

جامعة مولود معمري - تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

أعمال مطابقة البنائيات في ظل القانون
15-08 مقارنة بالقانون الفرنسي

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص
تخصص : القانون العقاري

إشراف الأستاذ:
زفان نبيل

من إعداد الطالب :
صديقي أرزقي

لجنة المناقشة:

- أ.د/ معاشو عمار، أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا
- أ/ زفان نبيل، أستاذ مساعد (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفا ومقرا
- د/ فتحي وردية، أستاذة محاضرة(أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنة

تاريخ المناقشة: 2016/10/04

جامعة مولود معمري - تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

أعمال مطابقة البنائيات في ظل القانون
15-08 مقارنة بالقانون الفرنسي

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص
تخصص : القانون العقاري

إشراف الأستاذ:
زفان نبيل

من إعداد الطالب :
صديقي أرزقي

لجنة المناقشة:

- أ.د/ معاشو عمار، أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا
- أ/ زفان نبيل، أستاذ مساعد (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفا ومقررا
- د/ فتحي وردية، أستاذة محاضرة(أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنة

تاريخ المناقشة: 2016/10/04

إهداء



أهدي جمدي المتواضع هذا إلى:

إلى من أضاء لي درب العلم شموعا ، وعلمني أن الدنيا غلابا

أبي رحمة الله عليه.

إلى من يصعب حصر جميلها، والجنة تحت أقدامها

أمي

إلى أختي و أخي و خطيبتي .

إلى كل العائلة صغيرا وكبيرا.

إلى كل الأصدقاء والصديقات.

إلى كل من عرفني، أحبني، فصاحبني..

إليكم جميعا أهدي ثمرة جمدي.

هو صديقي أرزقي.

كلمة شكر



أحمد الله تعالى الذي وفقني لإنجاز هذا العمل المتواضع ونتقدم بالشكر الكبير أولا وأخيرا للمولى عز وجل الذي يقول في محكم تنزيله

{لَنُثَبِّتَنَّكُمْ لَنُنْزِئَنَّكُمْ لَنُؤْتِيَنَّكُمْ لَنُجْزِيَنَّكُمْ}

ولأنه لا يشكر الله من لا يشكر الناس يشرفني أن نتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ المشرف زقان نبيل الذي عمل على تشجيعي وموازرتي طوال فترة العمل ، والذي لم يبخل علي بالتوجيه وتقديم النصائح القيمة كما أتوجه بأسمى آيات الشكر والتقدير إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبول مناقشة هذه المذكرة وإثرائها وإلى كل الأساتذة الذين ساهموا على تعليمي وتنوير عقلي في جميع أطوار الدراسة، بالأخص أساتذتي الكرام بكلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو.

صديقي أرزقي

أولاً- باللغة العربية:

د س ن: دون سنة النشر.

ج ر: الجريدة الرسمية.

ع: عدد

ص: صفحة.

م م: المعدل والمتمم.

ط: طبعة

ق إ م إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ثانياً- باللغة الفرنسية:

- **P:** Page.
- **Op.cit:** Ouvrage précédemment cité.
- **Ibid:** Dans la référence précédente
- **R.H.B:** Programme de Résorption de l'Habitat Précaire

مقدمة

تعتبر ظاهرة البناء الغير الشرعي من أقدم الظواهر، وهي شائعة في الجزائر خاصة في السنوات الأخيرة، ترجع أسباب أزمة السكن الحادة والمتراكمة بعد الوقت، والمشكلة العويصة التي يعرفها العقار بمختلف أنواعه حيث لا يتمشى استغلاله مع مختلف القوانين والأنظمة التي تضبط سندات الملكية مع احتياجات المواطنين في السكن والبناء.

كما أن هناك أسباب أخرى مثل نزوح سكان الأرياف والمناطق المعزولة نحو المدن، مما أدى إلى استحواذ على الأراضي بشتى الطرق وبصفات غير قانونية وذلك يعتبر الحجر الأساسي، إذا لم تصفى وضعيته القانونية يؤدي ذلك حتما للبناء الغير الشرعي.

ومن هذا المنطلق فإن مجال القضاء على البناء الغير الشرعي أين انتشر خاصة في السنوات الأخيرة بشكل مذهل وخطير، يقع على عاتق الدولة إيجاد حلول وفق إستراتيجية تتضمن أسلوبين: إما بالتدخل الوقائي أو التدخل العلاجي.

فعلى الصعيد الوقائي يتم التدخل بصد وقمع الأسباب التي أنتجت بالبناء الغير الشرعي وعن كيفية استعمال الأرض وكذا آليات تطهير سندات الملكية لتمكين مالكيها أو حائزيها من البناء عليها والحصول على رخص البناء، كما يتعين عليها إتباع سياسة السكن والتعمير بطريقة ناجعة وفعالة تهتم بالشريحة الهشة التي تقطن بالأحياء القديمة عن طريق منحهم الإعانات الكافية والتدخل للقضاء على السكن الغير الصحي.

أما على الصعيد العلاجي، وهو موضوع اهتمامنا، فيهدف إلى التدخل لإيجاد حلول للأوضاع القائمة من البناءات الغير الشرعية أو التي أدت إلى خلق أنسجة عمرانية غير شرعية، والتي تتمثل سواء بالإزالة أو الهدم، ويعتبر ذلك أقدم الحلول وأكثرها تطرفا، أو إدماج هذه البناءات الغير الشرعية ضمن الإطار العمراني المنظم بطريقة قانونية وتقنية وذلك بأخف الأضرار .

وقد أثبت حل الهدم المطلق فشله في العديد من الدول التي لجأت له في ظل الأزمة السكنية التي عرفتھا، فلم يجد مواطنيھا متنفس لتأمين حاجياتهم السكنية، سوى بالاعتداء أو الاستحواذ على الأرض لبناء مساكن لا تخضع لأي نوع من المعايير الفنية أو الصحية أو البيئية، فتشكلت هذه المخالفات وأصبحت أمرا واقعا لا بد من إيجاد الحلول طارئة له، مما أجبر المشرع الجزائري على التدخل بالقانون 15/08⁽¹⁾ المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازھا، ومختلف المراسيم التي تحدد كفاءات تطبيقه.

لذا رأينا أنه من الضروري دراسة هذا الموضوع بشيء من التفصيل، والإحاطة به من جميع الجوانب قدر الإمكان.

أما عن الأسباب التي دفعتنا لاختيار الموضوع، تفشي ظاهرة البناءات الغير المشروعة بشكل رهيب في الآونة الأخيرة، وعجز مختلف القوانين والأنظمة في إيجاد حلول ناجعة واردة، إضافة إلى نقص المراجع والدراسات المتخصصة في هذا الموضوع الذي يعتبر

1 - قانون رقم 15/08 مؤرخ في 20 يونيو 2008، متعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازھا، ج.ر ع 41، مؤرخ في 03 مارس 2008.

موضوع الساعة، حيث لم تعطى الدراسات الفعلية التي تحصلت عليها على القدر الكافي من الاهتمام.

أما عن منهج البحث فاعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على المنهج التحليلي، حيث حاولت أن أحلل مختلف مواد القانون 15/08 السالف الذكر بمختلف النصوص التشريعية والتنظيمية الأخرى التي تناولت هذا الموضوع، إضافة إلى النهج المقارن، حيث حاولت الاستئناس، بالقانون الفرنسي قدر الإمكان لتبيان الفوارق والخصائص التي يمتاز بها هذا الأخير عن التشريع الجزائري.

من خلال ما سبق، انصبت إشكالية البحث حول مدى نجاعة القانون 15/08 في تحقيق مطابقة وتسوية البناءات الغير الشرعية مقارنة بالمشرع الفرنسي وتحقيق الهدف الذي وضع من أجله.

ومن أجل الإجابة على هذه الإشكالية ارتأيت تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين.

الفصل الأول: أحكام مطابقة البناءات طبقا للقانون 15/08.

الفصل الثاني: إجراءات مطابقة البناءات وآثارها طبقا للقانون 15/08.

الفصل الأول

أحكام تحقيق مطابقة البناءات في ظل

القانون 15/08

الفصل الأول

أحكام تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون 15/08

نظرا للعدد الكبير من البناءات الغير الشرعية في الجزائر، والتي أصبحت بسببها معظم المدن نماذج من الاختلالات العمرانية، وأنماطا غريبة وبشعة في التصميم والإنجاز، ونظرا لاقتصار قوانين التسوية الجزئية على تصحيح سندات الملكية، ولأن تدخل الدولة في بعض الأحيان لتصحيح الأنسجة العمرانية يكون بتكاليف باهظة، ويتطلب إجراءات طويلة الأمد، بادر المشرع الجزائري إلى سن إجراء جديد يعرف بـ (تحقيق مطابقة البناءات)، بموجب قانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها لتسوية وضعية البناءات الغير الشرعية، بعد أن تبين أن تسوية وضعية البناءات تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت فيها البناءات⁽¹⁾.

يتولى أسلوب تحقيق مطابقة البناءات التسوية الشاملة لوضعية البناء الغير الشرعي، وفي منظور القانون 15/08 فإن سند الملكية العقارية للوعاء هو الذي يثبت صحة الوضعية العمرانية للبناء، وقد ضبط هذا القانون عملية التسوية، فوضع معايير البناءات التي يمكن معالجتها، وحدد لذلك إجراءات التسوية الواجبة الإلتباع، والسلطة المكلفة بالبت فيها وآجال ذلك، ولدراسة ذلك يجب التعرف على مجال تحقيق مطابقة البناءات في القانون 15/08

1 - صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2016، ص 146 .

والقوانين الأخرى التي صدرت في هذا الشأن (مبحث أول)، ومن ثم تسوية وضعية كل من الوعاء العقاري والأنسجة الحضرية للبناء الغير الشرعي (مبحث ثاني).

المبحث الأول

مفهوم ومجال تحقيق مطابقة البناء

من خلال هذا المبحث سنطرق للتعرف على هذا الإجراء الجديد للتسوية وتحديد خصائصه ومجال تطبيقه حيث نحدد أولاً مفهوم تحقيق مطابقة البناء الغير الشرعية موضوع المطابقة (مطلب أول)، ثم مجال تحقيق مطابقة البناء (مطلب ثاني).

المطلب الأول

مفهوم تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية

إن إمكانية تسوية وضعية البناء المستحدث، أو الذي انتهى تشييده دون أن يستوفي رخصة بناء مقبولة بشكل مسبق شريطة أن يتطابق البناء مع قواعد استعمال الأراضي المفروضة مع قوانين التعمير في المنطقة وقت التسوية، ودون أن يتجاوز الأمر إلى إعفاء المخالف في هذه الحالة من العقوبات، على اعتبار أن مناط رخصة البناء يتمثل في فرض رقابة على قواعد استعمال الأرض الواجبة على مشروع البناء، فحق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، وهذا المفهوم نستخلصه من خلال تعريف تحقيق المطابقة (فرع أول)، وكذا خصائص مطابقة البناء في ظل قانون 15/08 (فرع ثاني).

الفرع الأول

تعريف تحقيق المطابقة

نتطرق من خلال هذا الفرع أولاً إلى التعريف الفقهي للمطابقة ثم للتعريف القانوني

الذي جاء به المشرع.

أولاً- التعريف الفقهي:

يمكن حسب منظور الفقه الفرنسي تسوية وضعية البناية المستحدثة أو التي انتهت تشييدها دون أن تستوفي رخصة البناء أو تصريح مسبق بالأشغال شريطة أن يتطابق البناء مع قواعد استعمال الأراضي مع مختلف قوانين التعمير⁽¹⁾، وقوانين البناء والسكن المفروضة في الرقع الأرضية وقت التسوية دون أن تتجاوز آثار تلك التسوية إلى إعفاء المخالف من العقوبات⁽²⁾.

وتعرّف المطابقة كذلك على أنها:

"قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، الذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكون طبيعتها"⁽³⁾.

1 -Henri Jacquot, Francis PRIET, Droit de l'urbanisme , 3ème édition, Dalloz, France,1998, p 587.

2 – Francis HAUMONT, l'urbanisme, larcier, Bruxelles, Belgique, 1996, p 860 .

3 – Saint Alary (Roger) et Saint Alary Houin (Corine), Droit de la construction, 4eme Edition , Mémento, Dalloz, 1994;

نقلا عن اقلولي ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 185

فتعتبر شهادة المطابقة رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة

البناء⁽¹⁾.

ثانياً - التعريف القانوني:

عرفت المادة 75 من القانون رقم 90-29⁽²⁾ المطابقة، إذ نصت على ما يلي: "يتم

عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم

حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي "

يظهر من نص المادة أعلاه أن صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء سواء

كان شخصا معنويا أو طبيعيا، ينتمي للقانون العام أو الخاص، ملزم بعد انتهاء الأشغال أن

يعلم الإدارة لإجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، كما أكدته المادة

65 من القانون 90-29 الذي نص على ما يلي: "يجب على المالك أو صاحب المشروع

أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء عملية البناء لتسلم له شهادة المطابقة "

من خلال نص هذه المادة نستخلص أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن، أو

الترخيص لاستقبال الجمهور أو المستخدمين إن كان البناء مخصصا لممارسة وظائف

اجتماعية وخدماتية أو تجارية، مع مراعاة مختلف الأحكام التشريعية والتنظيمية المتبعة في

1 - إقلولي ولد رايح صافية ، مرجع سابق ، ص 185.

2 - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01/12/1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر ع 52، صادر بتاريخ 12/02/1990،

معدل ومتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر ع 51،

صادر في 15/08/2004.

مجال استغلال المؤسسات الخطيرة أو الغير الصحية⁽¹⁾ كما تعرض المرسوم التنفيذي رقم 19-15⁽²⁾ في المواد 36- 64 وبالأخص المادة 65⁽³⁾ لشهادة المطابقة التي تعد إجراءً وجوبياً، وهذا بالنسبة للحالة القانونية العادية، أما في حالة تخلف صاحب المشروع، أي في حالة عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم احترامها، يمكن استدراك حالته باللجوء إلى مقتضيات القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الذي عرف شهادة المطابقة في نص المادة 02 فقرة 07 منه على أنها: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية يتم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

فالتسوية في ظل قانون 15/08 تختلف عن التسوية في ظل المرسوم 212/85⁽⁴⁾ المؤرخ في 13/08/1985 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون أراضي عمومية أو خصوصية، كانت محل عقود ومباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها كونها عملية إدارية وتقنية مؤطرة بقواعد استعمال الأراضي وشغلها، ذات الطبيعة الملزمة والقابلة للمعارضة أمام

1 - إقلولي ولد رابح صافية ، مرجع سابق ص 184.

2 - مرسوم تنفيذي 19-15 ، مؤرخ في 25 يناير 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، ع 7 صادر في 12 فبراير 2015.

³ - تنص المادة 65 >> تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص للاستقبال الجمهور أو المستخدمين اذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربوية أو للخدمات أو التجارة....<<

4 - مرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون أراضي عمومية أو خصوصية معنية بعقود و/أو بنايات غير مطابقة للقوانين السارية المفعول، ج ر، عدد 34، صادر في 15/08/1985.

الغير، وهو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير؛ ويترتب عليها منح سندات التسوية التي تنتقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي أي المطابق للقانون.

