

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة د. مولاي الطاهر – سعيدة –
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

عنوان المذكرة

تسوية البناءات الغير مطابقة كوسيلة لتنظيم النشاط العمراني

مذكرة لنيل شهادة الماستر
التخصص: قانون إداري

تحت إشراف الأستاذ:
نابي عبد القادر

إعداد الطالب:
بوزرواطة محمد الأمين

السنة الجامعية

2021-2020

إهداء

نحمد الله تعالى ونشكره ونثني عليه أن وفقنا لإنجاز هذا العمل المتواضع.

والذي أهديته إلي أعز ما أملك في الوجود، إلي والدي الكريمين.

إلي التي أعطت ولم تدخر إلي التي جادت ولم تبخل إلي التي عانت ولم تبأس

إلي سر الوجدان منبع العطف والحنان، أمي الغالية.

إلي من علمني معنى الكفاح والنضال وكان قوتي في الحياة والذي يقضي عمري

وجهد نفسه من أجلنا أبي العزيز

إلي جميع إخوتي وأخواتي كل باسمه إلي الزوجة الكريمة

إلي كافة الأحباب والأصدقاء وإلي كل الذين عرفتهم في مشوار الدراسي

وإلي زملاء الدفعة 2020-2021

شُكْرٌ وَعِرْفَانٌ

الحمد لله الذي كان لنا السند والعمود

ووفقنا إلى إنجاز هذا العمل البسيط فإذا كان له الحمد فله وحده

وإن كان الشكر فله قبل كل أحد نحمده ونشكره على توفيقه لنا

كما لا يسعنا في هذا المقام إلا أن نتقدم بالشكر وأعظم الامتنان

وأخلص التقدير والاحترام للمشرف الأستاذ " نايي عبد الكريم "

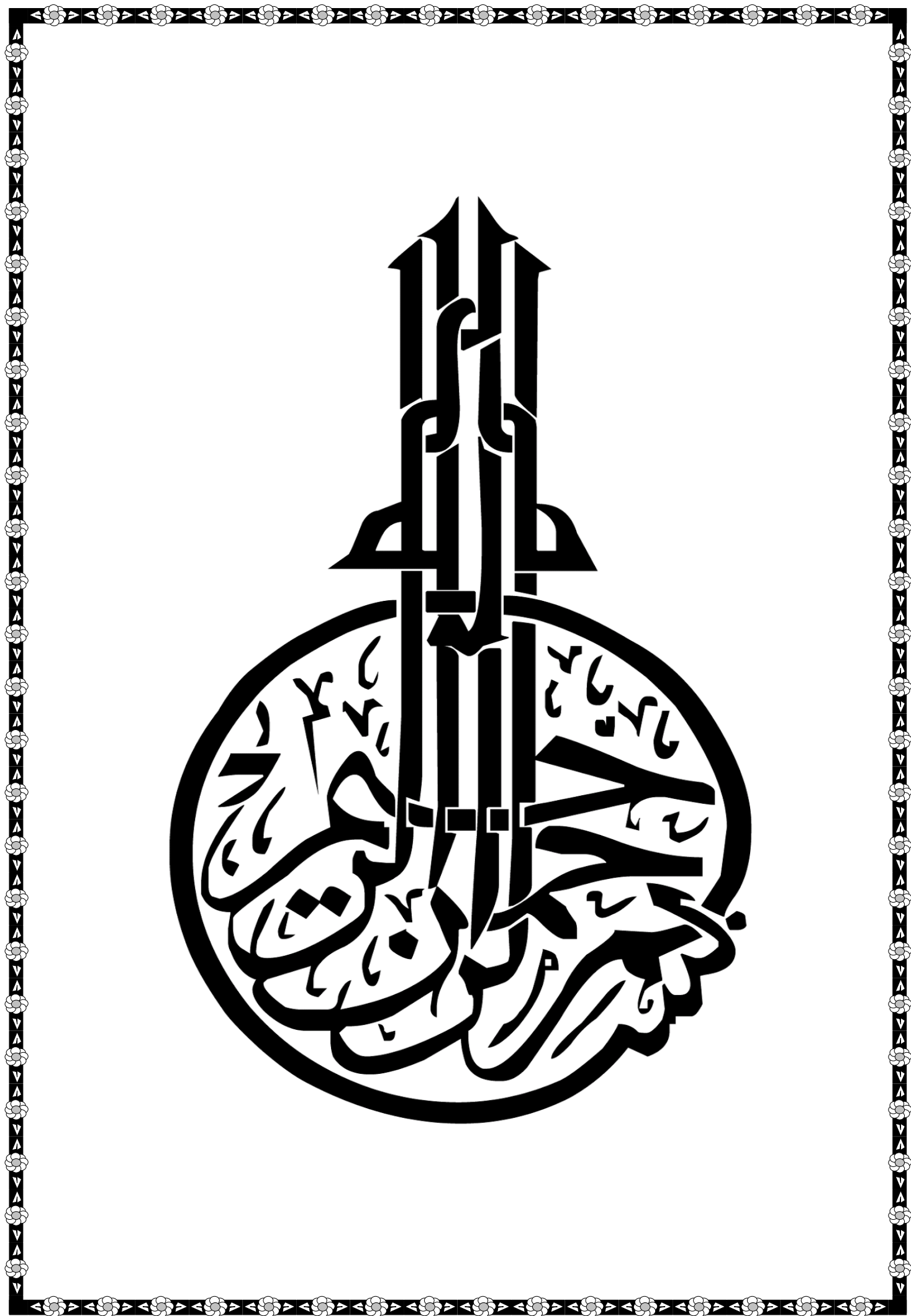
على توجيهاته القيمة ونصائحه النبيرة التي أسداه إلي، ولم يبخل بها علي،

وإلى كل الأساتذة الذين ساهموا في تكويني طيلة هذه الفترة الدراسية

أساتذة تخصص كلية الحقوق

كما لا أنسى أعضاء اللجنة لتفضلهم لتقييم هذه المذكرة والحكم عليهما،

وإلى كل من ساندني في إنجاز هذه المذكرة من قريب أو بعيد



مقدمة

إن العقار لبنة أساسية في الحياة العامة للفرد اجتماعيا واقتصاديا وسياسيا كما يعتبر المرأة العاكسة للدولة، والتي تبين مدى تطورها وتقدمها ومن جهة أخرى تبنت التشريعات مبدأ مفاده أن الشخص حر في التصرف في ملكيته، فحق الملكية الخاصة وما يقتضيه من تقديس كرسته جميع الدساتير في العالم، وفي كل النصوص سواء الخاصة أو العامة.

أما في الجزائر فالعمران ليس ظاهرة وليدة الساعة، بل هي قديمة قدم حضارة البحر الأبيض المتوسط حيث ساهمت مختلف الأجناس البشرية التي تعاقبت على الجزائر وتركت بصمتها واضحة في التراث العمراني الجزائري. فقد أعجب الرومان بالوسط الجزائري وشيدوا أجمل المدن التي لا تزال أثرها موجودة حتى الآن، حيث تحمل الخصائص العمرانية والحضرية والتخطيط الراقى للمدن، ولم يتأثر التنظيم العقاري بمجئ الأتراك للجزائر (الدولة العثمانية) نظار لاشتراكها في العقيدة، وإنما تغيرت فقط بعض المصطلحات المستلهمة من اللغة التركية، ومن بينها ملكية البايلك التي توافق الملكية العامة ونظام الغزاة المستخدم في استغلال المراعي بينما بقيت باقي التسميات على حالها، إضافة لذلك الملكيات الخاصة برجال الحكم من مختلف مراتبهم من الداى فالباي الى الباشا والقياد والشيوخ على المستوى المحلي

بدخول الاحتلال الفرنسي إلى الجزائر سنة 1830 كشف عن وجهه الاستيطاني حيث سعى للاستيلاء على العقار ومحو الآثار القديمة والعريقة للتقاليد الجزائرية فيما يخص العمران ذلك نجد أن الدولة الجزائرية بعد الاستقلال وخروج المستعمر بالقوة ورثت تركة عقارية ثقيلة بالمشاكل بالإضافة الى التوسع العشوائي للمدن واستهلاكها غير العقلاني لعقارها الحضري جعل من المسألة الحضرية تحديا للسلطات العمومية يستلزم وضع إطار قانوني ملائم وذلك من أجل ضبط عملية البناء الأمر الذي جعلها تحاول بسط مجموعة من القوانين تنظم بها الملكية العقارية، حيث يعتبر العمران من بين المجالات التي تحظى بأولوية داخل الدولة، هذا ما فرض وضع مقاييس وفرز آليات متنوعة تسعى كلها لتحقيق حماية فعالة للعمران ومن ضمن هاته الآليات، القانونية منها رغبة في تسوية البناءات غير الشرعية تدخل المشرع الجزائري محاولة منو لحل هذا المشكل العويص والحد منه بإصدار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹، والذي حدد طبيعة البناءات المعنية بالمطابقة وغير المعنية بالمطابقة، حيث بين كذلك الإجراءات والسندات وذلك من خلال النصوص التنظيمية الموالية له. وتشمل مطابقة البناءات وإتمام إنجازها عدة إجراءات بهدف الوصول إلى إعداد سندات ملكية باعتبارها الهدف الأساسي

¹ قانون رقم 08-15 مؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ج.ر عدد 44 الصادر بتاريخ 2008/08/03

لطالبي التسوية، بدأ بدراسة الطلبات المودعة لدى المصالح المعنية التي تبدي رأيها إلى غاية الموافقة عليها من طرف المجان المختصة.

تبرز الأهمية القانونية لدراسة هذا الموضوع في فهم البناء الغير المطابق أو ما يشاع عليه قولا البناء الفوضوي أسبابه وانعكاساته والتدابير المتخذة لتسوية هاته البناءات الغير مطابقة. ويعود سبب اختيارنا لهذا الموضوع أساسا بحكم تخصصنا في ميدان القانون الإداري ودوافع موضوعية نظار لكثرة الإشكالات والقضايا المطروحة امام القضاء في هذا الموضوع بالإضافة إلى شرح الغموض الذي يرتاب الكثير من المواطنين والذي جاء به قانون رقم 08-15.

وقد اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع عمى المنهج الوصفي والمنهج التحليلي باعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي في الأفكار، وذلك من خلال تحليلنا لبعض النصوص القانونية لذا سنحاول دراسة هذا الموضوع من خلال الإجابة على الإشكالية:

ما هي التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير المطابق على ضوء أحكام قانون رقم 08-15؟

للإجابة عن الإشكالية قسمنا الموضوع إلى فصلين:

الفصل الأول: ماهية البناء الغير الشرعي في الجزائر.

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

الفصل الأول

ماهية البناء الغير المطابق في

الجزائر

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

مقدمة الفصل الاول

عندما يتنافى البناء مع المقاييس العمرانية والخصائص الجمالية والبيئية في المدينة فإننا نكون أمام ما يمثل تخلفا حضاريا وتراجعا لمفهوم القيم الجمالية، وفي هذا الصدد كثيرا ما تتردد عبارة البناء الفوضوي وهنا في هذا البحث سوف نستعمل عبارة الغير مطابق لأنها الاصح قانونيا وتقنيا وعليه سنتطرق في هذا الفصل إلى ماهية البناء الغير مطابق وندرسها في مبحثين، حيث نعرض في المبحث الأول مفهوم البناء الغير مطابق ، ثم تعريفه الاصطلاحي والقانوني وخصائص البناء الغير مطابق في المبحث الثاني ندرس أسبابه و انعكاسات هاته الظاهرة ، محاولين بذلك إعطاء فكرة دقيقة عن ظاهرة البناء الغير مطابق.

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

المبحث الأول: مفهوم البناء الغير مطابق

يعد مفهوم البناء الغير مطابق معنى واسع يعتبر أمرا صعبا ان نضبطه في عدة أسطر وعليه سوف نأتي إلى تعريفه القانوني والاصطلاحي حتى نلم بذلك.

المطلب الأول: تعريف البناء الغير مطابق

بالرجوع إلى التشريع الجزائري وخاصة منه القوانين المتعلقة بالتعمير. فإن القانون الجزائري لم يخص هذه الظاهرة بأي تعريف أو مفهوم محدد، ماعدا فيما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة²

والتي جاء في نصها عبارة البناء غير المشروع كتعبير عن البناء الغير مطابق وعليه ونظرا لعدم اهتمام التشريعات بتعريف هذه الظاهرة تحتم علينا اللجوء إلى المعاجم محاولين الوصول إلى التعريف الأكثر دقة لهذه الظاهرة.

الفرع الأول: التعريف اللغوي

توجد تسميات باللغة الفرنسية للبناء الغير مطابق: البناءات غير الشرعية، "irregulaires constructions"، البناءات غير المنظمة "Constructions elicite"، البناءات العفوية "construction spontanées". الأحياء الهشة "cité précaires".

اما اللغة الإنجليزية فهناك المنطقة المتدهورة "Deteriorated area" المنطقة الفقيرة "Bustees area".

الفرع الثاني: التعريف التقني والقانوني

من خلال التعريفات السابقة يمكننا إعطاء تعريف لن يركز على الجوانب التقنية فيما يخص مواد البناء المستعملة في البناء وموقع البناية، وحتى الجوانب الاجتماعية وأثارها إلا أنه سيركز على الجوانب القانونية.

