

جامعة مولود معمري-تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

نظام ل.م.د.



تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذة

د/صبايحي ربيعة

إعداد الطالبتين:

- نعاس وردية

- شعوادي آسيا

لجنة المناقشة:

د/أمازوز لطيفة، أستاذة محاضرة (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا

أ.د/ صبايحي ربيعة، أستاذة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفا ومقررا

د/حمليل نواره، أستاذة محاضرة (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2017/2016

شكر وعرفان

نشكر الله عز وجل الذي أماننا ومدنا بالصبر على إتمام هذا العمل كما نتقدم بالشكر الجزيل والعرفان إلى المشرفة على هذه المذكرة أستاذتنا الدكتوراه "صبايحي ربيعة" على قبولها الإشراف على هذه المذكرة رغم كثرة أشغالها وأعباء مهامها فكانت نعمة الأساتذة لسداد توجهاتها ونصائحها فجزاها الله وباركها في عملها والشكر موصول إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة لما خصوه من وقتهم لا شيء، إلا لمناقشة هذه المذكرة وتقديم ملاحظاتهم القيمة التي ستزيدها فعلا في التعميق في الطرح وإيجاد الحل المناسب لجميع الإشكالات التي تضمنتها هذه المذكرة فنخضعها لله جميعا وبارك في علمهم

أسيا/ وردة

إهداء

إلى أعز شخصين على قلبي الوالدين الكريمين

الذي علماني أن الاجتهاد هو مفتاح النجاح

إلى والدي الغالي

إلى من الجنة تحت أقدامها أمي الغالية

إلى كل أفراد عائلتي إخواني

و أخواتي و أولاد أخواتي

و إلى كل الأصدقاء و الأحباب

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع .

أسيا

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى والدي العزيز الذي كان سندي منذ بداية مشواري الدراسي و
مثلي الأعلى الذي سهر على تربيته و تعليمي و الذي وفر لي كل
الوسائل المتاحة لإكمال دراستي أطال الله في عمره وجزاه كل خير
إلى والدتي العزيزة و قرة عيني التي سهرت الليالي من أجل راحتي و
نجاحي أطال الله في عمرها و جزاها كل خير

إلى أخواتي الذين ساندوني منذ بداية مشواري الدراسي و الذين
كانوا نعم الإخوة

أرجوا من الله أن يوفقهم ويحفظهم جميعا

وردة

مقدمة

تنبت جلّ التشريعات مبدأ مفاده أن الشخص حر في التصرف في ملكيته، فحق الملكية الخاصة وما يقتضيه من تقديس كرسنه جميع الدساتير في العالم، وفي كل النصوص سواء الخاصة أو العامة.

إن تطبيق هذا المبدأ من الناحية العملية لم يكن ثابتاً ومرتباً بالمنطق والعدل الذي اقتضته التشريعات، بحيث ثبتت الكثير من التجاوزات التي تبرز تعسف الشخص في استعمال واستغلال والانتفاع بملكه في إشباع حاجاته دون الالتفات لما يترتب من آثار عن مختلف الأنشطة التي يباشرها على ملكيته، والتي قد تؤدي إلى تشويه المظهر الجمالي للمحيط الذي يعيش فيه نتيجة خرقه مقتضيات التنظيم العمراني.

تفاديا للنتائج الوخيمة المترتبة عن تطبيق المبدأ على إطلاقه كرسست التشريعات قيوداً لضبط حرية الشخص في استعمال والتصرف في ملكيته، ومن خلال هذا التقييد تتمكن الدولة من التدخل لتنظيم طرق البناء والتعمير حفاظاً على النظام العام العمراني، على الرغم من لوجود الكثير من التجمعات السكنية، وأغلبها لا يملك سندات ملكية وبعضها يملك سندات ولكنها غير مدعومة برخصة البناء، وأمام كثرة البنايات غير الشرعية وهذا الأخير لقد عرف عدة تسميات، فلم يستقر على مصطلح واحد بسبب تعدد المفاهيم تبعاً لتخصص الدراسة التي ينظر إليها منه، فلقد عرف عند المعمارين تسمية البناء الهش أو القصديري الذي يترتب عن تجميعه وتكاثره أحياء القصدير، كما ينتشر عند المخططين الجغرافيين باسم البنايات غير المخططة، أو العشوائية أو الفوضوية التي تفتقد إلى أسلوب التخطيط العمراني، ومن هذا الوجه عرف البناء غير الشرعي على أنه: الشروع بإنجاز الأشغال والبناء دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو مخالفة قواعد رخصة البناء بعد الحصول عليها" أصبحت الدولة عاجزة عن مراقبة حركات هذه البنايات.

رغبة في تسوية البناءات غير الشرعية تدخل المشرع الجزائري محاولة منه لحل هذا المشكل العويص والحد منه بإصدار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹، والذي حدد طبيعة البناءات المعنية بالمطابقة وغير المعنية بالمطابقة، حيث بين كذلك الإجراءات والسندات وذلك من خلال النصوص التنظيمية الموالية له. وتشمل مطابقة البناءات وإتمام إنجازها عدة إجراءات بهدف الوصول إلى إعداد سندات ملكية باعتبارها الهدف الأساسي لطالبي التسوية، بدأ بدراسة الطلبات المودعة لدى المصالح المعنية التي تبدي رأيها إلى غاية الموافقة عليها من طرف اللجان المختصة.

نظرا لعزوف الكثير من المواطنين وعدم اكتراثهم بالقانون رقم 08-15 السالف الذكر لأجل تسوية البناءات غير الشرعية، وذلك إما لجهلهم أو لتخوفهم، تقبلت لسلطات التنفيذية التريث في تطبيقه نظرا لوجود آلاف الملفات العالقة لدى المصالح المعنية، وعدم تقديم الكثير من الطلبات المعنية من طرف المعنيين، وهو ما تجسد في تمديد آجال القانون السالف الذكر، وقد نص على ذلك نص المادة 79⁽²⁾ من قانون المالية لسنة 2014.

على هذا الأساس كان لابد من تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء كحق مضمون للفرد والنظام العام للعمران الذي يقتضي المحافظة على الأمن العام والصحة العامة وكذا مراعاة التنسيق في البناء والمظهر الجمالي للمدينة، وكذلك التوفيق بين آليات وصلاحيات الإدارة في المراقبة كسلطة ضبط إداري غايتها الحفاظ على النظام العام

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

2- تنص المادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 (قانون رقم 13-08 مؤرخ في 30/12/2013 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر. عدد 68 صادر بتاريخ 31/12/2013) على: **تعديل المادة 94 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وتحرر كما يأتي:**
"المادة 94: ينتهي فعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات قصد إتمام إنجازها، كما نصت عليه أحكام المادة 01/94 من القانون رقم 08-15... في أجل 3 سنوات ابتداء من تاريخ 2013/08/03"

ومدى تدخل الجهات القضائية في ذلك من اجل ضمان احترام مبدأ المشروعية وجبر الأضرار الناجمة عن تنفيذ تراخيص أعمال البناء والتعويض عنها ومعاقبة المخالفين باعتبار هذه القواعد جوهرية لا يجوز مخالفتها.

تبرز الأهمية القانونية لدراسة هذا الموضوع في تسليط الضوء على مفهوم شهادة المطابقة باعتبارها وسيلة قانونية لتسوية البناءات غير الشرعية والتعرف على أهم المخالفات المرتكبة في مجال العمران مع معرفة العقوبات التي فرضها المشرع على مرتكبي هذه المخالفات وكذلك معرفة مدى فعالية ونجاعة قانون رقم 15-08 في تسوية البناءات غير الشرعية.

ويعود سبب اختيارنا لهذا الموضوع أساسا بحكم تخصصنا في ميدان القانون العقاري ودوافع موضوعية نظرا لكثرة الإشكالات والقضايا المطروحة أمام القضاء في هذا الموضوع، بالإضافة إلى شرح الغموض الذي يرتاب الكثير من المواطنين والذي جاء به قانون رقم 15-08

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

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

للإجابة عن الإشكالية قسمنا الموضوع إلى فصلين:

الفصل الأول: تحقيق مطابقة البناءات من شهادة المطابقة إلى طلب التسوية

الفصل الثاني: ضبط وتنظيم حركة البناء والتعمير العمراني لمنع البناء غير الشرعي.

الفصل الأول

تحقيق مطابقة البناءات من شهادة المطابقة إلى

طلب التسوية

أخضع المشرع الجزائري من خلال النصوص التنظيمية التهيئة والتعمير جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية التي هي بمثابة آليات تستخدمها الإدارة في القيام بمهمتها الرقابية لمتابعة تنظيم الحركة العمرانية، نذكر من بين تلك الشهادات شهادة المطابقة، التي هي وثيقة إدارية تمارس الإدارة من خلالها الرقابة البعدية، نظمها المشرع الجزائري في عدة قوانين متعلقة بالتهيئة والتعمير ومن بينها قانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾ وذلك في المادة 75 منه⁽²⁾ أكد من خلالها وجوب مطابقة أشغال البناء عند الانتهاء منها مع رخصة البناء، ولأجل ذلك تصدر شهادة المطابقة.

نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽³⁾ الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-29 على ضرورة استخراج شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال.

في إطار تسوية وضعية البناء غير الشرعية وبصورة نهائية وبمرونة كبيرة لأصحاب البناءات غير المكتملة والذين بنوا بدون رخص، صدر القانون رقم 08-15 يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها من أجل تسوية الوضعية للبناءات المنجزة خرقا لأحكام القانون

1- القانون رقم 90-29، مؤرخ في 1/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 52 صادر بتاريخ 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14/08/2004 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 51 صادر في 15/08/2004

2- تنص المادة 75 من قانون 90-29 نعلى: «يتم عند انتهاء أشغال البناء وإثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلّم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي...»

3- تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25/01/2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر. عدد 07 صادر في 12/02/2015 الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28/05/1991، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر. عدد 26 صادر في 31/05/1991 (ملغى) على ما يلي: «يُعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إذا اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء».

الساري المفعول، ووضع حدود للبناء غير الشرعي الذي عرفه العمران في الجزائر على نطاق غير محدد، وذلك من خلال مجموع الإجراءات الإدارية التي تهدف الحصول على مطابقة البناء عمليا وإداريا .

إن مطابقة البناء من منظور قانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، تحدث وتكتمل بالحصول على شهادة المطابقة، وهذا ما أكدت عليه المادة 09 بنصها على: «يُثبت تحقيق مطابقة البناء عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم...».

