعة في و يتخلل أعمال البناء المرغوب فيها ، و المرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة و التعمير [3]

---

[1] المادة 04/66 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات التحضير عقود التعمير وتسليمها.

[2] المادة 02/67 من المرسوم التنفيذي 19/15 المصدر نفسه.

[3] المادة 06 من القانون 15/08 المصدر السابق.

ج – الجهات المكلفة بإجراء تحقيق المطابقة:

رئيس المجلس الشعبي البلدي:

للبناية وذلك خلال الثمانية أيام الموالية لإيداع التصريح، ويقومون بتحرير محضر المطابقة حيث يبين فيه مكان وجود البناية ووضعيتها وما يجاورها كما يتم انشاء سجل على المجلس الشعبي البلدي ويؤشر رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال أربعة نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة والرأي المعلل من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء على المستوى الولاية وذلك خلال 15 يوم من تاريخ اداع التصريح.

1-مديرية التعمير والبناء:

تعتبر مديرية التعمير و البناء إحدى المصالح المكلفة بالتعمير على المستوى الولاية ، حيث تقوم هذه الأخيرة بجمع كل الموافقات الآراء من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية [1] و هي كالآتي:

أ- المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية:

إن رأي المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية مهم جدا في التأكيد من إمكانية قبول البناية للتسوية وذلك في تبيان العقارات التي يحوز صاحبها على عقد الملكية أو شهادة الحيازة والعقارات التي لا يجوز صاحبها على عقد الملكية وشهادة الحيازة.

ب-مصالح الحماية المدنية:

يعتبر رأي هذه المصالح ذات أهمية ويظهر ذلك خاصة في البنايات التي تستقبل الجمهور مثل البنايات ذات الطابع السكني، الصناعي أو التجاري.

ج- مصالح الآثار:

[1] المادة 11 من المرسوم التنفيذي 154/09 المصدر السابق.

يؤخذ برأي هذه المصالح فيما إذا كان البناء غير المشروع قابلا للتسوية، كون هذه المناطق مصنفة مناطق سياحية محمية، وهي ذات طابع استراتيجي واقتصادي وتشييد البناء عليها قد يؤثر سلبا على مصالح الدولة.

د-مصالح الفلاحية:

نص المشرع الجزائري على عدم قابلية البنايات غير المشروعة الواقعة على أراضي فلاحية للتسوية ، إلا في حالة غياب المخصص شغل الأراضي للبلدية ، المعنية التي تتواجد فيها ، الأراضي الفلاحية ، و يكون ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة و هذا ما ورد في نص المادة من القانون 29/90 تقوم هذه المصالح التي تمت استشارتها بصفة عامة بإرسال موافقتها ورأيها في غضون 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها ، وتشكل مديرية التعمير و البناء ملفا لكل طلب تحقيق المطابقة ، الذي يدون في سجل خاص على مستوى مديرية التعمير والبناء و توعده لدى الأمانة العامة التقنية للجنة الدائرة.

الفرع الرابع: شروط الحصول شهادة المطابقة

للحصول على شهادة المطابقة يجب مراعاة عدد من الشروط اللازمة وباحترام رخصة البناء، لأن المشرع الجزائري منع تسند أي بناء مهمل كانت طبيعته دون الحصول على مسبق رخصة البناء المسلمة من طرف السلطة المختصة، وهذا ما أكده القانون رقم 15/08 فالمرخص له بالبناء يكون ملزما بحترام قواعد البناء الأساسية التالية:

- احترام مدة صلاحية البناء تلزم القانون صاحب رخصة البناء بإنجاز أشغاله إكمالها من أجل زماني معين والذي يتحدد في رخصة البناء، وذلك بمراعاة نوعية المشروع وما سيملكه وتصبح رخصة البناء ملغية ما لم يبدأ في عملية البناء طبقا للمادة 02/06 منه والتالي تنص على << **تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة من تاريخ تسليمها**[1] >>.

[1] المادة 12 من القانون 15/08 المصدر السابق.

– احترام مضمون رخصة البناء من حجم و واجهة البناء و ارتفاعها : تنص المادة 12 من القانون 15/08 على << يغير المظهر الجمالي بالإطار المبنى من المصالح العام و لهذا الغرض سيلزم المحافظة عليه و ترقيته >> ، كما أشارت إلى ذلك المادة 02/46 و 03 [1] من المرسوم التنفيذي رقم19/15كما حددت المادة 18 من القانون 15/08 شروطا أخرى لتحقيق مطابقة البنيات و إتمام إنجابها و يتم ذلك حسب وضعية حالة كل بناية ، وذلك من خلال الحالات الأتية :

– ويتعلق الأمر بملكية العقاري ضرورة توفير الملكية وشرط أساسي لتحص المعني بالأمر على رخصة.

– أن يكون مشروع البناية يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء بالإضافة إلى ضرورة توفير شروط البناء والوسائل المستعملة فيه.

– تخصيصها استعمالها لاسيما فيها يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، وأي ألا يتنافى النشاط مع موقع البناية.

– أن تكون البناية ضمن المجال المتعارف عليه الذي يشمل البنايات والشبكات حتى يتم تحقيق المعايير المنصوص عليها حيث يتمن تهيئة البنايات من حيث الموقع وقابلية وتوفير الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كلا من الماء والغاز وشبكات الصرف الصحي والطرق والمواصلات السلكية ولاسلكية.

ولإتمام هذه الشروط كلها يجب على الأشخاص المعنيين سواء كانوا حقيقيين أو معنويين يستوجب عليهم الشروع بعملية التسوية وأن يكونوا على دراية تامة بجميع العناصر اللازمة لتحقيق المعايير البنايات الجمالية والعملية وذلك من خلال تقارير والتحقيقات التي يقوم بها الأعوان المؤهلين.

ثانيا: أهمية شهادة المطابقة وأساسها القانوني

تتمثل أهمية شهادة المطابقة وأساسها القانوني فيما يلي:

[1] أنظر المادة 45/ 02، 3 المرسوم التنفيذي رقم 15–19 التي تقابل النص المادة 02/38 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 91–176.

إن شهادة المطابقة أهمية كبيرة، إذ يعد تسليمها من قبل السلطات الإدارية المختصة قرينة على شرعية، البناء (مطابقة عملية البناء لرخصة البناء)، و يتوقف على استيفائها شغل البناية ، فهي رخصة للسكن و استقبال الجمهور و يدنها لا يمكن ربط السكن بشبكات الاستغلال حيث تنص المادة 61 من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات على أم يمنح الحصول على شهادة المطابقة ، حق الربط بالطرقات و شبكات الانتفاع العمومية بشبكات الانتفاع شبكات التزويد بالكهرباء و الماء الشروب و شبكة إبطاد النار و قنوات التطهير و يقصد و تجهيز الكهرباء و الغاز و الاتصال التي تزود البنايات ، و باعتبار شهادة و سيلة رقابة بعدية لمطابقة البنايات المنجزة لرخصة البناء فبذلك و لها أهمية كبيرة في حماية الجانب العمراني الجمالي و البيئي ، ويظهر ذلك عند رفض منح الرخص كانت هذه المشاريع تضر بالبيئة. [1]

المبحث الثاني: مجال تحقيق مطابقة البنايات في ظل القانون 15/08

كما أن المشرع الجزائري تدخل لتسوية وضعية المباني الموجودة ضمن قطع أراضي ممنوعة في إطار الأمر 75/26 المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية والذين لا يحوزون على ملكية قانونية وينقسم لمطلبين المطلب الأول البنايات القابلة لتسوية والمطلب الثاني البنايات غير القابلة للتسوية.

المطلب الأول: البنيات القابلة للتسوية والبنايات الغير قابلة للتسوية

حيث ميز هذا القانون بين البنايات القابلة للتسوية والبنايات غير القابلة للتسوية وهما ما سنتناوله من خلال الفرعيين التاليين الفرع الأول البنايات المعنية بالتسوية في إطار القانون15/08 و الفرع الثاني البنايات الغير معنية بالتسوية في ظل القانون15/08.

الفرع الأول: البنايات المعنية بالتسوية في إطار القانون15/08

وفق نص المادة رقم 15 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها حدد المشرع الجزائري مجموعة معينة من البنايات واخضعها لإجراء المطابقة.

[1] القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

ولقد ترك المشرع الجزائري للسلطات المختصة بعملية التسوية كامل الصلاحيات القانونية من اجل ايجاد قرينة او شهادة او رخصة مثال رخصة بناء قديمة خاصة بالبنايات المراد تسويتها، وحتى شهادة تقدم من طرف المجلس الشعبي البلدي المختص، يشهد فيه أن البنايات شيدت قبل 2008/08/20، وبتحليل المواد 15و40من القانون 15/08 والتعليمة الوزارية المشتركة رقم04 نلخص البنايات المعنية بالتسوية فيما يلي:

أولا: البنايات المرخصة

بالرجوع الى مضمون المادة 41من المرسوم التنفيذي09/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نجد أن المشرع الجزائري نص على ما يلي:

[1]فرخصة البناء الزامية في كل نواحي البناء من انشاء وتعلية او توسعة فنجد بعض الحالات بعض الاشخاص لديهم رخصة البناء، فبرغم توفر رخصة البناء الا ان البناء يكون غير قانوني وهذا ما سنتطرق اليه في نص المادة 15 من ال قانون15/08.

1-البنايات الغير متممة التي تحصل اصحابها على رخصة البناء:

و تنقسم هذه الحالة إلى قسمين:[2]

والبنايات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء ويكون البناء قيد التشييد ولا يمكن منحه رخصة البناء لإخلاله أحد بشروط أو أكثر.

- أن تكوين البناية قيد الإنجاز، أي أن الأشغال غير مكتملة.
- أن يمتلك صاحب البناية سندا رسمية لملكيتها أو حيازتها.
- أن يحوز المعني بالبناية على رخصة بناء قبل الإنجاز.

2-البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة

[1] المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المصدر السابق

[2] القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها المصدر السابق.

تتلخص هذه الوضعية أنه تم انجاز البناية لكن فيها مخالفة لقواعد الرخصة الممنوعة وتكون هذه المخالفة سواء في الشكل الخارجي للبناية أو أن هناك إخلال أحد الشروط المتعاقد عليها، ويشترط لتسوية البناية:

- اتمام الأشغال
- حيازة صاحب الأشغال لرخصة بناء مسبقة.
- ان تكون أشغال البناء مخالفة لأحكام رخصة البناء وغير المطابقة لها.

3-البنايات التي يحوز صاحبها على وثيقة ادارية

نصت المادة 36 من القانون 15/08 على أن المشرع الجزائري اقر إمكانية تسوية البنايات غير المشروعة المشيدة على الأملاك الخاصة للدولة وذلك وفق الشروط المنصوص لتسوية وضعيتها، وهي نوعان " البنايات المتممة والتي صاحبه لم يحز على رخصة " و" البنايات الغير المتممة والتي صاحبها بم يحز على رخصة "

- أن يكون الشخص القائم بالبناء حائز على رخصة البناء وسند اداري.
- أن تشيد البناية في التجزئة دون غيرها، أن تكون مشيدة في التجزئات فقط هذه البنايات.
- أن تمون الأرض المشيد عليها البناء صالحة للبناء حسب قوانين التعمير في الجزائر.

ثانيا البنايات المتممة:

أي البنايات التي مازالت قيد الإنجاز لظرف من ظروف متعلقة بالمعني، وفي هذه الحالة يتوجب على صاحب البناية طلب تسوية الوضعية القانونية لهذه البناية وذلك بطلب رخصة اتمام على سبيل التسوية [1]

[1] المادة 15 من قانون البنايات غير المشروعة في إطار القانون 15/08، مجلة القانون العقاري، المجلد 10، العدد 01 السنة 07 جانفي 2024، ص 8

الفرع الثاني: البنايات الغير معنية بالتسوية في ظل القانون15/08

استناد للمواد 16،37،39من القانون15/08فانه لا تكون قابلة للتسوية في اطار احكام و نظرا لطبيعتها و وضح هذا القانون البنايات التالية:

[1]مثال ذلك تشييد بناء فوق رصيف عام او فوق محطات توليد الكهرباء او فوق انابيب توزيع المياه، او خط انابيب الغاز او بناء سكن يأخذ مساحة من الطريق العام أو ضمن أي أرض مخصصة لخدمة الصالح العام أو ضمن قطاعة الدولة الخاصة.