² التعليمات الوزارية المشتركة الموزعة في 13 أوت 1985 معالجة البناء الغير مشروع

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

ولقد جاء في المادة 52 من القانون 90-29³ " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناء الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البناء الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات على الساحات العمومية ولإنجاز جدار صلب التدعيم او التسييج تحضر رخصة البناء في أشكال وبالشروط والأجال التي يحددها التنظيم "

وتنص المادة 75 من نفس القانون " " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومن قبل الوالي، تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم "

وبالإضافة إلى الجوانب القانونية فإن رخصة التعمير تتضمن مجموعة أخرى من العناصر التي تنطوي على جوانب تتعلق بالأمن والصحة العمومية، وأخرى اجتماعية واقتصادية ثقافية وبيئية ومن خلال هذه النتائج نخلص إلى القول ان البناء الغير مطابق.

هو آفة متعددة الجوانب والمتكاثرة في بعدها الزماني والمكاني الناتجة عن تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العمرانية العامة، ينجم عنها تشويه النسيج العمراني بسبب مخالفة قانون البناء والتعمير وانجاز بناءات دون الحصول المسبق على رخصة أو مخالفتها، مما يرتب عدم مطابقة الأشغال مع أدوات التهيئة والتعمير مع عدم إتمام الأشغال وبقاء ورشة البناء مفتوحة.

³ القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (ج) رقم 52-02/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، ج ر، العدد 26، 2004

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

المطلب الثاني: أنواع وخصائص البناء الغير مطابق

المطلب الثاني: أنواع وخصائص البناء الغير مطابق

لقد اتخذ البناء الغير مطابق عدة أنواع وصور ولكنها كانت تشترك في ميزة على أنها مخالفة لقواعد قانون التهيئة والتعمير وتأتي صورها على الشكل الآتي ذكره في الفرع الأول.

الفرع الأول: أنواع البناء الغير مطابق

- البناءات الفوضوية الصلبة: وهي أقرب شكلا وتنظيما إلى البناءات المنظمة والمطابقة لما هو معمول به تتعد كالتالي

أولا: البناءات ذات الاستعمال السكني الفردي

هي مجموعة السكنات المنجزة ضمن التجزئات والتعاونيات العقارية المنصوص عليها في الأمر رقم 92-76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976⁴ المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وكذا بموجب القانون رقم 02-82 المؤرخ في 6 فبراير 1986⁵ المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، وكذا بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحددة لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم. حيث كانت جُلها تحت إشراف البلدية.

ثانيا: البناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي

هي السكنات والشقق المتواجدة في العمارات التي تم التنازل عليها لأشخاص طبيعيين ذو الجنسية الجزائرية والمتمتعون بصفة المستأجر الشرعي المستوفون للالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل، وذلك طبقا للقانون 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابع للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري

⁴ الأمر رقم 92-76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري. ج. ر. رقم 12 لسنة 1976.

⁵ القانون رقم 02-82 المؤرخ في 6 فبراير 1986 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة أراضي للبناء، ج. ر. رقم 06، لسنة 1982

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

والمؤسسات⁶ ومنه فأصل هذه البناءات أنجز بموجب مخططات مصادق عليها من قبل المصالح التقنية ولها رخص بناء غير أن المستفيدين قاموا ببعض التغييرات الهامة مست جدرا ن ومنافذ الشقق بأشكال مختلفة دون الحصول المسبق على رخصة مما ينتج عن ذلك تشويه الواجهات العامة للعمارات.

الملاحظة أن هذا النوع من البناءات الجماعية، لا يمكن لصاحب الشقة الاستفادة من رخصة البناء ومخططات تقنية مصادق عليها بشكل فردي حيث أن أي تغيير أو تعديل يجب أن يكون في شكل جماعي يخدم العمارة بشكل عام وليس بشكل خاص أي فردي.

ثالثا: البناءات التابعة للإدارة

هي تلك البناءات التابعة للقطاع العام بمختلف هيئاته بما فيهم إدارة البلدية والتي هي قانونا تعد المسؤولة على الرقابة سواء كانت القبلية او البعدية لأشغال البناء.

رابعا: البناءات التابعة لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف

تعد أي عقارات تابعة له سواء كانت مساجد او مدارس قرانيه أو غيرها من ملاحق وتوابع دور العبادة فهي الأخرى تنجز طبقا لمخططات غير مصادق عليها⁷ وذلك لأن بيوت الرحمان معفية من هذا الإجراء القانوني رغم أنه يجب خضوع جميع مراحل البناء مهما كان نوعها ووضعيتها وغرضها الى رخصة البناء والمخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصلحة التقنية، وذلك من أجل سلامة المصلين واستقرار وثبات هياكل المسجد

- البناءات الفوضوية القصدية: بناءات تتميز بأن جدران هيكلها وسقفها يتشكلان أساسا من مواد مسترجعة أهمها مادة القصدير ومواد أخرى

⁶ القانون 01-81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات

⁷ بن سعدي مولود، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماستر، قسم الحقوق جامعة بسكرة، 2020، ص 18

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

كالطوب والذي يستعمل خصوصا في المناطق الشبه صحراوية وتنقسم إلى نوعين: أحياء قصديرية متخلفة وأحياء قصديرية متخلفة جدا

أولا: الأحياء الفوضوية القصديرية المتخلفة

هي عبارة عن أحياء حضرية متخلفة ذات أمل أي هي في طور الانتقال من مناطق متخلفة الى مناطق قابلة لأن تكون أكثر تقدما. فهي مزيج مختلف من البناءات الصلبة والبناءات القصديرية حيث تتشكل أكبر نسبة في هذا النوع من الأحياء هي تكون من جدران صلبة وأسقف من قصدير

فيكون إطارها مقبول من حيث تموضع البناءات وشكلها الهندسي منتظم غير أنها تعد متدهورة مورفولوجيا⁸ أما أزقتها تكون ضيقة وملتوية مما يجعلها أحياء قصديرية بحاجة الى تدخل عمراني لغرض التحسين، حيث توجد أغلب هذه الأحياء داخل المدينة وتشكل جزء لا يتجزأ من نسيجها العمراني⁹ لكنها شبه محرومة من منافع المدينة لعدم ربطها رسميا بمختلف الشبكات العامة، ونظرا لموقع هذه الأحياء بالنسبة لمجال وحيز الشبكة الحضرية للمدينة فإنها ستؤخذ حتما جزء من انشغالات واهتمامات المسؤولين المحليين فيما يخص الدراسة و البرمجة في مجال التنمية و التهيئة العمرانية وذلك يكون بالتسوية لهذه البناءات و الأحياء، وإمكانية استفادتها من عديد المرافق و التجهيزات المختلفة للمدينة سواء كانت صحية أو تعليمية أو تكوينية.

ثانيا: الأحياء الفوضوية القصديرية المتخلفة جدا

هي عبارة عن أحياء سكنية غير لائقة، لذا تعد على أنها بائسة فهي تجمعات سكنية منهارة إيكولوجيا أي 100% تتكون من القصدير، تتواجد ضمن المحيط العمراني وبعضها خارجه لكن كلها محرومة من جميع الشبكات القاعدية، أي هي تجمعات خارج خدمات واهتمامات الإدارة مما يجعلها ملاذ أمن للمجرمين، ووكرا لانتشار مختلف الآفات الاجتماعية والرذائل وتسمى أيضا بالأدغال الحضرية أو هي الأحياء التي لا تتدخل

⁸ بن سعدي مولود، نفس المرجع السابق، ص 19

⁹ بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، 2005، ص 117

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

ضمن النطاق الحضري، وهذا يعودا أساسا لافتقارها لعمليات التخطيط والتوجيه والإشراف التي تجعلها لا تتماشى مع السكن الحضري.

ويجتمع النوعان في أنهما غير قابلين للتسوية أو ما يسمى تقنيا بـ

RESTRUCTURATION

ومنه تكون نتائج المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي POS تؤكد أنه لا مستقبل لهذه الأحياء ويجب هدمها وإزالتها خلال جدول زمني محدد لأن وضعها. يتواجد ضمن المناطق الحضرية المؤقتة.

الفرع الثاني: خصائص البناء الغير مطابق

تتميز البناءات في الأحياء الفوضوية بعدم التخطيط وذلك لتحرر السكنات في التصميم وعدم احترام القوانين المتعلقة بالتعمير، حيث تختلف من مسكن لآخر حسب الذوق وحسب الإمكانيات المادية، والظروف التي شيد فيها البناء. ولكل بناء مواصفاته الداخلية ومواصفاته الخارجية.

أولا: المواصفات

- المواصفات الخارجية للبناء الفوضوي: وهي المورفولوجية التي تظهر البناية وتتحدد بنمط البناية ومواد البناء المستعملة.

حيث يعكس نمط البناية القدرة المالية والإقتصادية لصاحبها وعلى العموم تتميز هذه البناءات الفوضوية بأنها ذات طابق أرضي وهندستها المعمارية بسيطة وغير منتظمة في توزيعها وهذا الاختلاف في المظهر الخارجي للسكن دليل على مخالفتها لقواعد قانون التهيئة والتعمير، ويعتبر مؤشرا على المستويات المالية لسكان الحي وظروفهم المعيشية الصعبة

- المواصفات الداخلية للبناء الفوضوي: أهم وظيفة تؤديها البناءات الفوضوية هي الوظيفة السكنية إلى جانب وظائف أخرى، تعتبر هامشية بالنظر إلى الوظيفة السكنية.

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

وعامل الكثافة والإكتظاظ يعد هو المؤشر لإستقرار الحي وقابلية الاندماج حيث يراعي هذا العامل من معدل شغل البناية¹⁰ ومعدل شغل السكن¹¹ ومعدل شغل الغرفة¹² وهذا الآخر هو المؤشر الدقيق الذي يبين الظروف الحقيقية لحياة سكان الحي الفوضوي حيث تتكون الأسر في هذه الأحياء غالبا من 10 إلى 16، شخص في البيت الواحد موزعين على ثلاث غرف بمساحة صغيرة.

بالإضافة إلى التجهيزات الداخلية بالمسكن من مرحاض وحمام والمطبخ حيث يعيش سكان هذه الأحياء في الغالب بدون مطبخ، حيث توفر مساحته لاستعمالها كغرفة نوم في الليل ومكان للطهي في خلال النهار وإذا توفر في المسكن مطبخ فإنه يفتقر للشروط الصحية.

ثانيا: التجهيزات المرفقية والخدمات

إن المحيط العام للبناية هو إطارها الغير مبني يتكون أساسا من التجهيزات والخدمات.

- الشبكات: إن دراسة الشبكات من الناحية العمرانية تلعب دورا هاما في جلب الراحة والإستقرار للسكان وذلك لإعتبارها عنصرا مهما في إنعاش وإعطاء الحي وضعية جيدة بين الأحياء وهي مؤشر بوضوح الحالة الصحية والاجتماعية للسكان وأهم هذه الشبكات (شبكة الطرق، شبكة مياه الشرب، الصرف الصحي، الكهرباء الغاز، الهاتف والنارة العمومية) وهي تكون مربوطة إما قانونيا أو غير قانونية وتتعدى إلى أن تكون عشوائية في الكثير من الأحيان.

الخدمات التجارية: إن أغلب الخدمات التجارية في الأحياء الفوضوية هي مجرد أماكن للتمويل بالمواد الغذائية أو الأدوات المنزلية البسيطة توفرت كوسيلة للكسب داخل الحي أما الخدمات الأخرى فيتم الحصول عليها من خارج الحي.

الخدمات الصحية: وهي أماكن العلاج حيث لا تتوفر هذه الأحياء عامة، على أي مرافق صحية عمومية ولا خاصة مما يجعل الوضع

¹⁰ معدل شغل البناية: تزام أو تباعد البنايات في الحي، أنظر: الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، تكواشتت كمال، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، 2008-2009.

¹¹ معدل شغل السكن: يعبر مدى اكتظاظ وتزام المساكن بالأشخاص، نفس المرجع.

¹² معدل شغل الغرفة: يقدر معدل شغل الغرفة الوطني بـ: 2.8 شخص للغرفة، نفس المرجع.

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

الصحي في المنطقة مقلق في الحالات التي تكون هناك أوبئة وأمراض معدية.

الخدمات الإدارية: يضطر سكان الأحياء الفوضوية إلى التنقل إلى أقرب المرافق العمومية للحصول على الخدمات المطلوبة والتي في الغالب ما تكون في وسط المدينة مما يؤدي إلى التنقل المستمر، وزيادة اكتظاظ في هاته المرافق الإدارية وخصوصا المحاذية لهاته الأحياء الفوضوية.

- أما الخدمات الأخرى كالدينية غالبا ما تكون شبه موجودة بالتبرع بقاعة للصلاة أو تعليم القراءة، الخدمات التعليمية المتمثلة في المدارس وغيرها تعتمد فيها هاته الأحياء على الأحياء أكثر قربا وهو ما يجعل الاكتظاظ واضح خصوصا على مستوى الابتدائيات وهو ما يؤثر على بالنسب الخاصة بالتسرب المدرسي.

المبحث الثاني: أسباب وانعكاسات ظاهرة البناء الغير مطابق

تعدد الأسباب التي دفعت إلى انتشار الأحياء الفوضوية بصفة عامة والسكنات الغير مطابقة بصفة خاصة، حيث أدى هذا الانتشار إلى اثار وانعكاسات بالسلب على قطاعات مثل الفلاحة والصناعة والسياحة.

وفي هذا المبحث تطرقنا إلى الأسباب في المطلب الأول والتي بدورها تفرعت إلى أسباب مباشرة وغير مباشرة.

أما المطلب الثاني تناول انعكاسات هاته الظاهرة على قطاعات الفلاحة والصناعة والسياحة وحتى على الأشخاص وممتلكاتهم.

المطلب الأول: أسباب ظاهرة البناء الغير مطابق

الانتشار الرهيب للبناءات الغير مطابقة كان نتيجة وجود أسباب مباشرة وغير مباشرة.

