



جامعة سلوود معمري – تيزي وزو



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون- نظام (ن.م.و)

## التسوية القانونية للبنائات الغير

# المشروعة في ظل القانون رقم 15.08

مذكرة لنيل شهاوة ماستر في القانون

تخصص : القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذة:

من إعداؤ الطالبات :

إقلولي أولد رابح صافية

-مسعودان فطمة

لجنة المناقشة:

د- كرواني ضاوية، أستاذة محاضرة(أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... رئيسا

د- إقلولي أولد رابح صافية ، أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ..... مشرفة و مقررة

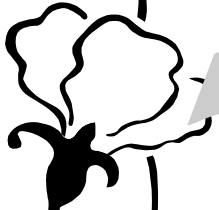
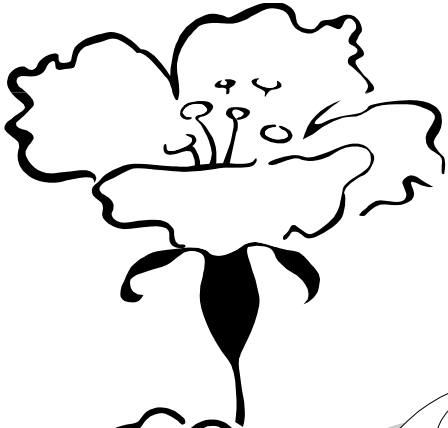
د- أمحمد سعد الدين، أستاذ محاضر(أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2017/09/23

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

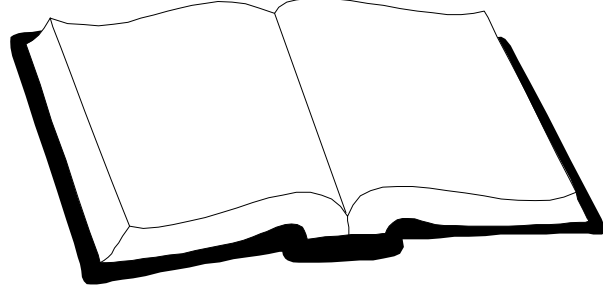
﴿ وَمَا أُوتِيتُمْ مِنَ الْعِلْمِ إِلَّا  
قَلِيلًا ﴾

(الإسراء: الآية 85)



إهداء





اعترافاً بالفضل أتقدم بجزيل الشكر وخالص الامتنان إلى أستاذتي المشرفة

الاركتورة إقلولي أولدرابع صافية

التي أشرفت على هذه المذكرة، وتعمّرها بالتصويب، في جميع مراحل إنجازها، وزوّوتني

بملاحظات القيمة وتوجيهاته التي على ضوءها سرت حتى اكتمل هذا العمل.

فجزاه الله عنا كل خير وأبقاه لطلبته عوناً ومرشداً.

كما أتوجه بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة

على قبولهم تصحيح وإثراء هذه المذكرة.



## قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ج ر .....الجريدة الرسمية.

ص .....الصفحة.

ب ط.....بدون طبعة.

ب ب ن .....بدون بلد النشر.

ثانياً: باللغة الفرنسية

**PDAU**.....**Plan Direction d'Aménagement d'Urbanisme.**

**POS** .....**Plan d'Occupation des Sols.**

**P**..... **Page.**

مقدمه

تعيش مدن العالم في هذه الآونة من الزمن نمو حضريا واسعا بفعل الزيادة الطبيعية والهجرة نحو المدن. فالجزائر دولة نامية تشهد زيادة مستمرة في معدلات النمو الحضري. فأدى ذلك إلى مشاكل التلوث والضوضاء بالإضافة إلى انتشار الفوضى فيها، ما جعل الدولة تعمل على إعداد هذه المدن وتهيئتها<sup>1</sup> من أجل استقبال التزايد الهائل للسكان وهدفها هو القضاء على البيوت القصدية وغير اللائقة التي شوهدت العمران<sup>2</sup> عبر كافة الولايات خاصة في المدن الكبرى منها.