1-ارتفاقات التعمير:

2-ارتفاقات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث الثقافي والطبيعي:[2]

للحفاظ على هذه المواقع لأهميتها التاريخية و السياحية [3] ، يتم تقييد الأنشطة في هذه المناطق لصمان عدم تأثيرها سلبا على التراث الطبيعي و الثقافي كما أن المشرع الجزائري نظم انشاء أي منشئات في هذه المناطق لضمان عدم تأثيرها السلبي على التراث الطبيعي و الثقافي [4].

ثانيا: البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابة [5]

البنيات المشيدة فوق أرضي يمتلكها الخواص:

إذا كان المباني مالكا للأرض وشيد البناء دون الحصول على رخصة يتعين التمييز بين ما إذا كان في حوزته وثائق يثبت بها ملكيته للأرض ما إذا لم تكن في حوزته هذه الوثائق إذا كان لديه سند ملكية الأرض تتم تسوية ويتقدم له رخصة البناء لاحقا وإذا لم يكن في حوزته سند ملكية للأرض تعطى رخصة لعنوان التسوية، ولكن ما ام تقوم مقام سند الملكية.

---

[1] بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرغ قانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2012/2011 ص109

[2] عيسى بن دوحة المرجع نفسه.

[3] المادة 16 من قانون البنايات غير المشروعية في إطار القانون 15/08، المصدر السابق.

[4] حدة متلف، مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بين متطلبات التطبيق وصعوبات التحقيق، مقال، مخبر اقتصاد المؤسسة والتسيير التطبيقي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص6

[5] القانون 15/08 المحدد لقواعد تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها، المصدر السابق.

النيات المشيدة فوق أرضي ملكها خواص محل صفقة غير مشروعة:

إذا كان المباني مالكا للأرض وشيد البناء دون الحصول على رخصة يتعين التمييز بين ما إذا كان في حوزته وثائق يثبت بها ملكيته للأرض ومما إذا لم تكن في حوزته هذه الوثائق إذا كان لديه سند ملكية للأرض تتم تسوية ويقدم له رخصة البناء لاحقا وإذا لم يكن في حوزته سند ملكية للأرض تعطى رخصة لعنوان التسوية، ولكن ما لم تقوم مقام سند الملكية.

البنيات المشيدة فوق أراضي ملكها خواص محل صفقة غير مشروعة:

إذا كان المباني مالكا للأرض وشيد البناء دون الحصول على رخصة يتعين التمييز بين ما إذا كان في حوزته وثائق يثبت بها ملكيته للأرض ومما إذا لم تكن في حوزته هذه الوثائق إذا كان لديه سند ملكية للأرض تتم تسوية ويقدم له رخصة البناء لاحقا وإذا لم يكن في حوزته سند الملكية للأرض، ولكن ما لم تقوم لحائز هذه الأرض، ثم تتنازل البلدية عن ملكية الأرض وهذا بعد دفع مقابل مالي في حالة إذا كانت المباني التي يتوفى توفر شروط فيها شورط ومعايير البناء المعمول بها.

البنايات المشيدة على أملاك وطنية:

لقد نص المشرع في المادة 520 من القانون 28/08 المتعلق بالأملاك الوطنية على أنه: "**يعاين أعوان المؤهلون قانونا أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية، والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والجماعات الاقليمية، ويلاحقون من يشغلون هذه الاملاك دون سند،**[1] "...فمنع المشرع المساس بهذه الأملاك كقاعدة عامة، وجاء في نص المادة 12 ق 15/08بما يلي: " ان تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة الأملاك الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة"

إذن فهذه البنايات غير قابلة للتسوية وغير قابلة للتصرف فيها، بل يجب حماية الأراضي المبنية عليها من مختلف أنواع المساس بها ومتابعة أصحاب المخالفات وطردهم.

[1] المادة 75 من رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية

واستثنى حالة ما إذا تم إعادة تصنيفها كما أضافت التعليمة رقم 09/1000[1] الصادرة عن وزارة السكن والعمران الحالات الأخرى الغير قابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في البنايات المقامة على مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة، بما فيها الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة المساحات المصنفة الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو انزلاق التربة كما تخضع للتسوية البنايات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناية، الى حين اصدار حكم نهائي، بالإضافة إلى البنايات المشيدة بعد سنة 2008.

وقد اكد المشرع الجزائري بموجب المادة 17 من ق15/08[2] على انه كل بناء لا يقبل التسوية يكون موضوع للهدم وذلك بعد خروج لجنة ولائية للمعاينة من طرف اعوان مؤهلي مع العلم ان اعباء عملية الهدم تقع على مسؤولية صاحب البناية المخالفة.

المطلب الثاني: تمديد القانون15/08

على ضوء الواقع الذي فرض تواجد العديد من المظاهر التي باتت تشوه الطابع العمراني للمدن الجزائرية والتي من بينها ظاهرة البنايات التي لا تخضع لقوانين التهيئة والتعمير والتي مست بالمظهر الجمالي للمدينة، فالجزائر ومنذ الاستقلال قد اهتمت بهذه المسألة بإيجاد بعض الحلول لتغطية هذه الإشكالات، من خلال إصدار المشرع لمجموعة من التشريعات، ومنها على وجه الخصوص المرسوم رقم85/212 المتعلق بتسوية البنايات الغير شرعية مخافة لقواعد البناء والتعمير.

ومن اهم القوانين التي جاء بها المشرع الجزائري هو القانون15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، والذي جاء بفكرة تأسيس تدابير ردعية في مجال احترام اجال البناء وقواعد التعمير واحترام الاسس التي بني عليها القانون شهد مجموعة من الصعوبات عند تطبيقه حالت دون الوصول المبتغى منه بصفة كلية وهذا ما أدى بالمشرع إلى إقرار تمديد العمل به، حيث سرت به احكام القانون من تاريخ نشره في

[1] التعليمة رقم 09/1000 الصادرة عن وزارة السكن.

[2] المادة 17 من القانون 15/08

الجريدة الرسمية 03اوت 2008 لمدة 05 سنوات أي لغاية 3اوت، 2013 ليتم بعدها تمديد العمل به طبقا للمادة 79من قانون المالية لسنة 2014الى غاية 03اوت 2016،لكن نظرا لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعيتهم [1] تم اصدار تعليمة من طرف الوزير تحت رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2020 تقضي بتمديد جديد وأخير للمعنيين لتسوية بنايتهم ،وذلك إلى إشعار اخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة واخر تمديد للقانون في وقت الحالي في 31ديسمبر 2024

الفرع الأول: أسباب تمديد القانون

- انتهاء المدة الأصلية لسريان القانون، وذلك لأنها غير كافية لمعالجة جميع الطلبات المقدمة.
- السير الغير حسن لعملية المطابقة.
- تتنوع الإشكالات بين إشكالات قانونية وإجرائية، كعدم تلقي الموظفين التكوين اللازم لضمان سرعة تطبيق الإجراءات.
- عدم تلاؤم النصوص القانونية المنظمة لمجال العمران مع واقع المجتمع الجزائري، فالقاعدة القانونية تقضي ملائمة نص قانوني في تطبيق يختلف باختلاف البيئة والثقافة والحضارة.
- نقص الوعي وعدم إقبال أصحاب البنايات غير المشروعة لدى المصالح المعنية لتسوية بناياتهم ضمن قواعد التعمير والبناء.
- نقص الكفاءة لدى المصالح المعنية بتطبيق هذا القانون.

الفرع الثاني: مشروعية العمل بالقانون 15/08

وبالحديث عن مشروعية وقانونية هذا التمديد فإننا نرى أنه سليم من الناحية القانونية لكونه جاء بموجب قانون المالية، وهذا يتماشى مع قاعدة دستورية ألا وهي "**قاعدة توازي الأشكال**"،

[1] حسين بلمعيز، السكن العشوائي وتسويته في إطار القانون15/08بمدينة تبسة بعد عشرية من التطبيق 4 اكتوبر 2020 ص895

التي تقتضي بأن أي تعديل أو إلغاء لنص قانوني يجب أن يتم بنص قانوني من نفس درجته أو أعلى منه درجة.

الفرع الثالث: جدية أسباب تمديد العمل بالقانون

بعد انتهاء آجال التمديد في كل مرة، وجه العديد من أصحاب البنايات غير المكتملة والذين لم يتمكنوا من إيداع شكاوى يطالبون فيها بتمديد آجال العمل بالقانون15/08.

وأدرك المشرع ان سريان واستمرار القانون15/08قد يعرض الكثير من المواطنين الذين لم يقوموا بإتمام بناياتهم، ومطابقتها إلى إجراءات ردعية وقمعية ومعقدة، مما قد يؤدي اشتراط المطابقة المسبقة إلى تجميد الإيجارات وتجديد عقود الإيجار، الذي يدفع قانونا إلى وقف النشاطات الممارسة في هذه المحلات، وهذا ما وهذا ما ينجر عنه حرمان العائلات التي تعيش على مداخيل هذه البنايات.

نستنتج إذا أن التمديد المقرر للقانون رقم15/08المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها إنما أقر لإعطاء فرصة للمواطنين الذين يستغلون بناياتهم غير المطابقة كمصدر رزق حتى لا يتم المساس بذمتهم المالية، وعليه فإن أسباب التمديد هي أسباب اجتماعية[1]

الفرع الرابع: أهداف تمديد العمل بالقانون 15/08

الهدف من تمديد العمل بالقانون15/08هو تحقيق نفس الأهداف التي شرع القانون في الأساس إلى تحقيقها لولا الظروف الطارئة خلال المدة الأصلية له، وكذلك لتدارك ما تم تجاوزه وإعطاء الفرصة للمواطنين لتسوية وضعية بناءاتهم، لتصبح بذلك بناءات قانونية شرعية خاضعة لأحكام التشريع الجزائري، وتتمثل أهداف هذا القانون كما هو منصوص كما يلي:

"يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها في النقاط التالية:

– وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات.

[1] موسلوي خديجة وحسن حميدة، تمديد العمل بقانون مطابقة البنايات رقم 15/08، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 08 جوان 2022

- تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
- تحديد شروط شغل و أو استغلال البنايات.
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام.
- تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير
- إلزامية الحصول على رخصة بناء للقيام بتشييد أية بناية.[1]
- اشتراط شهادة المطابقة للربط بشبكات الانتفاع العمومية أو شغل البناية واستغلالها.
- عدم تسوية البنايات المشيدة على أراض مخصصة للارتفاعات، أو مناطق التوسع السياحي أو الموقع و المعالم التاريخية ، أو المواقع المحمية ، أو في مواقع غير قابلة للبناء ، أو الأراضي الفلاحية و الغابية ، أو على قطع أرضية تابعة لمستثمرات فلاحية عمومية [2]

ولحل مشكلة البناءات غير الشرعية يقتضي تعزيز عوامل الوقاية باعتبارها الأسباب الحقيقية للمشكلة، ثم يليها أسلوب المعالجة الشاملة لاحتواء المشكلة والوصول إلى الحلا لأنسب، وكحلول مرتقبة نذكر الآتي:

- التدخل بصدد قطع الأسباب التي سمحت بالبناء الغير شرعي عن طريق رقابة استعمال الأرض وتهيئتها وإنتاج الصالح منها لإعادة هيكلتها وتعمريها.
- تطهير سندات ملكية هذه البناءات لتمكين الأفراد من البناء كما يتعين إتباع سياسية سكنية ناجعة لتنظيم العمران.
- ومن الجهة العلاجية يهدف إلى إيجاد حل لهذه البنايات إما بالهدم أو الإزالة.
- تحسيس المواطنين بأهمية البناء وانعكاساته المباشرة على التنظيم العمراني.
- السعي الى إصدار قانون موحد للعمران يلم بجميع الأحكام القانونية المتعلقة بالبناء والتهيئة العمرانية وذلك من أجل رفع الغموض الوارد في العديد من النصوص القانونية بهدف تنظيم العمران.