الفرع الأول: الأسباب الغير المباشرة

الأسباب الحقيقية الغير مباشرة والمهمة تمثلت في الاقتصادية والأمنية خصوصا في العشرية السوداء.

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

أولا أسباب اقتصادية:

تركيز الدولة الجزائرية منذ الاستقلال على المشاريع الاقتصادية الكبرى في الجزء الشمالي للدولة بصفة عامة والولايات الساحلية متناسية بذلك المناطق الداخلية والهضاب العليا والجنوب الكبير.

ثانيا أسباب أمنية:

خلال العشرية السوداء في التسعينات كانت الدولة في غفلة عما يجري في المحيط العمراني وكرست كل جهودها لإستتباب الأمن والترصد للأعمال الإرهابية. مما حال دون منع انتشار البناء الفوضوي، بالإضافة إلى انتقال سكان الأرياف التي تأثرت من العشرية السوداء بطريقة أو بأخرى مما دفع سكان هاته المناطق للبحث عن الأمن والسكينة ببناءات سكنية مهترئة على أطراف المدن.

الفرع الثاني: الأسباب المباشرة

أولا الأسباب القانونية:

قصور النصوص القانونية: غالبا ما يحتوي القانون على ثغرات قانونية تؤدي إلى ظهور ظهور البناء الفوضوي أو تساهم في تفاقم هذه الآفة وبالتالي ساعتمد على أهم النصوص، ظهور البناء الفوضوي القانونية حسب التسلسل التاريخي:

1- قانون الثورة الزراعية: قانون 73-71 المؤرخ في 1971/11/08¹³

اهتمام الجزائر بالقطاع الفلاحي لدفع العجلة الاقتصادية آنذاك معتمدة في البداية على طريقة التسيير الذاتي للأراضي الفلاحية، حيث تولى عمال الزراعة هاته المهمة¹⁴.

كما أن الازدواجية في تنظيم المزارع المسيرة ذاتيا من طرف المدير المعين وأجهزة مزارع التسيير، أفقده حرية المبادرة وسرعة اتخاذ القرار

¹³ الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، ج ر عدد 97 ، 1971
¹⁴ عجة الجيلاني ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، د ط ، 2005 ، ص 29.

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

مما أدى الى فشل هذا النظام مع العلم أن الدولة منعت بيع الممتلكات والأراضي حتى لا يتم المضاربة فيها.

بعد ذلك وضعت الدولة قانون الثورة الزراعية كبديل للنظام السابق حيث كان يهدف إلى تحديث هذا القطاع والقضاء على مبدأ الاستغلال وبذلك تم إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية¹⁵.

رغم أن دستور 1976 اعترف بالملكية الخاصة فإن قانون الثورة الزراعية حاول تحجيمها. وبذلك تم إنشاء هيئات لا مركزية (المجالس البلدية الموسعة) لتذيل جميع الصعوبات.

نلاحظ أن قانون الثورة الزراعية ساهم بشكل كبير في تطهير الجانب العقاري وفشل في تحقيق أهدافه، بدليل أن القطاع الخاص بقي مهيمنا على (58.9%) من المساحة الكلية للزراعة، حسب إحصائيات أجريت في سنة 1978، حيث جعل القطاع الخاص يقوم بإجراءات التأميم بكل السبل القانونية والغير القانونية، فقام الكثير من الخواص ببيع صورية لتفادي التأميم واللجوء الى بيع عرفية فمنهم من أستمر في فلاحتها ومنهم من حول وجهتها الى بناء، فكانت البدايات الأولى من الناحية القانونية لظهور بنايات خارجة عن القانون

2-قانون الاحتياطات العقارية 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974: ¹⁶

متعلق بالاحتياطات العقارية التي عرف تغيرات جوهرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير الى البلديات وذلك بإتباع إجراءات أساسية، منها مسح العقارات التي تدخل ضمن العقارات الاحتياطية التابعة للبلدية، حيث تم تخصيص مساحات منها للتوسعات العمرانية الضرورية بالإضافة الى المشاريع المستقبلية المرتقب إنجازها.

تقوم مصلحة أملاك الدولة بتقدير مبلغ التعويض عن كل أرض تم ادماجها، بعدها تجري مداولات على مستوى المجلس الشعبي البلدي

15 لخدوعي إسماعيل ، البناء الفوضوي في الجزائر "من وجهة نظر قانونية" مذكرة نهاية التكوين قضاة ،مدرسة عليا دفعة 16 ، الجزائر ، 2008/2005 ، ص 14

16 القانون 74-26 المؤرخ في 20/02/1974، المتعلق بالاحتياطات العقارية، (ملغى)

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

على العقارات التي سيقدر إدماجها حيث تحال الى الوالي للمصادقة عليها، حيث يصدر قرار دمجها ضمن الاحتياطات العقارية بحيث يحدد فيه مقدار التعويض، ثم يتم شهره في مصلحة الشهر العقاري، وبهذا تنتقل ملكية هذه العقارات الى البلدية التي توجد في نطاقها حيث تقوم ببيعها لصالح الخواص والمؤسسات العامة.

أهم أثر قانوني رتبته هذا القانون يتمثل في تجميد حق التصرف بالأراضي التي تم دمجها حيث لا تنتقل ملكيتها بأي كيفية كانت، ماعدا عن طريق الإرث.

كما أشارت المادة (06) منه على أن الأراضي التي يملكها التي تقع داخل المنطقة العمرانية حيث تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجيات العائلية لمالكها فيما يخص البناء أما المساحة الزائدة فتدرج ضمن الاحتياطات العقارية، حيث لا يمكن بيعها إلا لصالح البلدية المعنية وفق السعر المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة ومنه أن جميع العقود المخالفة، لهذا الأمر تعتبر باطلة، وكذلك بالنسبة للأراضي الزراعية حيث منع التصرف فيها، ومنه نلاحظ أن هذا القانون وقع في نفس الإشكال الذي وقع فيه القانون السابق (قانون الثورة الزراعية) وذلك من حيث التعويض المجحف، مما دفع بالكثير الى التحايل على القانون بإبرام عقود بيع عرفية، فكانت مساوي القانون أكثر من نفعه.

3-قانون المستثمرات الفلاحية (19/87) المؤرخ في 1978/12/08

تضمن هذا القانون كيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة والمحدد لحقوق المنتجين وواجباتهم، بألية جديدة لتطهير العقارات الفلاحية المملوكة للدولة، فهو يعتمد على حق الانتفاع الممنوح للمستثمرة

الفلاحية حيث يتميز هذا الحق الدائم الممنوح في إطار القانون (19/87) فهو حق دائم قابل للتنازل والنقل وعليه، فإن التنازل يكون لكل شخص عامل في القطاع الفلاحي حيث أدى هذا التنازل الى رجوع ظاهرة العقود العرفية ليتم التنازل رغم عنهم، حتى وإن منح للشركاء رفع دعوى للمطالبة بإسقاط حق الانتفاع عن العضو المخل بالتزامهم طبقا للمرسوم. (51/89) المؤرخ في 1989/04/18.

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

عدم فعالية مخططات التعمير قبل 1990:

منذ استقلال الجزائر اعتمدت مخططات التعمير الموجه PUD¹⁷ ومخططات التعمير المؤقت PUP¹⁸ كوسائل لتنظيم المجال العمراني حيث كان يوضع للمدن الكبرى والمتوسطة مخطط للعمران الموجه وذلك برسم حدودها ويؤخذ بعين الإعتبار النسيج العمراني في المستقبل ويوضع للمراكز الحضرية الصغيرة مخطط عمراني مؤقت. ومما يلاحظ على المخططين يفتقدان إلى الترابط بينهما وعليه اختيار الأرضية لتعيين أماكن توطين برامج التنمية، مما يعني توسعات عمرانية فوضوية.

الأسباب المرتبطة برخصة البناء:

وتتمثل هذه الأسباب في عدم الإشهار الكافي وإعلام العامة بأحكام رخصة البناء لاسيما منها القواعد القانونية التي تحكم رخصة البناء وتلزم كل مقبل على البناء بإستصدار هذه الرخصة.

بالإضافة إلى الاجراءات والخطوات اللازمة للحصول على الملف المطلوب للحصول على رخصة البناء وآثارها، وكيفية الحصول على شهادة المطابقة وهي الوثيقة التي تعطي الشرعية للبناء

ثانيا: أسباب مرتبطة بالمخططات الهندسية:

قد تشمل المخططات الهندسية أخطاء تؤدي إلى رفض الطلب وبالتالي ضياع الوقت، وتلف مواد البناء، ووجوب الحصول على رخصة بناء أخرى قد تكون هذه الأخطاء ب: -اعتماد مخططات هندسية لا تتلائم مع المخطط العمراني الوطني.

-إدراج أدوات وأجهزة متعلقة بالأشغال تعتبر خيالية لعدم توفرها داخليا والتي يغيرها القائمون على الدراسة هذه المخططات. -عدم إرتباط المخطط بالبناء على أرض الواقع لأن المهندس يقدم تصاميمه على انها ضرورة إدارية يتطلبها القانون في ملف طلب الرخصة.

PUD : PLAN URBANISME DIRECTEUR.¹⁷

PUP : PLAN URBANISME PROVISoire¹⁸

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

ثالثا أسباب مادية:

كل مشروع بناء يتطلب أموالا كبيرة للحصول على مواد البناء وعلى المخططات وقد يتعرض صاحب المشروع لاعسار ولو مؤقتا، وهذا ما يؤدي به إلى الوقوع في مخالفة القانون بسبب المضاربة في مواد البناء حيث يضطر صاحب المشروع إلى الانتظار حتى تعود الأسعار إلى طبيعتها وبالتالي إمكانية انتهاء أجل رخصة البناء في إنتظار إستقرار السوق.

رابعا أسباب اجتماعية:

في كثير من الأحيان يطلب الورثة قسمة القطعة الأرضية التي تدخل ضمن تركة المتوفي وذلك عشوائيا دون مراعاة أحكام وشروط التجزئة المعتمدة، أو البناء ضمن المساحة الخاصة للحديقة، مما يؤدي بالمساس بأحكام رخصة البناء ودقتر شروط التجزئة والمخططات الأخرى. كما التزايد الكبير في عدد الأفراد داخل الأسرة الواحدة قد يؤدي إلى محاولة إيجاد حلول لمشكلة الإيواء في هذه العائلات بزيادة غرفة لأحد الأبناء بغية تشكيل أسرة إضافية وهذا ما يضطرهم إلى القيام بأشغال بناء لا تحترم القوانين.

المطلب الثاني: انعكاسات ظاهرة البناء الغير مطابق

تتنوع الانعكاسات المخالفة الناتجة عن إقامة بناء غير مطابق وتختلف حسب طبيعة الأحكام التي يتم مخالفتها، سواء كان البناء غير مطابق لأحكام النصوص القانونية أو لأحكام رخص البناء المسلمة أو لأحكام مخططات التعمير المصادق عليها أو للمخططات الهندسية¹⁹ التي تم إعدادها ومن جهة أخرى يعتبر العقار المتحكم الوحيد في تجسيد السياسة الاستثمارية، إلا أنه يتم استنزاف، العقار الفلاحي والصناعي والسياحي والعمراني بالبناء الفوضوي الذي يتميز بأنه آفة سريعة الانتشار وذات

1- ديرم عابدة، (تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري) أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015-2014 ص 26

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

أثار خطيرة ولها تداعيات سلبية سوف نتطرق إلى الانعكاسات على العقار الفلاحي والصناعي في الفرع الأول ثم إلى الانعكاسات على العقار السياحي والعمراني في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الانعكاسات على العقار الفلاحي والصناعي

إن المناطق الفلاحية والصناعية تحوز على اهتمام كبير من قبل الدولة نظرا لأهميتها في العملية، ودورها في تحقيق الاستقرار والتوازن حيث يشكل العقار الفلاحي والصناعي أداة فعالة لا غنى عنهما لتشجيع وترقية الاستثمار وتوسيع نطاقه وذلك لدعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة، حيث لوحظ في السنوات الأخيرة تزاخم كبير فيما يتعلق: بالبناءات الفوضوية فوق هذه العقارات مما أثر على اقتصاد الدولة حيث سنقسمه الى جزئين:

أولا: انعكاسات على العقار الفلاحي

يعد القطاع الفلاحي في الجزائر من بين أحد القضايا الجوهرية للتطوير الاقتصادي والاجتماعي للدولة، وذلك ارجع الى مجموعة من الاعتبارات في مقدمتها ضرورة توفير الغذاء للمواطنين في ظل النمو الديمغرافي المستمر والمرتفع، حيث يجب تحقيق الاكتفاء الذاتي، من أجل تخفيض الضغوط الهائلة على الميزان التجاري وميزان المدفوعات، كما تعد الفلاحية مجالا رئيسيا لتشغيل نسبة كبيرة من السكان²⁰

عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية حسب المادة 04 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 حيث جاء فيها " الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعية استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله"

²⁰ بيدي مدني، دور الاعتماد الإيجاري في التنمية الفلاحية بالجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008-2009 ص50

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

بالإضافة الى ذلك يمنع المشرع تحويل الأراضي الفلاحية الى أراضي قابلة للتعمير إلا بنص قانوني أو تنظيمي²¹.

ذلك ما نصت عليه المادتين 35-36 منه حيث يتضح أن إقامة أي منشأة أساسية أو بناء بهدف الاستغلال الزراعي أو السكني مرتبط في الأساس برفع الطاقة الإنتاجية، وزيادة النشاط في المستثمرة أما من غيرها لا يستطيع البناء.