الفرع الثاني

خصائص مطابقة البناءات في ظل قانون 15/08

استحدث قانون 15/08 مجموعة من الخصائص والميزات نلخصها فيما يلي:

- إن تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في القانون 08-15 أسلوباً للتسوية، نجده متأثراً بمنهجية معالجة البناءات غير الشرعية في ظل المرسوم 212/85 والتعليمية الوزارية المشتركة في 13/08/1985⁽¹⁾ المتعلقة بطرق معالجة البناء الغير مشروع، فقد اقتبس قانون 15/08 من مجموعة أحكام المرسوم والتعليمية المذكورين أعلاه بشكل غير مبرر منها وعلى سبيل المثال كيفية تحديد معايير التسوية المذكورة في المادة 18 أو عند تحديد البناءات المقصاة من إجراء التحقيق المذكورة بالمادة 16 من القانون 15/08 وكذلك في إسناد عملية البت في المطابقة إلى لجنة الدائرة.
- يتميز تحقيق مطابقة البناءات بأنه أسلوب شامل للتسوية، إذ أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء، والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي، وحق البناء كما بينا متفرغ عن حق الملكية، ولا يجوز أن تتم التسوية بخلاف ذلك.

1 - التعليمية الوزارية المشتركة رقم 13 مؤرخة في 13 أوت 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع.

- تتميز أحكامه بأنها استثنائية وإلزامية، فهي استثنائية لأن أحكام تحقيق المطابقة بالقانون 15/08 مؤقتة استحدثت لمواجهة وضع استثنائي عام يطبع العمران الجزائري والإلزامية لأنها لا يمكن مخالفتها أو الخروج عنها.

المطلب الثاني

مجال تحقيق المطابقة البناءات

يجد القانون 15/08 مجاله في البناءات المشيدة قبل تاريخ 2008/08/03 وهو تاريخ صدوره، حيث جاء هذا القانون أساسا لتسوية البناءات الغير الشرعية التي أقيمت قبل إصداره (الفرع الأول)، كما يتعلق إجراء تحقيق مطابقة البناءات بالأراضي التي تحوز على سند يبرر البناء (الفرع الثاني)، إضافة إلى تلك البناءات التي شيدت طبقا لقواعد البناء والتعمير (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تحقيق المطابقة يشمل البناءات المشيدة قبل تاريخ 2008/08/03

يشمل إجراء تحقيق المطابقة جميع البناءات وأعمال البناء الخاضعة للنطاق المادي لرخصة البناء التي انتهت أشغال البناء بها، أو أنها في طور الإنجاز قبل تاريخ النشر القانوني، سواء تحصل على رخصة بناء دون أن يلتزم باحترامها واثبات مطابقة الأشغال للرخصة، أو أنه لم يتحصل عليها إطلاقا.

كما أنه من الثابت أن أحكام تحقيق المطابقة تمس وتلزم كل حالات البناء التي تم تشييدها قبل صدور القانون 15/08، فقد نص هذا الأخير صراحة على أن الأحكام الخاصة بالمطابقة مطبقة بأثر رجعي ولو تعلق الأمر بأوضاع نشأت في ظل قوانين سابقة، بهدف تدارك الأوضاع والعجز الذي انتاب قانون التعمير عن مواكبة التطور والتكيف مع مختلف القوانين الصادرة ومن ضمنها على وجه الخصوص⁽¹⁾ :

- قانون رقم 04/98، مؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي.
- قانون 01-20، مؤرخ في 12/12/2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.
- قانون 02-02، مؤرخ في 05/02/2002، يتعلق بحماية وترقية الساحل وتنميته.
- قانون 03-03 مؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- قانون 04-20، مؤرخ في 25/12/2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

وقد تأخرت هذه النصوص كثيرا عن قانون التوجيه العقاري الذي حدد القوام التقني للأماكن العقارية، وأحالها إلى قوانين خاصة، فنقرر مراجعة واستكمال واستكمال بقية أدوات التعمير بداية من سنة 2007، لتتوافق مع هذه النصوص، مما استلزم التدخل بالقانون 15/08 كمرحلة انتقالية لتكييف الإطار المبني مع هذه المستجدات، وإلزام الإدارة بمعالجة ملف تسوية البناءات في آجال محددة وقصيرة نسبيا.

1 - عيسى بدوحة، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء الغير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة البلية، د س ن، ص

الفرع الثاني

تحقيق المطابقة يرتبط بملكية الأرض وقابليتها للبناء والتعمير.

ترتبط المطابقة هنا بأحد الأمرين، ملكية الأرض التي شيد عليها البناء (أولاً)، وقابلية

البناء للتعمير (ثانياً).

أولاً- ملكية الأرض المشيد عليها البناء غير الشرعي:

إن كان حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ومن باب أولى أن لا تقبل تسوية البناء

دون ملكية الأرض، وعلى هذا فإن القانون 15/08 قد كرس هذا المبدأ إذ نصت المادة 35

منه على ما يلي: " تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية يرتبط بملكية الأرض المشيدة

عليها أو حيازتها بسند يسمح بحق البناء"

عندما يكون لمالك الوعاء العقاري، أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري الذي

شيدت عليه البناء، عقد ملكية أو شهادة حيازة أو عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة

الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد

إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة تحقيق

المطابقة، وفقا لأحكام المواد 20، 21، 22، من القانون المذكور أعلاه، وحتى يتمكن

حائزو البناءات التي لا تتوفر على سندات تثبت وضعيتها الملكية العقارية من التسوية،

استحدثت المشرع إجراءات التسوية دون أن يشير إلى إمكانية تسوية البناءات المشيدة على

الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العامة⁽¹⁾ والخاصة، الأراضي الوقفية، أو التابعة للملكية الخاصة للغير⁽²⁾.

ثانياً - قابلية الأرض للبناء و التعمير :

من خلال ما سبق فإن حق الملكية والبناء يرتبطان بما تسطره أدوات التعمير من احكام وقواعد، وفي غياب هذه الأدوات، بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وتطبيقا لهذا المبدأ نصت المادة 16 من القانون 15/08 على مجموعة من حالات عدم قابلية الأرض للبناء والتعمير، منها⁽³⁾:

- الأراضي التي تقع عليها ارتفاعات التعمير، على القطعة الأرضية كحق المرور .
- ارتفاعات عدم البناء على الأراضي المتعلقة بحماية التراث الثقافي والطبيعي التي تهدف إلى حماية الساحل ومناطق التوسع السياحي.
- الارتفاعات التي تقع على الأراضي التابعة للدفاع الوطني.

1 - قانون رقم 30/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 25، صادر في 02 ديسمبر 1990 ، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج.ر عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.

2 - المادة 10 من قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، متضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 83، صادر بتاريخ 29 ديسمبر 2003.

3 - عيسى بن دوحه، مرجع سابق، ص

- الارتفاقات المتعلقة الصحة والأمن العموميين كالأراضي المعرضة للفيضانات، والمناطق المعرضة للتصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيط، والمناطق المعرضة للخطر الجيولوجي.
- البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحة استثناءً البناءات المشيدة على الأراضي التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني بموجب أدوات التعمير.

الفرع الثالث

تحقيق المطابقة يرتبط بتطابق البناء مع قواعد البناء والتعمير المطبقة

نقصد بقواعد البناء والتعمير في هذه الحالة مختلف القواعد القانونية المحددة في نظام أدوات التعمير⁽¹⁾، وفي غياب القواعد العامة للتهيئة والتعمير، فقد اعتمدت المواد 12 و 18 من القانون 15/08 كمعايير قابلية البناء لتحقيق المطابقة، وهو ما جاءت به المادة 10 من المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات⁽²⁾. وهي مادة مطابقة تماما لمضمون المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات إعداد رخصة البناء وغيرها من الشهادات والرخص.

1 - مرسوم تنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28-05-1991، يتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26، صادر في 01 يونيو 1991، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005 ج ر عدد 62، صادر في 01 يونيو 2005، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012 ج.ر عدد 19، صادر في 01 أبريل 2012.

2 - تنص المادة 10 على أنه: " تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناءة مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده، يراعي مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير. =

المبحث الثاني

تسوية وضعية البناءات غير الشرعية

في مجال القضاء على البناء غير الشرعي، يجب تحديد آليات وطرق التدخل التي يجب ربطها بزمن معين من أجل حل هذه المشكلة، وهذا باللجوء إما لأسلوب التدخل الوقائي ولأسلوب التدخل العلاجي.

على الصعيد الوقائي، يتم التدخل بقمع الأسباب التي أنتجت وسمحت بالبناء غير الشرعي عن طريق رقابة استعمال الأرض وإنتاج الصالح منها للتعيمير وكذا تطهير سندات ملكيتها لتمكين الأفراد من البناء.

أما على الصعيد العلاجي، وهو ما يهمننا أكثر، حيث يهدف إلى التدخل لإيجاد حل للأوضاع القائمة من البناءات غير الشرعية، إما بالإزالة، أو الهدم الذي يعتبر أقدم الحلول وأكثرها تطرفاً، أو بإدماج البناية غير الشرعية ضمن الإطار العمراني بأخف الأضرار.

وعليه يقتضي الأمر دراسة هذين الأسلوبين من خلال تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي (مطلب أول)، ثم تسوية الوضعية التخطيطية للأنسجة الحضرية غير الشرعية بأسلوب التطور الحضري (مطلب ثان).

= ويأخذ الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبنائة أو للبنىات المبرمجة وانسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار، في هذا الشأن، نظرا لقواعد التعيمير وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة".

المطلب الأول

تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي

تتطلب عملية البحث عن تسوية وضعية البناء غير الشرعي من تسوية ملكية القاعدة العقارية للبناء، فلقد جعل قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، والقانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، من سند الملكية وثيقة أساسية لا يمكن الاستغناء عنها من أجل منح رخصة البناء لغرض تشييد البناءات وكذلك لإجراء أي معاملة عقارية أياً كان نوعها، وشرط مبرر لإقامة إطار شرعي لهذا النوع من العمليات⁽¹⁾.

وبما أن البناية غير الشرعية ملتصقة بالأرض، فإن عملية التسوية تتطرق من الأصل، ولا يستقيم القول بخلاف ذلك، كما أن قوانين تهذيب وتسوية البناء في الجزائر تقرر بهذا المبدأ كما سنرى، وعليه تتدخل مجموعة من القوانين التي سنها المشرع من أجل تسوية الأراضي الناتجة عن تطبيق الأمر 74-26 المؤرخ في 20/02/1974⁽²⁾ المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات (الفرع الأول)، أو تسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء الغير الشرعي وغير الممسوح بفعل الحيازة (الفرع الثاني) وتسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي بفعل عملية المسح وتأسيس السجل العقاري (الفرع الثالث)

1 - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط 5، دار هوم للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 95.

2 - أمر رقم 26/74 مؤرخ في 20 فبراير 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر ع 19، صادر بتاريخ 05 مارس 1994، ملغى.

الفرع الأول

تسوية وضعية الأراضي الناتجة عن تطبيق الأمر 26/74

وزعت الدولة هذه الأراضي على المستفيدين من أجل البناء مهما كان نوعها دون أن تعد لها سندات مشهرة معترف بها لممارسة حق البناء، مما أنشأ وضعيات حرجة بالنسبة للمستفيدين. وتتم تسوية الوضعية في هذه الحالات عن طريق إتمام الإجراءات القانونية المختلفة لعملية إدماج القطعة ضمن الاحتياطات العقارية، وتصحيح نقل الملكية إلى المستفيد بواسطة سند مشهر وتشمل التسوية المذكورة الحالات الآتية:

أولاً- تسوية أراضي البناء التي تم توزيعها قبل اكتمال عملية إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات:

تتم تسوية وضعية هذه الأراضي في هذه الحالة متى كانت مدخلة في مساحات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة، أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال أو برامج سكنية، انطلقت قبل صدور قانون التوجيه العقاري التي لم يكتمل إدماجها في الاحتياطات العقارية طبقاً لما يلي:

1- طبقاً للمادة 86 من قانون التوجيه العقاري التي نصت في فقرتها الأولى على ما

يلي: " تدمج نهائياً في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في

مساحات عملية التعمير في شكل مناطق صناعية أو مناطق أعمال وبرامج سكنية

وتجهيزية أخرى انطلقت قبل إصدار هذا القانون وكانت حسب الموضوع مداوات

موافق عليها قانونا أو موضوع رخص لبناء أو رخص لتجزئة الأراضي للبناء، وتحول هذه البلديات تلك القطع إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات طبقا للمخططات المقررة والكيفيات الأخرى لتصحيح عمليات شراء القطع الأرضية السالفة الذكر، وبيعها وهي تلك المنصوص عليها لتطبيق الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 المذكور أعلاه، يتحمل مستعمل القطعة الأرضية مصاريف العمليات مع دفع التعويضات المحتملة".

2- طبقا للتعليمتين الوزائيتين رقم 01 المؤرخة في 02/01/1993 و رقم 02 المؤرخة في 1974/07/3، وهي التعليمات الصادرة بالاشتراك بين وزارات الإسكان والداخلية والمالية، المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للخواص الذين استفادوا من قطع أرضية مساحتها أقل أو تساوي 400 متر مربع، أو الأراضي التي وزعت على محترفي التهيئة والنشاط العقاري دون أن تكتمل عملية إدماجها عن طريق إعداد عقد الملكية، وأسندت بمقتضاها عملية متابعة أشغال التسوية إلى خلية التنسيق والمتابعة على مستوى لجنة الدائرة المعتبرة في حالة اجتماع دائم إلى غاية تسوية كل الملفات المطروحة لديها.

3- لقد بين المرسوم التنفيذي رقم 242/99⁽¹⁾ المؤرخ في 31/10/1999 والتعليمية الوزارية المشتركة⁽²⁾ رقم 02 المؤرخة في 24/08/2000 كيفية التحويل وشروط التنازل لفائدة الشركاء إذ تتولى في هذه الحالة مديرية أملاك الدولة تحرير عقد الملكية لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري، وبدوره يتولى هذا الأخير إعداد التنازل مجاناً بعقد توثيقي مشهر وعلى الشيوخ لكامل الشركاء في السكنات الاجتماعية.

ثانيا - تسوية وضعية أراضي البناء الموزعة دون سندات رسمية مشهورة و التي اكتمل إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية:

الأصل أن يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسوية هذه الحالات بعد دفع ثمن الحيازة مباشرة لدى خزينة البلدية، دون حاجة إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، كما نصت عليه المادة 86 من قانون التوجيه العقاري السالفة الذكر.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 242/99، مؤرخ في 31 أكتوبر 1999، يحدد كليات تحويل لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري، الأراضي التابعة للدولة المستعملة قبل 1990 وشروط إعادة بيعها لفائدة الشركاء، في ملكية السكنات الجماعية، ج.ر ع 76، صادر في 31/11/1999.

2 - التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 24/08/2000 تتضمن كيفية التحويل وشروط التنازل لفائدة الشركاء ودواوين الترقية والتسيير العقاري للأراضي التابعة لأملك الدولة المستعملة قبل 18 نوفمبر 1990 لإنجاز برا مج السكن الاجتماعي، وشروط التنازل عليها.

الفرع الثاني

تسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء الغير الشرعي والغير الممسوحة بفعل

الحياسة

تعتبر الحياسة سلطة فعلية أو واقعية يمارسها الحائز على القطعة الأرضية، بحيث تتفق في مظهرها الخارجي مع قصد الحائز مزاوله حق الملكية أو حق عيني آخر على العقار و إن لم تستند هذه السلطة إلى حق يعترف به القانون الذي يتدخل ويحميها حفاظا على الوضع الظاهر الذي يتفق غالبا مع حقيقة أن الحائز هو المالك⁽¹⁾.