---

[1] المادة 01 من قانون 15/08 المحدد لقواعد تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها، المصدر السابق.

[2] عايدة مصطفاوي، معوقات تطبيق القانون 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها دفاتر البحوث العلمية / المجلد 7، العدد 2 2 2017/09 ص 07.

- بعث وتنشيط دور البلديات في مجال البناء والتعمير، لأنها تتحمل الشق الأكبر من المسؤولية في مكافحة البناء الغير شرعي ومظاهر التشوه العمراني، وتدعيمها.
- الاهتمام بالريف اقتصاديا واجتماعيا حتى لا يلجأ سكان الريف إلى المدن للبحث عن العمل والسكن باللجوء إلى البناء الغير شرعي.
- تكريس مبدأ العدالة والشفافية والنزاهة في تطبيق القوانين.

الفرع الخامس: علاقة القانون 15/08 بالمرسوم التنفيذي 55/22

تدخل المشرع الجزائري مؤخرا لتنظيم طرق البناء حفاظا على المصلحة العامة و الحفاظ على [1] شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة على البنايات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز ، الحائزة على رخصة البناء غير مطابقة قبل نشره في الجريدة الرسمية ، أي البنايات المنجزة بعد سنة 2008 حتى تاريخ صدوره [2].

يحدد هذا المرسوم كيفية معالجة ملفات المشاريع السكنية التي لم تطابق الشروط والمخططات المصادق عليها مع تنصيب لجان مختصة لذلك، يخص المواطنين الذين توجد لديهم تجاوزا في رخص البناء المتحصل عليها من طرفهم، وأورد الحالات القابلة منها للتسوية.

1- الحالات القابلة للتسوية

- التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية.
- فتحات على الواجهات المنجزة والتي لا تمس بالحوار بالمجابهة المباشرة.
- طوابق مضافة لا تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن.
- تجاوز مساحة شغل الأراضي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما الجوار ومعايير البناء والأمن.

تكون هذه الحالات موضوع قرار رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة.

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 55/22 مؤرخ في 02 فيفري 2022 يحدد شروط البنايات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، جريدة الرسمية، عدد 09 لسنة 2022.

[2] المادة 08 المصدر نفسه

2-الحالات الغير القابلة للتسوية:

- التعدي على المساحة الخارجية التابعة للغير.
- فتحات على الواجهات المنجزة والتي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة.
- طوابق مضافة تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن.
- تجاوز مساحة شغل الأراضي تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما الجوار ومعايير البناء والأمن.

وتكون هذه الحالات موضوع هدم.

تتم التسوية ضمن هذا المرسوم مقابل دفع غرامة مالية تكون ما بين 10% و25% من قيمة الأجزاء المبنية المضافة للبناية ، وذلك حسب طبيعة المخالفة ، و هذا ما نصت عليه المادة 12 من القانون 15/08 [1] وكخطوة ايجابية و محاولة من المشرع نحو تسوية أفضل ، أصدر هذا المرسوم أملا منه لوضع حد جذري لفوضى التعمير و تسهيلا منه لوضع حد جذري لفوضى التعمير و تسهيلا منه للمواطن لتسوية وضعيته القانونية.

[1] انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 55/22 المصدر السابق

خلاصة الفصل الأول:

وفي ختام هذا الفصل يمكن القول إن إشكال البنايات غير الشرعية اليوم قد سبب تعقيدا كبيرا للوضع العقاري في الجزائر، فيأتي دور إجراء التسوية البالغ الأهمية والذي جاء به القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات، وإتمام إنجازها، الشامل للبناءات التي تم بناؤها قبل سنة 2008، بحلول لهذا الظاهرة، وعلى الرغم من صدور هذا القانون متأخرا ومع انتهاء مهلة الخمس سنوات إلا أنه لم يصل إلى المبتغى منه رغم انتهاء مهلة الخمس سنوات إلا أنه لم يصل إلى المبتغى منه، مما أدى إلى تمديد العمل به.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتسوية البنايات في ظل القانون15/08

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتسوية البنايات وتحقيق مطابقتها طبقا للقانون 15/08

لقد هدف القانون 08/15 الذي عالج مشكلة عدم اتمام البنايات غير مكتملة الإنجاز ووضع حد من انتشارها، وهذا من خلال إلزام المشرع المواطن على استخراج شهادة مطابقة بعد إتمامه للبناء تثبت أنه اتبع معايير المتعارف عليها وهذا للحفاض على البيئة العمرانية السليمة وتنسيق مظهر المدن، وهذه الشهادة تثبت صحة أعمال البناء المنجزة ومدى مطابقتها لشروط المنصوص عليها، ويتم الحصول على هذه الشهادة وفقا لشروط القانون 15/08 الذي يضبط سيرها بالإضافة إلى التنظيمات التابعة له.

ويتم بعدها تسليم شهادة المطابقة بعد إيداع طلب تحقيق المطابقة وهذا وفق إجراءات ومراحل حتى يتم تسوية شهادة المطابقة كما يجب الذكر أنه قد يتم رفض إبرام شهادة المطاب وفي حالات أخرى يتطور الأمر لي منازعات تكون الإدارة طرفا فيها لرفضها طلب تحقيق المطابقة، إلا أن المشرع أعطى الحق لصاحب طلب تحقيق.

ومن خلال ما درسنا سنعتمد على هذا الفصل الى بيان المرحلة الاولى للتسوية وذلك وفق خطه التي قسمت الى مبحثين الأول بعنوان إجراءات التسوية الثاني بعنوان" **المرحلة الثانية للتسوية** "

المبحث الأول: المرحلة الأولى تسوية دراسة الأولية للطلب

إن عملية التسوية تخضع مجموعة من الإجراءات التي نص عليها المشرع وفق مراحل باعتبارها الغير الهين على المشرع الجزائري، هذا كله في إطار تطبيق قانون مطابقة البنايات والجدير بالذكر أنها تستلزم الكثير من المتطلبات الأساسية لتطبيق على ارض الواقع وهي ضرورة حتمية لتحقيق المظهر الخارجي للمدن التي نص عليه المشرع.

متابعة لما سبق سوف نتناول من خلال هذا المبحث اجراءات التسوية والذي قسمناه بدوره الى مطلبين مطلق الاول بعنوان "**تقديم طلب تحقيق مطابقة البنايات**" في حين حمل المطلب الثاني عنوان "**دراسة طلب المطلقة**".

المطلب الأول: تقديم طلب تحقيق مطابقة البيانات

أن المشرع ألزم في سبيل تحقيق المواطن المخالفة مطابقة البنايات وذلك من خلال مصالح معنيه بدراسته وأوكل المشرع لها هذه المهمة.

ومن خلال ما ورد اعتمدنا تقسيما لهذا المطلب الى فرعين الأول بعنوان "**تصريح بالمطابقة**" وثاني بعنوان "**ملف تحقيق المطابقة**"

الفرع الأول: التصريح بالمطابقة

إلزام المشرع كل من اصحاب المشاريع واصحاب البنايات الغير شرعيه ان يسوي وضعية بناياتهم خلال تقديم طلباتهم لتسوية وضعيتهم و حسب ما جاء به القانون 08/15 و بالتحديد المادة 23/2 [1] من خلال تقديم هذا التصريح الى رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا الأخير يدعى على مستوى مجلس الشعبي البلدي من خلال تقديم الطلب على مستوى المجلس الشعبي البلدي ، الذي تم شيدت البناية في أراضي بلديته الإدارة وبعدها بتحويلها على مستوى الولاية وبالتحديد مصالح الدولة المكلفة بالتعمير من خلال ارفاق تصريح بملف.

كما نذكر أن تصريح بمطابقة البنايات الغير شرعية يكون على شكل طلب التسوية ، و هذا من خلال ارفاقه بنسخ وفقا للاستمارة النموذج المرفقة بالمرسوم[2].

[1] المادة 2/23، من قانون 15/08، المصدر السابق

[2] المادة 3، المرسوم 154/09، المصدر السابق.

و نخص بذكر هذا النموذج أنه يحتوي على 6 أنواع من المعلومات التي وجب ذكرها و هذا وفقا لما جاء في نص المادة 25 من القانون 15/08 [1] ، و جاء مضمونها معرفا بالمصرح و البناية المشيدة و نوعيتها و طبيعة العقد المطلوب و توقيف الأشغال و الكتابات التكميلية وصولا إلى الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية.

- **1 – تعريف المصرح:**

تقديم المعلومات المتعلقة بصحاب الطلب، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا

- تقديم اسم ولقب المالك.
- تقديم اسم الشركة المنشأة لصاحب المشروع.

- **2 – التعريف بالبناية:**

ويتم تسوية محل البناية من خلال صورة التي تم إقرارها من طرف المشرع ويكون ذلك بقوله: أصرح أنني شرعت في إنجاز البناية ويكون ذلك بذكر كل من، طبيعتها وعنوانها والبلدية والولاية المنشأة فيها، نذكر منها:

- بناية متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.
- بناية غير مطابقة تحصل صاحبها على رخصة بناء.
- بناية غير متممة تحصل صحابها على رخصة بناء.
- بناية غير متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

- **3 – طبيعة العقد المطلوب:**

العقد المطلوب بكون على حسب حالة البناء الذي أبرم العقد لتسوية وضعيته ويذكر العبارة الأتية: " للشروع في مطابقة بنايتي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناية و / أو إتمامها في الأجل الذي منح ليه" وتأخذ الرخصة الأشكال الأتية:

- شهادة مطابقة.
- رخصة إتمام على سبيل التسوية.
- رخصة إتمام على سبيل التسوية.
- رخصة بناء على سبيل التسوية.

[1] المادة 25، من القانون 15/08 المصدر السابق.

- **4 – توقيف الأشغال:**

ويتخذ هذا الإجراء على البنايات غير المتممة، فيتوقف المصرح عن الأشغال المشروع فيها حتى يتم الحصول على عقد التعمير المطلوب حتى يتمكن من إتمام أشغاله ولتكتسب الصفة الشرعية.

- **5 – الإكتابات التكميلية:**

و هو تعهد المصرح يوافق على جملة من الالتزامات و بتصريحه أنه قد اطلع على ما جاء في قانون مطابقة البنايات القانون (15/08) [1] ، مفروقة بإمضاء المصادق عليه و تاريخ.

- **6 – الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية:**

يعتب المعلل لمصالح التعمير عبارة عن إجراءات تتخذها الإدارة.

<u>الفرع الثاني: ملف تحقيق المطابقة</u>

يتكون ملف تحقيق المطابقة من المعلومات اللازمة لتصريح بالمطابقة و الوثائق الواردة الذكر في المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/9 الذي حدد الإجراءات اللازمة بتصريح المطابقة بالبنايات [2]، و هذا يخص طلب رخصة إتمام و هي كالاتي :

- **1 – البناية الغير المتممة لرخصة المطابقة للبناء المسلمة:**
  - الوثائق الخاصة بالبناية المرفقة برخصة البناء المسلمة.
  - المساحات الخارجية للبناية والمناظر الفوتوغرافية للواجهات.
  - بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها المعهودة لدى مهندس معماري معتمد.
  - أجل إتمام البناية وفق ما يشترطه مهندس معمار معتمد.
- **2 – البناية الغير متممة وباعتبارها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:**
  - الوثائق الخاصة بالبناية المرفقة برخصة البناء المسلمة.
  - المساحات الخارجية للبناية والمناظر الفوتوغرافية للواجهات.
  - مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.

[1] المادة 3، القانون 15/08، المصدر نفسه.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 154/09، المصدر السابق

- بينات ووثائق مكتوبة يعدها المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدان وذلك في الأجهزة تم التعديل عليها.
- أجل إتمام البناية وفق ما يشترطه مهندس معمار معتمد.