حيث اعتمد على المعيار الموضوعي، لأن الاهتمام هنا يرجع لمدى حاجة الأرض وليس الشخص.

رغم أهمية الأراضي الفلاحية داخل الدولة الجزائرية ، حيث كانت تعاني سابقا من مشاكل الانجراف و الجفاف و انعدام الكفاءة في التسيير و الاستغلال ، أما في الوقت الحاضر أصبحت تعاني من غزو الإسمت المسلح لهذه الأراضي الفلاحية ، وذلك بالتوسع الغير المخطط عمرانيا و اكتساحه لأخصب الأراضي عن طريق البناءات الفوضوية حيث أثر على مساحة الأراضي الفلاحية وبذلك عرفت فقدان مساحات مهمة قدرت 750 هكتار سنة بين جوان 1995 ومارس 1996 رغم صدور التعليمات الرئاسية بخصوص حماية الأراضي الفلاحية آن ذاك . على رغم من كل ذلك لايزال انتشار البناء الفوضوي مستمر ، حيث أضع مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية الخصبة التي هي في تناقص.

بسبب حدة مشكلة الإيواء في الأوساط الحضرية، واستجابة الدولة لتلبية طلبات السكن الاجتماعي لذوي الدخل المحدود من المواطنين، فإنها تتواصل عملية التوسع العمراني في المدن على حساب الأراضي الزراعية المحيطة بها.

ثانيا: آثار البناء الفوضوي على العقار الصناعي

بعد انفتاح الجزائر على اقتصاد بداية من التسعينات كسياسة اقتصادية جديدة التي تقوم على أساس سيطرة القطاع العام على وسائل الإنتاج¹، حيث تقوم هذه السياسة على تشجيع الاستثمار الخاص واستغلال الثروات

²¹حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 95

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

الوطنية وجلب رؤوس الأموال، فقامت الدولة الجزائرية بترقية الاستثمار من أجل توفير المواقع العقارية المناسبة والمهياة لاستقبال النشاطات الصناعية بهدف تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين. والخواص سواءا وطنيين أو أجنب.

وفي نفس السياق لكل بناء فوضوي انعكاسته على المحيط وعلى السكان كالتلوث الصناعي حيث أدى التوطن البيئي والكثيف للمصانع والمنشآت المنتجة للمخلفات ملوثة وخاصة منها الهياكل التي تنتج مواد التنظيف والتطهير إلى اتلاف مساحات زراعية كبيرة في جهات عديدة خاصة الساحلية.

كم أن لهذه المصانع مخلفات غازية لها تأثير على عدة أصعدة منها الافراد والنسيج العمراني الذي يجب أن يكون بعيدا

الفرع الثاني: الانعكاسات على العقار السياحي والعمراني

يعتبر القطاع السياحي من أهم القطاعات الحيوية التي تؤدي دورا رياديا في عملية التنمية، حيث تساهم الترقية العقارية في إنماء هذا الجانب مما يجعلها مرتبطان كوجهتين للعملة النقدية، فمن أجل تطوير السياحة فلا بد من بيئة عمرانية حضرية راقية ومنظمة، فيساهمان في التنمية الاقتصادية التي تعتبر أحد أهم محاور الاهتمام في الدولة، غير أنهما أثر عليها انتشار البناء الفوضوي بشكل سلبي.

حيث انعكاس الانتشار للبناءات الغير مطابقة يؤدي حتما إلى اثار متسلسلة اقتصاديا واجتماعيا وغيرها من الاثار.

أولا: أثار البناء الفوضوي على العقار السياحي

تعتبر السياحة في الوقت الحاضر صناعة متكاملة، تساهم في تحقيق التنمية الاجتماعية والثقافية والاقتصادية الى كثير من الدول التي اهتمت بتنظيم هذا الجانب، إلا أن هذا الجانب في الدولة الجزائرية لم يحظى بالقدر الكافي من الاهتمام مقارنة بالقطاعات الأخرى، بالرغم من إدراجها للاستثمارات السياحية في الخطة الوطنية للتنمية، إلا أن الدولة تفتنت

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

في السنوات الأخيرة الى أهمية السياحة أدركت أنها ضرورة حتمية للنهوض بالاقتصاد الوطني²².

كان ولا يزال للقطاع السياحي أهمية قصوى كأحد القطاعات الرئيسية، في البناء الاقتصادي حيث تعتبر السياحة ثروة مستمرة ومؤشرا للتقدم الحضاري والتاريخي والثقافي والاجتماعي، حيث أصبح القطاع السياحي بديلا استراتيجيا في استغلال الموارد السياحية في بعض الدول وبشكل يضمن ديمومتها ويغنيها عن الاعتماد على مصادر الطاقة الأخرى مثل البترول وعلى هذا الأساس سعت الحكومة الجزائرية للاهتمام بهذا القطاع وأصدرت تشريعات متعددة تناولت النظام القانوني للاستغلال السياحي من اجل النهوض بهذا القطاع.

ومن أهم العقارات الموجهة للسياحة التي تتأثر بانتشار البنايات الغير مطابقة نذكر منها:

1- مناطق التوسع السياحي: هي كل منطقة أو امتداد من اقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية، ثقافية، بشرية، مناسبة للسياحة ومؤهلة لإقامة منشآت سياحية والتي يمكن استغلالها في التنمية الاقتصادية.

2- المواقع السياحية: هي كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه يعترف لها بأهميتها التاريخية والفنية والأسطورة التاريخية.

3- الشواطئ: هو الشريط الساحلي ويضم المنطقة المغطاة بالأمواج في اعلى مستواها والملحقات المتاخمة لها، والتي تضبط حدودها بحكم موقعها لاستقبال هياكل سياحية. إن تصنيف هذه المناطق والمواقع يكسب العقار صفة العقار السياحي، ويصنف كمنطقة محمية تخضع لقواعد خاصة مطبقة في هذه المناطق المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية السياحية في مناطق التوسع السياحي.

²² -خالدي أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2013-2014 ص 60.

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

ثانيا: آثار البناء الفوضوي على العقار العمراني

من خلال الخدمات الانشائية والعمرانية في مجال التخطيط للمدن وتنظيمها عمرانيا، وإقامة المشاريع ذات المنفعة العامة من خلال إزالة النفايات وإقامة الارصفة وتعبيد الطرقات والإنارة العمومية ...الخ.

نظرا للانتشار الواسع للبناء في السنوات الأخيرة، قد تسبب في تشكيل نسيج عمراني يفتقر الى أدنى شروط التعمير الأمر الذي أدى الى خلق فوضى عمرانية، بعيدة كل البعد عن توجهات ادوات التعمير أو مخطط شغل الأراضي، مما أدى سلبا الى فقدان الانسجام بين النسيج الحضري القديم والنسيج الحضري الجديد مما يصعب عملية تهيئة الأحياء هذا ما خلق ضيق واختناق داخلها وتشوه النسيج العمراني فيها.

فقدت معظم المدن الجزائرية ملامحها وذلك بظهور البناءات الفوضوية الخالية من أي ذوق جمالي، حيث تظهر البناءات على شكل مكعبات إسمنتية تفتقر إلى الجمال والتجانس. والملاحظ هو إقبال الاشخاص على البناء بتشييد طوابق دون اتمامها وتحويل الطوابق السفلية إلى محلات مع أن الأشغال متواصلة. مما يجعلها ورشة أبدية.

كما امتد التعدي إلى المساحات الخضراء من خلال الإستحواذ عليها حيث تقلص معدل المساحات الخضراء إلى 1 م² وبغرض حماية أكثر لهذه المساحات التي تصل لمعدلات عالمية²³ تبلغ 10م².

الفرع الثالث: الانعكاسات على الأشخاص وممتلكاتهم

تعتبر الآثار الإجتماعية من أهم ماينتج في البناء الفوضوي حيث أنه في هذه الأحياء الفقيرة تقل فرص التعليم وينعدم التوجيه الأسري وترتفع درجة الانحراف وتكثر الجرائم وتزداد نسب الطلاق حيث يلاحظ قلة المتعلمين نظرا للمستوى المعيشي المتدني للوالدين بالإضافة إلى بعد المدرسة عن الحي عكس ما هو عليه في الأحياء المخططة. ويفضل هؤلاء العمل على البقاء في المدراس حيث ينعدم الطموح بالنسبة لأطفال الحي الفوضوي هذا يعني أنه سيتوقف عند مستوى معين من التعليم وأنه سيحصل على أدنى

²³ لغرض حماية المساحات الخضراء صدر قانون 07-06 المتعلق بتسيير لمساحات الخضراء وتنميتها 2007/10/07

الفصل الأول: ماهية البناء الغير المطابق في الجزائر

رتبة في الوظيفة وذلك لإجتماع الظروف الإجتماعية والإقتصادية والثقافية والتي تجعل الطفل يشعر بأن لاقيمة له. ومن الأسباب التي جعلت هذه الأحياء الفوضوية مشكلة أساسية تجمع فئة كبيرة من الطبقة الدنيا من الفقراء والفاشلين في الحياة وكل من نشأ في تلك الظروف الصعبة بالإضافة إلى إنتشار الجريمة والسرقات العلنية والمتخفية.

ملخص الفصل الأول

كان في هذا الفصل مجموعة من العناصر التي تدخل في تكوين ظاهرة البناء الفوضوي حيث حاولنا أن نلم بتعريف هاته الظاهرة الذي لم يهتم به المشرع كثيرا عكس علماء الاجتماع و الفقهاء حتى وصلنا إلى المفهوم العام بالنظر إلى التعريفات الأخرى الاصطلاحية والقانونية كما تم التطرق إلى أنواع البناء الفوضوي وأهم اشكاله، اعتمادا على وجود عدة تصنيفات وشروط الخصائص التي تميز البناء الفوضوي عن غيره من البناءات ولأن معرفة الاسباب في دراسة كل ظاهرة تعتبر خطوة أولى للوصول إلى لب المشكل تطرقنا إلى عرض اهم اسباب هذه الظاهرة المباشرة والغير مباشرة خاصة منها القانونية وأخيرا عرضنا انعكاسات هاته الظاهرة على عدة ميادين منها الفلاحة والصناعة وعلى الفرد .

وبعد محاولة إمامنا بماهية البناء الغير مطابق وجب علينا إيضاح كيفية جعله مطابقا أي شرح عملية التسوية القانونية التي أوجدها وهو ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني.

الفصل الثاني

التدابير المتبعة لتسوية

البنائيات الغير مطابقة في

التشريع الجزائري

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

مقدمة الفصل الثاني

لقد سعى المشرع الجزائري لمحاربة البناء الغير المطابق وذلك باستدراك النقائص الموجودة في النصوص القانونية إضافة إلى سن قوانين جديدة تواكب المشكلة آخرها قانون 15-08، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها، حيث نص القانون 15-08 على مجموعة من التدابير الواجب اتباعها لتحقيق مطابقة البناء الغير مطابق بدءا من تقديم طلب التصريح بمطابقة البناء من طرف الشخص المخول قانونا، ثم دراسة الطلب، وصولا إلى البث فيه سواءا بالقبول أو الرفض من قبل المصالح المختصة، لتوضيح هذا المسار وجب بداية الإلمام بمفهوم تسوية البناءات وخصائصها وهذا ما كان في المبحث الأول إضافة إلى مجال تطبيق المطابقة في ظل قانون 15-08 أما المبحث الثاني فتناول الوسائل والإجراءات للقيام بهاتة العملية والنتائج المترتبة عن ذلك من رفض أو موافقة .

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

المبحث الأول: التسوية القانونية للبناء الغير المطابق

لقد عمد المشرع الجزائري بإصدار القانون 08-15 من أجل تسوية وضعية البناءات التي نشأت خارج هذا القانون الذي هو عبارة عن أسلوب وقائي وللتدخل العلاجي لإيجاد، حل للأوضاع القائمة من بنايات غير شرعية.

المطلب الأول: مفهوم التسوية القانونية

الفرع الأول: تعريف التسوية

سنتطرق الى تعريف التسوية لغويا ثم اصطلاحا ثم نتطرق للتعريف القانوني وهذا بسبب عدم وجود تعريف دقيق للتسوية.

أولاً: التعريف اللغوي

تعني التسوية: إيجاد حل، اتفاق لإنهاء الخلاف. ونقول سواه قومه وعدله، جعله سويا لا عوج فيه، يسوي، وهي من فعل سوى ومن المصطلحات المرادفة للتسوية نجد " الصلح " مشتق من المصالحة عكس المخاصمة²⁴.

فإن التسوية بصورة عامة جائزة في الشريعة الإسلامية بالكتاب مصدقا لقوله سبحانه تعالى (فلا جناح عليهما إن يصالحا بينهما صلحا والصلح خير)²⁵، أما في السنة النبوية ما تعارف عليه من الصلح الذي قام به الرسول (صلى الله عليه وسلم) لإيقاف الحرب لمدة عشرة سنوات في صلح الحديبية.

وتقابلها كلمة Régularisation

ثانياً: تعريف الاصطلاحي

إن التسوية اصطلاحا تفيد منح المستفيد سندا قانونيا وذلك لإثبات حقه أو وضعه الشرعي، فالتسوية تكون على شكل قرار إداري يصدر من جهة مختصة قانونا تمنحه للشخص الذي، شيد بناء غير مشروع، ونقله من

²⁴ النووي، تحرير ألفاظ التنبيه، دار القلم، دمشق 1987، ص 201.
²⁵ القرآن الكريم، سورة النساء، الآية 128.

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

مجال المخالف إلى مجال مطابق للقانون²⁶ أي هو فض النزاع القائم وقطع الخصومة القضائية.

