

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية
فرع: الحقوق
تخصص: قانون إداري
رقم:

إعداد الطالب:

بن دعاس هشام

يوم: 2020/09/15

إجراءات مطابقة البناءات غير الشرعية وفق القانون 15/08

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ	حسونة عبد الغني
مشرفا	جامعة حمد خيضر بسكرة	أستاذ	دبابش عبد الرؤوف
مناقشا	جامعة حمد خيضر بسكرة	أستاذ	مرزوقي عبد الحليم

الإهداء

أهدي ثمار جهدي إلى أسباب النجاح وأسرار الفلاح، إلى ما قال فيهما الله عز وجل:
" واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا" سورة الاسراء
إلى من كان سندي في الحياة أبي الفاضل رحمه الله.
إلى نور عيناى أمي حفظها الله.
إلى النجوم التي تضيء سمائي أختي و إخوتي.
إلى كل أصدقائي و زملائي الذين دعموني في جميع مراحل مساري العلمي.
إلى كل شخص في قلبي ولم ينطقه لساني إلى كل من ساعدني ولو بكلمة طيبة.
أهدي لكم هذا العمل المتواضع.

شكر وتقدير

إذا عجزت يداك عن المكافأة فلن يعجز لسانك عن الشكر فأولا شكري لله عز وجل الذي احمده على توفيقه لي في إنجاز هذه الرسالة، ثم أسدي بخالص شكري وتقديري وعرفاني إلى:

أستاذي المشرف " دبابش عبد الرؤوف" الذي مدني من منابع علمه بالكثير ، والذي لم يتوانى يوما عن مد المساعدة لي وفي جميع المجالات. ليوضح لي وييسر لي ما تعسر علي، ويرشدني إلى كل ما فيه الخير الصلاح، وجزاه الله عني كل خير.

كما أتقدم بالشكر والعرفان إلى الأساتذة الكرام الذين سيتفضلون بمناقشة هذا البحث.

والى جميع الاساتذة و المعلمين الذين نهلنا من علمهم طوال مسارنا الدراسي.

وفي النهاية يسرني أن أتقدم بجزيل الشكر إلى كل من مد لي يد العون في مسيرتي العلمية من قريب او من بعيد.

صَلِّ عَلَى مُحَمَّدٍ وَآلِهِ

مقدمة

إن العقار يعد بصفة عامة قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية و السياسية، لذا يحوز على اهتمام كبير من طرف جميع اطراف المجتمع، وذلك من أجل ترقيته و المحافظة عليه و هذا على اختلاف انواعه سواء كان عقارا صناعيا أو سياحيا أو فلاحيا او حضاريا، هذا الأخير الذي يعد بمثابة الوعاء العقاري الأكثر أهمية لكونه يستقبل مختلف البرامج التنموية من سكن و مرافق عمومية يستوجب ضرورة الحفاظ عليه بشكل أكبر لأن أي غموض في استغلاله يؤدي إلى حدوث انعكاسات سلبية على مختلف النشاطات الضرورية للدولة و الأفراد على حد سواء و يعيق العمل على تجسيدها.

يرتبط تطور الدول ارتباطا وثيقا بمدى تحكمها في توزيع أراضيها وبسط رقابتها على العقار لتحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية المرجوة منه حيث يعتبر من أهم مصادر الثروة، و تطور الدول في المجال العقاري يظهر في درجة تحكم السلطة في تنظيم الملكية العقارية الخاصة.

و إذا كان الأصل العام أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية و استغلالها و التصرف فيها و كذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة و مع هذا فان التسليم بهذا المبدأ العام يجعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في القيام بمختلف العمليات الانشائية دون اعتبار لما يترتب عنها من أضرار تصيب الجماعة في نواحي كثيرة، و تنعكس على شكل البناءات و مظهرها مؤدية الى تشويه النسيج العمراني و الخروج عن مقتضيات التنظيم.

وبهدف وضع حد لظاهرة البناءات غير الشرعية و القضاء على المظاهر التي تشوه الطابع الجمالي للنسيج العمراني عبر كامل التراب الوطني، عمد المشرع الجزائري لسن مجموعة من القوانين من أجل ضبط مجال التهيئة العمرانية ف جاء الأمر 67/75 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة كأول نص تشريعي في المجال ، ليليه فيما بعد مجموعة من النصوص القانونية لتعزيز و بسط سيطرة الدولة على مجال العمران و معالجة المسائل المتعلقة بالبناء غير المشروع فصدرت تعليمة وزارية سنة 1985 متبوعة بمرسوم 212/85 المحدد لشروط تسوسة أوضاع شاغلي الأراضي العمومية أو الخاصة التي كانت غير مطابقة للقواعد المعمول بها ، ثم جاء قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي قام بتصنيف الأراضي و خص الأراضي العامرة و القابلة

للتعمير ، ليأتي بعده القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير لينظم المجال بصورة شاملة من خلال التأكيد على وجوب استصدار رخصة بناء لكل بناء يراد انشاؤه ، و يشدد العقوبات على المخالفين من خلال التعديل 05/04 ، إلا أن الأوضاع الأمنية و الاقتصادية خلال العشرية السوداء و التي أدت الى نزوح جماعي لسكان الارياف الى المدن الكبرى قد ساهم في استفحال ظاهرة البناءات غير الشرعية ليحاول المشرع الاستدراك بموجب القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها ، و وضع عدة تدابير و إجراءات الواجب اتباعها من طرف المواطنين للحصول على سندات الملكية عن طريق تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها و هو موضوع بحثنا.

أسباب اختيار الموضوع

- لقد وقع اختيارنا في الخوض في هذا الموضوع لأسباب يمكن حصرها في مايلي:
- ارتباط الموضوع بالتخصص الدراسي و هو القانون الاداري و ما يثيره هذا الموضوع من منازعات ادارية.
 - معرفة دور المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة و التعمير و التعمق في أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها و المراسيم المنظمة له و بالتالي الوقوف على مدى نجاعتها.
 - تسليط الضوء على الدور الذي يلعبه كل فاعل في مجال التهيئة العمرانية ابتداءا من مصالح التعمير بالبلديات الى الدوائر مرورا بشرطة العمران والبيئة ومحاولة معرفة مكامن الخلل و التقصير بين السلطة التشريعية و السلطة التنفيذية.

أهمية الموضوع

إن موضوع البناء غير المشروع يعد من أهم المواضيع التي تمس جميع شرائح المجتمع لما يكتسبه من أهمية، وما يعكسه من ثقافة هذا المجتمع، و بالرغم من ما سنه المشرع من قوانين في مجال العمران و التهيئة العمرانية متمثلة في القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، و القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 و القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، وصولا الى القانون 08-15 المتضمن

تحديد قواعد مطابقة البناءات ، إلا اننا نشهد تشوه عمراني تعيشه أغلب المدن الجزائرية نتيجة مخالفة قواعد و قوانين العمران السالف ذكرها.

صعوبات الدراسة

نظرا لحدثة الموضوع فانه قد واجهتنا بعض الصعوبات مأي بحث علمي يمكن ايرادها بإيجاز فيمايلي:

- قلة الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع مما جعل الدراسة تعتمد على النصوص القانونية و تحليلها.
- النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال غير كافية.
- صعوبة الحصول على بعض المعطيات من مصالح العمران و التي نحتاجها لاثراء الموضوع.
- صعوبة الوصول للمراجع في مكتبات الجامعات و المكتبات العمومية لغلقتها بسبب جائحة الكورونا التي اجتاحت كل العالم و بالتالي الاعتماد اكثر على المراجع الالكترونية.

و لتسليط الضوء على تسوية البناء غير المشروع وفق القانون 08-15 كإجراء لمطابقة هذه البناءات و دور هذا القانون في الحد من ظاهرة البناء غير المشروع، وتأسيسا على ذلك تثار الاشكالية التالية:

ما مدى نجاعة و فعالية الاجراءات المنصوص عليها في القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة؟

و للإجابة على هذه الاشكالية اعتمدنا بشكل كبير في هذه الدراسة على **المنهج.... الوصفي** عند تشخيص ظاهرة البناء غير المشروع في الفصل الأول من هذه الدراسة و المتعلق ببحث الإطار المفاهيمي و التأصيل القانوني المنظم لعملية التعمير ثم أسباب هذه الظاهرة و ماهية المطابقة، و **المنهج التحليلي** في الفصل الثاني عند التعليق و شرح النصوص القانونية و تقدير مدى انسجامها فيما بينها و ومحاولة استبيان اجراءات المطابقة باتباع خطة ثنائية المحاور، **الفصل الأول** معنون ب الاطار المفاهيمي لظاهرة البناء غير المشروع و الذي يتضمن

مبحثين **مبحث أول** مفهوم البناء غير المشروع ، **مبحث ثاني** ماهية مطابقة البناءات غير المشروعة في إطار القانون 15/08، أما **الفصل الثاني** و الموسوم ب آليات تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة في ظل القانون 08-15 فتطرقنا من خلاله الى **المبحث الأول** أسس تحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08، ثم في **المبحث ثاني** خطوات تحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08.

الفصل الأول

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناء غير المشروع

شهدت الجزائر العديد من التحولات العمرانية التي فرضتها الزيادة المتسارعة لسكان الحضر ومتطلباتهم السكنية والخدماتية، ونتيجة لتسارع وتيرة هذا الطلب فقدت العديد من المدن فالتحكم في مجالها العمراني وأنتجت العديد من المباني غير المتجانسة وغير المنتهية، منها ما يشكل خطرا على السلامة العامة، ومنها ما شيد على أملاك الغير. ما ساهم في تشويه البيئة العمرانية والبصرية، وخلق نزاعات بين الأفراد والدولة خاصة و أنّ هذا النوع من البناء لم يتوقف في المدينة وأطرافها فحسب، بل امتد ليشمل الأراضي الفلاحية، والمناطق الأثرية والسياحية، والغابات، والمناطق الصناعية.

هذه الوضعية أوجبت على الدولة تدارك الوضع من أجل وضع حدّ للبناء غير المشروع، من خلال سن العديد من القوانين والتشريعات والتي من أهمها القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واطماف انجازها، والذي كان يعول عليه من أجل تحسين صورة المدينة والرقى ببيئتها العمرانية.

ولتسليط الضوء على ظاهرة البناء غير المشروعة و علاجها المتمثل في تحقيق مطابقتها من خلال القانون السالف الذكر قسمنا الفصل إلى مبحثين:

- المبحث الأول: مفهوم البناء غير المشروع.
- المبحث الثاني: ماهية مطابقة البناءات غير المشروعة في إطار القانون 15/08.

المبحث الأول: مفهوم البناء غير المشروع

يحوز العقار في الجزائر على اهتمام كبير من طرف المشرع، وذلك من أجل ترقيته والمحافظة عليه لإرساء النظام العام العمراني، ونظرا للنمو المتسارع للسكان وازدياد الحاجة للسكن لاستغلال العقار الأمر الذي أدى إلى حدوث فوضى مست النسيج العمراني عبر كامل التراب الوطني بسبب انتشار عدد كبير من البناءات غير الشرعية والتي لا تحترم قواعد البناءات ومعايير البناء. ولهذا وجب الوقوف عند هذه الظاهرة وتوضيح مفهومها، وأسبابها من خلال :

- المطلب الأول: المقصود بالبناء غير المشروع.
- المطلب الثاني: أسباب وآثار البناء غير المشروع.

المطلب الأول: المقصود بالبناء غير المشروع

للوصول إلى تحديد المقصود بالبناء غير المشروع وجب تعريفه، ثم بيان أشكاله وأنماطه من خلال ما يلي:

الفرع الأول: تعريف البناء غير المشروع

يمكننا تعريفه بعد النظر إلى النواحي التالية:

أولاً: البناء غير المشروع من الناحية القانونية

إنّ مصطلح البناء غير المشروع يحمل في طيّاته مقاربة من جانب القانون، فبمجرّد ذكره يتبادر إلى الذهن صورة من المباني والمنشآت المنتشرة حول المناطق الحضرية دون انسجام يتماشى والقواعد والمقاييس القانونية للبناء.

والباحث في القانون الجزائري وبالضبط قوانين البناء والتعمير لا يجد أيّ نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح البناء غير المشروع إلّا ما جاء في التعليم الوزاري المشتركة المؤرخة في 26 ذو القعدة 1405 الموافق لـ 13 أوت 1985 والتي جاء فيها بعنوان معالجة البناء غير المشروع¹، وذلك لأن التعريفات هي ليست من اختصاص العمل التشريعي لأنها تدخل في نطاق العمل الفقهي والاجتهاد القضائي إلا أنه ورد تعريف للبناء في المادة 03 من الفرع الأول من الفصل الأول من القانون رقم 11-04² والتي تقضي بأنه: " البناء هو كل عملية تشييد بناية و/ أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي المهني.

ثانياً: البناء غير المشروع من الناحية الاصطلاحية

عُرف بمصطلح البناء المخالف، وجرى تعريفه انطلاقاً من تعريف المخالفة العمرانية، وبذلك فإن المخالفة العمرانية هي كل تغيير يقوم به الأفراد دون احترام المخطط المصادق عليه من حيث الحجم، الشكل العمراني والمعماري أو الاعتداءات المختلفة إما على الغير أو المساحات العمومية (طريق أو رصيف) وهذا بدون احترام دفتر الشروط، رخصة البناء، أدوات البناء. وهذا

¹ جريدة رسمية، عدد 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985.

² القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، المؤرخة في 06 مارس سنة 2011م.

بقصد أو دون قصد، تبعا لظروف السكان الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية أو السياسية أو لعدم وجود ثقافة عمرانية (نمط حياة عمراني) من شأنها أن تلزم هؤلاء الأفراد من احترام كل الأطر القانونية، وبذلك ينتج عنها تجاوزات هي عبارة عن إضافات أو حذف بعض التفاصيل التي تجعل من المبنى مُشوها، وبالتالي تفقد النسيج الحضري خصائصه المعمارية وطابعه المميز وتظهر بذلك أنماط جديدة من البناء لا صلة لها بالأنماط الموجودة من قبل لأنها لم تبنى على قاعدة سليمة. وبذلك البناء المخالف لقوانين التعمير هو كل بناء يحتوي على مخالفة عمرانية.¹

من ناحية أخرى فنجد العديد من التسميات المتداولة التي تشير إلى البناء غير المشروع بسبب تعدد المفاهيم واختلاف زاوية الدراسة التي يُنظر إليها منه نذكر على سبيل المثال: البناءات الغير مطابقة، البناءات الغير قانونية، البناءات الفوضوية، المناطق المتخلفة، وغيرها كثير.

ولأنّ الظاهرة عالمية نجد لها تسميات مختلفة منها:

باللغة الفرنسية: "Construction irrégulières" البناءات غير المنظمة، "GOURBI" منطقة الأكواخ، "spontanées Construction" البناءات العفوية²، "Construction non-planifiés"، "l'habitat non réglementé" السكن الغير مقنن "Constructions illégales"³ البناءات غير قانونية، "Constructions sous-intégrées" البناءات ناقصة الإدماج، "Constructions incontrôlées" البناءات الغير مراقبة .

¹ ربيعة دباش، (المخالفات العمرانية في المدن الكبرى الجزائرية بين التشريع القانوني والتطبيق الميداني)، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2017/2016، ص 101، 102.

² بوجمعة خلف الله، (العمران والمدينة)، دار الطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، عين مليلة، 2005، ص 117.

³ BOULET Valentin, le sort des constructions illégales en droit de l'urbanisme, mémoire présenté dans le cadre du master professionnelle "droit immobilier, construction, urbanisme", faculté de droit et de science politique, université Montpellier, Paris, 2011, p 04.

باللغة الإنكليزية: "Deteriorated area" المنطقة المتدهورة، "Bustes area"، منطقة البسطاء أو المنطقة الفقيرة¹

ثالثا: البناء غير المشروع من الناحية الفقهية

نجد بعض التعريفات التي وإن كانت مخصّصة فهي تدخل في إطار البناء غير المشروع على سبيل المثال:

- عبد الفتّاح وهيبة: يعرّف البناء الفوضوي على أنه عبارة عن تواصل عدّة منازل تتكوّن عادة من طابق واحد أو عادية، تتكوّن من عدّة أحياء ذات أزقة ملتوية تعتمد في نموّها التوسّع والانتشار باستحواذها على مساحات عامّة في المدينة².

- عبد الرحيم حفيان "التجمّعات السكّانية التي تتميز بعدم شرعية استغلال الأراضي وكذلك عدم عقلانية البناء".

- الباحث الفرنسي "Gérard Planchere"³ إنّ السكن الفوضوي يتميز بعدم كفاءة نوعية البناء وغياب تام للتهيئة من ماء وتصريف وإضاءة وتعبيد طرق، وأن البناء الفوضوي قد تحقق وهو مخالف تماما للقوانين وفي ملكيات بدون موافقة أصحابها.

- يشير البناء غير المشروع في معظم الأحيان إلى المخالفة لقواعد الهندسة والتعمير فنجد مثلا المصالح التقنية للبلدية تعتبر البناء الغير مشروع كل بناء مخالف للاطار القانوني وغير مخطط، اما مكتب الدراسات URBACO فنصف البناء الغير مشروع بمعايير مغايرة مقارنة مع مفهوم المصالح التقنية للبلدية، حيث كان يركز على مواد البناء أو الأشكال المنتجة، فهو يتكون

¹ غربي ابراهيم، (البناء الفوضوي في الجزائر)، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق - جامعة الجزائر I يوسف بن خدة، 2012/2011، ص 10

² عبد الفتّاح وهيبة: جغرافية العمران، دار النهضة، بيروت، لبنان، 1973.

³ باحث فرنسي مختص في علم الاجتماع الحضري، نشر العديد من المقالات حول ظاهرة التحضر وما صاحبها من تشوّهات عمرانية بدوّ العالم الثالث، أنظر الصادق مزهود-أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر 1995، ص 62 وما بعدها.

من مواد مجموعة مختلفة وغير متجانسة بالنسبة للسكن القصدي ومواد صلبة بالنسبة للبناء الغير مشروع الصلب¹.

الفرع الثاني: أشكال البناء غير المشروع

بالرجوع إلى تعريف البناء غير المشروع ونطاقه نلاحظ أن الخاصية المشتركة للبناءات الغير شرعية تقوم على مخالفتها لقواعد قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية والتمثلة أساساً في الشروع في البناء بدون الحصول المسبق على الرخصة، أو مخالفتها بعد الحصول عليها، إلا أن هذه الأبنية تختلف فيما بينها من حيث توافر الشروط التقنية المطلوبة في إنجازها، مما يتيح لبعضها الاستفادة من قوانين المصالحة مع البناءات غير الشرعية²، وعلى هذا الأساس تقسم البناءات غير الشرعية إلى :

- بناءات غير شرعية صلبة.
- بناءات غير شرعية قصديرية.

أولاً: البناءات غير الشرعية الصلبة

يقترّب هذا القسم من البناءات غير شرعية نوعاً ما من البناءات القانونية بسبب أن مواد البناء المستعملة فيها صلبة وأسقفها من الخرسانة المسلّحة أو القرميد، إلا أن هذه البناءات تختلف فيما بينها بحسب إنجازها وفق مخطّط هندسي أم لا؟

ومنه يتفرّع هذا القسم إلى:

- بناءات غير شرعية صلبة مخطّطة.
- بناءات غير شرعية صلبة غير مخطّطة.

¹ نعيمة حمود حرم بومعوش، (ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية - حالة مدينة قسنطينة)، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية قسم التهيئة العمرانية، 2016، ص 45.

