

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 سعدي مولود

يوم: 2020/09/15

الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر

لجنة المناقشة:

رئيسا	الجامعة	دكتور	عادل بن عبد الله
مشرفا	محمد خيضر بسكرة	دكتور	حوحو رمزي
مناقشنا	الجامعة	دكتور	دعدوة عبد المنعم

السنة الجامعية : 2019 - 2020

إلى أهيكاء

إلهمي لا يطيب الليل إلا بشكرك .. ولا يطيب النهار إلا بطاعتك
ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك .. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك
ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك .

أهدي ثمار جهدي إلى أسباب النجاح وأسرار الفلاح، إلى ما قال فيهما الله عز وجل:

" واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل ربني ارحمهما كما ربياني صغيرا "

سورة الإسراء

إلى من كان سندي في الحياة أطال الله في عمره أبي الفاضل { صالح } .

إلى نور عيني أمي حفظها الله { ج / عيسوي } .

إلى النجوم التي تضيء سمائي عائلتي .

إلى كل أصدقائي و زملائي في العمل و الدراسة الى كل من دعمني بقول أو
عمل 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 .

بن سعيد مولود

شكر وتقدير

يقول الرسول صلى الله عليه وسلم:

" من أسدى إليكم معروفًا فكافئوه فإن لم تستطيعوا فادعوا له "

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

أستاذي المشرف " حوحو رمزي " الذي هدني 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 الصالح، وجزاه الله عني كل خير.

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

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

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

بن سعيد مولاود

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قائمة المختصرات

باللغة العربية

- ج، ر: جريدة رسمية .
- ص: صفحة .
- ص ص: من صفحة الى صفحة .
- ط : الطبعة .
- د، س، ط: دون سنة الطبع.

مقدمة:

ظهرت فلسفة العمران الى الوجود بفضل إجتهد علماء الإجتماع الذين خلصو الى أن الإنسان مدني بالطبع أي لابد من الأجتماع للعيش ، فأينما وجد تجمع سكاني توجد معه تسمية للأرض التي يقوم عليها ، حيث أهتمت الدول المغاربية بالعقار بصفة عامة مع موقعها وثرواتها مما جعلها منظمة تتعاقب عليها العديد من الحضارات وتعرضها للإستعمار فكانت تسمية المدينة والتي هي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية و هندسية وفلسفية ورموز تقوم على تكوين فيزيائي مادي شكلي وهي المحيط الذي يحقق فيه الإنسان نفسه كمخلوق إجتماعي حيث يمضي أغلب وقته فيه.

المدينة في الجزائر ليست ظاهرة عمرانية وليدة الساعة ، بل هي قديمة قدم حضارة البحر الأبيض المتوسط حيث ساهمت مختلف الأجناس البشرية التي تعاقبت على الجزائر وتركت بصمتها واضحة في التراث العمراني الجزائري .

فقد أعجب الرومان بالوسط الجزائري وشيدوا أجمل المدن التي لا تزال آثارها موجودة حتى الآن ، حيث تحمل الخصائص العمرانية و الحضرية و التخطيط الراقى للمدن، ولم يتأثر التنظيم العقاري بمجيبئ الأتراك للجزائر (الدولة العثمانية) نظرا لإشتراكها في العقيدة ، وإنما تغيرت فقط بعض المصطلحات المستلهمة من اللغة التركية، ومن بينها ملكية البايلك التي توافق الملكية العامة ونظام الغزالة المستخدم في إستغلال المراعي بينما بقيت باقي التسميات على حالها ، إضافة لذلك الملكيات الخاصة برجال الحكم من مختلف مراتبهم من الداى فالباي الى الباشا و القياد و الشيوخ على المستوى المحلي .

بدخول الإحتلال الفرنسي (المستعمر) الى الجزائر في سنة 1830 كشف عن وجهه الإستطاني ولعلى أهم دليل على ذلك إنشغاله من البداية بالتراث العقاري المحلي ، حيث سعت الإدارة الإستعمارية للإستلاء على العقار في الجزائر، بكل الوسائل و الطرق وبمقابل ذلك نجد أن الدولة الجزائرية بعد الإستقلال وخروج المستعمر بالقوة ورثت تركة عقارية ثقيلة بالمشاكل ، بالإضافة الى التوسع العشوائي للمدن و إستهلاكها غير العقلاني لعقارها الحضري جعل من المسألة الحضرية تحديا للسلطات العمومية ، ماما يستلزم وضع إطار قانوني ملائم وذلك من أجل ضبط عملية البناء الأمر الذي جعلها تحاول بسط مجموعة من القوانين تنظم بها الملكية العقارية ، حيث يعتبر العمران من بين المجالات التي تحظى باولوية داخل الدولة ، هذا ما فرض وضع مقاييس وفرز آليات متنوعة تسعى كلها لتحقيق

حماية فعالة للعمران ، مما جعل المشرع الجزائري يسن قوانين خاصة بالعمران منها المادة 683 من القانون المدني الجزائري التي عرفت العقار بأنه: ((كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، و ماعدا ذلك فهو منقول ، غير أن المنقول الذي يصنعه صاحبه في عقار بملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص)) .

يشمل هذا التعريف الأراضي و المباني والطرق وغيرها كما يشمل المنقولات بطبيعتها التي رصدت لخدمة العقار كالجرار بالنسبة للأرض ، وإنطلاقا من هذا التعريف وبالتركيز على موضوع دراستنا فإننا نؤكد على جزئية أساسية ومهمة جاءت في عناصر المفهوم السابق وهي المباني ، حيث يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الإجتماعي أو الإقتصادي أو التقني أو القانوني ، كما يعتبر من الموضوعات الهامة التي تشغل كل من الفقه و القضاء و المتقاضين بإعتباره المرآة العاكسة للدولة فهو يحوز اهتمام كبيرا من طرف الدولة و المجتمع ، بهدف تنظيمه و المحافظة عليه بإعتباره من الثروات الطبيعية التي لا يمكن الإستغناء عنها أو التفریط فيها ، إلا أن المشهد الجميل قد تغير بتغير ملامح المدينة في الجزائر سواءا كانت مدينة صغيرة أو متوسطة أو كبيرة إذ أصبحت تعاني من آفة البناء الفوضوي .

أهمية الموضوع

إن ظاهرة البناء الفوضوي من أهم مواضيع الساعة الذي يستدعي البحث و الدراسة ، فهو محل إهتمام التشريع و القضاء و الإدارة بغية توضيح الحلول الكفيلة بوضع حد لها ، لأن عملية البناء عملية حساسة وسريعة التطور على الرغم من شدة العقوبات المتعلقة بالبناء المخالف لقواعد رخصة البناء إلا أن البناء الفوضوي في زيادة متسارعة ، حيث يؤدي الى تشوهات و إختلالات وظيفية بالأحياء الحضرية و والمظهر الجمالي للمدينة .

أسباب إختيار الموضوع

نظرا لأهمية الموضوع فقد أخترت البحث فيه دون غيره من المواضيع الأخرى وهذا للأسباب التالية :

أسباب ذاتية

- رغبتى للخوض في هذا المجال بإعتباره موضوعا هاما.
- رغبتى في معرفة مكان الخلل هل هو الجانب التشريعي أو عدم كفاءة الإدارة أم أنه يكمن في جهل المواطن للقانون للحد من ظاهرة البناء الفوضوي .
- رغبة في معرفة الأسباب التي أدت الى إنتشار البناء الفوضوية التي شوهدت المظهر الجمالي للمدينة .

أسباب موضوعية

- كون هذا الموضوع قد مس أغلب الدول المتقدمة و النامية .
- عرقلة البناء الفوضوي للمشاريع الإستثمارية ، وانتشار في الأراضي الزراعية .
- معرفة دور المشرع الجزائري في تنظيم عمليات والإجراءات القانونية للحد من هذه الظاهرة بالتالي الوقوف على مدى نجاعتها.
- معرفة الأسباب الحقيقية لتفشي ظاهرة البناء الفوضوي .

أهداف الدراسة

- معرفة الأسباب الفعلية لتفشي ظاهرة البناء الفوضوي
- معرفة الدور الذي لعبه المشرع الجزائري للحد من ظاهرة البناء الفوضوي و الوقاية منه بالطرق القانونية من أجل تحسين البناء و العمران .
- معرفة إنعكسات البناء الفوضوي على النسيج العمراني .
- التعرف على الشهادات و رخص البناء .

صعوبات معوقات البحث :

صعوبة الحصول على مراجع خاصة الكتب وذلك لغلق المكتبات الجامعية و البلدية و الخارجية ، وكذلك صعوبة الحصول على المعلومات لدى مصالح البلدية و مديرية التعمير الهندسة و البناء ، بالإضافة الى صعوبة الحصول على بعض المعطيات و المعلومات التي أرغب بها إثراء الأفكار العلمية في هذا البحث وكل هذا راجع الى جائحة كورونا (COVID 19) الذي أجتاح العالم ، مما جعلنا نعتمد على المذكرات لأن النصوص القانونية غير كافية لإثراء هذا البحث .

وعلى ضوء ما سبق نذكره يمكن طرح الإشكالية التالية :

هل وفق المشرع الجزائري عن طريق الآليات و القوانين بوضع تدابير كافية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي ؟

التساؤلات الفرعية :

- 1/ مامدى أنعكاس ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ؟
- 2/ كيف يتم حماية النسيج العمراني في الجزائر من ظاهرة البناء الفوضوي ؟
- 3/ كيف عالج المشرع الجزائري ظاهرة البناء الفوضوي ؟

و للإجابة على هذه الإشكالية و التساؤلات الفرعية نتبع المنهج الوصفي في الفصل الأول و المنهج التحليلي الفصل الثاني في موضوع بحثنا لظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، بإعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي في الأفكار وذلك من خلال تحليلنا لبعض النصوص القانونية المنظمة للتهيئة و التعمير .

وبناء على أهمية الموضوع و الإشكاليات المثارة بشأنه و المنهج المتبع ، قسمنا هذا البحث الى فصلين في كل فصل ثلاث مباحث ، نتناول في الفصل الأول المعنون بماهية البناء الفوضوي الى الى تعريف البناء الفوضوي وخصائصه ثم تطرقنا الى أنواع و أشكال البناء الفوضوي و المبحث الثالث تم التطرق الى أسباب ظاهرة البناء الفوضوي و إنعكساته أي آثار ظاهرة البناء الفوضوي .

بينما في الفصل الثاني و الذي هو تحت عنوان الوسائل القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي ، فإننا نتناول في المبحث الأول آليات الحماية القانونية للبناء الفوضوي ثم التسوية القانونية للبناء الفوضوي و في الأخير آليات الرقابة الإدارية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي.

أما في الخاتمة نتكلم عن نتائج المتوصل إليها بشأن ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر التي من شأنها أن تلق إلتفاتة من القائمين على البناء و التعمير سواء المشرع أو القاضي أو الإداري أو المهندس أو المقاول أو البناء أو الشخص البسيط العادي الذي يلعب دورا هاما في هذا الجانب .

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لظاهرة

البناء الفوضوي

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناء الفوضوي .

نحاول من خلال الفصل الأول عرض مفاهيم ظاهرة البناء الفوضوي حيث سنتطرق في :

- المبحث الأول الى تعريف و خصائص البناء الفوضوي، و في مطلبه الأول على تعريف البناء الفوضوي في المعاجم و تعريف الفقهاء و التعريف الإجرائي ثم الى مطلبه الثاني خصائص البناء الفوضوي من جانب الإطار المبني للبناء و الإطار الغير مبني للبناء .

- المبحث الثاني أنواع وأشكال البناء الفوضوي في مطلبه الأول أنواعه من حيث البناءات الفوضوية الصلبة و البناءات الفوضوية القصدية أما المطلب الثاني أشكاله حيث ينقسم الى فرعين البناء بدون رخصة و تجاوز حدود الرخصة .

- المبحث الثالث و الأخير تم دراسة أسباب و انعكسات البناء الفوضوي في المطلب الأول تم التطرق الى أسباب البناء الفوضوي حيث اختلفت هذه الأسباب من قانونية و إجتماعية و إقتصادية و أخرى أمنية ثم في مطلبه الثاني تم دراسة انعكساته أي نقصد به أثاره في الفرع الأول تطرقنا الى انعكساته على العقار الفلاحي و الصناعي أم في الثاني انعكساته على العقار السياحي و العمراني .

المبحث الأول: تعريف البناء الفوضوي وخصائصه .

يعد مصطلح البناء الفوضوي من المصطلحات الحديثة ، التي أصبحت في العصر الحالي ذات إستعمال و إستخدام بشكل واسع في الواقع المعاش ، وهو يتعلق بالبناءات التي يتنافى بالمقاييس العمرانية و الجمال البيئي ولضبط إطار البناء الفوضوي تطرقنا في المطلب الأول الذي تم تقسيمه الى ثلاث فروع وهي تسميات البناء الفوضوي و تعريف المعاجم و الفقهاء ثم التعريف الإجرائي ، أما في المطلب الثاني تناولنا خصائص البناء الفوضوي الذي تضمن كل من الإطار المبني للبناءة و الإطار الغير مبني للبناءة .

المطلب الأول: تعريف البناء الفوضوي .

يتحدد تعريف البناء الفوضوي من خلال تسليط الضوء على مختلف التسميات ، التي جاءت معبرة له وكذلك تعريف المعاجم و الفقهاء ثمالتعريف الجزائري .

الفرع الأول: تسميات البناء الفوضوي .

هناك تسميات عديدة تحمل مفهوم البناء الفوضوي ، على رغم ما يتضمنه من صفات ذميمة حيث نذكر الأسماء الأكثر إستعمالا : البناء المتدهور ، الأحياء القصديرية ، الأحياء الفقيرة ، المناطق المتخلفة ، السكن الغير لائق ، الأحياء السرطانية ، البناء السري ، البناء الغير القانوني ، التوسع العمراني الغير منظم إلخ .

حيث توجد تسميات باللغة الفرنسية للبناء الفوضوي : البناءات غير الشرعية "Constructions illicite" ، البناءات غير المنظمة "Constructions irrégulières" ، البناءات المهمشة "Constructions marginales" ، البناءات العفوية "Constructions spontanées" ، البناءات غير المراقبة "Constructions incontrôles" ، البناءات غير المخططة "Constructions non-planifiés" ، الأحياء الهشة "Cité précaires" ، الأحياء القصديرية "les bidons villes"¹.

ونذكر بعض الكلمات المستعملة في اللغة الإنجليزية : المنطقة المتدهورة "Deteriorated area" ، المنطقة الفقيرة "Bustees area" ، وغيرها من التسميات الكثيرة الذي يتطلب الابتعاد عنه².

الفرع الثاني: تعريف المعاجم و الفقهاء لظاهر البناء الفوضوي

نظرا لتعدد تسمياته ، إلا ان مصطلح البناء الفوضوي يعد الأكثر شيوعا و الأكثر شمولاً من التسميات الأخرى ، بمقابل ذلك وبالرجوع الى قوانين البناء و التعمير في الجزائر ، فلا وجود

¹كمال تكراشت ، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، تخصص علوم قانونية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة ، 2008/2009 ، ص 6.

²أحمد بوزراع ، التطور الحضري و المناطق الحضرية المختلفة بالمدن ، الجزائر 2001 ، ص 13

لأي نص ، سواء تشريعي أو تنظيمي يتطرق لهذا المصطلح بإسمه إلا ما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 ، بحيث أطلقت عليه تسمية البناء غير المشروع ، بناء على ما ذكر فإنه لا بد من إعطاء تعريف لهذا المصطلح الذي طفى الى الواجهة ، ولتحديد أهم معانيه فإنه توجد عدة تعريفات لمصطلح البناء الفوضوي من تعريفات المعاجم ، والفقهاء ، وأخرى إجرائية على أساس أن ظاهرة البناء الفوضوي هي ظاهرة معقدة ومتعددة الجوانب سياسية و القانونية و إجتماعية وتقنية¹.

أولاً : تعريفات المعاجم

لقد تطرقت الموسوعة الكبيرة "لاروس" وكذلك المعجم² "Guillet" الى تعريف البناء الفوضوي كالتالي :

-التعريف الأول: هو تعريف خاص بالموسوعة الكبيرة "لاروس" "إن تسمية البناء الفوضوي ، هو تسمية خاصة بنمط معين من البناءات تتواجد في أحياء حضرية للكثير من المدن المهمة بشمال إفريقيا ، فهي عبارة عن أكواخ أنجزت بمواد مسترجعة ، بالأخص منها المعدنية المتآتية من الهياكل القديمة "Les bidons".

وهذه الأكواخ تتكدس في تجمعات سكنية يضم سكانها بدو نازحين من الريف بسبب البطالة و المجاعة .

• يبين هذا التعريف أن ظاهرة البناء الفوضوي ، مغاربية المنشأ حيث ترتبط هذه الظاهرة بظواهر أخرى ، ذات بعد إقتصادي و إجتماعي كظاهرة الفقر و البطالة و الهجرة....إلخ.

- التعريف الثاني : هو خاص "Guillet" إن البناء القصديري (Bidonville) هو عبارة عن سكن هش ،أنجز عن طريق مواد تتشكل أساسا من بقايا أجزاء الدلاء " bidons " و المتحصل عليها بالقرب من حواف بعض المدن الصناعية ."

¹كمال تكواشت ، مرجع سابق ، ص 7

²Dictionnaire encyclopédique, Grandusuel Larousse en 5 volumes, 7904pages, édition mise à jour au 30 juin 1986, Larousse-Bordas, 1997 , France., p. 123

- يعتمد هذا التعريف عن الجانب التقني للبناء القصديري ، فهو بناء غير مقبول تقنيا
لا من حيث الهيكل ولا من حيث مواد البناء¹.

ثانيا : تعريفات فقهاء علم الاجتماع و الجغرافيا.

هي أربعة تعريفات تعطينا في مضمونها فكرة عن تعريف البناء الفوضوي .

1/التعريف الأول : عرفها * "Pierre George" البناء الفوضوي في حيثيات أبحاثه : "بأن هذا الاسم قد إستعمله الباحثون لتمييز السكن الفوضوي الذي وجد نتيجة تكس السكان في المدن الكبرى التابعة للبلدان الأقل نموا هؤلاء السكان ليست لهم موارد رزق ، جاؤوا من الضواحي واحتلوا مجالا لا يستهان به من المدينة ، وغالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات ، وقد بنيت هذه المباني بمواد تحصلوا عليها مجانا ، من أماكن القمامة أو الموائئ أو أماكن التخزين ، هي عبارة عن صفائح من القصدير أو القش وتفتقر تماما الى أبسط الشروط الصحية ، كما تعكس صورة حقيقية عن فقر المساكن الريفية التي جاؤوا منها " .

2/ التعريف الثاني:هو الكاتب "Gerard Planchere"يعرفه بقوله أن " الفرنسيين قد عرفوا السكن الفوضوي في شمال إفريقيا ، لأن معظم المدن الكبرى في هذا الشمال محاطة بأحزمة من السكن الفوضوي ، إن الظاهرة تتميز بها شمال إفريقيا إن هذا النوع من السكن وجد نتيجة لغياب الدخل الفردي الكافي أو أن الاستثمارات قد سخرت لقطاعات على حساب السكن .

¹ غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة ،

2012/2011 ، ص 8.

* باحث فرنسي مختص في علم الجغرافيا ، له كتابات حول توسيع العمراني بمدن دول المغرب العربي ، أنظر :نجاه شوشاني عبيد ، تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة التخرج شهادة الماستر ، قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الوادي ، 2015/2014 ، ص 8.

إن ظاهرة السكن الفوضوي قد ولدت مع تركيز السكان في التجمعات الحضرية لهؤلاء السكان ، الذين ليس لهم دخل أو إمكانية الحصول على السكن ، وقد جاؤوا في هيئة تجمعات بسبب غياب فرص العمل في أريافهم .

إن السكن الفوضوي يتميز بعدم كفاية نوعية البناء وغياب تام للتهئية من ماء وتصريف وإضاءة وتعبيد الطرق إن البناء الفوضوي قد تحقق وهو مخالف تماما للقوانين وفي ملكيات بدون موافقة اصحابها " 1.

3/التعريف الثالث : هو تعريف للكاتب بلعادي إبراهيم : " أن أصل نشأة تسمية الأحياء القصديرية تعود إلى حقبة الإحتلال الفرنسي والتي تعبر عن مجموع السكنات التي تشكل احياء قائمة بذاتها " .

4/ التعريف الرابع : يعود للكاتب فاروق بن عطية " أن الحي الفوضوي هو ذلك الحي المعزول في ضواحي المدن الكبرى أقيم فوق أرضية أخترت خصيصا على أساس التخفي وعدم الظهور (discret) وليس على أساس إمتيازاتها العمرانية يتشكل هذا الحي من سكنات هشة أو (برارك) منجزة من لوائح خشبية وصفائح حديدية محرومة من المياه الشرب والكهرباء وغاز المدينة والصرف الصحي و والطرق المعبدة ولا يتواجد في دائرة التسيير أو إهتمامات الجماعات المحلية "2.

• رغم تعدد تعاريف البناء الفوضوي وإختلافها في جزئيات ، إلا أن جميعها تتشترك في أن هذا النمط يعد أسواء نمط عرفه الإنسان من الألفية و العشرين وبداية الألفية الواحدة و العشرين ، ناهيك عن أثاره العمرانية و الإجتماعية و الإقتصادية و الثقافية و الجمالية للمدينة وتعدد اثاره السلبية بما فيها الأمنية و إنتشار الأوبئة و الآفات الإجتماعية³ .

¹تكواشت كمال ، مرجع سابق ، ص 8.

²كشكش نورة ،الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي ، مذكرة ماستر أكاديمي ،قانون إداري ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ورقلة ، 2013/2014 ، ص8.

³تكواشت كمال ، مرجع سابق ، ص 10

الفرع الثالث : التعريف الإجرائي للبناء الفوضوي:

من خلال التعريفات السابقة يتضح أنها إعتمدت على الجوانب الإجتماعية و التقنية للبناء الفوضوي، أكثر من الجانب القانوني نظرا لعدم وجود تعريف قانوني للبناء الفوضوي ، ولا وجود لتعريف ينسب الى الإجتهد القضائي ما يجعلنا نسعى الى إعطاء تعريف شامل لظاهرة البناء الفوضوي ، من خلال عملية تحليلها الى مصطلحات جزئية مع شرحها وتحديد مقصودها ثم وتركيبها من اجل الحصول على تعريف شامل .

أولا :المقصود بالظاهرة .

هي حادثة أو واقعة يمكن مشاهدتها بالعين المجردة و التحسس بوجودها وأثارها كالجريمة و الطلاق والإنفجار السكاني و البناء الفوضوي ...الخ.

فهي سلوك متكرر الحدوث يتسم بمجموعة من المواصفات ، أهمها التكرار و التلقائية كاطلاق مثلا هي ظاهرة لأنها تتم بالتكرار بين فترة و أخرى ، ولا توجد في مجتمع واحد بل توجد في عدة مجتمعات ، فوقعها شيء متوقع لا يمكن منعه وإبطاله مهم تكن الأحوال و الظروف ، فالطلاق كظاهرة إجتماعية فهي ترجع الى أسباب موضوعية وذاتية ولها نتائج إجتماعية ، فهي ظاهرة مستقلة يمكن مشاهدتها بالعين المجردة ومعرفة طبيعتها¹.

ثانيا :المقصود بالبناء .

عرفه القفه بأنه " مجموعة من المواد ايان كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو أشياء غير هذا شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار... يستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء فالحائط المقام بين حدين بناء، و العمد التذكارية وما اليها بناء من تماثيل مبنية وبناء ، وكذلك القناطر و الخزانات و السدود و الجسور وكل ماشيد في باطن الأرض بناء"². فالبناء هو مواد متماسكة مهما كان نوعها، فهي عبارة عن خلط ومزج

¹ إحسان محمد الحسين ، موسوعة علم الاجتماع ، الدار العربي للموسوعات ، ص 307.