ثالثا: التعريف القانوني

لقد نص المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري 29/50 على التسوية، إلا أنه لم يورد تعريف لها ثم جاء المرسوم 212/85، الذي حدد المعايير التي تقوم عليها التسوية والإجراءات المتبعة لذلك الملغى بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وبقي هذا امر ساري الى غاية سنة 2008، أين أصدر المشرع الجزائري القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها، وهذا من أجل تسوية وضعية البناءات غير المشروعة بإجراء جديد يعرف "بتحقيق المطابقة"²⁷ حيث جاء في المادة الثانية من القانون 15/08²⁸

حيث عرفته المادة الثانية من هذا القانون على أنه "الوثيقة الإدارية التي من خلالها، تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر لتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"

الفرع الثاني: خصائص التسوية

التسوية هي إجراء جديد جاء به المشرع من أجل الحد من البناءات الغير المشروعة التي عمت على كامل التراب الوطني في الأونة الأخيرة والتي جاءت في القانون 15/08، وهي تتمتع بمجموعة من الخصائص وهي:

أولا التسوية الشاملة:

إن خاصية الشمولية تعتبر من أبرز الخصائص التي جاءت في القانون 15/08، حيث تتدخل لتسوية الوعاء العقاري للبناءة من جهة وكذلك تسوي

²⁶ زاوي تيزيري، منزو ليلي، المنازعات الجزائرية في مجال العمران، 2012، ص 40
²⁷ ادري رامي، إحدادن صونيا، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم قانون، بجاية، 2014-2015، ص 27.
²⁸ قانون رقم 15/08، مرجع سابق.

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

الوضعية العمرانية من جهة أخرى، في عكس التسوية في ظل المرسوم
29 212/85²⁹

ثانيا: التسوية الإلزامية

رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب من حائز البناء " المالك، أصحاب
المشاريع وكل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات اللازمة³⁰، فهي تتم بموجب
تحقيق المطابقة حيث أنها تكتسي طابع إلزاميا " إلا أن صفة الإلزامية
تظهر في العقوبات التي قررها القانون في حالة، ما إذا لم تتم لتسوية في
الآجال المضروبة للتسوية وذلك بقرير عقوبات كالغرامات و الهدم .

ثالثا: التسوية الاستثنائية

لقد جاء إجراء التسوية في القانون 08/15 بصفة مؤقتة، من أجل تسوية
وضع استثنائي يطبع العمران في الجزائر حيث شمل هذا القانون البناءات
المشيدة قبل صدوره، وهذا ما أكدت عليه المادة 14 من القانون 15/08
حيث حدد المشرع مدة إجراء التسوية والتي هي 5 سنوات بدءا من سنة
2008، ثم تم تمديد المدة ب 3 سنوات إضافية بعد نهاية 5 سنوات الأولى
وهذا بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2014.

الفرع الثالث: أهداف التسوية

جاء المشرع الجزائري بقانون 08/15 لوضع حلول للحد من ظاهرة
انتشار البناء الفوضوي والغير مشروع وذلك بعدما تبين فشل المرسوم
التنفيذي رقم 212/58 في تسوية البناءات غير مشروعة.

أولا: ترقية الإطار المبني

إن البناءات الفوضوية والغير مشروعة تؤدي الى تشويه النسيج العمراني،
حيث تسعى التسوية الى الرفع من القيمة المعمارية والجمالية للبناءات

29 المادة 06، من القانون رقم 08/15.

30 . إدري رامي، إحدادن صونيا، مرجع سابق، ص28

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

والشوارع، وبالتالي الرقي بالبيئة العمرانية، وجعها ذات طابع عمراني منظم وموحد لإعطاء مظهر منسجم ومتكامل للبناءات³¹ وهذا ما نستخلصه من المادة 12 من القانون 15/08 التي أكدت أن المحافظة على ان المحافظة على المظهر الجمالي للبناءات يعتبر من الصالح العام³².

ثانيا: التخفيف من أزمة السكن

السبب الرئيسي والأول في انتشار البناءات الفوضوية والغير مشروعة هي أزمة السكن التي يعيشها السكان ومن خلال القانون رقم 15-08 أجراء التسوية فهو يضمن أكبر عدد من السكنات، اذ أن معظم الأشخاص تدفعهم حدة مشكلة السكن ونقصه الى تشييد بنايات دون مراعات أحكام وقواعد التهيئة والتعمير وبذلك تساهم ولو بشكل بسيط من التخفيف من هذه مشكلة السكن³³.

ثالثا: وضع تدابير ردعية

حدد القانون 15/08 مجموعة من العقوبات، وذلك بإضفاء الطابع الإلزامي على عملية، التسوية التي جاء بها القانون السابق الذكر لكي تأتي بنتيجة فعالة في مجال التعمير، لأنه إذا تم خرق هذه القاعدة فسوف لن تتحقق الأهداف المسطرة، بالإضافة الى تزايد الجرائم والمخالفات في مجال العمران وانتشار البناءات الفوضوية فكل هذا بالضرورة يؤدي الى فشل سياسة التعمير التي جاء بها القانون 15/08.

³¹ بوشلوش عبد الغاني، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، الملتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 18/17 فيفري، مجلة الحقوق والحريات، بسكرة، 2013، ص 292.

³² المادة 06، من القانون رقم 08/15. مرجع سابق.

³³ بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها وفقا للقانون رقم 15/08، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار، الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013، المرجع السابق، ص 478

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

رابعاً: التوفيق بين المصلحة العامة والخاصة

لقد حاول المشرع الجزائري الموازنة بين مصلحة الفرد ومصلحة المجتمع ويظهر ذلك من خلال استحداث التسوية بموجب القانون 15/08، وذلك بتسوية اوضاع يستحيل إزالتها نظراً لما ينتج عن ذلك من أضرار ومساس بحقوق مكتسبة³⁴، وهذا من أجل المحافظة على المصلحة الخاصة، أما التي لا تقبل التسوية فهي تضر بالمصلحة العامة وحفاظاً على المصلحة العامة فيكون مصيرها يكون الهدم.

المطلب الثاني: مجال تطبيق مطابقة البناءات في ظل قانون 15-08

أمام تفشي ظاهرة البناءات اللاشرعية التي برزت في غالبية المدن الجزائرية اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات الغير شرعية التي أنجزها أصحابها إما دون الحصول على رخصة بناء منجزة فوق أرض عمومية او خاصة.

كما أن المشرع الجزائري تدخل لتسوية وضعية الشاغلين لقطع أرضية ممنوحة في إطار الامر رقم 75-76، المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية والذين لا يحوزون على سندات ملكية قانونية وعلى الرغم من أن المشرع منع إقامة البناءات الغير شرعية، إلا أنه وضع استثناءات حيث أوجب حالات تتم فيها التسوية وفقاً لشروط ومقاييس عمرانية وعلى وجه الخصوص الاحكام الواردة في القانون 15/08 السالف الذكر

34 مزوري كاهنة، مدى فعالية القوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

الفرع الأول: البناءات القابلة للمطابقة في إطار القانون 15-08

تشمل البناءات المعنية بالمطابقة فيما يلي³⁵:

أولاً-البناءات الغير متممة التي تحصل صاحبها علي رخصة البناء

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل علي رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب معين، وقد لا يكون في وسع المعني بالأمر طلب تجديد رخصة البناء لإعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء.

ثانياً-البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

وهي غير مطابقة لاحكام الرخصة المسلمة في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد اتم الإنجاز غير أن مواصفات الانجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء، أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الإرتفاعات المحتملة.

ثالثاً-البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

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

رابعاً-البناءات الغير متممة التي يتحصل صاحبها على رخصة البناء

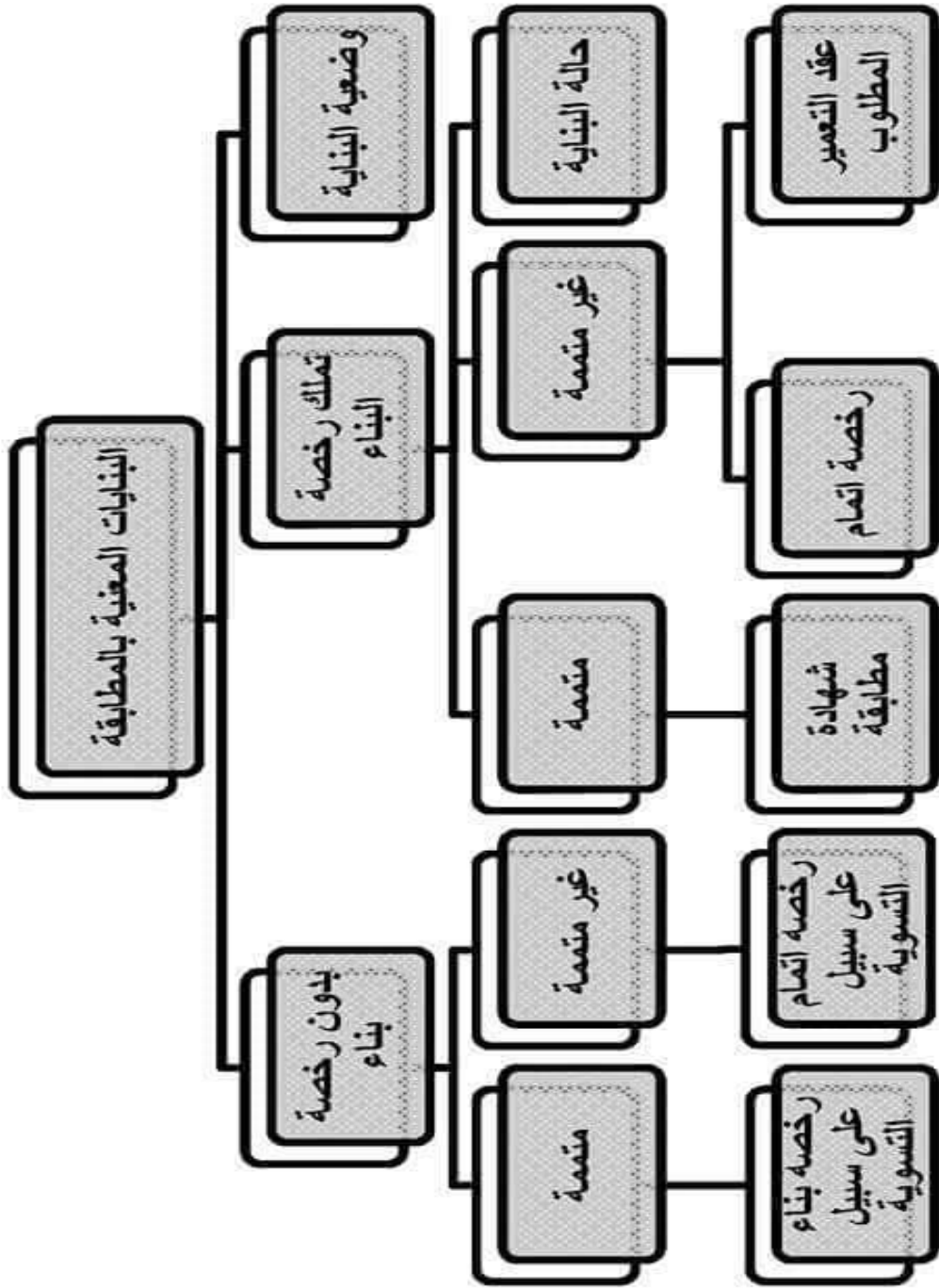
كذلك في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير. كما أضافت المادة 18 من قانون 15/08 شروط أخرى لتحقيق مطابقة البناءات، واطمأن إنجازها يتم ذلك حسب وضعية حالة كل بناية وذلك من خلال مراعاة الحالات الآتية:

35 أنظر المادة 15 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واطمأن إنجازها، ج ر، العدد 44.

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البنايات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري: ويتعلق الأمر بملكية العقار أي ضرورة توفر سند الملكية، لدى صاحب البناية وهو شرط أساسي لتحصل المعني على رخصة أو شهادة المطلوبة.
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء: بمعنى أن يكون مشروع البناية يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء. بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه.
- تخصيصها أو استعمالها: لا سيما فيما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، أي لا يتنافى النشاط مع موقع البناية.
- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات: وذلك من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات "طرق المواصلات، شبكات الصرف الصحي، الماء، الغاز".

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة
في التشريع الجزائري



الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البنايات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

الفرع الثاني: البنايات الغير قابلة للمطابقة في إطار القانون 15-08

استثنى المشرع في نص المادة 16 من القانون 15/08 مجموعة من البنايات الغير قابلة لتحقيق المطابقة سواء بسبب طبيعة الوعاء العقاري الذي أقيمت عليه أو بسبب الخطورة المنجزة عن إنجازها، وقد حصرها فيما يلي:

أ- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة لإرتفاقات ويمنع البناء عليها كالبنائيات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي³⁶.

ب- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي، والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، والمرتبطة بحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الإرتفاقات المرتبطة بها. نظرا للأهمية البالغة لهذه المواقع، فقد منع المشرع إنشاء بنايات عليها، ومنع منح رخصة البناء، وعليه فأي بناية تنشأ على أحد هذه الأماكن تخرج من دائرة تطبيق إجراء تحقيق المطابقة، ويتطلب الأمر إزالتها لمنع الضرر وتنفيذ الحضر.