للتعرف بدقة على أهمية شهادة المطابقة والأدوار التي تنطوي عليها على مستوى تنظيم المجال العمراني وضمان تناسقه وجماله وكآلية لتسوية البناء التي تم تشييدها مخالفة لأحكام القانون يكون من باب الأهمية تناول شهادة المطابقة باعتباره الإجراء الأول المقرر للبدء في تسوية وضعية البناء غير الشرعية (المبحث الأول)، ثم تحديد الضوابط الموضوعية والشكلية التي تتحكم فيها لطلب استصدارها (المبحث الثاني).

المبحث الأول

استصدار شهادة المطابقة آلية لتسوية وضعية البناء غير

الشرعي

تعتبر شهادة المطابقة تنويجا لقرار الترخيص بالبناء، وبالتالي تمكين المرخص له باستغلال العقار فيما شيد له. وذلك بمنح صاحبها شهادة إدارية تفيد إقرار من السلطة الإدارية المختصة بأن أعمال البناء قد تم إنجازها وفقا لقواعد البناء وقرار الترخيص، وتدعيما لذلك أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والذي يهدف إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة التي في طور الإنجاز، وتحديد شروط استغلال البناءات⁽¹⁾. ونظرا لأهمية شهادة المطابقة في مجال تسوية البناءات غير الشرعية، فإننا بحثنا في مفهوم شهادة المطابقة (المطلب الأول)، ثم كيفية إجراء المطابقة ليرز معها الدور الرقابي الذي تنطوي عليه تلك الشهادة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة تثبت مدى احترام المستفيدين من رخص البناء لأحكام هذه الأخيرة، أي مدى احترام المرخص لهم بالبناء لمواصفات رخصة البناء الممنوحة⁽²⁾،

1 - كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، "رخصة البناء نموذجا" مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان 2011-2012، ص 152.

2 - دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة فاصدي مرياح، ورقلة، 2014، ص 8.

ولتحديد مفهوم شهادة المطابقة يتعين علينا ضبط تعريفها (الفرع الأول) ثم بيان شروط الحصول عليها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف شهادة المطابقة

بناء على أحكام المادة 56⁽¹⁾ من قانون رقم 90-29 يتعين على كل شخص يحوز صفة المالك أو صاحب المشروع أن يطلب من السلطة المختصة تسليمه شهادة المطابقة باعتبارها وسيلة لتسوية وضعية البناءات المنجزة وغير المنجزة من منظور القانون رقم 08-15، وعليه نصت المادة 05/02 من قانون رقم 08-15 على أن شهادة المطابقة هي: «الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير».

بناء على ما تقدم يمكن تعريف شهادة المطابقة على أنها الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها على رقابتها البعدية، ومن خلالها تتأكد من مدى احترام المرخص له لقانون التهيئة والتعمير وضوابط البناء والمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء محكما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة⁽²⁾.

تؤدي شهادة المطابقة نفس وظيفة رخصة السكن أو لترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة

1- تنص المادة 56 من قانون رقم 90-29 على: «يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة».

2 - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص: قانون إداري وإدارية عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2013، ص 146.

أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطيرة أو غير الملائمة أو غير الصحية، وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.⁽¹⁾

الفرع الثاني

شروط الحصول على شهادة المطابقة

للحصول على شهادة المطابقة يجب مراعاة عدد من شروط تتعلق باحترام رخصة البناء، لأن المشرع منع تشييد أية بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء المسلمة من طرف السلطة المختصة، وهذا ما أكده القانون رقم 08-15، فالمرخص له بالبناء يكون ملزما بإتباع واحترام قواعد البناء الأساسية والمتمثلة فيما يلي:

1- إحترام مدة صلاحية رخصة البناء: يلزم القانون صاحب رخصة البناء بإنجاز أشغاله وإتمامها خلال أجل معين، والذي يتحدد في قرار رخصة البناء، وذلك بمراعاة نوعية المشروع وما يستهلكه من وقت، غير أنه وفقا لقانون رقم 08-15، تعتبر رخصة البناء لاغية إذا لم يشرع في عملية البناء في أجل سنة من تاريخ تسليمها، ذلك تطبيقا للمادة 02/06 منه والتي تنص على: «...تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها».

2- إحترام مضمون رخصة البناء من حجم وواجهة البناء وارتفاعها: تنص المادة 12 من القانون رقم 08-15 على: «يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته».

1- تنص المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على: تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية".

كما أشارت إلى ذلك المادة 02/46 و03⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على: «... لهذا الغرض ينبغي ان يراعى تحضير موقع البناية أو البناء المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار لتوجيهات التعمير والخدمات الإدارية المختلفة المطبقة على الموقع المعنى، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

- كما يجب أن يراعى التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحى».

وقد ورد نفس المضمون في المادة 07/02⁽²⁾ من القانون رقم 08-15 التي أوجبت مراعاة الأشكال وحجم البناء وواجهاتها ومراعاة المظهر الجمالي للمدينة، بحيث أنه كل ما يستحدث فيها يكون خاضعا لمخططات تتسجم مع المخطط الوطني للتهيئة والتعمير وأن تكون تلك المخططات جديرة بإحداث التوازن في البيئة العمرانية.

المطلب الثاني

حالات إجراء المطابقة

باستقراء النصوص القانونية المنظمة لعملية المطابقة، نجد هناك حالتين لإجراء المطابقة حالة أولى يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال (الفرع الأول) وحالة ثانية تتمثل في عدم التصريح بانتهاء الأشغال (الفرع الثاني).

1-انظر المادة 2/46، 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تعادل نص المادة 2/38 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 176-91.

2- تنص المادة 07/02 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر على: «... انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية».

الفرع الأول

حالة التصريح بانتهاء الأشغال

يلتزم المستفيد من رخصة البناء بعد انتهاء الأشغال خلال 30 يوم بإيداع تصريح يشهد من خلاله على انتهاء الأشغال ويودع التصريح على نسختين⁽¹⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 01/66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽²⁾

يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبناء ذات الاستعمال السكني بموجب محضر تسليم الأشغال تعدّه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات المخصصة للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم. بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، يخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها، وواجباتها وهذا تطبيقا لنص المادة 02/66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽³⁾.

يتم دراسة الطلب من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا نصت عليهم المادة 04/66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي جاء فيها ما يلي: «... يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لاسيما

1- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضارية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2015، ص 192.

2- تنص المادة 01/66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على: «... يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحا يعد في نسختين (2) ...» ونفس المضمون اقتضته المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 .

3- تنص المادة رقم 02/66 مرسوم تنفيذي رقم 15-19 على: «... ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة» وهو نفس المضمون الوارد في المادة رقم 02/57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 التي تنص على: «... ترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة لمكلفة بالتعمير على مستوى الولاية»

الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة».

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، عند الاقتضاء وبعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يوجه فيه تنبيهها إلى المستفيدين من رخصة البناء يعلمهم فيه بالتاريخ الذي ستجرى فيه المراقبة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل.⁽¹⁾

بعد عملية مراقبة المطابقة يتم إعداد محضر الجرد وتذكر فيه جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت ومعاينتها ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على المحضر من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.⁽²⁾

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي ترفق نموذج من هذا المرسوم على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

1- المادة 01/67 و02 المرسوم التنفيذي رقم 15-19، غير أن المادة 01/58 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 نصت على ما يلي: «... التي يتم استدعاؤها في ذلك في أجل (3) ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال» نلاحظ أن القانون الجدي رقم 15-19 قلص من مدة الاستدعاء والتي هي 15 يوما.

2- المادة 03/67، 04 و5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر كما نص المرسوم التنفيذي رقم 91-176 في المادة 03/58 و04 على ما يلي: «يعد محضر الجرد بعد عملية مراقبة المطابقة ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات يبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها. -يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر».

في حالة ما إذا تبين بعد عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال وفقا لأحكام رخصة البناء، تعلم المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وأنه عليه أن يجعل البناء مطابقا وفق الأحكام المطابقة.⁽¹⁾

الفرع الثاني

حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

ألزمت المادة 03/66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽²⁾ على حالة عدم تقديم التصريح بانتهاء الأشغال حسب الآجال والشروط المطلوبة والتي بغيابها يمكن الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، وفي هذه الحالة يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية وهو أن يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإجراء عملية المطابقة باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها عمل رقابي مستمر وردعي يسبق ويلي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها حتى يتأكد من مطابقتها مع قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، وقد اشترطت المادة 04/68⁽³⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن يحدد المعني أجلا يمكن أن يتعدى ثلاثة أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا اقتضى الأمر شهادة المطابقة وقد يرفضها إذا وجدت

1- المادة 01/68 و 02 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 كما نصت عليه المادة 03/59 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، إن مضمون المادة 1/68 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 هو ذاته الوارد في المادة 3/59 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

2- تنص المادة 03/66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على: «... عندما لا يودع تصريح بانتهاء الأشغال حسب لشروط والآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة...» وهذا ما نصت عليه المادة 02/57 المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

3- تنص المادة 68 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على: «... يحدد للمعني أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة...» وهذه المادة لا تختلف كثيرا عن المادة 04/57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 .

أسباب للرفض، ويشترع في المتابعات القضائية طبقاً لأحكام المادة 78 من قانون رقم 90-29 السالف الذكر⁽¹⁾.

وفي حالة عدم الرد في الآجال المطلوبة يقدم المعني تظلم بواسطة رسالة موسى عليها مع وصل استلام الى الوالي، إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية أو الوزير المكلف بالتعمير، أما إذا كان الوالي هو المختص بإصدار الشهادة، في هذه الحالة تكون مدة تسليم الشهادة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوماً.

يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران ومصالح لتعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من عدم تلقي إجابة على الطعن الأول خلال المدة التي تلي إيداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران ومصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات التي تلقاها من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ الطعن.⁽²⁾

1- تنص المادة 78 من قانون رقم 90-29 على: «تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادة 76 و77 أعلاه إما بمطابقة المواقع والمنشآت مع رخصة البناء، وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع الى ما كانت عليه من قبل»

2- المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 كما نص على هذه الحالة في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على: «... يمكن لصاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موسى عليها مع وصل بالاستلام غما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة أو الوالي في الحالات الأخرى» نلاحظ أن المادة 03/69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 واضحة وأدق أكثر مقارنة بالمادة 60 المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

المبحث الثاني

الضوابط الموضوعية والإجرائية لتسوية البناءات غير الشرعية

أمام تفشي ظاهرة البناءات غير الشرعية، وتطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15 اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية البناءات التي أنجزها أصحابها بدون رخصة بناء أو فوق أراضي عمومية أو خاصة، أو الشروع في البناء دون أن يكون في حوزة صاحبه عقد ملكية، وقد تضمن القانون السالف الذكر أحكام حدد فيها البناءات المعنية بالمطابقة، وهي البناءات المشيدة قبل تاريخ 03 أوت 2008 واستثنى منها بعض البناءات، فحدد نطاقاً لهذه البناءات المعنية بالتسوية والبناءات الغير المعنية بالتسوية⁽¹⁾ (المطلب الأول)، ومن أجل ذلك قام المشرع بإلزام المرخص له بالبناء بإتباع إجراءات قانونية صارمة لتسوية البناءات غير الشرعية والتي وردت خطواتها في قانون رقم 08-15 (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الضوابط الموضوعية لتسوية البناءات غير الشرعية

يعتبر نص المادة الأولى من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها من أهم الحلقات التي تضم إلى التشريعات المتعلقة بالتعمير، ولقد اندرج صدوره بحسب الوصف الذي قدمته المادة الأولى منه⁽²⁾، ضمن سلسلة القوانين التي تستهدف إعادة هيكلة المدن وضبط عملية إنهاء البناءات بغرض ضمان الانسجام العمراني، وعليه حدد هذا

1- عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص 288.

2- تنص المادة الأولى من قانون رقم 08-15 على: «يهدف هذا القانون الى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ويهدف على الخصوص الى ما يأتي: وضع حد لحالات عدم إنهاء البيانات، تحقيق مطابقة البيانات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون، تحديد شروط بشغل أو استغلال البيانات، ترقية إطار مبني في مظهر جمالي ومهيأ بانسجام، تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير».

القانون البناءات المعنية بالتسوية (الفرع الأول)، وحدد البناءات الغير المعنية بالتسوية.
(الفرع الثاني).

الفرع الأول

البناءات المعنية بالتسوية

حدد المشرع الجزائري البناءات القابلة لإتمام الإنجاز فيما يلي:

1- البناءات غير المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة بناء، وفقا للمادة 19 من قانون رقم 08-15 التي تنص على: «عند انتهاء الأجل الممنوح يمكن صاحب البناء غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء ان يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون»، ففي هذه الحالة يكون صاحب البناء قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتم الإنجاز أو تجاوز المدة المحددة فيها، فهنا تمنح له رخصة إتمام الإنجاز.

2- البناءات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء، غير أنها غير مطابقة لها، وفقا للمادة 20 من القانون رقم 08-15، تمنح له شهادة مطابقة. في هذه الحالة يكون صاحب البناء قد أتم إنجاز بنيته غير أنها لا تتطابق مع أحكام رخصة البناء، وقد تكون مخالفة لأدوات التعمير.⁽¹⁾

1- تنص المادة 20 من قانون رقم 08-15 على: «دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، يمكن أن يستفيد صاحب البناء المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الاخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون».

3-البنائات المتممة التي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء، وفي هذه الحالة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا يتضمن رخصة البناء على سبيل التسوية، لأن صاحب البناء يكون قد أنجز بنايته دون الحصول على رخصة البناء.⁽¹⁾

4- البنائات غير المتممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء يمنح وفقا للمادة 23 من قانون رقم 08-15 شهادة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية. وفي هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند ملكية، وشرع بالبناء بدون رخصة بناء أو أنه خالف إحدى قواعد التعمير.⁽²⁾

كل صور البنائات المتقدم ذكرها أدرجها المشرع ضمن البنائات التي يستوجب تسوية وضعيتها خصوصا وأن المشرع أكد من خلال قانون رقم 08-15، أكد على إلزامية الحصول على رخصة البناء وأنه إذا لم ينجز البناء في أجل سنة تصبح رخصة البناء غير صالحة.⁽³⁾

الفرع الثاني

البنائات المستثناة من إجراءات التسوية

فرض المشرع أن يتم إتمام إنجاز أشغال البناء وتحقيق مطابقتها قبل شغل أو استغلال البناية، وذلك للحصول على شهادة مطابقة وفقا لقانون رقم 90-29 وأحكام قانون رقم 08-

1-تنص المادة 22 من قانون رقم 08-15 على: «يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل».

2-تنص المادة 23 من قانون رقم 08-15 على: «يجب على ملاك البنائات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بياناتهم ضمن الشروط والآجال المحددة في هذا القانون، من أجل تحقيق مطابقة البيانات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطة المعنية».

3-مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي لبلدي في مجال العمران، جسر للنشر، الجزائر، 2014، ص281.

15، غير أنه استثنى من تطبيق هذا الإجراء في إنجاز أشغال البناء العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني⁽¹⁾. وخلافا لهذه الحالة فإنه لا يمكن أن تكون محل تحقيق المطابقة البناء المنصوص عليها حصريا في المادة 16 من قانون رقم 08-15 التي تنص على: «لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون البناء الآتية: البناء المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها، البناء المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والموقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا منطقتي الارتفاعات المرتبطة بها، البناء المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني، البناء المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع، البناء التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها».

وما يفهم من تكريس حالات البناء المتقدم ذكرها في المادة 16 أعلاه أنه لا تسري عليها إطلاقا إجراءات المطابقة والتسوية لمخالفتها النظام العام العمراني، ويتعلق الأمر بالبناء فوق الأراضي العمومية والمرفقية، السياحية، الموانئ والمطارات، والأراضي الفلاحية، وقد وردت هذه الحالات على سبيل الحصر لا المثال، ومصير البناء فيها يكون الهدم بموجب قرار تصدره السلطات المختصة.⁽²⁾

1- تنص المادة 13 من قانون رقم 09-13 على: «لا تخضع لأحكام هذا القانون شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البيئات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تم لحسابها».

2- سجلت وزارة السكن والعمران والمدينة خلال الحصيلة الأولية لتقرير الثلاثي الأول لسنة 2017 في مجال مكافحة المخالفات المتعلقة بقواعد التهيئة والهندسة العمرانية ما يزيد عن 5371 مخالفة من بينها 5015 مخالفة تتعلق ببناءات أنجزت دون رخصة، وتطبيقا للقانون رقم 08-15 صدر أكثر من 428 قرار هدم، وفيما يتعلق بالملفات المرسلة إلى السلطات المحلية والقضائية بلغت أكثر من 5371 ومما هو جدير بالتنكير به أن وحدات شرطة العمران وحماية البيئة كانت قد أشرفت على هدم 953 بناء غير شرعي على المستوى الوطني.

المطلب الثاني

القواعد الإجرائية لتسوية البناءات غير الشرعية

يقصد بإجراءات تحقيق المطابقة مجموع التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء⁽¹⁾، وقد جاء المشرع بفكرة معالجة البناءات غير المنتهية من الأشغال والتي بقيت في صورة ورشات مفتوحة وبآجال غير محددة بسبب سقوط آجال رخصة البناء وعدم التحكم في أليات التسيير لأشغال البناء، وهذه الفكرة جاء بها المشرع من خلال قانون رقم 08-15 والذي استهدف وضع حد للبناءات غير الشرعية، تجسد ذلك من خلال إصداره لإجراءات قانونية صارمة، حيث ألزم المشرع صاحب البناء بإيداع ملف طلب التسوية لدى المصلحة المختصة (الفرع الأول)، وبعد التحقيق في ملف طلب التسوية تصدر الجهة المختصة قرارا نهائيا ويكون إما بقبول ملف طلب التسوية أو رفضه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

إجراءات إيداع طلب التسوية

من اجل تحقيق مطابقة البناءات، يلزم القانون مالكو البناء وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم ملف طلب التسوية للمباني المنتهية وغير المنتهية، ويكون ذلك باتباع إجراءات قانونية نتناولها فيما يلي:

أولا - مرحلة إعداد ملف التسوية :

هنا نميز بين ملفات طلبات التسوية للمباني المنتهية وغير المنتهية.

1- بالنسبة للبناءات المنتهية: الوثائق التي يستلزمها ملف التسوية تتمثل فيما يلي:

1- بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 08-15، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 483.

- خمسة (5) نسخ من التصريح المنصوص عليه في المادتين 24 و 25 من قانون رقم 08-15، ويتضمن التصريح كل المعلومات التالية:
 - صاحب البناية.
 - عنوان البناية.
 - رخصة البناء وتاريخ إنتهاء صلاحيتها إن وجدت
 - الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة بناء وكذا تاريخ بداية الأشغال والتاريخ المحتمل لانتهائها.
- خمسة (5) نسخ من كل وثيقة مكتوبة أو بيانية التي يمكن أن تدعم بما جاء في التصريح من معلومات. (1)
- 2 - بالنسبة للبناءات الغير المنتهية إضافة إلى الوثائق المذكورة سلفا يجب إضافة الوثائق التالية :
- وثيقة تعهد والتزام بتوقيف الأشغال، وعدم عرقلة التحقيقات الإدارية والتقنية وإتمام إجراءات المطابقة.
- شهادة من مهندس معماري معتمد يقيم فيها الآجال المتبقية لإتمام الأشغال نهائيا طبقا لأحكام المادة 29 من قانون رقم 08-15 (2).

1- تنص المادة 25 من قانون رقم 08-15 على: «يجب أن يذكر في هذا التصريح كما هو محر ما يأتي: - اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع، طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز، عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها، مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت، الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء، تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء، يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة أو البيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون...»

2- تنص المادة 29 من قانون رقم 08-15 على: « يقيم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام لإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبناءات غير المتمم في مفهوم المادتين 19 و 22 أعلاه وهذا حسب الأشغال الباقي إنجازها...»

بالإضافة إلى ملف آخر يخص كل البناية⁽¹⁾ نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 09-154⁽²⁾ في مادتها 4 يوصل إلى رأي المجلس الشعبي البلدي ويودع التصريح لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية ويسجل تاريخ إيداع الطلب يوصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع والهوية⁽³⁾، كما يجب أن يدون التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي، يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً.⁽⁴⁾

في حالة ما إذا كانت البناية غير متممة يجب أن يعلم المصريح رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.⁽⁵⁾

1- الملحق رقم 1، يمثل نموذج ملف التسوية.

2- تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر. عدد 27، الصادر بتاريخ 06/05/2009 على أنه: «عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبنانية غير متممة وغير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 22 من قانون رقم 08-15، المؤرخ في 20/07/2008 والمذكور أعلاه:

– الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة البيانية لبنانية تبين الأجزاء الباقية إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

أجل إتمام البناية يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 والمذكور أعلاه.