أولا - تسوية وضعية البناء غير الشرعي بفعل تسليم شهادة الحياسة:

تطبيقا لهذا الوضع أجاز المشرع الجزائري تسوية الوضعية لبعض العقارات غير الممسوحة محل الحياسة العقارية من قبل الخواص، متى تحققت الشروط المفروضة، عن طريق منح الحائز سند الحياسة كما ورد في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري سالف الذكر، والقانون 02/07⁽²⁾ المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

1- محمد إبراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية: دعاوي الحياسة، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 2007، ص51

2- قانون 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادر بتاريخ 2007/02/28.

ولغرض تسريع عملية التطهير العقاري، وتسوية وضعية الحائزين للعقارات من نوع الأملاك العقارية الخاصة، عن طريق منحهم السند الذي يمكنهم من استعمال العقار مما يتفق مع قواعد القانون الجزائري، استحدثت المشرع الجزائري شهادة الحياة التي يركز تأسيسها على تجربة، بينت تطابق الحالة الظاهرية في الميدان مع الحالة الشرعية في غالب الأحيان، سواء تعلق الأمر بحياسة طويلة الأمد انتقلت من جيل إلى جيل آخر، أو حياة قصيرة الأمد ناتجة عن اكتساب⁽¹⁾ وضعية خارج الإطار الشرعي المعمول به، والذي يتمثل في التقادم المكسب⁽²⁾، وذلك لمواجهة أزمة السكن والبناء غير الشرعي عن طريق منح الأفراد سند يسمح لهم بالحصول على رخصة بناء من أجل البناء الذاتي.

ثانيا - تسوية الوضعية العقارية للبناء غير الشرعي بفعل تسليم سند الملكية إثر

تحقيق عقاري طبقا للقانون 02/07:

تهدف هذه الحالة إلى تسوية وضعية حائز العقار بعد مدة التقادم المكسب، وتمكينه من الحصول على رخصة البناء لإنجاز مسكن أو توسيعه، أو الاستفادة من قرض عقاري لتمويل بناء سكن، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 04 من القانون من 02/07 السالف الذكر، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، حيث جاء فيها: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس

1 - المادة 827 من الأمر 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري، معدل ومتمم، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975.

2 - مرسوم 83-352، مؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية عدد 21، صادر في 24 ماي 1983.

حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة ملكيته وتسليمه سند ملكية".

يتطلب هذا الإجراء شروطا وإجراءات بينها المرسوم التنفيذي 147-08⁽¹⁾ المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وفقا للمادة الثالثة (03) منه وما بعدها.

الفرع الثالث

تسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي بفعل عملية المسح

وتأسيس السجل العقاري

يعتبر المسح أداة للتطهير العقاري الشامل وفرز الملكيات، ومختلف الحقوق العقارية الأخرى، إذ يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية، وإعطائها أرقام خاصة، ورسم مخططاتها بعد إتمام إجراءاته، وإيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وتحرير محضر التسليم طبقا للمادة 08 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25⁽²⁾ المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

1- مرسوم تنفيذي رقم 147-08، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر ع 26، صادر في 25 ماي 2008.

2 - مرسوم رقم 63/76، مؤرخ في 1976/03/25، متعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

تنص المادة 08 على أنه: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تجديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويثبت عقد الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ"

أولاً- تسوية وضعية الوعاء العقاري بفعل عملية الترقيم المؤقت طبقاً للمرسوم

:63/76

تخص هذه الحالة حائز العقار الذي لم يتمكن من إثبات سند ملكيته أثناء عملية التحقيق العقاري التي يباشرها محققان عقاريان تابعان لأملاك الدولة والحفظ العقاري بمناسبة عملية المسح، فيقرر بذلك التمسك أمامها بالوضع الظاهر، عن طريق إثبات عناصر الحياة بالشهادات المكتوبة أو الجبائية أو أي وثيقة أخرى تدعم طلبه لاسيما أن البناء غير الشرعي مشيد.

فيقوم المحقق في هذه الحالة بالتحري وتحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، ويجمع كل العناصر الضرورية لتقدير الحياة المثارة عن طريق⁽¹⁾ ما يلي:

1- الاستماع إلى شهادات الملاك المجاورين، وكل شخص بإمكانه تقديم أي معلومة قصد التعرف على المالك.

2- البحث في أرشيف المحافظة العقارية للتأكد من عدم وجود شهر لحق عيني لفائدة شخص آخر.

3- التأكد من أن الحياة لا تمارس على الأملاك أو الحقوق العقارية التابعة للأملاك الوطنية، بالخصوص تلك التي تقرر ضمها بفعل التأمين أو الحماية، أو أيلولة بعض الأملاك الشاغرة التابعة للدولة.

1 - عيسى بن دوحه، مرجع سابق، ص

وبعد الانتهاء من عملية المسح وإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ

العقاري بتقييم العقار مؤقتا تبعا لتقدير توافر عناصر الحيابة القانونية وشهره في شكل:

1-ترقيم مؤقت لمدة أربعة(04) أشهر، بالنسبة للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية

أن حيازتها قانونية مستوفية لجميع شروطها وخالية من العيوب، وأن مدة التقادم

المكسب المقدرة ب 15 سنة كانت مستمرة ومستقرة خلال هذه المدة.

2-ترقيم مؤقت لمدة سنتين (02) بالنسبة للعقارات التي يحوزها أصحابها، وإن لم يتمكن

المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكيتها على ضوء أعمال المسح والسندات

المقدمة، فيقوم بتقييمها طبقا للمادة 14¹ من المرسوم 63/76، ويترتب على ترقيم

العقار تسليم المستفيد شهادة التقييم المؤقت وهي سند يمكن المستفيد من تسوية

وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي على اعتبارها تولد نفس آثار الشهادة

الحيابة طبقا للمادة 10 من القانون 22/03 المتضمن قانون المالية 2004⁽²⁾ حيث

تمكنه من :

-الحصول على رخصة البناء، التي تمكنه من تسوية الوضعية العمرانية للبناء المشيد على

القطعة محل الحيابة، والاستفادة من سند تحقيق المطابقة.

-الحصول على رهن عقاري من الدرجة الأولى.

1- تنص المادة 14 على أنه: "إذا لم يُنازع المالك خلال الشهرين من تسليم الإشعار المشار إليه في المادة السابقة،

فإن البيانات الموجودة في طلب التسجيل تكون اساسا للتسجيل"

2 - قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28/12/2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2004 ج ر عدد 83، صادر بتاريخ

2003/12/29.

ثانيا- تسوية الوعاء العقاري للبناء غير الشرعي بفعل الترقيم طبقا للمادة 48

من قانون المالية¹ لسنة 2005:

تنص المادة 48 من قانون المالية لسنة 2008 على ما يلي: "في حالة تشييد البناءات برخصة بناء أو بدونها، على أرض ذات أصل تابع لأملاك خاصة للدولة، منحها السلطات المؤهلة، طبقا للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي يكون في مقدور مالكيها الظاهر الذي لا يتوفر لديه سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عمليات المسح العام، دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة، لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملاك الدولة تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات والأراضي والبناءات.

وفي حالة عدم تبرير الدفع، كليا أو جزئيا يتم القيام بقيد مؤقت إلى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لا يمكن أن يقل عن قيمة السوق الحالية والتي تواصل مصالح أملاك الدولة تحصيله طبقا للتشريع المعمول به...

لا تطبق أحكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت، ويجري حينئذ مسح الأرض وقيدها باسم الدولة".

1- قانون 04-21، مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر. ع 85، صادر في 30 ديسمبر 2004.

المطلب الثاني

التسوية الوضعية التخطيطية في الأنسجة الحضرية الغير الشرعية

تتم تسوية الوضعية التخطيطية للحي عن طريق إدماجها في الأنسجة العمرانية والمحيط بتنفيذ عمليات التصحيح العمراني وذلك بفضل عدة اساليب مختلفة. وفيما يلي نتطرق للتطوير الحضري كأسلوب للتدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية (الفرع الأول)، ثم الأساليب الأخرى للتدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية (الفرع الثاني) وأخيرا برامج تطوير الأنسجة الحضرية المعتمدة في الجزائر (الفرع الأول).

الفرع الأول

التطوير الحضري كأسلوب التدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية

للتعرض لأسلوب التدخل في الأنسجة الحضرية الغير الشرعية لا بد من التطرق لمفهوم التطوير الحضري (أولا)، ثم الأساس القانوني لهذا التدخل (ثانيا).

أولا: مفهوم التطوير الحضري:

التطوير الحضري عملية فرضتها ضرورة التدخل في الأنسجة والقطاعات الحضرية من أجل الوفاء بحاجاتها المتطورة من مختلف البناءات والتجهيزات العمرانية الناتجة، وفق ما تفرضه توقعات التخطيط العمراني المستجدة في المنطقة، وقد يمتد هذا الأسلوب إلى الأنسجة غير الشرعية فيعرف أنه "سلسلة من العمليات التخطيطية المتكاملة والتي تعرف على أسس

ومقومات البيئة الحضرية، كأنواع المواقع وامتلاك الأراضي التي تتحكم فيها أثناء التنفيذ وذلك من خلال تلك السلسلة من الإجراءات⁽¹⁾.

كما يعرف على أنه: "تدخل في الجانب الاقتصادي والاجتماعي والطبيعي والبيئي والقانوني في تجمعات البناءات الغير الشرعية بهدف الحفاظ على الفرص الاقتصادية والاجتماعية والإسكانية لسكان هذه المناطق، عن طريق تجهيزها بالشبكات الأساسية والمرافق العامة والضرورية واستكمال بعض مقومات الرفاه في مساكنها مع إدماجها ضمن المخططات العمرانية"²

فهو يهدف كما وصفه خلف الله بوجمعة على أنه:

"الانتقال من المخطط العمراني الوقائي -URBANISME PREVENTIF- المطبق

حاليا في إطار مخططات التعمير المختلفة إلى عمران استشفائي -URBANISME

-CURATIF- وسيكون ذلك عن طريق الاعتراف بالسكن الحضري كمنظومة قائمة وجديرة

لإنتاج السكن"⁽³⁾.

ويمتاز هذا السلوب بعدة خصائص نذكر منها:

1- يتدخل في التجمعات الحضرية القائمة في الوسط الحضري، أي أين يتدخل لتسوية

المخالفات الجماعية والوضعية التخطيطية للمنطقة العمرانية الضرورية، ويعتبر بذلك

1 - أحمد بودراع، التطوير الحضري والمناطق الحضرية المختلفة بالمدن، منشورات جامعة باتنة، د س ن، ص 179

2- المرجع نفسه، ص 179

3 - خلف الله بوجمعة، التعمير العفوي بين الرفض والإدماج، مجلة علوم وتكنولوجيا، جامعة قسنطينة، عدد 13، الجزائر، 2000، ص29.

من أنجع البدائل العمرانية لأنه نابع عن حاجات السكان المحليين وبمشاركتها في مختلف مراحل تنفيذه.

2- يتدخل لتطوير البناءات السكنية القابلة للتطوير والمعالجة، وهي السكنات التي حرص ساكنوها على تطويرها، أي أن الأفراد في هذه الحالة قد اتخذوا مواقف رشيقة إيجابية من ظروفهم السكنية المتدنية، أما السكنات غير القابلة للمعالجة فهي تشكل خطراً وعليه يتعين امتصاصها وإعادة إسكان قاطنيها (1).

3- كما يمتاز التدخل بأنه تدخل محسوس ومؤثر لكونه ينصب على الوحدة الأساسية في النسيج العمراني والسكن المتنامي في رقعة أرضية واسعة.

4- كما يتدخل أسلوب التطوير الحضري بأسلوب البرامج والمشاريع التي تراعى فيها خصوصية المناطق المستهدفة بالتطوير، والمدة الزمنية المطلوبة لتنفيذ البرامج والميزانية المتوفرة مع تقدير حاجة الأحياء للتدخل وفقاً لأدوات التعمير المفروضة.

ثانياً - الأساس القانوني للتدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية:

يتمثل هذا الأساس في المرسوم 684/83⁽²⁾ المؤرخ في 26 نوفمبر 1983 الذي يحدد شروط التدخل في المساحات الحضرية الموجودة حيث يبين بشكل واضح عمليات التدخل والإجراءات المتبعة في تلك المناطق، فقد نصت المادة 05 منه على ما يلي:

1 - أحمد بوذراع، مرجع سابق، ص 180.

2 - مرسوم رقم 684/83، مؤرخ في 26 نوفمبر 1983، يحدد شروط التدخل في المساحات الحضرية الموجودة، ج.ر. عدد 49، صادر في 29 نوفمبر 1983.

"يترتب على الأحياء أو أجزاء الأحياء غير الملائمة للوظائف الحضرية والتي لا تتوفر فيها شروط الصحة والنظافة وكذلك التي يكون البناء فيها قديما مخطط تدخل في المساحة الحضرية الموجودة.

ويجب على مخطط التدخل هذا في المساحة الحضرية أن يندرج في الاطار والحدود المرسومة في المخطط الرئيسي للتعمير في البلدية".

يعتبر هذا النص كأساس مباشر للتدخل في المساحات الحضرية ، أمّا الأساس غير المباشر للتدخل، فهو قانون التهيئة والتعمير، فقد أشارت الفقرة الثالثة من المادة 18 منه⁽¹⁾ إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية القائمة بواسطة مخططات شغل الأراضي، وكذا المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، إضافة للقانون 06/06⁽²⁾ المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة الذي نص على بعض مبادئ السياسة الحضرية للمدينة الجزائرية لإدماج هذا النوع من الأحياء - المتواجد عموما في ضواحي المدينة- في المواد 09، 10، و 11 منه، لأن الكثير منها أصبحت أماكن لا هي قروية فتطور مستلزمات الريف⁽³⁾، ولا هي حضرية فتستفيد من خدمات المدينة، ومن ثم وجب القضاء على تلك الفوارق الاجتماعية، الاقتصادية والعمرانية التي تظهر من خلال:

1 - تنص المادة 18 من القانون 90-29 على أن: " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

... - يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها".

2- قانون رقم 06-06، مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر ع 15، صادر في 12 مارس 2006.

3-Yves Guillemot ,Villes et Campagne Algérie, Autrepart, paris, 1999, p06.

- إعادة هيكلة وتأهيل النسيج العمراني وتحديثه لتفعيل وظيفته.
- القضاء على السكنات الهشة الغير الصحية.
- تصحيح الاختلافات الحضرية.
- إيجاد حلول لإعادة تأهيل المدينة وإعادة تصنيف المجموعات العقارية.

الفرع الثاني

أساليب التدخل في الأنسجة الحضرية الغير الشرعية

التدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية مبني على عدة اعتبارات، أهمها الغلاف المالي للعملية والذي تتحمل ميزانية الدولة الحصة الأكبر منه، لاستحداث التجهيزات بموجب مخطط شغل الأراضي أو رخصة التجزئة، ويسبقها دوما المخطط الذي يستهدف الأحياء الكبرى والأكثر اكتظاظا بأسلوب من الأساليب التالية:

أولاً- أسلوب إعادة التطوير والتأهيل:

تتم عملية إعادة تطوير وتأهيل الأنسجة الحضرية غير الشرعية عن طريق:

1- إعادة تطوير الأحياء غير الشرعية:

يطبق هذا الأسلوب على الأحياء غير الشرعية التي لا تتطلب الازالة، ولكنها في حاجة إلى توفير الخدمات الأساسية والمرافق العامة، ورفع كفاءتها من الناحية المعمارية، مع تقديم الدعم المادي للسكان من خلال برامج التنمية الاقتصادية والاجتماعية طبقا للمادة

02 فقرة (ب) من المرسوم 83-684⁽¹⁾ التي تنص على أنها: "عملية تتمثل في تدخل يشمل الطرق والشبكات المختلفة في إقامة تجهيزات جديدة".