ج- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية. البنايات المشيدة على أراضي فلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني

إن هذا النوع من البنايات يمس مباشرة بالثروة الوطنية، إذ أن المواد المستعملة في البناء، يضر بها من الناحية البيئية ويغير طبيعتها القانونية ويقلص من المساحات المخصصة لهذا الغرض. د- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع. خاصة المنشآت الصناعية منها التي تمس بقواعد قانون البيئة والمياه والصحة كما هو الحال بالنسبة للبناءات والمنشآت

³⁶ الشريف بجموي، مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البنايات الفوضوية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014 ص

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البنايات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

المفرزة لسوائل كيميائية خطيرة والمتواجدة بالقرب من ينابيع المياه المعدنية وكذلك الحال بالنسبة لمجموع البناءات التي جدرانها الداخلية والخارجية وبعض مشتملاتها الأخرى مشكلة من صفائح منجزة من مادة الأميونت³⁷ السامة أما البنايات التي تشوه المنظر العام فهي تعد مصدرا للتلوث البصري ما يتوجب معه إزالة آثارها.

هـ - البنايات التي لها التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو تكون مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

كما هو الحال بالنسبة للبناءات التي تتواجد فوق خط أو مسار الطريق الوطني السريع (الطريق السيار شرق-غرب) أو فوق خط إنجاز قنوات الغاز الطبيعي الرابط بين مدينتين أو الرابط بين حيين.

كما أضافت التعليمات رقم 1000/09³⁸ الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق أحكام القانون 15/08 مجموعة من الحالات الأخرى الغير القابلة لتحقيق المطابقة وتمثلة 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، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة.

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للموقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية الفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.

- البنايات التي تعيق أو تضر بتشديد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (أحواض، سفوح السدود، مواقع التنقيب على المحروقات، ومواقع توسيع الموانئ والمطارات).

³⁷ مادة كيميائية خطيرة جدا تسبب مرض سرطان الرئة.

³⁸ التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها.

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البنايات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

- كما لا تخضع لتسوية البنايات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناية
لحين إصدار حكم نهائي، بالإضافة إلى البنايات المشيدة بعد سنة 2008
وتجدر الإشارة أن الحالات السابقة تكون محل رفض بناء على تقارير
المصالح والمؤسسات المعنية.

- ما يلاحظ أن هذه الاستثناءات تؤكد فرضية تسوية البنايات غير الشرعية
لا مطابقتها، لأن المطابقة تفرض وجود رخصة مسبقة على أساس
أحكامها تتم المطابقة، بدليل أن المادة 17 من القانون 15/08 تنص على
أن البنايات المستثناة تكون موضوع هدم بعد معابقتها من طرف الأعوان.

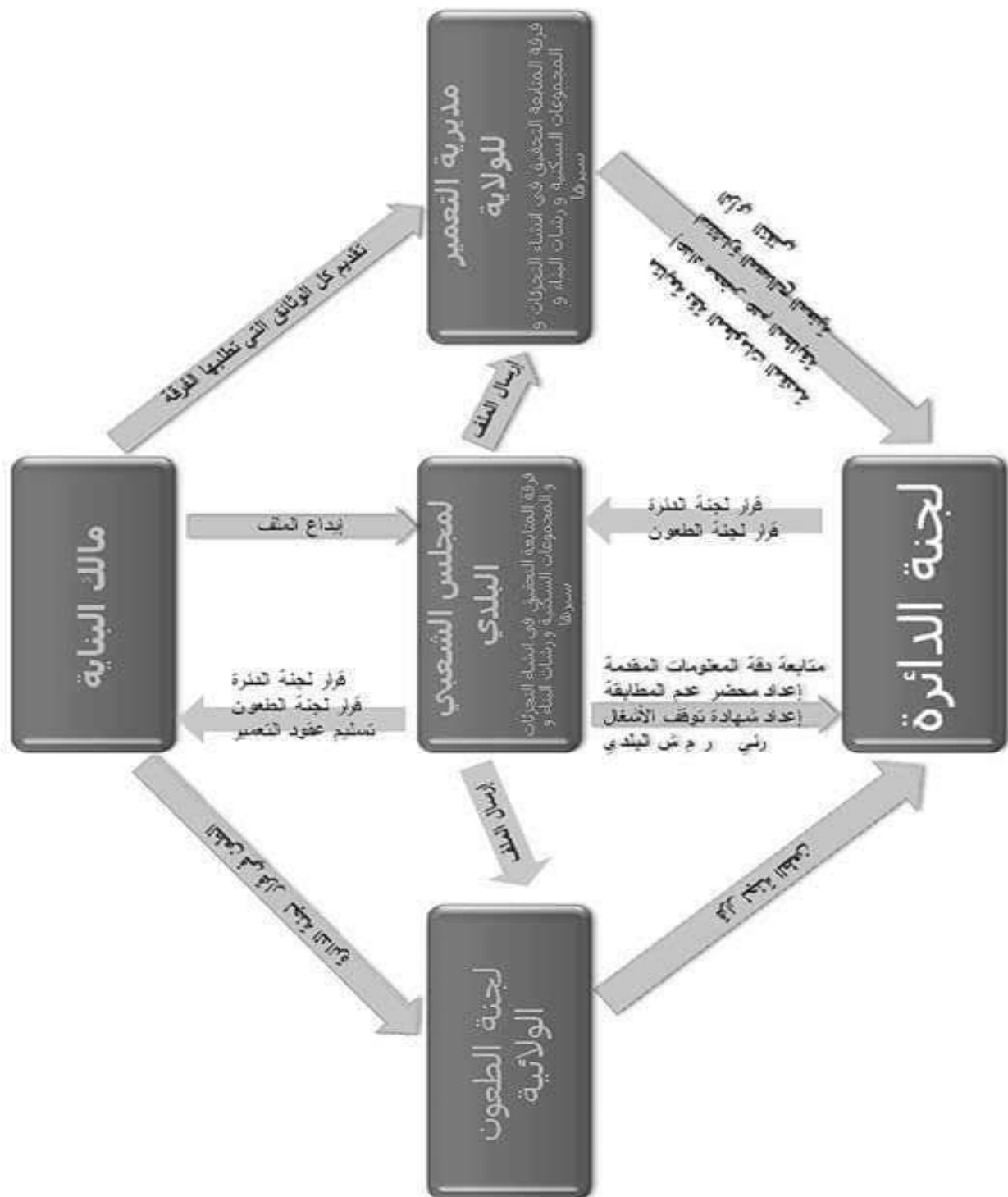
المبحث الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

عملية تسوية البنايات الغير شرعية عملية صعبة ومعقدة بالنظر إلى
المخالفات المتنوعة لمختلف قوانين التهيئة والتعمير، بداية من البناء بدون
رخصة وانتهاء بالبناء الغير مطابق لمختلف الرخص الممنوحة، وعلى هذا
الأساس فقد أحاط المشرع الجزائري مختلف مراحل التسوية بجملة من
القوانين. أساسها قانون 15/08 المدعوم بالمراسيم التنفيذية المنظمة له
والمسهلة لتطبيقه على أرض الواقع، ولأن عملية التسوية عملية إدارية قد
يشوبها ما يشوب الأعمال الإدارية من نقص أو خطأ أو تعسف في
إستعمال السلطة فقد رتبت النصوص القانونية السابقة مختلف تبت
النصوص القانونية السابقة مراحل الطعن في حال رفض الإدارة لتسوية
الوضعية القانونية لبناية معينة.

المطلب الأول: إجراءات تقديم طلب التسوية القانونية للبنايات الغير مطابقة

كما هو الحال بالنسبة لطلبات إستصدار مختلف الرخص والشهادات
في إطار قوانين التهيئة والتعمير السابقة فقد كرس القانون 15/08 بعض
الشكليات الواجب احترامها من قبل أصحاب الشأن حتى يتم قبول 15/08
طلبهم المتمثل في التسوية القانونية لبنايات الغير شرعية.

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري



الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

الفرع الأول: الأشخاص المعنيون بطلب التسوية القانونية للبناءات الغير مطابقة

ليس لكل شخص الحق في طلب التسوية القانونية للبناء الغير مطابق حيث حدد القانون من بإمكانه تقديم الطلب وهم على النحو الآتي:

أولا- المالك وصاحب المشروع

على إعتبار أن المالك وصاحب المشروع قد يلتقيان في ملكية القطعة الأرضية المقام عليها البناء فقد قررنا دراستهما في فرع واحد على النحو الآتي:

1- المالك:

الملكية كما عرفتها المادة 674 من القانون المدني " هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، " فللمالك الحق في طلب تسوية وضعية بناءه الغير قانونية تماثيا مع حقه الأصيل في البناء وهذا ما ذهبت إليه المادة 50 من القانون 29/90 بنصها على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، بشرط أن يمارس طبقا للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ويستوى في الملكية الشخص الطبيعي مع الشخص المعنوي "العام والخاص " التي هي الأخرى من حقها أن تسوي وضعية بناياتها الغير قانونية ، وبغض النظر عن مسألة إثبات الملكية العقارية و ما تعثر بها من عوائق و صعوبات تواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية فإننا نقول أن المالك هو الذي يحوز على عقد ملكية بأي طريقة من الطرق القانونية لاكتسابه ومالك الشيء هو الذي يستجمع

السلطات الثلاث على ملكيته وهي "الاستعمال، الاستغلال، حق التصرف " فحق الملكية يشمل الشيء وما يتفرع عنه فإذا كان هذا الشيء أرضا شملت ملكيتها ما فوقها من بناء أو نحوه.

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

2- صاحب المشروع

لقد أشار القانون 15/08 إلى أن صاحب المشروع فيمن يحق لهم طلب تحقيق المطابقة لكن من دون أن يعرفه 08-15 لكن المرسوم التشريعي 07/97 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري نص على أن صاحب المشروع هو "كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالکها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا لتشريع معمول به وإستنادا إلى هذه المادة نقول أن صاحب المشروع قد يكون المالك نفسه أو قد يكون ممن يحق لهم البناء طبقا للتشريع المعمول به مثل المرقي العقاري ومن الناحية العلمية ومن خلال الإستفسار عن مصطلح صاحب المشروع لدى القائمين على عملية مسك الملفات في إطار القانون 15/08 على مستوى البلدية فإننا لم نجد الإجابة المقنعة.

الفرع الثاني: الوثائق المرفقة بطلب التسوية القانونية للبناءات الغير شرعية.

يتم التصريح بمطابقة البناءات أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وهذا عن طريق سحب استمارة التصريح وملاؤها في خمس نسخ 39 ويجب أن يذكر في التصريح على الخصوص البيانات الآتية:

- إسم ولقب المالك أو القائم أو الشركة.
- طلب تحقيق مطابقة البناءة أو رخصة إتمام الإنجاز.
- عنوان البناءة وحالة تقدم الأشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ إنتهاء صلاحيتها أن وجدت.
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الإقتضاء.

³⁹ المرسوم التنفيذي 154-09 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد إجراءات التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2009

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

أولاً: حالة طلب رخصة إتمام الإنجاز لبناية غير متممة⁴⁰

سنتطرق على الوثائق المرفقة بالتصريح في حالة البيانات الغير متممة والمطابقة لرخصة البناء، ثم نعرض على البناءات الغير متممة والحائزة على رخصة بناء.

1- بالنسبة للبناءات الغير متممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة.

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- بيان وصفي لأشغال المزعم إنجازها يعده مهندس معماري.
- مناظر فوتوغرافية لواجهات والمساحات الخارجية للبنائة.
- أجل إتمام البنائة يقيمه مهندس معماري معتمد

2- بالنسبة للبناءات الغير متممة والغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التيتم إنجازها.
- وثائق بيانية يعدها مهندس ومهندس آخر مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي تم تعديلها.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

3- بالنسبة للبناءات الغير متممة والغير حائزة على رخصة بناء

- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبنائة تبين الأجزاء الباقي إنجازها.
- أجل اتمام البنائة يتم تقديره من قبل مهندس معتمد.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

⁴⁰ انظر المرسوم التنفيذي 09-154، السالف الذكر.

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

ثانيا: حالة طلب شهادة المطابقة لبناية متممة والغير مطابقة لرخصة البناء.

طلب إستخراج شهادة المطابقة العادية في إطار القانون 29/90 لا يستلزم إرفاقه بأي وثائق تتعلق بالبناية محل المطابقة إذ يكفي أن يقدم المعني بالأمر تصريحا في نسختين يشهد على الإنتهاء من الأشغال، أما شهادة المطابقة في ظل القانون 15/08 ولأنها تختلف عن سابقتها من حيث أن البناية المراد مطابقتها معلوم مسبقا أنها شيدت من دون احترام رخصة البناء الممنوحة فقد برر القانون 15/08 ضرورة توفر بعض الوثائق المبينة على النحو الآتي:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

ثالثا-طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء.

لقد نص المشرع الجزائري على الوثائق الواجب إرفاقها بطلب التسوية القانونية لهذا النوع من البناءات الغير شرعية من خلال نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09 وهي:

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية كما إكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني معتمدين.

- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها ومناظر فوتوغرافية للواجهات ومساحات الخارج.

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

المطلب الثاني: القواعد الإجرائية لتسوية البناءات الغير مطابقة

الفرع الأول: الدراسة الأولية لطلب التسوية القانونية للبناءات الغير مطابقة

بعد إستقبال ملفات المصرحين ببناءاتهم الغير شرعية تمر دراسة الطلبات الرامية إلى تحقيق مطابقة البناءات عبر مرحلتين أساسيتين، تتمثل الأولى في الدراسة الأولية للتصريح التي تتم على مستوى مصالح التعمير للبلدية ومديرية التعمير والبناء للولاية، ثم تأتي مرحلة البث النهائي للتسوية الذي تقوم به لجنة الدائرة⁴¹.