شهد المحيط العمراني بالجزائر انتشار سريع وتوسع كبير للمباني غير القانونية أثر فيها سلبا على النسيج العمراني وانسجامه، إذ فقدت الأحياء والمدن الجزائرية مظهرها الجمالي من جهة وفقد الفرد أمنه وسلامته وصحته من جهة أخرى، وهذا ما جعل المشرع يتدخل لوضع حد للبناء الغير الشرعي وذلك بالموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>3</sup>، الذي وضع مجموعة من القيود قبل الشروع في البناء والتي تتمثل في الحصول على رخصة البناء ورخصة التجزئة وكذا رخصة التعمير التي تمنح من طرف السلطة المختصة إلى صاحب الملكية وتعتبر كرقابة قبلية لأنها لا تمنح لصاحبه إلا بعد التحقيق على صلاحية الأرض والتجزئة للبناء وأصل الملكية ومخطط البناء المناسب، بعدها تأتي المرحلة الثانية أين تسلم شهادة المطابقة من طرف الجهات المختصة<sup>4</sup>، بعد

<sup>1</sup> - التهيئة: المادة 02 من القانون رقم 08-15، المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، بأنها «هي أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج».

<sup>2</sup> - العمران: عبارة عن ظاهرة تطور المدن وإنجازها وهو متعلق بتحول المجتمعات من البدائية إلى المدينة أو الحياة الحضارية، حيث استعمل هذا المصطلح في بعض المؤلفات بالغة الأجنبية بمعنى «الأكولوجيا البشرية» أو «علم التبيؤ البشري» ويقصد به تكيف الناس مع البيئة التي يوجدون فيها، فالعمران يعكس بلا شك الصورة الحقيقية للبيئة الاجتماعية وهو يمثل قيم المجتمع وفلسفة عبر العصور»، انظر، حسن الساعتي، التصنيع و العمران، بحث ميداني للإسكندرية وعمالها، ب، ط، دار النهضة العربية، بيروت، 1980، ص 31.

إن قانون العمران يضم بين علمين: علم القانون من جهة، وعلم العمران من جهة أخرى، حيث يعتبر مجموعة من القواعد القانونية التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني وهو ما يندمج نسبيا في القانون العام، كما يهدف إلى تنظيم الأراضي و المجال العمراني». انظر: إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضارية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر، 2015، ص 25.

<sup>3</sup> - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بقانون التهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52، صادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج،ر عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

<sup>4</sup> - حدد المشرع الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء و شهادة المطابقة ذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي كاختصاص أصيل، غير أنه يمكن للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أن يختص في حالات حددها القانون وذلك حسب طبيعة المشروع.

التحقق في أن صاحبها قد احترم كل المقاييس القانونية وهذه الأخيرة تعتبر كرقابة بعدية لأنها لا تمنح لصاحبها إلا بعد الانتهاء من البناء.

المشاكل التي يطرحها التعمير في الوقت الحالي أشد تعقيدا من أي وقت مضى والحالة المزرية الذي آلى إليه العقار، بالإضافة إلا هذا ثلاثها إلى عدة كوارث طبيعية أولها كان في 10 نوفمبر 2001 المتمثلة في فيضانات باب الواد وزلزال 21 ماي 2003 في بومرداس اللذان خلف خسائر بشرية معتبرة وهذا نتيجة عدم احترام مقاييس البناء<sup>1</sup> والعمران.

من أجل تدارك الأمر والنقائص جاء المشرع الجزائري بقانون رقم 08-15<sup>2</sup> لوضع حد لهذه المخالفات وإيجاد الحلول المناسبة للقضاء على فوضى العمران بعد أن فشل المرسوم رقم 85-212<sup>3</sup> في تسوية البناءات غير الشرعية، الذي جاء بإجراءات جديدة لتسوية وضعية البناءات المخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير وكذا البناءات التي لم يكتمل إنجازها، وهو قانون مكمل للقانون رقم 90-29 بهدف تسوية أوضاع مباني أصبحت كاملة ومتكلمة وقائمة ونهائية يستحيل إزالتها نظرا لما ينتج عن ذلك من أضرار ومساس بحقوق مكتسبة<sup>4</sup>.

إن الإجراءات الردعية التي جاء بها هذا القانون المتمثلة في الهدم لكل مبني مخالف للقانون، فأخذ المشرع مراعاة مصلحة المواطن وذلك بتسوية وضعية بعض البناءات التي يرى أنها قابلة للتسوية، بغية إدماجها في المحيط العمراني في إطاره القانوني، للقضاء على البناءات غير القانونية من جهة، والتخفيف من حدة أزمة السكن من جهة أخرى.