² تكواشت كمال، (الآليات القانونية للحدّ من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، 2009/2008، ص 12

أ- البناءات غير الشرعية الصلبة المخططة:

أنجزت هذه البناءات طبقاً لمخططات هندسية أعدت سلفاً لهذا الغرض، غير أنها تختلف فيما بينها من حيث مدى المصادقة على هذه المخططات من قبل المصالح التقنية المختصة طبقاً لما ينص عليه قانون التهيئة والتعمير¹، وعليه فهي تنقسم بدورها إلى بناءات غير شرعية حائزة على مخططات مصادق عليها، وبنائات غير شرعية حائزة على مخططات غير مصادق عليها.

1- بناءات غير شرعية حائزة على مخططات مصادق عليها

وتشتمل على:

- بناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي.
- بناءات ذات الاستعمال السكني الفردي

2- بناءات غير شرعية حائزة على مخططات غير مصادق عليها

وتشتمل على:

- بناءات تابعة للإدارة.
- بناءات تابعة لنظارة الشؤون الدينية
- ب- البناءات الغير الشرعية الصلبة غير المخططة

هي البناءات المنجزة بمواد صلبة سواء في أسقفها أو جدرانها ولكن بدون مخطط يبين موضع الأساسات وترباط أجزاء الهيكل وكيفية توزيع جدران البناية ونوافذها وأبوابها وغيرها من المسائل التي تحدد وظيفة البناية وتناسقها وسلامتها².

¹ قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ومرسومه التطبيقي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 المحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.

² تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 15

يتفرّع هذا الصنف إلى:

1- بناءات غير مخططة حضريا

وتشمل:

- بناءات منجزة في إطار تجزئات الخواص.
- بناءات الأحياء الشعبية.

2- بناءات غير مخططة ريفياً

وتشمل:

- بناءات منجزة للاستعمال السكني.
- بناءات منجزة لغير الاستعمال السكني.

ثانياً: البناءات غير الشرعية القصدية

هي بناءات تتواجد في أسفل سلم أو قائمة البناءات الفوضوية المتواجدة في حظيرة البناءات الوطنية، وهذا القسم من البناءات الغير شرعية تتميز بأن جدران هيكلها وسقفها

يتشكلان أساساً من مواد مسترجعة أهمها مادة القصدير¹، وتتفرّع إلى:

1- أحياء غير شرعية قصدية متخلفة

وهي مزيج من البناءات الصلبة والبناءات القصدية.

2- أحياء غير شرعية قصدية أكثر تخلفاً

وهي عبارة عن نقاط سوداء تجمع شرائح مختلفة من السكان معظمهم نازحين، أو مهاجرين غير شرعيين، أو مجرمين وشواذ...

بعض هذه البناءات يتواجد داخل المحيط العمراني وبعضها الآخر يتواجد خارجه.

¹ تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 16

المطلب الثاني: أسباب وآثار البناء غير المشروع.

إنّ ازدياد عدد السكّان الذين يقطنون المدينة نتج عنه ازدياد حاجياتهم السكنية والخدماتية، الأمر الذي أدى إلى ظهور اختلالات تمس بالبيئة العمرانية للمدينة، حيث تشهد المدن الجزائرية عدد كبير من البناءات غير الشرعية وغير المنتهية والتي أثرت سلبا على النسيج العمراني، نظرا لعدم احترام معايير التعمير والبناء.

الفرع الأول: أسباب البناء غير المشروع

تتسم ظاهرة البناء غير الشرعي بسرعة الانتشار والتكاثر، ومردّد ذلك إلى أسباب مرتبطة بالظروف العامّة للدولة، وأخرى مرتبطة بالظروف الخاصة للأفراد.

أولاً: الأسباب المرتبطة بالظروف العامة للدولة.

أ- الأسباب التاريخية

مرت الملكية العقارية¹ في الجزائر بثلاث مراحل، فتميزت في الفترة بين 1930 و 1954 بحضور المستعمر الفرنسي الذي شجع تداولها لتسهيل السيطرة عليها، وهو ما أدى لفقدان الملاك الجزائريين لجزء كبير من أراضيهم²، كما أدى اندلاع الثورة الجزائرية ومواجهتها بالوحشية الفرنسية إلى صعوبة النشاط الفلاحي وأغلق الباب أمام هذا النوع من الاستثمار الذي كان أهم ما يميز الحياة الجزائرية واقتصادها، وبذلك وأمام صعوبة العيش في ظل الفقر والاضطهاد بالأرياف لجأ سكانها إلى المدن هروبا من واقعهم المرّ، وزاد بذلك الطلب على العقار الحضري³.

لذا فما كان أمامهم من حل إلا إقامة بنايات للاستقرار فيها بأي ثمن ومهما كانت النتائج وبغض النظر عن المواد المستعملة ودون استخراج التراخيص المتطلبة لذلك ووفق أي مخطط

¹ للتفريق بين أراضي الملك وغيرها من الأنواع ونظامها القانوني راجع ديرم عايدة، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الطبعة الأولى لسنة 2013، ص 5-32

² للتوسع في الوضعية العقارية والتشريعية خلال فترة الاستعمار الفرنسي راجع طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 15-16

³ ديرم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة التواصل، الصدرة عن جامعة باجي مختار، عنابة، عدد 39، سنة 2014، ص 150.

يربح متطلباتهم ودون مراعاة طبيعة الوعاء العقاري ومدى حظر البناء فيه من عدمه، خاصة إذا تعلق الأمر بالملكية وعدم توافر سند رسمي لإثباتها مما يعدّ أكبر عائق للحصول على هذه التراخيص¹.

ب- الأسباب الاقتصادية

لقد شهدت مرحلة ما بعد الاستقلال نزوحا ريفيا مكثفا، لعب الاقتصاد دورا مهما في تحريكه، إذ أن إعادة هيكلة القطاع الزراعي وتوزيع الأراضي العمومية وحرمان بعض شباب الريف الاستفادة من الأراضي الزراعية الموزعة، جعل العديد منهم يغادرون حياة الريف نحو المدينة للاستزاق. كما أن اقتصاد السوق المنتهج في السنوات الأخيرة وحرية الاتجار وقلة المراقبة داخل المدن جعل هذه الأخيرة ملاذا آمنا لشباب القرى والأرياف لامتهان التجارة الموازية، والعمل في المصانع والمؤسسات الإنتاجية العامة منها والخاصة، وهو ما يحتم عليهم الاستقرار بالقرب من أماكن العمل، ذلك أدى إلى اختلال التوازن بين التزايد السريع لعدد السكان في المدن وجمود حظيرة السكن الحضري². وبسبب هذا الاختلاف ظهرت الأحياء القصدية واستمرت بالنمو والانتشار بشكل سريع حول المدن.

ج- الأسباب الأمنية

لقد كان الخوف والعنف هو ما ميّز فترة العشرية السوداء التي عاشتها البلاد، ومع عجز الدولة عن التحكم الفعلي في الحالة الأمنية، نتج عنه إهمال الأراضي الفلاحية والهرب من محيطها النائي إلى ملاذ أكثر أمنا وأحسن ظروفًا ولم يتأتى ذلك إلا من خلال اللجوء للمدن رغم اكتظاظها وصعوبة التأقلم فيها، وهو ما زاد من حدّة البناء غير الشرعي.

د- الأسباب القانونية

يمكن تصنيف الأسباب القانونية ضمن العناصر التالية:

1- قصور النصوص القانونية

¹ دبرم عابدة، (تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، أطروحة مقدّمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015، ص 15-16.
² البشير التيجاني، (التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر)، الكويت 2000، ص 24.

لقد ساهمت بعض النصوص والقوانين المنظمة للمجال العمراني كتلك المختصة في تقنين البناء والتعمير وأخرى المختصة في التنظيم العقاري في انتشار الأبنية الغير مشروعة بسبب الثغرات التي تضمنتها، نذكر على سبيل المثال قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 1974/02/20.

لقد كان قانون الاحتياطات العقارية حافظا قويا لظهور وانتشار البناءات الفوضوية بسبب التغييرات الجوهرية التي جاء بها فيما يخص الملكية العقارية داخل المجالات الحضرية، أين أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات مقابل تعويض بسيط تقدمه لأصحاب الأراضي المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية والذي كانت تقوم بتقديره مصالح أملاك الدولة، مما أثار مخاوف وسخط الكثيرين من أصحاب الملكيات الخاصة الذين اعتبروا هذا التعويض مجحفا في حقهم وبعيد كل البعد عن سعر السوق¹، فقاموا بالتحايل على القانون عن طريق بيع أراضيهم بعقود عرفية مما عمل على ظهور بنايات جديدة في أراضي الاحتياطات العقارية بعيدة كل البعد عن البناء المشروع.

2- ضعف وسائل الرقابة

عملت مختلف القوانين المرتبطة بالمجال العمراني على انشاء عدة أجهزة للرقابة في مجال البناء قصد التحكم في الوعاء العقاري ولتفادي ظاهرة البناءات غير المشروعة التي أضحت محط انشغال الدولة منذ الثمانينات، وفي هذا الصدد، ومن أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الاجتماعي والبيئي جاء القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وأعقبته المراسيم التنفيذية المطبقة له². هذه الآليات يمكن تصنيفها إلى وسائل رقابة قبلية على البناء (شهادة التعمير، رخصة البناء،...) و وسائل أخرى بعدية (شهادة المطابقة، اختلال الرقابة العمرانية³).

¹ نعيمة حمود حرم بومعوش، (ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية - حالة مدينة قسنطينة)، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، 2016، ص 74.

² المراسيم رقم: 175/91، 176/91، 177/91، 178/91.

³ بن دوحة عيسى، (الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري)، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة دحلح البليدة، 2011، (ص 65-66)

غير أن الواقع أظهر بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يمكنه التكفل لوحده بتطبيق القانون والقيام على سبيل المثال بعمليات الهدم للبنىات الغير شرعية لما قد يحدث من أعمال الشغب والإخلال بالنظام العام الذي يطبع عملية الهدم من جهة، ومن جهة أخرى عدم توفر البلدية على المساكن اللازمة لإعادة إسكان العائلات بعد عملية الإخلاء القسري خاصة في ظل أزمة السكن الحادة التي تعرفها البلاد. إذن، فالرقابة العمرانية تعد من أصعب العمليات بسبب ديناميكية الظاهرة والإمكانات الضخمة التي يحتاجها جهاز المراقبة.

3- تردد القضاء

بناء على القراءات التي تناولت هذا الجانب من الموضوع والتي سبق ذكرها، فقد تم الخروج بنتيجة انه في ظل قصور بعض النصوص القانونية، كان ينتظر من القضاء أن يبادر إلى الاجتهاد والتنسيق بين النصوص القانونية بغية الوصول إلى حل المشاكل المطروحة بشدة، لكن القضاء بقي مترددا في اتخاذ اجتهاد قضائي موحد بخصوص عدة مسائل مرتبطة بصفة مباشرة بتنامي ظاهرة البناء الغير شرعي.

ولعل أهم أوجه تردد القضاء تتمثل في أراضي العرش وأراضي الوقف وسندات اثبات الدعوى، وكذا تردده بشأن قبول الدعوى في حال الاعتداء على الحيازة العقارية على المستثمرة الفلاحية.¹

ثانيا: الأسباب المرتبطة بالظروف الخاصة بالأفراد

غالبا ما يتسبب الأفراد في ارتكاب المخالفات المتعلقة بالبناء غير المشروع نتيجة أسباب تتعلق بحياتهم الخاصة، من بينها:

1. أسباب اجتماعية

لقد كان لقرار خوصصة المؤسسات العمومية وتحرير الأسعار، بالإضافة إلى الاكتظاظ الذي تشهده المدن نتيجة النزوح الريفي أثرا سلبيا على الناحية الاجتماعية للمواطنين، ما أدى إلى ارتفاع معدّل البطالة واتساع رقعة الفقر، وبذلك أصبح تحقيق مطلب السكن واجبا محتمّا لاسيما إذا أخذنا بالاعتبار كثرة عدد أفراد العائلة. هنا يجد ربّ الأسرة أو الشاب المقبل على الزواج نفسه

¹ نعيمة حمود حرم بومعوش، المرجع السابق، ص 84.

أمام خيارين: إما توسيع المسكن العائلي، أو بناء مسكن جديد كيفما أمكن ولو كان بطريقة غير شرعية.

2. أسباب مهنية

إنّ الأحداث التي عرفتها العقود الأخيرة والتي خلفت مئات الضحايا في ولايات الوسط إثر فيضان باب الواد، وزلزال 2003، دليل على الخروقات الصارخة لأدوات التهيئة والتعمير، بسبب الغش في مواد البناء وكذا التحايل في منح الصفقات المتعلقة بالبناء، إضافة إلى المحسوبية والبيروقراطية والطمع والسعي وراء الربح السريع. كلّ ذلك أنتج أحياء سكنية من دون قنوات صرف، وبنيات هشة غير قادرة على تحمّل الزلازل والظروف المناخية الصعبة.

الفرع الثاني: آثار البناء غير المشروع

تتنوع آثار المخالفة الناتجة عن إقامة بناء غير شرعي 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 الهندسية التي تم إعدادها¹، ولعلّ أبرز ما يُلاحظ من آثار البناء غير المشروع تكون على العقار بأنواعه المختلفة، وكذلك على الأشخاص وممتلكاتهم، لذا نحاول عرض هذه الآثار حسب نوع التأثير فيما يلي:

- أولاً: أثر البناء غير المشروع على التنمية العمرانية.
- ثانياً: أثر البناء غير المشروع على الأشخاص وممتلكاتهم.

أولاً: أثر البناء غير المشروع على التنمية العمرانية

- أدّى تزايد البناءات غير المشروعة إلى تشوّهات واختلالات وظيفية بالأحياء الحضرية، مما أثر سلباً على جمال المدينة التي تعدّ مرآة للتعريف بهويتنا رغم الترسانة القانونية التي سنّها المشرع الجزائري من قوانين بهدف تنظيم المجال العمراني².

¹ ديرم عابدة، مرجع سابق (تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، ص 26

² بوزيدي سعاد، (المخالفات العمرانية وسبل الوقاية)، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، السنة الجامعية 2013/2014، ص 45.

- إنَّ معظم المدن الجزائرية، بدأت تفقد ملامحها التي تميزها بظهور البنايات المخالفة التي تخلو من أي ذوق هندسي سليم والتي هي في الحقيقة عبارة عن مكعبات إسمنتية تفتقد لجماليات الهندسة المعمارية والتجانس مع المحيط والتناغم معه، فهي خليط هندسي دون روح ودون هوية¹. هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن انتشار البنايات غير المشروعة قلّص من الأوعية العقارية من خلال احتلال الأراضي العمومية بطرق عشوائية، وهذا ما أورث عقبة في طريق انشاء المرافق العمومية وتحسين مستوى الخدمات في المناطق التي تعاني من هذه الآفة.

- إنَّ مثل هذا البناء الذي تتمى بشكل واسع خاصة في السنوات الأخيرة، قد تسبب في تشكيل نسيج عمراني يفتقر إلى أدنى شروط التعمير، الأمر الذي أدى إلى خلق فوضى عمرانية بعيدة كل العد عن توجّهات أدوات التعمير أو مخطط شغل الأراضي، مما أدى إلى فقدان الانسجام داخل الأحياء مما يصعب عملية تهيئة الأحياء.

- إن حركات البناء الفوضوية لا تعير للمصلحة العامة و المصالح العمرانية أي اهتمام وذلك لتغليب المصلحة الخاصة من جهة وفقدانها للعوامل و مقومات الذوق والحس الحضري من جهة أخرى، مما يترتب عنها ضرر مادي للنسيج العمراني ويتمثل في المساس بالجمال الطبيعي والهندسي وأخطار التّموقع السيئ للبنايات، والتلوّث الصناعي والصحيّ.

- لقد أدّى البناء الغير مشروع إلى تدهور مستوى المرافق في المدن الجزائرية، التي أصبحت طاقتها محدودة لمواجهة تزايد عدد السكان الناتج عن النمو الديمغرافي والهجرة المكثّفة، ما أدى إلى عدم قدرة المدن على تلبية الحاجيات العادية لسكانها، فانتشار هذه البنايات وسط المناطق السكنية حال دون إنشاء سكنات جديدة لحل أزمة السكن من طرف الدولة مع عدم التزوّد بالمرافق والهيكل الضرورية، إضافة إلى أن المدن التي تعاني من البنايات الغير شرعية أصبحت تعاني من الاختناق في حركة المرور نظرا لصعوبة وعدم تطوّر الطرق لتلبية متطلبات هذه الحركة التي وقف البناء الغير مشروع عائقا في تطورها².

¹ بوزيدي سعاد، المرجع السابق، ص 46.

² تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 58.

- إن عملية التعدي على المساحات الخضراء المهيأة منها وغير المهيأة من خلال الاستحواذ عليها بطريقة غير شرعية وبنائها فوضويا بالإسمنت أدى إلى الإخلال بالوظيفة الجمالية والبيئية للمحيط المبني وغير المبني للنسيج العمراني للمدينة.
- للبناء الغير الشرعي آثار مجالية تتجسد في زوال حدود النسيج العمراني و تلاشي الحدود الفاصلة بين المدينة والريف ما صير المناطق المحاذية للمدن إلى مناطق ذات استعمال مزدوج.
- ولم تسلم كثير من البلديات على المستوى الوطني، خاصة بالعاصمة من هذه الآثار، فالمتجول اليوم بمنطقة أولى فايت يلفت انتباهه الغياب التام للأرصفة نتيجة استحواذ بعض الخواص عليها وضمها إلى سكناتهم مما جعل المواطن ينتقل وسط الطريق و بمحاذاة السيارات.
- لقد عرفت ولاية عنابة هي الأخرى خلال السنوات الأخيرة ضيقا بقاطنيها مع الإقبال الواسع للعائلات القادمة من الجهات الأربعة، حيث وجد القادمون إليها المنطقة مفتوحة على البناء الغير شرعي من أجل الاستقرار فانتشرت هذه الأبنية في مختلف الأراضي الموجهة للاستثمار المحلي، الأمر الذي أجهض نحو 4 آلاف مشروع تنمية خلال سنة 2012 منها مشروع 300 مسكن تساهمي بوسط المدينة منذ 5 سنوات إلا أن الأشغال بقيت معطلة¹.

ثانيا: أثر البناء غير المشروع على الأشخاص و ممتلكاتهم

إذا أقيمت البناءات بطريقة غير مدروسة وغير مخطط لها ودون الأخذ بعين الاعتبار الدراسات الهندسية اللازمة والشروط القانونية المفروضة وحالات الحظر المقررة، فإن ذلك كله لا يخرج عن إطار تعريض حياة و صحة الأشخاص وممتلكاتهم للخطورة، بغض النظر عما إذا كانوا أصحاب هذه البناءات أو ما جاورها أو حتى المارة².

فمثل هذه البناءات الغير مشروعة لا يمكنها الصمود أمام الظواهر الطبيعية المختلفة كالزلازل، والفيضانات، وغيرها، وهو ما حدث فعلا في باب الواد وسبب خسائر مادية وبشرية

¹ نجاة شوشاني عبيدي، (تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري)، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي، 2015/2014، ص 68.

² ديرم عايدة، المرجع السابق (تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، ص 27.