تبدأ الدراسة الأولية للتصريح بتحقيق مطابقة البناءات على مستوى مصالح التعمير للبلدية العقار محل التحقيق في مجالها الجغرافي التي يتواجد لتنتقل بعد ذلك الدراسة إلى مديرية التعمير والبناء للولاية كمرحلة ثانية، من مراحل الدراسة الأولية.

أولا-دراسة الطلب على مستوى مصالح التعمير بالبلدية

بعد إستيفاء المصريح للملف المتبين سابقا، يتم إيداعه مرفقا بإستمارة التصريح على مستوى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناية مقابل وصل ايداع يبين فيه تاريخ ايداع التصريح وهوية المصرح ويدون التصريح في سجل خاص ومرقم ومؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة المختص إقليميا بعد استقبال الطلب.

ينزل أعوان البلدية الى الميدان من اجل معاينة مطابقة البناءات ويتم تحرير محضر عدم المطابقة خلال أجل ثمانية أيام من يوم إيداع التصريح، ويتعين على الأعوان المكلفين بتحرير المحضر، وصف حالة البناية بدقة ومكان وجودها وكل الأوضاع التي يمكن ان تعطي معلومات حول حالة البناية بدقة، ومكان وجودها وكل الأوضاع التي يمكن ان تعطي معلومات حول حالة هاته البناية كما يكلف الأعوان بتحديد الطبيعة القانونية للقطع

⁴¹ لقد نصت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2012/01/12، تتعلق بتسليم العقود للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات الإدارية.

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

المعنية وإذا ما لاحظ أعوان البلدية أن المصروح لم يتم بإيقاف الأشغال فيما يخص البناءات الغير متممة تطبيقا لأحكام المادة 24 من القانون 15/08

فإنه يجب عليهم التدخل لغلق الورشة وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن، وقد ألزم القانون ضرورة إرسال ملف التصريح، المكون من أربع نسخ والمتضمن رأي مصالح التعمير على مستوى البلدية بالإضافة إلى محضر المعاينة المنجز من قبل أعوان البلدية إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية في أجل 15 يوما من تاريخ ايداع الطلب لكن الواقع يوحي بغير ذلك فعلى سبيل المثال في اغلب البلديات. الملفات لم يحترم فيها الميعاد السابق بل ان هناك بعض الملفات لم يحترم فيها الميعاد السابق.

ثانيا-دراسة الطلب على مستوى مديرية التعمير والبناء للولاية

بعد تلقيها للملف كاملا تبدأ مصالح التعمير والبناء بدراسته، وهذا من خلال تقرير تطابق مشروع البناية من مخطط شغل كما تتم دراسة موقع وطبيعة ومكان إقامة المشروع، واتصاله بالطريق والمظهر العام للبناية وإنسجامها مع الأماكن وهذا من أجل معرفة أن كانت هذه البناءات قابلة للسكن أو الإستغلال أو لا كما تراعي الدراسة أيضا تحديد الإرتفاقات الإدارية والتي يتوجب وجودها رفض تحقيق مطابقة البناءات لأحكام المادة 16 من القانون 15/08.

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البنائيات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

الفرع الثاني: البت النهائي في طلب التسوية القانونية للبنائيات الغير مطابقة

على إعتبار أن مسألة الفصل في تحقيق المطابقة من عدمها هو من الأمور الهامة والخطيرة في الآن نفسه فقد أوكل المشرع الجزائري هذه المهمة إلى لجنة تضم كل القطاعات والمصالح الحساسة حيث تعرف هذه اللجنة لجنة الدائرة نظرا لكونها تنشأ بمقر كل دائرة من دوائر الوطن، حيث تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات. مفهوم قانون 15/08 ونظرا لحرص المشرع على ضبط مهامها وتشكيلتها وعملها فقد عمد إلى إصدار المرسوم التنفيذي 155/09 الذي يحدد تشكيلة لجنة الدائرة وكيفية سيرها، فبعد إستلام الأمانة التقنية للجنة ملفات طلب تحقيق مطابقة البنائيات من قبل مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية، تقوم هذه الأخيرة بتحضير إجتماعات لجنة الدائرة، كما تقوم بإرسال الإستدعاء إلى أعضاء اللجنة مرفقة بجدول الأعمال، تجتمع لجنة الدائرة في الحالات العادية مرة في الشهر، كما تجتمع في دورات الغير عادية كلما دعت الضرورة إلى ذلك ، توكل لها مهمة الفصل في الطلب مطابقة البنائيات في أجل ثلاثة أشهر إبتداء من تاريخ إخطارها من قبل مديرية التعمير و الولاية ،ولا تكون مداوات اللجنة صحيحة إلا بحضور ثلثي أعضائها على مستوى أقل ،ولا تبني قرارات اللجنة بشكل إعتباطي بل تلتزم بما جاء في الأراء المعللة الوجود في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير⁴² ولا تخرج قرارات لجنة الدائرة عن ثلاثة إحتتمالات، أما القبول التام لتسوية القانونية للبنائية، أو القبول بتحفظ أو الرفض.

أولا- قبول طلب التسوية القانونية للبنائيات الغير مطابقة

في حالة عدم وجود أي تحفظ من أي مصلحة تم إستشارتها من قبل لجنة الدائرة تصدر هذه الاخيرة مقرر الموافقة على التسوية القانونية للبنائية

42 انظر المواد 4-8 من المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02/05/1999، الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات وكيفية سيرها، ج ر، العدد 27، لسنة 2009.

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

محل التصريح، وتبلغ هذا المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل تسليم سند المطابقة المناسب، أما إذا كان تسليم هذا الأخير خارج عن إختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيجب عليه إخطار السلطات المعنية من أجل إصدار السندات الإدارية التي تمكن صاحب، التصريح من الحصول على شهادة المطابقة أو رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز⁴³.

• شهادة المطابقة

شهادة المطابقة في ظل القانون 15/08 تعد المخرج الوحيد للذين تم رفض منحهم شهادة المطابقة العادية بموجب القانون 29/90، نظرا لعدم التزامهم بما تحتويه رخصة البناء من أعباء، وعلى هذا الأساس تنص المادة 20 من القانون 15/08 على أنه " يمكن أن يستفيد صاحب البناء المتممة والمتحصل على رخصة البناء لكنها الغير مطابقة لأحكام هذه الاخيرة من شهادة المطابقة، والملفت للإنتباه أن المادة المذكورة قد بدأت بعبارة (دون الإخلال بأحكام القانون 29/90) فأبي اخلال أكبر من مطابقة بناية رفض صاحبها الخضوع للقانون 29/90 الذي نص صراحة على ضرورة تحقيق مطابقة البناية قبل استغلالها، وإلا فإنه للجهات القضائية المختصة إن تأمر بمطابقة البناية أو بهدمها ، أو بإعادة تخصيص الأرض بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

• رخصة البناء على سبيل التسوية

هي السند الاداري الذي يتمكن بموجبه صاحب البناء المتمم والغير حاصل على رخصة البناء من الخروج من الوضعية الغير شرعية للبناء محل الرخصة، حيث تنص المادة 25 من القانون 15/08 على أنه "يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية الذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء وبالرجوع لنص المادة 53 من القانون 15/08 الذي يفرض ضرورة إيداع

43 -أنظر المادة 43 من القانون نفسه.

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

طلب شهادة المطابقة في الأجال المحددة في الرخصة المسلمة، وعلى هذا الأساس لا يمكن للحصول على رخصة البناء استغلال البناية للسكن او للنشاط اخر إلا بعد حصوله على شهادة المطابقة وإلا تعرض للعقوبات الجزائية المنصوص عليها في المادة 82 من القانون 15/08 يعاقب بغرامة من 20000 دج إلى 50000 دج كلمن يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة مطابقة وبالإطلاع على عدد الملفات الموضوعة في بعض البلديات والمتعلقة بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية فإننا نلاحظ أن عددها قليل بالنسبة لسندات الإدارية الأخرى، والسبب حسب رأينا يعود إلى أن معظم السكنات الغير قانونية يتم استغلالها والسكن فيها قبل الإتمام الكلي للأشغال.

• رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية

تختلف هذه الرخصة عن رخصة إتمام الإنجاز في كونها تسلم للبناية الغير متممة التي لم تتحصل مطلقا على رخصة البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 22 من القانون 15/08 والملاحظ أن أغلب الطلبات المقدمة للبلديات والمتعلقة برخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية كانت كبيرة ولكن لم تقبل أغلبها بسبب أن هذه البناءات أقيمت فوق أملاك وطنية، ولجنة الدائرة قد رفضت التسوية القانونية لكل البناءات المقامة على أملاك وطنية.

ثانيا- حالة تحفظ لجنة الدائرة

في حالة وجود تحفظات من قبل إحدى المصالح التي تمت استشارتها يمكن للجنة الدائرة أن تبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يطلب بدوره من المصرح ملفا إضافيا من أجل كشف أي لبس البناية محل المطابقة، كما يمكن للجنة الدائرة أيضا أن تفرض شروطا مسبقة قبل تسليم سند المطابقة، كان تفرض على صاحب البناية إزالة بعض النوافذ أو إعادة النظر في مدخل البناية ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ هذه الشروط إلى المصرح في الأسبوع الموالي، لإخطاره من قبل لجنة الدائرة

الفصل الثاني: التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

فإذا أماكن إمتثل هذا الأخير لمختلف الشروط المفروضة عليه أمكن منحه سند المطابقة وفي حالة العكس تصدر لجنة الدائرة قرارها بالرفض.⁴⁴

ثالثا-حالة رفض طلب التسوية القانونية للبناءات الغير مطابقة

إذا رأت لجنة الدائرة أن البناءية المراد مطابقتها لا تشمل على المواصفات والخصائص الضرورية لتحقيق مطابقتها أو إتمام إنجازها، تصدر هذه الأخيرة رفضها للتسوية المعلل الذي يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر واحد من تاريخ الفصل فيه الذي بدوره يبلغ المصريح، بقرار لجنة الدائرة خلال 15 يوما الموالية لاستلامه قرار الرفض⁴⁵. وتكون البناءات المعنية بقرار رفض الهدم طبقا لما جاءت به المادة 17 من القانون 15/08 بنصها على أن البناءات الغير القابلة للمطابقة المذكورة في المادة 16 أعلاه تكون بعد معاينتها من طرف الأعران المؤهلين موضوع الهدم، طبقا لأحكام 76 مكرر من القانون 29/90 المعدل والمتمم وتقع أعباء الهدم على المخالف ونفس الأمر ينطبق على البناءات المشيدة فوق أراضي تابعة للأملاك الوطنية العمومية، والتي تم رفض إعادة تصنيفها إلحاقها بالأملاك الوطنية الخاصة من أجل التنازل عنها للمعني وفقا للإجراءات المحددة قانونا فبعد قيام مصالح أملاك الدولة بالتحقيق العقاري المطلوب من قبل لجنة الدائرة، وفي حالة تأكيده لاستحالة تسوية البناء الغير قانونية لأنها تشكل خطرا على الملك الوطني العمومي، تخطر لجنة الدائرة رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من أجل القيام بهدم البناءية. أما إذا كانت البناءية مشيدة فوق مستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة فيجب على لجنة الدائرة أن تقدم إعدار لصاحب البناء الغير شرعي من أجل إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، وفي حالة عدم الاستجابة فإن أشغال الهدم تمارس من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم الإستعانة بالوسائل المسخرة من قبل الوالي.

44 عمار عوابدي، القانون الإداري، الطبعة 05، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات 2008، ص155

45 انظر المادة 45 من القانون 15/08، السابق الذكر.

خاتمة

لا خلاف في أن وجود البناء غير المطابق مهما كان سببه أمر غير مبرر من الناحية القانونية فوجوده يضعف القانون و يشكك في سبب وجوده، لكن تحقيق هذا المبدأ يفترض أسبابا للوقاية تقوم على قطع الأسباب و تحول دون نشأته و تحوله إلى أمر واقع من سياسة سكنية تهتم بتوفير الحاجة من المساكن لذوي الدخل المحدود ممن لا تسعفهم مداخيلهم إلى ولوج السوق الرسمية للسكنات و ابتداع أساليب التمويل بذلك تهتم هذه الشريحة، وكذا إنتاج الأراضي القابلة للبناء الذي تتكفل به عملية التخطيط العمراني دون إغفال أمر جوهرى هام يتعلق بممارسة الرقابة العمرانية على استعمال الأراضي و قمع المخالفات عند نشأتها من قبل جهاز صارم، لكن كما رأينا فإن العلة قد أصابت عوامل الوقاية ككل في الجزائر، على مستوى القانون و غيره من أساليب إدارة ملف تهيئة الإقليم، العقار، السكن و لا نستثني السلطة التي تتحمل الوزر الأكبر في عملية الرقابة على تطبيق القوانين و التكيف مع المشاكل و هو الشيء الذي سمح بتفشي الظاهرة بشكل خطير و الانتقال من مرحلة الوقاية إلى مرحلة البحث عن العلاج المناسب الذي تأرجح بين:

أسلوب الإزالة المطلق لكامل البنايات غير الشرعية بدون رخصة عند بداية تصور حل الظاهرة، إذ تم التفكير مباشرة في أن الهدم لوحده كفيل بمحاربة و قمع المخالفات دون البحث عن الأسباب ويشبه هذا الحل «البحث عن العلاج دون تقصي الأعراض» أو توقع نتائج ما بعد العملية التي اصطدمت بالآثار الاجتماعية والاقتصادية الوخيمة المترتبة على الأفراد وتعذر على السلطات في العديد من الحالات تطبيقه.