<sup>1</sup> - البناء: المشرع الجزائري لم يعطي تعريف للبناء، لكن بالرجوع إلى الفقه نجد أنه قد عرف البناء بأنه «مجموعة من المواد أيان كان نوعا جيسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا، أو شيء غير هذا، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار... يكون البناء معدا لسكن إنسان أو إيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما إليها بناء من تماثيل مبنية وبناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ماشييد في باطن الأرض بناء». انظر: حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1994، ص29.

<sup>2</sup> - قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 متعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، عدد44، الصادر في 03 أوت 2008.

<sup>3</sup> - مرسوم رقم 85-212 مؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقد، أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج ر عدد 34، الصادر لسنة1985.(ملغى).

<sup>4</sup> - مروة هيام، القانون الإداري الخاص، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى، لبنان، 2003، ص 347.

عليه ارتأينا طرح الإشكالية التالية: ما مدي فعالية القانون رقم 08-15 في التسوية القانونية للبناء غير القانونية. وهو ما جعلنا نقسم هذا البحث إلى فصلين، نبحت في البداية في مفهوم البناء الفوضوي ( الفصل الأول)، ثم التحقيق في مطابقة البناءات وفق للقانون رقم 08-15 ( الفصل الثاني).

# الفصل الأول

ماهية البناء الفوضوي

تعاني مدن العالم العربي خاصة الكبرى منها من ظاهرة البناء غير القانوني التي تشكل خلافاً في النسيج العمراني والحضري وذلك لدوافع مختلفة منها النمو الطبيعي للسكان ومعادلاته العالية، وبسبب الهجرة الداخلية الوافدة من الريف إلى المدن والهجرة الخارجية القادمة لها. مما نجم تفاقم سكاني كبير واتساع في مساحة الأرض والبناء غير القانوني حول تلك العواصم. ونجد مثلاً في بعض الدول العربية تسميات مختلفة للبناء غير القانوني، كالبناء الهش أو القصديري، أو العشوائي أو الفوضوي. الذي يفقد إلى أسلوب التخطيط العمراني.

من الناحية القانون فإنها تنحصر ضمن صنفين: وصف قانوني الذي يطلق على الأفعال التي تحترم التزامات القانون وعكس ذلك تعتبر غير قانونية الأفعال التي تنتهك وتخرق القانون.

في بعض الدراسات التي تناولت مشاكل المدينة إلى تواصل عدة مساكن، وتتكون من طابق واحد أو أرضية، أحياء ذات أزقة ملتوية، وتعتمد في نموها على التوسع والانتشار وذلك لاستحواذها على المساحات الهامة في المدن، أن هذه المدن تشكل المصدر الأساسي للأمراض النفسية والاجتماعية والصحية، باعتبارها تنتشر جوار الأودية والأماكن المنخفضة التي تشكل مصباً للمياه القذرة أو مخارج الصرف العام للمدينة مما يؤثر على الحياة فيها<sup>1</sup>.  
البحث عن مفهوم البناء الفوضوي (المبحث الأول) مع تبيان دوافعه والآثار المترتبة عنه (المبحث الثاني).

<sup>1</sup>-قاسم الريداوي، مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى، مجلة جامعة دمشق، العدد الأول، 2012، ص 441.

## المبحث الأول

### مفهوم البناء الفوضوي

يعتمد مصطلح البناء غير القانوني على القانون كميّار لتحديد طبيعة البناء، فكل بناء مخالف لهذه القوانين هو بناء غير قانوني.

تم استعمال المشرع الجزائري مصطلح البناء الغير القانوني في التعلّمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985<sup>1</sup>. تعبيرا عن البناء الفوضوي يعد أكثر شيوعا والأكثر شمولاً من التسميات الأخرى، فلا وجود لأي نص سواء تشريعي أو تنظيمي يتطرق لهذا المصطلح إلا ما جاء في التعلّمة السابقة، بحيث أطلقت عليه تسمية البناء غير المشروع، بناء على ما ذكر لابد من إعطاء تعريف البناء الفوضوي (المطلب الأول)، وإلى أشكال البناء الفوضوي (المطلب الثاني).

---

<sup>1</sup>-التعلّمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 معالجة البناء غير المشروع والتي تبين مختلف أنماط البناء غير القانوني وآلية تسويته.