2- إعادة التأهيل النسيج الحضري الغير الشرعي:

يتدخل هذا الأسلوب في النسيج الحضري غير الشرعي عن طريق الإصلاح، ويهدف الى تكيفه وتعديله وفقا للمعايير المنصوص عليها بأدوات التعمير، كما ذكرته المادة 02 فقرة (3) من المرسوم السالف الذكر التي تنص على ما يلي " عملية تتمثل في تغيير العمارة أو مجموع العمارات والتجهيزات لتوفير الرفاهيات الأساسية لها".

ثانيا - أسلوب التجديد والمحافظة الحضرية:

وينقسم بدوره إلى أسلوبين:

1- أسلوب تجديد البناءات الغير الشرعية والهشة والخطيرة:

يتدخل هذا الأسلوب في مناطق البناء غير الشرعي الممكنة للتطوير، باعتبارها مناطق لتشييد المساكن والمباني التي أنشأت باجتهادات فورية، ولم تكتمل بها خدمات المرافق الضرورية أو أن وضعية البناءات الهشة والخطيرة بسبب مواد البناء المستعملة أو الموقع المشيد فيه⁽²⁾؛ وعليه فإن تسويتها في هذه الحالة تكون بإزالة البناءات وإعادة بنائها من جديد بحسب أدوات التعمير في المنطقة كما أشارت إليه المادة 02 فقرة (أ) من المرسوم

1 - مرسوم رقم 684/83، سابق الذكر.

2- Nait Saada, Urbanisme et Diabolisation, Institut National de Perfectionnement de L'Équipement, Boumerdés, Algérie, 1998, P 24.

83-684 التي نصت على أن: "التجديد الحضري عملية مادية تشكل، دون تغيير الطابع الرئيسي للحي، تدخلا عميقا في المساحة الحضرية يمكن أن يتضمن هدم عمارات قديمة، وإعادة بناء عمارات من نفس النوع في نفس المكان".

وفي الحقيقة، فإن هذا الأسلوب يتضمن استبدال البناءات والمناطق الغير الشرعية بمناطق أخرى جديدة مقبولة ومشروعة من ناحية التخطيط العمراني.

2- أسلوب المحافظة الحضرية للنسيج العمراني التقليدي:

يطبق هذا الأسلوب على المناطق التاريخية والأثرية ذات الطابع المعماري والعمراني المميز، والتي تمثل في هذه الحالة النسيج العمراني التقليدي، فهذه المناطق وإن انطبقت عليها ضوابط عدم الشرعية، إلا أنها تتميز بخصوصية تفرض معالجتها بأسلوب المحافظة⁽¹⁾، كما بينته المادة 02 فقرة (د) من المرسوم 83-684 التي جاء فيها: "الترميم العقاري عملية تسمح باستصلاح عمارات أو مجموع عمارات ذات أهمية معمارية أو تاريخية ... "

1 - محمد بن عطية، البحث عن أسس التدخل العمراني في الجزائر، السكن العشوائي، في مدينة مسيلة، مذكرة ماجستير، تخصص تسيير المدينة، جامعة المسيلة، 2010، ص 63.

الفرع الثالث

برامج تطوير الأنسجة الحضرية المعتمدة في الجزائر

يقصد ببرامج تطوير الأنسجة الحضرية، المخططات التي اعتمدها الجزائر لتحسين وتطوير وضعية الأنسجة المتداعية، التي مست عند التنفيذ الأحياء غير الشرعية عند تدخلها بأحد أساليب التطوير، وتتمثل في برامج امتصاص السكنات الهشة (R.H.P)، وبرامج التحسين الحضري.

أولا- برنامج امتصاص السكنات الهشة (R.H.P):

اقترحت السلطات استبدال سياسة الهدم والإزالة باستراتيجية جديدة للقضاء على السكنات غير الشرعية، والسكنات غير الصحية والخطيرة في آن واحد على صحة وسلامة السكان، والتمست قرضا من البنك الدولي للإنشاء والتعمير، لتمويل مشروع الإسكان لذوي الدخل المنخفض بتاريخ 23 ماي 1998، وتمت الموافقة عليه في حدود 150 مليون دولار وتم ترسيمه بموجب المرسوم الرئاسي 414-98⁽¹⁾ المؤرخ في 07 ديسمبر 1998،

1- مرسوم رئاسي رقم 414-98، مؤرخ في 07 ديسمبر 1998، يتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 4361 الموقع في 09 يوليو سنة 1998 بواشنطن (د.س) بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع السكن الاجتماعي لمحو السكن القصديري في 12 ولاية، ج.ر ع 93، صادر في 13 ديسمبر 1998.

المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 4361 الموقع في 1998/07/09 لتمويل مشروع السكن الاجتماعي لمحو السكن القصديري في 12 ولاية⁽¹⁾.

تمثلت أهداف هذا البرنامج الذي حدد له أجل 2003/06/30 لإتمام تنفيذه:

- معالجة مشكلة السكنات غير الشرعية بطريقة شمولية على المستوى البلدي والحضري .
- تصوير أساليب جديدة مهمتها تحديد التجمعات الحضرية المرشحة للتطور، وضمان نجاعة تدخل الدولة وفعالية المساعدة المقدمة .
- رفع وتحسين جانب العرض للأراضي الصالحة للبناء وتفادي الاستعمال المفرط لها.
- تسوية وتطهير الوضعية العقارية.
- وضع آليات جديدة تضمن اشراك سكان المناطق المستهدفة.

ثانيا- برنامج التحسين الحضري (2005-2009):

يندرج هذا البرنامج ضمن برنامج دعم النمو الذي خصص له مبلغ 396 مليار دينار، للتدخل في أكبر عدد ممكن من الأحياء عن طريق تحسين وظيفتها وتجهيزها وربطها بمختلف الشبكات والتجهيزات والمرافق الناقصة، وقد تزامن هذا البرنامج مع المراجعة الكبيرة لأدوات التعمير عبر الوطن، كما أنه صدر القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الذي يربط عملية تسوية البناء بموقع تواجده وربطه بمختلف الشبكات والتجهيزات.

1- Programme de Résorption de l'Habitat Précaire, Etude d'Impact sur l'Environnement, République Algérienne Démocratique et Populaire, Ministère de l'Habitat rapport final, Avril 1998.

وعليه تم تقسيم الأحياء الكبرى التي عرفت توسعا بشكل مدهل للبناءات غير الشرعية إلى مواقع تستفيد من هذه البرامج حسب الأولوية.

الفصل الثاني

إجراءات تحقيق مطابقة

البنائيات وآثارها

الفصل الثاني

إجراءات تحقيق مطابقة البناء وآثارها

من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية المالية للقانون 15/08 كالمرسوم التنفيذي 154 /09 الذي يحدد إجراءات تنفيذ تصريح مطابقة البناء، أضاف إلى ذلك قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل بالقانون 05/04، والمراسيم التنفيذية له والمحددة لكيفيات تحضير شهادات التعمير، آخرها المرسوم التنفيذي 19/15، ونظرا لعزوف الكثير من المواطنين المعنيين بتسوية بناياتهم إما بسبب جهلهم للقانون السالف الذكر أو لتخوفهم منه، فقد رغب المشرع الجزائري في التريث نظرا لقلّة التصريحات لغرض تحقيق المطابقة وهو ما ترجمه بتمديد الآجال بثلاث سنوات، وعلى العموم اصطدمت الإدارة بعدة صعوبات، لذلك أصدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 التي تضمنت تبسيط كيفيات وإجراءات تحقيق المطابقة، وللإمام بالموضوع لا بد من البحث في هذه الكيفيات والإجراءات (مبحث أول) ثم تبين آثار البت في تحقيق المطابقة (مبحث ثان).

المبحث الأول

إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي

من خلال هذا المبحث سنحاول أن نتعرف على مختلف إجراءات تحقيق مطابقة البناء الغير الشرعية في ظل القانون 15/08 (المطلب أول)، ثم الإجراءات التي وفرها المشرع الفرنسي من أجل تحقيق البناءات (مطلب ثان).

المطلب الأول

إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري

تتمثل هذه الإجراءات في مجموعة التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي، ففي هذه المرحلة يفترض القانون 15-08 أن وضعية الوعاء العقاري قانونية أو أنه قد تم تسويتها بمنح سند الملكية ولقد بين الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة كل من القانون السالف الذكر ومجموع المراسيم اللاحقة له، المتعلقة بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها والتي يمكن تقسيمها إلى تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات غير الشرعية (فرع أول) ودراسة طلب تحقيق المطابقة (فرع ثاني) وكذلك البت في إجراء تحقيق المطابقة (فرع ثالث).

الفرع الأول

تنفيذ التصريح بمطابقة البناء غير الشرعية

وتشمل هذه الإجراءات إجراء التصريح بالمطابقة وهو عبارة عن طلب تسوية البناء غير الشرعي، مرفق بملف محدد ويودع أمام السلطة المختصة قانونا .

أولا-التصريح بالمطابقة:

ألزم المشرع كلا من المالك وصاحب المشروع أو المتدخل⁽¹⁾ المؤهل كما عرفهم المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري⁽²⁾ الذين قاموا بتشييد البناء غير الشرعية بأن يتقدموا أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح بالمطابقة في شكل طلب للتسوية يحرر في خمس نسخ ضمن محرر نموذجي⁽³⁾ توفره البلديات يحتوي على ستة أقسام من المعلومات، كما حددتها المادة 25 من القانون 08-15 وهي:

1 - تنص المادة 7 من القانون 15/08: «يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض».

2 -تنص المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر ع 31 ، صادر في 25 ماي 1994، معدل ومتمم بالقانون رقم 06/04، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر ع 51، صادر في 15 اوت 2004 على أنه: 'يقصد بصاحب المشروع حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي، كل شخص طبيعي أو معنوي بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها...'

3 - أنظر الملحق رقم 01 المتضمن نموذج التصريح بالمطابقة.

القسم الأول: يتضمن التعريف بالمصرح، وفيه يتم ذكر المعلومات حول شخصية الطالب شخصا طبيعيا كان أو معنويا، كما أشار له النموذج المقترح، وبالنسبة لهذا الأخير يقتصر الأمر على تحديد المعلومات المطلوبة طبقا للتصريح على اسم الشركة فقط وطلب المعلومات الخاصة به على ضوء المادة 50 من القانون المدني¹.

القسم الثاني: يتضمن التعريف بالبنائية محل المطابقة، يشير فيها المصرح بنوع من العناية والدقة إلى صورة البنائية غير الشرعية محل التسوية كما حددتها المادة 15 من القانون 08-15 وهي إما:

- بنائية متممة تحصل صاحبها على رخصة بناء
- بنائية تحصل صاحبها على رخصة بناء إلا أنها غير مطابقة.
- بنائية متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.
- بنائية غير متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.

القسم الثالث: يتضمن تحديد وثيقة تحقيق المطابقة المطلوبة، وهي بحسب حالة البناء إما رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة أو رخصة البناء أو إتمام الإنجاز⁽²⁾ على سبيل التسوية.

القسمين الرابع والخامس: يتضمنان الإشارة إلى تعهد المصرح باحترام الالتزامات التي يقتضيها إجراء تحقيق المطابقة.

1- أمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، سابق الذكر.

2 - أنظر الملحق المرفق رقم 01 وملحقاته.

القسم السادس: هذا القسم خاص بالإدارة ويتضمن رأي مصالح التعمير في طلب التسوية.

ثانيا - الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة:

يتكون الملف المرفق بالتصريح بمطابقة البناء من سند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة الترقيم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء⁽¹⁾، وأي وثيقة أو شهادة مخالفة، لإثبات أن تشيد البناء سابق على تاريخ 03-08-2008، يضاف إليه الوثائق المحددة في المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة².

1- بالنسبة للبناءات غير الشرعية غير المتممة:

البناءة غير المتممة هي البناء الذي لم تكتمل فيه أشغال الواجهات والشبكات التابعة له، إذ يجب على المصرح إرفاق الملف وثيقة لتقييم آجال إتمام إنجاز البناءة محل التسوية يعدها مهندس معماري معتمد على أن لا تتجاوز هذه المدة 12 شهرا بالنسبة للبناءات ذات

1 - تنص المادة 25 من القانون 15/08 « يجب أن يذكر في هذا التصريح كما هو محرر يأتي:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع .

- طلب تحقيق مطابقة البناءات أو رخصة إتمام الإنجاز .

- عنوان البناءة وحالة تقدم الأشغال بها .

- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت،

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء،

- تاريخ بداية الأشغال واتمامها عند الاقتضاء،

يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.....».

2- المرسوم التنفيذي رقم 09/155 المؤرخ في 02 مايو سنة 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطنع المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، ج ر عدد 27، صادر بتاريخ 06/05/2009.

الفصل الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناء وأثارها

الاستعمال التجاري والحرفي و 24 شهرا بالنسبة للحالات الأخرى وذلك وفقا للمادة 2/29 من القانون 15/08⁽¹⁾.

كما يشترط أن يدرج صور فوتوغرافية للواجهات والمساحات الأخرى الخارجية لتأكيد الطابع الجمالي لها واندماجها ضمن المنظر العام للموقع الحضري وذلك حسب المادة 02 فقرة 08 من القانون 15/08⁽²⁾.

ويضاف إلى الملف السابق بحسب الحالة التي بينتها المادة 04 من المرسوم 154/09 ما يلي:

- بيان وصفي للأشغال المرتقب إنجازها يعده مهندس معماري معتمد بالنسبة للبناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء ولم تحترم مدة الإنجاز.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها ووثائق أخرى بيانية يعدها مهندس مدني بالاشتراك مع مهندس معماري، تبين الأجزاء التي أدخل عليها التعديلات المخالفة بالنسبة للبناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء ولم تحترم الأشغال الواجبة.
- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات للهندسة المدنية تبين الأجزاء غير المكتملة، تعد بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين بالنسبة للبناءات غير

1 - «... أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناءية ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي،
- أربعة وعشرون (24) شهرا بالنسبة للبناءية الخاصة بتجهيز عمومي...».

2 - تنص المادة 08/02: «...المظهر الجمالي: انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناء بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية...»

المتمة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، إلا أنه يمكن الاستغناء عن دراسات الهندسة المدنية كما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 السابقة الذكر وذلك في حالات تتمثل في:

- البناءات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية ومراقبة البناءات (C.T.C).
- البناءات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، باستثناء البناءات المستقبلية للجمهور.
- البناءات الفردية الحاصلة على رخصة البناء المبادر بها بعد صدور القانون السالف الذكر⁽¹⁾.

2- بالنسبة للبناءات غير الشرعية المتممة:

في هذه الحالة يجب على المصرح المعني أن يثبت في ملفه مظهر البناء وإتمام إنجازها طبقا للمادة 04/02 من القانون 08-15 بواسطة صور تبين الواجهة والمساحات الخارجية وأن يدرج في ملفه حسب الحالة.