² حامد الشريف ، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية ، مصر 1994، ص 29

لمواد البناء وكل هذه المواد قبل إقامة البناء ، ماهي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندمجت في الأرض ، وأصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها ، أو نقلها إلا إذا هدمت¹.

ثالثاً: المقصود بالفوضى

هي حالة من الفلتان و الإضطراب الناجمة على غياب السلطة السياسية أو نقص وضعف القوانين ، فهي مصطلح دقيقة وصعبة التعريف لكونها تتضمن معاني ذات أبعاد قانونية و فلسفية وسياسية معا ، حيث عرفته موسوعة "اللانند الفلسفية"² على أساس أنها اللاسلطة اللاقانون و الأخلاق فهو التمرد الخطير على قواعد القانون و الأخلاق السائدة في مجتمع ما . فهو إختلال النظام الناجم عن غياب سلطة منظمة .

من خلال التعريفات الجزئية السابقة سوف نعيد تركيبها من أجل إعطاء تعريف شامل قانوني يخدم الموضوع

• المقصود بظاهرة البناء الفوضوي :

"هي تلك الأفة المتعددة الجوانب المتتامية و المتكاثرة في بعدها الزمني و المتأنتية نتيجة تغليب المصلحة الخاصة عن المصلحة العامة العمرانية بتشويه النسيج العمراني وتعييبه بسبب مخالفة أحكام قانون البناء والتعمير وذلك بالشروع في إنجاز الأشغال والبناء دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو مخالفة قواعد رخصة البناء بعد الحصول عليها مما يترتب عليها عدم مطابقة الأشغال المنجزة مع المخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية وإستهلاك الأجل القانونية مع عدم إتمام الأشغال وبقاء البناية في شكل ورشة مفتوحة ودائمة لسنوات طوال UN CHANTIER OUVERT

"PERMANANT"³

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء 8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ، الطبعة الثالثة

1998، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، ص 24.

² أندرية لالاند ، تعريب أحمد خليل ، موسوعة لالاند الفلسفية ، المجلد الأول A-G ، المجلد الثاني H-Q ، المجلد الثالث R-Z ، منشورات عويدات ،

بيروت ، باريس ، لبنان ، ص 144.

³ تكواشت كمال ، مرجع سابق ، ص 12

المطلب الثاني : خصائص البناء الفوضوي .

لخصائص البناء الفوضوي أهمية كبيرة في دراسة إعداد مختلف مخططات التهيئة و التعمير وشغل الأراضي ، حيث تحدد خصائص البناء الفوضوي مصير البنايات و الأحياء في الإدماج ضمن الشبكة الحضرية للمدينة ومن عدمه ، وخصائص البناء الفوضوي تتحدد من خلال :

الفرع الأول : الإطار المبني للبنائية .

تمتاز بنايات الأحياء الفوضوية بعدم التخطيط و البرمجة أي عدم احترام القوانين المتعلقة بال عمران ، وبذلك يختلف البناء من مسكن الى آخر من حيث التصميم و المظهر الجمالي¹ كل حسب ذوقه وبذلك يمكننا التمييز ب :

أولاً : المواصفات الخارجية للبنائية تتمثل في.

1/ نمط البنائية : أن البناء الفوضوي يعكس صورة القدرة المالية و الإقتصادية لصاحبه ، حيث يتميز بهندسة معمارية بسيطة و بعدم التنظيم في التوزيع و التداخل ولعدم حصولهم على رخصة بناء ، يجعلهم غير مهتمين بالجانب الجمالي للبنائية ، فهم لا يقومون بصرف أموال كبيرة على السكن خوفاً من العقوبات الإدارية من خلال إجراءات الهدم و الإزالة طبقاً للعقوبات الردعية لقانون التهيئة و التعمير² .

2/ مادة بناء البنائية: في أغلب الحالات يستخدمون مواد البناء الأكثر وفرة في السوق ، و المنخفضة السعر ، حيث تختلف المواد الخاصة بالجدران ليس نفسها الخاصة بالسقف ، فالجدران تتشكل من مواد بناء تقليدية "طوب" أو مواد مسترجعة من القصدير أو من الخشب المضغوط ، أما السقف فيتشكل من صفائح الحديد المموجة أو من مواد "ترنيت" أو بقايا لهياكل قصديرية مسترجعة³ .

¹السوالمية سومية ،بسكري إبتسام، تسوية بنايات غير شرعية ،في ظل قانون 15/08 ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة قلمة ، 2014/2013 ص 7 .

²نجاة شوشاني عبيد ، مرجع سابق ص 11 .

³تكواشت كمال ، مرجع سابق ، ص24

ثانيا : الموصفات الداخلية للبناءية تتمثل في .

1/ معدل أشغال البناءية: تعرف مساكن الأحياء الفوضوية على أنها صغيرة وبسيطة وتندعم فيها أبسط الشروط الصحية ، من التهوية و التشميس وذلك راجع لتزاجم وتقارب البناءات وكذلك مكتظة بالسكان .

أ/ معدل شغل المسكن : هو يحدد مدى إكتظاظ وشدة تزاخم المساكن بالأشخاص ، حيث حدد وطنيا بالأحياء المنظمة هو (06) أفراد للمسكن، أما بالنسبة للأحياء الفوضوية يتجاوز هذه النسبة بكثير وذلك راجع للأسباب التالية :

- وجود عدة عائلات بالمسكن الواحد يقصد أكثر من عايلة في سكن واحد .

- الزيادة الطبيعية العالية جدا راجع الى زيادة الولادات و إنخفاض في الوفيات .

ب/ معدل شغل الغرف : هو مؤشر أدق من المؤشر السابق حيث يبين الظروف الحقيقية لحياة سكان الحي الفوضوي ، حيث يقدر شغل الغرف الوطني بـ 2.8 شخص للغرفة الواحدة¹، أما معدل شغل الغرف في البناء الفوضوي يفوق ذلك بكثير، بسبب قلة مساحة الغرف وتواجد عدد كبير في الأسرة الواحدة ، فسكنات الفوضوية ذات مساحة صغيرة حيث تتشكل من غرفتين أو ثلاث غرف ويتراوح من 11 الى 16 شخص في البيت الواحد².

2/التجهيزات الداخلية للمسكن : هو يتعلق بالمكونات الداخلية للسكن ، حيث يوضح لنا درجة تجهيز المساكن بالمطابخ و الحمامات، أي يقصد به الوضعية أو الحالة الداخلية التي يعيشها سكان الأحياء القصديرية حيث تتميزو عموما :

- إنعدام التام للحمامات في الأحياء الفوضوية .

- نسبة قليلة من السكنات التي تحتوي على شبه مطابخ لعدم توفر فيها شروط كثيرة

منها التهوية .

¹الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري ،دار النور الجزائر 1995، ص 158

²احمد بوذراع ، مرجع سابق ، 26

• ليس جميعها تحتوى على مراحيض وجميعها غير مرتبطة بقنوات الصرف الصحي ، بل تكون مرتبطة بحفر مؤقتة وبذلك تنتشر من الأمراض في وسط هذه الأحياء¹ .

الفرع الثاني : الإطار غير المبني للبنائية .

هو الإطار الغير المبني يتشكل من مجموعة الشبكات و التجهيزات الخدمات :
أولا /الشبكات : هي تلعب دورا هاما في جلب الراحة و الإستقرار للسكان لكونها أحد العناصر المهمة في إنعاش و إعطاء الحي وضعية جيدة ، بين الأحياء الأخرى تعد هذه الشبكات مهمة جدا في الدراسة العمرانية ، فهي تتفرع الى سبعة شبكات وهي :

1/ شبكة الطرق : تعتبر هذه الشبكة من أهم العناصر في التركيبة العمرانية ولها دور هام في تطوير و إستمرار مختلف الوظائف الحضرية ، فهي تتميز بالتنظيم و التخطيط عكس الأحياء الفوضوية القصدية تكون أحيائها عفوية وعشوائية فتكون ممرات ضيقة و ملتوية .
2/ شبكة المياه الشروب : فهو شبه منعدم في الأحياء الفوضوية فيعتمدون على الأحياء المجاورة و شاحنات بيع المياه .

3/ شبكة مياه الصرف الصحي : لها أهمية في المحافظة على نظافة الحي لكونها تؤثر على صحة السكان وحيث لا تتوفر هذه الشبكة في الأحياء الفوضوية ، مما ينتج عنها تلوث المحيط و إنتشار الروائح و الأمراض .

4/ شبكة الكهرباء : هي من الوسائل الضرورية التي لا يمكن الإستغناء عنها في العصر الحالي ، أي هي تعد من المنئآت الحيوية في المسكن ، حيث توفر خدمات الأستهلاك المنزليوبذلك تستفيد الأحياء الفوضوية من هذه الشبكة من العمارات و البيوت المجاورة ، حيث تشكل خطر على حياتهم بوجود فوضة وتشابك في أسلاك الكهرباء الموجود فوق

¹ احمد بوذراع ،مرجع سابق ، ص 27.

الأرض مباشرة ، أما بعض الأحياء البعيدة على السكنات لم تستفد من هذه الشبكة فلا زالت تستخدم الشموع في الإنارة... الخ .

5/ شبكة الغاز الطبيعي: عدم إستفادة الأحياء الفوضوية الصلبة الغير المخططة و القصديرية ، وذلك راجع الى عدم إستقامة الممرات و إتواءها وضيقها ، مما يصعب من عملية تمديد شبكة الغاز الطبيعي ، وهي كذلك تعد أحياء غير مدمجة ضمن النسيج العمراني للمدينة ، حيث يستخدم سكان هذه الأحياء قارورات البوتان .

6/ شبكة الهاتف : تتعدم الأحياء الفوضوية القصديرية على هذه الشبكة فهو راجع أولاً لعدم إهتمام السكان بهذه الشبكة، بإعتبارها شبكة ثانوية وليست اساسية لديهم ، وثانيا إهمال السلطات المحلية لهذه الشبكة في هذه الأحياء بالإضافة الى الأعتقاد على الهاتف النقل بدل الهاتف الثابت حتى في الأنترنات .

7/ الإنارة العمومية : على الرغم من أهميتها إلا أنها غائبة في الأحياء الفوضوية القصديرية¹.

ثانيا / التجهيزات

تلعب التجهيزات و الخدمات دورا هاما في الحياة اليومية للسكان ، إذ أنها تساهم في رفع مستوى المعيشية ، كما تعتبر جزء لا يتجزء من المجال العمراني²، حيث تفرع الى الخدمات التالية :

1/ الخدمات الصحية : وهي ماكن العلاج حيث لا تتوفر الأحياء الفوضوية القصديرية ، على مرفق صحي وبذلك يستوجب عليهم التنقل الى وسط المدينة للعلاج أو في أحياء مجاورة .

2/الخدمات التجارية : تتوفر الأحياء الفوضوية على أماكن للتأمين، حيث تكون على شكل ساحات تطرح فيها السلع ومحلات تقليدية لا تتوفر فيها أغلب الشروط الصحية .

¹كمال تكواشت ، مرجع سابق ، ص 27/26.

²نجاه شوشاني عبيد ، مرجع سابق ص 12 .

3/ الخدمات الروحية : لا تتوفر على مساجد كهياكل قائمة تابعة لوزارة الشؤون الدينية و الأوصاف ، بل على شكل مصليات صغيرة في الأحياء الفوضوية ، مما يجعل هذه الأحياء الى إستغلالها كأماكن للقيام بالسحر و الشعوذة .

4/ الخدمات الإدارية : لا توجد هذه الخدمات في الأحياء الفوضوية ، بل ينتقلون الى المراكز الإدارية وسط المدينة أو الى الفروع الإدارية في الأحياء المجاورة من أجل الحصول على وثائقهم و متطلباتهم الإدارية .

5/ الخدمات التعليمية : لا يوجد في الأحياء الفوضوية القصدية ، أي مرفق تعليمي سواء ابتدئية أو متوسطة أو ثانوية ، على رغم من عدد المتدريسين القاطنين في هذه الأحياء حيث يزاولون دراستهم في الأحياء المجاورة¹.

¹كمال تكواشب ، مرجع سابق ، ص 27 .

المبحث الثاني : أنواع و أشكال البناء الفوضوي

إن إنتشار البناء الفوضوي في العديد من الولايات الجزائرية أخذ هذا الأنتشار عدة أشكال و أنواع للبناء الفوضوي وكذلك إختلافات في هذه المباني عديدة و متفاوتة ، من خلال دراسة المبحث الأول فيما يخص مفهوم البناء الفوضوي وخصائصه ، حيث يجب أن نتعرف على أنواع البناء الفوضوي الذي تم التطرق اليه في المطلب الأول حيث قسم الى نوعين الفرع الأول بناءات فوضوية صلبة و النوع الثاني الى بناءات فوضوية قصديرية ، أما المطلب الثاني تم تقسيمه الى فرعين الأول البناء بدون رخصة و الثاني تجاوز حدود الرخصة .

المطلب الأول : أنواع البناءات الفوضوية .

من خلال المبحث الأول نستنتج أن الرابط المشترك للبناءات الفوضوية ، هو مخالفتها لقواعد قانون التهيئة العمران لكن هذا لا يمنع بوجود إختلاف وتمايز بين هذه البناءات الفوضوية حيث تنقسم الى :

الفرع الأول : البناءات الفوضوية الصلبة.

فهذا النوع هو الأقرب الى البناءات المنظمة ، وذلك لتشكل جدرانها من مواد صلبة وسقفها من الخرسانة المسلحة أوالقرميد حيث ينقسم الى:
أولا/البناءات ذات الإستعمال السكني الفردي :

هي مجموعة السكنات المنجزة ضمن التجزئات والتعاونيات العقارية ، المنصوص عليها في الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976¹ المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وكذا بموجب القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير 1982² المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، وكذلك بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و العمران ، ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحددة لكيفيات تحضير شهادة العمران ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.

ومنه كل بناية غير مطابقة هندسيا مع الرخص و المخططات السالفة الذكر، فإنه يترتب عليه اعوجاج وتشوه المظهر العام للحى ، وذلك بعدم التناسق و الإنسجام العمراني حيث أن التجزئات التابعة للقطاع العمومي قبل سنة 1990 كانت تدخل تحت إشراف إدارة البلدية³.

¹ الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ، ج، رقم 12 لسنة 1976.

² القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة أراضي للبناء ، ج ، رقم 06 لسنة 1982.

³ غربي إبراهيم ، مرجع سابق ، ص 15.

ثانيا/البناءات ذات الإستعمال السكني الجماعي :

هي السكنات و الشقق المتواجدة في العمارات التي تم التنازل عليها لأشخاص طبيعيين ذو الجنسية الجزائرية و المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي المستوفون لإلتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل ، وذلك طبقا للقانون 01-81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابع للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب التوثيق و التسيير العقاري و المؤسسات¹ .

ومنه فاصل هذه البناءات أنجز بموجب مخططات مصادق عليها من قبل المصالح التقنية ، ولها رخص بناء غير أن المستفيدين قامو ببعض التغييرات الهامة مست جدران و منافذ الشقق بأشكال مختلفة دون الحصول المسبق على رخصة مما ينتج عن ذلك تشويه الواجهات العامة للعمارات .

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

ثالثا/البناءات التابعة للإدارة :

هي تلك البناءات التابعة للقطاع العام بمختلف هيآته بما فيهم إدارة البلدية و التي هي قانونا تعد المسؤولة على الرقابة سواء كانت القبلية أو البعدية لأشغال البناء ، التي يتم إنجازها طبقا لمخططات هندسية عمرانية ، معدة من قبل ت المتخصصة دون إتمام الإجراءات المصادق عليها لدى المصالح التقنية المعنية وبالأخص منها مديرية البناء و التعمير "DUC" ، وكذلك دون التقيد بالأحكام القانونية المتعلقة بالرقابة الإدارية على الرغم من تسخير مهندسين وتقنيين تابعين لمكتب الدراسات للقيام بعملية المتابعة الميدانية لمختلف المراحل ، بالإضافة الى هيئة المراقبة التقنية للبناء "C.T.C" للقيام بمهمة الرقابة التقنية لعملية الإنجاز ، حيث تعد كخطوة موازية ومتخصصة لعملية المتابعة المكلف بها مكتب

¹ القانون رقم 01-81 المتعلق في 07 فبراير 1982 ، المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات .

الدراسات المذكور سابقا ، وذلك بغرض التأكد من مطابقة الأشغال مع المخططات التقنية الغير المصادق عليها ، على الرغم أن قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، صرح بأن النابات الوحيدة المعفية من الحصول المسبق على رخصة البناء قبل مباشرة الأشغال هي البناءات التابعة للقطاع العسكري دون غيرها من القطاعات العمومية الاخرى ¹.

رابعا/ البناءات التابعة لنظارة الشؤون الدينية :

نفس الشيء كذلك لهذا القطاع بالنسبة للأشغال التابعة له ، سواء كانت لإنجاز المساجد أو مدارس قرآنية أو ملحقات تابعة لها، فهي الأخرى تتجز طبقا لمخططات غير مصادق عليها وذلك لأن بيوت الرحمان معفية من هذا الإجراء القانوني ، رغم أنه يجب خضوع جميع مراحل البناء مهما كان نوعها ووضعيتها و غرضها الى رخصة البناء و المخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصلحة التقنية ، وذلك من أجل سلامة المصلين و إستقرار وثبات هيكل وجدران و سقف المسجد ، لأن هذا يعد كآلية رقابية قبلية على مدى صحة وسلامة المشروع المراد إنجازه ².

الفرع الثاني : البناءات الفوضوية القصديرية

هي بناءات تتميز بأن جدران هيكلها و سقفها يتشكلان أساسا من مواد مسترجعة أهمها مادة القصدير ، حيث يتواجد هذا النوع من البناءات في أسفل البناءات الفوضوية المتواجد في الحضيرة البناءات الوطنية فهي تأخذ تقسم الى نوعين الأحياء الفوضوية القصديرية المتخلفة و الأحياء الفوضوية المتخلفة جدا .

أولا/ الأحياء الفوضوية القصديرية المتخلفة : هي عبارة أحياء حضرية متخلفة ذات أمل ³ أي هي في طور الإنتقال من مناطق متخلفة الى مناطق قابلة لأن تكون أكثر تقدما .

فهو مزيج مختلف من البناءات الصلبة و البناءات القصديرية حيث تتشكل أكبر نسبة في هذا النوع من الأحياء ، هي تكون من جدران صلبة و أسقف من قصدير ، فيكون إطارها

¹ غربي إبراهيم ، مرجع سابق ، ص 16 .

² نفس المرجع ص 16.

³ أحمد بوزراع ، المرجع السابق ، ص 46.

مقبول من حيث تموضع بنايات وشكلها الهندسي منتظم غير أنها تعد متدهورة مرفولوجيا¹ ، أما أزقتها تكون ضيقة وملتوية مما يجعلها أحياء قصديرية بحاجة الى تدخل عمراي لغرض التحسين، حيث توجد أغلب هذه الأحياء داخل المدينة وتشكل جزء لا يتجزأ من نسيجها العمراني² ، لكنها شبه محرومة من منافع المدينة لعدم ربطها رسميا بمختلف الشبكات العامة ، ونظرا لموقع هذه الأحياء بالنسبة لمجال وحيز الشبكة الحضرية للمدينة فإنها ستؤخذ حتما جزء من إنشغالات واهتمامات المسؤولين المحليين فيما يخص الدراسة و البرمجة في مجال التنمية و التهيئة العمرانية ، وذلك يكون بالتسوية لهذه بنايات و الأحياء وإمكانية إستفادتها من عديد المرافق و التجهيزات المختلفة للمدينة سواء كانت صحية أو غدارية أو تعليمية أو تكوينية ..الخ ، مما يجعل هذه الأحياء قبلة للفقراء الشرفاء للسكان الأصليين للمدينة الغير قادرين للحصول على سكن³ ، وكذلك النازحين من الريف سعيا وراء حياة أفضل وطلبا للإستقرار الدائم ضمن أماكن سكنية أحسن من مناطقهم الريفية .

ثانيا / الأحياء الفوضوية القصديرية التخلفة جدا : هي عبارة عن أحياء سكنية غير لائقة ، لذا تعد علانها بأئسة فهي تجمعات سكنية منهارة أيكولوجيا⁴ 100% قصديرية ، تتواجد ضمن المحيط العمراني وبعضها خارجه لكن كلها محرومة من جميع الشبكات القاعدية ، أي هي تجمعات خارج خدمات وإهتمامات الإدارة مما يجعلها ملاذ أمن للمجرمين ، ووكر لإنتشار مختلف الأفات الإجتماعية و الرذائل وتسمى أيضا بالأدغال الحضرية أو هي الأحياء التي لا تدخل تحت نطاق المخطط الحضري ، حيث نجد هذه الأحياء تمثالا لمظهر السلبي للسكن الحضري ، وهذا يعودا أساسا لإفتقارها لعمليات التخطيط و التوجيه و الاشراف ، التي تجعلها لا تتماشى مع السكن الحضاري بالإضافة الى تركيبة سكنية فسيفسائية وغير متجانسة حيث لا يجمع بينها الا عاملين :

¹الصادق مزهود ، مرجع سابق ، ص 66/65.

²بوجمعة خلف الله ، العمران و المدينة ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، 2005 ، ص 117.

³أحمد بوذراع ، المرجع السابق ، ص 48.

⁴ أحمد بوذراع ، المرجع السابق ، ص 45.

- الإستلاء على قطعة أرض وبنائها بطريقة غير شرعية ، غالبا تكون هذه القطعة تابعة للبلدية أو الدولة¹ .
- مطالبتهم من السلطات المحلية الإستفادة من سكن إجتماعي بسيط دون المطالبة بتسوية القانونية للقطعة الأرضية المتحصل عليها، وهذا راجع لعلمهم المسبق أن هذا المكان غير صالح للبناء ومخالف للأحكام وقانون التهيئة و التعمير .
- ومنه تكون نتائج المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي ستؤكد أنه لا مستقبل لهذه الاحياء ويجب هدمها و إزالتها خلال جدول زمني محدد لأن وضعها يتواجد ضمن المناطق الحضرية المؤقتة ، و احلال محلها مشاريع تهيئة² .

المطلب الثاني: أشكال البناء الفوضوي .

إن البناء الفوضوي ينقسم الى شكلين وهما البناء بدون رخصة أو بناء يجاوز حدود الرخصة ، ومنه تعتبر رخصة البناء كوثيقة أساسية في تنظيم العمران وإحترام الشروط و الإجراءات القانونية³ .

الفرع الأول : البناء بدون رخصة .

عند الرجوع الى الإطار القانوني لمسألة البناء ، نجد أن المشرع الجزائري وبصدور القانون رقم 08/58 المؤرخ في 12/11/1985 المتضمن الموافقة على الأمر 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها من جهة أخرى ، حيث إتجه الى تنظيم قطاع البناء بشكل أكثر شمولاً من القانون 02/82 .

ثم بعد ذلك جاء القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 لينظم بشكل عام وتام وشامل مجال التهيئة و التعمير الذي ركز على أن تشييد البناية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة طبقا للمواد 49.52.55 ومنه في نفس الإطار جاء المرسوم التنفيذي رقم 176/91

¹ إسماعيل بن السعدي ، الخصائص الإجتماعية للمناطق المحيطة بالمدن ، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية ، جامعة باتنة ، الجزائر ، العدد السادس عشر ، جوان 2007 ، ص 13 .

² غربي إبراهيم ، مرجع سابق ، ص 17 .

³ سماعيل شامة ، النظر القانوني الجزائري للتوجه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية ، دار الهومة الجزائر ، 2005/2002 ، ص 225 .

المؤرخ في 1991/05/28 ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها ، وقد الغى بجكم المادة 79 منه كل الأحكام المخالفة لجميع الإجراءات الجديدة .