– مناظر فوتوغرافية لواجهات والمساحات الخارجية»

3- تنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 على أنه: «يودع التصريح لتحقيق مطابقة بناية مرفقا، حسب الحالة بأحد الملفات المذكورة في المادة 4 أعلاه لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية، مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصريح».

4- تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 على أنه: «يدون التصريح بمطابقة البناية في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً»

5- تنص المادة 7 من المرسوم رقم 09-154 على أنه: «عند إيداع التصريح بمطابقة البناية الذي يخص بناية غير متممة، يجب أن يعلم المصريح رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة حسب النموذج الملحق بهذا المرسوم»

ثانيا - مرحلة تسليم الملف إلى مكتب التعمير بالبلدية :

بعد التحقيق في ملف طلب التسوية والتأكد من توفر الوثائق المكتوبة والبيانية وتطابقها مع ما يتطلبه القانون، يتم تسجيل الملف بدفتر خاص بالبلدية يرقم ويؤشر من طرف الجهات المختصة إقليميا، وبعدها يمنح للمعني بالأمر وصل استلام⁽¹⁾.

وبعد ذلك يستلزم على أعوان مكتب التعمير للمصلحة التقنية لإدارة البلدية، الانتقال إلى مكان تواجد البناية محل إجراء طلب التسوية، والتحقيق من مدى مطابقة ما جاء في مضمون ورقة التصريح مع حقائق البناية والأشغال على أرض الواقع حيث أنه في حالة تسجيل عدم المطابقة يحرر محضر عدم المطابقة⁽²⁾، وعلى مكتب التعمير للبلدية بعد إبداء رأيه الخاص خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداع ملف طلب التسوية. وهذا الأخير يحول إلى مصلحة التعمير للدولة على مستوى الولاية⁽³⁾.

الفرع الثاني

إجراءات التحقيق والبث في ملف طلب التسوية

بعد استلام لجنة الدائرة ملفات التسوية، فإنها تفصل في نهاية الأمر بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة مقيد بالشروط أو الرفض. وهذا ما نص عليه نص المادة 41

1- تنص المادة 26 من قانون رقم 08-15 على: «يجب أن يدون التصريح في سجل خاص يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا».

2- تنص المادة 27 من قانون رقم 08-15 على: «يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات في مفهوم أحكام هذا القانون، على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح، يترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة».

3- تنص المادة 28 من قانون رقم 08-15 على: «يوصل لتصريح لمرفق بالملف المنصوص عليها في المادة 25 أعلاه والرأي المعطّل لصاح التعمير التابعة البلدية خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى لولاية، تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعطّل في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إخطارها».

من قانون 08-15 «فصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض». وتبعا لذلك نتولى تحليل كل حالة على انفراد كما يلي:

أولا - حالة الموافقة:

نميز بشأن الموافقة بين الموافقة العادية والموافقة المشروطة كما يلي:

1- الموافقة غير المشروطة: يجب أن نميز بين حالتين الإنجاز برخصة والإنجاز

بدون رخصة.

أ- حالة الإنجاز برخصة بناء: وهذه الحالة متعلقة بالبناءات المنتهية الأشغال، وقد نصت عليها المادة 35 من قانون رقم 08-15 والتي تكون فيها لأرضية البناء عقد ملكية أو شهادة حيازة يمكن من الحصول على رخصة البناء، ففي هذه الحالة لجنة الدائرة تعيد الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قصد إعداد شهادة المطابقة للبناءة المنتهية، أو رخصة إتمام الإنجاز بالنسبة للبناءة غير المنتهية من الإنجاز.⁽¹⁾

ب- حالة الإنجاز بدون رخصة: ويتم ذلك من خلال إعادة تحويل ملف طلب التسوية التي يتضمن نسخة من وثيقة العقد الرسمي لقاعدة البناء من قبل لجنة الدائرة إلى إدارة البلدية من أجل إعداد رخصة البناء على سبيل التسوية فيما يخص البناءات المنتهية، وإعداد رخصة إتمام الإنجاز فيما يخص البناءات غير المنتهية وليس لها رخص بناء مسبقة.

2- الموافقة المشروطة : وهذه الحالة تتم في حالة تسجيل الإدارة تحفظات تقنية

انطلاقا من ملف التسوية ذاته ومن المحاضر الإدارية المعللة الصادرة عن مختلف الإدارات

1- تنص المادة 35 من قانون رقم 08-15 على: «عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناءة، عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي 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 لإتمام إنجاز البناءة أو شهادة تحقيق المطابقة وفقا لأحكام المواد 20، 21 و22 أعلاه، في هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقا للأحكام المذكورة أعلاه والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها»

والمصالح التقنية المعنية، حيث أنه بناء على أحكام المادة 44 من القانون رقم 08-15، فإن رئيس مجلس الشعبي البلدي يقوم بتبليغ المعني كتابيا بالتحفظات المسجلة من قبل أعضاء لجنة الدائرة ويطلب منه رفعها خلال الآجال المحددة من قبل اللجنة .

وبعد الزيارة الميدانية لقسم البناء والتعمير لمكان تواجد البناية غير المتممة، وبعد نفاذ الآجال المحددة، والتأكد من مطابقة الأشغال طبقا لما جاء في تحفظات اللجنة، يحرر محضر لهذا الغرض، وتقوم اللجنة بإعادة استصدار قرار الموافقة وترسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، لغرض تسليم المعني التسوية وذلك بمنحه: إما رخصة بناء على سبيل التسوية في حالة بناية منتهية وليس لها رخصة بناء، أو شهادة مطابقة في حالة بناية منتهية لها رخصة بناء أو رخصة إتمام الأشغال في حالة إذا كانت البناية غير منتهية وليس لها رخصة بناء.⁽¹⁾

ثانيا - حالة الرفض:

وهي الحالة التي نصت عليها المادة 45 من القانون 08-15 حيث يمكن للمعني بقرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة أن يودع طعنا أمام لجنة الطعن المتواجد مقرها بإدارة الولاية على أن يرفق هذا الطعن بالوثائق التبريرية اللازمة وذلك للدفاع أمام اللجنة.

وبعد الانتهاء من التحقيق في الوثائق المتعلقة بالطعن⁽²⁾ تفصل اللجنة الولائية بموجب قرار وتبلغه إلى لجنة الدائرة وهذه الأخيرة وعلى أساس قرار اللجنة الولائية للطعون، فإنها تفصل بصفة غير نهائية في طلب تحقيق المطابقة مع تبليغها بالمعني بالأمر⁽³⁾.

1- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع: القانون العقاري، كلية الحقوق، يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، 2012، ص110.

2- أنظر المادة 50 من القانون 08-15: «عند نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة»

3- غربي إبراهيم، مرجع سابق، ص 110.

مما تقدم نلاحظ أنه يسمح للسلطات فقط بقبول ملفات التسوية المودعة في الآجال المحددة قانونا، وذلك من خلال إصدار قرار الموافقة، ولكن نظرا للحجم الكبير للحظيرة السكنية والعراقل القانونية والعرفية التي تعرقل البلدية، تم إصدار منشور وزاري مشترك مع وزارة الداخلية يسمح للسلطات المحلية بقبول ملفات التسوية الخاصة بالمتأخرين أو بمراجعة معالجة اللجان المحلية للملفات المودعة بالنظر للعدد المرتفع للملفات المرفوضة أو المؤجلة، وهذا ما أدى بالحكومة إلى تمديد آجال تسوية لباقيات غير المكتملة، وذلك بموجب استحداث مادة جديدة في قانون المالية لسنة 2017، وذلك نظرا للعراقل والصعوبات الكبيرة التي صاحبت تطبيق قانون رقم 08-15، ويعود ذلك إلى السببين: يتعلق الأول بعدم حوزة أصحاب البناءات غير الشرعية على عقود الملكية للأراضي التي تم البناء عليها، وأن ملف التسوية حسب دفتر الشروط الموجود على مستوى البلدية يعتبر عقد الملكية وثيقة جوهرية تخلفها يجعل الملف غير مقبول، ويعتبر مل هذا الحل إجحاف في حق بعض المعنيين من هذه المسألة خصوصا المستفيدين من قطع أرضية خلال التسعينات عندما كانت المحافظة العقارية بيد البلدية التي أصدرت قرارات الاستفادة من قطع أرضية غير ممسوحة ولم تثبت ملكيتها لها.

أما السبب الثاني الذي عرقل التطبيق الفوري والسريع لقانون رقم 08-15 فهو سبب مركب عند المواطن الجزائري بسبب الأزمة الاقتصادية وتأثيراتها على المستوى الاجتماعي للفرد الجزائري وأمام الإجراءات الإدارية المعقدة لطلب التسوية فإن المواطن يتجه إلى البناء وبعدها يشرع في إجراءات التسوية، إلا أن هذا الواقع كان سببا مباشرا في زيادة حجم الظاهرة وارتفاع عدد الملفات المتعلقة بالبناءات غير الشرعية ودعا وزير السكن "تبون" إلى التسريع في عملية التسوية، وعدم الأخذ بعين الاعتبار هذه الأسباب.⁽¹⁾

1 www.echorouk.online.com

الفصل الثاني

ضبط وتنظيم حركة البناء والتعمير العمراني

لمنع البناء غير الشرعي

رغم الأهمية التي تكتسبها شهادة المطابقة في مجال تحقيق مطابقة البناءات وضمن التنسيق العمراني المقبول، إلا أن هذه الشهادة لوحدها غير كافية لقمع الظاهرة ومحاربتها في مهدها، خصوصا وأن الظاهرة ترتبط في عمقها بظروف إدارية، اقتصادية، واجتماعية، وذهنية، خاصة بالفرد الجزائري، وعليه فإن مواجهة الظاهرة يتطلب عملية ضبط وإعادة تنظيم للحظيرة العمرانية قصد التحكم في زمام كل الجوانب ذات الصلة بالعمران والهندسة العمرانية، ولأجل ذلك أصدر المشرع نصوص تشريعية وتنظيمية تقم الإدارة والمواطن للمبادرة نحو التقليل من البناء غير الشرعي والتعمير العشوائي.⁽¹⁾

وبتمثل دور الرقابة في مجال التعمير منح الانسجام للنسيج العمراني، والحرص على أمن وسلامة البناءات وبالتالي تحسين المظهر الجمالي للعمران، وهذا الأخير يكون بتفعيل دور الإدارة وأعاونها لضبط حركة العمران، حيث نص قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 على المراقبة الدائمة للعمران، وذلك من خلال مراقبة مطابقة عمليات البناء للشروط المحدودة في القوانين والتنظيمات⁽²⁾ وهذه الأخيرة يترأسها رئيس لمجلس الشعبي البلدي، والذي أوكلت له مهمة الرقابة على مستوى البلدية، ويتجلى دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة أشغال البناء من بدايتها إلى نهايتها، كما أوكله القانون مهمة التحقيق والمعاینات والزيارات لأماكن البناء، كما له دور كبير في تنظيم حركة البناء وذلك من خلال إصداره للرخص كرخصة البناء وكذا شهادة الهدم وشهادة المطابقة.