أ- بالنسبة للبناءات غير الشرعية المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء، وهي الحالة التي لا يحوز فيها المصرح على شهادة المطابقة طبقا للمادة 09 من المرسوم

1 - التعليمات الوزارية المشتركة، رقم 04 المؤرخة في 06/09/2012 المتضمنة تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البناءات الغير الشرعية وإتمام إنجازها، ملحق رقم 04.

التفذيي 09-154 يلتزم بإدراج الوثائق البيانية المرافقة لرخصة البناء في ملف

التسوية ومخطط الكتلة للبناء على سلم 01/500.

ب- بالنسبة للبناءات غير الشرعية المتممة غير الحائزة على رخصة البناء، يضيف

المصرح في ملفه وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء، معدة

بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمد وبيان وصفي للأشغال

المنجزة.

ثالثا - إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية المختصة:

بعد استقاء المصرح للملف المذكور، يودعه مع طلب التسوية كما يبناه على مستوى

مصالح التعمير للبلدية المختصة⁽¹⁾ مقابل وصل استلام، ويضيف في حالة طلب تسوية

بناءة غير متممة تصريحا كتابيا يعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال

ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال⁽²⁾ من أجل تحقيق المطابقة لتتطلق بعد ذلك

مرحلة التحقيق في طلب التسوية ودراسته.

في هذا الصدد نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد لنا مدى اختصاص الشباك الموحد

الذي استحدثه بموجب المرسوم التفذيي رقم 15-19 المتعلق بإعداد وتسليم عقود التعمير³

1 - تنص المادة 05 من المرسوم 09/ 154 على ما يلي: «يودع التصريح لتحقيق مطابقة بناءة مرفقا حسب الحالة،

بأحد الملفات المذكورة في المادة 4 أعلاه، لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناءة،

مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصرح «

2 - أنظر الملحق رقم 02.

3- المرسوم التفذيي رقم 15-19 المتعلق بتحصير واعداد عقود التعمير وتسليمها، سابق الذكر

في المواد 58 و 59 منه، باستقبال طلبات المطابقة في الحالات العادية، وكذا بالفصل في طلبات تسوية البناء غير الشرعية وفقا لما هو منصوص عليه في القانون 15/08. وحسب رأي المتواضع فإن الفصل في طلبات تسوية البناء غير الشرعية ومتابعتها يكون من اختصاص الشباك الموحد، وذلك لسببين، فمن جهة نجد أن هذا الشباك هو المختص بمنح شهادات التعمير والمختلفة ومن أهمها رخصة البناء، ومن جهة أخرى نجد أنه من الأولى أن يختص بمتابعة هذه الرخص والفصل في طلبات المطابقة، وكذلك طلبات تسوية البناء غير الشرعية.

الفرع الثاني

دراسة طلب تحقيق المطابقة

تتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء الغير الشرعي مع قواعد التعمير وتتم على مستويين: مصالح التعمير التابعة للبلدية (أولا)، ومديرية التعمير على مستوى الولاية (ثانيا).

أولا-دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية:

يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه الحالة من معالجة الطلب وزيارة البناية في خلال 08 أيام من تلقي طلب التسوية، من أجل معاينتها وتحرير محضر عدم مطابقتها⁽¹⁾ على ضوء المعلومات التي قدمها المصريح، فإذا تصادفت عملية الزيارة مع ضبط المصريح ببناية غير متممة يستمر في الأشغال، تعين على الأعوان المؤهلين غلق

1 - أنظر الملحق رقم 3.

الورشة وإتباع ذلك بإجراءات المتابعة طبقاً للمادة 89 من القانون 08-15، وبيّن المحضر السابق بصفة وثيقة حالة البناء ومكان وجودها مع إضافة كل المتعلقة بتطابق أو مخالفة البناء لقواعد البناء والتعمير في القطعة الأرضية المشيد عليه البناء⁽¹⁾ من أجل مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة، ليتم بذلك موافاة رئيس المجلس الشعبي البلدي بأعمالهم، ويقوم هذا الأخير بدوره بإعداد ملف يتكون من أربعة نسخ عن تصريح المطابقة يتضمن رأي مصالح التعمير التابعة له في ملف التسوية، ومحضر المعاينة المنجز، ويرسله إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية خلال 15 يوم من تلقي التصريح⁽²⁾، لتبدأ دراسة الطلب على المستوى الثاني.

ثانياً - دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية:

تلتزم مديرية التعمير والبناء بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة خلال شهر واحد من استلامها للملف، وجمع الموافقات على تحقيق المطابقة من مصالح الأملاك الوطنية، والحماية المدنية والآثار والمواقع المؤهلة، ومديرية الفلاحة على مستوى الولاية التي تلتزم بالوفاء في أجل 15 يوم وإلا اعتبر رأياً قبولاً.

- 1 - تنص المادة 10 من المرسوم 154/09 على ما يلي: «تراعى دراسة التصريح مدى تطابق المشروع مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده، يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير...»
- 2 - تنص المادة 1/28 من القانون 15/08 على أنه: «يرسل التصريح بالمطابقة المرفق بالملف المنصوص عليه في المادة 25 أعلاه والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال خمسة عشر (15) يوم الموالية لإيداعه، إلى المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية...»

تقوم أيضا مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية حسب المادة 28 فقرة 02 من القانون 08-15 بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وتتم إعادة أحد أعوان قسم البناء والتعمير على مستوى الولاية للتحقق مبدئيا من مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف من تصريح وشهادات، ويجب عليها التحقق من مدى التزام صاحب الطلب بالتوقف عن الأشغال، وذلك بالنسبة لحالة الأشغال غير المنتهية.

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

- المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية.
- مصالح الحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري وعلى العموم كل البناءات التي تستقبل الجمهور، وكذلك البناءات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق.
- مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحية عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق المصنفة في إطار التشريع المعمول به.
- مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من قانون 90-29⁽¹⁾.

1 - المادة 49 من القانون 29/90 تنص على ما يلي: «يمكن في حالة غياب مخطط شغل الاراضي المصادق عليه، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص ب:
- البناءات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية او اللازمة للتجهيزات الجماعية.

ويجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملف ملحق بطلب الرأي وهذا ما نصت عليه المادة 30 من قانون 08-15 وتكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملف لكل تصريح يتكون من:

- التصريح كما تقدم به المصحح .

- الرأي المعمل لمصالح التعمير التابعة للبلدية.

- الرأي المعمل للإدارات والهيئات التي تمت استشارتها .

- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير .

وفي جميع الحالات على مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية إبداء

رأيها كما جاء أعلاه من تاريخ إخطارها من طرف مصالح التعمير بالبلدية.

تلتزم المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإعداد الملفات وإعطائها رقما ترتيبيا

مفهرساً في سجل خاص ينشأ لدى المصالح المكلفة بالتعمير، وبعد إعداده وترقيمه يتم

إبلاغه لدى الأمانة التقنية للجنة من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير⁽¹⁾.

-البنائيات و المنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي....»

1 - التعليمات الوزارية المشتركة، رقم 04، مرجع سابق.

الفرع الثالث

الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البناء

يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 09-155 تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء، لذا سنتطرق في هذا الفرع إلى التعرف على لجنة الدائرة من خلال معرفة تشكيلتها وكيفية سيرها (أولا) ثم تشكيلة لجنة الطعن، تحديد مهامها وكيفية سيرها (ثانيا).

أولا- لجنة الدائرة: حدد المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر تشكيلة لجنة الدائرة، وكيفية سيرها واجتماعها ومداوماتها كالتالي:

1- تشكيلة لجنة الدائرة: تتشكل لجنة الدائرة من⁽¹⁾:

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء.
- مفتش الأملاك لوطنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا.
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.
- رئيس القسم الفرعي للري .

1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09، سابق الذكر.

- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل الحماية المدنية.
- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية.
- ممثل سونلغاز.

يمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكن أن تساعدنا في أشغالها، حيث نصت المادة 03 من المرسوم على أنه " تحدد القائمة الإسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي، وفي حالة انقطاع أحد الأعضاء يتم استبداله حسب الأشكال نفسها".

2- كفايات سير لجنة الدائرة: تقوم لجنة الدائرة بمهامها عن طريق أمانة تقنية، وعقد اجتماعات دورية، تنتهي بمداومات:

أ- الأمانة التقنية: نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 على ما يلي:

>> لجنة الدائرة في إطار سيرها، أمانة تقنية تكلف بما يأتي:

- استلام إيداع ملفات طلب مطابقة البناء.
- تسجيل طلبات التحقيق تبعا لتاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات لجنة الدائرة.

- إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء اللجنة مرفقة بجدول أعمال.
- تحرير محاضر ومدونات أخرى .
- تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

- إعداد التقارير الفصلية عن النشاط <<

ب- اجتماعات (دورات) لجنة الدائرة:

تجتمع لجنة الدائرة في مقر الدائرة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية، وفي كل مرة دعت الحاجة إلى ذلك، يبلغ الرئيس لجنة الدائرة الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال ويكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل 08 أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.

ج- مداولات لجنة الدائرة:

لا تصح مداولات لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع ثان في أجل لا يتجاوز 08 الثمانية أيام الموالية، حيث تنص المادة 08 على ما يلي: "تتخذ قرارات لجنة الدائرة بأغلبية الأصوات على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير..."⁽¹⁾

1 - مرسوم التنفيذي رقم 155/09، مرجع سابق.

د- صلاحيات لجنة الدائرة:

تقوم لجنة الدائرة بدراسة الملفات المتعلقة بطلبات التسوية المخول إليها من قبل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على أساس المعلومات المقدمة من قبل صاحب التصريح والآراء المعللة من قبل المصالح التقنية والإدارات التي تمت استشارتها، والرأي المعلل لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى كما أن عمليات الدراسة قد تتطلب الاستعانة ببعض التحقيقات الإضافية على أرض الميدان كالخبرة فقد نصت المادة 06 على أنه "يمكن للجنة أن تطلب أي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال في إطار دراسة الملفات..."⁽¹⁾

ولهذا الغرض يلتزم كل من أعوان البلدية أو قسم البناء والتعمير أو هيئة مختصة الاستعانة بخبير لتوضيح بعض المسائل التقنية الغامضة، كما يجب على هذه اللجنة من خلال دراستها أن تأخذ بعين الاعتبار المسائل المذكورة في المادة 18 من قانون 08-15 المتمثلة في :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري .
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.
- تحقيقها واستعمالها.
- موقع تواجد البناءات وربطها بالشبكات.

1 - مرسوم التنفيذي رقم 155/09، مرجع سابق.

- ضرورة الفصل بين طلبات تسوية القاعدة العقارية من جهة وطلب تسوية البناء من جهة ثانية، وتبعا لنتائج الدراسة والتي يجب أن تتجاوز 03 أشهر ابتداءً من تاريخ استلام لجنة الدائرة ملفات التسوية، فإن هذه الأخيرة تفصل في نهاية أعمالها فإذا كان ملف طلب تحقيق المطابقة يستوجب التسوية المسبقة للعقار⁽¹⁾، يجب على اللجنة أن تشير إلى ذلك في محضر، وفي هذه الحالة يجب على رئيس اللجنة على مستوى الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك والوكالة العقارية للولاية إعداد عقود ملكية⁽²⁾.

ثانيا- لجنة الطعن: حدد المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر تشكيل لجنة

الطعن، وكيفية سيرها واجتماعها ومداوماتها كالتالي:

1-تشكيل لجنة الطعن: تتشكل لجنة الطعن من :

- الوالي رئيسا.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- عضوين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير الأملاك الوطنية.

1 - الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (15/08) في تسوية البناء الفوضوية، دفاقر السياسة والقانون، العدد

11، تمناست، 2014، ص 15

2 - الشريف بحماوي، مرجع نفسه، ص 16

- مدير المحافظة العقارية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الأشغال العمومية.
- مدير الموارد المائية.
- مدير الطاقة والمناجم.
- مدير البيئة.
- مدير الثقافة.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

يمكن للجنة الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعد في أشغالها.

2-كيفية سير لجنة الطعن: تمارس لجنة الطعن مهامها من خلال أمانة تقنية،

وعقد اجتماعات دورية تنتهي باتخاذ قرارات في شكل مداولات.

أ- الأمانة التقنية: للجنة الطعن في إطار سيرها أمانة تقنية تكلف بما يلي:

- استلام ملفات الطعون.
- تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات لجنة الطعن .
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن.
- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى.

- تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون.

- إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.

ج- اجتماعات لجنة الطعن: تنص المادة 14 من المرسوم 09-155 على ما يلي:

"تجتمع لجنة الطعن في مقر ولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك"

د- مداوات لجنة الطعن:

لا تصح مداوات لجنة الطعن إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل، حيث

تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من طرف المصرح، ويتم تسجيل

مداوات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضائها، وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه

الرئيس ويوقعه⁽¹⁾.

ه- صلاحيات لجنة الطعن:

تقوم لجنة الطعن بكل تحقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار

لجنة الدائرة.

ترسل لجنة الطعن عند نهاية الأشغال ودراسة الطعون، المعلومات والوثائق المقدمة

والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين 30 يوم ابتداء من تاريخ استلامها

الطعن، والتي بثت نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب.

ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلامها⁽²⁾.

1 - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 17

2 - الشريف بحماوي، مرجع نفسه، ص 17

المطلب الثاني

إجراءات تحقيق مطابقة البناء الغير الشرعي في القانون الفرنسي

ميز القانون الفرنسي فيما يخص البناء الغير الشرعي وكيفيات تسويته بالنظر إلى المدة التي شُيد فيها البناء، ومدى تجاوزه لمدة التقادم أم لا، خلافا للتشريع الجزائري الذي لم يدرج حالة البناء الغير الشرعية القديمة في القانون 15/08، ولم لم يأخذ مدة التقادم بعين الاعتبار.

نظرا لبطء وتعقيد إجراءات منح شهادات المطابقة، لجأ المشرع الفرنسي لتعديل شهادات التعمير وخاصة ما يخص شهادة المطابقة وكل ما يتعلق بمجال تسوية البناء، حيث يمكن لنا التمييز بين مرحلتين: تسوية البناء قبل 01 أكتوبر 2007 (فرع أول)، وتسوية البناء بعد 01 أكتوبر 2007 (فرع ثاني).

الفرع الأول

تسوية البناء قبل 01 أكتوبر 2007

كل من قام بتشيد بناء بدون رخصة بناء، يمكنه طلب رخصة بناء على سبيل التسوية، شريطة أن تكون الأشغال غير متنافية مع مقتضيات قوانين البناء والسكن والتعمير حسب ما جاء به مجلس الدولة الفرنسي في قراره المؤرخ في 18 جوان 1969¹، إلا أن ذلك

1 - Conseil d'Etat, 18 juin 1969, N° 72045, Terry, publié sur: www.dossierfamilial.com/immobilier

لا يعفى الطالب من الجزاءات أو الغرامات المسلطة عليه طبقا للقرار الصادر عن محكمة الاستئناف الفرنسية، غرفة الجنايات في 02 أكتوبر 1981¹.