- **3 - طلب شهادة المطابقة لبناية متممة ليست مطابقة لخصة البناء المسلمة:**

- الوثائق الخاصة بالبناية المرفقة برخصة البناء المسلمة.
- مخططات الواجهات ومخططات لكل طابق كما اكتمل بسلم 50/1.
- مخطط كتلة البناية كما اكتملت بسلم 500/1.
- مخططات المهندس المدني للأشغال التي تم إنجازها ومع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص الميكانيكية والفزيائية للأرض المشيد عليها.
- مناظر فوتوغرافية للمساحات الخارجية ولواجهات البناية.

- **4 – طلب رخصة بناء لتسوية بناية متممة لم تحز على رخصة بناء:**

- يستلزم بيانات الخاصة بالوثائق المكتوبة بالإضافة إلى الهندسة المدنية للبناية، ويكون ذألك بين كل من المهندس المعماري والمدني، كما هو منصوص لتسليم رخصة البناء.
- مناظر فوتوغرافية للمساحات الخارجية ولواجهات البناية.
- بيان للأشغال التي سبق إنجازها ويكون هذا البيان وصفيا.

- **5- طلب رخصة إكمال بناية ليست متممة وليست حائزة على رخصة بناء**

- يستلزم بيانات الخاصة بالوثائق المكتوبة بالإضافة إلى الهندسة المدنية للبناية، ويكون ذألك بين كل من المهندس المعماري والمدني، كما هو منصوص لتسليم رخصة البناء.
- مناظر فوتوغرافية للمساحات الخارجية ولواجهات البناية.
- أجل إكمال بناء ويقدر هذا الأجل مهندس معماري معتمد.

و وفقا لما جاء به المرسوم الرئاسي 154/09 [1] أنه يتم إيداع التصريح من طرف المصرح لتسوية وضعية البناية ، وذألك حسب الشروط المنصوص عليها ، و نخص بالذكر بأن الإيداع يوضع في سجل خاص في المجلس الشعبي البلدي ، و كما يأشر عليه رئيس

[1] المرسوم التنفيذي رقم 154/09، المصدر السابق.

المحكمة المختص إقليميا [1] و بجب أن يعلم المصرح رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة ما إذا كان تصريحه عن بناية غير متممة لوقف الأشغال عليها ، و من أجل تحقيق المطابقة وتوقف الأشغال يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يسلم الشهادة للمصرح بالبناية.

كما وجب على الأعوان المكلفين بزيارة البناية التي تم التصريح بها ويحررون محضر عدم مطابقة حسب وضعية عدم المطابقة سواء كانت في البناية أو وجودها أو ما جورها وذألك في أجال 08 أيام وفي حاله عدم توقف الأشغال فسيتم غلق الورشة من قبل الأعوان المكلفين بذألك.

ويتم إرسال 4 نسخ من الصريح مع محضر المعاينة والرأي المعلل من طرف رئيس البلدية لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير والبناء المتواجدة في الولاية خلال مدة 15 يوم من تاريخ إيداع التصريح و ذألك بغية دراسته [2]

المطلب الثاني: دراسة طلب المطابقة البنيات

دراسة طلب المطابقة بغية تسوية وضعيته ومعرفة مدى تطابق البناية المصرح بها من طرف المصرح مع المعاير القانونية المتعارف عليها ووفق الضوابط القانونية طبقا للقانون 15/08[3] وذألك من خلال أفراد مكلفين من طرف البلدية للقيام بتمحيص والتدقيق في المعلومات المصرح بها من طرف صاحب البناية أو المكلف بها واعتبارها تخضع للمعاير القانونية المنصوص عليها مسبقا و تتم هذه الدراسة على مرحلتين.

يقوم مدير التعمير والبناء بتحقق من المطابقة وتحقيق من الطلب في اجال محددة مقدرة بشهر واحد من تاريخ الاستلام وجمع الموافقات على المطابقة المقدمة من مصالح الأملاك الوطنية والحماية المدنية فيما يخص البنيات المتعلقة بالمجال التجاري أو المجال الصناعي،[4]

[1] المادة 6، المرسوم التنفيذي رقم 154/09، المصدر السابق.

[2] إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، تخصص قانون عقاري 2012/2011 ص107.

[3] المادة القانون 15/08، المصدر نفسه.

[4] عواطف محي الدين، المرجع السابق، ص 73

الفرع الأول: دراسة طلب التحقيق من المطابقة على مستوى صالح التعمير البلدية يتولى

أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة القيام بزيارة البناية في خلال ثمانية أيام 08 التي يلي اذاعه تصريح ويترتب على معينة عدم المطابقة في جميع حالات تحرير محضر عدم المطابقة، يبين فيه بصفة دقيقة حاله البناية، ومكان وجودها، لكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي المعلومات حول حالة هذه البنوك، وإذا لم تتوقف هذه الأشغال فورا في حالة عدم الإتمام يجب على الأعوان غلق الورشة.

وبد إبداء أعوان البلدية المكلفين بالتعمير رأيهم حول التصريح المقدم بالخانة المخصصة لهم بالتصريح، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع نسخ 04 من الملف، مرفق بمحضر المعاينة والرأي المعلل مصالح التعمير التابعة للبلدية خلال مدة خمس عشرة 15 يوما التي تلي إيداع الملف إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو إلى لجنة الدائرة، وذلك بالنظر إلى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء لهذه البنايات، ويجب على المصالح التقنية للبلدية أن تشير في المحضر إلى الطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية عند الإمكان.

والجدير بالذكر أنه عندما يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الملف مباشرة إلى لجنة الدائرة، ترسل نسخة للإعلام إلى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء التابعة للولاية، ونشير في هذا الصدد إلى أن المدة الزمنية القانونية المحددة بخمس عشر 15 يوما من تاريخ استلام الملف لإيداعه على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء أو الأمانة التقنية للدائرة غيلا كافية للتحقق من الملف وإبداء الرأي فيه، نظرا إلى التعقيدات التي تحملها بعض الملفات وكثرتها مما يحول دون احترام هذه المدة.

الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية حسب نص المادة 28 فقرة 02 من القانون 15/08 [1] بجمع الموافقات و الآراء من الإدارات و المصالح و الهيئات المؤهلة التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم ، و تتم إفادة أحد أعوان قسم البناء و التعمير على مستوى الولاية للتحقق ميدانيا من مدى صحة و مطابقة ما جاء في الملف من تصريح و شهادات و

[1] عواطف محي الدين، المرجع السابق ، ص73

يجب التحقق من مدى التزام صاحب الطلب بالتوقف عن الأشغال ، و ذلك بالنسبة لحالة أشغال البناء غير المنتهية .

تقوم مديرية التعمير والبناء المكلفة بدراسة التصريح بجمع الموافقات والآراء من:

- المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية
- مصالح الحماية فيما يخص البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري، وعلى العموم كل البنايات التي تستقبل الجمهور، وكذلك البنايات المخصصة للسكن، والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة، منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق .
- مصالح الأثار والمواقع المؤهلة والسياحية عندما يكون مشاريع السكن الموجودة في مناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع معمول به.
- مصالح الفلاحة.

تعد المصالح التي لم ترد في هذه الأجلال موافقة على الطلب، ويجب أن يتضمن الجواب هذه المصالح ملف يلحق بطلب الرأي، وتكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يحتوي على:

- التصريح كما تقدم به المصرح.
- الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية.
- الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشاراتها.
- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

وفي جميع الحالات على المصالح الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولاية إبداء رأيها خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف مصالح التعمير للبلدية.

حيث أنه بعد إعداد هذه الملفات يتم إعطائها رقما ترتيبيا، تبرز فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح مكلفة بالتعمير، وبعد إعداده وترقيمه، يتم إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشئة في أجل شهر من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير

المبحث الثاني: المرحلة الثانية للتسوية البت في طلب التسوية

بعد تقديم الطلب والملف أمام الجهات المختصة، تأتي المرحلة المهمة والاساسية في التسوية والمتمثلة في إجراء التسوية والمطابقة ميدانيا وإداريا، ليصدر في الأخير قرار التسوية وهما ما سنتناوله في هذا المبحث في مطلبين:

المطلب الأول نتحدث عن الاجراءات والمطلب الثاني إجراءات الطعن الاداري امام لجان الطعن.

المطلب الأول: التسوية أمام لجنة الدائرة وفرق المتابعة والتحقق

الى جانب احكام القانون15/08، أصدر المشرع مرسوم تنفيذي يساعد ويساهم في تحقيق مطابقة البنايات، وهو المرسوم رقم155/09 المحدد لتشكيلتي لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما، والمشار إليهما في المادة 32و47 من القانون15/08 حيث تقوم لجنة الدائرة بإجراءات أساسية في عملية المطابقة والتسوية كما أن هناك متابعة تؤديها فرق مختصة بذلك، تطلق عليها تسمية فرق المتابعة والتحقيق.

الفرع الأول: الإجراءات المتبعة أمام لجنة الدائرة

يتم إيداع الملفات على مستوى الأمانة التقنية بمقر الدائرة والتي تتكفل بدورها باستلام الملفات وتسجيلها وفقا لتاريخ وصولها إضافة إلى بعض المهام الأخرى المسندة لها مرفقة بمحضر المعاينة الميدانية، يترأس لجنة الدائرة رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء بحيث تحدد عضوية اللجنة بقرار منه، وحددت المادة02 من المرسوم التنفيذي رقم155/09[1] اعضاء اللجنة:

أولا :اجتماع لجنة الدائرة

تجتمع لجنة الدائرة المختصة إقليميا لدراسة طلب مطابقة البناء في مقر الدائرة بالنسبة للدورة العادية مرة كل شهر، على أن تجتمع في دورات غير عادية متى اقتضى الأمر ذلك، حيث يتم استدعاء أعضاء هذه اللجنة من أجل الاجتماع والتداول من قبل رئيس اللجنة قبل ثمان08 أيام على الأقل من تاريخ الانعقاد مرفقة بجدول أعمال اللجنة[2] ولا يصح اجتماع

[1]انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم155/09مؤرخ في02ماي يحدد تشكيلة لجنتي الطعن والدائرة المكلفتين في البث في تحقيق مطابقة البنايات وكيفية سيرهم.

[2]انظر المادة 5المرجع نفسه.

لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي الا بحضور 3/2 أعضائها على الأقل وتتخذ اللجنة قرارها بأغلبية أصوات أعضائها بناء على التقرير المقدم من قبل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ، وتدون مداولات اللجنة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين[1] وتبت لجنة الدائرة في كل طلب تحقيق مطابقة في أجل 08 أشهر ابتداء من تاريخ اخطارها مع الاخذ بعين الاعتبار :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- احترام مقاييس البناء وقواعد التعمير
- تخصيصها أو استعمالها.
- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

ثانيا :سير عمل لجنة الدائرة

تتولى لجنة الدائرة دراسة الوضعيات المختلفة للملفات المودعة على مستواها المتعلقة بالمطابقة، وذلك من خلال الاحتمالات التالية:

عندما يكون لمالك العقار عقد ملكية، شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر وصادقت لجنة الدائرة على طلبه.

ترسل الدائرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، الذي خول التسوية له القانون مهمة تسليم صاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة، حسب ما جاء في نص المادة43 من القانون15/08[2] **في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، الذي يبلغ بدوره المصرح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية،** وهي الحالة التي تعرضت لها المادة44 من القانون15/08 بوصف الموافقة المقيدة بشروط.

وفي هذه الحالة يتعين على لجنة الدائرة التصرف ضمن أحد الإجراءات التالية:

[2]انظر المادة 10 المصدر نفسه

[3]انظر المادة43 من القانون15/08.

- **طلب ملف إضافي من المصرح** :حيث تتولى لجنة الدائرة تبليغ المصرح عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي برفع التحفظ عن طريق تقديم ملف إضافي كما طلبته المصلحة المتحفظة
- **تقديم موافقة مبدئية على التسوية** :وتكون مقيدة بشروط، وفي هذه الحالة يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع الموالي لتوصله بموقف لجنة الدائرة، تبليغ المصرح بالشروط المسبقة مع طلب تنفيذها خلال أجل محدد من أجل تسليم سند المطابقة
- **رفض طلب المصرح** :بموجب قرار معلل.