ونظرا لما آلت عليه أوضاع العمران والبناء وذلك من خلال انتشار البناءات غير الشرعية، ومن أجل دعم الرقابة التي تقوم بها البلدية، تأسست بموجب قانون رقم 08-15

1- عباس راضية، مرجع سابق، ص 293.

2- تنص المادة 91 من قانون رقم 90-29 على أنه: "على البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"

الفصل الثاني: ضبط وتنظيم حركة البناء والتعمير العمراني لمنع البناء غير الشرعي

أجهزة أخرى تتولى مراقبة النشاط العمراني، تتمثل في مفتشيات العمران والبناء هدفها الأساسي تنظيم وضبط حركة العمران (المبحث الأول)، وفي حالة الإخلال بضوابط البناء والتعمير، قام المشرع بتجريم التصرفات المخلة للنظام العام العمراني، وذلك باتخاذ إجراءات ردية في حالة الإخلال بقواعد العمران، حيث قام بحصر المخالفات وتسهيل العقوبات على مخالفيها (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الرقابة آلية لتنظيم حركة البناء والتعمير

تضطلع الإدارة بعمليات الرقابة في مجال البناء والتعمير عن طريق أجهزة، غرضها المحافظة على النظام العام العمراني بطريقة وقائية أساسية وعلاجية في شكل دائم ومنتظم، وكذا ضمان انسجام النسيج العمراني والحرص للقضاء على أشكال التوسع الفوضوي وعلاجها إذا اقتضى الأمر سواء بالمطابقة أو لهدم (المطلب الأول)، ونظرا لكثرة مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي في حركة البناء، أدخل المشرع رقابة أخرى والمتمثلة في مفتشيات التعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول

رقابة المجلس الشعبي البلدي

ألزم المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي برقابة حركة البناء والتعمير وذلك من خلال الزيارات والمعاینات لأماكن البناء⁽¹⁾ ومراقبة كل البنايات سواء المشيدة برخصة البناء (الفرع الأول) وكذا مراقبة البنايات المشيدة بدون رخصة البناء أو غير مطابقة لها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مراقبة البنايات المشيدة برخصة البناء

ألزم المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي في رقابة البنايات المشيدة برخصة البناء، وهذه الرقابة تكون من بداية الأشغال إلى غاية انتهائها.

1- تنص المادة 37 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على أنه: *يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعدوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور إنجاز أو القيام بالمعاینات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت*

أولاً- متابعة الأشغال أثناء البناء:

بعد منح رخصة البناء، يتوجب على صاحبه أن يعلم الإدارة ببداية الأشغال والانطلاق فيها، وهذا ما أكدته نص المادتين 56 و 57 من القانون رقم 08-15 الذي ألزم صاحب المشروع الذي لم يتم إنجاز البناية طلب استئناف الأشغال وإتمام البناية⁽¹⁾ في حالة قبول طلبه تسلم له رخصة لفتح الورشة في أجل مدته ثمانية (08) أيام.⁽²⁾

ويتعين عليه وضع سياج ولافتة تدخل على أشغال إتمام الإنجاز⁽³⁾ وكما جاء في نص المادة 57 من القانون السالف الذكر.

«... يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز».

كما أن دور رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يتوقف عند منح وصل افتتاح الورشة وإنما يتعداه ويظهر ذلك من خلال نص المادة 58 من قانون 08-15 التي جاء فيما يلي: «يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المدني، خلال المدة المحدد في رخصة إتمام الإنجاز القيام شخصيا أو عن طريق الأعوان المذكورين في المادة 27 أعلاه، بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو الفجائية من خلال معاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها»

ثانيا- متابعة الأشغال بعد انتهائها:

ألزم المشرع صاحب رخصة البناء بعد إتمام الأشغال أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي ليسلم له شهادة مطابقة، وهذا استنادا لنص المادة 56 من القانون رقم 90-29 التي

1- تنص المادة 1/56 من القانون رقم 08-15 على أنه: «يشترط ايداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من طرف المالك أو صاحب المشروع، لاستئناف الأشغال»

2- تنص المادة 2/56 من القانون السالف الذكر على أنه: «... في حالة قبول الطلب، تسلم رخصة فتح الورشة في أجل مدته ثمانية (08) أيام».

3- تنص المادة 3/56 من القانون السالف الذكر على أنه: «... يجب أن تجسد الورشة عن طريق إقامة سياج الحماية ووضع لافتة تحل على اشغال إتمام الإنجاز»

تنص على: «يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة مطابقة».

الفرع الثاني

مراقبة البنايات المشيدة دون رخصة البناء

منع المشرع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة البناء، أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.⁽¹⁾
أولا- البناء بدون رخصة:

ألزم المشرع رئيس المجلس الشعبي بهدم كل بناية تمت دون رخصة بناء وذلك دون اللجوء إلى القضاء باتباع الإجراءات التي نص عليها قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم. ففي حالة إنجاز بناء دون رخصة، وبناء على محضر إثبات المطابقة المحرر من أحد الأعيان المؤهلين قانونا، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء، في أجل 08 أيام من تاريخ تسليم المحضر إثبات المخالفة.⁽²⁾
ثانيا- عدم مطابقة البناء للرخصة:

إن المشرع ميز بين دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة البناء بدون رخصة وخاصة عدم مطابقة البناء للرخصة المقدمة، باعتباره يتمتع بسلطة الهدم في الحالة الأولى، أما في الحالة الثانية، فإن المادة 76 مكرر 5 من قانون 90-29 نصت على أن القاضي

1- تنص المادة 76 من القانون رقم 90-29 على أنه: «يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة البناء أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء»

2- تنص المادة من القانون رقم 76 مكرر 4 من قانون رقم 04-05 السالف الذكر على أنه: «عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة، ففي هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة»

الجزائي يصدر حكما لمطابقة البناء للرخصة أو هدمه كلياً أو جزئياً⁽¹⁾

المطلب الثاني

رقابة مفتشيات العمران والبناء

نظرا لما آلت اليه الأوضاع في مجال العمران، ولتقادي الكوارث العمرانية، قام المشرع بإنشاء أجهزة متخصصة لرقابة الحركة العمرانية⁽²⁾ لاستدراك النقائص وتعزيز جهات الرقابة ودعمها لهذه الأخيرة، جاء المشرع بقوانين ومراسيم تنفيذية، والتي قامت بإنشاء مفتشيات العمران والبناء، منها المفتشية العامة (الفرع الأول) ومنها المفتشية الجهوية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المفتشية العامة للعمران والبناء

من أجل تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية ولضمان وتحقيق الانسجام والتوازن العمراني اصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 13-152⁽³⁾ والذي نص على المفتشية العامة للعمران والبناء⁽⁴⁾ ولكن تم التخلي عنها من قبل الوزارة بسبب وجود مفتشية عامة على مستوى الوزارة وتم تغيير المفتشية العامة للعمران والبناء إلى المفتشية العامة في وزارة السكن والعمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-152. والذي حدد كهم المفتشية العامة في وزارة

1- تنص المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 04-05 على أنه: «في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة البناء المسلمة يحرر العون المؤهل قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لا يتعدى اثنان وسبعين (72) ساعة، في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء اليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كلياً في أجل تحدده، في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين تلقائيا في تنفيذ الأشغال المقررة على نفقات المخالف»

2- عباس راضية، مرجع سابق، ص 300.

3- مرسوم تنفيذي رقم 152-0813، المؤرخ في 15/04/2013 يحدد مهام المفتشية العامة في وزارة السكن والعمران وتنظيمها، ج.ر. عدد 22 الصادرة بتاريخ 25/04/2013.

4- تم التخلي عن المفتشية العامة للعمران والبناء، وذلك من قبل الوزارة، وتم الاستفتاء عنها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-152.

الفصل الثاني: ضبط وتنظيم حركة البناء والتعمير العمراني لمنع البناء غير الشرعي

السكن والعمران وتنظيمها وعملها وتتكفل تقيده لمفتشية بوضع التدابير الضرورية لتقييم نشاطات الهياكل التابعة لوزارة السكن ورقابتها⁽¹⁾. وتتولى المفتشية عدة مهام، والتي نصت عليها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-152 على أنه: «تتولى المفتشية العامة المهام التالية:

- التأكد من السير العادي والمنظم للهياكل غير الممركزة وكذا المؤسسات والهيئات العمومية الموضوعة تحت وصاية وزارة السكن والعمران، والوقاية من نقائص تسييرها.
- السهر على الحفاظ على الوسائل والموارد الموضوعية تحت تصرفها وعلى استعمالها العقلاني والمحكم
- التأكد من تنفيذ القرارات والتوجيهات التي يتخذها وزير السكن والعمران ومتابعتها
- اقتراح كل التدابير والتوصيات التي من شأنها تحسين تنظيم وعمل الهياكل والمصالح موضوع التفيتش».

تمارس المفتشية العامة اشغالها على أساس برنامج سنوي تعده المفتشية ويعرض على الوزير للموافقة عليه⁽²⁾ ويكون التفيتش فجائيا استنادا إلى نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 13-152⁽³⁾ وتتوج كل مهمة تفيتش بتقرير يرسله المفتش العام إلى الوزير، كذلك يقوم المفتش العام بإعداد تقرير سنوي يرسله إلى الوزير، وهذا تطبيقا للمادة 2/5 من المرسوم التنفيذي أعلاه التي تنص على أنه: «... كما يعد المفتش العام تقريرا سنويا للنشاط يرسله إلى

1- تنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 13-152 على أنه: تطبيقا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 13-1511 المؤرخ في 15 أبريل 2013، والمذكور أعلاه، يحدد هذا المرسوم مهام المفتشية العامة في وزارة السكن والعمران وتنظيمها وعملها، التي تدعي في صلب النص "المفتشية العامة" وتوضع تحت سلطة وزير السكن والعمران"

2- تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-152 على أنه: تعمل المفتشية العامة على أساس برنامج تفيتش سنوي تحده وتعرضه على الوزير للموافقة عليه"

3- تنص المادة 1/4 من المرسوم السالف الذكر على أنه: «... وزيادة على ذلك يمكن للمفتشية العامة أن تقوم بصفة فجائية وبطلب من الوزير بكل تحقيق أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة».