فادحة¹ ونجد أن هذه الظاهرة تتكرر في بداية كل موسم للأمطار الموسمية وهذا بسبب البناءات الغير مشروعة التي بنيت على أطراف الأودية مثل واد كنيس بالرويسو في الجزائر العاصمة²

¹عزري الزين، (قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها)، الفجر للنشر و التوزيع، مصر 2005 ط 1 ص 5.

² <https://www.echoroukonline.com> 09h10 jour 09/09/2020

المبحث الثاني: ماهية مطابقة البناءات

اعتمد المشرع الجزائري عبر مراحل مختلفة وفي ظلّ نصوص قانونية متواترة إجراءات متعدّدة ومتنوّعة للحدّ من البناءات الغير شرعية والقضاء على مخالفات التعمير بصفة عامّة وهذا حسب كلّ مرحلة، وقد تنوّعت الأساليب والوسائل والجهات المختصة في كلّ حالة ممّا جعل كل إجراء يختلف عن غيره من حيث الأهداف والأدوات

المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات

لذا ولتوضيح الصورة أكثر يتوجّب علينا توضيح مفهوم إجراء تحقيق المطابقة من خلال:

- الفرع الأول: تعريف تحقيق المطابقة.
- الفرع الثاني: خصائص قواعد تحقيق المطابقة في ظل القانون 15/08.
- الفرع الثالث: التمييز بين تحقيق المطابقة وشهادة المطابقة.

الفرع الأول: تعريف تحقيق المطابقة

ذهب الفقه المقارن إلى أن إمكانية تسوية وضعية البناء المشيّد دون حصوله على رخصة البناء مسبقا مقبولة شريطة أن يتطابق مع قواعد استعمال الأراضي المفروضة ومع قوانين التعمير في المكان الذي شيّد فيه وقت التسوية، كما تمّ اشتراط أن لا يتمّ تجاوز آثار هذه التسوية إلى درجة إعفاء المخالف من العقوبات المقررة قانونا¹.

ويبرّر القائلون بذلك موقفهم هذا على أساس أن الغرض من فرض استخراج رخصة البناء يتجسد في فرض الرقابة من خلال تطبيق قواعد استعمال الأرض الواجبة على مشروع البناء، فحق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع ضرورة الاحترام الصّارم للأحكام القانونية والتنظيميّة المتعلّقة باستعمال الأرض².

¹ Jacquot Hinri et Priet François, Droit de l'urbanisme, op. cit, p 587.

Morand-Deville Jacqueline, droit de l'urbanisme, op. cit, p 126

² ديرم عايدة، المرجع السابق (تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، ص 135.

من خلال هذا المنظور سعى المشرع الجزائري لمحاربة ظاهرة البناء الغير مشروع وذلك باستدراك النقائص الموجودة في النصوص القانونية بالإضافة إلى سنّ قوانين جديدة تواكب المشكلة و آخرها قانون رقم 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها.

وعليه فقد عرّف المشرع من خلال نص المادة 02 من القانون رقم 15/08¹، مطابقة البناء على أنها " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

كما أدرج المشرع من خلال نص المادة 02 من القانون 15/08² إنشاء المساحات الخضراء وغرس الأشجار، في عبارتين منفصلتين تأكيدا على أهميتها وضرورة توافرها أثناء أشغال التهيئة و إنشاء المباني وتحقيق المطابقة³.

إذا فتحقيق المطابقة هو مجموعة الإجراءات المتضمنة لدراسات وقرارات تتخذها الجهات المختصة من أجل تسوية وضعية البناء المخالفة لأحكام التشريعات السارية المفعول.

الفرع الثاني: خصائص قواعد تحقيق المطابقة في ظل القانون 15/08

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 15/08 بمجموعة من الخصائص نجملها في ما يلي:

تتميز قواعد تحقيق البناء في إطار القانون 15/08 بطابع الأحكام المؤقتة حيث سرت أحكامه ابتداء من نشر القانون 15/08 بالجريدة الرسمية أي 03 أوت 2008 لمدة 05 سنوات⁴، أي إلى غاية 03 أوت 2013، ليتم تمديد العمل بأحكامه طبقا للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014⁵ إلى غاية 03 أوت 2016، ونظرا لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم،

¹ المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44، المعدل بموجب القانون رقم 08/13 المؤرخ في 30/12/2013، جريدة رسمية رقم 68.

² المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ج ر رقم 44، المعدل بموجب القانون رقم 08/13 المؤرخ في 30/12/2013 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر رقم 68.

³ ديرم عابدة، (تسوية وضعية البناء غير الشرعية في ظل القانون رقم 15/08 من التشريع الجزائري)، مقال منشور بمجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد 3، سنة 2014، ص 28.

⁴ المادة 94 من القانون رقم 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

⁵ قانون رقم 08/13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد 68 لسنة 2013.

تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 تقضي بتمديد جديد إلى غاية 03 أوت 2019، ثم تم تمديده مرة أخرى طبقاً للمادة 93 من قانون المالية لسنة 2020، لثلاث سنوات جديدة.

تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناء في إطار القانون 15/08 بالطابع الإلزامي، حيث نصت المادة 23 الفقرة 2 على أنه "من أجل تحقيق مطابقة البناء المتممة أو التي هي في طور الإنجاز يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كلّ متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية"، بالإضافة إلى توقيع جزاءات في حالة مخالفة ذلك وفقاً للمادتين 81 و 83 من القانون 15/08، والهدف من إلزامية تحقيق المطابقة للبناء المتممة والغير متممة هي رغبة المشرع في وضع حدّ لحالات عدم إنهاء البناء.

انطلاقاً من مبدأ " حق البناء مرتبط بالملكية " الذي كرسته المادة 50 من القانون 29/90 المعدل والمتمم¹، المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن عملية تحقيق المطابقة تمتد من تسوية البناء الغير مطابقة أو الغير متممة لتشمل تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناء والذي يعد جزءاً لا يتجزأ منها ولا يمكن إغفاله لأن البناء ملتصق بالأرض، وبالتالي فتسوية البناء الغير مطابقة والغير متممة تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها، وفي هذا الإطار صدرت تعليمة عن وزارة المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية) رقم 13/3476² تبين مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناء وإتمام إنجازها وكيفية تسوية الوعاء العقاري وكيفية التسديد.³

¹ المادة 50 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52.

² التعليمية رقم 13/3476، المؤرخة في 08 أبريل 2013، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

³ منصر نصر الدين، نعيمة ذبابية، (إجراءات وإشكالات تسوية البناء في إطار القانون 15/08)، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث سبتمبر 2017، ص 186.

الفرع الثالث: التمييز بين تحقيق المطابقة وشهادة المطابقة

لقد أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البناء بشرط احترام قواعد شغل الأراضي فنصت المادة 02 من القانون رقم 15/08 السالف الذكر على أن تحقيق المطابقة هو " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

نلاحظ من خلال هذا التعريف أن المقصود بتحقيق المطابقة هو تسليم رخص للتسوية سواء كان البناء برخصة بناء أو بدون رخصة بناء، متمم أو غير متمم بشرط أن تكون البناية متطابقة مع قواعد استعمال الأراضي ومع قوانين التعمير، والتي بموجبها يتم نقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون. لكن شهادة المطابقة لا يمكن منحها إلا إذا كان البناء برخصة بناء ومطابق لأحكام هذه الرخصة أي بناء شرعي مطابق للقانون، وبالتالي تحقيق المطابقة أشمل من شهادة المطابقة¹.

¹ لعبيدي خيرة، (رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري)، أطروحة مقدّمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، السنة الجامعية 2018/2019، ص 72.

المطلب الثاني: نطاق تحقيق مطابقة البناءات

لقد مكنّ المشرع الجزائري من خلال نص المادة 14¹ من القانون رقم 15/08²، أصحاب البناءات المخالفة للقانون من تحقيق مطابقتها إذا توافرت فيها الشروط القانونية مقابل منحه رخصة بناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة مطابقة حسب الحالات المحددة بموجب هذا القانون.

وبذلك يمكن تحقيق مطابقة بعض البناءات المتوافرة فيها الشروط القانونية (الفرع الأول)، بينما يمنع بالمقابل في ما يتعلق ببناءات أخرى (الفرع الثاني).

الفرع الأول: البناءات القابلة لتحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08

البناءات التي يشملها تحقيق المطابقة هي كلّ بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات، سواء كانت بناية فردية أو بنايات إدارية وعمومية³، شريطة أن تكون هذه البناءات خاضعة لرخصة البناء سواء انتهت بها الأشغال أو في طور الإتمام قبل نشر القانون 15/08 بالجريدة الرسمية، أي قبل تاريخ 20/07/2008، وقد فصلت المادة 15⁴ منه البناءات المعنية بالتسوية وهي كما يلي:

أ- البناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

يشترط لتحقيق مطابقة البناية في هذه الحالة:

¹ المادة 14 من قانون 15/08، "يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توافرت فيها الشروط المحددة لهذا القانون".

² المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ج ر رقم 44، المعدل بموجب القانون رقم 08/13 المؤرخ في 30/12/2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر رقم 68.

³ لعور بدر، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، مجلة تصدر عن جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016، ص 132.

⁴ المادة 15 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

- أن تكون البناية متممة، إذ تخرج من دائرة تطبيق الإجراءات المتعلقة بهذه الحالة البناية التي مازالت قيد الإنجاز ولم تنته بها الأشغال يوم اتخاذ إجراءات تحقيق مطابقتها¹.
- كما يتوجب أن تكون قد أنشئت في ظل غياب رخصة البناء لسبب ما " وعادة ما يكون هذا السبب هو غياب السند الرسمي للملكية ".
وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب : "رخصة بناء على سبيل التسوية"² (permis de construire à titre de régularisation)

ب- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

- تختلف هذه الحالة عن سابقتها حول إتمام البناية وإنهاء الأشغال عليها، وعليه يشترط:
 - أن تكون البناية غير متممة.
 - كما يشترط عدم استخراج رخصة البناء قبل مباشرة الأشغال لسبب ما.
 في هذه الحالة يكون طبيعة الطلب المقدم: "رخصة إتمام على سبيل التسوية"³ (permis) (d'achèvement à titre de régularisation)

ج- البنايات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة

- يتعلق الأمر في هذه الحالة بإنشاء بناية وإتمام أشغال إنجازها بعد الحصول على رخصة بناء بشأنها لكن دون احترام أحكامها⁴، وعليه يشترط لتسوية البناية:
 - إتمام الأشغال.
 - حيازة القائم بالأشغال لرخصة بناء مسبقة.
 - أن تكون أشغال البناء مخالفة لأحكام رخصة البناء وغير مطابقة لها.

¹ ديرم عابدة، المرجع السابق (تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري) ، ص 148.

² منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، ، (إجراءات وإشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 15/08)، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3 سبتمبر 2017، ص 187.

³ منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، المقال السابق، ص 187.

⁴ ديرم عابدة، المرجع السابق، (تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، ص 147.

أما طبيعة الطلب المقدم في هذه الحالة يكون " شهادة المطابقة" (certificat de conformité)¹

د- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

يتعلق الأمر بحالة إنجاز بناية بناءً على رخصة بناء تم استخراجها قبل البدء في الأشغال غير المتممة وما زالت قيد الإنجاز، وأن يكون لأرضيتها عقد رسمي².

وتنقسم هذه الحالة إلى قسمين:

البناءات غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء، والبناءات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء³.

ويشترط لهذه الحالة:

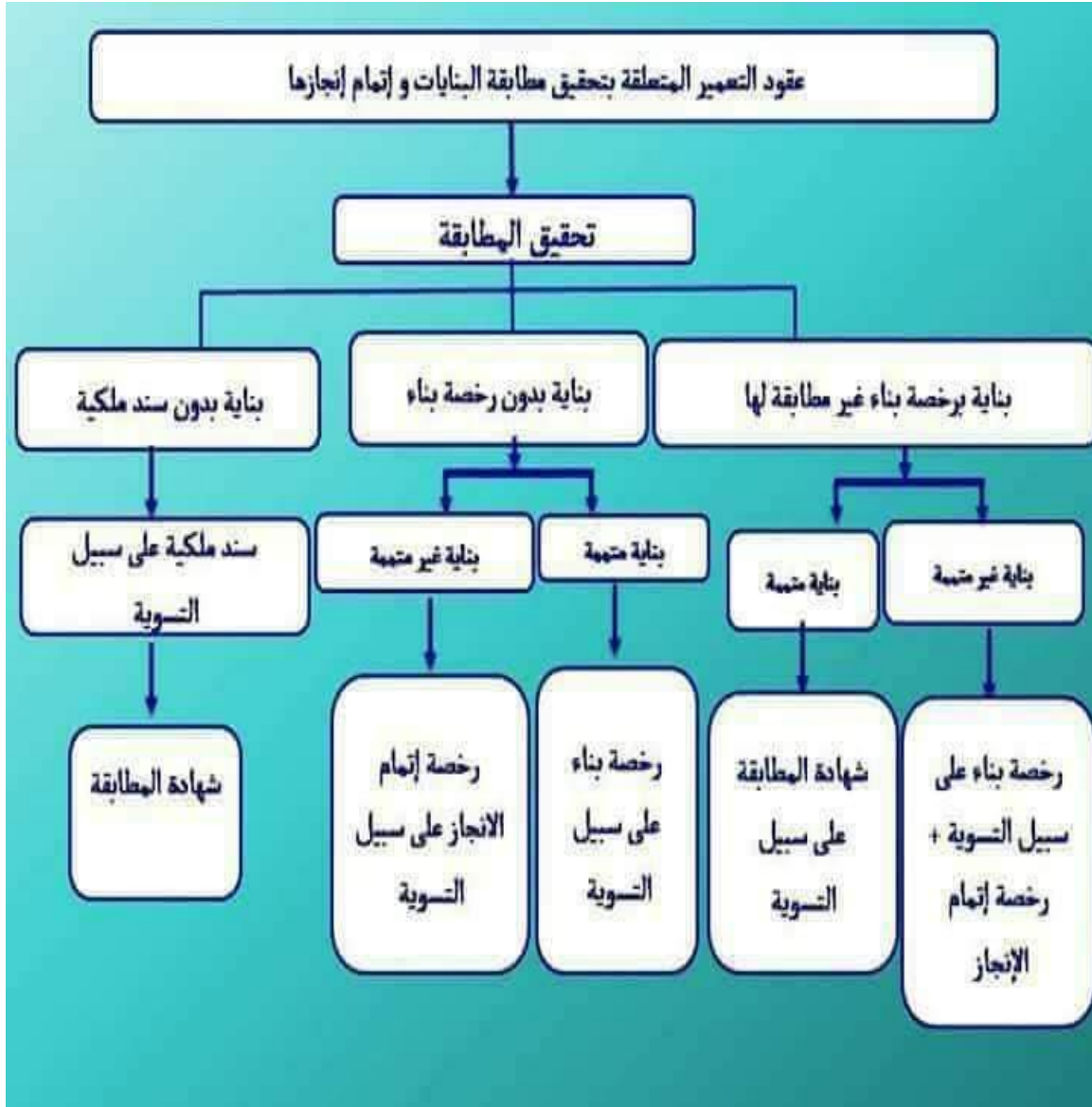
- أن تكون البناية قيد الإنجاز، أي أن الأشغال غير مكتملة.
- أن تحوز البناية سنداً رسمياً لمليتها أو لحيازتها.
- أن تحوز البناية على رخصة بناء قبل الإنجاز.
- وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب المقدم "رخصة إتمام الإنجاز" (permis d'achèvement)⁴.

¹ منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، المقال السابق، ص 187.

² وفقاً للمادة 35 "اشتراطت عقد رسمي للوعاء العقاري الذي شُيّد عليه المبنى" من القانون رقم 15/08، ج ر رقم 44.

³ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المتضمن إجراءات التصريح بمطابقة البناءات، ج ر عدد 27 لسنة 2009.

⁴ منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، المقال السابق، ص 187.



رسم بياني يوضح البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08 وعقود التعمير المتعلقة بها.

الفرع الثاني: البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة 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 في ما يلي:

أ- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها

كالبنايات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي¹

ب- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع

المتعلق بمناطق التوسع السياحي² والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، والمرتبطة بحماية البيئة والساحل، بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات 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.

¹ الشريف بحماوي، (مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البنايات الفوضوية)، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2014، ص 172.

² "هي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية"، حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مقال منشور بمجلة المفكر، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد 06، ص 321.

إن هذا النوع من البنايات يمس مباشرة بالثروة الوطنية، إذ أن المواد المستعملة في البناء يضر بها من الناحية البيئية¹، 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 المفترزة 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 الأميونت² السامة³.

أما البنايات التي تشوه المنظر العام، فهي تعد مصدرا للتلوث البصري ما يتوجب معه إزالة آثارها⁴.

هـ - البنايات 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 حيين⁵.

¹ أثبتت العديد من الدراسات أن المواد المستخدمة في البناء حديثا تُعد سموما خفية للبيئة والصحة على حد سواء، حيث دعى العديد من المختصين إلى العودة للطبيعة واستعمال المواد الطبيعية للبناء، للتوسع في الموضوع راجع قعيد لطيفة، يونس مراد، المباني الخضراء (العمارة الخضراء)، دراسة حالة مبادرة دبي للاستدامة العقارية، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 3 سبتمبر 2017، ص 153/138.

² مادة كيميائية خطيرة جدا تسبب مرض سرطان الرئة.

³ تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 176.

⁴ ديرم عابدة، المرجع السابق، (تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، ص 151.

⁵ تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 176.

كما أضافت التعليمات رقم 1000/09¹ 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 بتشبيد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (أحواض، سفوح السود، مواقع التنقيب على المحروقات، ومواقع توسيع الموانئ والمطارات).

- كما لا تخضع للتسوية 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.²

- 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

¹ التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

² منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، المقال السابق، ص 188.

17 من القانون 15/08 تنص على أن البنايات المستتناة تكون موضوع للهدم بعد معابنتها من طرف الأعوان.¹

خلاصة الفصل الأول

من خلال ما سبق يمكننا القول أنّ البناء غير المشروع يشمل بنايات ومنشآت تفتقد لأدنى قواعد التهيئة العمرانية ودون احترام لأحكام قانون البناء والتعمير، أو حتى تتعدى على أراضي الغير التي قد تكون تابعة للأملاك الوطنية، أو الأملاك الخاصة، تتواجد داخل المدن أو على أطرافها، أو الأرياف، نتج عنها تشويه للنسيج العمراني وإضرار بالبيئة، وتهديد لسلامة الأشخاص، وذلك بسبب الشروع في إنجاز أشغال البناء دون الحصول على رخصة البناء أو مخالفتها بعد الحصول عليها، ما ترتب عنه عدم مطابقة الأشغال مع أحكام أدوات التهيئة التعمير.

و قد تم احصاء الى حد الان ايداع 873.573 ملف على مستوى مختلف بلديات الوطن اي ما يعادل 1.290.281 سكن حيث تم دراسة 624.539 ملف ما يعادل 1.038.228 سكن سوي منها 342.377 ملف ما يعادل 591.209 سكن بينما تم رفض 107.311 ملف ما يعادل 127.714 سكن.²

¹ بن صالحية صابر، (آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري)، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ل م د ، تخصص: قانون عقاري، فرع: قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2016/2017، ص 245.