أسلوب تسوية وضعية الملكية العقارية للبنائية تطبيقا لمبدأ « أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض » المنصوص عليه في قانون التهيئة و التعمير و قد مست هذه العملية البنايات المشيدة قبل عملية التحول عن النظام الاقتصادي

التي تزامنت مع تحول النظام القانوني للعديد من المؤسسات كما أنها شملت تسوية أوضاع الملكية العقارية الخاصة عن طريق شهادة الحيازة، أو التحقيق العقاري، أو أثناء عملية المسح بفعل الترقيم و لكن تعذر معه تسوية الوضعية العمرانية للبناء على اعتبار أن حق البناء « يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض يخضع لرخصة البناء.»

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

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

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

01 الاقتراحات بشأن الوقاية من البناء غير المطابق:

- تفعيل أدوات تهيئة الإقليم من أجل تخفيف الضغط على القطاع العقاري بالمدن والمراكز الحضرية الكبرى وتعزيز التوجه الاستراتيجي نحو الانتشار المكاني المتوازن على كافة إقليم الدولة.
- تطوير التقنية السكنية و تمويلها تخطيطا و تنفيذيا.

- تنظيم وتحديث صناعة الإنتاج في قطاع البناء عن طريق تقديم الحوافز التي من شأنها الزيادة في عرض السكنات في السوق والسهر على حماية السوق من المضاربين.
- وضع نظام فعال للإعانات الموجهة للعائلات ذوي الدخل المحدود.
- التدخل ضمن المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير وتتميمها باشتراط رخصة البناء عند كل تغيير لتخصيص البناية بما لا يتوافق مع قواعد استعمال الأراضي التي منح من أجلها الترخيص الأول.
- ضرورة التدخل لتعديل المادة 49 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 176-91 المتعلقة بآثار عدم إتمام إنجاز البناية ضمن مدة رخصة البناء وجعل طلب تمديد الرخصة تبعا لذلك، يقدم ضمن أجل معقول قبل انقضاء الترخيص حتى يستقيم الأثر المقرر بالفقرة الأولى مع التعديل المقترح من جهة، ومن جهة أخرى مع العقوبة المقررة بالمادة 78 من القانون 15-08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.
- فيما يتعلق بالرقابة العمرانية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير المسندة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين يتعين النص على معاقبتهم في حالة التقاعس عنها أو ثبوت تورطهم فيها طالما أن تطبيقها يتعلق بأعمال حفظ النظام العام وفرض القوانين في نطاق البلدية التي يقوم بها رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة ويخضع بموجبها للرقابة التسلسلية التي يمارسها الوالي والوزير.
- تفعيل حلول السلطة الوصائية محل رئيس المجلس الشعبي البلدي المتقاعد عن أداء واجبه.
- النص على إلزامية إسناد متابعة مشاريع البناء ذات الأهمية أو التي تستهلك مساحة كبيرة من الأرض إلى المهندس المعماري.
- التدخل ضمن المادة 94 من القانون 15-08 وتعديل الفقرة الثانية بالحذف والإضافة بما يفيد أن أحكام تحقيق المطابقة لوحدها معنية بالانقضاء بعد مضي خمسة سنوات من نشر القانون بالجريدة الرسمية مع الإبقاء على باقي الأحكام الأخرى حتى يستقيم النص مع عرض الأسباب.

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

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

02 الاقتراحات بشأن علاج الوضع القائم من البناءات غير الشرعية:

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

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

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

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

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

- ضرورة توفير المناطق اللازمة لإنشاء وحدات سكنية بديلة لمواجهة الحالات الطائفة بحيث تتوافق مع المتطلبات السكنية الاجتماعية على مستوى الدولة.

المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

- القرآن الكريم
- السنة النبوية
- الأوامر

1. الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1971 المتعلق بالاحتياطات العقارية المتعلقة بالاحتياطات العقارية، ج ر، عدد 19 المؤرخة في 05/03/1974. (ملغى)
2. الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، ج ر، عدد 97، 1971.
3. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر، عدد 52، 1975.
4. الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بالتنظيم التعاون العقاري، ج ر، عدد 12، 1976.

● القوانين

- 01-القانون 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (ج) رقم 52-1990/12/02 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، ج ر، العدد 26، 2004.
- 02-القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير 1986 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة أراضي للبناء، ج ر، رقم 06، لسنة 1982.

03-القانون 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتعلق بالتنازل عن
الأملك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية
والتسيير العقاري والمؤسسات.

04-القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجه
العقاري، ج ر، عدد 49 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر
رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، ج ر، عدد 55 المؤرخ في
1995/09/27.

05-قانون 07-06 المتعلق بتسيير لمساحات الخضراء وتنميتها المؤرخ
في 2007/10/07.

06-القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية
استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق
المنتجين وواجباتهم عدد 50 المؤرخة في 09/12/1987.

07-القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة
البناء ورخصة تجزئة أراضي للبناء، ج ر، رقم 06 لسنة 1982.

● التعليمات

01-التعليمات الوزارية المشتركة الموزعة في 13 أوت 1985
معالجة البناء الغير مشروع.

02-التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم
1000 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة
البنائيات و اتمام إنجازها.

03-المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02/05/1999، أدي
يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة
البنائيات وكيفية سيرها، ج ر، العدد 27، لسنة 2009.

• المراسيم

1-تعليمية وزارية مشتركة رقم 04 مؤرخة في 06 سبتمبر 2012 تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

2-المرسوم التنفيذي 154-09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد إجراءات التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2009

ثانيا: المرجع باللغة العربية

• الكتب

01-بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، 2005

02-النووي، تحرير ألفاظ التنبيه، دار القلم. دمشق، 1987.

03-عجة الجيلاني، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، د ط، 2005.

04-حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.

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

• الرسائل والمذكرات

أ/مذكرات ماجستير

01-بيدي مدني، دور الاعتماد الإداري في التنمية الفلاحية بالجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008.

02-خالدي أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2013-2014.

03-مزوري كاهنة، مدى فعالية القوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية.

ب/مذكرات ماستر

01-بن سعدي مولود، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماستر، قسم الحقوق جامعة بسكرة، 2020.

02-ادري رامي، إحدادن صونيا، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم قانون الأعمال، تخصص كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015.

● المجالات والملتقيات

01-سعيدي يحي، مساهمة قطاع السياحة في تحقيق التنمية الاقتصادية، حالة الجزائر، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية، العدد السادس والثلاثون، 2013.

02-بوشلوش عبد الغاني، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، الملتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17/18 فيفري، مجلة الحقوق والحريات، بسكرة، 2013.

03-بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها وفقا للقانون رقم 15/08، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار، الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013.

04-الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البناءات الفوضوية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 201

قرار رخصة بناء
رقم:

إن رئيس المجلس الشعبي لبلدية

- بمقتضى الأمر رقم 58/57 المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن التوجيه العقاري.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة، ورخصة الهدم، وتسليم ذلك ولا سيما المواد من 33 الى 53 منه.
- نظرا لملف رخصة البناء المقدم من طرف السيد: بتاريخ
- بناء على موافقة مديرية التعمير والبناء لولاية بتاريخ تحت رقم

بقرر ما يلي:

- المادة الاولى: الموافقة على رخصة بناء للسيد.....لعقار كائن ب.....
- 01- طلب مخطط العقار قبل الشروع في عملية البناء.
 - 02- تطابق البناء المنجز مع المخطط وكذا شهادة المطابقة.
 - 03- على المعني بالأمر أن ينجز هذا المشروع كما هو مبين على المخطط ولا يتجاوز المساحة المذكورة.
 - 04- في حالة أي تغيير يجب الاتصال بالمصالح التقنية للبلدية.
 - 05- على كل مستفيد ضمن التخصيص البلدية طلب شهادة المطابقة بعد انجاز المشروع.
 - 06- على المالكين على الشياخ التوجه الى الموثق للحصول على عقد قسمة.
 - 07- في حالة أي مخالفة تلغى فوراً هذه الرخصة.
 - 08- تعتبر ملغية كل رخصة بناء لم تستوف الشروط القانونية والإجراءات الإدارية.
- المادة الثانية: مدة صلاحية هذا القرار (03) سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه.
- المادة الثالثة: السادة الأمين العام للبلدية ومسؤول مصلحة التعمير ومحافظة أمن الولاية مكلفون كل في حدود اختصاصه بتنفيذ هذا القرار.

.....في:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 01

رخصة البناء

ملحق رقم 02

شهادة المطابقة

ولاية
دائرة
بلدية
مديرية المصالح التقنية
مصلحة التعمير والبناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن و العمران

ولاية
مديرية التعمير و البناء
بلدية:
محضر: رقم مؤرخ في

محضر معاندة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة ألفين و يوم من شهر على الساعة و.....
دقيقة نحن (الإسم، اللقب والصفة)
بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة
أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:
طبيعة الأشغال التي شرع فيها:

الكاتبة ب:
المخالف: الإسم:
تاريخ ومكان الإزدياد:
عنوان الإقامة:
تصريحات محتملة:

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة
إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ملاحظة: رفض الإمضاء

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:
- الوالي
- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- مدير التعمير والبناء

إن رئيس
- بمقتضى
- بمقتضى
- بمقتضى
والمعلق بـ
- بمقتضى
المؤرخ في
شهادة التقيد
- بناء على
- بناء على
- بناء على
- بناء على
على المشر
الكاتبة ب:
السيد:
التي أكدت
مسؤولية اله
المعمول به
وصل رقم:
بتاريخ:
القيمة:

ملحق رقم 03

أشغال بدون رخصة البناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
دائرة
بلدية

قرار رخصة التجزئة

رقم

- بمقتضى القانون رقم 08/90 والمؤرخ في 07 أفريل 1990 المتضمن قانون البلدية.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 والمؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقارية.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 والمؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق التهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 والمؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 المحدد لكيفيات دراسة وتسليم شهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة التعمير ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد/..... المؤرخ في
- بناء على موافقة بلدية بتاريخ
- بناء على موافقة مديرية الحماية المدنية بتاريخ تحت رقم
- بناء على موافقة مديرية الصحة والسكان بتاريخ تحت رقم
- بناء على موافقة مديرية الأشغال العمومية بتاريخ تحت رقم
- بناء على موافقة مديرية الري بتاريخ تحت رقم
- بناء على موافقة من مديرية البناء والتعمير لولاية بتاريخ: تحت رقم

باقتراح من الأمين العام

المادة الأولى/ تمنح رخصة تجزئة لقطعة العنوان: وحدودها كالاتي:

المادة الثانية : إن صاحب المشروع ملزم بما يلي:

- احترام المخططات المرفقة مع الطلب والمصادق عليه.

- طلب شهادة المطابقة عند انتهاء الأشغال.

المادة الثالثة: إن السادة الأمين العام للبلدية، رئيس مصلحة البناء والتعمير، رئيس المصلحة التقنية مكلفون كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار.

..... في.....
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الإمضاء:

ملحق رقم 04
قرار رخصة التجزئة

الفهرس

	شكر و عرفان
	إهداء
1	مقدمة عامة
2	مقدمة الفصل الأول
3	الفصل الأول: ماهية البناء الغير الشرعي في الجزائر
3	المبحث الأول: مفهوم البناء الغير مطابق
3	المطلب الأول: تعريف البناء الغير مطابق
3	الفرع الأول: التعريف اللغوي
4	التعريف التقني والقانوني
5	المطلب الثاني: خصائص البناء الغير مطابق
5	الفرع الأول أنواع البناء المطابق
8	الفرع الثاني: خصائص البناء الغير مطابق
10	المبحث الثاني: أسباب وانعكاسات ظاهرة البناء الغير مطابق
10	المطلب الأول: أسباب ظاهرة البناء الغير مطابق
10	الفرع الأول: الأسباب الغير المباشرة
11	الفرع الثاني: الأسباب المباشرة
15	المطلب الثاني: انعكاسات ظاهرة البناء الغير مطابق
16	الفرع الأول: الانعكاسات على العقار الفلاحي والصناعي
18	الفرع الثاني: الانعكاسات على العقار السياحي والعمراني
20	الفرع الثالث: الانعكاسات على الأشخاص وممتلكاتهم
22	ملخص الفصل الأول

الفصل مقدمة الثاني

- 25 المبحث الأول: التسوية القانونية للبناء الغير المطابق
- 25 المطلب الأول: مفهوم التسوية القانونية
- 25 الفرع الأول: تعريف التسوية
- 26 الفرع الثاني: خصائص التسوية
- 27 الفرع الثالث: أهداف التسوية
- 29 المطلب الثاني: مجال تطبيق مطابقة البناء في ظل قانون 15-08
- 30 الفرع الأول: البناءات القابلة للمطابقة في إطار القانون 15-08
- 33 الفرع الثاني: البناءات الغير قابلة للمطابقة في إطار القانون 08-15
- 35 المبحث الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها
- 35 المطلب الأول: إجراءات تقديم طلب التسوية القانونية للبناءات الغير مطابقة
- 37 الفرع الأول: الأشخاص المعنيون بطلب التسوية القانونية للبناءات الغير مطابقة
- 38 الفرع الثاني: الوثائق المرفقة بطلب التسوية القانونية للبناءات الغير مطابقة
- 41 المطلب الثاني: القواعد الإجرائية لتسوية البناءات الغير مطابقة
- 41 الفرع الأول: الدراسة الأولية لطلب التسوية القانونية للبناءات الغير مطابقة
- 43 الفرع الثاني: البث النهائي في طلب التسوية القانونية للبناءات الغير مطابقة
- الخاتمة