عندما يكون صاحب المشروع حائزا لوثيقة إدارية ورخصة بناء وتشييد البناية في إطار التجزئة.

تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار والتأكد من أن البناء لم يكن ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة16 من القانون15/08، وبعد التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية العقار[1] وعند إصدار اللجنة القرار المتضمن الرد على طلب مطابقة البناء، هنا يكون ردها إما بالموافقة أو بالموافقة المقيدة بشروط، أو بالرفض[2].

الفرع الثاني: إجراءات المتابعة والتحقيق

تعتبر عملية المعاينة الميدانية للمباني الغير مطابقة مهمة مستقلة تتولاها فرق مختصة بذلك، حيث من خلالها يتم التعرف على المباني غير المطابقة، وذلك وفق العديد من الاجراءات، بحيث:

أولا :تعريف فرق المتابعة والتحقيق

عرف المشرع الجزائري من خلال نص المادة 02من المرسوم التنفيذي رقم09/156المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق على أنها" **:مجموعات من**

1-عزري نسرين، وكاهنة مزوزي، تسوية وضعية البنايات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون15/08 مجلة العلوم الانسانية عدد 34/33مارس2014ص297/296.

2-انظر المادة 41 من القانون15/05 المصدر السابق

الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير[1] كما نص المشرع على هذه الفرق في المادة68 من القانون رقم 15/08 إذ يمكن أن تتشكل هذه الفرق من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكناته، ولكل فرقة مسؤول فرقة مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها[2]

ثانيا: مهام فرق المتابعة والتحقيق

تعتبر فرق المتابعة والتحقيق جهازا إداريا كونه يتشكل من موظفين تابعين لجهات إدارية، معينين من طرف الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا بناء على نص المادة 08 من المرسوم156/06.

مهامهم متعلقة بالضبط الإداري من خلال الحفاظ على النظام والأمن العام والصحة العامة، تعمل على اكتشاف الجرائم والإخلال بالنظام العام فيما يتعلق بالتعمير، ووضع حد لها من خلال تسويتها بإخضاعها لوجوب مطابقة النصوص القانونية المنظمة وقد حددت المادة 04 من نفس المرسوم مهام هذه الفرق بما يلي[3]:

- البحث عن مخالفات القانون15/08ومعاينتها.
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها
- معاينة حالة عدم مطابقة البنايات.
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البنايات.
- المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البنايات.

المطلب الثاني: الطعن الإداري أمام لجنة الطعن

في حالة صدور قرار السلطة الإدارية المختصة بتسليم شهادة المطابقة بالرفض، أو الطلب الحق في الطعن في ذلك القرار أمام لجنة الطعن وذلك مقابل وصل إيداع لدى في حالة لم يصل القرار المصرح في الآجال المحددة قانونا، أعطى المشرع لصاحب الطلب الحق

1 المادة02 من المرسوم رقم156/09مؤرخ في 07جمادى الأول 1430الموافق2ماي2009يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية والورشات البناء سيرها جريدة الرسمية عدد 27.

2 المادة رقم04المرسوم رقم156/09المصدر السابق.

3المادة 68 من القانون15/08.

في الطعن في ذلك القرار أمام لجنة الطعن وذلك مقابل وصل إيداع لدى الولاية، مع إمكانية وضع طعن في أجل 51 يوما لتبرير سبب الرفض أو بتسليمه الرخصة المصرح من أجلها[1].

الفرع الأول: تشكيلة لجنة الطعن

تتشكل لجنة الطعن من الأعضاء الآتي ذكرهم:

- الوالي، رئيسا،
- رئيس المجلس الشعبي الولائي،
- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي، منتخبين من طرف زملائهما.
- مدير التعمير والبناء،
- مدير الأملاك الوطنية
- مدير المحافظة العقارية
- مدير المصالح الفلاحية،
- مدير الأشغال العمومية،
- مدير الموارد المائية،
- مدير الطاقة والمناجم
- مدير البيئة
- مدير السياحة
- مدير الثقافة
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني
- كما يمكن لجنة الطعن أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في اشغالها[2].

[1] انظر المادة 69 المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.
[2] انظر المادة 13 المرسوم 155/09 المصدر السابق.

الفرع الثاني: قرار لجنة الطعن

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك[1] ولا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي اعضائها على الأقل تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الملف المقدم من المصرح[2] وللجنة الطعن في إطار سيرها أن تستعين بأمانة تقنية لها مهام نصت عليها وللجنة الطعن في إطار سيرها أن تستعين بأمانة تقنية لها مهام نصت عليها.

ويحدد أجل الطعن المفتوح لهذا الشأن لمدة ثلاثون (08) يوما ابتداء من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة ويمكن للجنة أن تبادر بكل تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة وفي نهاية أشغال دراسة الطعون، ترسل المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين يوما، ابتداء من تاريخ استلامها الطعن، والتي تبت نهائيا في تحقيق المطابقة ، موضوع الطلب ، وترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني ،مقابل وصل استلام[3] على أن تسجل مداولاتها في محاضر يوقعها أعضاؤها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه[4]، ليبين بعد ذلك أي القرارات ستؤخذ بعين الاعتبار.

المبحث الثالث: الإشكالات القانونية والقضائية

عرفت عملية التسوية وتحقيق مطابقة البنايات إشكالات أدت إلى تأزمها من الجانب لإجرائي، حيث تعطلت مرحلة دراسة الملفات وطالت آجال البت فيها، وتعددت الإشكالات بين إشكالات قانونية (المطلب الأول) وأخرى قضائية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإشكالات القانونية

تتعدد الإشكالات القانونية التي يثيرها تطبيق القانون 80 51 ميدانيا، لكن سوف يتممن خلال هذا العنصر التطرق إلى أبرزها، والمتمثلة في تكرار تجربة تسوية البنايات.

---

[1]– انظر المادة14 المرسوم155/09المرجع المصدر.

2–قسيمة محمد، قراءة حول قانون15/08مجلة الدراسات القانونية والسياسية، عدد01 جانفي 2021 ص 273

3–انظر المادة20 المرسوم155/09المصدر السابق.

الفرع الأول: تكرار تجربة تسوية البنايات لسنة 1985

سبق للمشرع الجزائري وأن واجه نفس المشكلة سنة1985، ويتعلق الأمر ببنايات غير مطابقة لقواعد التعمير، فأصدر آنذاك المرسوم رقم212/85المؤرخ في 13 اوت1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن[1] أما الإشكال الثاني الذي يثيره تطبيق القانون15/08هو :كيف يتم تطبيق هذا القانون في ظل وجود المرسوم رقم212/85الذي يحدد شروط تسوية وضعية الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود ومباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن.

الفرع الثاني: الخلط بين التسوية والمطابقة

بمقارنة بسيطة بين عنوان القانون الذي هو قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وفحوى نصوصه نجده يتضمن أحكام تسوية البنايات غير المشروعة كما كان الحال سنة1985، أين أشار المشرع بوضوح إلى مصطلح معالجة البنايات غير المشروعة، بينما استعمل في قانون2008 الذي يتميز بالطابع الإلزامي مصطلح قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، إلا أن المصطلحين لا يحملان نفس المعنى ولا نفس الآثار.

الفرع الثالث: التداخل بين قانون التهيئة والتعمير وقانون مطابقة البنايات

بالرجوع إلى محضر مناقشة هذا القانون وتقرير لجنة الإسكان، فإن عدم وجود مراقبة صارمة على قواعد البناء والتعمير، وعدم تحسيس المواطن بأهمية البناء وانعكاساته المباشرة على إطار المعيشة، سيما بالنظر إلى التحولات الهيكلية العميقة التعايش بها البلاد والأدوار الجديدة التي تضطلع بها الدولة كلها عناصر ساعدت على تفاقم الفوضى في البناء واحتلال البنية الحضرية إن الإسراع في تدارك هذا الوضع الذي أضحى يهدد استقرار المجتمع وتوازن

[1] المرسوم رقم212/85المؤرخ في13اوت1985الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون اراضي عمومية او خاصة كانت محل عقود او مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط اقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية العدد34 بتاريخ 14 اوت1985 ص 79 .

ويدعو حتما إلى ترقية أدوات التعمير المعمول بها وتكييفها بما يكفل التسوية المشروعة من هذا المنطلق، برزت الحاجة إلى استحداث أدوات تعمير كفيلة بالحد من الفوضى العمرانية، وبالتالي فإن القانون رقم15/08لم يأت بجديد يمكن اعتباره بديلا للقانون رقم90/29 بل بالعكس فإنه يزيد من تعقيد الأمور بخصوص قطاع البناء والتعمير. وبالرجوع إلى نص المادة 03الفقرة 02، نجدها تشترط رخصة تجزئة كشرط لتشييد أية بناية في حين تنص المادة 04 الفقرة 03على اشتراط شهادة تسلم من قبل البلدية، وهذا ازدواج غير واضح.

أما المادة 06 فقرة تحدد أجل سنة واحدة للشروع في البناء، في حين ان القانون رقم29/90ينص على أجل من سنة إلى ثلاث سنوات، فيما يتعلق بالرقابة، فالكل يعلم بأن مصالح الرقابة حول مطابقة البنايات أثبتت محدوديتها على أرض الواقع ولم تستطع أن تؤدي الدور المنوط بها بسبب نقص الوسائل البشرية والمادية[1].

المطلب الثاني: الإشكالات القضائية

تتمثل الإشكالات القضائية في تلك المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري وكذلك القضاء الجزائي، بحيث

الفرع الأول: أمام القضاء الإداري

في حالة رفض الطلب وتأييد قرار لجنة الدائرة نظراً لاعتبارات شكلية كأن يقع خارج أجل 30 يوما من استلام قرار لجنة الدائرة، أو لاعتبارات موضوعية بعدما تحققي الملف المطروح أمامها وفق الصلاحيات المخولة لها قانونيا تصدر بعد ذلك اللجنة قرارا برفض الطعن، وتصبح للمعني فرصة أخرى بفتح إجراءات التقاضي أمام المحاكم الإدارية المحلية المختصة، وبما أن أطراف النزاع هم المصرح من جهة ولجنة الدائرة من جهة أخرى فتعتبر إذا منازعة إدارية، وهذا حسب ما جاء في نص المادة52من القانون15/08"**تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.** "[2]وذلك يتم عن طريق الطعن، إما بدعوى الإلغاء **(أولا) او دعوى التعويض (ثانيا).**

1عايدة مصطفى معوقات تطبيق قانون رقم08 /15، المرجع السابق، ص6/5

1-القانون15/08، المصدر السابق.

أولا :دعوى الإلغاء

تعتبر دعوى الإلغاء بمثابة الآلية القضائية التي من خلالها يتم الطعن في القرارات الإدارية بهدف إنهائها وإنهاء الآثار المترتبة عليها، وهو الطريق الذي يسلكه المعني بالمطابقة في الحالة التي يكون فيها قرار اللجنة غير مناسب أو غير عادل.

ثانيا: تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها:

دعوى الإلغاء هي الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها ويرفع أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهة القضاء الإداري المختصة، طالبين فيها لحكم بإلغاء قرار الإداري غير مشروع، كما عرفها الدكتور محمد الصغير البعلي على أنها:

" **الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعية لما يشوب أركانه من عيوب** "، وبالتالي فهذه الدعوة تتميز بالخصائص التالية:

أ- دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية بمختلف المعايير:

من حيث شروط قبولها المتعلقة بالطاعن ومحل الطعن والمواعيد والجهات المختصة بالنظر فيها.

ب- دعوى الإلغاء هي دعوى موضوعية:

دعوى الإلغاء تتميز بطابعها الموضوعي والعيني لأنها تتعلق وتنصب على الطعن في قرار الإداري أي مقاضاة للقرار الإداري كقرار رفض طلب تسوية البناية محل التصريح من طرف اللجنة الصادرة من خلالها القرار.