² <http://www.aps.dz/ar/economie/62955-2019> 22h35 jour 03/05/2020

الفصل الثاني

الفصل الثاني: آليات تحقيق مطابقة البناء غير المشروع في إطار القانون 15/08

نظرا لانتشار حالات عدم انتهاء السكنات، ولا سيما الفردية التي تنجز وتتطور حسب الإمكانيات المادية لأصحابها، مما أعطى صورة سلبية للمشهد الحضري الذي أصبح عبارة عن مجموعة من الورش غير المنتهية ، ما أدى إلى الافتقار الشبه الكلي للتناسق المعماري لأغلب المدن الجزائرية، وغياب الجاذبية والمناظر الجمالية لها.

وبما أن حجة المواطن في أغلب الأحيان هو عدم تمكنه من الحصول على رخصة البناء من أجل إنهاء الأشغال، أو الاستفادة من القروض لتسهيل ذلك، فقد بادر القائمون على القطاع بإعادة صياغة وبلورة النصوص التشريعية، فكان الحل بصدور القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، تلتها المراسيم التنفيذية له الصادرة في 06 ماي 2009، المحددة لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء¹ الذي من بين أهدافه: "تحقيق مطابقة البناء المنجزة، والتي هي قيد الانجاز قبل صدور القانون".

¹ عائشة مزياني، (القانون رقم 15/08 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي - صعوبات تطبيقه وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 2 جوان 2017، ص 232.

المبحث الأول: أسس تحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08

نص القانون 15/08 على مجموعة من التدابير الواجب اتباعها لتحقيق مطابقة البناء غير الشرعي، بدءاً من تقديم طلب التصريح بمطابقة البناء من طرف الشخص المخول قانوناً، ثم دراسة الطلب، وصولاً إلى البتّ فيه سواء بالقبول أو الرفض من قبل المصالح المختصة، و لتوضيح هذا المسار، وجب بداية التعريف بالمصالح المشرفة على عملية التسوية، ثم بيان وتوضيح المعايير التي تتم وفقها العملية من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: وسائل تحقيق المطابقة.

المطلب الثاني: معايير تحقيق المطابقة .

المطلب الأول: وسائل تحقيق المطابقة.

للقيام بإجراءات تحقيق المطابقة يستوجب الأمر وجود مصالح مختصة تعمل على دراسة الطلب والبتّ فيه، ولقد حرص المشرع على استحداث أجهزة تؤدي المهمة، وهي كما يلي:
الفرع الأول: وسائل تنفيذ إجراءات المطابقة

أولاً: لجنة الدائرة**أ- تعريف لجنة الدائرة**

- يمكن تعريفها على أنها هيئة تنشأ على مستوى كلّ دائرة، تتولى مهمة دراسة التحقيق في البناءات المشيدة بصورة مخالفة للقوانين السارية وفرض مطابقتها لها¹.

بموجب نص المادة 32 من القانون رقم 15/08: " تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبتّ في مطابقة البناءات، بمفهوم أحكام هذا القانون"، وتطبيقاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 09/155²، وحدد من خلال نص المادة 02 منه تشكيلتها من ممثلين عن جهات إدارية مختلفة:

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيساً.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء.
- مفتش الأملاك الوطنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً.
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.
- رئيس القسم الفرعي للرّي.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.

¹ ديرم عابدة، المرجع السابق (تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، ص 156.

² المؤرخ في 2009/05/02، يحدد شروط تشكيل لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، جريدة رسمية رقم 27.

- ممثل الحماية المدنية.
- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية.
- ممثل مؤسسة سونلغاز.

ب- الطبيعة القانونية للجنة الدائرة

منح المشرع الجزائري هذه اللجنة صلاحية واسعة للبت في الملفات المتعلقة بتحقيق المطابقة، كما أن قراراتها قابلة للطعن أمام لجنة الطعن، ولها أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو أي هيئة يمكنها مساعدتها في أشغالها بموجب الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

تجتمع اللجنة في مقر الدائرة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية، وفي دورات استثنائية كلما دعت الحاجة، وتتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بموجب نص المادة 08 من المرسوم نفسه، وعند قبولها للملف في حالة عدم وجود تحفظات تصدر قرارا بتحقيق مطابقة البناء موضوع الطلب طبقا لأحكام القانون رقم 15/08.¹

¹ أنظر المادة 08 من المرسوم 155/09 السالف الذكر.

ثانيا: لجنة الطعن

أ- تعريف لجنة الطعن

نظرا لعدم وجود تعريف فقهي للجنة الطعن، حاول بعض الباحثين تعريفها على أنها:

" هيئة إدارية تنشأ على مستوى كل ولاية، تتولى مهمة الفصل في الطعون المقدمة بشأن قرارات لجنة الدائرة في إطار تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية الواقعة في مجال اختصاصها.¹"

تنشأ بموجب نص المادة 47 من القانون رقم 15/08 لجنة الطعن: " تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبت في طلبات الطعن يرأسها الوالي المختص إقليميا".

وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 155/09² المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكيفيات سيرهما، وحدد من خلال نص المادة 13 تشكيلة هذه اللجنة كالآتي:

- الوالي رئيسا.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- عضوين اثنين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير الأملاك الوطنية.
- مدير الحفظ العقاري.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الأشغال العمومية.
- مدير الموارد المائية.
- مدير الطاقة والمناجم.

¹ ديرم عابدة، المرجع السابق، (تسوية البناء غير المطابقة في التشريع الجزائري)، ص 162.

² مرسوم تنفيذي رقم 155/09 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 / 02 مايو سنة 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكيفيات سيرهما، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2009.

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

ب- الطبيعة القانونية للجنة الطعن

تجتمع اللجنة في مقر الولاية كلما دعت الحاجة إلى ذلك بناء على استدعاء من رئيسها بموجب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09¹، ولا تصحّ مداولات اللجنة بموجب نص المادة 15 إلا بحضور ثلثي الأعضاء على الأقل، كما يمكنها المبادرة بكل تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ قرارها النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة تطبيقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الملف المقدم من المصرّح بموجب نص المادة 16 من المرسوم نفسه، والذي يتوجب رفعه خلال 30 يوما من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة بموجب نص المادة 18.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 155/09 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 / 02 مايو سنة 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2009.

ثالثاً: فرق المتابعة والتحقيق

تعتبر فرق المتابعة والتحقيق وسيلة من وسائل تنفيذ تحقيق المطابقة، ووسيلة للمراقبة في آن واحد.

أ- تعريف فرق المتابعة والتحقيق

استحدث المشرع الجزائري فرق المتابعة والتحقيق بموجب نص المادة 168¹ من القانون رقم 15/08، وقد عرفها من خلال نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، على أنها مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية².

حددتهم المادة 7 من نفس المرسوم، بما يلي: " يعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك الآتية:

- مفتشي التعمير.
- المهندسين المعماريين.
- مهندسي التطبيق (في البناء).
- التقنيين السامين (في البناء).
- المتصرفين الإداريين.

إضافةً إلى الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01.

¹ نص المادة، " تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناء كما هي معرفة في هذا القانون". جريدة رسمية عدد 44.

² جريدة رسمية، عدد 27 لسنة 2009.

ب- الطبيعة القانونية لفرق المتابعة والتحقيق

تعتبر فرق المتابعة والتحقيق جهازا إداريا كونه يتشكل من موظفين تابعين لجهات إدارية، مُعينين من طرف الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا بناء على نص المادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي. مهامهم متعلقة بالضبط الإداري من خلال الحفاظ على النظام والأمن العام والصحة العامة¹. تعمل على اكتشاف الجرائم والإخلال بالنظام العام فيما يتعلق بالتعمير ووضع حد لها من خلال تسويتها بإخضاعها لوجوب مطابقة النصوص القانونية المنظمة للتعمير.

وقد حددت المادة 4 من نفس المرسوم 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 مهام هذه الفرق المشكلة بما يأتي:²

- البحث عن مخالفات القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20، ومعاينتها
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.
- المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البناءات.

¹ تم التشديد على ضرورة حماية صحة المواطنين وعدم تعريض المحيط للتلوث الذي قد يؤدي للاعتداء عليها، ويتعرض المعتدي للعقوبات المقررة بموجب القانون رقم 08/85 المؤرخ في 1985/02/16 يتعلق بحماية الصحة وترقيتها، جريدة رسمية رقم 08 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 07/06 المؤرخ في 2006/06/15، جريدة رسمية رقم 47.

² جريدة رسمية، عدد 27، لسنة 2009.

الفرع الثاني: وسائل مراقبة تحقيق المطابقة

عمل المشرع على توسيع مجال الرقابة من خلال استحداث جهات قانونية لضبط المخالفات

العمرانية:

أولاً: مفتشية العمران والبناء

نتعرّف إليها من خلال:

أ- المفتشية العامة للعمران والبناء

هي جهاز الدولة الأول المكلف بالرقابة والسهر على تطبيق القانون في مجال العمران والبناء، عبر التحقيق حول البناءات غير الشرعية، والسكنات المشتبه في وضعيتها القانونية.¹

ب- مهام المفتشية العامة للعمران والبناء:

يدير المفتشية العامة قانوناً مفتش عام للعمران والبناء، يساعده في مهامه (4) مفتشين يعينون طبقاً للتنظيم المعمول به، وتحدد مهامهم من قبل الوزير المكلف بالعمران والبناء بعد اقتراح من المفتش العام. وتزود الدولة المفتشية العامة بالوسائل الضرورية لأداء عملها المتمثل في:

- التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء، واقتراح التدابير الرامية لتحسين فعاليتها، وتقييم أعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المختصة.
- تنظيم زيارات تقييمية وتفتيش ومراقبة مخالفات التشريع المعمول به في العمران.
- تسيير على المستوى المركزي البطاقيّة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء ونشر محتواها سنوياً للجمهور.

¹ تندرج المفتشية العامة للعمران والبناء ضمن الهيئات التي تشتمل عليها الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران الموضوعية تحت سلطة الوزير، أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 13-151 المؤرخ في 15 أفريل 2013، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران، جريدة رسمية عدد 22 مؤرخة في 15 أفريل 2013.

ثانيا : المفتشية الجهوية للعمران والبناء

أ- تعريف المفتشية الجهوية للعمران والبناء

يتفرع عن المفتشية العامة مفتشيات جهوية للعمران والبناء¹، يديرها مفتش جهوي؛ أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 389/08، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 284/10، المؤرخ في 14 نوفمبر 2010.²

تنظم المفتشية الجهوية في (3) مصالح، وتنظم كل مصلحة منها في (3) مكاتب على الأكثر طبقا لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 289/08 المتمم، على أن تنظيم المفتشية الجهوية في مكاتب يحدد بقرار مشترك بين وزير السكن والعمران والوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية.³ كما يلي:

1. مصلحة البرمجة ومتابعة وتقييم المراقبة، تنظم في المكاتب التالية:

مكتب البرمجة، مكتب متابعة المراقبة، مكتب التقييم والمراقبة.

2. مصلحة التحقيقات ومتابعة أنشطة مديريات العمران والبناء، تنظم في المكاتب التالية:

مكتب التحقيقات، مكتب متابعة نشاط مديريات التعمير والبناء، مكتب المطابقة.

3. مصلحة الإدارة والوسائل، تنظم في المكاتب التالية:

مكتب تسيير المستخدمين، مكتب الميزانية والمحاسبة، مكتب الوسائل العامة.

ب- مهام المفتشية الجهوية للعمران والبناء:

— القيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة على مستوى كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي وتحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء.

¹ المفتشية الجهوية للعمران والبناء، هي مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.

— أنظر المرسوم التنفيذي رقم 388/08، المؤرخ في 2008/11/27، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها، جريدة رسمية عدد 69، مؤرخة في 2008/12/07.

² المرسوم التنفيذي رقم 284/10 المؤرخ في 2010/11/14، يتم المرسوم التنفيذي رقم 389/08 المؤرخ في 2008/11/27، المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، جريدة رسمية عدد 70، مؤرخة في 2010/11/21.

³ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2012/01/29، يحدد التنظيم الداخلي للمفتشية الجهوية للعمران والبناء في مكاتب.

- تقوم المفتشية بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها.
- إعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء.
- التنسيق بين أنشطة مديريات العمران فيما يخص مجال البناء.

ثالثاً: البطاقة الوطنية

عرّفت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09¹ المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها، البطاقة الوطنية بأنها: " آلية لتوثيق عقود التعمير التي تسلمها السلطات المختصة والقرارات الادارية والقضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع والتنظيم الساري المفعول في مجال متابعة تنفيذ العقود والقرارات المذكورة أعلاه".

أ- مضمون البطاقة الوطنية:

تحتوي البطاقة الوطنية على المعلومات الآتية:

- عقود التعمير المنصوص عليها بقانون التهيئة والتعمير، وقانون تحقيق المطابقة.²
- تاريخ التسليم والسلطة التي قامت بتسليمه.
- هوية المستفيد وعنوانه.
- مدة صلاحية العقد.
- عقد التعديل عند الاقتضاء، الأجل الخاص به.³

ب- كفايات مسك البطاقة الوطنية:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 276/09، المؤرخ في 30 أوت 2009، المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها، جريدة رسمية، عدد 50، مؤرخة في 2 سبتمبر 2009.

² تتمثل في: شهادة التعمير، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، رخصة البناء، رخصة البناء على سبيل التسوية، رخصة الاتمام ورخصة الاتمام على سبيل التسوية، شهادة المطابقة يبين فيها إذا كان العقد سلم على شكل حصص.

³ أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09.

1 - توضع البطاقة الوطنية لدى الوزير المكلف بالتعمير¹، وتتولى المفتشية العامة للتعمير تحت مسؤولية الوزير المكلف بالتعمير مسكها²؛ ومنه يتعين على رؤساء المجالس الشعبية البلدية والولاية ارسال عقود التعمير التي تم تسليمها، إلى الوزير المكلف بالتعمير في أجل شهر يسري ابتداء من تاريخ تسليمها للمعني بالأمر، ليتم تدوينها بالبطاقة الوطنية، كما أنه يمكنهم إرفاق ارسالهم بكل المعلومات والاستعلامات التي يرونها ضرورية أو أساسية لتسجل على هامش البطاقة الوطنية³. كما تسجل عقود التعمير التي يسلمها الوزير المكلف بالتعمير مباشرة على مستوى الوزارة بالبطاقة الوطنية⁴. ويتعين على الجهة القضائية المختصة التي أصدرت أحكاما وقرارات نهائية في مجال مخالفات التعمير، إرسال نُسخ إلى الوزير المكلف بالتعمير في أجل شهر ابتداءً من تاريخ النطق بها، ويمكنها هي الأخرى إرفاق ارسالها بكل المعلومات والاستعلامات التي تراها ضرورية لتسجل على هامش البطاقة الوطنية⁵.

2 - تتولى المفتشية الجهوية للتعمير والبناء تحت مسؤولية المفتشية العامة للتعمير والبناء مسك البطاقة الوطنية المتعلقة بالإقليم الخاضع لاختصاصها⁶؛ والتي تسمى بالبطاقة الجهوية، وذلك بتسجيل العقود والقرارات والأحكام حسب نظام تسلسلي وبجدولتها في البطاقة المناسبة⁷، مع تقييد المعلومات والاستعلامات التي تم إرفاقها مع الإرسال على الهامش.

المطلب الثاني: معايير تحقيق المطابقة

إن ظاهرة البناءات غير الشرعية بحكم تعقدها وتنوعها تتطلب معالجتها معالجة شاملة من خلال تحديد مختلف أنماط هذه البناءات وإطار تسويتها وهذا ما يتطلب تحديد العناصر التي يتكون منها كل صنف من أصنافها:

— الطبيعة القانونية للقاعدة العقارية.

¹ أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09، السالف الذكر.

² أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09، السالف الذكر.

³ أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09، السالف الذكر.

⁴ أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09، السالف الذكر.

⁵ أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09، السالف الذكر.

⁶ أنظر المادة 04 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09، السالف الذكر.

⁷ أنظر المادة 10 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09، السالف الذكر.

– إحترام قواعد التعمير ومعايير البناء.

– وجهتها و استعمالها.

– موقع إقامتها و وضعية شبكات التهيئة¹.

ومنه يتضح أن الأخذ بعين الإعتبار والقيام بدراسة مجموع هذه العناصر التكوينية تحدد الحل المناسب الذي يجب أن يحل به كل نمط من أنماط البناء غير الشرعية.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للقاعدة العقارية

يقصد بالصفة القانونية للقاعدة العقارية الطبيعة القانونية للأرض المقام عليها البناء، هل هي أرض تابعة للأملاك العمومية أو أرض تعود ملكيتها للخواص، وتبعاً لهذا التمييز يتم تحديد نوعية الأراضي التي تقبل البناء المشيدة فوقها للتسوية، ولذلك يميز بين نوعين من البناء، البناء المشيدة فوق أرض عمومية غير تابعة للأملاك العمومية ولا لمزارع فلاحية عمومية، والبناء المشيدة فوق أرض يملكها الخواص².

أولاً: البناء المشيدة فوق أرض عمومية غير تابعة للأملاك العمومية ولا لمزارع فلاحية عمومية

تتقسم الأراضي العمومية إلى عدة أقسام منها:

• الأراضي التابعة للأملاك الوطنية، والأراضي التابعة لمزارع عمومية فلاحية، وهي غير قابلة للتصرف فيها ولا يمكن وضع اليد عليها واكتسابها عن طريق الحيازة أو التقادم، والبناء المشيدة فوقها لا تقبل التسوية، ولذلك يهدم البناء³ وتعاد الأماكن إلى حالتها حتى ولو كان

¹ أنظر المادة 18 من القانون 15/08، السالف الذكر.

² آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004/2003، ص 70.

³ تنص المادة 37 من قانون 15/08، على " لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و 36 ".

البناء مطابقا للمقاييس والقواعد المعمول بها، ومجرد سكوت الإدارة عن عمل يقوم به الغير في الأملاك العمومية لا يؤدي إلى زوال التخصيص للنفع العام.

• الأراضي العمومية التي تقبل وضعيتها التسوية، ويميز بين ما إذا كان شغل هذه الأراضي بسند أو رخصة وبين ما إذا كان شغلها بدون سند ولا رخصة وتبعاً لذلك تختلف طريقة التسوية حسب كل حالة من الحالات التي تسويتها لا تطرح أي إشكال تقني أو قانوني¹.

أ- شغل الأرض بسند أو رخصة سلمت قبل الإنجاز:

يقصد بالسند أو الرخصة؛ تصريح بالأشغال صادر من الشخص العمومي المالك ولكن ليس له قيمة سند الملكية، وهو ما يدل على موافقة الشخص المعنوي العمومي المالك للأرض على تشييد البناء، وفي هذه الحالة لا يجوز لهذا الأخير طلب الإزالة وتسوية وضعية قطعة الأرض بالتنازل عن ملكيتها للشاغل الفعلي، ومقابل التنازل يدفع المستفيد مبلغاً نقدياً يساوي قيمة القطعة الأرضية المتنازل عنها على أو لا يتناول التنازل إلا الجزء الذي استعمل كقاعدة للبناء المشيد وذلك لأن التسوية أقرت لتفادي الهدم، فلا يشمل التنازل إلا الجزء من الأرض المشيد فوقه البناء وما فاق ذلك يبقى ملكاً للبلدية، ويتوج التنازل بعقد ملكية يعد حسب الشكل الإداري، ولا يحتج بهذه العقود سواء فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير إلا إذا تم إشهارها في المحافظة العقارية؛ ولدينا في هذا الصدد قرار صادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 1998/10/28 جاء فيه: " حيث أنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يظهر أن قضاة المجلس اعتبروا أن القطعة الأرضية المتنازع من أجلها أصبحت مسندة إلى مورث المدعى عليهم في الطعن بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي، وأن هذه المداولة تحل محل عقد الملكية إلى حين تسوية الوضعية إدارياً.