ويعرف هذا نوع من البناء الغير قانوني ، بأنه تشييد بناية بدون رخصة ، ويدخل في هذا الصنف حالتين :

الحالة الأولى : تشييد بناية بدون رخصة على أرض تابعة للأملاك الوطنية عمومية كانت أو خاصة .

الحالة الثانية : تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أولاً ، أي أن القائم بهذا البناء عاجز أو لا يملك ملكية بسند رسمي فبذلك هو محتل غير قانوني¹.

الفرع الثاني : تجاوز حدود الرخصة .

تمنح رخصة البناء في إطار مراعات أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي ، وعلى هذا فإن رخصة البناء حسب المادة 46 من الرسموم 91-176 يجب أن يشمل على الإلتزامات و الخدمات التي ينبغي على البان أن يحترمها ، عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمة بالموقع العمومي بما ينسجم و المحيط العمراني وكذا طبيعة الأرض ، وعليه فإن البناء غير المطابق لرخصة البناء يأخذ أشكال متعددة منها:

- عدم إحترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير "PDAU".
- عدم إحترام مخططات شغل الأراضي .
- عدم إحترام مخططات الهندسة المعمارية
- عدم إحترام مخططات الهندسة المدنية و المخططات الأخرى

¹كشكش نورة ، مرجع سابق ، ص 14 .

المبحث الثالث : أسباب و إنعكاسات البناء الفوضوي .

هنالك العديد من الأسباب التي دفعت الى إنتشار البناء الفوضوي في الجزائر ، حيث كان لهذا الإنتشار إنعكاسات و آثار خطيرة فيما يتعلق بالجانب الفلاحي و الصناعي و السياحي و العمراني ، ومنه تم تقسم هذا المبحث الى مطلبين الأول بعنوان أسباب البناء الفوضوي و الذي تم تقسيمه الى أربعة فروع وهي أسباب قانونية ، أسباب إجتماعية ، أسباب إقتصادية ، أسباب أمنية وسياسية أما الثاني كان بعنوان إنعكاسات البناء الفوضوي أي آثاره ، حيث تضمن فرعين الأول إنعكاسات على العقار الفلاحي و الصناعي ، و الثاني إنعكاسات على العقار السياحي و العمراني .

المطلب الأول : أسباب البناء الفوضوي.

إن ظاهرة البناء الفوضوي هي ظاهرة سريعة الانتشار و التكاثر و التوسع بسرعة كبيرة خاصة في المدن الكبرى ، وذلك راجع الى عدة أسباب نذكر منها :

الفرع الأول : أسباب قانونية .

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

1/قانون الثورة الزراعية (71/73) المؤرخ في 1971¹/11/08:

إهتمت الجزائر بعد الإستقلال، بالأرض لأنها هي محور التنمية الإقتصادية ، فكانت الأرض الفلاحية ضمن أولويات الدولة ، ففي البداية طبقت التسيير الذاتي وذلك كطريقة عفوية²، من أجل إدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرين ، فتولى عمال الزراعة هذه المهمة الذين منح لهم حق الإستعمال و الإستغلال العقارات الفلاحية عقب رحيل المعمرين ، حيث منعت الدولة بيع هذه الأملاك وذلك منعا للمضاربة .

كما أن الأزواجية في تنظيم المزارع المسيرة ذاتيا من طرف المدير المعين وأجهزة مزارع التسيير، أفقدت حرية المبادرة وسرعة إتخاذ القرار مما أدى الى فشل هذا النظام ، ومنه وضعت الدولة قانون الثورة الزراعية ، حيث جاء كبديل بنظام السابق حيث يهدف الى تحديث هذا القطاع والقضاء على مبدأ الاستغلال ، وبذلك تم إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية³.

¹الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، ج ر عدد 97 ، 1971 .

²عجة الجيلاني ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، د.ط.2005 ، ص 29 .

³لقدوعي إسماعيل ، البناء الفوضوي في الجزائر " من وجهة نظر قانونية "، مذكرة نهاية التكوين قضاة ، مدرسة عليا دفعة 16 ، الجزائر ،

2008/2005 ، ص 14 .

رغم أن دستور 1976 أترف بالملكية الخاصة فإن قانون الثورة الزراعية حاول تحجيمها وبذلك تم إنشاء هيئات لا مركزية (المجالس البلدية الموسعة) لتذيل جميع الصعوبات¹.

• نلاحظ أن قانون الثورة الزراعية ساهم بشكل كبير في تطهير الجانب العقاري ، وفشل في تحقيق أهدافه ، بدليل أن القطاع الخاص بقي مهيمنا على (58.9%) من المساحة الكلية للزراعة ، حسب إحصائيات أجريت في سنة 1978، حيث جعل القطاع الخاص يقوم بإجراءات التأميم بكل السبل القانونية و غير القانونية²، فقام الكثير من الخواص ببيع صورية لتفادي التأميم و اللجوء الى بيع عرفية فمنهم من أستمر في فلاحتها ومنهم من حول وجهتها الى بناء ، فكانت البدايات الأولى من الناحية القانونية لظهور بنايات خارجة عن القانون .

2/ قانون الإحتياجات العقارية (26/74) المؤرخ في 20 فيفري 1974³:

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

تقوم مصلحة أملاك الدولة بتقدير مبلغ التعويض عن كل أرض تم أدماجها ، بعدها تجري مداولات على مستوى المجلس الشعبي البلدي على العقارات التي سيقدر إدماجها حيث تحال الى الوالي للمصادقة عليها ، حيث يصدر قرار دمجها ضمن الإحتياجات العقارية بحيث يحدد فيه مقدار التعويض ، ثم يتم شهره في مصلحة الشهر العقاري ، وبهذا تنتقل ملكية

¹ نجاة شوشاني عبيدي ، مرجع سابق ، ص 13

² عجة الجليلي ، مرجع سابق ، ص 88 .

³ الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1971/02/20 المتعلق بالإحتياجات العقارية ، ج، ر عدد 19 المؤرخة في 1974/03/05 .

هذه العقارات الى البلدية التي توجد في نطاقها حيث تقوم ببيعها لصالح الخواص أو المؤسسات العامة¹.

أهم أثر قانوني رتبته هذا القانون (26/74) يتمثل في تجسيد حق التصرف بالأراضي التي تم دمجها ، حيث لا تنتقل ملكيتها بأي كيفية كانت ، ماعدا عن طريق الإرث .
كما أشارت المادة (06) منه على أن الأراضي التي يملكها التي تقع داخل المنطقة العمرانية ، حيث تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجيات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء ، أما المساحة الزائدة فتدرج ضمن الإحتياجات العقارية ، حيث لا يمكن بيعها إلا لصالح البلدية المعنية وفق السعر المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة ، ومنه أن جميع العقود المخالفة لهذا الأمر تعتبر باطلة ، وكذلك بالنسبة للأراضي الزراعية حيث منع التصرف فيها ، ومنه نلاحظ أن هذا القانون وقع في نفس الإشكال الذي وقع فيه القانون السابق (قانون الثورة الزراعية) وذلك من حيث التعويض المجحف ، مما دفع بالكثير الى التحايل على القانون بإبرام عقود بيع عرفية ، فكانت مساوية هذا القانون أكثر من منافعه².

فكان رؤساء المجالس الشعبية هم المخولين بتحرير العقود الإدارية بالنسبة للعقارات المدمجة ، وذلك الى غاية صدور القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجه العقاري³ ، الذي منح التسيير العقاري للبلدية الى الوكالة العقارية ، ففجر هذا القانون الفوضى في القطاع العقاري .

3/ قانون المستثمرات الفلاحية (19/87) المؤرخ في 08/12/1987⁴:

تضمن هذا القانون كيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة و المحدد لحقوق المنتجين وواجباتهم ، بألية جديدة لتطهير العقارات الفلاحية المملوكة للدولة ، فهو يعتمد

¹ ، عبد الحفيظ بن عبيد ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2004 ، ص 21 .

² نفس المرجع ، ص 23 .

³ القانون رقم ، 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجه العقاري ، ج ، ر ، عدد 49 المؤرخ في 18/11/1990 ، المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 ، ج ، ر ، عدد 55 المؤرخ في 27/09/1995 .

⁴ القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق لمنتجين وواجباتهم ، ج ، ر ، عدد 50 المؤرخة في 09/12/1987 .

على حق الإنتفاع الممنوح للشركة المدنية الفلاحية (المستثمرة الفلاحية)¹، حيث يتميز هذا الحق الدائم الممنوح في إطار القانون (19/87) فهو حق دائم قابل للتنازل و النقل و عليه ، فإن التنازل يكون لكل شخص عامل في القطاع الفلاحي ، وأن يقبل به باقي الشركاء ، حيث أدى هذا التنازل الى رجوع ظاهرة العقود العرفية ليتم التنازل رغم عنهم ، حتى وإن منح للشركاء رفع دعوى للمطالبة بإسقاط حق الانتفاع عن العضو المخل بالتزامهم طبقا للرسوم (51/89) المؤرخ في 18/04/1989.

رغم ما جاء به هذا القانون من إصلاحات إلا أنه أغفل على الحديث عن الأرض التي تفقد طابعها الفلاحي بفعل أدوات التعمير ، أدى هذا الفراغ القانوني الى ترك مجالا لبيع الأراضي الفلاحية التي أعيد تصنيفها بفعل أدوات التعمير الى أراضي قابلة للتعمير ، فقام المستفيدون من إستغلال هذه الفرصة وبيعها بأثمان باهضة ، حيث تدارك المشرع هذا الفراغ بموجب القانون (02/97) المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن لقانون المالية لسنة 1998² الذي نص على إمكانية الدولة في إسترجاع الأرض مع إمكانية منح قطعة فلاحية أخرى للمستفيدين أو تعويضهم عن ذلك نقدا³.

ثانيا/ عدم فعالية قوانين التعمير :

تميزت بعدم الإستقرار و الثبات وذلك لعدة أسباب منها :

1/ انعدام التخطيط العمراني قبل 01/12/1990 : إقتصر دور مخطط التعمير للبلديات ومخطط التعمير المؤقت في الفترة الممتدة من 1974 الى 1990 على تحديد مجال تطبيق الأمر (26/74) المتعلق بالإحتياطات العقارية وترسيخ السياسة العقارية المتبعة في تلك الفترة ، بهذا نشأت العديد من المدن و التجمعات الحضرية بشكل عشوائي ، في مناطق فلاحية أو بجانب مناطق صناعية⁴.

¹ابوعافية رضاء ، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2009/2008 ، ص 91 .

²قانون رقم 02/97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، ج ، عدد 89 المؤرخة في 31/12/1997 .

³لقنوعي إسماعيل ، المرجع السابق ، ص 20 .

⁴نجا شوشاني عبيد ، مرجع سابق ، ص 18 .

2/ انعدام المرونة و التوقع : شهد قانون التعمير عدة تغيرات من طرف المشرع في الفترة الممتدة من 1975 الى غاية 2008 .

3/ إختلال الرقابة العمرانية وضعفها : كان هذا الجهاز يفتقر الى الكثير من الوسائل المادية و الإدارية المحفزة لهذا الجهاز على الرغم من وجوده القانوني ، بالإضافة الى عوامل إجتماعية و سياسية و إقتصادية كان لها بعد في التقليل من مدى فعالية هذا الجهاز ، تتمثل في أزمة السكن و النزوح الريفي ، كذلك كثرة الأراضي التابعة لأملاك الدولة سهلت عملية الإعتداء عليها من طرف المتجاوزين .

ثالثا/ تردد القضاء و غياب الردع:

1/ تردد القضاء : كان يفترض منالقضاء أن يبادر في الإجتهد و التنسيق بين النصوص القانونية وذلك بسبب قصور بعض منها، بغية الوصول الى حل المشاكل المطروحة بشدة لكن القضاء بقي مترددا في إتخاذ إجتهد قضائي موحد ، بخصوص عدة مسائل مرتبطة بصفة مباشرة بتنامي ظاهرة البناء الغير قانوني¹.

حيث كانت أغلب المشاكل التي تردد فيها القضاء تتمثل في أراضي العرش و الوقف و سندات إثبات الدعوة كذلك بشأن قبول الدعوة في حال الإعتداء على الحياة العقارية على المستثمرات الفلاحية .

2/ غياب الردع : في حالة انتهاك لأحكام قانون التهيئة و التعمير تقوم السلطة الإدارية المختصة برفع دعوة إستعجالية وذلك من أجل الإسراع في وقت الاشغال بحيث توقع غرامات على المخالفين من طرف القاضي الجزائي².

¹حمدي باشا عمر ، زروقي ليلي ، المنازل العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، ط الأولى ، 2006، ص 187.

²نص المادة 77 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/10/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المعدل و المتمم ج، ر عدد 52 ، المؤرخ في

1990/12/02 ، ص 1660 .

أما في حالة تقاعس الإدارة في عمليات المتابعة الميدانية و في رفع الدعاوي الى بطء إجراءات التقاضي بالإضافة الى عقوبات بسيطة مقارنة بالضرر ، هذه كلها تساهم في إنتشار ظاهرة البناء الفوضوي .

وعليه لا بد من إعادة النظر في جميع الإجراءات لكي يساهم الجانب الردعي في حماية العقار و الحد من إنتشار هذه الظاهرة .

رابعاً/عملية المسح العام : أنشأ بمقتضى الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم¹ ، فالمسح يتكفل بتحديد بالتعريف على مجمل الملكيات العمومية و الخاصة وعلى ذوي الحقوق²، حيث يتم تحديد معالم الأرض وتقسيمها الى وحدات ملكية و إعطائها أرقام خاصة و رسم مخططاتها ، فهذه العملية واجهتها عدة صعوبات فهي تتطلب وسائل مادية و بشرية معتبرة ، مما دفع بالمواطنين بالتعامل بالعقود العرفية وبيعها و إنتشار البناء بدون رخصة ساهم في انتشار ظاهرة البناء الفوضوي .

خامساً/أسباب تتعلق بطالبي رخصة البناء : عدم الدراية الكافية لطلالبي رخصة البناء بأحكام هذه الرخصة وذلك لعدم وعي المواطنين بالقوانين الخاصة بها من حيث التطبيق وكل ذلك راجع لنقص الإعلام و الإشهار المتعلق بمسائل رخصة البناء³.

الفرع الثاني : الأسباب الإجتماعية .

أولاً/أزمة السكن : يؤدي عدم إشباع الحاجة للسكن ظهور مشاكل كثيرة منها تشييد مساكن غير شرعية في أي قطعة أرض على شكل تجمعات وأحياء كبيرة فوضوية الى تغيير في أشكال البنايات و الشوارع .

¹الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، ج ، عدد52، 1975 .

²علوي عمار ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر ، الطبعة الخامسة ، 2009، ص 83.

³نجة شوشاني عبيد ، مرجع سابق ، ص 19 .

ثانيا/النمو الديمغرافي و الهجرة الريفية : عرفت الدولة الجزائرية أنفجار ديمغرافي كبير بعد الإستقلال ونزوح ريفي نحو المدن خاصة الكبرى ، للبحث عن فرص عمل وهذا ما أدى الى زيادة كبيرة في الطلب على السكن .

ثالثا/ القدرة المالية لطالب رخصة البناء : كان للبيروقراطية دورا كبيرا في المساهمة في البناء الفوضوي من حيث تأخير دراسة الملفات طالبي رخصة البناء ، وتفضيل ملفات أشخاص على حساب أشخاص آخرين بالإضافة الى الرشوة وغيرها¹.

الفرع الثالث :أسباب إقتصادية .

أولا/ غياب سياسة التوازن الجهوي :ركزت الدولة الجزائرية منذ الإستقلال على المشاريع الإقتصادية الكبرى في الجزء الشمالي للدولة ، بصفة عامة و الولايات الأربع الكبرى بصفة خاصة (العاصمة ، وهران ، عنابة ، قسنطينة) ، وهذا ما أدى الى النزوح الريفي نحو الشمال بشكل سريع ، حيث شهدت الولايات الشمالية نشوء فوضوة عمرانية .

ثانيا /إقتصاد السوق المنتهج في السنوات الأخيرة : إن حرية التجارة داخل أسواق المدن ، جعل سكان الريف و التجمعات السكانية الصغيرة المجاورة للمدن الكبرى ، حيث يهاجرون إليها لإمتهان التجارة الموازية مما يعود عليهم بآرباح يستحيل تحقيقها في الأرياف وكل هذا راجع الى غياب الرقابة في المدن² .

الفرع الرابع: أسباب أمنية و سياسية .

أولا /أسباب أمنية : كان للأحداث المأسوية في العشرية السوداء الأثر الكبير على إنتشار ظاهرة البناء الفوضوي ، فعدم وجود الأمن دفع سكان الأرياف بالهجرة نحو المدن الكبرى ، بهدف وجود الإحتماء .

ثانيا/ الأسباب السياسية :

¹ نفس المرجع ، ص 20 .

² كمال تكواشت ، مرجع سابق ، ص 39 .

عدم وجود أجهزة كافية تتوفر على الوسائل الكفيلة بتحسين طرق التسيير والمراقبة و التوجه و النمو العمراني و عجز التحكم في العقار وضبط توجهات إستغلاله وذلك بتطبيق قوانين التعمير¹ .

المطلب الثاني : إنعكسات البناء الفوضوي .

طالما أن العقار يتحكم الى حد كبير في تحقيق و تجسيد السياسة الإستثمارية ، إلا أنه يتم إستنزاف العقار الفلاحي و الصناعي و السياحي و العمراني بالبناء الفوضوي ، الذي يتميز كآفة سريعة الإنتشار وذات آثار خطيرة ولها تداعيات سلبية كثيرة سنتطرق الى هذه الإنعكسات أو الآثار في الفرعين التاليين :

الفرع الأول : آثار البناء الفوضوي على العقار الفلاحي والصناعي .

على الرغم من إنشاء و تطوير المناطق الفلاحية و الصناعية حيزا كبيرا من إهتمام الدولة ، نظرا لأهميتها في العملية ودورها في تحقيق الإستقرار و التوازن ، حيث يشكل العقار الفلاحي و الصناعي أداة فعالة لا غنى عنهما لتشجيع و ترقية الإستثمار و توسيع نطاقه وذلك لدعم المشروعات الصغيرة و المتوسطة ، حيث لوحظ في السنوات الأخيرة تزام كبير فيما يتعلق: بالبناءات الفوضوية فوق هذه العقارات مما أثر على الإقتصاد الدولة حيث سنقسمه الى جزئين

أولا / آثار البناء الفوضوي على العقار الفلاحي :

يعد القطاع الفلاحي في الجزائر من بين أحد القضايا الجوهرية لتطوير الإقتصادي و الإجتماعي للدولة ، وذلك راجع الى مجموعة من الإعتبارات في مقدمتها ضرورة توفير الغذاء للمواطنين في ظل النمو الديمغرافي المستمر و المرتفع ، حيث يجب تحقيق الإكتفاء الذاتي ، من أجل تخفيضالظغوط الهائلة على الميزان التجاري و ميزان المدفوعات ، كما تعد الفلاحية مجالا رئيسيا لتشغيل نسبة كبيرة من السكان².

¹ نجاة شوشاني عبيد ، مرجع سابق ، ص 21 .

² بيدي مدني ، دور الإعتد الإيجاري في التنمية الفلاحية بالجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، 2009/2008 ، ص 50 .

عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية طبقا لنص المادة (04) من القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم (26/95) المؤرخ في 25/09/1995 حيث جاء فيها " الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي ، كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعية إستهلاكا مباشرا أو بعد تحويله" بالإضافة الى ذلك يمنع المشرع تحويل الأراضي الفلاحية الى أراضي قابلة للتعمير إلا بنص قانوني أو تنظيمي¹ ، و ذلك ما نصت عليه المادتين 35-36 منه حيث يتضح أن إقامة أي منشأة أساسية أو بناء بهدف الإستغلال الزراعي أو السكني مرتبط في الأساس برفع الطاقة الإنتاجية ، وزيادة النشاط في المستثمرة أما من غيرها لا يستطيع البناء . حيث إعتد على المعيار الموضوعي ، لأن الإهتمام هنا يرجع لمدى حاجة الأرض وليس الشخص².

رغم أهمية الأراضي الفلاحية داخل الدولة الجزائرية ، حيث كانت تعاني سابقا من مشاكل الإنجراف و الجفاف و إنعدام الكفاءة في التسيير و الإستغلال ، أما في الوقت الحاضر أصبحت تعاني من غزو الإسمت المسلح لهذه الأراضي الفلاحية ، وذلك بالتوسع الغير المخطط عمرانيا و إكتساحه لأخصب الأراضي عن طريق البناءات الفوضوية حيث أثر على مساحة الأراضي الفلاحية وبذلك عرفت فقدان مساحات مهمة قدرت بـ 70000 هكتار للفترة الممتدة 1974 الى 1987 و 78000 هكتار للفترة الممتدة من 1988 الى 1996 منها 750 هكتار فقدت في الفترة الممتدة ما بين جوان 1995 الى مارس 1996 ، رغم صدور التعليمات الرئاسية بخصوص حماية الأراضي الفلاحية آن ذاك . على رغم من كل

¹خالدي أحمد ، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة و المقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2013/2014 ، ص 60 .

²كمال محمد الأمين ، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير رخصة البناء نموذجا ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تلمسان ، 2011/2012 ، ص 70 .

ذلك لايزال إنتشار البناء الفوضوي مستمر، حيث أضع مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية الخصبة التي هي في تناقص¹.

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

لقد أدى توسيع ظاهرة التعمير العشوائي في المدن الى إتلاف آلاف الهكتارات التي تعتبر من أجود الأراضي الزراعية الفعلية من 11.80 هكتار لكل ساكن في سنة 1962 الى 1.32 هكتار لكل ساكن في سنة 1991 وحوالي 1.13 هكتار في سنة 2005 و إنخفضت الى أقل من 1 في سنة 2008 . ونظرا لخطورة هذه الظاهرة ، طالب رئيس حزب جبهة الشباب الديمقراطي للمواطنة أحمد قوراية السلطات العليا و على رأسها رئيس الجمهورية عبد العزيز بوتفليقة ، بالتدخل العاجل لحماية الأراضي الزراعية من الإستنزاف وبالأخص سهول " متيجة" ، حيث أصبحت عشرات الهكتارات من الأراضي الخصبة الصالحة للزراعة تنتهك دون حسيب ولا رقيب ، حيث أشار رئيس الحزب السابق الذكر على أنه لو تم الإستثمار في الهكتارات الخصبة المنتهكة بشكل جدي وفعال تصبح الدولة الجزائرية تصدر القمح بدل إستيراده، مبديا تأسفه على هذا الوضع حيث أصبحت بعض المشاريع التتموية لا تراعي لأهمية الأراضي الفلاحية².

ثانيا/أثار البناء الفوضوي على العقار الصناعي :

تبنت الجزائر سياسة الإنفتاح الإقتصادي سنة 1990 تعتبر سياسة إقتصادية جديدة ، التي تقوم على أساس سيطرة القطاع العام على وسائل الإنتاج ، حيث تقوم هذه السياسة على تشجيع الإستثمار الخاص و إستغلال الثروات الوطنية وجلب رؤوس الأموال ، فقامت الدولة الجزائرية بترقية الإستثمار من أجل توفير المواقع العقارية المناسبة و المهياة لإستقبال

¹حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع ، الجزائر ، 2003 ، ص 95 .

²نجة شوشاني عبيد ، مرجع سابق ، ص 54 .

النشاطات الصناعية بهدف تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الإقتصاديين العموميين و الخواص سواءا وطنيين أو اجانب ومنه نتطرق أول الى تعرف العقار الصناعي¹.