ج-دعوى الإلغاء هي دعوى مشروعية:

بالنظر إلى هدفها فإن دعوى الإلغاء تسعى إلى ضمان احترام مبدأ المشروعية بموجب إلغاء القرارات الإدارية غير مشروعة أي المخالفة للنظام القانوني السائد بالدولة، ومن ثمة فإن دور قاضي الإلغاء يقتصر أساسا على البحث عن مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه

، فإذا ما تأكد أن ركن أو أكثر من أركانه غير مشروعة بحكم بإلغاء ذلك القرار و يخالفه يرفض الدعوى [1]

شروط قبول دعوى الإلغاء:

هناك شروط شكلية وأخرى موضوعية كالتالي:

الشروط الشكلية:

أ- شرط القرار الإداري محل دعوى الإلغاء:

لقبول دعوى الإلغاء وجب أن يكون الطعن صادر عن قرار إداري ، كقرار الرفض الصادر عن لجنة تحقيق المطابقة ، و طبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فالقرارات الإدارية هو ذلك العمل الصادر عن الدولة أو ولاية ، أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية و الذي يتميز بطابع الضرر و ألزم المشرع صاحب الطلب المطعون فيه تحت طائلة عدم القبول إرفاق القرار الإداري محل الدعوى بالعريضة الرامية إلى تقدير مدى مشروعية هذا القرار ، وهذا حسب ما جاء في المادة 819 من نفس المادة [2]

ب- شروط التظلم الإداري المسبق

يقدم الشخص المعني بالقرار الإداري، تظلم إلى الجهة الإدارية في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 و المتمثل بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ أو من تاريخ القرار ويجب إثبات إيداعه بكل الوسائل المكتوبة و يرفق مع العريضة [3]

ج- سرط الميعاد:

حدد ميعاد رفع دعوى إلغاء قرار رفض تحقيق المطابقة أمام المحكمة الإدارية بشهر يحسب ابتداء من تاريخ التبليغ قرار لجنة الطعن الولائية و قد نص قانون الإجراءات المدنية

[1] سوالمية سمية وبسكري ابتسام اشكاليات البناء الغير شرعي في التشريع الجزائري مذكرة لنيل الماستر، تخصص قانون عقاري جامعة باتنة ص 54

[2] المادة 52 من القانون 15/08 المصدر السابق.

[3] المادة 830 من ق.إ.ج.إ

بالمواد 829 و 831 منه على أن المقصود بالتبليغ الذي تنطبق منها الطعن في القرار الإداري أمام المحكمة هو التبليغ الرسمي الشخصي الذي يشير إلى تأجيل الطعن [1]

الشروط الموضوعية:

وهي الوسائل التي يتخذها المدعي في عدم مشروعية قرار رفض تحقيق مطابقة بنايته أمام المحكمة الإدارية المختصة من أجل إعادة النظر فيه، وتتمثل هذه الوسائل في التالي:

أ- عيب عدم الاختصاص:

طبقا لنص المادتين 32 و 47 من القانون 15/08 فاختصاص البث في طلب التحقيق المطابقة يعود إلى لجنة الدائرة المختصة إقليميا و اختصا لجنة الطعن بالبث في الطعن أو التظلم الصادر عن اللجنة الدائرة[2]

ب-عيب الشكل والإجراءات:

إن أي إخلال في أي إجراء من إجراءات تحقيق المطابقة ، بشكل عيب في الشكل و الإجراءات مثل عدم قيام مصالح التعمير بمعاينة البناية و تحرير ذلك بمحضر ، أو عدم إبداء رأيها في تحقيق المطابقة ، أو عدم تأريخ أو توقيع سند تحقيق المطابقة [3]

ج – عيب السبب

وهو انعدام الحالة الواقعية و القاعدة القانونية ، قد يحدث و يتبين أن الأسباب التي تبني عليها القرار الرفض هي أسباب غير صحيحة ، ويقوم هذا العيب في حالة خطأ تقرير لجنة الدائرة ، كأن يقال أن البناية لا تقبل المطابقة بسبب تشييدها على إحدى الأراضي المنصوص عليها في المادة 16 من القانون 15/08 حيث يتضح للمصرح بأن هناك أسباب أخرى يمكن الاستناد عليها لتبرير القرار محل الطعن بالإلغاء [4].

[1] إسماعيل بوقرة، الحكم في دعوى الإلغاء، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة الحاج الخضر باتنة ص 54.

[2] أنظر مص المادة 32 و47 من القانون 15/08 المصدر السابق.

[3] إسماعيل بوقرة، المرجع السابق.

[4] سوالمية سمية وبسكري ابتسام المرجع السابق ص 73/72.

د – عيب مخالفة القانون:

يكون العيب في مخالفة القانون على عدة أوجه، كالتالي:

حيث تثبت المخالفة المباشرة للقانون إذا كان الأثر القانوني المترتب على القرار محضور أو مخالف للقانون.

عيب الانحراف في استعمال السلطة:

تنحرف الإدارة العامة بالسلطة حينما تسيئ استعمال ما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة من خلا سعيها إلى تحقيق أهداف و أعراض و غايات غير مشروعة [1]

و عليه يرتبط هذا العيب بركن الغرض أو الغاية من القرار الإداري الذي يعرق على أنه " غاية القرار الإداري هي مقصد النهائي أو الهدف من إصداره ، فهي النتيجة النهائية التي يسعى رجل الإدارة إلى تحقيقها [2]، و يعتبر عيب الانحراف بالسلطة من أصعب العيوب في مجال حيث يصعب على القضاء.

إدراكه إلا بمشقة لأنه يمتد إلى القواعد الخفية التي تدفع رجل الإدارة إلى إصداره، ويعبر عن هذا العيب بتعابير مختلفة منها التعسف في استعمال السلطة، إساءة استعمال السلطة، وتجاوز السلطة وكلها متعلقة بأخلاق رجل الإدارة ومدى استعماله لرغباته الذاتية في إصداره للقرار الإداري.

وعليه تكون قرارات البناء والتعمير مشوبة بعيب الانحراف بالسلطة، في حالة مخالفة أحكام قانون العمران التي يمنح فيها المشرع السلطة التقديرية للإدارة في إصدار القرار نظرا لاتجاه أهدافها لتحقيق أهداف خارجة عن مقتضيات المصلحة العامة، أو الهدف المخصص بموجب القانون.

الخطأ في تفسير القاعدة القانونية:

كتأويل القاعدة القانونية وحملها معنى غير ذلك الدي قصده المشرع عند إقرار هذه القاعدة ، فالإدارة في هذه الحالة ممثلة في لجنة الدائرة لم تخالف القاعدة القانونية مخالفة

[1] سوالمية سمية وبسكري ابتسام المرجع السابق.

[2] عزري الزين قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص166

مباشرة إذ أنها لم تتجاهلها و إنما اعترفت بوجودها وحاولت تطبيقها ، و لكنها أعطت القاعدة معنى مختلفا عن المعنى المقصود منها [1] .

ثانيا: دور القاضي الإداري في دعوى الغاء قرار رفض تحقيق المطابقة:

يقتصر دور القاضي على فحص مشروعية القرار الإداري وإلغائه متى لاحظ مخالفته للقانون دون أن يحكم بتعديله أو استبداله، لأن رقابة القضاء على القرارات الإدارية هي رقابة مشروعية تتعلق بالقانون وحمايته وليس رقابة ملائمة، ولكون القاضي الإداري غير مؤهل لمنح الرخصة أو الشهادة ولا يجوز له إلزام الإدارة بذلك لأنه غير مرخص له قانونا بإصدار أوامر للإدارة.

فإذا ثبت للمحكمة وجود عيب من العيوب قضت بإلغاء قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض طلب تحقيق المطابقة، ويترتب على هذا أنه من حق المصرح تجديد طلبه أمام لجنة الدائرة، فإذا رفضت مرة أخرى بدون سبب يمكن له رفع دعوى القضاء الكامل، يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم وثيقة تحقيق المطابقة مرفقة بالقرار، القضائي الذي قضى بإلغاء قرار الرفض وقرار رفض التسليم غير المشروع، كما يمكنه أن يطلب التعويض بإثبات خطأ الإدارة عن التأخير في استغلال البناية أو التأخير فتسويتها لكون شهادة المطابقة بمثابة رخصة بالاستغلال أو رخصة لتسوية البناية[2].

<u>الفرع الثاني: امام القضاء الجزائي:</u>

سن المشرع الجزائري إجراء تحقيق المطابقة للقضاء على البنايات المخالفة للنصوص القانونية وكان بذلك متساهلا من خلال السماح بإضفاء الصفة القانونية، وفي نفس الوقت كان رادعا لمن خالف هذه الإجراءات وتعدى على أحكامها؛ وبين ذلك في المواد فيما يلي المخالفات وعقوباتها:

أولا :عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الإنجاز

[1] عزري الزين المرجع السابق.

[2] انظر بخصوص المسؤولية الادارة، كمون حسين، المركز الممتاز للإدارة في المنازعة الإدارية، اطروحة الدكتورة، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولودي معمر، تيزي وزو، تاريخ المناقشة 28افريل 2018ص121

عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الانجاز جريمة حدد في المادة 80من القانون15/08 بغرامة من عشرين ألف دينار إلى خمسين ألف دينار جزائري سواء كان مرتكبها مالك العقار أو صاحب المشروع.

ثانيا :عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد

تتجسد هذه الجريمة في إخلال صاحب البناية بالتزامه بتحقيق مطابقتها خلال الآجال الممنوحة له وفق إجراء تسويتها، وعليه حدد القانون15/08بنص المادة81 العقوبة الخاصة بهذه الجريمة، إذ يتعرض مرتكبها لغرامة من خمسة آلاف دينار إلى عشرين ألف دينار جزائري.

ثالثا :شغل أو استغلال البناية قبل تحقيق المطابقة

حدد المشرع عقوبة لهذه الجريمة تتمثل في غرامة من عشرين ألف دينار إلى خمسين ألف دينار جزائري مع امكانية أمر الجهة القضائية للمخالف بإخلاء الأماكن فورا طبقا لنص المادة82 وعند عدم امتثاله يمكن صدور حكم ضده بعقوبة الحبس مدة6اشهر الى12شهرا مع مضاعفة الغرامة.

رابعا :عدم وقف الأشغال

تتمثل هذه الجريمة في إيداع القائم بأشغال البناء تصريحا لدى الجهة المختصة وعدم وقفه لها إلى غاية الترخيص باستئنافها.

وقد حدد نص المادة86من القانون15/08العقوبة المقررة للجريمة عدم وقف الأشغال بغرامة من خمسة آلاف دينار إلى عشرين ألف دينار جزائري[1].

خامسا: عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة

تتجسد هذه الجريمة في إقامة بناية بطريقة مخالفة للقانون مع عدم القيام بإجراءات التصريح وطلب تحقيق المطابقة، بحيث يعاقب المخالف المرتكب لهذه الجريمة طبقا لنص

1-انظر اكثر بخصوص المخالفات العمرانية، ربيعة دباش، المخالفات العمرانية في المدن الجزائرية الكبرى بين التشريع القانوني والتطبيق الميداني اطروحة دكتوراه، تخصص الهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة2017/2016 ،ص34.

المادة83 من القانون15/08 إلى ثلاثمائة دينار جزائري مع إمكانية الأمر بهدم البناية مع تحمله مصاريف ذلك، أما إذا أدلى بتصريح كاذب فيعاقب وفقا لقانون العقوبات[1]

سادسا: استئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة

حدد المشرع لهذا الجرم بموجب نص المادة85 من القانون رقم15/08 عقوبة تتمثل في غرامة من خمسين ألف دينار إلى مائة ألف دينار جزائري وعند العود تضاعف الغرامة.

سابعا :عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد

حددت المادة87 من القانون15/08 العقوبة المقررة لهذه الجريمة بغرامة من خمسين الف دينار جزائري إلى مائة ألف دينار جزائري.

ثامنا :عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الإنجاز

إلى ثلاثين ألف دينار جزائري وهذا بموجب بنص المادة 90من القانون15/08.