## المطلب الأول

### تعريف البناء الفوضوي وأنواعه

إن البناء الفوضوي مصطلح من المصطلحات الحديثة التي طفت على ساحة الاستعمال والاستخدام بشكل واسع، و ذلك عندما يتعلق الأمر بالبنىات التي تتنافى مع المقاييس العمرانية والجمال البيئي<sup>1</sup>.

يتحدد تعريف البناء الفوضوي من خلال التطرق إلى مختلف التسميات (الفرع الأول). وإلى مختلف أنواع البناء الفوضوي (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### تعريف البناء الفوضوي

عرّف مصطلح البناء الفوضوي عدّة تسميات نذكر منها:

أولاً- البناء الفوضوي: يعتبر هذا المصطلح الأكثر شمولاً مبدئياً من مصطلح السكن القصديري، فهو ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز، ولا يحترم للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة والضابطة للنشاط، وحركة البناء والتعمير سواء

<sup>1</sup> - الجمال البيئية: تستعمل كلمة البيئة للدلالة على المقام، المنزل، المستقر. أما في علم البيئة فهو ترجمة للكلمة اللاتينية «ECOLOGY» التي توصل إليها العالم الألماني «ERNEST HAECKEL» عام 1866، بعد دمج كلمتين يونانيتين (OIKOS) التي تعني مسكن و (LOGOS) التي تعني علم، أي علم البيئة الذي يدرس علاقة الكائنات الحية بالوسط الذي تعيش فيه. أنظر: بيرري ليندة وأوانوك ليندة، اتفاقية برشلونة وحماية البيئة البحرية، مذكرة لنيل شهادة ماستير في القانون، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2016، ص 01. هناك عدة تعاريف للبيئة، هناك من يعرفها بأنها مجموعة من العلاقات المتبادلة بين الكائنات الحية و لعناصر الطبيعية المكونة للبيئة. انظر: لزه طرشي، آليات الضبط الإداري، شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص ص، 5 و7.

بعد الحصول على رخصة البناء<sup>1</sup>، المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو بعدم التزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال .

### ثانيا - البناء الغير القانوني:

يعتمد هذا المصطلح على القانون كميّار لتحديد طبيعة البناء، حيث نقصد بالقانون تلك القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير، فكل بناء مخالف لهذه القوانين هو بناء غير قانوني. ولطالما أن الشرعية تستلهم أصولها من القانون ومبادئه فلا للفرقة بين مصطلح غير شرعي وغير القانوني<sup>2</sup>.

**ثالثا- السكن القصديري:** هذا المصطلح هو الأكثر عفوية استعمال لدلالة على شكل البناء غير القانوني، بدأ يظهر ويتفاقم بمحيط المناطق الحضرية، ذلك أن الأفراد اتجهوا إلى إنشاء بنايات وسكنوها، كانت مواد بناؤها من صفائح القصدير التي تبدو لهم وسيلة عملية للإسراع في إنشاء السكنات للاستقرار بها<sup>3</sup>.

و يعرف البناء القصديري بأنه: " عبارة عن سكن هش أنجز عن طريق مواد تشكل أساسا من بقايا أجزاء الدلاء (BIDONS) والمتحصل عليها بالقرب من حواف بعض المدن الصناعية ". فهذا التعريف يركز على الجانب التقني للبناء القصديري، فهو بناء غير مقبول تقنيا لا من حيث الهياكل ولا من حيث مواد البناء.

<sup>1</sup>-رخصة البناء: من أهم الرخص الإدارية، كونها إجراء إجباري مسبق، لأي من عمليات تشييد بناء جديد، حيث لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريفها في قانون التهيئة والتعمير، ولا في القوانين الأخرى بل ذكر فقط في المادة 52 من القانون 90-29، انظر: اقلولي أولد رابح صافية، رخصة البناء، كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملثقي الوطني حول الترقية العقارية، الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 43.

<sup>2</sup>-نجا شوشاني عبيدي، تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة الوادي، 2015، ص 7.

<sup>3</sup> -BRAHIM BELLAADI: " Le bidon ville: histoire d'un concept ", Revue des sciences humaines, Algérie, Novembre 2001, P 212.

من خلال التسميات السابقة (السكن القصديري والبناء الفوضوي)، أنها تركز على مختلف الجوانب الاجتماعية والتقنية للبناءات الفوضوية، أكثر من الجانب القانوني مما يجعلها ناقصة في تعريفها.