1/ تعريف العقار الصناعي :

لايوجد تعريف شامل للعقار الصناعي ، فوردت عدة تسميات منها العقار الموجه للإستثمار و بالعقار الإقتصادي ، وبعد صدور الأمر (11/06) المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكيفية منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية²، وفي مادته الثانية حصر المناطق التي تدخل ضمن نطاق العقار الصناعي ، وذلك بمفهوم المخالفة و التي جاء فيها :

- الأراضي الفلاحية .

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات مناطق التوسع و المواقع السياحية و الضرورية لإنجاز برامج إستثمارية تدخل مخطط التهيئة السياحية .

- قطع الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و إستغلالها .

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية .

• و بالتالي جميع العقارات التي لم يتم ذكرها ضمن هذه المادة السابقة فهي تعتبر

ضمن تصنيف العقار الصناعي³ .

كان أول تنظيم للعقار الصناعي في الجزائر سنة 1973 عن طريق مايسمى بالمناطق الصناعية التي ظهرت بصدور المرسوم التنفيذي رقم (45/73) المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية⁴ .

¹حجازي محمد ، إشكالية العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الإستثمار بالجزائر ، مجلة الواحات و الدراسات ، جامعة معسكر ، العدد السادس عشر 2012 ، ص 317 .

²الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، ج ر ، عدد 53 المؤرخة في 2006/08/30 .

³منصور أسماء ، عقد الامتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2013 ، ص 20 .

⁴المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، ج ر ، عدد 20 المؤرخة في 1973/03/09 .

بعدها تم إقتراح فتح صيغة جديدة لتنظيم الأراضي ، وذلك راجع لسبب المناطق السابقة لم تعد كافية لتحقيق تطلعات الدولة في مجال الإستثمار ، حيث جسد هذا الإقتراح في نوعين من المناطق هما: المناطق الخاصة و المناطق الحرة .

ثم ظهرت المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة وذلك في إطار الأمر (03/01) المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بترقية الإستثمار ، هذه المناطق تمثل حدود الإستغلال العقار الصناعي .

2/ شروط إستغلال العقار الصناعي : تتمثل هذه الشروط في :

أ/ الشرط القانونية :

• شروط متعلقة بمستغل العقار الصناعي¹ :

- الحصول على ترخيص من طرف المؤسسة العمومية المسيرة عند القيام بأي تغييرات أو أشغال على المنشأة .
- إحترام مبادئ البيئة .
- تحمل مسؤولية عبئ القيام بجميع الإجراءات اللازمة و التجهيزات الضرورية لتخلص أو معالجة كل الأضرار المحتملة .
- أن يكون المرشح للإستثمار طبيعيا كان أو جزائريا أو أجنبيا
- أن يكون حائزا بصفته مالكا لقطعة الأرض المقصودة .
- الإلتزام بإنجاز المشروع حسب دفتر الشروط وكذلك الإلتزام بالأجال المحددة
- مراعات التشريع و التنظيم المعمول بهما في مجال الأنشطة المقننة وان يحصل على تصريح بالإستثمار من طرف الوكالة الوطنية لدعم وترقية الإستثمار .
- إيداع كشف سنويا يبرز فيه مدى تنفيذ الإلتزامات التي تعهد بها لوكالة ترقية الإستثمار

¹ فيسح حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، مذكرة ماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر ،

- خضوع المستثمر الأجنبي لأحكام الإتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية و الدولة التي يكون من رعيته
- التأمين على كل أخطار الإستغلال .
- شروط متعلقة بمانح حق الإستغلال للعقار الصناعي¹:
- القيام بالمتابعة و المراقبة المستمرة للإستثمارات .
- إنجاز المنشآت الأساسية (خطوط الكهرباء - الهاتف ...).
- التزام الدولة بعدم تطبيق الإلغاءات و المراجعات التي تتم في المستقبل على الإستثمارات إلا بناء على طلب المستثمر نفسه .
- لايمكن ان تكون العقارات موضوع الإستثمارات المنجز محل " تسخير " من طرف الإدارة الا في الحالات التي ينص عليها القانون .
- ب/ الشروط الإدارية لإستغلال العقار الصناعي :
- الشروط الإدارية العامة :فهي توجد في عدة قوانين أي هي متفرقة :
- + بالنسبة لقانون الغابات :
- تمنح رخصة من طرف إدارة الغابات فهي شرط لإستغلال المحاجر و المقالع في الوديان يجب على المتعامل أن يكون متحصل على رخصة الإستغلال
- + بالنسبة لقانون المياه :
- التزود بمنشآت التصفية .
- يجب مراعات مقاييس حماية البيئة .
- * الشرط الإدارية الخاصة بالتهيئة و التعمير :
- يجب على الإدارية إجراء تحقيق إداري لكل المؤسسات الصناعية وهو ما يسمى "تحقيق الملائمة "

¹ بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع ، الجزائر ، ط الثالثة ، 2009 ، ص 50 .

- يجب أن يرفق طلب رخصة البناء لإنجاز المؤسسة الصناعية بمذكرة مرفقة بالبيانات الخاصة بالضجيج المنبعث من هذه المؤسسة¹.

3/ طرق إستغلال العقار الصناعي

كانت العقود في الجزائر متمثلة في العقد التقليدي المعروف في القانون المدني وهي عقد التنازل الذي هو نقل الملكية لصالح المشتري بصفة كلية .

نصت المادة (89) من القانون رقم (30/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية² المعدل و المتمم بالقانون رقم (14/08) المؤرخ في 2008/07/20 أنه " يمكن بيع الاملاك العقارية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة .." حيث يشترط أن تطون الاملاك غير ضرورية لعمل الوزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ، وبذلك فالعقد المنصوص عليه في الإستثمار يختلف عن عقد التنازل المنصوص عليه في القانون المدني لإحتواءه للمصلحة العامة .

تحتوي الاملاك الوطنية الخاصة على بعض الشروط الغير المألوفة و الإستثنائية كالتنازل على أساس الشرط الفاسخ أو عن طريق دفتر الشروط المعدة من قبل الإدارة مسبقا³.

لكن هذا التطبيق أصبح لا يتماشى مع السياسة الإقتصادية الجديدة نحو الإنفتاح بعد سنة 1993 ، مما أدى الى الغاء النصوص القديمة ، حيث ابني شكل جديد للإستغلال العقار الصناعي ، يتمثل هذا في عقد الإمتياز ، طبقا للمرسوم التنفيذي (322/94) المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بمنح الإمتيازات للمناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار⁴ .

عقد الإمتياز هو : "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة ، حق الإننتفاع بقطعة أرضية متوفرة و تابعة لأملكها الخاصة ، شخص طبيعيا أو مغنويا يخضع للقانون

¹نجاة شوشاني عبيد ، مرجع سابق ، ص 57 .

²القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ، ر عدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 المعدل و

المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 ، ج ، ر عدد 44 المؤرخ في 2008/08/03 .

³منصور أسماء ، مرجع سابق ، ص 20 .

⁴المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بمنح أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية

الإستثمار ، ج ، ر عدد 67 ، 1994 .

الخاص ، مقيما او غير مقيم ، أو مؤسسة عمومية إقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع إستثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقا ¹.

على الرغم من أهمية العقار الصناعي في تحقيق الإستثمار ، حيث تعتبر مشكلة العقار الصناعي و آلية الوصول اليه وتسوية ملكيته من أهم المعضلات المطروحة على مستوى الإستثمار في الجزائر وهذا راجع الى نتيجة ما خلفته السياسات الإقتصادية و التنمية السابقة التي انتهت الى الهلاك و السرقة ، حتى أصبح مصدر مضاربة حيث أصبح العقار الصناعي كأول عائق أمام الإستثمار .

قامت الدولة الجزائرية بالكثير من التسهيلات في القعار الصناعي وكل ذلك من أجل جلب أكبر نسبة من الإستثمارات للدولة ، إلا أن الواقع مازال بعيدا عن ما يطمناه المستثمرون ، حيث يعتبر أكبر عائق لهم ، وكل ذلك بالإضافة الى مشكل البيروقراطية و الأسعار التي تؤرقهم سواء كان المستثمر محليا او أجنبيا ، ويعاني العقار نقص كبير في ارضيته نتيجة تعرضه الى الإحتلال البناء الفوضوي وذلك راجع الى ازمة السكن ، وهذا ما ادى الى اصطدام المستثمر عند العزم على الإستثمار ² .

وهذا ما اكدته ياسمينه بن علي مديرة الترقية على مستوى الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار بأن الوكالة قد حصلت على 71185 مشروع إستثماري عام 2009

وقد كلف تمويل هذه المشاريع أزيد من 6 ملايين و 66 مليون دينار وهو ما سمح بإنشاء 985998 منصب شغل ، وكانت الوكالة تعمل على توسيع شبائبيها في 24 منطقة بدل 18 شباك قد قامت بدراسة منذ مارس 2008 الى غاية أفريل من السنة الجارية مس 39372 مشروع إستثماري تمكنت من خلاله الحصول على 10217 إجابة أبرزت أن 8100 مشروع مجسد فعلي في الميدان ، 1515 مشروع لم يتم الإنطلاق فيه بالإضافة الى 522 مشروع ملغى ، و أرجعت أسباب التخلي عن المشاريع الإستثمارية بالدولة الجزائرية

¹بوجردة مخلوف ، مرجع سابق، ص 50 .

²نجة شوشاني عبيد ، مرجع سابق ، ص 59 .

الى العديد من الأسباب يأتي على راسها نقص العقار الصناعي بسبب انتشار ظاهرة البناء الفوضوي¹.

الفرع الثاني : انعكاسات البناء الفوضوي على العقار السياحي و العمراني .

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

سيتم تقسيم هذا الى جزئين :

أولا/ أثار البناء الفوضوي على العقار السياحي :

تعتبر السياحة في الوقت الحاضر صناعة متكاملة ، تساهم في تحقيق التنمية الإجتماعية و الثقافية و الإقتصادية الى كثير من الدول التي اهتمت بتنظيم هذا الجانب ، إلا أن هذا الجانب في الدولة الجزائرية لم يحضى بالقدر الكافي من الإهتمام مقارنة بالقطاعات الأخرى ، بالرغم من إدراجها للإستثمارات السياحية في الخطة الوطنية للتنمية ، إلا أن الدولة تقطعت في السنوات الأخيرة الى أهمية السياحة أدركت أنها ضرورة حتمية للنهوض بالإقتصاد الوطني².

كان ولازال للقطاع السياحي أهمية قصوى كاحد القطاعات الرئيسية في البناء الاقتصادي ، حيث تعتبر السياحة ثورة مستمرة و مؤشرا للتقدم الحضاري و التاريخي و الثقافي و الاجتماعي ، حيث اصبح القطاع السياحي بديلا استراتيجيا في استغلال الموارد السياحية في بعض الدول و بشكل يضمن ديمومتها و يغنيها عن الاعتماد على مصادر الطاقة الأخرى مثل البترول و على هذا الأساس سعت الحكومة الجزائرية للاهتمام بهذا القطاع و اصدرت

¹ نفس المرجع ، ص 59 .

² سعدي يحي ، مساهمة قطاع السياحة في تحقيق التنمية الإقتصادية - حالة الجزائر- ، مجلة كلية بغداد للعلوم الإقتصادية الجامعة ، جامعة المسيلة ، العدد السادس و الثلاثون ، 2013 ، ص 111 .

تشريعات متعددة تناولت النظام القانوني للاستغلال السياحي من أجل النهوض بهذا القطاع¹.

1/ تعريف العقار السياحي:

هو ذلك العقار الموجه لإنشاء المرافق و المراكز السياحية حيث وجدت في القوانين المسيرة للعقار السياحي ثغرات استغلت في عدة تلاعبات و مضاربات و بيروقراطية و عليه قامت السلطات المعنية بإعادة تحديد مفهوم المناطق السياحية على أنها مناطق توسيع سياحي أو مواقع سياحية أو محميات سياحية².

02/ أهم العقارات الموجهة للسياحة:

أ/ مناطق التوسع السياحي: هي كل منطقة أو إمتداد من إقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية ، ثقافية ، بشرية ، مناسبة للسياحة و مؤهلة لإقامة منشآت سياحية و التي يمكن إستغلالها في التنمية الاقتصادية .

ب/ المواقع السياحية: هي كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه يعترف لها بأهميتها التاريخية و الفنية و الأسطورة الثقافية³.

ج/المناطق المحمية: عرفت المادة الثانية من القانون (03/03) المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالمناطق التوسع السياحي⁴ المنطقة المحمية بأنها "جزء من منطقة التوسع او موقع سياحي غير قابل للبناء يستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية".

¹صباحي يحي ، شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر ، من أعمال الملتقى الوطني "الاستثمار العقاري في الجزائر يومي 11 و 12 ديسمبر 2013 " ، جامعة الوادي ، ص 1 .

²العمودي محمد الطاهر ، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير ، معهد العلوم الإقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر 03 ، 2012 ، ص 99 .

³نجاة شوشاني عبيد ، مرجع سابق ، ص 61 .

⁴القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، ج ، ر ، عدد 11 المؤرخة في 2003/02/19 .

د/الشواطئ: هو الشريط الساحلي و يضم المنطقة المغطاة بالأمواج في اعلى مستواها و الملحقات المتاخمة لها ، و التي تضبط حدودها بحكم موقعها لاستقبال هياكل سياحية . إن تصنيف هذه المناطق و المواقع يكسب العقار صفة العقار السياحي ، و يصنف كمنطقة محمية تخضع لقواعد خاصة مطبقة في هذه المناطق المخصصة لانجاز المشاريع الاستثمارية السياحية في مناطق التوسع السياحي

• نظرا لأهمية مناطق التوسع و المواقع السياحية المصنفة كمناطق سياحية محمية ، وضع مخطط للتهيئة السياحية لمناطق التوسع و الواقع السياحية قصد تهيئتها و تسييرها¹.

وجاء قانون رقم (02-02) المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل و تنميته² ليقيد عملية البناء في المناطق السياحية بشكل يضمن الإستغلال العقلاني للعقار السياحي الموجه الاستثمار ، إن البناء على العقار السياحي ينفرد باحكام خاصة مغايرة وتختلف على أحكام البناء في العقار الغير سياحي و تتجلى في ضرورة الحصول على ترخيص مسبق للحصول على رخصة البناء داخل المناطق السياحية الى راي مسبق إجباري من الوزارة المكلفة بالسياحة بالإضافة الى راي مسبق من الوزارة المكلفة اذا إشتملت المناطق المصنفة مناطق سياحية على مناطق مصنفة كمعالم أثرية.³

حيث بلغ الإهتمام بالعقار السياحي الى المنع المطلق و التام للبناء فوqe نظرا للوظيفة التي تؤديها كل منطقة سياحية ، حيث قالت وزيرة التهيئة للإقليم و البيئة بخصوص إنتشار هذه الظاهرة خاصة بالقرب من الشواطئ السنوات القليلة الماضية ، إن كل من يحاول إستعمال الغش في بناء هذه العقارات ، و عدم تطابق القانون الذي ينص على ضرورة ترك مسافة 300 م عن الشاطئ مصيره الهدم وهو ما تم فعلا في عديد من المدن السياحية بحسب الوزارة.

¹ غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2012/2011 ، ص 65 .

² القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2005/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتنميته ، ج ر عدد 10 المؤرخة في 2002/02/12 .

³ كمال محمد الأمين ، القضاء العقاري ، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع ، الجزائر ، 2003 ، ص 70 .

وبذلك شرعت السلطات المحلية و بأمر من والي وهران في هدم بنايات فوضوية على مستوى كل من سان روك و تروفيل بدائرة عين الترك بوهران ، وهي بنايات جديدة غير شرعية من خلال تسييح بعض الأكواخ محاداة الشواطئ ، و قد أكدت مصادر مطلعة من محيط دائرة عين الترك أن عملية الهدم ستتواصل مستقبلا لهدم كل البناءات التي باتت تشوه الكورنيش الوهراني ، وجاءت هذه العملية تطبيقا لتعليمات الجهات المسؤولة في وقف نزيف البناء الفوضوي ، كون ان الشريط الساحلي يعد منبرا هاما و قبلة للسياح و الزوار من داخل أو خارج الوطن حيث باتت البناءات الفوضوية تحاصر مختلف ضواحي الولاية وتشوه المناطق السياحية¹.

كما قامت أيضا بلدية جيجل في ماي 2015 بهدم و ازالة كل المظاهر المشينة و المشوهة للشواطئ من بنايات فوضوية وغير قانونية سواءا كانت إسمنتية أو خشبية التي يقيمها مستغلوا الشواطئ كل موسم اصطياف ، و عليه تطهير شواطئ البحر بطرق شرعية حيث لقيت السياح ارتياحا كبيرا في أوساط عشاق البحر المنحدرين من ولاية جيجل و خارجها ، في البناءات الفوضوية تعرقل وظيفة العقار السياحي و تعود عليه بالسلب مما يؤدي الى عزوف السياح عن زيارة المناطق السياحية.

الجزء الثاني/ أثار البناء الفوضوي على العقار العمراني:

من خلال الخدمات الانشائية و العمرانية في مجال التخطيط للمدن و تنظيمها عمرانيا ، يحدد الإطار العمراني ، و اقامة المشاريع ذات المنفعة العامة من خلال ازالة النفايات و اقامة الارصفة و تعبيد الطرقات و الإنارة العمومية... الخ.

نظرا للانتشار الواسع للبناء في السنوات الأخيرة ، قد تسبب في تشكيل نسيج عمراني يفتقر الى أدنى شروط التعمير الأمر الذي أدى الى خلق فوضى عمرانية، بعيدة كل البعد عن توجهات ادوات التعمير أو مخطط شغل الأراضي ، مما أدى سلبا الى فقدان الأنسجام بين

¹نجاة شوشاني عبيد ، مرجع سابق ، ص 63 .

النسيج الحضري القديم و النسيج الحضري الجديد مما يصعب عملية تهئية الأحياء و هذا ما خلق ضيق و إختناق داخلها وتشوه النسيج العمراني¹.

إن حركات البناء الفوضوية يخدم المصلحة الخاصة وتغليبها على المصلحة العامة حيث ينتج عنها فقدان للعوامل و مقومات الذوق و الحس الحضاري ، مما يترتب عنها ضرر مادي للنسيج العمراني و يتمثل في المساس بالجمال الطبيعي و الهندسي و أخطار التموقع السيئ للبنىات ، و التلوث الصناعي و الصحي...الخ².

لقد أدى البناء الفوضوي في المدن الجزائرية الى تدهور مستوى المرافق ، التي اصبحت طاقاتها محدودة لمواجهة تزايد عدد السكان الناتج عن النمو الديموغرافي و الهجرة المكثفة من الأرياف الى المدن الكبرى وخاصة السياحية ، نتج عنه عدم قدرت المدن على تلبية الحاجيات العادية لسكانها ، فانتشار هذه البنىات وسط المناطق السكنية حال دون إنشاء سكنات جديدة لحل أزمة السكن من طرف الدولة مع عدم التزود بالمرافق و الهياكل الضرورية ، هذه المدن التي تعاني من البنىات الفوضوية فهي تعاني كذلك من الإختناق في حركة المرور نظرا لصعوبة و عدم تطور للطرق لتلبية متطلبات هذه الحركة التي وقف البناء الفوضوي عائق في تطويرها ، و لم تسلم المساحات الخضراء المتواجدة داخل العقار العمراني من اعتداءات البنىات الفوضوية من خلال الاستحواذ عليها و بناءها و تسيبها و توسيع البنىات على حسابها ، مما أثر على ذلك على الجانب الجمالية و العمراني للمدينة³.

¹ ككشكش نورة ، مرجع سابق ، ص 15 .

² نجاة شوشاني عبيد ، مرجع سابق ، ص 64 .

³ كمال تكواشت ، مرجع سابق ، ص 58 .

خلاصة الفصل :

إن ظاهرة البناء الفوضوي تعتبر آفة متعددة الجوانب تعاني منها مدن الدولة الجزائرية ،
خاصتا في السنوات الأخير ، حيث تم في هذا الفصل تبسيط وتعريف مفهوم البناء الفوضوي
ثم ذكر خصائص هذا لبناء الفوضوي ، كما تم التطرق الى أنواع واشكال هذا البناء والتوسع
فيها في المبحث الثاني ، أما في الأخير تناولنا أغلب أسباب البناء الفوضوي وآثاره .
أن أهم مايساعد على ضبط هذه الظاهرة والحد منها ، هي رخصة البناء التي تعتبر رقابة
قبيلة وبعدية ووقائية في نفس الوقت ، هي الأسلوب القانوني للمحافظة على الجانب و
العمراني للمدينة .

الفصل الثاني

الوسائل القانونية لضبط

ظاهرة البناء الفوضوي

الفصل الثاني: الوسائل القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي

يبقى مشكل البناءات الفوضوية يطرح نفسه ، وأمام الفوضوة العارمة التي لاتزال تعصف بالوجه العمراني ، ومحالفة لقواعد التعمير التي مست بالمظهر الجمالي للنسيج العمراني للمدينة عبر كامل التراب الوطني ، ونظرا لإرتباط هذه الظاهرة في عمقها بظروف إدارية ، وإقتصادية ، و إجتماعية ، وتاريخية ، وذهنية خاصة بالفرد الجزائري وعليه فإن مواجهة هذه الظاهرة يتطلب عملية ضبط وإعادة تنظيم للحضيرة العمرانية قصد التحكم في زمام كل جوانب ذات صلة بالعمران و الهندسة المعمارية ، من أجل وضع حد لهذه الظاهرة سن المشرع الجزائري مجموعة من القوانين ووضع رقابة إدارية وقضائية لحمايته ، وتدابير تتمثل في المخططات أدوات التعمير التي تعتبر ركيزة جوهرية ، تعتمد عليها السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وكذلك شهادات ورخص للبناء من أجل الحد من البناء الغير مشروع كاليات رقابة علاجية لهذه الظاهرة بالإضافة الى إصدار المشرع الجزائري للقانون 15/08 قصد تسوية البناءات غير المشروعة و القضاء على الفوضى السائد ، ومن كل هذا تم تقسم

الفصل الثاني الى ثلاث مباحث تم في **المبحث الأول** دراسة آليات الحماية القانونية للبناء الفوضوي وفي **المبحث الثاني** تم التطرق الى التسوية القانونية لبناء الفوضوي ، أما **المبحث الثالث** كان آليات الرقابة الإدارية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي .

المبحث الأول: آليات الحماية القضائية للبناء الفوضوي.

إن ظاهرة البناء الفوضوي ظاهرة معقدة ومتعددة الجوانب تطبع المدن الجزائرية وأغلب الأحياء على حد سواء ، وهي تتولد نتيجة عدم ضبط عملية البناء وفق أدوات تخطيطية مدروسة تعكس معطيات وخصوصية كل منطقة ، حيث تكافلت عدة عوامل لوجودها أهمها عدم فعالية الإطار القانوني والتنظيمي لعملية التهيئة والتعمير المطبق خلال السنوات الأولى للاستغلال ، فأضحت هذه الظاهرة تشوه النسيج العمراني للمدن غير أنه مع بداية التسعينات بدأ يظهر الاهتمام بمجال التهيئة والتعمير من طرف السلطات العمومية⁽¹⁾.

حيث تهدف الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في التشريع الجزائري للحد من ظاهرة البناء الفوضوي ، وما يمكن ملاحظته في التشريع الجزائري هو أن جل القوانين الخاصة بمجال البناء والتعمير هي نصوص تنظيمية إدارية إكتف المشرع فيها النص على عقوبة الغرامة التي تعد زهيدة مقارنة مع جسامه الفعل المقترف ، وبهذا نتطرق إلى الحماية القضائية الإدارية (مطلب أول)، الحماية القضائية المدنية و الجزائئية (مطلب ثاني).

(1) لوطية سعيدة، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري. مقال على الموقع:

<http://dspace.univ-msila.dz:8080/xmlui/handle/123456789/894>

المطلب الأول: الحماية القضائية الإدارية.