يعاقب مرتكب هذه الجريمة طبقا لنص المادة92 من القانون رقم15/08 بغرامة من عشرة آلاف دينار إلى خمسين ألف دينار جزائري هذه الإجراءات الصارمة القصد منها هو ضمان فعالية ميكانيزمات الرقابة البعدية وتفادي فرض سياسة الأمر الواقع التي تسبب فيها التشريع السابق، ونلاحظ أن المشرع أعطى صلاحيات واسعة للقاضي الجزائي لتفادي تعقيد وطول المنازعات الإدارية والمدنية.[2]

المطلب الثالث: الإشكالات الميدانية

على الرغم من تحسن المنظر الجمالي للمدن منذ أول صدور مطابقة البنايات، القانون 15/08 إلا أن إشكال فوضى العمران لا زال قائما لكثرة الإشكالات والعراقيل التي واجهت ولا زالت تواجه إلى يومنا هذا الميدان الذي يحاول بدوره الوقوف على هذه العملية وضمان حسن سيرها، وتكمن هاته الإشكالات من طرف وكذلك من طرف المواطن.

الفرع الأول: البيروقراطية

2-المصدر نفسه، ص.79

[1]- ربيعة دباش المرجع السابق ص 133.

حسب إحصائيات وزارة السكن و العمران، تبين أنه يوجد الكثير من السكنات غير المطابقة للمعايير، الأمر الذي أدى بهذه الأخيرة إلى إصدار تعليمة وزارية قاضية بالإسراع في عملية إضفاء الطابع غير المادي للإجراءات، والقضاء على البيروقراطية في مجال تسليم مختلف الوثائق الإدارية لفائدة المواطن في هذا المجال ، حيث أن سبب هذا التأخر يعود إلى دراسة الملفات بوتيرة بطيئة جدا ، إلى الحصيلة الضئيلة للملفات التي تم قبولها مقارنة بالموعدة خلال السنوات الماضية ، بسبب جهل المواطنين بفحوى القانون و عدم تجاوبهم مع إجراءات التسوية ، حيث أن السلطة العمومية شرعت في القضاء على مشكل البنايات غير المطابقة ، أو لنقص في التأطير و المرفقة لهذه المصالح التي تعتبر سبب من أسباب كثرة الطعون الموعدة بأعداد كبيرة ، كما أن تأخير تطبيق قانون التسوية كان بسبب تأخير تنصيب لجان التسوية الذي تم تعيين بعضها في ماي 2010 ، أي بعد سنتين من تاريخ إصداره [1] وأيضا بسبب التأخير في إنجاز التحقيقات على مستوى الإدارات المعنية حول طبيعة العقار، و ذلك راجع لقلة الإمكانيات و نقص في المؤطرين و الأعوان المكلفين بذلك.

وأقدم وزير السكن والعمران والمدينة على اتخاذ تدابير في إطار تقليص آجال إصدار رخص البناء، تمثلت في إضفاء اللامركزية في إصدار بعض رخص البناء و كذاك معالجة الطعون وأيضا تنظيم مهام تفتيشية على مستوى المصالح المعنية وكذا وضع منصة رقمية مخصصة لإصدار رخص البناء و التي ستسمح بالرقمنة كامل الإجراءات المتعلق بتحضير وثائق التعمير من (إيداع الطلبات على بوابة إلكترونية ، وتقديم رأي المصالح المعنية ، الدفع الإلكتروني للرسوم ، اختيار موعد سحب العقد على مستوى البلدية ، التبليغ في حالة الإدلاء بالرفض وكذلك إيداع الطعون).

الفرع الثاني: غياب إحصاءات دقيقة لتقدم مروع التسوية

حيث يوجد الملايين من الوحدات السكنية غير المكتملة، وبالحديث عن إحصائيات ما قبل سنة 2009 بالنسبة للملفات التي تمت تسويتها، حسب مديرية التعمير بوزارة السكن فإنه "**تمت تسوية وضعية 3040 مرفقا عموميا إلى غاية 30 سبتمبر 2012**" بينما تسوية وضعية 225 ألف وحدة سكنية، ومازالت الملفات عديدة على مستوى لجان العمران بالبلدية

[1] عايدة مصطفى معوقات تطبيق القانون 15/08 المرجع السابق ص 08

والدائرة تنتظر التسوية، حيث تم اتخاذ مبادرة أخرى تتمثل في دراسة الملف من الجانب الثقافي كمرحلة أولى ثم التطرق إلى وضعية العقار الذي أنجزت عليه السكنات والمرافق العمومية، للتمكن من دراسة أكبر قدر من اللفات ، كما يجب أن يبادر المسؤولين المحليين باتخاذ إجراءات حسب الحالات ، مثل البناء فوق قنوات الغاز أو البناء في واد و هذا عين الخطر ، يضيف المفتش العام للعمران الذي أكد أن هناك إجراءات ستبقى سارية المفعول بعد انتهاء الفترة المحددة للقانون ، منها دراسة الملفات التي تودع قبل جويلية 2013 بينما تتوقف عن الإيداع ، و رغم انتهاء آجال إجراءات مطابقة البنايات و إتمامها ، بقى الملف يراوح مكانه ، حيث لم تتم معالجة سوى 8% من مجموع الملفات البالغ عددها 1.7 مليون بناية ثم إيداعها على المستوى البلديات ، ليتم تمديد العمل به لمدة 3 مرات على التوالي إلى غاية 30 اوت 2022 طبقا لقانون المالية لسنة 2029 و ذلك نظرا لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم [1].

الفرع الثالث: اشكالات متعلقة بالظروف الاقتصادية للمواطن

بين أسباب تفشي ظاهرة البناءات غير المشروعة، عدم مواكبة القانون بآليات فعالة ودائمة تهتم بمعالجة هذه الظاهرة، حيث أن القانون لم يفرق بين المواطن البسيط وبين المحتكر، فوجب عليه مراعاة مجموعة من الجوانب بداية بالوضعية الحالية لسوق مواد البناء والتي تتميز بالعلاء الفاحش، الأمر الذي يمكن أن يحول دون قدرة المواطن، على إتمام وإنجاز بنايته، وهو ما دفع إلى ضرورة التفكير في الآليات التي تسمح له بذلك سواء بتمكينه من بعض الإعانات المباشرة أو حتى تمكينه من قروض قابلة للاسترجاع، دون فوائد ، فاختلاف الأسباب من منطقة إلى أخرى يتطلب بالضرورة إجاد حلو حسب طبيعة كل منطقة و مناخها وحسب بيئة و تقاليد و عادات سكانها [2]

إشكالات متعلقة بحيازة المواطن سند الملكية:

من بين أهم الانشغالات المطروحة بخصوص تطبيق القانون 15/08 وجود صعوبات كبيرة الميدان، ذلك أن الحل الذي تم الاعتماد علية تتحكم فيه الوضعية المعقدة للوعاء العقاري

[1] عايدة مصطفى معوقات تطبيق القانون 15/08 المرجع السابق ص 07/06.

[2] عايدة مصطفى معوقات تطبيق القانون 15/08 المرجع السابق ص 09/08.

في الجزائر، والتي تتعلق بالعقار والمباني التي أنجزت فوق أراضي هو في الأصل ملكا للدولة والتي تتطلب عملية تسويتها وقتا طويلا، وإجراءات إدارية جد ثقيلة، إن تأخر إنجاز كثير من البنايات تتحمل الجماعات المحلية مسؤوليته كون هذه البنايات تقع على تجزئت لم تستفد حتى الآن من مشاريع التهيئة كالطرقات، والأرصفة والكهرباء ، رغم أن هذه التجزئات تم منحها منذ أكثر من 10 سنوات بالإضافة إلى مصير التجزئات المؤسسة قبل صدور هذا القانون ولم تنته الأشغال بها.

ان القانون 15/08 يخص وبدرجة واسعة كذلك مؤسسات عمومية وحكومية، حيث تبين أن الوزارات لم تقدم كل الملفات الخاصة بهياكله ومنشأتها العمرانية المشوهة وبدون رخصة أمام لجان التسوية، مما دفع بكل من وزارة السكن ووزارة المالية ووزارة الداخلية، بإصدار قرار ما بين الوزارات، يدعو كل الوزارات والمؤسسات ودواوين الترقية لوضع ملفات تسوية مبانيهم وعقاراتهم في أجل محدد، إلا أن هذه المؤسسات لم تسو وضعياتها العمرانية لحد الآن [1].

[1] عايدة مصطفى معوقات تطبيق القانون 15/08 المصدر السابق ص10/9

خلاصة الفصل الثاني:

فعلى الرغم من الجهود المبذولة لتطبيق قانون مطابقة البنايات وجملة الإجراءات الإدارية لتحقيق ما جاء لبلوغه من أهداف رامية إلى تقريب الإدارة من المواطن ورفع الغبن عنه لم تتجسد على أرض الواقع بنسبة كبيرة، وهذا باعتراف القائمين على هذا الإشكال. وعليه ومن خلال ما تم التطرق له في هذا الفصل توصلنا إلى مجموعة من النتائج أهمها أن المشرع أقر بضرورة التقدم وطلب شهادة المطابقة نظرا لأهميتها البالغة في هذا المجال، وأعطى المشرع صلاحية البت في طلبها إلى الهيئة المسماة بلجنة الدائرة وخولها سلطة قبول الطلب أو رفضه ليتم بعد ذلك الطعن فيه بعد دراسة القرار والتحقق من مدى صحته ومن ثم إلغاءه أو التأكيد عليه.

الخاتمة

الخاتمة:

لقد أدركت الدولة الجزائرية أهمية تنظيم النسيج العمراني وذلك من خلال وضع قانون تسوية 15/08 حيث أصبح تعميم وتفعيل تطبيق القانون15/08 في الجزائر أكثر من ضرورة ناهيك على أن هذا القانون وإن كان لا يزال يسير بوتيرة بطيئة فهذا لا يبرر فشله، إذ يبقى البطء في تطبيقه عامل تتحكم فيه عوائق عديدة تستلزم تجاوزها لتحقيق رضا وقبول المواطنين.

ذلك أنه ومع اتجاه الدولة لتسهيل الحياة العامة للمواطنين وتقريبهم إليها، ظهرت الحاجة الضرورية إلى دراسة واقع التطبيق العملي للقانون،15/08 فمن أهم المتطلبات التي يجب إدراكها عند عملية التسوية حل المشاكل الموجودة في الواقع وتداركها.

ومن اهم النتائج التي توصلنا اليها في هذا البحث:

أ- سن المشرع للقانون15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها جاء كقفزة نوعية في مجال التهيئة والتعمير، بحيث يهدف إلى القضاء على المظاهر التي باتت تشوه الوجه الجمالي للمدن وذلك من خلال إتمام أشغال البنايات المنجزة، قبل سنة2008 وتسوية وضعياتها.

ب- إمكانية تمديد العمل بالقانون15/08 تظل مبهمة الى حد الآن لعدم صدور ما يدل على ذلك.

ج- من أهم المعوقات التي تحول دون تطبيق القانون15/08 ودون الوصول الى الأهداف المرجوة منه قلة وعي المواطن وإدراكه للهدف المراد تحقيقه من خلال القانون15/08.

د- منح المشرع لجنة الدائرة سلطة البت في طلبات المطابقة، واقتصر على منح لجنة الطعن دراسة والفصل في الطعون الصادرة عن لجنة الطعن.