أولا- شروط الاستفادة من تسوية البناءات غير الشرعية التي انتهت أشغالها منذ 10 سنوات:

تعتبر مدة العشرة (10) سنوات بمثابة مدة تقادم، فقد جاء في المادة 12-111L-01 من قانون التعمير الفرنسي أنه: " في حالة انتهاء أشغال بناية منذ 10 سنوات، فإن رفض رخصة بناء أو إشهاد على الأشغال غير على أساس عدم شرعية البناء وفق منظور قانون التعمير "

يظهر من خلال المادة أن شرط الاستفادة للاستفادة من التسوية يجب انقضاء أجل 10 سنوات على تاريخ انتهاء من الأشغال، وترد استثناءات على هذا الشرط التي تتمثل في:

- في حالة أن البناية قد تعرض سكانها أو الغير لخطر جسيم كالموت.
- في حالة أن تم رفع دعوى للهدم من طرف ذوي المصلحة.
- في حالة عدم التقادم فيما يخص الأماكن المعرضة للخطر وكذا الأملاك العامة، الأماكن المحمية .
- في حالة أن البناية المشيدة معارضة تماما لمقتضيات قانون التعمير وقانون البناء والسكن.

1- Cour de cassation, chambre criminelle, 02 Octobre 1981, N° 80-94.295 publié sur: www.dossierfamilial.com/immobilier

ثانيا- أصناف التقادم الذي يخص البناءات الغير الشرعية:

تختلف مدة التقادم باختلاف نوع الطلب أو الدعوى محل التقادم وذلك حسب ما يلي:

1-التقادم الإداري: في حالة إقامة أشغال جديدة على البناء غير الشرعي يستطيع أن

يتعرض الطالب للرفض، إذا لم يشمل طلب تسوية البناء الغير شرعية مع الأشغال

الجديدة، وفي هذه الحالة تتخذ الإدارة قرارها برفض ربط البناء غير الشرعية بصفة

نهائية بشبكة الغاز والكهرباء والماء، وكذا الهاتف، ومدة التقادم تعتبر ب 10 سنوات

كما جاء أعلاه.

2-تقادم الدعوى الجزائية: صاحب البناء غير الشرعية يعاقب بغرامة تقدر من

1200 أورو، وفي حالة العود يعاقب ب 06 أشهر حبس وتتقادم الدعوى بعد مرور

ثلاث (03) سنوات من انتهاء الأشغال⁽¹⁾.

3-تقادم الدعوى المدنية: كل شخص لحقت به أضرار جراء البناء غير الشرعي،

تتقضى دعوى المطالبة بالتعويض بعد مرور سنتين من وقوع الضرر في حالة وجود

رخصة بناء، وب 10 سنوات في حالة عدم وجودها⁽²⁾.

4-دعوى الهدم: في حالة وجود رخصة البناء ولم يتم احترامها أو في حالة وجود قرار

بالغاء رخصة البناء فإن التقادم يقدر ب سنتين (02) في هذه الحالة.

في حالة عدم وجود رخصة البناء فإن التقادم يقدر ب 10 سنوات.

1 - Valentin BAULLET, Le sort des construction illégales en droit de l'urbanisme mémoire de master en droit immobilier de la construction et de l'urbanisme ,Montpellier,2011-2011,p27

2 - Ibid, p28 .

الفرع الثاني

تسوية البناء بعد 01 أكتوبر 2007

يعني هذا التاريخ دخول حيز التنفيذ كل من مقتضيات أمر 08 ديسمبر 2005 المتعلق برخصة البناء وشهادات التعمير الذي عدل بصفة خاصة أحكام مطابقة البناء أين استبدلت بإشهاد إنهاء الأشغال في حالة البناية متوفرة على رخصة بناء كما نصت عليه المادة 1-462 L من قانون التعمير الفرنسي .

أولاً- التعريف القانوني للإشهاد بانتهاء لأشغال:

حسب المادة 4-3-2-1-462 L من قانون التعمير الفرنسي يمكن تعريف الإشهاد بانتهاء الأشغال⁽¹⁾ كما يلي: "الإشهاد يؤكد أن الأشغال المنهارة تخص جزء أو كل الأشغال، وفي حالة أن المكلف بالأشغال مرخص لاستكمال مختلف أشغال تزيين البناية والارتفاعات، يجب قيده في الإشهاد الذي يكون مرفقا بشهادة أن الأشغال احترمت معايير الأمن كما نصت عليه المادة 21-19-111 R من قانون البناء والسكن وفي حالة أن البناءات متواجدة في جهات معرضة للزلازل، فإن الإشهاد يكون مرفقاً بوثيقة محررة من طرف مراقب تقني متخصص يشهد أن الملف المعني بالأشغال قد احترمت معايير البناء المضاد للزلازل والمضادة للأعاصير"⁽²⁾.

1 - أنظر الملحق رقم 6

2 - أنظر الملحق رقم 5

كما جاء في نص المادة 1-462 L المذكورة أعلاه فإن الإشهاد بانتهاء أشغال البناء يتم إيداعه لدى رئيس البلدية المعنية، التي تشهد بمطابقة الأشغال لمواصفات رخصة البناء وتمتاز بالقوة الثبوتية بأن الأشغال انتهت ومطابقة لرخصة البناء وتكون ممضاة من طرف:

- المستفيدين من رخصة البناء ورخصة التهيئة أو من قرار عدم المعارضة.
- المهندسين المعماريين المعتمدين المعنيين بتأطير الأعمال في حالة أن المشرع متوفر على رخصة البناء أو شهادة الموافقة القبلية⁽¹⁾ المسلمة من طرف البلدية.

ثانيا: صلاحيات رئيس البلدية:

- لرئيس البلدية أجل 3 أشهر أو 5 أشهر لاتخاذ قراره في حالات الرقابة المستمرة⁽²⁾ على:
- الأشغال التي تخص البناء المسجلة في التراث الثقافي والتاريخي حسب نص المادة 25-621 ل من قانون التراث الفرنسي أو في إطار الأماكن المحمية (مادة 1-313 L من نفس القانون).
 - الأشغال التي تشمل البناء العليا والمستقبلية للجمهور حسب المواد من 1-122 R إلى 1-122 R، 1-123 R و 55-123 R من قانون البناء والسكن الفرنسي.
 - الأشغال التي تمت داخل حظيرة طبيعية محمية حسب المادة 1-332 R من القانون نفسه.

1 - أنظر ملحق رقم 7

2 - أنظر ملحق رقم 5

- عندما تكون الأشغال تعني قطاع محمي بواسطة مخطط وقائي من الحوادث الطبيعية بمراعاة أحكام قانون البيئة الفرنسي، أو مخطط وقائي ضد الحوادث أو الخواطر التكنولوجية مطابقة مع أحكام قانون المناجم.
- في غضون 03 أو 05 أشهر حسب الحالة، إذ توصلت مصالح البلدية إلى نتيجة عدم مطابقة الأشغال، توجه إلى صاحب الأشغال بتنبيهه بضرورة أما مطابقة الأشغال مع مقتضيات رخصة البناء أو بمطابقة رخصة التسوية.
- وتبقى آجال الحق المرور إلى الورشة ومعاينتها يقدر بثلاث سنوات ابتداءً من إنهاء الأشغال عوض سنتين كما كانت قبل أكتوبر 2007.
- ما تجدر الإشارة إليه أن الرقابة المستمرة غير ملزمة على مصالح البلدية إلا في الأشغال الواردة أعلاه على سبيل الحصر حسب نص المادة 7-462R من قانون التعمير.

المبحث الثاني

آثار البت في تحقيق المطابقة

نتيجة كل عمل تتولد آثار، وبالنسبة لتحقيق المطابقة فإن نتائجها تنقسم إلى آثار ناتجة عن قرار لجنة الدائرة في طلب المصرح بتسوية وضعية البناء إما بالقبول أو بالرفض (مطلب أول) وآثار أخرى يترتب عنها منازعات إدارية في حالة صدور القرار بالتحفظ أو بالرفض (مطلب ثاني).

المطلب الأول

حالة قبول طلب تحقيق المطابقة من طرف لجنة الدائرة

بعد قبول لجنة الدائرة لطلب تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية، يتم إرسال مقرر البت إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل تسليم سند المطابقة⁽¹⁾، أو من أجل إخطار السلطة المختصة بتسليم السند، إذا كان من اختصاصها، حيث ينتج عن هذه العملية إلزام المستفيد القيام بالأعمال اللازمة لإتمام إنجاز البناء ومطابقة الأشغال.

1 - تنص المادة 1/43 من قانون 15/08: «يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح، حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز أو شهادة مطابقة...».

الفرع الأول

تسليم سندات تحقيق مطابقة البناء

يتم تسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي وذلك عن طريق السندات الإدارية المسلمة التي ترخص للمستفيد بحسب حالة البناء المتممة (أولا) أو غير المتممة (ثانيا) وذلك بإتمام إنجاز عملية البناء ومطابقته مع احترام التزامات قانون 08-15 وقانون التعمير.

أولا- بالنسبة للبناء المتممة:

من مفهوم المادة الثانية من القانون 08-15 في فقرتها الرابعة، تستفيد البناءات المتممة من سندات تسوية الوضعية العمرانية التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك طبقا للحالة المحددة بالمواد 20 و 21 من القانون 08-15 وهي:

1- شهادة المطابقة: يستفيد من شهادة المطابقة كل شخص قام بأعمال البناء بشكل

مرخص دون أن يحترم الأعمال المرخصة والتصاميم المصادق عليها، مما تعذر معه

منحه هذه الشهادة سابقا، وهذا ما جاء في المادة 20 من القانون السالف الذكر:

"يمكن أن يستفيد صاحب البناء المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير

مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة"⁽¹⁾

1- قانون رقم 08-15، السابق الذكر.

تُرتب شهادة المطابقة المسلمة في هذه الحالة، فضلا عن تسوية وضعية البناء غير الشرعية الناتجة عن مخالفة حدود الترخيص، نفس آثار تسليم شهادة المطابقة في الحالة العادية، إذ نجدها بمثابة رخصة للسكن واستغلال البناء، وهذا طبقا للمادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات إعداد شهادة المطابقة وبقية الرخص وشهادات التعمير الأخرى⁽¹⁾.

في هذا السياق منع المشرع استغلال وشغل كل البناءات المشيدة قبل 03-08-2008، وفي حالة العكس يتم معاقبتهم جزئيا وطردهم من البناءات، والحال أن الأمر على عقاب أفعال لم تكن مجرمة في الماضي تتنافى مع مبدأ دستوري هام مفاده "لا إدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل الفعل المجرم"⁽²⁾، كما يؤدي ذلك إلى الإخلال بالنظام العام على اعتبار أن منع الشغل مع الطرد في القانون 08-15 لا يتعلق بالبناءات غير المتممة بل يشمل أيضا البناءات المتممة الإنجاز في مفهوم تشريع سابق.

1 - تنص المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربوية أو للخدمات الو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو الغير الملانمة أو الغير الصحية "

2 - أنظر المادة 46 من دستور الجمهورية الجزائرية 1996.

2- رخصة البناء على سبيل التسوية: طبقاً لأحكام المادة 21 من القانون 15-08

التي تنص على أنه "يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية، وحسب الكيفيات المحددة بهذا القانون صاحب البناية والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء"⁽¹⁾

إضافة إلى تسوية الوضعية العمرانية يسمح أيضاً بالربط المؤقت بشبكات الانتفاع خلال المدة المبينة في وثيقة التسوية التي يلزم خلالها سحب السند، فلا يمكنه أن يتكل على رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو مديرية التعمير والبناء لإجرائها تلقائياً، وذلك حسب المادة 61 من المرسوم التنفيذي 15-19 إذا لم يلزمها قانون 15-08 بهذا الواجب⁽²⁾.

ثانياً - بالنسبة للبناء غير المتممة:

تستفيد البناءات غير المتممة من سندات التسوية، وذلك طبقاً للحالة المنصوص عليها في المواد 19 و 22 من القانون 15-08 وهي:

1- رخصة إتمام الإنجاز: تنص المادة 19 من القانون 15-08 على أنه: "عند

انتهاء الأجل الممنوح يمكن لصاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة

1 - قانون 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

2 - تنص المادة 61 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي: "لا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البناية الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير للبلدية".

البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا

القانون"

تعتبر رخصة إتمام الإنجاز قرار إداري يرخص بالبناء، وهذا وفقا للتحقيق نفسه الخاص بطلب رخصة البناء التي تحمل نفس مواصفاتها، والالتزامات المترتبة عنها، وبالخصوص الالتزام بمدة ومضمون أعمال البناء.

وبالرغم عن ذلك قرر المشرع منح هذه التسمية، فهي تسمية مبتكرة والملاحظ أنها لا تتماشى مع تسمية الرخص التي يعترف بها قانون التهيئة والتعمير⁽¹⁾.

2- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية: تنص المادة 22 من القانون

15-08 على أنه "يمكن أن يستفيد من رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل"⁽²⁾.

تختلف رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية عن رخصة إتمام الانجاز في أنها تسلم للبناية غير الشرعية غير المتممة التي لم تحز مطلقا على رخصة بناء.

ينتج عن منح هذين السنتين إلزام المستفيد من التسوية بالشروع في أشغال البناء خلال ثلاثة أشهر، وإتمامها في حدود الآجال المقررة بالترخيص المسلم، بعد التقدم بطلب

1 - عيسى بن دوحة، مرجع سابق، ص132.

2 - قانون 15-08، المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها.

فتح الورشة، أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي، ولا يبرأ المستفيد من التزاماته عن منح السند، إلا عند طلب شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية خلال ثلاثة أشهر من اتمام الانجاز، كما يترتب من الحصول على رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية الاستفادة من إعانة ترميم داخلي أو توسيع المسكن أو قرض، وذلك في حالة ما استوفى بحسب الحالة:

أ- شروط التقدم بها أمام الصندوق الوطني للسكن (C N L):

نصت المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 على ما يلي: "يمكن منح الإعانة المالية المذكورة في المادة 02 المذكورة أعلاه على شكل إعانة، ترميم، و/أو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط الحضري والريفي ويدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبني طبقا للشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن⁽¹⁾".

1 - قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 13-09-2008، يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-304 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر المعدل المتمم.

ب- شروط التقدم بها أمام الخزينة:

نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 10-166 المؤرخ في 30-06-2010 على أنه: "يُضبط الحد الأقصى لمبلغ القروض لتوسيع السكن مع أخذ قدرة المستفيد على التسديد بعين الاعتبار كما يأتي... كما يقصد بالتوسيع إعادة تأهيل البناء وإتمامها"⁽¹⁾.

الفرع الثاني

السلطة المختصة بتسليم سند المطابقة

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتسليم أصحاب التصريح إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز، أو شهادة المطابقة حسب الحالة، ويقوم بإخطار السلطات الأخرى إذا كان تسليم الوثيقة من اختصاصها، وهذا وفقاً للمادة 43 من القانون 08-15⁽²⁾.

وقد جاء القانون 08-15 خالياً من ذكر أي سلطة أخرى يسند إليها مهمة تسليم سندات التسوية من غير رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أمام هذا الغموض نجد أن المادتين 66 و67 من قانون التهيئة والتعمير 90/29، نصتا على أن كل من الوالي ووزير التعمير يختصان بتسليم رخص البناء أو شهادات

1 - مرسوم التنفيذي 10-166، مؤرخ في 30-06-2010، متعلق بكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن.