سبق وأن أعطينا عدة تعريفات لرخصة البناء ومن بين التعريفات نجد أن : " رخصة البناء هي قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ... " وبما أنها عبارة عن قرار إداري يكون من الطبيعي أن أي نزاع يتعلق برخصة البناء يكون نزاعاً إدارياً يختص به القاضي الإداري ، طبقاً للقواعد العام المنصوص عليها في المادتين: 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾.

والنزاعات التي تتعلق برخصة البناء تكون إما بخصوص رفض منح الرخصة أو منحها بطرق مخالفة للقانون أو معاينة الإدارة لمخالفة الرخصة.

الفرع الأول: كيفية سير الدعوى أمام القاضي الإداري.

إن معرفة كيفية سير الدعوى أمام القاضي الإداري تستدعي التطرق إلى سير الدعوى من حيث الإجراءات ومن حيث الموضوع.

أولاً: السير الدعوى من حيث الإجراءات.

من خلال أحكام المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم: 94 - 07، يبدي المشرع إهتماماً أكثر بعدم إضاعة الوقت، بحيث المدعي هو الرئيس المجلس الشعبي البلدي، ممثل للإدارة، برفع دعوى إلى الجهة القضائية الإدارية على أن تتم وفق الطرق الإستعجالية وذلك بهدف الوصول إلى فاعلية أكبر، فالوقت في معالجة الوضع يلعب دوراً أساسياً، إذ تبادل المذكرات بين الرئيس الشعبي البلدي والمخالف المعني بأمر توقيف الأشغال أو أهميتها يكون خلال مهلة قصيرة، كما أن طرق الطعن في القرار الصادر أخيراً يكون وفق طرق الطعن القضاء الإستعجالي المعروفة في القانون الإجراءات المدنية⁽²⁾.

أن عامل الزمن مهم جداً في التصدي ومحاصرة ظاهرة البناء الفوضوي، فهناك سباق ضمد عقارب الساعة، إذ قد يتم خلال نهاية أسبوع أو خلال حفل أو عيد وطني أو مناسبة دينية بناء طابق إضافي فوضوي بأكمله أو تحويل الطابق الأرضي للمسكن إلى محل تجاري بعد

(1) المادة: 800 و 801 من القانون رقم: 09-08 المؤرخ في: 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) طاهر حسين، قضاء الاستعجال فقها وقضاء، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص ص 48 - 49.

فتح منافذ في الجدار الخارجي لمبنى المعني وتركيب الأبواب والتجهيزات اللازمة للنشاط التجاري أو الحرفي، فهناك من ينتظر هذه الأوقات لإكتسابها لصالحه .

ثانياً: السير الدعوى من حيث الموضوع.

إن الدعوى المرفوعة في إطار المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم: 07/94 تهدف من حيث موضوعها إلى تثبيت أمر توقيف الأشغال أولاً، الشيء الذي على أساسه يأمر القاضي بإجراء مصحح، فإن اقتنع بعدم صحة الأمر بتوقيف الأشغال فإنه يقضي بعدم تثبيته الشيء الذي سيؤدي إلى إعدام آثاره، والقاضي الإداري في هذه الحالة ليس مقيد من حيث طرق الإثبات، أي بما جاء في محضر إثبات المخالفة المحرر من قبل الموظف المحلف، فيمكن المدعى عليه والمتهم بإقامة وإنجاز بناية فوضوية مخالفة لرخصة البناء، وطلب إجراء خبرة مضادة لتبيين مدى عدم صحة ما جاء في المحضر سواء كان من خلال صور فوتوغرافية أو شهادة مهندس خبير أو أي شيء أو دليل آخر ذو قيمة قانونية تدعم صحة دفعه علماً أن المحاضر المحررة من قبل الموظفين المؤهلين المحلفين تعد ثابتة من حيث المحتوي إلى أن يثبت عكسها، حسب أحكام الفقرة الثانية من المادة: 51 من المرسوم التشريعي المذكور أعلاه، " وتثبت المحاضر التي يحررها الموظفون المؤهلين لذلك معاينتهم إلى أن يثبت حالة تأكد القاضي من صحة ما جاء في قرار توقيف الأشغال، فإنه ملزم أن يتبع إجراء تثبيت وقف الأشغال بإجراء مصحح من هدم أو مطابقة أو إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، إلا أن القاضي يؤخذ مما هو مناسب من الإجراءات فيختار، بحسب سلطته التقديرية ، ما يحمي المصلحة العامة العمرانية مع أقل مساس ممكن بالمصلحة الخاصة، أي اختيار أحسن توفيقه مناسبة بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة¹.

الفرع الثاني: كيفية تنفيذ حكم القضاء الإداري.

يتم تنفيذ الحكم القضاء الإداري، إما بمبادرة المخالف أو بتدخل الإدارة في حالة امتناع هذا المخالف عن تنفيذ ما جاء في محتوى الحكم القضائي.

¹تكواشت كمال ، مرجع سابق ، ص152 .

أولاً: حالة مبادرة المخالف.

وهي الحالة العادية من الوجهة النظرية، ويتم ذلك في حالة استجابة صاحب مشروع البناء الفوضوي المخالف للرخصة بما جاء في منطوق قرار القضاء الإداري بالتوقف من مواصلة الأشغال والالتزام بتطبيق الإجراءات المصححة سواء بالهدم الكلي أو بالهدم الجزئي وإعادة أشغال البناء بالكيفية التي تكون فيها البناية المنجزة تتماشى أو تتطابق مع رخصة البناء و المخططات التقنية المصادق عليها والمرافقة للرخصة.

ثانياً: حالة إمتناع المخالف.

وهي الحالة العادية من الوجهة العملية والغير المالية من الوجهة النظرية، وتتم في حالة عدم استجابة صاحب مشروع البناء الفوضوي المخالف للرخصة أو ممثله عن تطبيق ما جاء في منطوق القرار الإداري كمواصلة أشغال البناء الفوضوي المخالفة لأحكام رخصة البناء ضاربا بذلك أحكام قواعد البناء والتعمير وكل الوثائق الإدارية والقضائية عرض الحائط، فإن الإدارة، ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، ملزمة بالتدخل بعنف وبسرعة لوضع حد لهذا التمرد و عدم إعطاء فرصة لتوسيع رقعة البناء الفوضوي وانتشارها بالكيفية التي تؤدي في تشويه أكثر المحبة العمراني، وهذا ما نصت عليه المادة 53 من المرسوم التشريعي رقم: 07- 94.

والتذكير أن عامل الزمن كعامل جوهري، لا يمكن اختزاله و عدم الأخذ به في محاصرة والتصدي لظاهرة البناء الفوضوي، إذ هناك وضعيات خاصة لا يمكن من خلالها انتظار الحصول على قرار قضائي خاص بالهدم أو بأي إجراء مصحح آخر، حيث أن المدة الزمنية الفاصلة بين رفع الدعوى والنطق بالحكم حتى وإن كانت قصيرة لكونها تتم في إطار القضاء الاستعجالي، فإن البناء محل الدعوى القضائية قد تكون كل أشغاله الفوضوية قد تمت قبل النطق بالحكم حيث أن الوقت اللازم لإتمام أشغال البناء يعد أقصر، مثلا صدور قرار قضائي إداري في شهر أوت 2000 يقضي منطوقه على وجوبية مطابقة واجهة البناية مع

أحكام رخصة البناء ومخططه النقي الخاص بالواجهة والمصادق عليه من قبل المصالح التقنية المختصة و المرفق لرخصة البناء، غير أن البناية قد انتهت الأشغال بها في شهر جويلية 2000، نتيجة تسريع وتكثيف عمليات أشغال البناء من قبل المخالف وذلك بالاستعانة بأكبر عدد ممكن من العمال والعدة له، وكذلك من حيث عدم احترام مخطط شغل الأراضي ومن حيث معامل الإستلاء على الأرض مما يعني أن منطوق الحكم تجاوزته الأحداث ولم يعد يساير للواقع كما يجب، لذ فمن الضروري أن تكون الإدارة في الصف الأولى لمواجهة مشكلة ظاهرة البناء الفوضوي، بكل أنواعه وصوره المختلفة ولا يمكن أبدا تهميش تدويرها الفعال الميداني بالرغم من أهمية الجهات القضائية للتصدي لظاهرة البناء الفوضوي حيث أنه مهما تداخل المخالف في المبادرة بتطبيق ما جاء في منطوق الحكم القضائي سواء بالإمتناع عن ذلك لا يحيد من إرادة الغدارة في تجسيد وتطبيق محتوى القرار الإداري بتصحيح البناية من كل ملحقاتها المادية الغير المطابقة مع أحكام رخصة البناء والمخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية والمرافقة لرخصة البناء، على أن يتم تحصيل مستحقات الدولة أو البلدية من الأتعاب الخاصة بعمليات الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأولى إلى حالتها الأولى من المخالف بحسب التقنيات الجبائية المستخدمة في إجراءات التحصيل الضريبي¹.

المطلب الثاني: الحماية القضائية المدنية و الجزائية .

إن البناء الفوضوي أصبح يعد من المصطلحات التي يتم ذكرها في الواقع المعاش وذلك عندما يتعلق الأمر بالبنايات التي تتنافى والمقاييس العمرانية والجمال البيئي، فالبناء الفوضوي كما ذكرنا سابقا هو ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام القواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة لحركة البناء والتعمير سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء، أو الحصول على رخصة البناء مع

¹تكواشت كمال ، مرجع سابق ، ص 153 .

عدم التقييد والالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال، ولتقادي البناءات الفوضوية لابد من توفير حماية قضائية تضاف إلى اختصاص القضاء الإداري حيث أن كل من القضاء الجزائي والقضاء المدني يمكن أن يعود لها الاختصاص في النزاعات المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير فقد أورد المشرع الجزائري نصوص خاصة في مختلف القوانين المؤطرة للبناء والتعمير تجرم عملية البناء الفوضوي كما أن البناء الفوضوي قد يسبب ضرر للغير والقاضي المدني في هذه الحالة هو مختص في نظر الدعوى المقامة من الغير المتضرر من خلال القضاء المدني (فرع أول)، والقضاء الجزائي (فرع ثاني).

الفرع الأول: القضاء المدني.

إن المخالف لقواعد التهيئة والتعمير يعد مسؤولاً عن الأضرار التي تصيب الغير من جراء البناءات الفوضوية المنجزة حيث أن الغير المتضرر يقوم برفع دعوى مدنية يطالب فيها غما بتعويض العيني أي بإزالة ما تم بناءه فوضوياً أو بالتعويض النقدي في حالات معينة ولكي تقوم المسؤولية المدنية هنا لابد من توافر أركانها والمتمثلة في: الفعل الضار والضرر والعلاقة السببية بين الفعل الضار والضرر.

فالمسؤولية المدنية تتمثل في الإضرار بالمصالح الخاصة ولذلك يكفي لحمايتها أن يتحمل المسؤول التعويض الذي يتساوى مع الضرر الذي ألحقه بتلك المصالح ويلاحظ أن التعويض عن الضرر يتقرر بناء على طلب صاحب تلك المصالح كما أن له الحق في النزول عن التعويض وأن يتصالح عليه⁽¹⁾

أولاً: الضرر.

إن مخالفات البناء الفوضوي لا تكفي وحدها لتأسيس الدعوى المدنية، بل يجب إثبات أن المخالفة قد نتج عنها ضرر للمدعي إذ ليست كل مخالفة بناء فوضوي وتؤدي بالضرر إلى

⁽¹⁾ محمد صبري السعدي، مصادر الالتزام، النظرية العامة لالتزامات في القانون المدني (المسؤولية التقصيرية، العمل النافع، القانون)، دار الكتاب الحديث، الكتاب الثاني، الجزائر، 2009، ص 12.

نشوء إضرار للغير كحالة بناء فوضوي بدون رخصة إلا إذا جاء تقنياً جاء موافقاً ومتماشياً مع قواعد البناء والتعمير ومخططات التهيئة والتعمير، ولهذا حتى يشكل البناء الفوضوي أساساً للدعوى المدنية يجب أن يكون الضرر عن هذه البناية شخصياً، وحتى يكون الضرر الناتج عن البناية المشتكى منها شخصياً، ويجب أن يكون الضرر خاصاً يمس شخصاً أو بعض الأشخاص فقط يجعلهم في وضع مختلف عن الآخرين⁽¹⁾.

ثانياً: الفعل الضار.

يقوم تصدي القضاء المدني للبناء الفوضوي على أساس وجود الفعل الضار المتمثل في أشغال البناء أو بناية تخالف قواعد التهيئة والتعمير أدت بأضرار للغير بصفة مباشرة على أنه يجب التمييز في هذه الحالة بين حالة البناء برخصة والبناء بدون رخصة.

ثالثاً: العلاقة السببية.

لا يكفي لتأسيس الدعوى المدنية إثبات المخالفة في البناء الفوضوي وعلى وجود ضرر شخصي يمس بالغير، بل يجب أن تكون هناك علاقة سببية بين الفعل الضار كوجود بناية فوضوية والضرر الذي يعاني منه الغير بصفة شخصية كالضرر الناتج عن حجب أشعة الشمس والتهوية نتيجة زيادة طابق علوي بصفة غير شرعية وهو ما يؤدي إلى تضرر المباني المتضررة إلى رطوبة دائمة ومستمرة من شأنها أن تلحق أضرار بالغير⁽²⁾.

وفي الأخير نخلص إلى القول بأنه في حالة توافر الشروط الثلاث لتأسيس الدعوى المدنية فإن القاضي المدني يحكم إما بتصحيح عيني، بإجراء هدم أو مطابقة أو إعادة الأماكن إلى ما كانت عليه من وذلك على اعتبار أن الفعل الضار يعني الاعتداء على حق عيني.

(1) Pierre Scoler, couteaux, Droit de l'urbanisme, 4^{ème} édition, eyrolles, France, 2004, p 642 .

(2) محمد صبري السعدي، مصادر الالتزام، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني (المسؤولية التقصيرية، العمل

النافع، القانون)، دار الكتاب الحديث، الكتاب الثاني، الجزائر، 2009، ص 12.

الفرع الثاني: القضاء الجزائي.

يتحدد دور القضاء الجزائي في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي من خلال تحريك الدعوى العمومية وضبط أركان الجريمة وينتهي بإصدار حكم قضائي يحدد العقوبة اللازمة. ويتصل القاضي الجزائي بالدعوى من خلال المحضر المرسل إليه من طرف العون المؤهل والمكلف وذلك تطبيقاً لأحكام المادة: 13 من القانون 04-05⁽¹⁾.

حيث يتم تحريك الدعوى العمومية بالادعاء المدني أمام قاضي التحقيق من كل له مصلحة بما في ذلك جمعيات حماية المحيط التي أدرجت ضمن أهدافها حماية البيئة وال عمران وهذا ما نصت عليه المادة: 74 من القانون رقم: 90-29 على أنه: " يمكن لكل جمعية أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما تعلق بالمخالفة لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير".

وتحريك الدعوى العمومية ضد كل من مستعملي الأراضي والمستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو كل شخص مسؤول عن تنفيذ الأشغال متجاهلاً الالتزامات التي تفرضها قوانين التهيئة والتعمير والتنظيمات السارية المفعول وهذا ما نصت عليه المادة: 77 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

⁽¹⁾المادة: 13 من القانون رقم: 04-05، المؤرخ في: 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-29 المؤرخ في:

01 ديسمبر 2009 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر العدد 50 سنة 2004.

المبحث الثاني: التسوية القانونية للبناء الفوضوي

لقد سن المشرع الجزائري مجموعة من التشريعات والتي يعتبر من أهمها القانون 15/08 المتعلق لقواعد مطابقة البناء وإتمام أنجازها والذي سمح للمواطنين بتسوية وضعية بناياتهم و الحصول على عقود الملكية ، بالإضافة الى القضاء على ظاهرة البناء الفوضوي التي تشوه البعد الجمالي للنسيج العمراني في مختلف أنحاء التراب الوطني من خلال إتمام أشغال البناء غير المنتهية ، ووضع عقوبات ردية في حالة عدم إحترام أجال التسوية و الإستمرار في مخالفة النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، ومنه سنقسم هذا المبحث الى مطلبين في المطلب الأول نتطرق الى مفهوم التسوية أما المطلب الثاني سيتم دراسة مجال التسوية .

المطلب الأول : مفهوم التسوية القانونية

لقد عمد المشرع الجزائري بإصدار القانون 15/08 من أجل تسوية وضعية البناء التي نشأت خارج القانون ، فكان هذا القانون عبارة عن أسلوب وقائي وللتدخل العلاجي لإيجاد حل للاوضاع القائمة من بنايات غير شرعية ، حيث تم تقسيم هذا المطلب الى ثلاث فروع ، الأول مفهوم التسوية، الثاني خصائص التسوية ، أما الفرع الثالث أهداف التسوية .

الفرع الأول : تعريف التسوية .

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

أولا : التعريف اللغوي :

تعني التسوية : إيجاد حل ، إتفاق لإنهاء الخلاف .

وهي من فعل سوى ، يسوي ، فهو مسو ، ونقول سواه قومه وعدله ، جعله سويا لاعوج فيه

ومن المصطلحات المرادفة للتسوية نجد " الصلح " مشتق من المصالحة عكس المخاصمة ، ويقال صلح الشيء إذا زال عنه الفساد، بمعنى آخر قطع المنازعة¹.

فإن التسوية بصورة عامة جائزة في الشريعة الإسلامية بالكتاب مصدقا لقوله سبحانه و تعالى (فلا جناح عليهما إن يصالحا بينهما صلحا والصلح خير)² وكذلك (وان طائفتان من المؤمنين إقتتلوا فأصلحو بينهما³) ، أما في السنة النبوية ما تعارف عليه من الصلح الذي قام به الرسول (صلى الله عليه وسلم) لإيقاف الحرب لمدة عشرة سنوات في صلح الحديبية

وتقابها كلمة Régularisation

¹ النووي ، تحرير ألفاظ التنبيه ، دار القلم ، دمشق 1987 ، ص 201 .

² القرآن الكريم ، سورة النساء ، الآية 128 .

³ نفس المرجع ، سورة الحجرات ، الآية 9 .

ثانيا : تعريف الإصطلاحي :

إن التسوية إصطلاحا تفيد منح المستفيد سندا قانونيا وذلك لإثبات حقه أو وضعه الشرعي ، فالتسوية تكون على شكل قرار إداري يصدر من جهة مختصة قانونا ، تمنحه للشخص الذي شيد بناء غير مشروع ، ونقله من مجال المخالفة الى مجال مطابق للقانون¹ ، أي هو فض النزاع القائم وقطع الخصومة القضائية .

ثالثا : التعريف القانوني :

لقد نص المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري 25/90 على التسوية ، إلا أنه لم يورد تعريف لها ، وإنها تطرق مباشرة في أحكام التسوية ، ثم جاء المرسوم 212/85 الذي حدد المعايير التي تقوم عليها التسوية و الإجراءات المتبعة لذلك ، الملغى بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، وبقي هذا امر ساري الى غاية سنة 2008 ، أين أصدر المشرع الجزائري القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، وهذا من أجل تسوية وضعية البناءات غير المشروعة بإجراء جديد يعرف "بتحقيق المطابقة"² ، حيث عرفته المادة الثانية من هذا القانون على أنه " الوثيقة الإدارية التي من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم ، بالنظر لتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"³

ومن خلال هذه المادة هو حدد كيفية التسوية التي تتم عن طريق إجراء تحقيق المطابقة وتحديد مجالها ، ولم يكن التعريف صريح ومباشر في مجال التعمير .

¹ زواوي تيزيري ، منزو ليلي ، المنازعات الجزائرية في مجال العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، قسم قانون الأعمال - تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2012 ، ص 40 .

² إدري رامي ، إحدان صونيا ، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08 ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، قسم قانون الأعمال ، تخصص كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2015/2014 ، ص 27 .

³ قانون رقم 15/08 ، مرجع سابق .

الفرع الثاني : خصائص التسوية .

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

أولاً/ التسوية الشاملة :

إن خاصية الشمولية تعتبر من ابرز الخصائص التي جاءت في القانون 15/08 ، حيث تتدخل لتسوية الوعاء العقاري للبناء من جهة ، وكذلك تسوي الوضعية العمرانية للبناء من جهة أخرى ، في عكس التسوية في ظل المرسوم 1212/85¹ .

ثانياً/ التسوية الإلزامية :

رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب من حائز البناء " المالك ، أصحاب المشاريع وكل متدخل مؤهل لإتخاذ الإجراءات اللازمة"²، فهي تتم بموجب تحقيق المطابقة حيث أنها تكتسي طابع إلزاميا ، إلا أن صفة الإلزامية تظهر في العقوبات التي قررها القانون في حالة ما إذا لم تتم لتسوية في الأجال المضروبة للتسوية وذلك بقرير عقوبات كالغرامات و الهدم .

ثالثاً/ التسوية الإستثنائية :

لقد جاء إجراء التسوية في القانون 15/08 بصفة مؤقتة ، من أجل تسوية وضع استثنائي يطبع العمران في الجزائر ، حيث شمل هذا القانون البناءات المشيدة قبل صدور هذا القانون ، وهذا ما أكدت عليه المادة 14 من القانون 15/08³ ، حيث حدد المشرع مدة إجراء

¹ إدري رامي ، إحدادن صونيا ،مرجع سابق ، ص 28 .

² المادة 06 من القانون رقم 15/08 ،مرجع سابق ،

³ نفس المرجع ، المادة 14 .

التسوية و التي هي 5 سنوات بدءا من سنة 2008 ، ثم تم تمديد المدة ب 3 سنوات إضافية بعد نهاية 5 سنوات الأولى وهذا بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2014 .

الفرع الثالث : أهداف التسوية .

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

أولا/ ترقية الإطار المبني :

إن البناءات الفوضوية و الغير مشروعة تؤدي الى تشويه النسيج العمراني ، حيث تسعى التسوية الى الرفع من القيمة المعمارية و الجمالية للبناءات و الشوارع ، و بالتالي الرقي بالبيئة العمرانية لإعطاء مظهر منسجم ومتكامل للبناءات¹، وجعها ذات طابع عمراني منظم وموحد وهذا ما نستخلصه من المادة 12 من القانون 15/08 التي أكدت أن المحافظة على المظهر الجمالي للبناءات يعتبر من الصالح العام².

ثانيا/ التخفيف من أزمة السكن :

السبب الرئيسي و الأول في انتشار البناءات الفوضوية و الغير مشروعة هي أزمة السكن التي يعيشها السكان ، ومن خلال القانون رقم 15/08 أجراء التسوية فهو يضمن أكبر عدد من السكنات ، اذ أن معظم الأشخاص تدفعهم حدة مشكلة السكن ونقصه الى تشييد بنايات

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

² المادة 12 من القانون رقم 15/08 ، مرجع سابق .

دون مراعات أحكام وقواعد التهيئة و التعمير وبذلك تساهم ولو بشكل بسيط من التخفيف من هذه مشكلة السكن¹.

ثالثا/ وضع تدابير ردية :

حدد القانون 15/08 مجموعة من العقوبات ، وذلك بإضفاء الطابع الإلزامي على عملية التسوية التي جاء بها القانون السابق الذكر لكي تاتي بنتيجة فعالة في مجال التعمير ، لأنه إذا تم خرق هذه القاعدة فسوف لن تتحقق الأهداف المسطرة ،بالإضافة الى تزايد الجرائم و المخالفات في مجال العمران و إنتشار البناءات الفوضوية فكل هذا بالضرورة يؤدي الى فشل سياسة التعمير التي جاء بها القانون 15/08².

رابعا/ التوفيق بين المصلحة العامة و الخاصة :

لقد حاول المشرع الجزائري الموازنة بين مصلحة الفرد و مصلحة المجتمع ، ويظهر ذلك من خلال استحداث التسوية بموجب القانون 15/08 وذلك بتسوية اوضاع يستحيل إزالتها نظرا لما ينتج عن ذلك من أضرار ومساس بحقوق مكتسبة³ ، وهذا من أجل المحافظة على المصلحة الخاصة ، أما التي لا تقبل التسوية فهي تضر بالمصلحة العامة وحفاظا على المصلحة العامة فيكون مصيرها يكون الهدم⁴.