الفصل الثاني: ضبط وتنظيم حركة البناء والتعمير العمراني لمنع البناء غير الشرعي

الوزير يستعرض فيه الملاحظات والاقتراحات المتعلقة بسير مصالح القطاع ونوعية أداء خدماتها». وكما يتعين على هذه المفتشية أن تحافظ على سرية مهامها.

مما تقدم نلاحظ أن المفتشية العام تتدرج ضمن الأجهزة المحورية في مجال البناء والتعمير والتي تنص عليها قانون رقم 08-15 وذلك من أجل ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالتعمير والبناء، والإطار المبني، كذلك اتضح لنا من خلال دراسة مهام هذه المفتشية أن لها دور رقابي في حركة البناء والتعمير ذات طابع مركزي، له دوافع للحد من التشوه العمراني، والتجاوزات على العمران خاصة في غياب الهيئات المحلية التي لم تستطع التحكم في ظاهرة البناء غير الشرعي مع تسارع العمران.

فمن خلال دراستنا لصلاحيات هذه المفتشية اتضح أن لها دور في الرقابة الداخلية للمصالح التابعة للوزارة ولا دخل لها لمراقبة المخالفات العمرانية، فالمفتشية العامة تعتبر كجهاز رقابي وطني يراقب ويتابع حركة البناء لا يمكن الاستغناء عنها خاصة بعد غياب دور الدولة في هذا المجال وعدم إمكانية المديرية الولائية للعمران والبناء بفرض احترام قوانين التعمير والبناء.

الفرع الثاني

المفتشية الجهوية للعمران والبناء

أنشأت المفتشية الجهوية للعمران والبناء، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-189⁽¹⁾، وهي مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران وحماية الإطار المبني، وتمثل جهاز الدولة في

1- المرسوم التنفيذي رقم 08-389، المؤرخ في 27/11/2008 المحدد لمهام المفتشية الجهوية للعمران والبناء، ج.ر عدد 69 الصادر بتاريخ 07/12/2008.

الفصل الثاني: ضبط وتنظيم حركة البناء والتعمير العمراني لمنع البناء غير الشرعي

مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني⁽¹⁾ وتكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء.⁽²⁾

وبشأن مهام المفتشية الجهوية، نصت المادة 02/02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-189 على أنه: «... وبهذه الصفة تتولى القيام بالمهام الآتية:

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء.
- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوط بها.
- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء
- تقوم بتصوير وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة ولجماعات المحلية.
- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني
- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية، بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها
- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها.
- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير مكتمل

1- تنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 08-189 السالف الذكر على أنه: «المفتشية الجهوية هي مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران والبناء وحماية لإطار المبني، المفتشية الجهوية هي جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء...»

2- تنص المادة 1/02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-189 السالف الذكر على أنه: تكلف المفتشية الجهوية، في كل الولايات التابع لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء، بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني.»

الفصل الثاني: ضبط وتنظيم حركة البناء والتعمير العمراني لمنع البناء غير الشرعي

- تطور الإعلام وتقوم بتحسين المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها».

مما تقدم نلاحظ أن المفتشية الجهوية تلعب دور في الرقابة الخارجية للمصالح التابعة للوزارة والعمران وتتجلى هذه المراقبة من خلال اتصالها بأجهزة الدولة والجماعات المحلية باتخاذ إجراءات وتدابير لمكافحة ظاهرة البناءات غير الشرعية.

المبحث الثاني

تجريم التصرفات المخلة بضوابط البناء والتعمير

سن المشرع الجزائري عدة قوانين تضمنت الكثير من الأحكام المقررة لضبط مجال البناء والتعمير، وسد كل الأبواب في وجه كل التجاوزات التي تقع خرقا له، ووقفا عند حكم هذه الأهداف جرم المشرع الجزائري بعض الأفعال المنافية للنظام العام العمراني (المطلب الأول)

وترتبيا على ذلك ضمن المشرع قوانين التهيئة والتعمير الكثير من العقوبات لردع ومساءلة المخالفين لأحكام هذه القوانين (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الجرائم المنافية للنظام العام العمراني

نص المشرع الجزائري على جرائم التهيئة والتعمير في عدة نصوص قانونية منه ما هو منصوص عليه في القانون رقم 04-05⁽¹⁾ المعدل والمتمم لقانون رقم 90-29 (الفرع الأول) ومنه ما هو منصوص عليه في القانون رقم 08-15 (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الجرائم المنصوص عنها في قانون 04-05

أقر قانون 04-05 نوعين من الجرائم المتعلقة برخصة البناء بناء غير مطابقة لمواصفات رخصة (أولا)، وجريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص (ثانيا).

1-قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

أولاً- جريمة البناء بدون رخصة:

تقوم هذه الجريمة عندما يقوم شخص بتشديد بنائية أو إنجاز أشغال بناء دون اللجوء إلى الهيئة الإدارية لاستصدار رخصة بذلك وفق ما يمليه القانون، وتعتبر هذه الجريمة من أخطر الجرائم وأقصاها بالنظر إلى العقوبة المقررة لها.⁽¹⁾

وقد نص على هذه الجريمة المرسوم التشريعي رقم 94-07 الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة لمهندس المعماري المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-06 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 وذلك في المادة 50⁽²⁾ بنصها على: " ... تحدد أنواع المخالفات موضوع العقوبات المالية ومبالغ الغرامات الجزائية كما يأتي:

- تشديد بنائية دون رخصة بناء... لا تشيد رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير... تشييد بنائية دون رخصة بناء على أرض خاصة".

1- خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، 2009، 2010، ص 82.

2- المادة 50 (ملغاة) من المرسوم التشريعي 94-07 مؤرخ في 18/05/1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ج.ر، عدد 32، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-06 مؤرخ في 14/08/2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، ج.ر، عدد 51 صادر في 15/08/2004 والذي ألغى هذه المادة بموجب المادة 2 بنصها على: «تلغى أحكام المواد 50 و 51 و 52 و 53 و 54...»، كما نصّ على هذه الجريمة القانونية رقم 08-15 في المادة 792 والتي تنص على: «يعاقب...كل من يشيد أو يحاول تشييد بنائية دون رخصة بناء».

الفصل الثاني: ضبط وتنظيم حركة البناء والتعمير العمراني لمنع البناء غير الشرعي

كما تشمل هذه الجريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها، أو تعليتها، أو تعديلها، أو تدعيمها وهذا ما يتطابق مع نص المادة 52⁽¹⁾ من قانون رقم 90-29 التي تحدّد الأعمال التي لا يمكن القيام بها إلاّ بعد الحصول على رخصة البناء.

نص المشرع الجزائري صراحة في المادة 07 من قانون رقم 04-05 التي تدرج المادة 76 جديدة ضمن قانون 90-29 على جريمة البناء بدون ترخيص والتي تنص على: «...يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء».

ثانيا: جريمة القيام بأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء.

وهي الجريمة التي يقوم فيها الشخص بأي عمل من أعمال البناء سواء تشييد المباني الجديدة أو تمديد المباني القائمة أو التغيير الذي يمَسّ الحيطان الضخمة، أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، على أن تكون هذه الأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء، لاسيما فيما يتعلق بالأصول الفنية في التصميم والتنفيذ والإشراف على التنفيذ، وكذا القواعد المتعلقة بمظهر البيانات وعلوّها وحجمها وموقعها، ومدى احترامها لكلّ مقتضيات الأمن والصحة⁽²⁾.

بالرجوع إلى نص المادة 77 من قانون رقم 90-29 نجد أن الأشخاص المخاطبين بهذه الجريمة غير مقتصر فقط على مالكي الأرض، بل تمتد إلى كل من المقاول والمهندس المعماري، لكن ليس بصفتهم فاعلين بل كشركاء يساعدان الفاعل على ارتكاب الجريمة كما

1-تنص المادة 52 من قانون رقم 90-29 على: «تشتت رخصة البناء من أجل تشييد الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البناءات الموجودة ولتفسير البناء الذي يمَسّ الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج...»

2- مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع قانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000-2001، ص118.

الفصل الثاني: ضبط وتنظيم حركة البناء والتعمير العمراني لمنع البناء غير الشرعي

أشاره إلى ذلك أيضا المادة 76 من قانون رقم 08-15 على: «تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و75 أعلاه، على المقاتل الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس الطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أو أمر تسببت في المخالفة».

وتكّيف جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة للترخيص بأنها جريمة سلبية، لأنّ نشاط الجاني فيها يتكون من فعل سلبي يتمثل في الامتناع عن مراعاة المواصفات التي يفرضها رخصة البناء، وهي جريمة وقتية لأنّ نشاط الجاني فيها يحدث في وقت محدّد وينتهي بمجرد ارتكابه⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الجرائم المنصوص عليها في القانون 08-15

حدّد المشرّع مجموعة من الجرائم في قانون رقم 08-15 لم ينص عليها في القانون رقم 90-29، وتتمثل هذه الجرائم في: الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة (أولا)، والجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة (ثانيا).

أولا: الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة.

لأوّل مرّة يتمّ التطرق لهذا النوع من الجرائم في قانون 08-15 نحددها فيما يلي:

1. إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة: نصّ على هذه الجريمة المادة 74⁽²⁾ من قانون 08-15 والتي تنص على: «يعاقب بالحبس... كل من ينشأ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة».

1- بزغيش بوبكر، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص107.

2- أنظر المادة 74 من القانون رقم 08-15.

2. البناء في تجزئة لم يصدر فيها رخصة التجزئة: نصت عليها المادة 75 من نفس القانون، كما أنه يفهم من نص المادة 76 أنه يعاقب كل من المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس الطبوغرافي وكل صاحب دراسة أعطى أو أمر تسببت في المخالفة بالعقوبات المنصوص عليها في المواد 74 و75 سالفه الذكر⁽¹⁾.

- بيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانتا غير مرخصتين: تنص المادة 77 من قانون رقم 08-15 على: «يعاقب... كل من يبيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الإستلام المؤقت لأشغال الانتفاع...»