ولكن حيث أن مداولة المجلس الشعبي البلدي التي لم يتم تجسيدها بعقد بيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري طبقاً لنص المادة 793 مدني لا تنقل للمدعى عليهم ملكية القطعة الأرضية المتنازع من أجلها طبقاً للمادتين 792 و 793 مدني.

¹ الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 169.

وبالتالي فإن استظهار المدعى عليهم في الطعن بالمداولة وحدها لا يفتح الجهة في المطالبة بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها ما دام لم تنتقل إليهم الملكية.

ولما حكم قضاة مجلس عنابة بخلاف ذلك خالفوا أحكام المادتين المذكورتين أعلاه و عرضوا قرارهم للنقض. ¹

وتقضي المادة 793 مدني بأنه لا تنقل الملكية والحقوق العينية في العقار إلا بمراعاة إجراءات الشهر العقاري، وكذا المادة 29 من قانون التوجيه العقاري التي أكدت على نفس المبدأ، وبالتالي فإن مداولة المجلس الشعبي البلدي غير المجسدة بعقد مشهر لا ترقى إلى مرتبة العقد الناقل للملكية العقارية ولا يمكنها أن تنقل ملكية القطعة الأرضية.

ب- شغل الأرض دون سند أو رخصة:

يستفيد الشخص المعنوي العمومي المالك للأرض من القرينة الواردة بالمادة 782 مدني فتعتبر المنشآت ملكا له، فهو المالك للأرض ويفترض أنه مالك المنشآت هذا من جهة، ومن جهة أخرى يأخذ صاحب المنشآت حكم الباني سيئ النية لأنه أقام البناء دون الحصول على رخصة من المالك، وفي هذه الحالة يتنازل الشخص العمومي للشاغل الفعلي عن قطعة الأرض مقابل دفع سعرها ولأن البناء يفترض أنه ملك للشخص المعنوي يلزم الشاغل بدفع تعويض يطابق كلفة المبنى المشيد مخصوما منه قيمة مواد البناء التي جلبها.

ونشير هنا أنه لا يمكن أن تتجاوز المساحة الأرضية المتنازل عنها حدود الاحتياجات العائلية والمهنية المحددتين بالنصوص التنظيمية التي جاءت تطبيقا لأمر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات.

ثانيا: البنايات المشيدة فوق أراض يملكها الخواص

في هذه الحالة يجب التفرقة بين ما يلي:

¹ قرار بتاريخ 1998/10/28 تحت رقم 182,360 المجلة القضائية لسنة 1999، العدد الأول، ص 83.

إذا كان الباني مالكا للأرض وشيد البناء دون الحصول على رخصة، فيتعين التمييز بين ما إذا كانت في حوزة الباني وثائق يثبت بها ملكيته للأرض وبين ما إذا لم تكن في حوزته هذه الوثائق. ففي الحالة الأولى تتم التسوية وتسلم له رخصة بناء لاحقة لأن البناء قد تم تشييده، ويتعين على المالك أن يقوم بتقديم طلب رخصة البناء، وتكون التسوية على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير وقواعد البناء.

أما في حالة عدم امتلاكه وثائق تثبت ملكيته للأرض تسلم له رخصة بعنوان التسوية، ولكنها لا تعوّض سند الملكية، لذلك ينبغي عليه تصحيح وضعيته فيما يخص ملكية الأرض وذلك باللجوء إلى الموثق لتحديد عقد الملكية¹.

الفرع الثاني: احترام قواعد التعمير ومعايير البناء

يجب أن تراعى في عملية تسوية المباني الأمور التقنية من حيث احترام الباني لقواعد التعمير ومقاييس البناء، وفي هذه الحالة نميز بين:

أولاً: البنائات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء

البنائات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء، تدعم بتسليم رخصة البناء بعنوان تسوية الوضعية حيث تُجري المصالح التقنية المختصة معاينة من أجل دراسة وضعية هذه البنائات وإثبات حالتها بأنها مطابقة للمعايير المطلوبة، حتى لا تتم تسوية بنائات فوضوية تشكل خطراً على المواطن وتشوه المحيط العمراني.²

ثانياً: البنائات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء

¹ الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 170.

- للتوسع في الموضوع أنظر، آسيا جرور، (المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع المسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون 2003/2004، ص 74
² عجابي سامية، الأدوات القانونية لتسوية البنائات غير الشرعية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع القانون الإداري، تخصص الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة - ، 2015/2016، ص 77.

نعني بها البناءات التي يتوفر فيها الحد الأدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل إنجازها أو بعد إنجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة. من هنا يتم إصدار المصالح التقنية أمر بإتمام الأشغال قصد جعل هذه المباني متوفرة على الحد الأدنى من قواعد التعمير مع منح مهلة لصاحب البناء لتنفيذ الأشغال.¹ وبعد إجراء التعديلات اللازمة والتأكد من طرف المصالح التقنية من مطابقة البناية لقواعد التعمير تسلم له رخصة البناء بعنوان التسوية.²

الفرع الثالث: تحديد الوجهة والهدف من البناء واستعماله.

تسوى وضعية البناء إذا كان مخصصا للسكن، أما الأبنية المخصصة للنشاطات المهنية والتجارية، فيفصل بين البناء، والنشاط؛ بحيث تسوى وضعية البناء بينما يشترط في النشاط أن يكون مطابقا للنصوص القانونية المعمول بها.³

الفرع الرابع: موقع إقامة البناء

تُشيد البناءات إما على مكان هُيئت مرافقه ويتوفر على العناصر التقنية الضرورية للحياة، وهنا يجب على مصالح أملاك الدولة عند التقييم إدماج المصاريف التي أنفقتها الجماعات المحلية للتهيئة، بالإضافة إلى فرض رسوم وحقوق أخرى من قبل مصالح أملاك الدولة.

أو تُشيد على مكان غير مُهيئ، وهنا تترتب على عاتق البانين مهمة التكفل بأشغال التهيئة أي تهيئة المنطقة بالمرافق الضرورية ويتحملون جميع المصاريف، وقد منحت لهم مهلة سنة لمباشرة الأشغال.⁴

¹ تعليمة وزارية مشتركة رقم 2012/04، مؤرخة في 2012/09/06، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

² الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 171.

³ أنظر التعليمة رقم 1000/09، السابقة الذكر.

⁴ الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 171.

- آسيا جرورو، مرجع سابق، ص 77.

المبحث الثاني: خطوات تحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08

يمكن توضيح كيفية تحقيق مطابقة البناء من خلال مطلبين أساسيين، وهما:

- المطلب الأول: مراحل تحقيق المطابقة.
- المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بتحقيق المطابقة.

المطلب الأول: مراحل تحقيق مطابقة البناء في إطار القانون 15/08

تمر العملية بسلسلة من الخطوات، نبيّنها فيما يلي:

الفرع الأول: إيداع الملف أمام المصالح التقنية للبلدية

يودع تصريح من طرف المالك، أو أصحاب المشاريع، وكل متدخل مؤهل لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية في 05 نسخ طبقا للإستمارة المحددة، ثم يرسلها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي¹، ويشترط أن يتضمن هذا التصريح بيانات محددة²، ويرفق بوثائق ثبوتية مكتوبة.

في حالة عدم إتمام الأشغال أو انجاز بناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال، ثم يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي ليسلمه شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة. وعدم الامتثال لهذا الإجراء يؤدي بالأعوان إلى إجراء المعاينة وغلق الورشة، ثم تحرير محضر عدم المطابقة مع فرض عقوبات بهذا الشأن.³

أولا: البيانات التي يتضمنها التصريح:

- اسم ولقب المالك أو القائم بالأشغال أو اسم الشركة بالنسبة لصاحب المشروع.
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز.

¹ عزري الزين، كاهنة مزوزي، (تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 15/08)، مجلة العلوم الإنسانية - جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 35/34، مارس 2014، 296.

² بموجب نص المادة 25 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44.

³ عزري الزين، كاهنة مزوزي، المرجع السابق، ص 296.

- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء.
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الإقتضاء.

ثانيا: الوثائق المرفقة بالتصريح:

أ- حالة طلب رخصة إتمام الإنجاز

وتنقسم إلى:

1- بناية غير متممة ومطابقة لرخصة البناء المسلمة

يرفق التصريح بالوثائق التالية:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يُعدّه مهندس معماري معتمد.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.
- أجل إتمام البناية، يقيّمه مهندس معماري معتمد¹.

2- بناية غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة

يرفق التصريح بالوثائق التالية:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.
- وثائق بيانية ومكتوبة يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أُدخلت عليها تعديلات.

¹ أسند المشرع مهمة تقييم أجل إتمام البناية في كل الحالات لمهندس معماري معتمد نظرا لأهمية الإجراء وضرورة تحديده بدقة كضمانة لحق المصرح ومنعا لتعسف الإدارة، من خلال نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09، التي أحالتنا للمادة 29 من القانون رقم 15/08.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبنائية.
- أجل إتمام البنائية، يقيّمه مهندس معماري معتمد.
- ب- حالة طلب شهادة المطابقة

يرفق التصريح بالوثائق التالية:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
 - مخطط الكتلة للبنائية كما اكتملت بسلم 500/1.
 - مخططات كل طابق وواجهة إذا اكتملت بسلم 50/1.
 - مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبنائية.
- 1- حالة طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبنائية متممة غير حائزة على الرخصة

يرفق التصريح بالوثائق التالية:

- الوثائق البيانية والمكتوبة ومخططات الهندسة المدنية للبنائية كما اكتملت معدة بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين.
 - بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبنائية.
- 2- حالة طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبنائية غير متممة وغير حائزة على رخصة البناء

يرفق التصريح بالوثائق التالية:

- الوثائق البيانية و الوثائق المكتوبة ومخططات الهندسة المدنية تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين.
- أجل إتمام البنائية¹، يقيّمه مهندس معماري معتمد.

¹ طبقا للمادة 29 من قانون 15/08، التي تنص على: "... غير أنه لا يمكن في أي حال أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

- 24 شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني.

– مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناءية.

وبناءً على ما سبق ذكره، فإنه حسب القانون رقم 15/08، عندما ينتهي المصرح من إعداد الملف يقوم بإيداع التصريح مرفقا حسب الحالة بأحد الملفات المذكورة أعلاه، لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي، حيث تقوم هذه الأخيرة بالتدقيق في الملف والتأكد من توافر الوثائق المكتوبة والبيانية وتطابقها مع ما يتطلبه القانون، ثم يتم تسجيل الملف بدفتر خاص بالبلدية، مرقم ومؤشر من قبل الجهات القضائية المختصة اقليميا وتسلم للمعني بالأمر وصل استلام يحتوي على تاريخ الإيداع وهوية المصرح¹، حيث أن تاريخ الإيداع مهم جداً، لأنه بموجبه يتم حساب المدة الممتدة من تاريخ إيداع الملف إلى غاية اتخاذ القرار، أي المدة التي يجب فيها الفصل في ملف مطابقة البناءية.²

وقد استتنتت التعليلة الوزارية المشتركة رقم 301³ من هذا الإجراء برامج السكن والتجهيزات العمومية التي تم استغلالها قبل صدور القانون رقم 15/08، شرط إنجازها وفق المعايير التقنية وعليه حددت الملف المرفق بالطلب المكون من 3 نسخ في التصريح وسند التخصيص أو التنازل عن القطعة إضافة لتصميم موقع البناء والتصاميم المعمارية للطوابق والواجهات كما هي منجزة، يتم إيداعه مباشرة على مستوى مصالح التعمير والبناء بالولاية مقابل وصل لتتم دراسته من طرف لجنة تنشأ لدى الوالي تتشكل من مديري مصالح الولاية المكلفة بالتعمير والأماكن الوطنية والتنظيم ومسؤولي المصالح التقنية المؤهلة، على أن تصدر قرارات التعمير من طرف الوالي خلال 15 يوما كاستثناء.

– 12 شهرا بالنسبة للبناءية ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.

– 24 شهرا بالنسبة للبناءية ذات الاستعمال المزدوج السكني أو التجاري أو الخدماتي.

– 24 شهرا بالنسبة للبناءية الخاصة بتجهيز عمومي.

¹ أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09، السالف الذكر.

² لعيدي خيرة، مرجع سابق، ص 530.

³ المؤرخة في 2012/01/03 الصادرة عن وزارة السكن والعمران ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية.

ثالثا: معاينة البناء

وحسب المادة 27 من القانون 15/08 التي تنص على " يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات في مفهوم أحكام هذا القانون على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح ... "، ليتم التأكد من مدى مطابقة البناءة لما جاء في تصريح المعني بذلك وتحرير محضر في حالة تسجيل عدم المطابقة¹، ثم يرسل الأعوان المؤهلون المحضر الذي تمّ تحريره إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير خلال 7 أيام من تاريخ المعاينة، وإلى الجهة القضائية المختصة خلال 72 ساعة طبق لنص المادة 66 من القانون 15/08 وفي جميع الحالات يبدي مكتب التعمير على مستوى البلدية رأيه الخاص بخصوص التسوية حول الملف.

الفرع الثاني: دراسة الملف**أولاً: المراحل التي يمر بها الملف**

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي التصريح المرفق بمحضر المعاينة والرأي المعل لمصالح التعمير للبلدية ف (4) نسخ خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، هذه الأخيرة تقوم بجمع الموافقات والآراء من الإدارات المؤهلة² مع إبداء رأيها المعل في 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها³، وهذا طبقا للمادة 28 من القانون 15/08.

إن جميع الملفات تتم دراستها من طرف مصالح مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، وهذا حسب ما ورد في القانون رقم 15/08، والتعليمات الوزارية المشتركة رقم 401⁴، والتعليمات

¹ كيجل سلسبيل، (آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري)، مذكرة مكملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام فرع: الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015/2016 ص 90.

² أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09، مؤرخ في 2 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، جريدة رسمية عدد 27.

³ عزري الزين، كاهنة مزوزي، مرجع سابق، ص 296.

⁴ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01/12 المؤرخة في 03/01/2012 الصادرة عن وزارة السكن والعمران ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية.

الوزارية المشتركة رقم 104¹، باستثناء حالة واحدة نصت عليها التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 ألا وهي: ملفات البناء التي يعد إصدار رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص رئيس البلدية، ويقصد بها ملفات البناء السكنية الفردية فقط، تتم دراسة الملفات المتعلقة بها من مصالح التعمير على مستوى البلدية وترسل مباشرة للجنة الدائرة، للبت فيها.

وبناءً على ذلك، فإنه بالنسبة لمصالح التعمير التابعة للولاية فبعد اطلاعها على نسخة من الملف، وأثناء قيامها بعملها تستشير المصالح التالية:

- المصالح المكلفة بالأموال الوطنية.
- مصالح الحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وعلى العموم كل البناءات التي تستقبل الجمهور، وكذلك البناءات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها ما يتعلق بمحاربة الحريق.
- مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به.
- مصالح الفلاحة حسب المادة 49 من القانون رقم 29/90².

وتُرسل هذه المصالح آراءها خلال أجل 15 يوم من تاريخ إخطارها، كما تُعدُّ المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب.

على أنه تتم إفادة أحد أعوان قسم البناء والتعمير على مستوى الولاية، للتحقيق ميدانياً من مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف من تصريح وشهادات، ويجب التحقق من مدى التزام صاحب الطلب بالتوقف عن الأشغال وذلك بالنسبة لحالة أشغال البناء غير المنتهية³.

¹ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04/12 المؤرخة في 06/09/2012، الصادرة عن وزارة السكن والعمران ووزارة المالية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

² أنظر المادة 28 ف 2 من القانون رقم 15/08

³ غربي إبراهيم، مرجع سابق، ص 107.

ثانياً: مضمون الدراسة

- تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

- يُؤخذ بعين الاعتبار الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق، والحجم والمظهر العام للبناء أو البنايات المبرمجة وانسجامها مع الأماكن نظراً لقواعد التعمير، وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني، وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

- كما تراعي الدراسة احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية، وكذلك فيما يخص حماية المحيط والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.¹

بعد انتهاء الدراسة، وبحسب المادة 30 من القانون 15/08 تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح، يحتوي على:

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

يجب أن يحمل الملف رقماً ترتيبياً تبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

¹ لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 538.

وفي جميع الحالات على مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية إبداء رأيها خلال 15 يوما من تاريخ إخطارها من قبل مصالح التعمير للبلدية¹، وتكون قراراتها: إما الموافقة، أو الموافقة المقيدة بشروط - مثل أن تأمر بتسوية الوعاء العقاري- ، أو الرفض مع بيان أسباب الرفض.

حيث أنه بعد إعداد هذه الملفات فإنه يتم إيداعها على مستوى الأمانة التقنية للجنة الدائرة خلال شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطار من طرف مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، لغرض البت في تحقيق مطابقة البناء بمفهوم أحكام هذا القانون،² مع الأخذ بعين الاعتبار التعليمات 01 التي سبق الإشارة إليها، والتي تنص على أن تتم دراسة الملف الخاص ببرامج السكن والتجهيزات العمومية من طرف مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية، ثم تقوم هذه الأخيرة بإيداعه لدى اللجنة المنشأة لدى الوالي من أجل البت فيه، والمادة 04 التي تنص على أن ملفات البناء التي يعد إصدار رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوزير أو الوالي وملفات البناء المستقبلية للجمهور تدرس من طرف مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية ويتم البت فيها من طرف لجنة مديرية التعمير والبناء للولاية، أما ملفات البناء السكنية الفردية فيتم البت فيها من لجنة الدائرة.³

الفرع الثالث: البت في الملف.

بعد دراسة الملف المتعلق بطلب تحقيق مطابقة البناء واستكمال إجراءات التحقيق والدراسة تحوله مديرية التعمير والبناء المختصة على لجنة الدائرة من خلال إيداعه بأمانتها التقنية خلال مدة شهر من تاريخ إخطارها ، وهذا من أجل إتمام عملية الرقابة والبت في الطلب.

تفصل لجنة الدائرة في طلبات تحقيق المطابقة خلال 03 أشهر من تاريخ إخطارها مع الأخذ بعين الاعتبار المعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والمصالح

¹ أنظر المادة 28 ف 2، من القانون 15/08.

² أنظر المادة 31 من القانون 15/08.

³ لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 537.

التي تمت استشارتها، وكذلك مراعاة المادة 18 التي نصت على أنه " يتم تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها حسب وضعية حالة كل بناية مع الأخذ بعين الاعتبار:

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

وقد أكدت المادة 34 من القانون رقم 15/08 على ضرورة أخذ اللجنة بعين الاعتبار عند دراستها للتصريح توافر شرط قابلية البناية لتحقيق المطابقة المحددة بنص المادة 15 و 16 كما سبق بيانه.

تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها بإصدار قرارات¹ تتخذ بأغلبية الأصوات، بناء على الآراء المعللة التي يتضمنها الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، في حالة عدم تحفظ مصالح التعمير والهيئات التي تستشيرها، توافق اللجنة على تحقيق مطابقة البناية موضوع الطلب وتصدر بهذا الشأن قراراً يتضمن قبول لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البنايات² يرسل إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً³.