غير أن الواقع لم يثبت ذلك، نظارا لعزوف الكثير من المواطنين عن تسوية مساكنهم، بل ازدادت البنايات الفوضوية انتشارا، ولعل السبب في ذلك يرجع إلى عدة عوامل كنقص الإعلام، وعدم وجود بدائل للقضاء على السكنات الفوضوية كبيع التجزئات، والمضاربات العقارية التي أدت إلى ارتفاع قيمة العقار، بحيث أصبح من العسير على ذوي الدخل الضعيف والمتوسط اقتناؤها فضلا عن عزوف المرقبيين العقاريين عن السكنات التساهمية بسبب انخفاض القيمة التقديرية له الأمر الذي يتطلب ما يلي:

- احترام ثقافة المواطن الجزائري وأخذها بعين وأخذها بعين الاعتبار في مختلف العمليات العمرانية، لأنه يعتبر العنصر المعني بالدرجة الأولى في مثل هذه العمليات والقيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع.
- يجب تزويد البلديات بالوسائل المادية من خلال التخصيص الدولة لمساعدات المالية، وتعيين الكفاءات المتخصصة، لأن مسؤوليتها كبيرة في مجال التهيئة والتعمير لمكافحة التشويه العمراني.
- ضرورة قيام أعوان الرقابة بمعاينة المخالفات في وقتها وعدم التستر على أي شخص مخالف نظرا لاعتبارات معنية، سواء كانت اجتماعية أو سياسية، ويتعين النص على معاقبتهم في حالة التقاعس عن أداء مهامهم وثبوت تورطهم فيها طالما أن تطبيقها يتعلق بأعمال حفظ

النظام العام وفرض القانون في نطاق البلدية التي يقوم بها رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة ويخضع بموجبها للرقابة التسلسلية التي يمارسها الوالي والوزير، وتفعيل حلول السلطة الوصائية محل رئيس المجلس الشعبي البلدي المتقاعس عن أداء مهامه.

- منح سلطة أكثر لشرط العمران التي تلعب دورا هاما في متابعة مخالفات العمرانية.
- التكوين الدائم والمستمر بموظفي الإدارة العمومية، ونقصد بذلك البلديات والمديريات الولائية والتهيئة والتعمير إحدى المطالب الأساسية لاستظهار النتائج الميدانية.
- ينبغي على الدولة التفكير في جميع النصوص التي لها علاقة بالعمران ووضعها في تقنين الخاص بالتهيئة والتعمير وتحسينها من أجل سهولة تسيير هذا المجال بطريقة منظمة يبقى التكفل بالتخفيف من مخالفات البناء بصفة خاصة وتسيير المجال العمران بصفة عامة مهمة صعبة تفترض انتهاج سياسة واضحة ودقيقة بنشر الثقافة العمرانية في إطار المشروع حضري من أجل رؤية أفضل لمستقبل التعمير في بلادنا.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر:

القوانين:

1-المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13 اوت 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التمليك والسكن، الجريدة الرسمية العدد 34 بتاريخ 14 اوت 1985.

2-القانون رقم 30/90 المؤرخ في 14 جمادى 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية.

3-قانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية والمدنية.

4-القانون 15/08 المؤرخ في 14 رجب 1929 الموافق ل 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، جريدة الرسمية، عدد44 لسنة 2008.

5-المرسوم التنفيذي رقم 09/154 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق 02 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات الجريدة الرسمة، عدد 27.

6- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 الصادرة سنة 2015.

7-المرسوم التنفيذي 55/22 مؤرخ في 02 فيفري 2022 يحدد شروط تسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، الجريدة الرسمية، عدد 09 لسنة 2022.

التعليمات:

1-التعليمة رقم 1000/09 الصادرة عن وزارة السكن والعمران.

قائمة المراجع:

الكتب والمؤلفات القانونية:

الكتب:

1-أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الأول، الطبعة الأولى، سنة 2008.

2-أحمد بوذراع التطوير الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة في المدن جامعة باتنة 2012.

الرسائل الجامعية:

أطروحات الدكتوراه:

1- إسماعيل بوقرة، الحكم في الدعوى الإلغاء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، التخصص علوم قانونية، السنة الجامعية 2013/2012.

2-ربيعة دباش، المخالفات العمرانية في المدن الجزائرية الكبرى بين التشريع القانوني وتطبيق الميداني، أطروحة الدكتوراه، تخصص التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافية وتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، السنة الجماعية 2017/2016.

3-كمون حسين، المركز الممتاز للإدارة في المنازعات الإدارية، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معمري تيزي وزو، تاريخ المناقشة 18 أفريل 2018.

رسائل الماجستير:

1-بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة 2011.

2-لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، في القانون العقاري، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر، باتنة 2016/2015.

3-بن صالحية صابر، أليات الرقابة على بناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع البناء والتعمير كلية الحقوق والعلوم السياسية قسنطينة، السنة الجامعية 2017/2016

المقالات:

1-متلف حدة، مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بين متطلبات التطبيق وصعوبات التحقيق، مقال، مخبر اقتصاد المؤسسة والتسيير التطبيقي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة.

2-بوامعيز حسين وجبنون إبراهيم، السكن العشوائي وتسويته في إطار القانون 15/08 بمدينة تبسة: الواقع والتحديات بعد عشرية من طرف التطبيق.

3-عزري الزين وكاهنة مزوزي، تسوية وضعية البنايات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08/ 15، مجلة العلوم الإنسانية، عدد35/34 مارس 2014،.

4-بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البنايات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد11، جوان 2014.

5-سميرة المعاشي، أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 08 العدد 12 بالتاريخ 10 سبتمبر 2016.

6-منصر نصر الدين ونعيمة ذيايبية، إجراءات وإشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 15/08 مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03 سبتمبر 2017.

7-موساوي خديجة وحسن حميدة، تمديد العمل بقانون المطابقة البنايات 15/08 مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 02 جوان 2020.

8-مقدم رشا، شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع واجتهاد قضاء مجلس الدولة، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، العدد 02 ،جويلية 2021.

9-منصر نصر الدين ونعيمة ذيايبية، إجراءات وإشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 15/08 مجلة الدراسات القانونية، العدد 02، جوان 2022

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات	الصفحة
شكر و عرفان	
الإهداء	
الملخص	
التصريح الشرفي الخاص بقواعد النزاهة العلمية	
المقدمة	1
الفصل الأول : الاطار التنظيمي لمطابقة البنايات في ظل القانون15/08	6
المبحث الأول : تحقيق مطابقة البنايات في ظل القانون15/08	8
المطلب الأول : ماهية تحقيق المطابقة	8
الفرع الأول : تعرف تحقيق مطابقة البنايات	8
الفرع الثاني : خصائص قواعد مطابقة البنايات	9
المطلب الثاني : ماهية شهادة المطابقة	10
الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة	11
الفرع الثاني : خصائص شهادة المطابقة	12
الفرع الثالث : الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة	13
1- كيفية اجراء المطابقة	13
أ-حالة التصريح بانتهاء الأشغال	14
ب-حالة عدم التصريح انتهاء الأشغال	14
ج- الجهات المكلفة بإجراء المطابقة	15
الفرع الرابع : شروط الحصول على شهادة المطابقة	16
المبحث الثاني : مجال تحقيق مطابقة البنايات في ظل القانون15/08	18
المطلب الأول : البنايات القابلة للتسوية والغير قابلة للتسوية	18
الفرع الأول: البنايات القابلة للتسوية	18

الفرع الثاني: البنايات الغير قابلة للتسوية	21
المطلب الثاني :تمديد العمل بالقانون15/08	23
الفرع الأول : أسباب تمديد القانون15/08	24
الفرع الثاني : مشروعية العمل بالقانون15/08	24
الفرع الثالث: جدية العمل بالقانون15/08	25
الفرع الرابع : أهداف العمل بالقانون15/08	25
الفرع الخامس : علاقة القانون15/08 بالمرسوم التنفيذي55/22	27
خلاصة الفصل الأول	29
الفصل الثاني: الاطار الاجرائي لتسوية الوضعية15/08.	30
المبحث الأول : المرحلة الأولى الدراسة الأولية للطلب	32
المطلب الأول : تقديم طلب تحقيق مطابقة البنايات	32
الفرع الأول : التصريح بالمطابقة	32
الفرع الثاني : ملف تحقيق المطابقة	34
المطلب الثاني : دراسة مطابقة البنايات	36
الفرع الأول : دراسة مطابقة البنايات على مستوى البلدية	36
الفرع الثاني : دراسة مطابقة البنايات على مستوى الولاية	37
المبحث الثاني : البث في ملف التسوية	39
المطلب الأول : التسوية أمام لجنة الدائرة وفرق المتابعة والتحقيق	39
الفرع الأول : الاجراءات المتبعة أمام لجنة الدائرة	39
الفرع الثاني : اجراءات المتابعة والتحقيق	41
أولا : تعريف فرق المتابعة والتحقيق	41
ثانيا : مهام فرق المتابعة والتحقيق	42
المطلب الثاني: الطعن الاداري أمام لجان الطعن	42

الفرع الأول : تشكيلة لجان الطعن	43
الفرع الثاني : قرار لجنة الطعن	44
المبحث الثالث: الاشكالات القانونية والقضائية والميدانية	44
المطلب الأول : الاشكاليات القانونية	44
الفرع الأول : تكرار تجربة 1985	45
الفرع الثاني : الخلط بين التسوية والمطابقة	45
الفرع الثالث : التداخل بين قانون التهيئة والتعمير وقانون مطابقة البنايات	45
المطلب الثاني : الاشكاليات القضائية	46
الفرع الأول: امام القضاء الاداري	46
الفرع الثاني : أمام القضاء الجزائي	51
المطلب الثالث : الاشكاليات الميدانية	53
الفرع الأول : البيروقراطية	53
الفرع الثاني : غياب احصاء دقيق لمشروع التسوية	54
الفرع الثالث : اشكاليات متعلقة بالظروف الاقتصادية للمواطن	55
خلاصة الفصل الثاني	57
الخاتمة	58
قائمة المصادر والمراجع	62
فهرس المحتويات	67

الملخص:

باعتبار البناء ذات أهمية بالغة في حيات الأنسان ونقطة مرجعية لتحقيق راحته واستقراره، ولتحقيق هذا المبتغى وجب علينا احترام القواعد القانونية التي تضبط المعايير اللازمة لتحقيق شروط البناء التي تحافظ على معايير السلامة، ولتفادي أي خطر أو خلل الذي قد يتسبب في أضرار أو حوادث التي تمس بسلامة الأفراد أو الإجهاز بحياتهم ولاجتناب أي خسائر محتملة.

وهذا ما أقره الواقع من انتشار بنيات فوضوية التي شيدت فوق أراضي خاصة وأراضي فلاحة وحتى المناطق الأثرية، وتأثيرها المباشر والسلبي على البيئة وتشويهها لطابع الجمالي للبنايات وإخلال المعايير الهندسي للبنايات، وللحفاظ على هذي المعايير قام المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 15/08 الذي ضبط القواعد المطابقة البنايات وإتمام إنجازها بغية تفادي المخاطر المحتملة التي تخلفها البنايات الغير المضبوطة.

ومن خلال القواعد العامة والنصوص القانونية الضابطة المعايير البناء على الأراضي الجزائرية، وعلى الرغم أن المشرع الجزائري أصدر القانون 15/08 إلا أنه في الواقع لم يحقق النتائج المرجوة من ضيق المدة من جهة وجهل المواطنين بمضمون القانون التسوية البنايات وتمردهم على قواعده من ناحية أخرى.

الكلمات المفتاحية:

شهادة المطابقة، البناء الفوضوي، رخصة البناء، عراقيل التسوية، مبررات التسوية، تسوية البنيات.

Abstract:

Considering that construction is of paramount importance in human life and a point of reference for the achievement of human well-being and stability, and in order to achieve this objective, we must respect the legal norms that regulate the standards necessary to achieve building conditions that preserve safety standards and to avoid any danger or defect that may cause harm or accidents to the safety of individuals or organs and to avoid any possible loss of life.

This has been confirmed by the proliferation of chaotic structures built on private land, peasant land and even archaeological areas, their direct and negative impact on the environment, their distortion of the aesthetic nature of buildings and the violation of the engineering standards of buildings. In order to preserve these standards, the Algerian legislature promulgated Act No. 08/15, which regulates the rules for the conformity of buildings and the completion of their completion in order to avoid the potential dangers posed by uncontrolled buildings.

In the light of the general rules and legal provisions governing the construction of Algerian territory, although the Algerian legislature has promulgated Act No. 08/15, it has not achieved the desired results from the lack of time on the one hand and the ignorance of the citizens of the content of the Act, the settlement of buildings and their rebellion on the other.

Keywords:
The conformity certificate, the chaotic construction, the building permit, the settlement obstacles, justification for regularization, settlement of the structures.