2 - عيسى بن دوحه، مرجع سابق، ص133.

المطابقة متى أمكن إدراجها ضمن نطاق تحقيق المطابقة، وذلك تبعاً لاختصاصهما في بعض الحالات بتسليم سندات التسوية.

المطلب الثاني

حالات التحفظ والمنازعة الإدارية في حالة الرفض

يترتب عن دراسة ملف تحقيق المطابقة البناءة الغير الشرعية من طرف لجنة الدائرة إرسال مقرر الفصل والبت في الملفات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل تسليم المصريح سند المطابقة، أو في الحالة المخالفة، أثار تتمثل في إبداء تحفظ في طلب التسوية (فرع أول) و المنازعة الإدارية في حالة الرفض (فرع ثان)

الفرع الأول

حالة التحفظ في طلب التسوية

نص القرار الوزاري الصادر من وزارة السكن والعمارة بتاريخ 23-07-2009 المتعلق بسير اجتماعات لجنة الدائرة، في مادته 04 على أنه: " في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، الذي يبلغ بدوره المصريح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية"⁽¹⁾.

1 - قرار وزارة السكن والعمارة المؤرخ في 23 يوليو 2009، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء.

في حين أنه نجد المادة 44 من القانون 08-15 بوصف حالة التحفظ هي الموافقة المقيدة بشروط، كما اعتبرها المرسوم التنفيذي رقم 09-155 في المادة 09 منه والمحددة لتشكيلة لجنة الدائرة والطعن، التحفظ هو موقف بين قبول طلب التسوية ورفضه، ما يربط عن ذلك تحفظ أحد المصالح التي طلبت لجنة الإدارة استشارتها، وتداولت ضمنها حول التسوية⁽¹⁾.

وفي هذه الحالة يتعين على لجنة الدائرة أن تقوم بطلب ملف إضافي من الصرح أو تقديم موافقة مبدئية على التسوية مقيدة بشروط فيتولى ر م ش ب بتبليغ المصريح بالشروط المسبقة.

الفرع الثاني

المنازعة الإدارية في حالة الرفض

ألزم المشرع لجنة الدائرة بإرسال قرارها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في غضون شهر من تاريخ البت في طلب تحقيق المطابقة، وهذا الأخير يتولى تبليغ القرار بالرفض المعلل بدوره للمصريح خلال 15 يوم، ولا يبقى للمصريح في حالة الرفض أن يودع

1 - تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155: «في حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت استشارتها، على

لجنة الدائرة حسب الحالة، أن تقوم بما يلي:

1- تطلب ملف إضافيا من المصريح،

2- تقدم موافقة مبدئية بشروط،

3- ترفض الطلب لسبب معلل».

طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن في أجل 30 يوم تسري من تاريخ تبليغه⁽¹⁾، أو إتباع إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية عن طريق دعوى الإلغاء، بينما في القانون الفرنسي القضاء الإداري هو الذي يتولى الفصل بصفة نهائية في مصير البناء الغير الشرعي دون سواه، سواء بالتسوية أو الهدم بحسب الحالة.

تتمثل إجراءات التقاضي عن طريق دعوى الإلغاء في رفع دعوى للطعن في قرار الرفض وهي "الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها أو يرفعها أصحاب الصفة القانونية وذوي المصلحة أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، طالبن فيها الحكم بإلغاء القرار الإداري الغير مشروع"⁽²⁾.

اشترط القانون لقبول هذه الدعوى مجموعة من الشروط، تنقسم إلى شروط شكلية وأخرى موضوعية وهي:

أولاً- الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء: وتتمثل في ما يلي:

• شرط القرار الإداري السابق لمحل دعوى الإلغاء: يتمثل في العمل الإداري

الانفرادي الصادر عن الدولة، الولاية، البلدية، أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة

1 - تنص المادة 46 من القانون رقم 08-15: >> يمكن المصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن المنشأة

بموجب المادة 47 ادناه، في أجل 30 يوم ابتداءً من تاريخ تبليغه قرار الرفض << .

2 - عماري عوابدي، القانون الإداري، الطبعة الخامسة، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجماعية، 2008، ص 155 .

الإدارية⁽¹⁾، وقد خولت المادة 32 من القانون 15/08 رئيس الدائرة رئاسة لجنة الدائرة كمساعد للوالي وتحت سلطته، يختص بإصدار سواء القرار المتعلق بتحقيق مطابقة البنائات أو قرار رفض تحقيق المطابقة الذي يشكل محل دعوى الإلغاء تبعاً لمقتضيات المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

• شرط التظلم الإداري المسبق:

الأصل أن التظلم الإداري المسبق اختياري طبقاً للمادة 830 من ق.إ.م.إ، إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك، وهذا أيضاً ما اتجه إليه المشرع وخاصة في المادة 52 من القانون 15-08 التي تنص على: "تختص المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لقرار لجنة الطعن"

على المصرح أن يقدم تظلمه بشكل مكتوب مرفق بالقرار المطعون ضده في ميعاد 30 يوم تسري من تاريخ التبليغ، يوجهه أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية، التي تفصل فيه في خلال 30 يوم من تاريخ إيداعه، سواء بتعديله، إلغائه، أو تأييد قرار لجنة الدائرة التي تبلغه في آخر المطاف للجنة الدائرة وعلى أساسه تفصل هذه الأخيرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة⁽³⁾.

1- تنص المادة 800 من ق.إ.م.إ: « المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها » .

2- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر ع 21 صادر في 23/04/2008.

3 - المادة 51 من قانون 15-08، المرجع نفسه.

يعتبر الطعن في منظور المادة السابقة كشرط لممارسة دعوى الإلغاء وهذا خلال

الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية للجنة الدائرة .

• شرط الميعاد:

على ضوء المادة 52 من القانون 08-15 السالفة الذكر، فإن ميعاد رفع دعوى إلغاء

قرار رفض تحقيق المطابقة أمام المحكمة الإدارية المختصة هو شهر واحد يبدأ حسابه من

تاريخ تبليغ قرار لجنة الطعن، المتضمن رفض التظلم المسبق، إلا أن هذه الآجال تبقى

مفتوحة على حسب ما جاء في المادة 19 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 09-155 المتعلق

بتحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها التي تنص على ما يلي: "ترسل نسخة من قرار

لجنة الطعن إلى المعني، مقابل وصل استلام "

التبليغ في هذه الحالة ينطلق من آجال الطعن في القرار الإداري أمام المحكمة كما أشارت

له 829، 831 من ق.إ.م.إ، الذي يتمثل في التبليغ الرسمي الشخصي وليس مجرد رسالة

موصى عليها (1).

• التمثيل القضائي بواسطة محامي:

تمثيل الطاعن في قرار الرفض بالمحامي أمر وجوبي، وهذا ما نصت عليه المادة

326 ق.إ.م.إ التي جاء فيها: "تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام المحكمة الإدارية،

1 - حسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول، دارهومة، الجزائر، 2002، ص 207 .

تحت طائلة عدم قبول العريضة"، بينما تعفى أشخاص القانون العام مثل الولاية والبلدية من هذا الشرط طبقا للمادة 828 ق.إ.م.إ.

ثانيا - الشروط الموضوعية لدعوى الإلغاء: تتمثل الشروط الموضوعية لصحة رفع

دعوى إلغاء قرار رفض منح التسوية فيما يلي:

• **عيب عدم الاختصاص:**

هي انعدام القدرة و الأهلية أو الصفة القانونية على اتخاذ أو إصدار قرار إداري معين باسم ولحساب إدارة عامة بصفة قانونية دون سواها⁽¹⁾، وعلى ضوء ما جاء في قانون 15-08 يتضح أن اختصاص لجنة الدائرة في البت في تحقيق المطابقة من جهة ومن جهة أخرى اختصاص لجنة الطعن في البت في الطعن، وفي هذه الحالة لا يجوز لأي جهة إدارية غير معنية لم تكلف قانونا اتخاذ أي إجراء أو قرار، وكذلك الجهات التي لم تتم استشارتها بصفة شرعية أن تتخذ أي قرار بالرفض أو عدم قابلية التسوية للبناء الغير الشرعية .

• **عيب الشكل والإجراءات:**

هي مجموعة من الشكليات والإجراءات المطلوب توافرها قانونا لإصدار القرار بتسليم المطابقة، فإن عدم استفتاءها يشكل عيب في الشكل، مثل عدم قيام مصالح البناء والتعمير بمعاينة البناء، وعدم قيامها بتحرير محضر إبداء رأيها في المطابقة، أو لعيب في مداوات

1 - عمار عوابدي، القانون الإداري، مرجع سابق، ص 175 .

لجنة الدائرة أو في كفاءات اتخاذ قراراتها، أو قرارات لجنة الطعن⁽¹⁾ على مستوى الولاية، وعدم توقيعها أو وضع تاريخ على قرارات رفض تسليم سند تحقيق المطابقة.

• عيب السبب:

يتمثل عيب السبب في وقوع خطأ في التقدير أو في حالة عدم البت في طلب المصريح بالمطابقة من طرف لجنة الدائرة على الصعيد القانوني، أو عدم تسبب قرار الرفض بصفة قانونية⁽²⁾، كما جاء في المادة 45 فقرة 02 من القانون 08-15 التي تنص على ما يلي: "... يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصريح برفض لجنة الدائرة المعلن، في أجل 15 يوم بعد استلامه"

يجب أن يكون الرفض مكيف بصفة قانونية دقيقة، ويتوفر كل الشروط اللازمة دون التسرع بالرفض، كالحالة التي يكون قد طرأ فيها تعديل على أدوات التعمير كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)، التي يسمح فيها بالتعليق في شأن الطوابق، مثلا أكثر من طابقين بدلا من طابقين على الأكثر في المخطط السابق للتعديل.

هذه الأخطاء الشائعة في حالات قرارات الرفض من طرف لجنة الدائرة، ويحتج فيها العديد من المصريحين في تحقيق المطابقة للبناء الغير الشرعية.

1 - انظر نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09-155 مرجع سابق.

2 - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، مطبعة لباد بسطيف، الجزائر، 2006، ص 151 .

• عيب مخالفة القانون:

يتمثل هذا الشرط في محل الدعوى، وهو خروج قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض تصريح تحقيق المطابقة عن أحكام قانون 08-15، والمراسيم التنفيذية له، إما بسبب سوء تفسير القانون أو المخالفة الصريحة لأحكام المطابقة⁽¹⁾، والتي حدد هذا القانون أسباب رفضها بعدم حيازة المصرح على السندات الأصلية التي تثبت الوضعية العقارية للبناء الغير الشرعية، وكذا البناء المشيدة على الأراضي الغير قابلة للتعمير، أو خرق قواعد البناء والتعمير المطبقة في تلك المنطقة.

1 - عمار عوابدي، القانون الإداري، مرجع سابق، ص 181 .

خاتمة

تطرقنا في هذه المذكرة لدراسة موضوع أحكام مطابقة البناءات في ظل قانون 15/08 ومختلف القوانين و المراسيم التابعة له، مقارنة بالقانون الفرنسي، من خلال فصلين تطرقنا في الفصل الأول لأحكام مطابقة البناءات طبقا للقانون 15/08، وعالجنا في الفصل الثاني إجراءات مطابقة البناءات وآثارها طبقا للقانون 15/08.

توصلنا إلى أن البناء الغير الشرعي المنتشر والموجود بكثرة في الآونة الأخيرة أيا كان سببه سواء كان مبرر أو غير مبرر، فإن الأمر يقتضي تضافر الجهود بين السلطات المعنية وأصحاب البناءات الغير الشرعية لتدارك الأوضاع؛ لذلك يجب تحقيق الوقاية بقمع الأسباب المنشأة له، وهذا بالتحكم في العرض والطلب في مجال البناء والسكن والقضاء على الفوارق التي ظهرت في العديد المناطق من الوطن، والتكفل بهذه الأخيرة بتجسيد عملية التخطيط العمراني بممارسة الرقابة العمرانية على هذه الأراضي وتهيئتها بطريقة حضارية وقمع المخالفات عند نشأتها من قبل جهاز صارم عن طريق إعطاء صلاحيات واسعة للشرطة العمرانية لغرض السهر على تطبيق القوانين.

وعلى مستوى الأساليب الإدارية لتهيئة الإقليم العقاري والسكن، لا نستثني السلطة التي تتحمل الجانب الأكبر في عملية الرقابة بتطبيق القانون والتكيف مع الأسباب التي سمحت بتفشي هذه الظاهرة بشكل خطير، فكان لا بد من الانتقال من مرحلة الوقاية لمرحلة العلاج والمتمثل في أسلوب الإزالة المطلقة، أي بالقيام بهدم كامل البناءات الغير الشرعية التي يستحيل تسويتها أو إدماجها في الأنسجة العمرانية وهذا تجنباً للآثار الاجتماعية

والاقتصادية الوخيمة على الأفراد وعلى السلطات التي يصعب عليها اتخاذ القرارات الناجمة وتطبيقها في الميدان.

وعلى صعيد آخر يجب أن تبقى الحلول المتضمنة تسوية وضعية البناية التي شيدت دون احترام قواعد التعمير ذات طابع ضيق واستثنائي ومدروس، لمعالجة الأوضاع القائمة للبناية فقط، وحتى لا تشكل منفذا وذريعة للأشخاص، بتفادي التناقضات في النصوص القانونية مما ينتج العديد من الإشكالات لتنفيذها في الواقع العملي.

أما فيما يخص أسلوب التدخل في الأنسجة الحضرية عن طريق التحسين الحضري، فمن مبررات هذا الأسلوب، نجد فشل حل الإزالة المطلق للسكنات على وجه الخصوص حيث تقرر تطوير الصالح منها عن طريق التدخل الثقيل على مستوى الأنسجة الحضرية، فتبقى هذه العملية محدودة وبطيئة بفعل الوقت والتكلفة، وقد تقرر في الأخير التدخل بقانون تحقيق المطابقة كمزيج بين تسوية الملكية العقارية للأوضاع التي نشأت على الأملاك الوطنية على الخصوص والتسوية العمرانية في إطار أحكام قانون التهيئة والتعمير، ولأن حل الأزمة يستوجب البحث عن تعزيز عوامل الوقاية باعتبارها الأسباب الحقيقية للمشكلة أولا ثم يليه أسلوب المعالجة فلا يطوقنا تبعاً لذلك إلا تقديم بعض الاقتراحات يمكن اختصارها فيما يلي:

فبالنسبة للجانب الوقائي من البناء الغير الشرعي نقترح:

- تخفيف الضغط على القطاع العقاري في المدن والمراكز الحضرية الكبرى، وذلك بتفعيل أدوات تهيئة الإقليم وتعزيز التوجه الاستراتيجي نحو الانتشار المكاني المتوازن على كافة إقليم الدولة.

- التدخل ضمن المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير وتتميمها باشتراط رخصة البناء عند كل تغيير لتخصيص البناية بما لا يتوافق مع قواعد استغلال الأراضي التي منح من أجلها الترخيص الأول، ومنح إمكانية إلحاق تعديلات برخصة البناء المسلمة بالشكل الذي شيد فيه، شرط أخذ رأي الجهات المعنية وعدم مخالفة الأحكام والقواعد المعمول بها.

- ضرورة تدخل المشرع لتعديل المادة 57 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بآثار عدم إتمام انجاز البناية ضمن مدة صلاحية رخصة البناء، وجعل طلب تمديد الرخصة ممكنا، يقدم قبل انقضاء آجال الترخيص حتى يستقيم الأثر المقرر في الفقرة الأولى، ومع التعديل المقترح من جهة، ومن جهة أخرى مع العقوبة المقررة في المادة 78 من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها.