أما في حالة وجود تحفظات من إحدى المصالح التي تمت استشارتها، تقوم لجنة الدائرة إما بطلب ملف إضافي وإما بتبليغ المصريح عن موافقتها المبدئية شرط قيامه برفع التحفظات وتصدر في هذا الشأن قراراً يتضمن الموافقة المبدئية المقيدة بشروط وذلك لوجود سبب معلل⁴. أما في

¹ طبقاً لما ورد في المادة 41 من القانون 15/08، التي تنص على " تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها، بإصدار قرار الموافقة أو الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض".

² أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

³ طبقاً لما ورد في المادة 42 من القانون 15/08 والتي نصت على " ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً".

⁴ أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

حالة رفض طلب تحقيق المطابقة لعدم استيفاء الشروط المحددة في القانون رقم 15/08، فإنها تصدر في هذا الصدد قراراً يتضمن رفض تحقيق المطابقة.¹

الفرع الرابع: تبليغ القرارات الصادرة عن لجان البتّ إلى المعنيين بالأمر.

في هذه المرحلة يتم تحويل الملف من لجنة الدائرة، أو اللجنة المنشأة لدى الوالي، أو لجنة مديرية التعمير والبناء للولاية إلى المصالح التقنية للبلدية، وبعد تحويل الملف من لجان البتّ إلى المصالح التقنية للبلدية مشفوعاً بقراراتهم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قراراته للمعني بالأمر بناء على قرارات لجان البتّ حسب كل حالة:

أولاً: حالة الموافقة على الطلب

في هذه الحالة وعند عدم وجود تحفظات يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً قراراً إدارياً يتضمن إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة حسب كل حالة.

أ- قرار رخصة البناء على سبيل التسوية:

إذا كانت البناية متممة ولم يتحصل صاحبها من قبل على رخصة للبناء، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً إدارياً يتضمن رخصة البناء على سبيل التسوية²، بعد استفتاء المعني وثائق الملف طبقاً لأحكام القانون 15/08.

ب- قرار رخصة إتمام الإنجاز:

إذا كانت البناية غير متممة وصاحبها متحصل على رخصة البناء³، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً قراراً إدارياً يتضمن رخصة إتمام الإنجاز، بعد استفتاء المعني وثائق الملف طبقاً لأحكام القانون 15/08.

¹ أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 السالف الذكر.

² المادة 21 من القانون 15/08، السالف الذكر.

³ المادة 19 من القانون 15/08، السالف الذكر.

وفي هذه الحالة يلزم القانون، المستفيد من رخصة الإنجاز المحافظة على النظافة الدائمة للورشة ونقل الحصى والردم إلى المفرغة العمومية، وتعتبر هذه الالتزامات قفزة نوعية في مجال تشديد الرقابة على أشغال العمران بإدماج المشرع لمعايير المحافظة على المحيط والبيئة الحضرية، حيث أنه لم يكن منصوصا عليها بالتفصل في القوانين السابقة المتعلقة بالتعمير، وذلك سعيا من المشرع لوضع آليات عملية لتحقيق الأهداف المقررة في قانون التهيئة والتعمير.

وما يجب الإشارة إليه أن المشرع الجزائري في نص المادة 43 من القانون 15/08 لم يتناول بالذكر قرار رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية في حالة البناء غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها من قبل على رخصة البناء، رغم أن نص المادة 22 من نفس القانون المذكور أعلاه نص صراحة على إمكانية صاحب البناء غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز.¹

ثانيا: حالة الموافقة المقيدة بشروط

في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من طرف لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم قرار تحقيق المطابقة، بغرض رفع هذه التحفظات وذلك في أجل يحدده له.

وفي حالة رفع التحفظات يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.²

ما يجب الإشارة إليه أن المشرع لم يحدد الأجل الممنوحة للجنة الدائرة لرفع هذه التحفظات حتى يستفيد المصريح من قرار شهادة المطابقة.

ثالثا: حالة رفض تحقيق المطابقة

في حالة عدم توفر شروط تحقيق المطابقة في الملف أو في حالة تحفظ إحدى المصالح المستشارة، ترفض لجنة الدائرة طلب تحقيق المطابقة، وتقوم بإصدار قرارها بالرفض على أن يكون معللا، وتقوم بإرسال قرارها مع النتائج المتوصل إليها بعد التحقيق إلى رئيس المجلس

¹ بن صالحية صابر، مرجع سابق، ص 253.

² المادة 44 من القانون 15/08، السالف الذكر.

الشعبي البلدي في غضون شهر، وبدوره يقوم بإبلاغ المعني بقرار الرفض، ويمكن للمصرح في هذه الحالة أن يطعن في قرار الرفض.¹

وهي الحالة التي نصت عليها المادة 45 من القانون 15/08، حيث يمكن للمعني بقرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة أن يودع طعنا لدى لجنة الطعن المتواجد مقرها بإدارة الولاية على أن يرفق هذا الطعن بالوثائق التبريرية اللازمة التي تساعده في دفاعه أمام اللجنة.²

الفرع الخامس: الطعن في قرار الرفض

لقد مكن المشرع المصرح من إيداع طعن مكتوب مرفق بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن في أجل ثلاثين 30 يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض، وذلك مقابل وصل استلام يسلم له³

تقوم لجنة الطعن بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.⁴

بعد نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبليغ لجنة الطعن قرارها المتخذ إلى لجنة الدائرة والذي على أساسه تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ قراره إلى المعني.⁵ وحسب المادة 52 من القانون 15/08، إذا لم يقتنع المعني بالقرار النهائي للجنة الدائرة يمكنه رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال شهر واحد من تبليغه قرار لجنة الطعن الولاية.⁶

¹ أنظر المواد 45,46 من قانون 15/08.

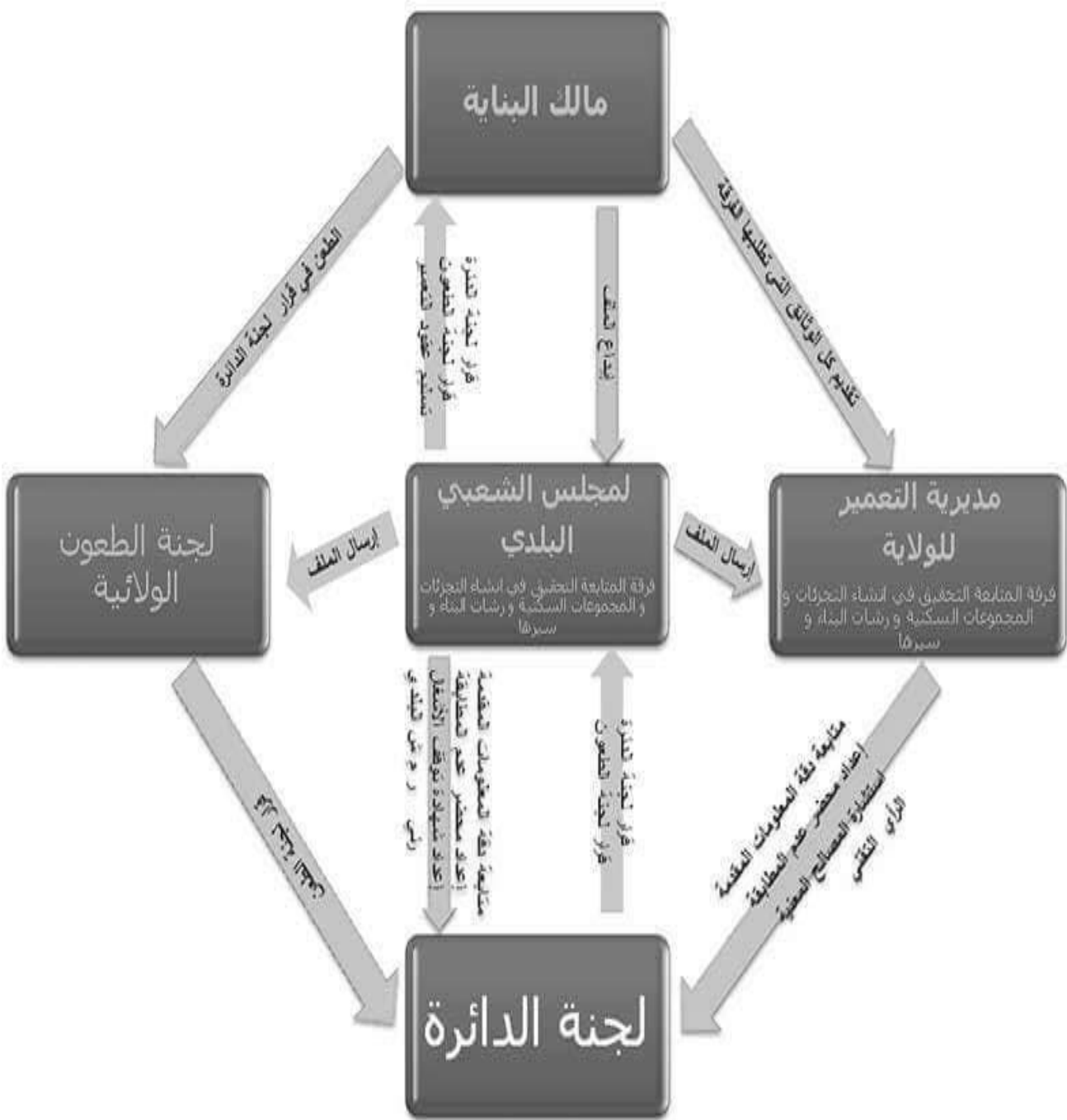
² غربي ابراهيم، المرجع السابق، ص 110.

³ المادة 46، من القانون 15/08، سالف الذكر.

⁴ المادة 49، من القانون 15/08، سالف الذكر.

⁵ المادة 50، 51، من القانون 15/08، سالف الذكر.

⁶ بن صالحية صابر، مرجع سابق، ص 255.



رسم بياني يوضح إجراءات تحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بتحقيق المطابقة

قد يترتب على دراسة طلب تحقيق مطابقة البناء من طرف لجنة الدائرة رفض الطلب، إذا ما تبين أن البناء لا تدخل في نطاق تحقيق المطابقة طبقاً للمواد 01، 13، 16 من القانون 15/08، ففي هذه الحالة تصدر قراراً برفض تحقيق المطابقة، وترسله إلى رئيس البلدية في أجل شهر، ويمكن للمصرح إذا ما رأى أن القرار المتخذ مجحف في حقه، أن يقدم طعناً أمام لجنة الطعن الولائية، وفي حالة رفض طعنه له أن يلجأ إلى القضاء.

- الفرع الأول: المنازعات التي تختص بها الإدارة.
- الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء.

الفرع الأول: المنازعات التي تختص بها الإدارة.

للمصرح الحق في الاحتجاج على قرار رفض تحقيق المطابقة الصادر عن لجنة الدائرة، وذلك باللجوء إلى لجنة الطعن الولائية، وفق القانون رقم 15/08. وهو ما يعرف بالتظلم الإداري.

أولاً: مفهوم التظلم الإداري

يعرف التظلم الإداري المسبق بأنه الطريقة القانونية التي تمكن المتظلم من الحصول على قرار إداري مطابق للقانون من الجهة الإدارية المختصة¹، بهدف حل ودي للنزاع القائم مع السلطة الإدارية صاحبة القرار².

فالتظلم الإداري هو طريقة قانونية غير قضائية تمكن المتظلم من الحصول على قرار إداري مطابق للقانون أمام الجهة الإدارية والأصل فيه اختياري طبقاً للمادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك.

يتطلب رفع التظلم الإداري المسبق إحترام الميعاد المحدد لرفعه وهذا حتى يحافظ المتضرر على حقه في حل النزاع المتعلق بالتعمير بشكل ودي قبل اللجوء إلى القضاء، ويكفل للإدارة حقها في مراجعة أخطائها إن وجدت وتصحيحها حفاظاً على مكانتها ومصداقيتها.

ثانياً: الهيئات المختصة بالنظر في التظلم الإداري

حددت السلطات العمومية الهيئات التي يرفع أمامها التظلم الإداري في قانون التهيئة والتعمير، ومع صدور قانون تحقيق المطابقة رقم 15/08، نصّب هيئة متخصصة للنظر في الطعون الإدارية وهي لجنة الطعن التي سبق التعريف بها.

¹ رشيد خلوفي، (قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية)، د.م.ج، الجزائر، 2004، ص 100.

² رشيد خلوفي، (قانون المنازعات الإدارية، الدعاوى وطرق الطعن الإدارية)، د.م.ج، الجزائر، الجزء الثاني، 2011، ص

وعليه يعتبر القرار الذي تصدره لجنة الطعن سواء كان بالقبول أو الرفض، بالغ الأهمية حيث يشكل الأساس الذي تفصل بموجبه لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة¹ وتبلغ المعني بالأمر بذلك.

أ- حالة قبول الطعن:

تدرس لجنة الطعن الولائية الملف المعروض أمامها من حيث استيفائه الشروط الشكلية المتمثلة في احترام آجال الطعن أي 30 يوماً من تاريخ تبليغ قرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة، أما من حيث الموضوع فحسب المادة 49 ف 2 من القانون رقم 15/08 بإمكان لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة وتضيف المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 بأنها تبادر بكل تدقيق يعدل من قرار لجنة الدائرة وإذا تبين لها بأن هذه الأخيرة قد أجمعت في حق طالب تحقيق المطابقة، فإنها تصدر قرار بقبول الطعن.

ب- حالة رفض الطعن:

يرفض الطعن من اللجنة الولائية نظراً لاعتبارات شكلية كأن يقع خارج أجل 30 يوماً من استلام قرار لجنة الدائرة، أو لاعتبارات موضوعية بعدما تحقق في الملف المطروح أمامها وفق الصلاحيات المخولة لها قانوناً.

تصدر بعد ذلك اللجنة قرارا برفض الطعن وبعدها يمكن للطاعن أن يلجأ إلى القضاء مع احترام الآجال المحددة لذلك.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء

أولاً: القضاء الإداري

نصّت المادة 52 من القانون رقم 15/08 على الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليمياً بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية. وزيادة عن الطعن بالإلغاء ضد القرار الصادر عن لجنة الدائرة بدعوى الإلغاء

¹ أنظر المادة 51 من القانون 15/08

يمكن رفع دعوى التعويض أمام القاضي الإداري تأسيسا على مسؤولية الإدارة عن أعمالها المادية وتصرفاتها القانونية.

أ- دعوى الإلغاء :

دعوى الإلغاء هي الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهة القضاء الإداري المختصة، طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري غير مشروع، كما أنها تكون خاضعة لشروط شكلية وأخرى موضوعية.¹

وهي الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الجهات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب.²

تتصّب دعوى الإلغاء أساسا على القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية من ذوي الصفة والمصلحة، فهي تهاجم السلطة الإدارية التي أصدرت مسبقا عنها كما أنه هو الذي يبرر قبولها من أشخاص على الرغم من عدم وجود اعتداء على مراكزهم الخاصة.³

من سمات إجراءات الدعوى الإدارية أن يكون للقاضي الإداري دور فعال في توجيه الدعوى والبحث عن الأدلة ويظهر ذلك على مستوى التوجيهات والتعليقات التي يوجهها خلال مدة الدعوى وعدم الاكتفاء بادعاءات الأطراف.⁴

1- شروط قبول دعوى الإلغاء :

لرفع دعوى الإلغاء يجب توفر عدة شروط تتعلق بالقرار الإداري محل دعوى الإلغاء وبأطراف الدعوى، كما أن هناك شروط تخص عريضة إفتتاح الدعوى، وأخرى تتعلق بالميعاد.

1-1 شرط القرار الإداري محل دعوى الإلغاء :

¹ عمار عوابدي، (القانون الإداري)، الطبعة 5، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، 2008، ص 155.

² محمد الصغير بعلي، (القضاء الإداري)، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2007، ص 31.

³ Jean WALINE, droit administratif, Dalloz, Paris, édition 22, 2008, p 614.

⁴ Francis-Paul BÉNOIT, Le droit administratif français, librairie Dalloz, Paris, 1968, p 383.

يجب على الطاعن أن يرفق نسخة من القرار الإداري المطعون فيه بالإلغاء بعريضة إفتتاح الدعوى¹، والهدف من ذلك هو تمكين القاضي الإداري من الاطلاع على القرارات الإدارية محل الدعوى والتأكد من وجودها.

فالقرار الإداري محل الدعوى، هو العمل الإداري الانفرادي الصادر عن الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، طبقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الذي يكتسي طابع تنفيذي وملحق الأذى بذاته، عن طريق إنشاء مراكز قانونية عامة أو خاصة لم تكن موجودة وقائمة وتعديل أو إلغاء مراكز قانونية عامة أو خاصة كانت موجودة وقائمة.²

1-2 شرط الميعاد:

الأصل أن ميعاد رفع الدعوى هو أربعة 4 أشهر من تاريخ تبليغ القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، إلا أن المادة 52 من القانون رقم 15/08 جعلت ميعاد رفع دعوى إلغاء قرار رفض طلب تحقيق المطابقة أمام المحكمة الإدارية شهر 1 ابتداء من تاريخ تبليغ قرار لجنة الطعن المتضمن رفض الطعن.

1-3 - شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي:

يعتبر تمثيل أشخاص القانون الخاص بمحامي أمام المحكمة الإدارية وجوبي، طبقاً لما نصت عليه المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي مقابل ذلك يعفى أشخاص القانون العام من هذا الشرط طبقاً للمادة 827 من نفس القانون.³

2- أوجه الطعن بالإلغاء

عدم مشروعية القرار المتضمن منح أو رفض إصدار شهادة المطابقة نعني به مجموعة الحالات والعيوب التي قد تشوب القرار الإداري، وتجعله قراراً غير مشروع، مخالفاً للقانون في

¹ أنظر المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 60.

³ أنظر المادتين 829، 827 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

معناه العام¹، فمن أجل إلغاء قرار رفض تحقيق المطابقة، يركز المدعي على عدة وسائل يبني عليها دفاعه، وهي كما يلي:

1-2 عيب عدم الاختصاص:

عرّف بعض الفقه ركن الاختصاص بأنه " السلطة أو الصلاحية القانونية التي يتمتع بها متخذ القرار في إصدار قراره."²

طبقا للمادة 32 من القانون رقم 15/08 فإن لجنة الدائرة المختصة إقليمياً هي المختصة في البتّ في طلب تحقيق المطابقة، وطبقا للمادة 47 من نفس القانون فإن لجنة الطعن الولائية هي المختصة بالبتّ في التظلم المرفوع ضد قرارات لجنة الدائرة، ومنه لا يجوز لجهة إدارية أخرى كالبلدية أو مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية أو إحدى المصالح التي يتم استشارتها أن تبت في طلب تحقيق المطابقة أو تبت في الطعن.³

وينقسم عيب عدم الاختصاص إلى: عدم اختصاص موضوعي، عدم اختصاص مكاني، عدم اختصاص زماني.⁴

2-2- عيب الشكل والإجراءات:

إن عدم احترام الشكليات أو البيانات الواجبة قانوناً أو عدم احترام الخطوات والمراحل أو العمليات التي تمر بها عملية تحقيق المطابقة يشكل عيب الشكل والإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 155/09، كعدم قيام مصالح التعمير بالبلدية بمعاينة البناية وتحرير محضر بذلك، أو عدم إبداء رأيها في تحقيق المطابقة وكذا الحال بالنسبة لمديرية التعمير والبناء، أو عدم احترام لجنة الدائرة آجال البت في الطلب أو عدم احترام شكلية صحة مداوات وقرارات لجنة الدائرة والطعن، أو عدم توقيع الأعضاء الحاضرين.