ثانيا: الجرائم المتعلقة بمخالفة شهادة المطابقة.

تعتبر شهادة المطابقة ضرورية لشغل واستغلال البناء والتي تثبت مطابقة البناء للقانون والتنظيم المعمول به ويسمح من خلالها استقبال الجمهور التي رغم ضرورة إصدارها غير أن المواطنين لا يتصدرونها بعد إتمام بناءاتهم، وذلك إما لعدم إتمام البناء في أغلب الحالات أو عدم فرض عقوبات على عدم استصدارها⁽²⁾.

وقد نص على هذه الجريمة في المواد 81 و82 و83 من قانون 08-15⁽³⁾، يتضح من خلال العقوبات المقررة على مخالفات أحكام وقواعد العمران أنها تتمثل في عقوبات إدارية كالهدم وعقوبات قضائية تتمثل إما في الهدم أو المطابقة في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة.

1- أنظر المادتين 75 و76 من القانون رقم 08-15.

2- عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص327.

3- تنص المادة 82 من قانون رقم 08-15 على: «يعاقب... كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة...».

فالمشرع إذن من خلال هذا القانون قد حاول تدارك نقائص قانون 90-29 في مجال تحديد المخالفات والعقوبات من خلال التمييز بين مجموعة من المخالفات التي لم تتضمنها صراحة أحكام قانون 90-29 والمراسيم التنفيذية له، المتمثل كل من مخالفة رخصة البناء والتجزئة وشهادة المطابقة وذلك لمحاولة رد الاعتبار للنسيج العمراني للمدن الجزائرية⁽¹⁾.

المطلب الثاني

ردع التصرفات المخلة بقوانين البناء والتعمير

إن المشرع حماية ولفرض احترام قواعد التهيئة والتعمير فرض عقوبات مشددة تضمنها القانون رقم 90-29 (الفرع الأول)، ولتشدّد هذه العقوبات ولتوضيحها أصدر المشرع قانون رقم 08-15 (الفرع الثاني).

الفرع الأول

العقوبات الواردة في القانون رقم 90-29

يتضح من خلال القانون رقم 90-29 أنّ المشرع لم يحدّد بدقة المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير وعقوباتها، وقد خصص لها 3 موارد فقط هي 76، 77، 78 تحت عنوان "المخالفات" وهي كالآتي:

إنّ المادة 76 من قانون رقم 90-29 قبل التعديل نصت على أنّه في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذه الحالة تقوم الإدارة برفع دعوى أمام القضاء الاستعجالي من أجل الأمر بوقف الأشغال⁽²⁾.

1- عباس راضية، المرجع نفسه، ص 327.

2- المادة 76 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الفصل الثاني: ضبط وتنظيم حركة البناء والتعمير العمراني لمنع البناء غير الشرعي

تنفيذ الأشغال واستعمال الأرض خلافا لأحكام هذا القانون، كما يمكن الحبس من شهر إلى 6 أشهر في حالة العود، وتحكم بهذه العقوبة ضدّ مستعملي الأرض أو المستفدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال⁽¹⁾.

كما أنّه تأمر الجهة القضائية المختصة وفق للمادتين السابقتين إمّا مطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء أو الهدم أو إعادة المواقع كما كانت عليها⁽²⁾.

كما نص القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 76 مكرر 04 أنّه حالة إنجاز بناء دون رخصة يقوم بمتابعة جزائية والهدم ويكون أعباء تنفيذ أشغال الهدم على حساب المخالف⁽³⁾، كما تضيف المادة 76 مكرر 5 على حالة أخرى وهي عدم مطابقة البناء لرخصة البناء في هذه الحالة تقوم الجهة القضائية المختصة بالبت في الدعوى العمومية وتصدر قرار إمّا بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا وتنفيذ الأشغال على نفقة المخالف⁽⁴⁾.

الفرع الثاني

العقوبات الواردة في القانون رقم 08-15

أدخل المشرع الجزائري في القانون رقم 08-15 المحدد لمطابقة البيانات وإتمام إنجازها مجموعة من المخالفات، كما حدّد لكلّ مخالفة عقوبتها الخاصة وتتمثل هذه المخالفات فيما يلي:

1- المادة 77 من قانون رقم 90-29، سالف الذكر.

2- المادة 78 من قانون رقم 90-29، سالف الذكر.

إنّ هذه النصوص جاءت عامة وغير واضحة وبالتالي ترك المجال واسع للإدارة في تحديدها.

3- المادة 76 مكرر 05 من قانون رقم 04-05، المرجع نفسه.

4- المادة 76 مكرر 05 من قانون رقم 04-05، المرجع نفسه.

الفصل الثاني: ضبط وتنظيم حركة البناء والتعمير العمراني لمنع البناء غير الشرعي

1. إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة في قطعة أرض لم تخصص للبناء في هذه الحالة يأمر الوالي إمّا بإعادة الأماكن إلى حالتها أو هدم البناءات وتكون المصاريف على عاتق المخالف زائد متابعات قضائية⁽¹⁾.
2. إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة: الحبس من 06 أشهر إلى سنتين وغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج وتضاعف في حالة العود⁽²⁾.
3. كل من يبيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية غذا كانت غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع: يعاقب بالحبس من (06) أشهر إلى سنة وغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج أو بإحداهما، وفي حالة العود يمكن الحبس من سنة (01) إلى (05) سنوات) وتضاعف الغرامة⁽³⁾.
4. كل من لا ينجز البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء: يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج⁽⁴⁾.
5. كل من يثيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء: غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج وفي حالة العود يعاقب بالحبس من (06) أشهر إلى (01) سنة وتضاعف الغرامة⁽⁵⁾.
6. كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد: يعاقب بغرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج⁽⁶⁾.

1- المادة 73 من قانون رقم 15-08، سالف الذكر.

2- المادة 74 من قانون رقم 15-08، سالف الذكر.

3- المادة 77 من قانون رقم 15-08، سالف الذكر.

4- المادة 78 من قانون رقم 15-08، سالف الذكر.

5- المادة 79 من قانون رقم 15-08، السالف الذكر.

6- المادة 81 من قانون رقم 15-08، السالف الذكر.

الفصل الثاني: ضبط وتنظيم حركة البناء والتعمير العمراني لمنع البناء غير الشرعي

7. كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها: يعاقب بغرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج في حالة عدم الامتثال بحكم بالحبس لمدة (06 أشهر إلى (12 شهرا وتضاعف الغرامة⁽¹⁾.
8. من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة: غرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج في حالة عدم الامتثال بأمر هدم البناية.
9. إدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال: يعاقب وفق قانون العقوبات.
10. كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها: يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج في حالة العود تضاعف⁽²⁾.
11. كل من لم يوقف فوراً الأشغال: غرامة من 50.000 دج إلى 20.000 دج مع غلق الورشة.
12. كل من صرح وتمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد: غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج.
13. كل من يقوم بالربط المؤقت النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج وفي حالة العود تضاعف الغرامة كما يمكن أن يحكم بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية.
14. كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز: غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج وفي حالة العود تضاعف.

1- المادة 82 من قانون رقم 08-15، السالف الذكر.

2- المواد: 83-84-85 من قانون رقم 08-15، السالف الذكر.

الفصل الثاني: ضبط وتنظيم حركة البناء والتعمير العمراني لمنع البناء غير الشرعي

15. كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز: غرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج⁽¹⁾.
16. كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي يعاقب بغرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج في حالة العود تضاعف⁽²⁾.
17. كل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل المحدد: غرامة 10.000 دج إلى 50.000 دج في حالة العود تضاعف⁽³⁾.

1- المواد 86-87-88-89-90، من لقانون رقم 08-15، سالف الذكر.

2- المادة 91 من قانون رقم 08-15، سالف الذكر.

3- المادة 92 من قانون رقم 08-15، سالف الذكر.

خاتمة

إن تسوية البناءات غير الشرعية في الجزائر موضوع غير ثابت خاضع للتوجيهات الاقتصادية بصفة عامة، والاجتماعية بصفة خاصة، إلا أن المشرع من خلال التعديلات التي تبناها في مجال التسوية، قام بسن قانون جديد والذي يعتبر قفزة نوعية قام بها المشرع في مجال العمران، وهو قانون رقم 15-08 الذي يعتبر كآلية من آليات التسوية التي تهدف إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ووضع حد لحالة عدم إنهاء البناءات وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

غير أن هذا القانون مرتبط بفترة زمنية معينة ومحدودة، فانتهاه أحكام قانون تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها مرتبط بميعاد 5 سنوات، هذا الأخير الذي يعد غير كافي لمعالجة وضعية البناءات غير الشرعية وذلك نظرا للصعوبات التي يواجهها المواطن والمؤسسات على مستوى البلدية بسبب البيروقراطية التي تمارسها البلديات، وهذا ما أدى بالحكومة إلى تمديد آجال التسوية إلى جانفي 2018 لإعطاء فرصة إضافية لكل مواطن ومتعامل للحصول على شهادة المطابقة، وهنا يبقى قانون رقم 15-08 عالق بين وقف التنفيذ وصعوبات التطبيق

ومن هنا نقترح بعض الاقتراحات عسى أن تخفف من حدة البناءات غير الشرعية والتي نحاول طرحها فيما يلي:

- التسهيل في إجراءات الحصول على رخصة البناء والمطابقة وتبسيطها دون المساس بالمصلحة العامة
- إيجاد التقنيين الإداريين للعمل في الميدان وفقا لمعايير تنظيم البناءات.
- تجميد قانون رقم 15-08 لغاية إنشاء لجنة تحسم المسألة على عجلة ودون تعقيدات إدارية.