¹ بوشريط حسناء ، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام انجازها وفقا للقانون رقم 15/08 ، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013 ، المرجع السابق ، ص 478 .

² إدري رامي ، إحدادن صونيا ، مرجع سابق ص 31 .

³ مزوري كاهنة ، مدى فعالية القوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 202 ، ص 123 .

⁴ المادة 17 من القانون 15/08 ، مرجع سابق .

المطلب الثاني : مجال تطبيق التسوية القانونية .

يطبق قانون التسوية على البناءات المشيدة قبل 20 جويلية 2008 هذا الشرط الأساسي حيث وضع المشرع الجزائري حيز زمني من أجل الحد من ظاهرة أنتشار البناء الفوضوي ، ويتفحص أحكام الوادرة في القانون 15/08 نجد أن المادة 14 منه تنص على مايلي :

" يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي أنتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، إذا توفرت فيها الشرط المحددة في هذا القانون"¹.
ومنه نستنتج أن المشرع حدد شروط الإستفادة من التسوية وهي التي تم ذكرها سابقا ، فأن البناءات المشيدة بعد 2008 لا يمكن تسويتها .

وقد ذكرت المادة 18 كم القانون 15/08 أربعة معايير يجب اعتمادها في تحقيق مطابقة البناءات وهي : " يتم تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، حسب وضعية كل بناية ، مع أخذ بعين الإعتبار :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري .

- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء .

- تخصيصها واستعمالها .

- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات المختلفة "

ومن خلالها تم تقسيم هذا المطلب الى فرعين الأول البناءات القابلة لتحقيق المطابقة ، والفرع الثاني البناءات غير القابلة لتحقيق المطابقة.

¹ القانون رقم 15/08 ، مرجع سابق

الفرع الأول : البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة .

نصت المادتين 16 و 37 من القانون 15/08 على البنايات المستثنات من تحقيق المطابقة، أي التي لا تقبل التسوية وهي :

أولاً/ البنايات المشيدة على الأملاك الوطنية العامة .

وتتضمن بناءات تم تشيدها على أراضي تابعة للأملاك وطنية بدون سند يعد غير مشروع وقد جاء القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية بنص صريح بمنع المساس بها كقاعدة عامة وذلك في المادة 123 منه¹.

أما القانون 15/08 ضمن أحكام مطابقة البنايات وذلك في المادة 37 منه التي تنص على أنه " لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية بإستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقاً للتشريع و التنظيم المعمول بها ، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة للمادتين 16 و 36 أعلاه

2"

ثانياً / البنايات الخاضعة لإرتفاق عدم البناء :

أي تعني وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال بناء في بعض المناطق³، حيث تنقسم الإرتفاقات الى :

¹ المادة 123 من القانون رقم 30/90 ، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ، ر عدد 52،الصادرة سنة 1990 ،)

معدل و متمم) بالقانون 14/08 ، مؤرخ في 20 يوليو 2008 ، ج ، ر عدد 44 ، الصادرة سنة 2008 .

² القانون رقم 15/08 ، مرجع سابق .

³ عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 45 .

1/ ارتفاعات التعمير:

هي مجموعة من الحقوق ذات الطابع الخاص التي تفرضها المصلحة العامة ، و التي تفرض على كل قطعة بسبب موقعها ، ومن بينها ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بالصحة و الأمن التي تشكل خطرا على المواطنين ، وكذلك المتعلقة بالدفاع الوطني¹.

2/ الإرتفاعات المتعلقة بالتراث الإيكولوجي والثقافي :

تتمثل في إرتفاعات عدم البناء في الأماكن التي من شأنها الإضرار بالمجال البيئي كالحداثق العامة و الغابات ، أي التي من شأنها المساس بالمجال الثقافي كالمتاحف ، فجميع هذه التجاوزات تؤدي الى الضرر بالبيئة و الأماكن الثقافية²، حيث نصت على هذه الإرتفاعات المادة 2/16 من القانون السابق.

ثالثا/ البنايات المشيدة في الأماكن الخاصة .

هي المناطق التي تحكمها إجراءات و قوانين خاصة وذلك لتمييزها بالطابع الحساس أو بالنظر الى أهميتها الإقليمية أو الإقتصادية أو الثقافية ، فجميع البنايات المشيدة في هذه المناطق لايمكن تسويتها ، حيث نصت المادتين 16 و 39 من القانون 15/08 وتشمل مايلي :

- البنايات المشيدة في المناطق و المواقع السياحية وهذا ما أكدته المادة 30 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية³ .
- البنايات المشيدة في المناطق السياحية و أيضا تلك التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية .

¹ إدري رامي ، إحدادن صونيا ،مرجع سابق ، ص 40 .

² بن دوحة عيسى ، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون عقاري ، جامعة دحلب ، البليدة ، الجزائر ، 2012 ، ص 7 .

³ المادة 30 من القانون 03/03 ، مرجع سابق.

- البنايات المشيدة على الأراضي أو المستثمرات الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الأراضي الغابية .

غير أن المشرع الجزائري قد إستثنى البنايات التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني .

رابعاً / البنايات التي تشكل عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها

هي المشيدة على الأراضي المخصصة لمنشآت ذات منفعة عمومية ، و التي تشكل عائقاً للدولة في تجسيد مختلف مشاريعها أي البنايات التي تمس وتأثر بعنصر النظام العام¹، مثل البنايات المشيدة في قطع مخصصة لبناء محطات النقل و السكة الحديدية ...الخ حيث نصت عليها المادة 16 من القانون 15/08 على عدم قابلية هذه البنايات للتسوية .

- إستتنت حالة إمكانية نقل البناية أو التجهيز العمومي وقرر بشأنها إمكانية تحقيق مطابقتها².

الفرع الثاني : البنايات القابلة لتحقيق المطابقة .

عند دراسة وتحليل المادتين 15 و 40 من القانون 15/08³ وإضافة الى هذا القانون التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04⁴، نجد أن البنايات القابلة لتحقيق المطابقة تشمل :

أولاً/ البنايات غير المرخصة .

وهي تشييد بناء دون أن الحصول على رخصة من الجهات المعنية ، ومنه سنقوم بالتمييز بين رخصتي التجزئة و البناء :

1/ بناء دون رخصة التجزئة :

¹ بن دوحة عيسى ، مرجع سابق ، ص 26 .

² إدري رامي ، إحدادن صونيا ، مرجع سابق ، ص 41 .

³ القانون 15/08 ، مرجع سابق .

⁴ تعليمية وزارية مشتركة رقم 4 ، مؤرخة في 06 سبتمبر 2012 ، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنايات و إتمام أنجازها .

هذا النوع أضافته التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 من البنائيات لتي يمكن تحقيق مطبقتها و المتمثلة في البنائيات السكنية الفردية المنجزة في إطار التعاونيات العقارية¹، بحيث تحصل أصحابها على رخصة بناء جماعية، لكنهم قامو بتشييد تلك البنائيات على وحدة عقارية غير مجزئة وفي هذه الحالة يتم تكون ملف طلب رخصة التجزئة من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التعمير البلدي، وبعد الإجراءات التي تقوم بها مصالح البلدية، تسلم لهم رخصة تجزئة على سبيل التسوية، فيقومون بإيداع طلباتهم بصفة فردية من أجل تحقيق مطابقة بناياتهم².

2/ البناء دون رخصة بناء .

أي بناء يقام دون رخصة فهو يعتبر غير مشروع³، ويكيف على أنه جريمة وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير⁴، ومنه أنه يمنع تشييد أي بناية قبل الحصول المسبق على رخصة البناء، وهذا ما أكدت عليه المادة 6 من القانون 15/08 وبصريح العبارة وإلزامية إنجازها في الأجل المحددة، حيث تم تعريفها " تصرف قانوني صادر من جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط و إجراءات، تتم بطلب من المعني بالأمر وسعيا منه، وتمنح للمستفيد حق القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة"⁵.

ومنه حسب المادة 15 من القانون 15/08 فإنها تشمل صنفين من البنائيات وهي :

أ/ البنائيات المتممة :

هي البنائيات التي أنجزت بشكل تام للهيكل و الواجبات و الشبكات و التهيئة التابعة لها .

¹ تعليمات وزارية مشتركة رقم 04، مرجع سابق .

² إدري رامي، إحدادن صونيا، مرجع سابق، ص 34 .

³ الزين عزري، مرجع سابق، ص 136 .

⁴ المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 29/90 مرجع سابق .

⁵ بوضياف عمار، منازل التعمير في القانون الجزائري - رخصة البناء و رخصة الهدم، مجلة الفقه و القانون، عدد 03، 2013، ص 3 .

ب/ البنايات غير المتممة:

هي تلك البنايات التي لم تكتمل بها أشغال البناء ، وتجاوز المدة المحددة في رخصة البناء حيث تصبح رخصة البناء عديمة المفعول ، أو أنه لم يستطيع المعني بالأمر من تجديد رخصة البناء... الخ¹.

قد تكون هذه البنايات سواء المتممة أو غير المتممة مشيدة على أملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية حسب المادة 1/40 من القانون 15/08: "إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول ، على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية ، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالإتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه ، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به " .

ثانيا : البنايات المرخصة .

تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها هي : " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية ، حيازة رخصة البناء ... " .

ومنها تشترط هذه الرخصة في كل أعمال البناء المختلفة من إنشاء أو تعليية أو تدعيم أو توسيع²، إلا أن المشرع استثنى في المادة الأولى من هذا المرسوم الهياكل القاعدية³،

¹ بحماوي الشريف ، مجال تداخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البنايات الفوضوية ، مجلة دفاتر السياسة و القانون، عدد 11 ، الجزائر ، 2014 ، 168 .

² عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، عدد 03، د.س ط، ص 14 .

³ المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مؤرخ في 25 يناير 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ، ر عدد7 ، الصادرة سنة 2015 .

فبالرجوع الى القانون 15/08 في المادة 15 منه حدد حالتين يكون البناء غير مشروع رغم وجود رخصة البناء وهما :

1/ البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء :

يكون صاحب البناء متحصل على رخصة البناء وللإشارة رخصة البناء مقيدة بمدة زمنية محددة والزامية التقيد بها وعند تجاوز هذه المدة يصبح البناء غير مشروع وذلك لتجاوز الأجل .

2/ البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة :

في حالة تكون البناية قد تم إنجازها لآكن المواصفات لا تتطابق مع رخصة البناء ، وهنا تعتبر جريمة منصوص عليها في القانون في المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير¹، في هذه الحالة لا يسمح الحصول على شهادة المطابقة إلا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء فهي تعد مخالفة لمحتوى هذه الرخصة ومخالفة أدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الإرتفاقات المحتملة² .

3/ البنايات التي يحوز صاحبها على وثيقة إدارية :

نصت المادة 36 من القانون 15/08³ على أن المشرع أقر إمكانية تسوية البنايات غير المشروعة المشيدة على الأملاك الخاصة للدولة ويشترط مايلي :

• أن يكون الشخص القائم بالبناء حائز على رخصة البناء و سند إداري

¹ المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 29/90 ، مرجع سابق .

² بحاوي الشريف ، مرجع سابق ، ص 168 .

³ المادة 36 من القانون رقم 15/08 ، مرجع سابق .

- أن تشيد البناية في تجزئة دون غيرها أي تكون مشيدة في التجزيئات فقط هذه
البنائات
- أن تكون الأرض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقا لما سطرته أدوات التعمير.

المبحث الثالث: آليات الرقابة للحد من ظاهرة البناء الفوضوي.

يتمتع العمران في الجزائر بأهمية بالغة نظرا لخصوصيته ودوره في عملية البناء الاقتصادي والاجتماعي للوطن ، كون العمران من أهم المقاييس التي يقاس بها تقدم ورقي الدول، إلا أن وضعية العمران والعقار في الجزائر تعرف عدة اختلالات سببتها العديد من العوامل المتداخلة من تناقض في النصوص القانونية ، وكذا تحيل المواطنين والقائمين بالبناء وكذا تراخي الجهات الإدارية عن القيام بالدور المنوط بها في مجال التهيئة والتعمير ، فهي عملية حساسة تستوجب العناية والإهتمام ، وكذا المتابعة الميزانية لها وإن اختلفت طرق وكيفيات الرقابة إلا أن هدفها واحد ، هو خلق عمران حضري يلتزم بمقتضيات أدوات التهيئة والتعمير ، وتكمن أهمية هذه الرقابة في جعل البناء متماشيا مع الأنظمة والقوانين التي تنظم العمران، وتكمن أهمية الرقابة الإدارية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي من خلال المخططات العمرانية المتمثلة أساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي من خلال الرخص والشهادات العمرانية، من خلال ما سبق ذكره نتطرق إلى شرح مبسط حول آليات الرقابة الإدارية للحد من ظاهرة البناء الفوضوية عن طريق ممارسة عن طريق أدوات التهيئة والتعمير (مطلب أول)، بالإضافة إلى ممارسة الرقابة عن طريق الشهادات والرخص (مطلب ثاني).

المطلب الأول: ممارسة الرقابة عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.

لقد تبنى المشرع الجزائري توجه جديد وإستراتيجية جديدة للرقابة من شأنها ضمان احترام القواعد في مجال النشاط العمراني بهدف وضع حد لظاهرة البناءات الفوضوية ومنذ صدور قانون رقم: 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وقبله القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري من خلال تحقيق الاستعمال العقلاني للأراضي كما حاول المشرع تقادي النقائص الواردة في التشريعات السابقة تقاديا لبروز الوضعيات اللاقانونية التي لا يمكن تسويتها أو الإعتراف بها وهذا بوضع تنظيم أكثر حزما يحدد قواعد شغل العقار والتوسع العمراني من حيث القواعد الموضوعية والإجراءات وكذا الجهات الإدارية المؤهلة لممارسة عملية الرقابة بالإضافة إلى فرض عقوبات جزائية فيما يخص المخالفات للحد من ظاهرة البناء الفوضوي.

وبالرجوع إلى قوانين التهيئة والتعمير نجد أن المشرع الجزائري قد أخضع جميع الأنشطة العمرانية للتراخيص حتى تتمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية ومتابعة الحركة العمرانية وتنظيمها كما أن المشرع ألزم المعني بضرورة الحصول على هذه التراخيص نظرا لأهمية أدوات رقابة التهيئة والتعمير باعتبارها من بين الوسائل الإجرائية للتنظيم والرقابة وذلك من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU (فرع أول)، مخطط شغل الأراضي (فرع ثاني).

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU.

كانت سياسية التهيئة العمرانية في بداية الثمانينيات مجرد تصورات محددة في المخططات الوطنية ولم يكن في الحسبان أنها ستدخل حيز التطبيق بعد صدور نصوص قانونية تضي عليها الطابع التنظيمي وبالفعل فقد عرف شغل المجال صدور أهم قوانين يحددان أدوات التهيئة العمرانية وهما القانون رقم: 87-03 المتعلق بالتهيئة والقانون رقم: 90-29 المتعلق بالتعمير، حيث تشكل التهيئة والتعمير أقوى وأكثر الخدمات المحلية التصاقا وتأثيرا في حياة السكان لما لها من مردود فاعل في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية في إطار تنظيم البناءات الفوضوية وتحسين رفاه البيئة الحضرية فالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير هي أدوات للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية⁽¹⁾.

أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU.

هو أداة التخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات العامة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية للمخطط فهو يتكون من تقرير توجيهي ووثائق بنائية وخرائط تقسم المنطقة إلى قطاعات حسب طبيعة النشاط وكذلك يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية⁽²⁾، وهو ما تطرقت إليه المادة 16 من رقم: 90-29 في تعريفها للمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية والتعمير بأنه " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية معينة أو لعدة بلديات يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل

(1) حجازي محمد، دور أدوات التهيئة والتعمير ومدى كفاءتها في حل إشكاليات العمران في الجزائر، محاضرات في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر، الجزائر، ص 06.

(2) بهرواء فيصل، خليفي الياس، تسوية الوضعية القانونية للأملاك العقارية المتواجدة بالمخطط العمراني، مذكرة لنيل شهادة الدراسات التطبيقية، جامعة التكوين المتواصل، فرع قانون عقاري، جامعة المدية، 2005، ص 21.

الأراضي ويقسم المجال لأربع قطاعات (المعمرة، المبرمجة للتعيمير، التعيمير المستقبلية، غير قابلة للتعيمير) (3).

حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيميريهتم بالجوانب المعمارية والتوسعية للتجمع الحضري ويرسم ويحدد أفاق توسعية وعلاقة وسطية كجزء من الكل على المستوى الإقليمي كحلية عمرانية للنسيج الحضاري والعمراني على المستوى الوطني(1).

كما أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن وهو من ناحية أخرى يترجم انشغالات التخطيط المجالي لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية... الخ (2)، إذن فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير يعتبر تخطيطا محليا ويستند على توزيع الاختصاصات بين الدولة والبلدية تماشيا مع مبادئ اللامركزية والمركزية والتوجيهات الأساسية لتهيئة الأقاليم المحددة وهذا ما نصت عليه المادة 19 من القانون رقم: 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعيمير.

ثانيا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير PDAU.

إن الأهداف المتوخاة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير لاتقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعيميرها حسب مايقضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا على تحدي المناطق الواجب حمايتها ومن أمثلة ذلك:

- الأراضي الفلاحية: لقد اعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظرا للتزايد السكاني المستمر ونفشي ظاهرة استغلال تلك الأراضي دون احترام المعايير والشروط القانونية المحددة في هذا المجال.

(3)المادة: 16 من القانون 90-29 ، مرجع سابق.

(1)CHABNAE BEN AKUZOUH, De la loi d'orientation foncière au droit de l'urbansime revue, Idara n22, année 2001, p 05.

(2)محمد جبري، التأطير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية، 2005-2006، ص 13.

- حماية البيئة والموارد الطبيعية: لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة والتعمير على ضرورة حماية البيئة وكل ما تتضمنه من موارد طبيعية، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة عليها في إطار معيشة السكان ولا يكون هذا إلا من خلال مبدأ الترخيص المسبق أو مبدأ دراسة التأثير على البيئة في كل عمل تعلق بالتهيئة والتعمير.
- حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي: لقد تم التأكد على هذه الحماية في قانون التهيئة والتعمير ذاته والنصوص التطبيقية له أو تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، حيث منعت منعاً باتاً كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي لاعتباره جزء لا يتجزأ من الثروة الطبيعية⁽¹⁾.
- ومن بين أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نجد أنه:
- تنظيم واقتراح عمليات إعادة الهيكلة وزيادة كثافة العمران بطريقة منظمة تقادياً للبناءات الفوضوية وهذا للاستفادة من الأراضي الشاغرة أو سيئة الاستغلال وكذا تقييم كل المؤهلات الوزارية فيما يخص العمليات الجديدة المتعلقة بالسكن.
- ضبط الحدود والقوانين المتعلقة بالمناطق ذات الخطورة الكبيرة.
- إعطاء الأولوية للتدخلات المتعلقة بصيانة الشبكات المختلفة سيما قنوات الصرف الصحي والطرق.
- تحديد القطاعات الجديدة للتعمير وهذا للتكفل بمتطلبات المجتمع فيما يخص تنظيم السكن.
- اقتراح هيكلة جديدة لمراكز التنمية وهذا للنهوض بصورة جديدة للتنظيم العمراني ووضع حلول لتقادي البناء الفوضوي⁽²⁾.

ومن بين الأهداف الأخرى للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نجد أنه:

⁽¹⁾مدونة العمران الجزائري، مقال على الموقع:

<https://digiurbs.blogspot.com/2012/11/pdau.html>

⁽²⁾ مصطفى مدوكي، محاضرات في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كلية العلوم والتكنولوجيا، قسم الهندسة المعمارية،

جامعة محمد خيضر ، بسكرة، السنة الجامعية: 2013-2014.

- يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية.
- يحدد التوجه العام للأراضي.
- يحدد التوسعات لمختلف المؤسسات البشرية، كموقع الخدمات، طبيعة الموقع، التجهيزات والبنية التحتية.
- يحدد مناطق التدخل على المجال الحضري والمناطق المحمية.

الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي.

شهدت مدن الجزائر توسعا سريعا بسبب عدة عوامل تاريخية ديموغرافية وكذلك اجتماعية واقتصادية مما خلق مشاكل متعددة لاسيما فيما تعلق بتوفير السكن والخدمات وتشوه المنظر العمراني ما أدى إلى انتشار البناءات الفوضوية، هذا الأمر أجبر الدولة على انتهاج سياسات عمرانية لمواجهة مشاكل البنيات الفوضوية، ومن المسائل المسلم بها في أي مجتمع متحضر هو سر حركة البناء وتشيد المدن يكون وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة ومن القوانين المسلم بها نجد مخطط شغل الأراضي، وتتجسد عملية تنظيم الأراضي عن طريق مخططات التعمير في آن واحد آليات للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي وهي تأتي في المستوى الثاني بعد أدوات تهيئة الإقليم وتتميته المستدامة، وبذلك سوف نركز دراستنا حول مخطط شغل الأراضي حيث يعتبر هذا الأخير مخططا كلاسيكيا من الجيل الثاني من أدوات التهيئة والتعمير وقد جاء كبديل لمخططات أخرى.

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي.

يعتبر مخطط شغل الأراضي من أهم آليات تجسيد أهداف قانون التعمير وباستقراءنا للمادة 31 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يمكن أن نعرفه بأنه: " أداة من أدوات التهيئة والتعمير يتم بموجبها تحديد التوجيهات الأساسية في مجال البناء على مستوى بلدية أو جزء منها، تحدد فيها وبصفتها مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنايا، الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به

والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام، المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية والخضراء، ارتفاعات الشوارع، النصب التذكارية، مواقع الأراضي الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"، وبذلك يغطي مخطط شغل الأراضي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، ولقد تم استحداثه في ظل القانون: 90-29 بعدما أظهرت المخططات السابقة نقائص كبيرة من خلال التحكم في التهيئة العمرانية للبلدية من حيث الدقة والتفصيل وبذلك يعد مخطط شغل الأراضي كجيل جديد لمخططات التعمير⁽¹⁾.

ثانياً: أهداف مخطط شغل الأراضي.

تتمثل أهداف المخطط شغل الأرض والتي حددها القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في أنه:

- يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأرض والبناء.
- يحدد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية والتنظيم وحقوق البناء.
- يحدد المساحات العمومية، الخضراء، المواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة.
- يحدد الارتفاعات، الأحياء، الشوارع، المناطق الواجب حمايتها. تجديدها وإصلاحها.
- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أمنع البناء.
- تحديد مواقع الأراضي الواجب وقايتها وحمايتها ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.

(1) بلفضل محمد، التخطيط العمراني والبيئة (من أجل ترقية المدينة وإطار الحياة داخل التجمعات الحضرية)، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد 03، 2014، 98.

وبذلك يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة للتهيئة والتعمير بامتياز كونه يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير لأقاليم البلديات، كما يحدد حقوق استخدام الأراضي من حيث الشكل الحضري وهو ما تطرقنا إليه مسبقاً⁽¹⁾.

المطلب الثاني: ممارسة الرقابة عن طريق الشهادات والرخص.