¹ بن طيبة صونية، (الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2010، ص 128.

² محمد الصغير بعلي، (دعوى الإلغاء)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، سنة 2012، ص 263.

³ أنظر المادتين 32 و 47 من القانون رقم 15/08.

⁴ للتوسع في الموضوع، أنظر بن صالحية صابر، مرجع سابق، ص من 266 إلى 269.

2-3- عيب السبب:

عيب السبب هو انعدام الحالة الواقعية والقاعدة القانونية، أو وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري المتضمن رفض تحقيق المطابقة.¹ كأن تتوهم لجنة الدائرة أن البناية موضوع طلب تحقيق المطابقة غير مشمولة بعملية تحقيق المطابقة لكونها مشيدة على الأراضي غير القابلة للتعمير المحددة بالمادة 16 من القانون رقم 15/08 أو على الأراضي التابعة للأموال الغابية.²

2-4- عيب مخالفة القانون:

يتحقق عيب مخالفة القانون في مجال تحقيق مطابقة البنايات في حالة خروج القرار الإداري للجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة عن أحكام القانون رقم 15/08 والمراسيم التنفيذية المتعلقة به، وقد يتخذ عيب مخالفة القانون صورة الخطأ في تفسير القانون والخطأ في تطبيقه، كما في حالة النص على عدم توافر شرط أو أكثر مما يتطلبه القانون سوء تلك المتعلقة بأرضية البناية (من حيث السند أو من حيث الموقع) أو تلك المتعلقة بالبناية في حد ذاتها (من جانب الجمال أو الكثافة أو المتانة)، طبقاً لما ينص عليه القانون 15/08.

غير أن الحقيقة ليس ذلك، إذ لا يعدّ ذلك سواء أن لجنة الدائرة قد أعطت تفسيراً خاطئاً لهذه الشروط مما جعل مجمل وثائق الملف لا تتماشى مع الشروط المذكورة أعلاه.³

3- آثار إلغاء قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة:

يقتصر دور القاضي في دعوى الإلغاء 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 وحمائته وليس رقابة ملائمة.

¹ ناصر لباد، (الوجيز في القانون الإداري)، الطبعة الرابعة، دار المجدد للنشر و التوزيع، سطيف، 2010، ص 251.

² لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 609.

³ تكواشت كمال، (التعمير والبناء في التنظيم و إعادة التنظيم دراسة قانونية)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016/2017، ص 413.

و الملاحظ هو أنه في حالة إلغاء القرار الإداري عن طريق الحكم القضائي، فإن هذا الأخير لا يحل محل الرخصة أو الشهادة، بل يرتب فقط إمكانية إعادة تجديد المدعي لطلبه من جديد أمام نفس الجهة الإدارية. ذلك أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح الرخصة أو الشهادة ولا يجوز له إلزام الإدارة بذلك لأنه غير مرخص له قانوناً بإصدار أوامر للإدارة.¹

إذا ثبت للمحكمة وجود عيب من العيوب المذكورة سابقاً قضت بإلغاء قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض طلب تحقيق المطابقة، ويترتب على هذا أنه من حق المصريح 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 في تسويتها لكون شهادة المطابقة بمثابة رخصة بالاستغلال أو رخصة لتسوية البناية.²

ب- دعوى التعويض:

إن القرارات المرتبطة بالعمران عادة ما ينتج عنها آثار مادية بليغة لا يمكن جبرها بمجرد إلغاء القرار غير المشروع، فيكون في هذه الحالة اللجوء للقضاء هدفه البحث عن آليات لتعويض المتضرر، وذلك عن طريق الوقوف على مسؤولية الإدارة عن قراراتها غير المشروعة.³

وتتشرك دعوى التعويض مع دعوى الإلغاء في الشروط العامة، أما الشرط الموضوعي الوحيد فيتمثل في ضرورة وجود خطأ من جانب الإدارة يترتب مسؤوليتها ويستوجب تعويض الأضرار الناتجة عنه للغير، والحق الذي تؤسس عليه هذه الدعوى يجب أن يكون قائماً أي أنه لم يسقط بالتقادم لأن هذه الدعوى تنقادم وتسقط بمدة تقادم وسقوط الحقوق.⁴

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، (المنازعات العقارية)، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ص 352.

² لعويجي عبد الله، (قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري)، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص 154.

³ عزري الزين، (الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران)، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة خيضر بسكرة، العدد الثاني، جوان 2002، ص 84.

⁴ لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 610.

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

-دعوى التعويض لجبر الضرر الناتج عن سوء فهم وتفسير وتكييف لجنة الدائرة هذه الشروط المحددة بالقانون رقم 15/08.

-يمكن رفع دعوى التعويض في حالة تنفيذ الإدارة لقرار الهدم مباشرة دون معاينة الأعوان المؤهلين حسب المادة 17 من القانون رقم 15/08 تطبيقا للمادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 29/90 وإن كان اللجوء إلى الجهات القضائية لا يوقف تنفيذ قرار الهدم.

ثانيا: القضاء الجزائي.

سنّ المشرع إجراء تحقيق المطابقة للقضاء على البناءات المخالفة للنصوص القانونية وكان بذلك متسامحا بالسماح بإضفاء الصفة القانونية، وفي نفس الوقت كان رادعا لمن خالف هذه الإجراءات وتعدى على أحكامها¹؛ وسنّبين فيما يلي المخالفات وعقوباتها:

1: عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الإنجاز.

عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الانجاز جريمة حدد عقوبتها نص المادة 80 من القانون 15/08 بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000) إلى خمسين ألف دينار جزائري (50.000 دج)، سواء كان مرتكبها مالك العقار أو صاحب المشروع.

2: عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد.

تتجسد هذه الجريمة في إخلال صاحب البناية بالتزامه بتحقيق مطابقتها خلال الأجل الممنوحة له وفق إجراء تسويتها، وعليه حدد القانون رقم 15/08 بنص المادة 81 العقوبة الخاصة بهذه الجريمة، إذ يتعرض مرتكبها لغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000) إلى عشرين ألف دينار جزائري (20.000 دج).

3: شغل أو استغلال البناية قبل تحقيق المطابقة.

حدد المشرع عقوبة لهذه الجريمة تتمثل في غرامة من عشرين ألف دينار (20.000) إلى خمسين ألف دينار جزائري (50.000 دج)، مع امكانية أمر الجهة القضائية للمخالف بإخلاء

¹ ديرم عايدة، مرجع سابق، (تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، ص 269.

الأماكن فورا طبقا لنص المادة 82¹، وعند عدم امتثاله يمكن صدور حكم ضده بعقوبة الحبس مدة 6 أشهر إلى 12 شهرا مع مضاعفة الغرامة.

4: عدم التصريح ببنائية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة.

تتجسد هذه الجريمة في إقامة بنائية بطريقة مخالفة للقانون مع عدم القيام بإجراءات التصريح وطلب تحقيق المطابقة.

يعاقب المخالف المرتكب لهذه الجريمة طبقا لنص المادة 83 من القانون 15/08 بغرامة من مائة ألف دينار (100.000) إلى ثلاثمائة دينار جزائري (300.000 دج)، مع إمكانية الأمر بهدم البناية مع تحميله مصاريف ذلك، أما إذا أدلى بتصريح كاذب فيعاقب وفقا لقانون العقوبات.²

5: استئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة.

حدد المشرع لهذا الجرم بموجب نص المادة 85 من القانون رقم 15/08 عقوبة تتمثل في غرامة من خمسين ألف دينار (50.000) إلى مائة ألف دينار جزائري (100.000 دج)، وعند العود تضاعف الغرامة.

6: عدم وقف الأشغال.

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

حدد نص المادة 86 من القانون 15/08، العقوبة المقررة لجريمة عدم وقف الأشغال بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000) إلى عشرين ألف دينار جزائري (20.000 دج)

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

¹ المادة 82 من القانون 15/08، المذكور سالفاً.

² ديرم عابدة، (مخالفات التعمير في التشريع الجزائري)، مجلة التواصل الصادرة عن جامعة باجي مختار، عنابة، عدد 39، سنة 2014، ص 155.

حددت المادة 87 من القانون 15/08، العقوبة المقررة لهذه الجريمة بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000) إلى مائة ألف دينار جزائري (100.000 دج).

8: عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الانجاز.

يعاقب المخالف بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000) إلى ثلاثين ألف دينار جزائري (30.000 دج)، بنص المادة 90 من القانون 15/08.

9: عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال.

يعاقب مرتكب هذه الجريمة طبقا لنص المادة 92 من القانون رقم 15/08، بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000) إلى خمسين ألف دينار جزائري (50.000 دج)، وعند العود تضاعف العقوبة.

هذه الإجراءات الصارمة القصد منها هو ضمان فعالية ميكانيزمات الرقابة البعدية وتفاذي فرض سياسة الأمر الواقع التي تسبب فيها التشريع السابق، ونلاحظ أن المشرع أعطى صلاحيات واسعة للقاضي الجزائي لتفاذي تعقيد وطول المنازعات الإدارية والمدنية.

مما سبق بيانه يتضح لنا من خلال هذا الفصل الموسوم بـ آليات تحقيق مطابقة البناء غير المشروع في إطار القانون 15/08 أن المشرع بالنظر لأهمية موضوع ظاهرة البناء غير المشروع ولغرض التحكم فيه بمختلف جوانبه وبتفعيل وتأطير حركة البناء في الساحة العمرانية من جهة أخرى فقد تم استصدار مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية تقم كل من الإدارة والقضاء في محاربة الظاهرة في إطار عمل تكاملي ومنسق بين مختلف جهات وعناصر آلية التصدي وتوفير مختلف الآليات المسبقة للحد من ظاهرة البناء غير المشروع من خلال آليات الحماية القانونية سواء كانت إدارية أم قضائية، إضافة إلى التسوية القانونية للبناء غير المشروع واعتماد آليات أخرى للحد من انتشار هذه الظاهرة وهو ما تم توضيحه مسبقاً.

وهذا ما وقفنا عليه من دراستنا في هذا الفصل ، وقد جاء المبحث الأول من هذه الدراسة المعنون بـ أسس تحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08 ليسلط الضوء على وسائل تحقيق المطابقة، كما حاولنا ايضاً من خلال هذه الدراسة ابراز معايير مطابقة البناء غير المشروعة في مطلب ثاني، أما المبحث الثاني فكان موسوم بـ خطوات تحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08 ، وقد تطرقنا فيه على أهم مراحل تحقيق مطابقة البناء كمطلب أول لنعرج بعد ذلك بالخوض في المطلب الثاني في المنازعات المترتبة على على قرار المطابقة من عدمه بشقيها القضائية و الادارية ولنخلص في الاخير الى ان المشرع قد وازن بين حرية الافراد في التصرف في ممتلكاتهم العقارية و بين التهيئة العمرانية باعتبارها من المصلحة العامة.

الخاتمة

الخاتمة

يعتبر العمران من القيم والمكتسبات التاريخية والثقافية لأي مجتمع والتي أضحت من التقنيات الحديثة لتنظيم المجال الحضري في أية دولة، بإقامة توازن بين الحق في السكن و الملكية وحرية الأفراد في التصرف في ممتلكاتهم من جهة وبين المصلحة العامة وحماية المحيط من جهة ثانية، وعلى هذا الأساس كان لازماً فرض آليات مصدرها القانون سعياً للوصول إلى تنسيق الحضارة العمرانية وتفاذي البناءات غير الشرعية ، ونظراً لإستفحال ظاهرة البناء غير الشرعي وانتشارها بشكل كبير وجب أن يوجد لها المشرع مجموعة من الحلول القانونية وذلك باعتماد آليات قانونية كفيلة لمحاربة هذه الظاهرة.

الاستنتاجات:

- عدم قدرة الادارة على تحديد تاريخ البناء لمعرفة ما إذا كانت البناءة معنية بالتسوية و المطابقة أم انها تدخل ضمن مخالفات العمران و التي توجب توقيع الجزاء وفق القانون 29/90 في المادة 76 مكرر 04 ما أدى الى تداخل في قوانين العمران.
- تشتت القواعد والأحكام المنظمة لرخصة البناء وشهادة التعمير في العديد من النصوص القانونية في العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية مما أدى إلى غموضها وتناقضها في بعض الحالات.
- تشوه المظهر الخارجي للبناءات جاء نتيجة نقص الثقافة القانونية العمرانية للمواطن الجزائري و عدم استيعابه لفحوى القانون 15/08 وبعده البيئي و الجمالي لنقص التوعية و الاعلام القانوني في مجال العمران و التنمية المستدامة مما يجعل المشهد العمراني في شكل فسيفساء غير متجانسة المعالم ولا تحترم قواعد التعمير.

- تعقيد الإجراءات في الملف الإداري و التقني لعملية المطابقة و ارتفاع تعريف الرسم على مختلف رخص وشهادات التعمير ما أدى الى احجام المواطن على تقديم ملفاتهم لتسوية وضعيتهم.

- طول مدة دراسة الملفات وتراكمها بسبب نقص الموارد البشرية المؤهلة و كذا الوسائل المادية للمصالح المعنية بدراسة الملفات من جهة و من جهة أخرى بسبب تعقيد الاجراءات و وعدم مرونتها.

الإقتراحات:

- التنسيق بين المصالح المكلفة بالدراسة والبحث في ملفات البناء والمطابقة أهمها المصلحتين التقنيتين المختصتين بالتعمير على مستوى البلدية ومديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء وكذا لجنتي الدائرة والولاية.

- نقترح إصدار قانون موحد لل عمران يلم بجميع الأحكام القانونية المتعلقة بالبناء والتهيئة العمرانية وذلك من أجل رفع الغموض الوارد في العديد من النصوص القانونية بهدف تنظيم العمران.

- بعث وتنشيط دور البلديات في مجال البناء والتعمير لأنها تتحمل الشق الأكبر من المسؤولية في مكافحة البناء غير المشروع ومظاهر التشوه العمراني، وتدعيمها بالوسائل المادية والبشرية المتمثلة في الكفاءات ذات الخبرة العالية في مجال التهيئة والتعمير.

- برمجة دورات تكوينية للقائمين على مجال البناء والتعمير لتمكينهم من مواكبة التطورات التقنية والاستفادة من تجارب الدول المتقدمة.

- تبسيط اجراءات عملية المطابقة ، وتخفيف الرسوم على رخص و شهادات التعمير وقد صدرت تعليمة وزارية مشتركة في هذا الشأن تحت رقم 2012/04 مؤرخة في 2012/09/04 متضمنة تبسيط تحقيق مطابقة البنايات و اتمام انجازها إلا أنها لم تفعل بالشكل المطلوب و لم يكن لها الأثر الملموس في الميدان.

- الإسراع في وتيرة دراسة الملفات خاصتا التي تحوز على سندات عرفية لأنها تشكل نسبة معتبرة من الحضيرة السكنية و هذا بتسوية وضعية الأوعية العقارية عن طريق إجراء عملية التحقيق العقاري وذلك تمهيدا لتسوية و مطابقة البناءات غير الشرعية لأن التسوية العقارية مرتبطة أساسا بالملكية العقارية.
- تكثيف الحملات التحسيسية و التوعوية بإشراك مختلف الفاعلين في المجال العمراني مع اشراك المجتمع المدني من اجل نشر ثقافة قانونية عمرانية و بيئية لدى المواطن.

و في الاخير يجدر الاشارة الى أن الحلول المتضمنة تسوية وضعية البناية التي نشأت خارج القانون تكتسي طابعا ضيقا استثنائيا و مدروسا لمعالجة الأوضاع القائمة من البنايات فقط و حتى لا تشكل منفذا و ذريعة للأشخاص فالأصل أن حل المشكلة يقتضي البحث في تعزيز عوامل الوقاية باعتبارها الأسباب الحقيقية للمشكلة أولا ثم يليه أسلوب المعالجة.

إن ظاهرة البناء غير المشروع هي تلك الآفة المتعددة الجوانب والمتكاثرة في بعدها الزمني والمتأتية بسبب تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية ما أدى إلى تشويه النسيج العمراني وانتشار البناءات الفوضوية بسبب عدم الحصول على رخصة البناء أو مخالفة قواعدها بالإضافة إلى عدم مطابقة الأشغال المنجزة مع المخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية.

وقد جاء القانون 15/08 لتسوية البناءات غير الشرعية بإجراءات وتدابير متمثلة فيما يلي:

إعداد تصريح مع إرفاقه بملف إلى البلدية ، حيث تقوم البلدية بإرساله إلى لجنة الدائرة لدراسته وذلك باستشارة جميع المصالح المحددة في القانون و قيام الفرق المتابعة بالتحقيق . لتسلم هذه الآراء إلى لجنة الدائرة التي تجتمع لدراسة الملف وتصدر قرارها ثم ترسله إلى رئيس البلدية الذي يبلغه إلى المصرح سواء بقبول طلب التسوية أو الرفض أو القبول بتحفظ وللمصرح أن يطعن أمام لجنة الطعن وفي حالة رفض منح رخصة التسوية كما يمكن له أن يرفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية خلال شهر من تبليغ القرار .

The phenomenon of illegal construction is that multifaceted scourge that proliferates in its temporal dimension and is caused by the primacy of the private interest over the urban public interest, which led to the distortion of the urban fabric and the spread of chaotic buildings due to the failure to obtain a building permit or violation of its rules in addition to the failure to match the completed works with the technical plans Validated by the concerned technical departments.

Law 08/15 came to settle illegal constructions with fees and measures as follows:

Preparing a statement with a file attached to the municipality, where the municipality sends it to the department committee to study it by consulting all the interests specified in the law and the follow-up by Teams of investigation - to receive these opinions to the department committee that meets to study the file and issues its decision and then sends it to the mayor who informs him to the declarer Whether by accepting the settlement request, rejecting it, or accepting with reservation, the declarer may appeal before the appeal committee, and in the event of refusal to grant a settlement permit, he may also file a lawsuit before the administrative court within a month of the decision being notified.