الملحق

DECLARATION

تصريح

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

<p>Façades <input type="checkbox"/></p> <ul style="list-style-type: none"> Principale <input type="checkbox"/> Latérale <input type="checkbox"/> Arrière <input type="checkbox"/> <p>Etat d'avancement des travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> Structure : achevée <input type="checkbox"/> non achevée <input type="checkbox"/> Façades : achevées <input type="checkbox"/> non achevées <input type="checkbox"/> Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/> non achevés <input type="checkbox"/> <p><input type="checkbox"/> Achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain* :</p> <p>- Superficie :</p> <p>- Emprise au sol :</p> <p>- Nombre d'étages :</p> <p><input type="checkbox"/> Non achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain* :</p> <p>- Superficie :</p> <p>- Emprise au sol :</p> <p>- Nombre d'étages :</p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> Structure : achevée <input type="checkbox"/> non achevée <input type="checkbox"/> Façades : achevées <input type="checkbox"/> non achevées <input type="checkbox"/> Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/> non achevés <input type="checkbox"/> 	<p>الواجهات <input type="checkbox"/></p> <p>الرئيسية <input type="checkbox"/></p> <p>الجانبية <input type="checkbox"/></p> <p>الخلفية <input type="checkbox"/></p> <p>حالة تقدم الأشغال :</p> <p>الهيكل : متمم <input type="checkbox"/> غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>الواجهات : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>التجهيزات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> متممة بدون رخصة بناء</p> <p>- الطبيعة القانونية للأرضية* :</p> <p>- المساحة :</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية :</p> <p>- عدد الطوابق :</p> <p><input type="checkbox"/> غير متممة بدون رخصة بناء</p> <p>- الطبيعة القانونية للأرضية* :</p> <p>- المساحة :</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية :</p> <p>- عدد الطوابق :</p> <p>- حالة تقدم الأشغال :</p> <p>الهيكل : متمم <input type="checkbox"/> غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>الواجهات : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>التجهيزات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/></p>
<p>3 - NATURE DE L'ACTE SOLLICITE</p> <p>En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008,</p> <p>Je sollicite le bénéfice :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement <input type="checkbox"/> d'un certificat de conformité <input type="checkbox"/> d'un permis de construire à titre de régularisation <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement à titre de régularisation <p>pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.</p>	<p>3 - طبيعة العقد المطلوب</p> <p>تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008</p> <p>أطلب الاستفادة من :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> رخصة إتمام <input type="checkbox"/> شهادة المطابقة <input type="checkbox"/> رخصة بناء على سبيل التسوية <input type="checkbox"/> رخصة إتمام على سبيل التسوية <p>لشروع في مطابقة بنائتي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البنائية و / أو إتمامها في الأجل الذي منح لي</p>
<p>4 - ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)</p> <p>Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.</p>	<p>4 - توقيف الأشغال : (بالنسبة للبناءات غير المتممة)</p> <p>أضرح بشرفي بتوقيف الأشغال والآن استأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه</p>
<p>5 - SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :</p> <p>Je m'engage par ailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à souscrire à la demande d'un certificat de conformité <input type="checkbox"/> - à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité <input type="checkbox"/> 	<p>5 - الاكتماليات التكميلية :</p> <p>من جهة أخرى أتعهد بـ</p> <ul style="list-style-type: none"> - التقديم بطلب شهادة المطابقة <input type="checkbox"/> - ألا أسكن أو استغل البنائية قبل الحصول على شهادة المطابقة <input type="checkbox"/>

الملحق

<p>Pour les constructions non achevées</p> <ul style="list-style-type: none"> - à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ; <input type="checkbox"/> - à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux; <input type="checkbox"/> - à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de construction sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux; <input type="checkbox"/> - à démarrer les travaux dans un délai de trois (03) mois après l'obtention du permis d'achèvement; <input type="checkbox"/> - à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances; <input type="checkbox"/> - à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (03) mois après achèvement des travaux; <input type="checkbox"/> - à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi; <input type="checkbox"/> <p>Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009.</p> <p style="text-align: center;">SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT</p> <p>DATE :</p> <p style="text-align: center;">6 - AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE</p> <p>DATE :</p>	<p>بالنسبة للبناءات غير المنتمية القيام بإبداء طلب فتح ورشة .</p> <p>الشروع في وضع السياج و اللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال.</p> <p>إبقاء الورشة على حالة نظيفة و عدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق و إفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال.</p> <p>إطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (03) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام .</p> <p>الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار .</p> <p>طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر بعد إتمام الأشغال .</p> <p>عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع ، خرقا لأحكام القانون .</p> <p>أصرح أنني أطلعت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 و المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009.</p> <p style="text-align: center;">- الإمضاء المصادق عليه للمصرح</p> <p style="text-align: right;">التاريخ :</p> <p style="text-align: center;">6 - الرأي المعطى لمصالح التعمير التابعة للبلدية</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي</p> <p style="text-align: right;">التاريخ :</p>
<p><input type="checkbox"/> Mettre une croix (X) dans la case correspondante</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propriété du constructeur <input type="checkbox"/> • Certificat de possession <input type="checkbox"/> • Droit de jouissance (EAI - EAC) <input type="checkbox"/> • Acte administratif <input type="checkbox"/> • Terrain domanial <input type="checkbox"/> • Terrain communal <input type="checkbox"/> • Terrain privé appartenant à tiers. <input type="checkbox"/> 	<p><input type="checkbox"/> ضع علامة (X) في الخانة المناسبة</p> <ul style="list-style-type: none"> • ملكية صاحب البناء <input type="checkbox"/> • شهادة الحيازة <input type="checkbox"/> • حق الانتفاع (م ف ف - م ف ج) <input type="checkbox"/> • عقد إداري <input type="checkbox"/> • أرضية تابعة للأملك الوطنية <input type="checkbox"/> • أرضية تابعة للأملك البلدية <input type="checkbox"/> • أرضية خاصة بملكها الغير <input type="checkbox"/>

قائمة المراجع

أولاً- الكتب:

1. اقلولي أولاد رابح صافية، قانون لعمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2015.

2. مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر، الجزائر، 2014.

ثانياً- الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ-رسائل الدكتوراه:

1. عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.

ب-مذكرات الماجستير والماستر:

1. بزغيش بوبكر، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007

2. خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، 2009، 2010.

3. غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع: القانون العقاري، كلية الحقوق، يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، 2012.

4. كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، "رخصة البناء نموذجا " مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان 2011-2012.

قائمة المراجع

5. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص: قانون إداري وإدارية عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013/2012.
6. مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع قانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001-2000.
7. دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة فاصدي مرباح، ورقلة، 2014.

ثالثا-المقال:

1. بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 08-15، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17-2013/02/18

رابعا-النصوص القانونية:

أ-النصوص التشريعية:

2. قانون رقم 90-29، مؤرخ في 1/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 52 صادر بتاريخ 1990/12/02، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14/08/2004 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 51 صادر في 15/08/2004

3. المرسوم التشريعي 94-07 مؤرخ في 18/05/1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ج.ر، عدد 32، معدل ومتمم بموجب

قائمة المراجع

- القانون رقم 04-06 مؤرخ في 14/08/2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، ج.ر، عدد 51 صادر في 15/08/2004
4. قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر. عدد 44 الصادر بتاريخ 03/08/2008.
5. قانون رقم 13-08 مؤرخ في 30/12/2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر. عدد 68 الصادر بتاريخ 31/12/2013.

ب- النصوص التنظيمية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 08-389، المؤرخ في 27/11/2008 المحدد لمهام المفتشية الجهوية للعمران والبناء، ج.ر عدد 69 الصادر بتاريخ 07/12/2008.
2. مرسوم تنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر. عدد 27، الصادر بتاريخ 06/05/2009.
3. مرسوم تنفيذي رقم 13-152، المؤرخ في 15/04/2013 يحدد مهام المفتشية العامة في وزارة السكن والعمران وتنظيمها، ج.ر. عدد 22 الصادرة بتاريخ 25/04/2013.
4. مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25/01/2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر عدد 07 الصادر في 12/02/2015 الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر عدد 26 الصادر في 31/05/1991 (ملغى).

خامسا: مراجع على مواقع إلكترونية:

¹ www.echorouk.online.com

الفهرس

1..... مقدمة

الفصل الأول

تحقيق مطابقة البناءات من شهادة المطابقة إلى طلب التسوية

8.....المبحث الأول:استصدار شهادة المطابقة آلية لتسوية وضعية البناء غير الشرعي

8.....المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة

9.....الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

10.....الفرع الثاني: شروط الحصول على شهادة المطابقة

11.....المطلب الثاني: حالات إجراء المطابقة

12.....الفرع الأول: حالة التصريح بانتهاء الأشغال

14.....الفرع الثاني: حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

16.....المبحث الثاني: الضوابط الموضوعية والإجرائية لتسوية البناءات غير الشرعية

16.....المطلب الأول: الضوابط الموضوعية لتسوية البناءات غير الشرعية

17.....الفرع الأول: البناءات المعنية بالتسوية

18.....الفرع الثاني: البناءات المستثناة من إجراءات التسوية

20.....المطلب الثاني: القواعد الإجرائية لتسوية البناءات غير الشرعية

20.....الفرع الأول: إجراءات إيداع طلب التسوية

20.....أولا - مرحلة إعداد ملف التسوية

23.....ثانيا - مرحلة تسليم الملف إلى مكتب التعمير بالبلدية

23.....الفرع الثاني: إجراءات التحقيق والبت في ملف طلب التسوية

24.....أولا - حالة الموافقة

ثانيا - حالة الرفض 25

الفصل الثاني

ضبط وتنظيم حركة البناء والتعمير العمراني لمنع البناء غير الشرعي

المبحث الأول: الرقابة آلية لتنظيم حركة البناء والتعمير 30

المطلب الأول: رقابة المجلس الشعبي البلدي 30

الفرع الأول: مراقبة البنايات المشيدة برخصة البناء 31

أولاً- متابعة الأشغال أثناء البناء 31

ثانيا- متابعة الأشغال بعد انتهائها 32

الفرع الثاني: مراقبة البنايات المشيدة دون رخصة البناء 32

أولاً- البناء بدون رخصة 32

ثانيا- عدم مطابقة البناء للرخصة: 33

المطلب الثاني: رقابة مفتشيات العمران والبناء 33

الفرع الأول: المفتشية العامة للعمران والبناء 34

الفرع الثاني: المفتشية الجهوية للعمران والبناء 36

المبحث الثاني: تجريم التصرفات المخلة بضوابط البناء والتعمير 38

المطلب الأول: الجرائم المنافية للنظام العام العمراني 39

الفرع الأول: الجرائم المنصوص عنها في قانون 04-05 39

أولاً- جريمة البناء بدون رخصة 39

ثانيا: جريمة القيام بأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء 40

الفرع الثاني: الجرائم المنصوص عليها في القانون 08-15 42

أولاً: الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة 42

ثانيا: الجرائم المتعلقة بمخالفة شهادة المطابقة 43

44	المطلب الثاني: ردع التصرفات المخلة بقوانين البناء والتعمير
44	الفرع الأول: العقوبات الواردة في القانون رقم 29-90
45	الفرع الثاني: العقوبات الواردة في القانون رقم 15-08
49	خاتمة
51	الملحق
55	قائمة المراجع
59	الفهرس