تعد رخصة البناء الوسيلة القانونية الأساسية لضمان التوسع العمراني ويظهر ذلك من خلال ما تلعبه هذه الرخصة مندور فعال في ضمان الرقابة على حركة البناء والتوسع العمراني فهيشترط أساسي قبل الشروع في البناءات الجديدة أو في تمديد بنايات موجودة أو لتغيير البناء الذي يمس الجهات المفضية على الساحات العمومية، من خلال ماسبق ذكره يتضح لنا أن ممارسة الرقابة عن طريق الشهادات والرخص من الآليات الأكثر فعالية ميدانياً، فهي وسيلة قانونية التي بموجبها يتمكن الشخص من مباشرة عملية البناء كما تعد آلية تعتمد عليها الإدارة والسلطات القضائية لسيطرتهم، وللتعرف أكثر على هذه الوسيلة القانونية التي وجدت من أجل احترام التنظيم والمحافظة على الطابع الحضري تفادياً لمشكلة البناءات الفوضوية والتخلص منها ومنع البناء العشوائي كونها تعد رقابة سابقة تسمح بتجنب البناءات العشوائية التي لها أثر على تحضر المجتمعات، انطلاقاً من ممارسة الرقابة عن طريق الشهادات والرخص نتطرق إلى تنظيم رخصة البناء (فرع أول)، بالإضافة إلى تنظيم شهادة التعمير (فرع ثاني).

الفرع الأول: رخصة البناء.

تطور التشريع العمراني في الجزائر في السنوات الأخيرة ، وذلك تماشياً مع التطورات الحاصلة في جميع الميادين، ومن أهم مانص عليه المشرع لأجل حماية النسيج العمراني وتنظيمه وتفادي البناءات الفوضوية ، هي رخصة البناء والتي هي عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه

⁽¹⁾بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي (أداة التهيئة والتعمير)، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد

01، جامعة بجاية، 2018، ص 649.

ذلك أن رخصة البناء من أكثر الوسائل فعالية ونجاعة في تنظيم عمليات البناء وتناسقه لذلك اشترطها المشرع في أغلب عمليات البناء إلا ما استثنى من ذلك، ولأجل الحصول على رخصة البناء اشترط المشرع الجزائري شروط معينة في طالبها يتطلب القانون استقائها لأجل دراسة الملف ليتم بعدها تحويله إلى الجهة الإدارية المختصة بمنحه لإعمال عملية الرقابة وإصدار قرار بالقبول أو الرفض وفي حالة حصول أي تعسف يجوز المتضرر اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لرفع هذا الضرر، وبذلك نوضح مفهوم رخصة البناء (أولا)، إجراءات إعداد تسليم شهادة البناء (ثانيا).

أولا/ مفهوم رخصة البناء .

1/ تعريف رخصة البناء : تعددت تعريف رخصة البناء بين تعاريف فقهية و أخرى قانونية فهي تمتاز بعدة خصائص سنتطرق أولا الى التعاريف الفقهية .

أ/التعريف الفقهي :

"الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم " و عرفت كذلك .

" التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستم تحترم الضرورات القانونية و التنظيمية في مجال العمران " .

وعرفت ايضا ب"ترخيص المباني عبارة عن قرارا إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني ، تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه".

من خلال الملاحظة وتحليل كل من المفهومين نجد أن في التعريف الأول أغفل ربط الترخيص ،حيث يجب احترام قواعد العمران فبذلك لا تكفي الرخصة وحدها دون اتباع الشروط التنظيمية.

أما بخصوص التعريف الثاني حيث وقع في عمومية التعبير .

أما التعريف الثالث لم يحدد نوع البناء الذي تطلب فيه هذه الرخصة¹.

ب/ التعريف القانوني :

عبر المشرع الجزائري على رخصة البناء من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ، وشهادة التقسيم ، ورخصة البناء ، وشهادة المطابقة ، ورخصة الهدم .

• فهي قرار إداري تصدره جهات مختصة ومحددة قانونا ، في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أم الوزير المكلف بالتعمير ، كل في حدود ونطاق إختصاصه².

وحسب القانون رقم 29/90 المتعلق بقانون التهيئة و التعمير ، فإن أي تشيد للبنىات الجديدة مهما كان نوعها تشترط مسبقا رخصة البناء ، وكذلك لتمديد البنىات الموجودة أو تغيير بناء الذي يمس الحيطان الضخمة ، وكذلك الواجهات المطلة على الساحة العمومية وأيضا لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ، وهذا كله ما لم ينص القانون خلاف ذلك³، وهذا إن حق البناء مقترن مبدئيا بحق الملكية فهو لصيق بها مالم يتم النص خلافا لذلك

ومما سبق يمكن أن نستنتج تعريف التالي :

¹ نفس المرجع ، ص 17.

² المواد 40-41-42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتضمن تحديد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة البناء و التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، جريدة رسمية عدد 26 صادر في 1991/05/28

³ محمد صغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، العدد 16، جامعة باتنة الجزائر ، جوان

2007، ص 16 .

"رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق للشخص سواء طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران".¹

2 / خصائص رخصة البناء:

- قرار إداري انفرادي : تصدر من جهة إدارية محددة قانونا ، تمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ،الوالي ، الوزير المكلف بالتعمير، حيث يجب أن تشمل الرخصة على كل عناصر القرار الإداري ، من حيث الشكل و الموضوع و الهدف و الغاية من إصدار قرار رخصة البناء بشأن عملية البناء من تشييد البناء أو تعديل في بناء قائم².
- مرتبطة بملكية العقار : هو ما أكدت عليه المادة (50) من القانون (29/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، التي جاء فيها " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويخضع لرخصة البناء"³.
- قرار إداري مسبق (قبلي) : في الأصل تمنح رخصة البناء قبل الشروع في عملية البناء فهي إجراء ضروري ، يسلم لتشييد بناء أو إدخال تعديل عليه وهذا ما نصت عليه المادة (06) من القانون رقم (15/08) المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها "يمنع تشييد أي بناية دون الحصول على رخصة البناء"⁴.

¹الزين عزري ،مرجع سابق ، ص 12 .

²لعويجي عبد الله ، الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي ، مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات العدد الخاص بالملتقى الوطني :إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة سبتمبر 2013.

³نجة شوشاني ، مرجع سابق ، ص 23 .

⁴القانون رقم 15/08 ، مرجع سابق.

- ذات طابع توحيدي: تشترط لكل عملية تشييد بناية أو منشأة تحمل المواصفات أو مخصصة لنفس الغرض¹.
 - إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم : فإن طلب رخصة البناء يتضمن إجراء عمليات التغيير و التحسن في المباني القائمة ، حسب ما جاء في قانون التهيئة و التعمير ومراسيم التنفيذية ، وفي حالة رفض الإدارة منح رخصة البناء لهذه الأعمال أعتبر رفضها امتناع تؤسس عليه دعوة قضائية موضوعها الزام الإدارة بمنح الترخيص².
 - احترام حقوق الغير : تصدر بملاحظة مهمة وهي " يحق لطالب رخصة البناء مباشرة الأشغال ، مع ضرورة احترام الغير حقوق الغير " وذلك يتحقق من خلال احترام المخططات التقنية المرفقة مع رخصة البناء المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية ، حيث تعتبر رخصة البناء و المخطط التقني وجهان لعملة واحدة³.
- 3/ الهدف من رخصة البناء :**
- هي عديدة نذكر منها :
- تعمل على ضمان و احترام ترتيبات المخطط العمراني .
 - أداة لمراقبة مدى احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة و التعمير .
 - تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة و تنسيق المباني .
 - هي وسيلة ناجحة لتنظيم و تأطير التطور العمراني .

¹ كشكش نورة ، مرجع سابق ، ص 23 .

² عربي باي يزيد ، مرجع سابق، ص 141/140 .

³ كمال تكواشت ، مرجع سابق ، ص 98 .

- آلية وقائية¹ للمستفيد من الخسائر المادية و العقوبات التي قد يفرضها قانون التهيئة و التعمير إذا لم يلتزم بها .
- إيجاد التوازن بين مصلحة المستفيد من رخصة البناء لتلبية حاجته في مجال السكن أو لأغراض أخرى، وبين المصلحة العامة في احترام قواعد العمران وحماية البيئة.

ثانيا: إجراءات إعداد تسليم شهادة البناء .

تتمثل إجراءات تسليم رخصة البناء في:

1- شروط الحصول على طلب رخصة البناء:

تتمثل شروط الحصول على رخصة البناء في شروط تتعلق بطالبيها وشروط متعلقة بنوع ووضعية البناء:

- تبدأ إجراءات منح رخصة البناء بإيداع طلب لدى الجهة الإدارية المختصة وهو إجراء جوهري بدونه يتعذر على الطالب الحصول على الرخصة، غير أن طلب الحصول على هذه الرخصة يجب أن يتقدم من شخص له صفة وهذا الطلب يقتصر على المالك أو موكله أو المستأجر لديه أو المرخص له قانونا.

أ- المالك: تثبت صفة المالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها وتحقق هذه الصفة بعقد الملكية أو شهادة الحياة وصاحب العقد الإداري.

ب- الوكيل: ويقصد به الوكيل عن المالك وتكون هذه الوكالة حسب أحكام القانون المدني، ومدام الحصول على رخصة البناء يدخل ضمن أعمال الغدارة فإن الوكالة المطلوبة هي الوكالة العامة وليست الخاصة.

¹ مهري أمير، دور رخصة البناء في حماية البيئة بالتشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة بسكرة ، 2014/2015 ، ص 25.

ج- **المستأجر المرخص له قانوناً**: صفة المستأجر لا تكفي وحدها لطلب الحصول على رخصة البناء بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المالك للعين المؤجرة، يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء.

د- **الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية**: يقصد بها هنا المؤسسات والهيئات العمومية كما يقصد بها المؤسسات المسيرة للأموال الوقفية، لأنها تعتبر مالكة وبإمكانها الحصول على رخصة البناء إذا تطلب ذلك استغلال الأرض الوقفية.

هـ - **صاحب الشهادة الحيازة**: أجازت المادة 34 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري للحصول على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء، مادام هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك⁽¹⁾.

2- الشروط المتعلقة بمحتويات الملف وإجراءات الإعداد والتسليم.

يرفق طلب الحصول على رخصة البناء بملف ويقدم غلى الإدارة المعنية قصد دراسته والتحقيق قصد تسليم رخصة البناء.

أ- **محتوى الملف**: اشترط المرسوم التنفيذي 91-176 أن يحتوي ملف طلب رخصة البناء على مجموعة من التصاميم والرخص والمستندات فتبين هذه التصاميم موقع الأرض التي سيعيد عليها البناء.

ب- **إجراء دراسة الطلب وكيفية التسليم**: تختلف طريقة دراسة الملف إذا كانت الأرض موجودة فيها مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.

- **في حالة غياب المخططات**: في هذه الحالة تتم الدراسة بالرجوع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تبين الحد الأدنى من القواعد التي يجب احترامها.

(1) المرسوم التنفيذي رقم: 91-176، مرجع سابق، ص 968.

- في حالة وجود المخططات: في حالة وجود المخططات فإن ملف رخصة البناء يدرس وفقه ويبين مدى إمكانية انجاز المشروع والقيود التي ترد على هذه الأرضوكذا الالتزامات التي تقع على المالك.

ويتم الدراسة من قبل مصلحة التعمير لدى البلدية المعنية ونميز هنا الحالات التالية:

1- إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية.

2- إذا كان اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة.

3- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير⁽¹⁾.

الفرع الثاني: شهادة التعمير.

يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العملية سواء من الجانب الاجتماعي أو الاقتصادي أو التقني أو القانوني، كما يعتبر من الموضوعات الهامة التي تشغل كل من الفقه والقضاء والمتقاضين باعتباره المرآة العاكسة للدولة، كما يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها حيث أصبح تدخل السلطة الإدارية أمر ضروري في ظل الدولة الحديثة من أجل حماية النظام العمراني، حيث تعتبر شهادة التعمير شهادة إدارية تصدر بعد دراسة دقيقة للملف من طرف جهة إدارية مختصة بذلك وهذه الوثيقة لها أهمية بالغة فهي تعتبر أداة للرقابة السابقة على الأشغال العمرانية، وبذلك ارتأينا إلى مفهوم شهادة التعمير (أولاً)، محتوى شهادة التعمير (ثانياً).

أولاً: مفهوم شهادة التعمير.

تعتبر شهادة التعمير كباقي الرخص والشهادات كونها وثيقة معلومات تدرج من خلالها المعلومات المتعلقة بال عقار وبذلك اهتم كل من القانون والفقه بتعريفها.

1- التعريف القانوني لشهادة التعمير.

كما هو معروف أن القانون لا يختص بالتعريف فقد ترك المجال للفقه، غير أن فقد تطرق من خلال المادة: 51 من القانون رقم: 90-29 على أنه: " يمكن لكل شخص طبيعي أو

(1) المرسوم التنفيذي رقم: 91-176 ، مرجع سابق.

معنوي معني من قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعني حقوقه في البناء والإرتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية⁽¹⁾.

من خلال المادة السابقة نلاحظ أن المشرع منح لكل شخص سواء أن كل معنوي أو طبيعي ذو مصلحة قبل البدء في الدراسة الخاصة بالأرضية أن يحصل على شهادة التعمير التي من خلالها يتوضح له حقه في البناء وهو ما أدرجته المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 بأنها: " الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والإرتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرضية المعنية"⁽²⁾.

2-التعريف الفقهي لشهادة التعمير.

باعتبار شهادة التعمير شهادة ذات خصوصية حيث أنها صادرة عن جهة إدارية فقد عرفت بأنه: " شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والإرتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور أي مدى تنسجم غايته في البناء مع أحكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك"⁽³⁾.

وفي تعريف آخر نجد أن شهادة التعمير هي: " وثيقة تسلم بناءا على طلب شخص تعين حقوقه في البناء والإرتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض وتأسيسا على ذلك تعد هذه الشهادة أداة هامة لرقابة السلطة المختصة على أشغال التعمير"⁽⁴⁾.

ثانيا: محتوى شهادة التعمير.

تحتوي شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية الخاصة، والارتفاعات المدخلة على القطعة

(1) المادة: 51 من القانون رقم: 90-29 ، مرجع سابق.

(2) المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-176، مرجع سابق .

(3) عزري الزين، مرجع سابق ، ص 64.

(4) ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على الأشغال التهيئة والتسيير في التشريع الجزائري، دار النشر والتجليد، ط 1، الجزائر،

2011، ص 95.

الأرضية والمتعلقة بالقيود التي ترد على البناء المنصوص عليها في بعض الأحيان، بالإضافة إلى خدمة القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة. كما تعد شهادة التعمير من أدوات الرقابة على عملية التعمير بصفة مسبقة قصد التحكم الأكيد والممستمر في هذه العملية ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب الواصفات والمقاييس المعمارية المرخص بها من طرق الإدارة المحلية بالإضافة إلى محاولة توفير محيط عمراني متجانس⁽¹⁾.

ثالثا: إجراءات إعداد تسليم شهادة التعمير.

يودع طلب شهادة والملف المتعلق بها حسب الأشكال المتعلقة في رخصة البناء حسب ما جاءت به المادة: 03 من المرسوم: 91-176، وعند الانتهاء من دراسة الملف تسلّم شهادة التعمير خلال شهرين المواليين لإيداع الطلب الموجه بموجب قرار إداري يبين فيه كل المعلومات المطلوبة، وتكون مدة صلاحيتها معينة فيها تدرس من تاريخ تبليغ القرار ولا تتعدى مدة سنة وتسلم هذه الشهادات من طرف رئيس البلدية، إما بصفته ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة وذلك في حالات اختصاص الوالي:

1- اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلا للبلدية:

في هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية (08) أيام وتقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف باسم هذه الأخيرة، وعند الانتهاء من التحقيق يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن تسليم شهادة التعمير.

2- اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة.

يكون من اختصاص رئيس البلدية بهذه الصفة في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي لدى البلدية فيرسل رئيس البلدية أربع نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية

⁽¹⁾ جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2004-2005، ص 103.

خلال ثمانية (08) أيام الموالية لإيداعه ويتبع ذلك برأي خلال شهر بخصوص الانعكاسات المحتملة من العملية المطلوبة.

3- اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير:

يتم حضر الملف حسب ما سبق ذكره فترسل مصلحة التعمير أربعة نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه إلى الوزير إذا كان مختص، ويكون أمام الوالي أو الوزير اجل شهرين لإصداره قراره، وفي كل الحالات تسلم شهادة التعمير بموجب قرار إداري وتبلغ المعني وتعلق نسخة منه على مستوى البلدية⁽¹⁾

(1) المرسوم التنفيذي رقم: 91-176، مرجع سابق، ص 963.

خلاصة الفصل:

نستنتج مما سبق أن ظاهرة البناء الفوضوي هي تلك الآفة المتعددة الجوانب والمتكاثرة في بعدها الزمني ، والمتأتية بسبب تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة خاصة في المجال العمراني ما أدى إلى تشويه النسيج العمراني وإنتشار البنايات 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.

ونظرا لأهمية موضوع ظاهرة البناء الفوضوي ولغرض التحكم فيه بمختلف جوانبه وبتفعيل وتأطير حركة البناء في الساحة العمرانية من جهة أخرى ، فقد تم إصدار 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 الفوضوي من خلال آليات الحماية القانونية سواء كانت إدارية أم قضائية، إضافة إلى التسوية القانونية للبناء الفوضوي وإعتماد آليات أخرى على ضبط هذه الظاهرة والحد منها ، كرخصة البناء التي تعتبر رقابة قبيلة وبعديّة ووقائية في نفس الوقت ، هي الأسلوب القانوني للمحافظة على الجانب و العمراني للمدينة للحد من إنتشار هذه الظاهرة وهو ما تم توضيحه مسبقا.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
دائرة
بلدية
مديرية المصالح التقنية
مصلحة التعمير والبناء

قرار رخصة بناء
رقم:

إن رئيس المجلس الشعبي لبلدية

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

يقرر ما يلي:

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

في:
رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم : 01 قرار رخصة البناء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
 دائرة
 بلدية
 المديرية التقنية
 مصلحة التعمير والبناء
 رقم الهامش:/.....

شهادة التعمير

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 والمؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- بناء على طلب شهادة التعمير المقدم يوم من طرف السيد (ة) /.....
- بناء على موافقة السيد مدير التعمير والبناء بتاريخ: تحت رقم
- بناء على موافقة السيد مدير مؤسسة سونلغاز بتاريخ: تحت رقم
- بناء على موافقة السيد مدير الري بتاريخ: تحت رقم
- بناء على موافقة السيد مدير السياحة بتاريخ: تحت رقم
- بناء على موافقة السيد مدير الأشغال العمومية بتاريخ: تحت رقم

يشهد

- المادة الأولى: تمنح شهادة التعمير قصد
- المادة الثانية: أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على الأرضية كما يلي:
- احترام قواعد التعمير العامة
- إعطاء نوعية عمرانية وهندسية جيدة وذلك للموقع الإستراتيجي للمشروع
- دمج مساحات خضراء وكذا موقف للسيارات بطريقة مدروسة مع ضرورة المصادقة المسبقة على مخطط الكتلة لدى مصالحنا قبل تقديم رخصة البناء
- احترام مسافة الإرتفاق للطريق وكذا انحرافه
- على صاحب المشروع تزويد المشروع بالمياه الصالحة للشرب بوسائله الخاصة
- تقديم ملف خاص بالتهيئة من أجل دراسة الأخطار
- المادة الثالثة: خدمة القطعة الأرضية للشبكات من الهياكل القاعدية:
- عدم المساس بالشبكات الباطنية إن وجدت
- المادة الرابعة: حددت مدة صلاحية هذه الشهادة بسنة واحدة ابتداء من تاريخ:

سلمت هذه الشهادة للإدلاء بها عند الحاجة في حدود ما يسمح به القانون.

..... في
 رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم: 02 شهادة التعمير.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

إدارة السكن و العمران

بمديرية التعمير و البناء

لولاية

مصلحة التعمير

..... / م ت ب / و ت /

..... في :
السيد : مدير التعمير و البناء
إلى السيد : رئيس المجلس الشعبي البلدي
بلدية

الرأي التقني لمصلحة التعمير

الموضوع : رخصة تجزئة

للاستعمال :

نظرا للأمر رقم: 01/85 المؤرخ في: 13/08/1985 يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.
نظرا للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.
نظرا للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في: 07/01/2006 المحدد لكيفيات دراسة وتسليم شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، رخصة الهدم، وشهادة المطابقة خاصة المواد من 7 إلى 24
نظرا للملف المقدم من طرف السيد (ة):
لبناء:
العنوان:
بناء على موافقة بلدية بتاريخ :

دراسة الملف: إن مديرية التعمير و البناء تبدي رأيها بالموافقة بشرط أن صاحب الطلب ملزم بـ:

بـ احترام المخططات المرفقة مع الطلب والمصادقة عليه.

بـ طلب شهادة المطابقة عند انتهاء الأشغال.

إن مديرية التعمير و البناء تتبرأ من مسؤولية دراسة هيكل البناية والتي تقع على عاتق المهندس المدني المختص طبقا للتعليمية الوزارية رقم 423/و س ت/ 2003 المؤرخة في 05/06/2003 والملحقة بالتعليمية رقم 03/973 المؤرخة في 26/05/2003 .

المدير

ملحق رقم: 03 الرأي التقني لمصلحة التعمير.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن و العمران

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

محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

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

الكاتبة بـ: (العنوان، الحي، المدينة).....

المخالف: الإسم:..... اللقب:

تاريخ ومكان الإزدياد:

عنوان الإقامة:

تصريحات محتملة:

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة:

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي

- رئيس المجلس الشعبي البلدي

- مدير التعمير والبناء

ملاحظة: رفض الإمضاء

ملحق رقم 04: محضر معاينة مخالفة التشريع و التنظيم في .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
 دائرة
 بلدية
 مديرية المصالح التقنية
 مصلحة التعمير والبناء

شهادة مطابقة

رقم:

إن رئيس المجلس الشعبي لبلدية
 - بمقتضى القانون رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالبلدية.
 - بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.
 - بمقتضى القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 والمحدد لكيفيات دراسة وتسليم شهادات التعمير ورخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، شهادة التقسيم شهادة المطابقة وخاصة المواد 54 إلى 60 منه المعدل والمتمم.
 - بناء على التعليمات الوزارية رقم 2013/85 بتاريخ 2013/01/17.
 - بناء على قرار رخصة إتمام على سبيل التسوية تحت رقم الصادرة بتاريخ عن بلدية
 - بناء على التصريح بإنهاء الأشغال المؤرخ في
 - بناء على محضر الزيارة الميدانية رقم: المؤرخ في:
 على المشروع الخاص ب:
 الكائنة ب:
 للسيد:
 التي أكدت في النهاية أن الأشغال المنجزة من طرف المعني مطابقة للمخططات وأن كل تغيير يطرأ على المشروع تحت مسؤولية المعني وعليه تم تسليم شهادة المطابقة للمشروع المذكور أعلاه لاستعمالها في حدود ما يسمح به القانون والتنظيم المعمول به.

..... في:
 رئيس المجلس الشعبي البلدي

وصل رقم:
 بتاريخ:
 القيمة:

ملحق رقم: 05 شهادة مطابقة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
دائرة
بلدية

قرار رخصة التجزئة
رقم

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

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

بإقتراح من الأمين العام

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

المادة الثانية: إن صاحب المشروع ملزم بما يلي:

- احترام المخططات المرفقة مع الطلب والمصادق عليه.

- طلب شهادة المطابقة عند انتهاء الأشغال.

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

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

.....: الإضاء

ملحق رقم: 06 قرار رخصة التجزئة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن و العمران

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

محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

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

الكثافة بـ:

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

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة
إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

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

ملاحظة: رفض الإمضاء

ملحق رقم: 07 محضر معاينة مخالفة التشريع و التنظيم في ميدان التعمير.