الملاحق

DECLARATION

تصريح

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

<p style="text-align: center;">• Façades <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;">. Principale <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;">. Latérale <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;">. Arrière <input type="checkbox"/></p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>• Structure : achevée <input type="checkbox"/> non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>• Façades : achevées <input type="checkbox"/> non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/> non achevés <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain :</p> <p>- Superficie :</p> <p>- Emprise au sol :</p> <p>- Nombre d'étages :</p> <p><input type="checkbox"/> Non achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain :</p> <p>- Superficie :</p> <p>- Emprise au sol :</p> <p>- Nombre d'étages :</p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>• Structure : achevée <input type="checkbox"/> non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>• Façades : achevées <input type="checkbox"/> non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/> non achevés <input type="checkbox"/></p> <p>3- NATURE DE L'ACTE SOLLICITE : En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, Je sollicite le bénéfice :</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un certificat de conformité</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis de construire à titre de régularisation</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement à titre de régularisation</p> <p>pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.</p>	<p style="text-align: center;">• الواجهات <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;">. الرئيسية <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;">. الجانبية <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;">. الخلفية <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;">- حالة تقدم الأشغال</p> <p>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/> غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>• التجهيزات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- طبيعة الأرضية :</p> <p>- المساحة :</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية :</p> <p>عدد الطوابق :</p> <p><input type="checkbox"/> غير متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- طبيعة الأرضية :</p> <p>- المساحة :</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية :</p> <p>عدد الطوابق :</p> <p style="text-align: center;">- حالة تقدم الأشغال</p> <p>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/> غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>• التهيئة الخارجية : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>3. طبيعة العقد المطلوب : تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، أطلب الاستفادة من :</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة إتمام</p> <p>- <input type="checkbox"/> شهادة المطابقة</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة بناء على سبيل التسوية</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة إتمام على سبيل التسوية</p> <p>للشروع في مطابقة بنائني، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناءة و/أو إتمامها في الأجل الذي منح إلي.</p>
--	---

<p>4- ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)</p> <p>Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.</p> <p>5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES je m'engage par ailleurs :</p> <p>-à souscrire a la demande d'un certificat de conformité <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Pour les constructions non achevées :</p> <p>- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>-à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de constructions sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>- à démarrer les travaux dans un délai de trois (03) mois après l'obtention du permis d'achèvement <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (03) mois après achèvement des travaux. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>4. توقيف الأشغال : (بالنسبة للبنىات غير المتممة) أصرح بشرطي بتوقيف الأشغال وألا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.</p> <p>5. الاكسابات التكميلية : من جهة أخرى أتعهد بـ :</p> <p>- التقدّم بطلب شهادة المطابقة</p> <p>- ألا أسكن أو استغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة بالنسبة للبنىات غير المتممة :</p> <p>- القيام بإيداع طلب فتح ورشة</p> <p>- الشروع في وضع السياج واللأفنة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال.</p> <p>- إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال.</p> <p>- انطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (03) أشهر بعد الحصول على رخصة الإنتمام.</p> <p>- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار.</p> <p>- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر بعد إتمام الأشغال.</p> <p>- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع، حرقاً لأحكام القانون</p>
<p>Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 Juillet 2008 et le décret exécutif n°</p> <p>- SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT</p> <p>DATE :</p>	<p>أصرح أنني اطّلت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمرسوم التنفيذي رقم</p> <p>- الإمضاء المصادق عليه للمصرح</p> <p>التاريخ :</p>
<p>6- AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE</p> <p>DATE :</p>	<p>6. الرأي المعلّل لمصالح التعمير التابعة للبلدية :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي</p> <p>التاريخ</p>

Mettre une croix (X) dans la case correspondante.

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

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة

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

FROM : MHUJ TELEEX

FAX NO. : 021615383

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIC ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la ville

Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Architecture
N° 27 / MHUJ/DGUAT19

المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية
رقم 19 / من م.م.ع.ت.م.م. 19/

Alger le : 28 Mars 2019 الجزائر في

28 مارس 2019

NOTE

MESDAMES ET MESSIEURS
LES DIRECTEURS DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE
ET DE LA CONSTRUCTION DES (48) WILAYAS

Objet : A/S Du traitement des demandes de mise en conformité des constructions

Ref. : - Loi 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de la mise en conformité des Constructions et leur achèvement

Selon les informations parvenues aux structures du Ministère, et dans le cadre de l'instruction des dossiers de mise en conformité des constructions, j'ai l'honneur de vous rappeler qu'aucun rejet de demande ne peut se faire que dans le respect des dispositions de la loi 08-15 sus référencée, notamment les articles 14 et 16.

Aussi, l'utilisation des données fournies par les images satellites de « Google Earth » ne peut en aucun cas servir de motif de rejet, vu qu'elles ne constituent pas un document légal au vu de la réglementation en vigueur, mais pourraient servir d'élément d'appréciation positive dans le cadre de l'instruction des demandes de mise en conformité.

Les cas de rejets qui ont été inscrits dans cette démarche ont porté préjudice à certains citoyens désireux de régulariser leurs constructions, et qui ont eu gain de cause auprès de la juridiction compétente.

Enfin, j'attache la plus grande importance quant à l'application diligente des dispositions objet de la présente note.

Veillez agréer, Mesdames et Messieurs, les Directeurs mes salutations les plus distinguées.

Copie :

Mesdames et Messieurs les Wilis



03/04/2019 16:24:00



ملحق رقم (2) : تعليمية بخصوص عدم الاعتماد على google earth في اثبات تاريخ البناء.

قائمة

المصادر والمراجع.

1- باللغة العربية

أولاً : النصوص التشريعية

أ- القوانين

1-08/85 المؤرخ في 16/02/1985 يتعلق بحماية الصحة وترقيتها، جريدة رسمية رقم 08 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 07/06 المؤرخ في 15/06/2006، جريدة رسمية رقم 47.

2- القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 جريدة رسمية رقم 52.

3- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير جريدة رسمية رقم 51.

4- القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44،

5- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المؤرخة في 06 مارس سنة 2011م.جريدة رسمية عدد 14،

6- قانون رقم 13/08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد 68 لسنة 2013.

7- قانون رقم 19/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2019، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج ر عدد 81 لسنة 2019.

8- القانون رقم 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ب- المراسيم

1- المرسوم التطبيقي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 المحدد لكيفيات

تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.

- 2- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ج ر رقم 06.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المتضمن إجراءات التصريح بمطابقة البناءات، ج ر عدد 27 لسنة 2009.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءة سيرهما، ج ر عدد 27 لسنة 2009.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 388/08، المؤرخ في 27/11/2008، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية لل عمران و البناء و يحدد مهامها، جريدة رسمية عدد 69، مؤرخة في 2008/12/07.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 284/10 المؤرخ في 14/11/2010، يتم المرسوم التنفيذي رقم 389/08 المؤرخ في 27/11/2008، المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية لل عمران و البناء و يحدد مهامها و عملها، جريدة رسمية عدد 70، مؤرخة في 2010/11/21.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 276/09، المؤرخ في 30 أوت 2009، المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كفاءات مسكها، جريدة رسمية، عدد 50، مؤرخة في 2 سبتمبر 2009.

ج- المذكرات و التعليمات

- 1- المذكرة رقم 1000، المؤرخة في 18/09/2008، التي تشرح كيفية تطبيق أحكام القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها.
- 2- تعليمة وزارية مشتركة في هذا الشأن تحت رقم 2012/04 مؤرخة في 04/09/2012 متضمنة تبسيط تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها
- 3- التعليمة رقم 13/3476، المؤرخة في 08 أفريل 2013، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات و اتمام انجازها.

4-تعليمية وزارية سنة 1985 متبوعة بمرسوم 212/85 المحدد لشروط تسوسة أوضاع شاغلي الأراضي العمومية أو الخاصة التي كانت غير مطابقة للقواعد المعمول بها

ثانيا : الفقه

أ- الكتب

1-البشير التيجاني، التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر، الكويت 2000.

2-بن طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى

للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2010.

3-بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، عين مليلة،

2005، ص 117.

4-ديرم عايدة، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الطبعة الأولى لسنة

2013

5-رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الدعاوى وطرق الطعن الإدارية، د.م.ج،

الجزائر، الجزء الثاني، 2011،

6-رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، د.م.ج، الجزائر،

الجزء الأول، 2004.

7-الصادق مزهود-أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر 1995.

8-طلبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر،

2010.

9-عبد الفتاح وهيبة: جغرافية العمران، دار النهضة، بيروت، لبنان، 1973.

10-عزري الزين،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الفجر للنشر و

التوزيع، مصر 2005 .

11-عمار عوابدي، القانون الإداري، الطبعة 5، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات

الجامعية، 2008.

- 12- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر.
- 13- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2007.
- 14- محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، سنة 2012.
- 15- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، دار المجدد للنشر و التوزيع، سطيف، 2010.
- ب- المقالات
- 01- ديرم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة التواصل، الصادرة عن جامعة باجي مختار، عنابة، عدد 39، سنة 2014.
- 02- ديرم عايدة، تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في ظل القانون رقم 15/08 من التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد 3، سنة 2014.
- 03- الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البناءات الفوضوية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.
- 04- منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15/08، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث سبتمبر 2017.
- 05- لعور بدرة، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، مجلة تصدر عن جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016.

- 06- منصر نصر الدين، أستاذ مساعد ب جامعة سوق اهراس/ نعيمة ذيايبية، أستاذة مؤقتة، جامعة سوق اهراس، إجراءات وإشكالات تسوية البناء في إطار القانون 15/08، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3 سبتمبر 2017،
- 07- حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مقال منشور بمجلة المفكر، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حاج خيضر، بسكرة، عدد 06
- 08- قعيد لطيفة، يونس مراد، المباني الخضراء (العمارة الخضراء)، دراسة حالة مبادرة دبي للاستدامة العقارية، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 3 سبتمبر 2017

ج- الرسائل و المذكرات الجامعية

أولاً: رسائل الدكتوراه

- 1- بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ل م د ، تخصص: قانون عقاري، فرع: قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2017/2016.
- 2- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم و إعادة التنظيم دراسة قانونية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017/2016.
- 3- ديرم عايدة، تسوية البناء غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015.
- 4- ربعة دباش، المخالفات العمرانية في المدن الكبرى الجزائرية بين التشريع القانوني والتطبيق الميداني، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2017/2016.

- 5- عجابي سامية، الأدوات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع القانون الإداري، تخصص الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة- ، 2016/2015.
- 6- كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام فرع: الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/2015.
- 7- لعدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدّمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس- مستغانم، السنة الجامعية 2019/2018
- 8- نعيمة حمود حرم بومعوش، ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية - حالة مدينة قسنطينة، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الارض الجغرافيا والتهيئة العمرانية قسم التهيئة العمرانية، 2017/2016.

ثانيا: أطروحات الماجستير

- 9- بن دوحه عيسى، الاطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة دحلب البلدية، 2012/2011
- 10- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحدّ من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2008.
- 11- غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق-جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2012/2011.

ثالثا: مذكرات الماستر

- 12- بوزيدي سعاد، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، السنة الجامعية 2014/2013

13- نجاه شوشاني عبيدي، تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الشهيد حمّة لخضر - الوادي، 2015/2014.

2- باللغة الفرنسية

I-BOULET Valentin, le sort des constructions illégales en droit de l'urbanisme, mémoire présenté dans le cadre du master professionnelle "droit immobilier, construction, urbanisme", faculté de droit et de science politique, université Montpellier, Paris, 2011.

II- Jacquot Hinri et Priet François, Droit de l'urbanisme, op. cit, p 587.

Morand-Deviller Jacqueline, droit de l'urbanisme, op. cit, p 126

3- المواقع الالكترونية

I- <https://www.echoroukonline.com/>

II- <http://www.aps.dz/ar/economie/62955-2019>

الفهرس

الفهرس

02.....	الإهداء
03.....	شكر وتقدير
05.....	مقدمة
11.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناء غير المشروع
12.....	المبحث الأول: مفهوم البناء غير المشروع
13.....	المطلب الأول: المقصود بالبناء غير المشروع
13.....	الفرع الأول: تعريف البناء غير المشروع
13.....	أولاً: البناء غير المشروع من الناحية القانونية
13.....	ثانياً: البناء غير المشروع من الناحية الاصطلاحية
15.....	ثالثاً: البناء غير المشروع من الناحية الفقهية
16.....	الفرع الثاني: أشكال البناء غير المشروع
16.....	أولاً: البناءات غير الشرعية الصلبة
17.....	أ- البناءات غير الشرعية الصلبة المخططة
17.....	1- بناءات غير شرعية حائزة على مخططات مصادق عليها
17.....	2- بناءات غير شرعية حائزة على مخططات غير مصادق عليها
17.....	ب- البناءات الغير الشرعية الصلبة غير المخططة
18.....	1- بناءات غير مخططة حضرياً
18.....	2- بناءات غير مخططة ريفياً
18.....	ثانياً: البناءات غير الشرعية القصدية
18.....	1- أحياء غير شرعية قصدية متخلفة

الفهرس

- 2- أحياء غير شرعية قصديرية أكثر تخلفاً.....18
- المطلب الثاني: أسباب وآثار البناء غير المشروع.....19
- الفرع الأول: أسباب البناء غير المشروع.....19
- أولاً: الأسباب المرتبطة بالظروف العامة للدولة.....19
- أ- الأسباب التاريخية.....19
- ب- الأسباب الاقتصادية.....20
- ج- الأسباب الأمنية.....20
- د- الأسباب القانونية.....21
- 1- قصور النصوص القانونية.....21
- 2- ضعف وسائل الرقابة.....21
- 3- تردّد القضاء.....22
- ثانياً: الأسباب المرتبطة بالظروف الخاصة بالأفراد.....22
- أ- أسباب اجتماعية.....22
- ب- أسباب مهنية.....23
- الفرع الثاني: آثار البناء غير المشروع.....23
- أولاً: أثر البناء غير المشروع على التنمية العمرانية.....24
- ثانياً: أثر البناء غير المشروع على الأشخاص و ممتلكاتهم.....25
- المبحث الثاني: ماهية مطابقة البناء.....27
- المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناء.....27
- الفرع الأول: تعريف تحقيق المطابقة.....27
- الفرع الثاني: خصائص قواعد تحقيق المطابقة في ظل القانون 15/08.....28

الفهرس

- 30..... الفرع الثالث: التمييز بين تحقيق المطابقة وشهادة المطابقة.
- 31..... المطلب الثاني: نطاق تحقيق مطابقة البناءات.
- 31..... الفرع الأول: البناءات القابلة لتحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08.
- 31..... أ- البناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- 32..... ب - البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- 32..... ج - البناءات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- 33..... د - البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- 35..... الفرع الثاني: البناءات غير القابلة لتحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08.
- 35..... أ- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
- 35..... ب- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع.
- 35..... ج- البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية.
- 36..... د - البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- 36..... هـ - البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو تكون مضرة لها والتي يستحيل نقلها.
- 38..... خلاصة الفصل الأول.
- 40..... الفصل الثاني: آليات تحقيق مطابقة البناء غير المشروع في إطار القانون 15/08.
- 41..... المبحث الأول: أسس تحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08.
- 42..... المطلب الأول: وسائل تحقيق المطابقة.
- 42..... الفرع الأول: وسائل تنفيذ إجراءات المطابقة.
- 42..... أولا: لجنة الدائرة.
- 42..... أ- تعريف لجنة الدائرة.
- 43..... ب- الطبيعة القانونية للجنة الدائرة.

الفهرس

- 44.....ثانيا: لجنة الطعن.....
- 44..... أ- تعريف لجنة الطعن.....
- 45..... ب- الطبيعة القانونية للجنة الطعن.....
- 46..... ثالثا: فرق المتابعة والتحقيق.....
- 46..... أ- تعريف فرق المتابعة والتحقيق.....
- 47..... ب- الطبيعة القانونية لفرق المتابعة والتحقيق.....
- 48..... الفرع الثاني: وسائل مراقبة تحقيق المطابقة.....
- 48..... أولا: مفتشية العمران والبناء.....
- 48..... أ- المفتشية العامة للعمران والبناء.....
- 48..... ب- مهام المفتشية العامة للعمران والبناء.....
- 49..... ثانيا : المفتشية الجهوية للعمران والبناء.....
- 49..... أ- تعريف المفتشية الجهوية للعمران والبناء.....
- 50..... ب- مهام المفتشية الجهوية للعمران والبناء.....
- 50..... ثالثا: البطاقة الوطنية.....
- 51..... أ- مضمون البطاقة الوطنية.....
- 51..... ب-كيفية مسك البطاقة الوطنية.....
- 52..... المطلب الثاني: معايير تحقيق المطابقة.....
- 52..... الفرع الأول: الطبيعة القانونية للقاعدة العقارية.....
- أولا: البنايات المشيدة فوق أراض عمومية غير تابعة للأملاك العمومية ولا لمزارع فلاحية
عمومية.....
- 53.....
- 53..... أ – شغل الأرض بسند أو رخصة سلمت قبل الإنجاز.....
- 55..... ب – شغل الأرض دون سند أو رخصة.....
- 55..... ثانيا: البنايات المشيدة فوق أراض يملكها الخواص.....
- 56..... الفرع الثاني: احترام قواعد التعمير ومعايير البناء.....
- 56..... أولا: البنايات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء.....
- 56..... ثانيا: البنايات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء.....

الفهرس

- الفرع الثالث: تحديد الوجهة والهدف من البناء واستعماله.....56
- الفرع الرابع: موقع إقامة البناء.....56
- المبحث الثاني: خطوات تحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08.....57
- المطلب الأول: مراحل تحقيق مطابقة البناء في إطار القانون 15/08.....57
- الفرع الأول: إيداع الملف أمام المصالح التقنية للبلدية.....57
- أولاً: البيانات التي يتضمنها التصريح.....57
- ثانياً: الوثائق المرفقة بالتصريح.....58
- أ- حالة طلب رخصة إتمام الإنجاز.....58
- 1- بناية غير متممة ومطابقة لرخصة البناء المسلمة.....58
- 2- بناية غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.....58
- ب- حالة طلب شهادة المطابقة.....59
- 1- حالة طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبنانية متممة غير حائزة على الرخصة.....59
- 2- حالة طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبنانية غير متممة وغير حائزة على رخصة البناء.....59
- ثالثاً: معاينة البناء.....61
- الفرع الثاني: دراسة الملف.....61
- أولاً: المراحل التي يمر بها الملف.....61
- ثانياً: مضمون الدراسة.....63
- الفرع الثالث: البتّ في الملف.....64
- الفرع الرابع: تبليغ القرارات الصادرة عن لجان البتّ إلى المعنيين بالأمر.....66
- أولاً: حالة الموافقة على الطلب.....66
- أ- قرار رخصة البناء على سبيل التسوية.....66
- ب- قرار رخصة إتمام الإنجاز.....66
- ثانياً: حالة الموافقة المقيدة بشروط.....66
- ثالثاً: حالة رفض تحقيق المطابقة.....67
- الفرع الخامس: الطعن في قرار الرفض.....68

الفهرس

- 69.....رسم بياني يوضح إجراءات تحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08.....
- 70.....المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بتحقيق المطابقة.....
- 71.....الفرع الأول: المنازعات التي تختص بها الإدارة.....
- 71.....أولاً: مفهوم التظلم الإداري.....
- 71.....ثانياً: الهيئات المختصة بالنظر في التظلم الإداري.....
- 72.....أ- حالة قبول الطعن.....
- 72.....ب- حالة رفض الطعن.....
- 72.....الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء.....
- 72.....أولاً: القضاء الإداري.....
- 73.....أ- دعوى الإلغاء.....
- 73.....1. شروط قبول دعوى الإلغاء.....
- 73.....1-1 شرط القرار الإداري محل دعوى الإلغاء.....
- 74.....2-1 شرط الميعاد.....
- 74.....3-1 شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي.....
- 74.....2. أوجه الطعن بالإلغاء.....
- 75.....1-2 عيب عدم الاختصاص.....
- 75.....2-2 عيب الشكل والإجراءات.....
- 75.....3-2 عيب السبب.....
- 76.....4-2 عيب مخالفة القانون.....
- 76.....3- آثار إلغاء قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة.....
- 77.....ب - دعوى التعويض.....
- 78.....ثانياً: القضاء الجزائي.....
- 78.....1: عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الإنجاز.....
- 78.....2: عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد.....

الفهرس

78.....	3: شغل أو استغلال البناية قبل تحقيق المطابقة.....
79.....	4: عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة.....
79.....	5: استئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة.....
79.....	6: عدم وقف الأشغال.....
79.....	7: عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد.....
80.....	8: عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الانجاز.....
80.....	9: عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال.....
81.....	خلاصة الفصل الثاني.....
82.....	الخاتمة.....
86.....	ملخص المذكرة.....
87.....	الملاحق.....
93.....	قائمة المصادر و المراجع.....
101.....	الفهرس.....