- إحلال سلطة الوصاية محل رئيس المجلس الشعبي البلدي المتقاعد عن أداء مهامه و تعزيز دور القضاء وكذا مد الشرطة العمرانية صلاحيات واسعة.

أما فيما يخص الجانب العلاجي للوضع القائم من البنايات الغير الشرعية، نقترح:

- ضرورة استحداث حكم رخصة البناء على سبيل التسوية ضمن قانون التهيئة والتعمير، على أن يقتصر دورها على تسوية الوضعية العمرانية فقط للباية التي لم تستوفي مطلقا رخصة البناء المشيدة على ملكية المستفيد بشكل يتطابق مع قواعد شغل الأراضي دون المساس بالعقوبات المقررة للبناء دون ترخيص، وخاصة بعد انتهاء مفعول القانون 15/08 محل الدراسة.

- ضرورة توفير أراضي قابلة للتعمير لإنشاء وحدات سكنية بديلة و راقية، لمواجهة حالات البناء العشوائي بحيث تتوافق مع متطلبات الوحدات السكنية الاجتماعية بالمقاييس الدولية الحديثة في مجال العمران والسكن.

- توفير التمويل اللازم لتنفيذ البرامج المسطرة لتطوير الأحياء الغير الشرعية، والمناطق الريفية والمنعزلة.

- الاستفادة من التجارب الناجحة التي توصلت إليها البلدان المختلفة في هذا المجال، بإعادة استخدام أراضي الأحياء الغير الشرعية، والمناطق المتدهورة عمرانيا ذات المواقع المتميزة كبرنامج (R.H.P).

- تمييز بين البنايات الغير الشرعية القديمة والجديدة، وإعفاؤها من التسوية وهذا بفعل التقادم كما لجأ له المشرع الفرنسي

قائمة المراجع

• الكتب:

- 1- أحمد بوزراع، التطوير الحضري والمناطق الحضرية المختلفة بالمدن منشورات جامعة باتنة، الجزائر، د س ن.
- 2- صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2016.
- 3- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، طبعة 05، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 4- عمار عوابدي، القانون الإداري، الطبعة الخامسة، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008 .
- 5- حسين بن الشيخ آث ملويا، المتنقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 6- محمد إبراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية: دعاوي الحيازة، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 2007.
- 7- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، مطبعة لباد، سطيف، الجزائر، 2006

• الرسائل والمذكرات الجامعية:

- المذكرات الجامعية:

1- محمد بن عطية، البحث عن أسس التدخل العمراني في الجزائر، السكن

العشوائي، في مدينة مسيلة، مذكرة ماجستير، تخصص تسيير المدينة، جامعة

المسيلة، 2010.

2- عيسى بدوحة، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء الغير الشرعي في

التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة البليدة، دس ن.

• المقالات العلمية:

1- خلف الله بوجمة، التعمير العفوي بين الرفض والإدماج، مجلة علوم

وتكنولوجيا، جامعة قسنطينة، عدد 13، الجزائر، 2000.

• النصوص القانونية:

أ- الدساتير:

1- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، لسنة 1996

ب- النصوص التشريعية:

1-أمر رقم 26/74 مؤرخ في 20-02-1997، متضمن تكوين احتياطات عقارية

لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19، صادر بتاريخ 05/03/1974،

ملغى.

2-أمر رقم 58-75 يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، مؤرخ في 26

سبتمبر 1975، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975.

3-قانون رقم 25/90، مؤرخ في 18/11/1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري،

الجريدة الرسمية عدد 49، لسنة 1990، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-

26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادر بتاريخ

27 سبتمبر 1995.

4-قانون رقم 29/90، مؤرخ في 01/12/1990، متعلق بالتهيئة والتعمير،

الجريدة الرسمية عدد 52، صادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم

بموجب القانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، متعلق بالتهيئة

والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

5-قانون رقم 30/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك

الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 25، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل

وتمتم بالقانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.

6- قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، متضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 83، صادر بتاريخ 29 ديسمبر 2003.

7- قانون رقم 04-21، مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2004.

8- قانون رقم 06-06، مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية عدد 15، صادر في 12 مارس 2006.

9- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادر بتاريخ 28/02/2007.

10- قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يونيو 2008، الذي يعدل ويتمم قانون 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44، صادر بتاريخ 03 أوت 2008.

11- قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 يونيو 2008، متعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 41، صادر في 03 أوت 2008

12- مرسوم تشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 31، صادر في 25 ماي 1994، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-06، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51، صادر في 15 اوت 2004.

ت - النصوص التنظيمية:

1- مرسوم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، متعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 30، صادر بتاريخ 13 أبريل 1976.

2- مرسوم رقم 83-352، مؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية عدد 21، صادر في 24 ماي 1983.

3- مرسوم رقم 83-684، مؤرخ في 26 نوفمبر 1983، يحدد شروط التدخل في المساحات الحضرية الموجودة، الجريدة الرسمية عدد 49، صادر في 29 نوفمبر 1983.

4- مرسوم رقم 85-212 مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو

مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك،

الجريدة الرسمية رقم 34، صادر بتاريخ 14 أوت 1985.

5- مرسوم رئاسي رقم 98-414، مؤرخ في 07 ديسمبر 1998، يتضمن الموافقة

على اتفاق القرض رقم 4361 الموقع في 09 يوليو سنة 1998 بواشنطن

(د.س) بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء

والتعمير لتمويل مشروع السكن الاجتماعي لمحو السكن القصديري في 12

ولاية، الجريدة الرسمية عدد 93، صادر في 13 ديسمبر 1998.

6- مرسوم تنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة

به، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادر بتاريخ 01 جوان 1991، معدل ومتمم

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة

الرسمية عدد 62، صادرة في 01 جوان 2005، معدل ومتمم، بموجب المرسوم

التنفيذي رقم 12-148 مؤرخ في 28/03/2012، الجريدة الرسمية عدد 19،

صادر بتاريخ 01 أبريل 2012.

7- مرسوم تنفيذي رقم 99/242، مؤرخ في 31 أكتوبر 1999، يحدد كفيات

تحويل لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري، الأراضي التابعة للدولة

المستعملة قبل 1990 وشروط إعادة بيعها لفائدة الشركاء، في ملكية السكنات

الجماعية، ج.ر ع 76، صادر في 31 نوفمبر 1999.

8- مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات

التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر ع 26، صادر في 25 ماي

2008.

9- مرسوم تنفيذي رقم 09-154، مؤرخ في 02 ماي 2009، متضمن تحديد

اجراءات تنفيذ تصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية عدد 27، صادر

بتاريخ 06 ماي 2009.

10- مرسوم تنفيذي رقم 09-155، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة

لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات

سيرهما، الجريدة الرسمية عدد 27، صادر بتاريخ 06 ماي 2009.

11- مرسوم تنفيذي رقم 10-166، مؤرخ في 30 جوان 2010، متعلق بكيفيات

وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو

توسيع السكن، الجريدة الرسمية عدد 41، صادر بتاريخ 04 يوليو 2010.

12- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 متضمن تحديد كيفيات تحضير عقود التعمير

وتسليمها، مؤرخ في 25 يناير 2015، الجريدة الرسمية، عدد 07، صادر في

12 فبراير 2015.

ث- قرارات وتعليمات:

1- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 13-09-2008 يحدد كفايات تطبيق المرسوم

التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، الذي يحدد قواعد تدخل

الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسرة، الجريدة الرسمية عدد

57، صادر بتاريخ 05 أكتوبر 2008.

2- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 13 مؤرخة في 13 أوت 1985 المتعلقة بمعالجة

البناء الغير المشروع.

3- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 24 أوت 2000، تتضمن

كيفية التحويل وشروط التنازل لفائدة الشركاء ودواوين الترقية والتسيير العقاري

للأراضي التابعة لأملاك الدولة المستعملة قبل 18 نوفمبر 1990، لإنجاز برامج

السكن الاجتماعي، وشروط التنازل عليها.

4- التعليمات الوزارية المشتركة، رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012، تتضمن

تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية وإتمام انجازها.

ثانيا -باللغة الفرنسية:

I- Ouvrages :

1- Henri JACQUOT, François PRIET, Droit de l'urbanisme ,3eme édition,Dalloz,France,1998 .

2- Francis HAUMONT, l'urbanisme, Larcier, Bruxelles, Belgique, 1996.

3- Yves GUILLEMOT, Villes et Campagne Algérie, Autrepart, Paris, 1999 .

- 4- Nait Saada, Urbanisme et Diabolisation, Institut National de Perfectionnement de L'Equipement, Boumerdés, Algérie, 1998.

II- Mémoires de master :

- 1- Valentin BAULLET, le sort des construction illégales en droit de l'urbanisme, mémoire de Master 2 en droit Immobilier de la Construction et de l'urbanisme , Montpellier, 2011-2011.

III- Textes de loi:

- 1- Code de l'urbanisme Français.

IV- Rapports:

- 1- **Programme de Résorption de l'Habitat Précaire, Etude d'Impact sur l'Environnement**, République Algérienne Démocratique et Populaire, Ministère de l'Habitat rapport final, Avril 1998.

V- Sites internet :

- 1- www.dossierfamilial.com/immobilier
- 2- <http://www.aissabendouha.blogspot.com>
- 3- <http://www.legifrance.fr>

VI- Jurisprudence :

- 1- Arrêt du Conseil d'Etat Français, N° 72045 Terry, statuant au contentieux ,18 juin 1969.
- 2- Cour de cassation, chambre criminelle , Arrêt N° 80-94.29502, Octobre 1981.

فہرس

الصفحة	قائمة المحتويات
أ	الإهداء.....
ب	شكر وتقدير.....
ج	قائمة المختصرات.....
01	مقدمة.....
04	الفصل الأول: أحكام تحقيق مطابقة البناء في ظل القانون 15/08.....
06	المبحث الأول: مفهوم ومجال تحقيق مطابقة البناء.....
06	المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية.....
07	الفرع الأول: تعريف تحقيق المطابقة.....
07	أولاً: التعريف الفقهي.....
08	ثانياً: التعريف القانوني.....
10	الفرع الثاني: خصائص مطابقة البناء في ظل قانون 15/08.....
11	المطلب الثاني: مجال تحقيق المطابقة البناء.....
11	الفرع الأول: تحقيق المطابقة يشمل البناء المشيدة قبل تاريخ 2008/08/03.....
13	الفرع الثاني: تحقيق المطابقة يرتبط بملكية الأرض وقابليتها للبناء والتعمير.....
13	أولاً: ملكية الأرض المشيد عليها البناء غير الشرعي.....

14	..... ثانيا: قابلية الأرض للبناء و التعمير
15	..... الفرع الثالث: تحقيق المطابقة يرتبط بتطابق البناء مع قواعد البناء والتعمير المطبقة...
16	..... المبحث الثاني: تسوية وضعية البنايات غير الشرعية
17	..... المطلب الأول: تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي
18	..... الفرع الأول: تسوية وضعية الأراضي الناتجة عن تطبيق الأمر 26/74
18	أولا: تسوية أراضي البناء التي تم توزيعها قبل اكتمال عملية إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات.....
18	..... ثانيا: تسوية وضعية أراضي البناء الموزعة دون سندات رسمية مشهورة و التي اكتمل إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية.....
20	..... الفرع الثاني: تسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء الغير الشرعي والغير الممسوحة بفعل الحيازة.....
21	..... أولا: تسوية وضعية البناء غير الشرعي بفعل تسليم شهادة الحيازة.....
21	..... ثانيا: تسوية الوضعية العقارية للبناء غير الشرعي بفعل تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري طبقا للقانون 02/07.....
22	..... الفرع الثالث: تسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي بفعل عملية المسح وتأسيس السجل العقاري.....
23	..... أولا: تسوية وضعية الوعاء العقاري بفعل عملية الترقيم المؤقت طبقا للمرسوم 63/76..
24	.....

	ثانيا: تسوية الوعاء العقاري للبناء غير الشرعي بفعل الترقيم طبقا للمادة 48 من قانون
25	المالية لسنة 2005.....
27	المطلب الثاني: التسوية الوضعية التخطيطية في الأنسجة الحضرية الغير الشرعية.....
27	الفرع الأول: التطوير الحضري كأسلوب التدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية...
27	أولا: مفهوم التطوير الحضري.....
29	ثانيا: الأساس القانوني للتدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية.....
31	الفرع الثاني: أساليب التدخل في الأنسجة الحضرية الغير الشرعية.....
31	أولا: أسلوب إعادة التطوير والتأهيل.....
32	ثانيا: أسلوب التجديد والمحافظة الحضرية.....
34	الفرع الثالث: برامج تطوير الأنسجة الحضرية المعتمدة في الجزائر.....
34	أولا: برنامج امتصاص السكنات الهشة (R.H.B).....
35	ثانيا: برنامج التحسين الحضري (2005-2009).....
37	الفصل الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناء وآثارها.....
38	المبحث الأول: إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي.....
38	المطلب الأول: إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري.....
39	الفرع الأول: تنفيذ التصريح بمطابقة البناء غير الشرعية.....
39	أولا: التصريح بالمطابقة.....

41	..... ثانيا: الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة.....
44	..... ثالثا: إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية المختصة.....
45	..... الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة.....
45	..... أولا: دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية.....
	..... ثانيا: دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والبناء على مستوى
46	..... الولاية.....
49	..... الفرع الثالث: الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البناءات.....
49	..... أولا: لجنة الدائرة.....
53	..... ثانيا: لجنة الطعن.....
56	..... المطلب الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناء الغير الشرعي في القانون الفرنسي.....
56	..... الفرع الأول: تسوية البناءات قبل 01 أكتوبر 2007.....
	..... أولا: شروط الاستفادة من تسوية البناءات غير الشرعية التي انتهت أشغالها منذ 10
57	..... سنوات.....
58	..... ثانيا: أصناف التقادم الذي يخص البناءات الغير الشرعية.....
59	..... الفرع الثاني: تسوية البناءات بعد 01 أكتوبر 2007.....
59	..... أولا: التعريف القانوني للإشهاد بانتهاء لأشغال.....
60	..... ثانيا: صلاحيات رئيس البلدية.....

62	.....المبحث الثاني: آثار البت في تحقيق المطابقة.....
62	.....المطلب الأول: حالة قبول طلب تحقيق المطابقة من طرف لجنة الدائرة.....
63	.....الفرع الأول: تسليم سندات تحقيق مطابقة البناء.....
63	.....أولا: بالنسبة للبناءات المتممة.....
65	.....ثانيا: بالنسبة للبناءات غير المتممة.....
68	.....الفرع الثاني: السلطة المختصة بتسليم سند المطابقة.....
69	.....المطلب الثاني: حالات التحفظ والمنازعة الإدارية في حالة الرفض.....
69	.....الفرع الأول: حالة التحفظ في طلب التسوية.....
70	.....الفرع الثاني: المنازعة الإدارية في حالة الرفض.....
71	.....أولا: الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء.....
74	.....ثانيا: الشروط الموضوعية لقبول دعوى الإلغاء.....
77	.....خاتمة.....
81	.....قائمة المراجع.....
90	.....فهرس.....
95	.....ملاحق.....

ملاحق