الختامة

يعتبر العمران من القيم والمكتسبات التاريخية والثقافية لأي مجتمع ، والتي أضحت من التقنيات الحديثة لتنظيم المجال الحضري في أية دولة ، بإقامة توازن بين الحق السكني وحرية الأفراد من جهة وبين الحق الجماعي وحماية المحيط ، وعلى هذا الأساس كان لازما فرض آليات مصدرها القانون سعيا للوصول إلى تنسيق الحضارة العمرانية وتفاذي البناءات الفوضوية التي تنعكس بشكل سلبي على مختلف المجالات ، ونظرا لإستفحال ظاهرة البناء الفوضوي وانتشارها بشكل كبير خاصة في السنوات الأخيرة ، ووضع المشرع مجموعة من الحلول القانونية ، وذلك باعتماد آليات قانونية كفيلة للحد من ظاهرة البناءات الفوضوية ، حتى وإن لم تكن لتقضي عليها بشكل نهائي على الأقل الحد منها ، رغم كل هذا عجز السلطات العمومية في مواجهة آفة البناء الفوضوي ، وهذا يدل على فشل سياسة العمران المتبعة منذ الإستقلال رغم أن قانون 15/08 جاء كخطوة إيجابية لتسوية وضعية البناء غير المشروع ، إلا أنه خلق مشاكل كثيرة منذ بداية تطبيقه على أرض الواقع ، لأنه قانون فرنسي درس على الدولة الفرنسية ، أما تطبيقه في الجزائر شهد ببطء سير هذا القانون على رغم مرور عدة سنوات من صدوره وتمديد العمل به لثلاث سنوات أخرى وذلك يعود الى عدة أسباب من بينها :

- عدم تلاؤم النصوص القانونية المنظمة لمجال العمران مع واقع المجتمع الجزائري ، فالقاعدة القانونية تقضي ملائمة نص قانوني في التطبيق يختلف باختلاف البيئة و الثقافة و الحضارة .
- نقص الوعي وعدم إقبال أصحاب البناءات غير المشروعة لدى المصالح المعنية لتسوية بناياتهم.
- نقص الكفاءة لدى المصالح المعنية بتطبيق هذا القانون 15/08 و المراسيم التنفيذية المنظمة له .

الأصل أن حل مشكلة البناء الفوضوي يقتضي البحث في تعزيز عوامل الوقاية بإعتبارها الأسباب الحقيقية للمشكلة أولا ، ثم تليها أسلوب المعالجة الشاملة لإحتواء المشكلة و الوصول

الحل الأنسب ، وفي ختام موضوع البحث نحاول تقديم مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات التي نرى أنها تساهم في الحد من البناءات الفوضوية:

الإستنتاجات:

- بصفة عامة يمكن القضاء على البناء الفوضوي بتدخل وقائي وتدخل علاجي، فمن الجهة الوقائية يتم التدخل بصدد قطع الأسباب التي سمحت بالبناء الفوضوي عن طريق رقابة إستعمال الأرض وتهيتها وإنتاج الصالح منها لإعادة هيكلتها وتعميرها، وكذلك تطهير سندات ملكيتها لتمكين الأفراد من البناء كما يتعين إتباع سياسية سكنية ناجعة لتنظيم العمران.

- ومن الجهة العلاجية يهدف إلى إيجاد حل للأوضاع القائمة من البناءات الفوضوية إما بالهدم أو الإزالة هو أقدم الحلول وأكثرها تطرقا لإدماج البناية الغير شرعية و الفوضوية ضمن الإطار العمراني.

- لقد لخص المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالبناءات المطابقة لمخططي التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لتنظيم حركة البناء وبغية الوصول إلى هذه الغاية.

- تشتت القواعد والأحكام المنظمة لرخصة البناء وشهادة التعمير في العديد من النصوص القانونية و النصوص التشريعية والتنظيمية مما أدى إلى غموضها وتناقضها.

- عدم وجود رقابة تقنية وإدارية صارمة على الأشغال المتعلقة بالبناء والمطابقة.

- عدم تحسيس المواطنين بأهمية البناء وانعكاساته المباشرة على التنظيم العمراني.

- رغم ماوضع المشرع من أهداف وخطط إلا أنه لم يحقق إلا الجزء البسيط منها لتنظيم .

- التعسف الإداري و البيروقراطية من الإدارة المختصة خاصة في منح رخصة البناء وضعف الرقابة من طرفها .

- تباطؤ الحسم لنزاعات من طرف الجهات المختصة وهذا راجع الى إجراءات التقاضي الطويلة .

- تعديل المشرع الجزائري للقانون 15/08 قصد تبسيط إجراءات تسوية البناءات بالتعليمية رقم 04 خلق مجموعة من التناقضات من حيث الإجراءات المتبعة في التسوية و أولوية النص الواجب العمل به مما ساهم في خلق مجموعة من الإشكالات .

عملية البناء في الجزائر خلال الوقت الراهن ، مما يستوجب إعادة تنظيم قانون التهيئة و التعمير في الجزائر بما يستجيب للتطورات الحديثة ، وينظم عملية البناء بشكل أفضل ووضع آليات قانونية للتطبيق الصارم لأحكامه للحد من ظاهرة البناء الفوضوي لمواكبة الدولة للتنظيم الجيد للمدينة الجزائرية بما يليق بالمخزون الحضاري و الثقافي للجزائر .

الإقتراحات:

- ضرورة التعاون بين المواطنين والجهات الإدارية المختصة للعمل على تطبيق قوانين البناء والتعمير عن طريق عقد أبواب مفتوحة لشاغلي السكنات الفوضوية .
- التنسيق بين المصالح المكلفة بالدراسة والبت 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 الفوضوي 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.

- تفعيل دور القضاء وذلك من خلال الزيادة في ردع المخالفين لقواعد البناء و التعمير، ويجب معاقبة المسؤولين عن البناء وعلى رأسهم البناء لكونه المسؤول الأول في إنتاج البناء الفوضوي.
- وضع نظام فعال للإعانات الموجهة للعائلات ذوي الدخل المحدود ، و العمل على تمديد المدة المقررة في القانون ، بشأن رخصة إتمام الإنجاز إذ يجب الأخذ بعين الإعتبار مستجدات إرتفاع أسعار مواد البناء ومدى توفرها في الأسواق ، بالاضافة الى إيجاد بدائل للمواطنين عديمي الدخل من خلال السكنات الإيجارية وبيع التجزئات للمواطنين ، والملاحظ أن المصاريف التي تتفق في سبيل القضاء على هذه السكنات تمكنها من تهيئة هذه التجزئات .
- إصدار قرارات إدارية تتضمن هدم البنايات التي تم تشييدها بعد سنة 2008 بطريقة غير مشروعة ، و التي يريد أصحابها الحصول على سندات لتسويتها ، بالنظر الى أن هذه الأخيرة لا يمكن تسويتها ، بالإضافة الى توقيع عقوبات صارمة وردعية عن طريق رفع قيمة الغرامات المالية المنصوص عليها في القانون 15/08 وتمديد العقوبة الى الحبس ، وكذلك تجميد العمل بهذا القانون لغاية إنشاء لجنة تحسم المسألة على عجلة ودون تعقيدات إدارية.
- تعزيز دور شرطة العمران وتزويد أفرادها بالوسائل اللازمة و منحها سلطة الأمر بوقف الأشغال غير المطابقة و هدم الأشغال غير المرخصة مباشرة دون اللجوء الى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وكذلك التعاون مع رؤساء الأحياء ، وذلك من أجل تسهيل العمليات والرقابة .
- تشجيع البحوث و الدراسات الجامعية للبحث عن أنماط جديدة لمواجهة مشكلة البناء الفوضوي و إقتراح حلول من شأنها الحد من نموها ، وإدراج الأهداف السكانية في الأبحاث الإقتصادية و الإجتماعية .
- الإهتمام بالريف أقتصاديا و إجتماعيا حتى لا يلجأ مواطنون الريف الى المدن للبحث عن العمل و السكن باللجوء الى البناء الفوضوي
- تكريس مبدأ العدالة و الشفافية و النزاهة في تطبيق القوانين.

قائمة

المصادر والمراجع.

أولاً : المصادر

• القرآن الكريم

• الأوامر

01-الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1971/02/20 المتعلق بالإحتياطات العقارية ،ج، ر عدد 19 المؤرخة في 1974/03/05 .

02-الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بقانون الثورة الزراعية ،ج ر عدد 97 ، 1971 .

03-الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، ج ،ر عدد52، 1975 .

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

05-الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، ج ر ، عدد 53 المؤرخة في 2006/08/30 .

• القوانين

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

2-القانون رقم 81-01 المتعلق في 07 فبراير 1982 ، المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات .

3-القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج ،ر عدد 50 المؤرخة في 1987/12/09 .

- 4- القانون رقم ، 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجه العقاري ، ج ، ر ، عدد 49 المؤرخ في 18/11/1990 ، المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 ، ج ، ر ، عدد 55 المؤرخ في 27/09/1995 .
- 5- القانون 29/90 المؤرخ في 01/10/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المعدل و المتمم ج،ر عدد 52 ، المؤرخ في 02/12/1990 ، ص 1660 .
- 6- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ، ر عدد 52 المؤرخة في 02/12/1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 ، ج ، ر عدد 44 المؤرخ في 03/08/2008 .
- 7- قانون رقم 02/97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، ج ، ر عدد 89 المؤرخة في 31/12/1997 .
- 8- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، ج ، ر عدد 11 المؤرخة في 19/02/2003 .
- 9- القانون رقم: 04-05، المؤرخ في: 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون رقم: 90-90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 2009 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر العدد 50 سنة 2004.
- 10- القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2005 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج ر عدد 10 المؤرخة في 12/02/2002 .
- 11- القانون رقم: 09-08 المؤرخ في: 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

• المراسيم :

- 01- المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، ج ، ر ، عدد 20 المؤرخة في 09/03/1973.
- 02- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن تحديد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة البناء و التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، جريدة رسمية عدد 26 صادر في 28/05/1991.

- 03-المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بمنح أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار ، ج ، ر عدد 67، 1994 .
- 04- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مؤرخ في 25 يناير 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ، ر عدد 7 ، الصادرة سنة 2015 .

• التعليمات :

- 01- تعليمة وزارية مشتركة رقم 4 ، مؤرخة في 06 سبتمبر 2012 ، تتضمن تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام أنجازها .

ثانيا: المرجع باللغة العربية

• الكتب:

- 01-أحمد بوزراع ،التطور الحضري و المناطق الحضرية المختلفة بالمدن ،الجزائر 2001.
- 02-إحسان محمد الحسين ، موسوعة علم الاجتماع ، الدار العربي للموسوعات .
- 03-أندرية لالاند ،تعريب أحمد خليل ،موسوعة لالاند الفلسفية ، المجلد الأول A-G ، المجلد الثاني H-Q ، المجلد الثالث R-Z، منشورات عويدات ، بيروت ، باريس ، لبنان .
- 04-الصادق مزهود،أزمة السكن في ضوء المجال الحضري ،دار النور الجزائر 1995.
- 05- النووي ، تحرير أفاظ التنبية ، دار القلم ، دمشق 1987.
- 06-بوجمعة خلف الله ، العمران و المدينة ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ،عين مليلة ، 2005 .
- 07-بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع ، الجزائر ، ط الثالثة ، 2009 .
- 08-حامد الشريف ، المشكيلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص ،دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية ،مصر 1994 .

- 09- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء 8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، الطبعة الثالثة 1998، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان .
- 10- سماعيل شامة ، النظر القانوني الجزائري للتوجه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية ، دار الهومة الجزائر ، 2005/2002 .
- 11- عجة الجيلاني ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، د.ط. 2005 .
- 12- عبد الحفيظ بن عبيد ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2004 .
- 13- حمدي باشا عمر ، زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، ط الأولى ، 2006 .
- 14- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع ، الجزائر ، 2003 .
- 15- علوي عمار ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، الطبعة الخامسة ، 2009 .
- 16- كمال محمد الأمين ، القضاء العقاري ، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع ، الجزائر ، 2003 .
- 17- طاهر حسين، قضاء الاستعجال فقها وقضاء، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- 18- محمد صبري السعدي، مصادر الالتزام، النظرية العامة لالتزامات في القانون المدني (المسؤولية التقصيرية، العمل النافع، القانون)، دار الكتاب الحديث، الكتاب الثاني، الجزائر، 2009.

19- مصطفى مدوكي، محاضرات في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كلية العلوم والتكنولوجيا، قسم الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، السنة الجامعية: 2013-2014.

20- ديمر عابدة، الرقابة الإدارية على الأشغال التهيئة والتسيير في التشريع الجزائري، دار النشر والتجليد، ط 1، الجزائر، 2011.

• الرسائل و المذكرات :

أ/ مذكرة الماجستير :

01- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2004-2005.

02- فيسح حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، مذكرة ماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر ، 2004/2005 .

03- بهرواة فيصل، خليفي الياس، تسوية الوضعية القانونية للأموال العقارية المتواجدة بالمخطط العمراني، مذكرة لنيل شهادة الدراسات التطبيقية، جامعة التكوين المتواصل، فرع قانون عقاري، جامعة المدية، 2005.

04- محمد جبري، التأطير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية، 2005-2006.

05- بن دوحه عيسى ، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون عقاري ، جامعة دحلب ، البليلة ، الجزائر .

06- مزوري كاهنة ، مدى فعالية القوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة .

- 07-كمال تكواشت ،الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، تخصص علوم قانونية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة ، 2009/2008 .
- 08-بوعافية رضاء ، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2009/2008.
- 09-بيدي مدني، دورالإعتماد الإيجاري في التنمية الفلاحية بالجزائر،مذكرة ماجستير ، كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ،2009/2008.
- 10-كمال محمد الأمين ، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير رخصة البناء نموذجا ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تلمسان ، 2012/2011 .
- 11-غربي إبراهيم ،البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير ،القانون العقاري ،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1 يوسف بن خدة ، 2012/2011.
- 12-غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2012/2011 .
- 13-العمودي محمد الطاهر ، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير ، معهد العلوم الإقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر 03 ، 2012 .
- 14-زواوي تيزيري ، منزو ليلي ، المنازعات الجزائرية في مجال العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، قسم قانون الأعمال - تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2012.

15- منصور أسماء ، عقد الامتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2013 .

16-خالدي أحمد ، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة و المقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2014/2013
ب/ مذكرات الماستر :

01-كشكش نورة ، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي ، مذكرة ماستر أكاديمي ، قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ورقلة ، 2014/2013 .

02-سوالمية سومية ، بسكري إبتسام، تسوية بنايات غير شرعية ،في ظل قانون 15/08 ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة قالمة ، 2014/2013 .

03-نجاه شوشاني عبيد ، تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة التخرج 04-شهادة الماستر ، قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة الوادي ، 2015/2014 .

04- إدري رامي ، إحدادن صونيا ، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08 ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، قسم قانون الأعمال ، تخصص كلية الحقوق و العلوم الساسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2015/2014

05- مهري أمير ، دور رخصة البناء في حماية البيئة بالتشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة بسكرة ، 2015/2014 .

ج/ مذكرة تكوين القضاة:

01-لقدوعي إسماعيل ، البناء الفوضوي في الجزائر " من وجهة نظر قانونية " ، مذكرة نهاية التكوين قضاة ، مدرسة عليا دفعة 16 ، الجزائر ، 2008/2005 .

• المجلات و الملتقيات :

- 01- محمد صغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية ، العدد 16، جامعة باتنة،الجزائر ، جوان 2007.
- 02-إسماعيل بن السعدي ، الخصائص الإجتماعية للمناطق المحيطة بالمدن ، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية ، جامعة باتنة ، الجزائر ، العدد السادس عشر ، جوان 2007.
- 03-حجازي محمد ، إشكالية العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر ، مجلة الواحات و الدراسات ، جامعة معسكر ،العدد السادس عشر 2012 .
- 04-سعيد يحي ، مساهمة قطاع السياحة في تحقيق التنمية الإقتصادية - حالة الجزائر- ، مجلة كلية بغداد للعلوم الإقتصادية الجامعة ، جامعة المسيلة ، العدد السادس و الثلاثون ، 2013 .
- 05- بوضياف عمار ، منازعات التعمير في القانون الجزائري - رخصة البناء و رخصة الهدم ، مجلة الفقه و القانون، عدد 03 ، 2013 .
- 06-بوشلوش عبد الغاني ، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية ، الملتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013 ، مجلة الحقوق و الحريات ، عدد تجريبي ، بسكرة .
- 07- بوشريط حسناء ، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام انجازها وفقا للقانون رقم 15/08، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013.
- 08-لعويجي عبد الله ، الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي ، مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات العدد الخاص بالملتقى الوطني :إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة سبتمبر 2013.
- 09-صبايحي يحي ، شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر ، من أعمال الملتقى الوطني "الاستثمار العقاري في الجزائر يومي 11 و 12 ديسمبر 2013 " ، جامعة الوادي

- 10- بحماوي الشريف ، مجال تداخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البناءات الفوضوية ، مجلة دفاتر السياسة و القانون، عدد 11 ، الجزائر ، 2014 .
- 11- عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، عدد 03، د بس ط .
- 12- حجازي محمد، دور أدوات التهيئة والتعمير ومدى كفاءتها في حل إشكاليات العمران في الجزائر، محاضرات في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر، الجزائر.
- 13- بلفضل محمد، التخطيط العمراني والبيئة (من أجل ترقية المدينة وإطار الحياة داخل التجمعات الحضرية)، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد 03، 2014.
- 14- بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي (أداة التهيئة والتعمير)، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، جامعة بجاية، 2018.

/ باللغة الفرنسية

- Dictionnaire encyclopédique, **GrandusuelLarousse en 5 volumes**, 7904 pages, édition mise a jour au 30 juin 1986, Larousse-Bordas, 1997 , France.
- CHABNAE BEN AKUZOUH, **De la loi d'orientation foncière au droit de l'urbansime revue**, Idara n22, année 2001.
- Pierre Scoler ,couteaux ,Droit de l'urbanisme, 4^{ème} édition, eyrolles, France, 2004.

03/المواقع الالكترونية

- I- <https://www.echoroukonline.com>10:00// 15/04/2020تاريخ التصفح
- II- <http://www.aps.dz/ar/economie/62955-2019>14:30//08/05/2020تاريخ التصفح
- III- <http://dspace.univ-msila.dz:8080/xmlui/handle/123456789/894> تاريخ
التصفح: 22:00// 23/05/2020
<https://digiurbs.blogspot.com/2012/11/pdau.html>

فهرس

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لظاهرة البناء الفوضوي

- 03..... المبحث الأول: تعريف البناء الفوضوي و خصائصه
- 04..... المطلب الأول: تعريف البناء الفوضوي
- 04..... الفرع الأول :تسميات البناء الفوضوي
- 04..... الفرع الثاني : تعريف المعاجم و الفقهاء
- 08..... الفرع الثالث : تعريف إجرائي
- 10..... المطلب الثاني: خصائص البناء الفوضوي
- 10..... الفرع الأول :الإطار المبني للبنائة
- 12..... الفرع الثاني :الإطار الغير مبني للبنائة
- 15..... المبحث الثاني: أنواع و أشكال البناء الفوضوي
- 16..... المطلب الأول:أنواع البناء الفوضوي
- 16..... الفرع الأول :البناءات الفوضوية الصلبة
- 18..... الفرع الثاني : البناءات الفوضوية القصديرية
- 20..... المطلب الثاني: أشكال البناء الفوضوي
- 20..... الفرع الأول : البناء بدون رخصة
- 21..... الفرع الثاني : تجاوز حدود الرخصة
- 22..... المبحث الثالث : أسباب و إنعكاسات البناء الفوضوي
- 23..... المطلب الأول : أسباب البناء الفوضوي

23.....	الفرع الأول : أسباب قانونية
28.....	الفرع الثاني : أسباب إجتماعية
29.....	الفرع الثالث : أسباب إقتصادية
29.....	الفرع الرابع : أسباب أمنية وسياسية
30.....	<u>المطلب الثاني</u> : إنعكاسات البناء الفوضوي
30.....	الفرع الأول :إنعكاسات على العقار الفلاحي و الصناعي.....
38.....	الفرع الثاني :إنعكاسات على العقار السياحي و العمراني
	<u>الفصل الثاني: وسائل القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر</u>
46.....	<u>المبحث الأول</u> : آليات الحماية القضائية للبناء الفوضوي
47.....	<u>المطلب الأول</u> : الحماية القضائية الإدارية.....
47.....	الفرع الأول :كيفية سير الدعوى أمام القضاء الإداري
48.....	الفرع الثاني:كيفية تنفيذ حكم القضاء الإداري
50.....	<u>المطلب الثاني</u> : الحماية القضائية المدنية و الجزائية
51.....	الفرع الأول : القضاء المدني
53.....	الفرع الثاني : القضاء الجزائي
54.....	<u>المبحث الثاني</u> :التسوية القانونية للبناء الفوضوي
55.....	<u>المطلب الأول</u> : مفهوم التسوية القانونية
55.....	الفرع الأول:تعريف التسوية
57.....	الفرع الثاني : خصائص التسوية.....

- 85..... الفرع الثالث :أهداف التسوية
- 60..... المطلب الثاني :مجال تطبيق التسوية القانونية.....
- 61..... الفرع الأول :البنائات غير القابلة لتحقيق المطابقة
- 63..... الفرع الثاني :البنائات القابلة لتحقيق المطابقة
- 68..... المبحث الثالث: آليات الرقابة الإدارية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي
- 69..... المطلب الأول : ممارسة الرقابة عن طريق أدوات التهيئة و التعمير
- 70..... الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU.....
- 73..... الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي.....
- 75 المطلب الثاني : ممارسة الرقابة عن طريق الشهادات و الرخص
- 75..... الفرع الأول : رخصة البناء.....
- 83..... الفرع الثاني : شهادة التعمير.....

المخلص:

إن البناء الفوضوي ظاهرة تعاني منها كل الدول، و التي تعرف أنتشارا أوسع في الدول النامية، حيث تنعكس سلبا على جميع المجالات .

بهدف وضع حد و القضاء على ظاهرة البناء الفوضوي الذي يشوه الطابع الجمالي للنسيج العمراني عبر كامل التراب الوطني، اعتمد المشرع الجزائري على مجموعة من الآليات و القوانين لحماية الطابع العمراني للمدن الجزائرية .

رغم كل هذا إلا أنه لم يتوقف البناء الفوضوي بل ازدادت انتشارا ، وذلك راجع لعدة أسباب كنقص الإعلام ، وعدم وجود بدائل للقضاء على البناء الفوضوي كالبيع بالتجزئة ، والحد من المضاربة العقارية التي أدت الى إرتفاع قيمة العقار ، وعدم إحترام رخصة البناء ، بالإضافة الى ضعف قوانين التهيئة و التعمير وضعف الإدارة على تطبيقه .

الكلمات المفتاحية : البناء الفوضوي ، آليات و قانونية ، البيع بالتجزئة ، رخصة البناء ، التهيئة و التعمير ، المضاربة العقارية .

Abstract:

Anarchy is a phenomenon that all countries suffer from, and which is more widespread in developing countries, as it reflects negatively on all areas.

With the aim of putting an end to and eliminating the phenomenon of chaotic construction that distorts the aesthetic character of the urban fabric across the entire national territory, the Algerian legislature has relied on a set of mechanisms and laws to protect the urban character of Algerian cities.

Despite all this, the chaotic construction did not stop, but rather it spread, but see reasons such as the lack of information, the lack of alternatives to chaotic construction, such as selling, the limitation of real estate speculation that increases the value of the property, the lack of respect for the building permit, in addition to the weakness of the laws of preparation and reconstruction and weakness of management On its application.

Key words: chaotic construction, mechanisms and legal, retail, building permit, preparation and reconstruction. Real estate speculation.