ولقد عرّف «ميلتزر و وايتلي» البناء الفوضوي على أنه: «عمران قديم متدهور وأنها تعاني من شدة الازدحام و سكانها ذو دخل محدود لا يشاركون في دفع الضرائب إلا القليل منهم فقراء تنتشر بينهم ظاهرة البطالة بنسب مرتفعة جدا وتفشي الأمية بين أوساطهم لانخفاض مستوى التعليم...»<sup>1</sup>.

ويمكن أن نعرف السكن الفوضوي الخاص بأنه تلك الساكنات الفوضوية التي تطورت نتيجة للزيادة السكانية وهذا ناتج عن غياب الرقابة من طرف السلطات المعنية والمسؤولين المعنيين، حيث تفتقر إلى جميع أشكال المرافق الخاصة بالعمران، مع الرداءة التامة للطرق<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>-مشنان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2009، ص 14.

<sup>2</sup>- مشنان فوزي، مرجع نفسه، ص 15.

## الفرع الثاني

## أنواع البناء الفوضوي

على الرجوع إلى تعريف البناء الفوضوي نلاحظ أن الخاصية المشتركة للبناءات الفوضوية تقوم على مخالفتها لقواعد التهيئة والتعمير، ومراسيمه التنفيذية والمتمثلة أساساً في الشروع في البناء بدون الحصول المسبق على رخصة البناء وعدم إمكانية الاستفادة قانوناً من شهادة المطابقة بعد انتهاء الأشغال.

وعلى هذا الأساس تنقسم البناءات الفوضوية إلى: بنايات فوضوية صلبة، وبنايات فوضوية قصديرية.

## أولاً: البناءات الفوضوية الصلبة:

يحتل هذا النوع من البناء الفوضوي المرتبة الأولى في قائمة البناءات الفوضوية واقتربها من البناءات القانونية بسبب أن مادة بناء جدرانها تشكل من مواد صلبة وسقفها من الخرسانة المسلحة أو القرميد<sup>1</sup>.

إلا أن هذا النوع من البناءات تختلف فيما بينها بحسب ما إذا أنجزت طبقاً لمخطط هندسي معد لهذا الغرض، وعلى هذا الأساس وجود المخطط الهندسي من عدمه، فتنفرد البناءات الفوضوية إلى بنايات فوضوية الصلبة المخططة أو بنايات فوضوية غير مخططة<sup>2</sup>.

## 1. البناءات الفوضوية الصلبة المخططة: هي نوع من البناءات أنجزت طبقاً لمخططات

هندسية أعدت سابقاً لهذا الغرض غير أنها تختلف فيها مدى المصادقة على هذه المخططات من قبل المصالح التقنية المختصة وهذا ما نص القانون رقم 90-29، المعدل

3-ين سالم حياة ، بغدادي أمينة، ظاهرة البناء الفوضوي والآليات الحد منها، شهادة لليسانس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2013، ص، ص، 5، 6.

2-ين سالم حياة، بغدادي أمينة، مرجع نفسه، ص 5، 6.

والمتتم بالقانون رقم 04-05، التي فصلت أحكامه بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-176<sup>1</sup>.

على هذا الأساس هناك بنايات فوضوية حائزة على مخططات مصادق عليها وأخرى غير مصادق عليها<sup>2</sup>.

نجد أن هذا النوع يتجسد في البنائيات ذات الاستعمال السكني الفردي والجماعي في مجموع السكنات المنجزة ضمن التجزئات والتعاونيات العقارية. الذي نص عليه القانون رقم 82-02<sup>3</sup>، المتعلق برخصة البناء، ورخصة التجزئة الأرض لأجل البناء، وكذلك القانون 90-29 سابق الذكر.

**2. البنائيات الفوضوية الصلبة غير المخططة:** هي البنائيات المنجزة بمواد صلبة سواء في سقفها أو جدرانها ولكن دون مخطط يبين موضوع الأساسات وترابط أجزاء الهيكل وكيفية توزيع جدران البناية ونوافذها وأبوابها وغيرها من المسائل التي تحدد وظيفة البناية، تناسقها وسلامتها، مما يصعب مراقبتها ميدانيا، وهي تنقسم إلى قسمين بنايات غير مخططة حضريا وبنايات غير مخططة ريفيا<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>-مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 18 جوان 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر، عدد 26، لسنة 1990، (ملغى)، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 15 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، الصادر في 12 فبراير لسنة 2015.

<sup>2</sup>-بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 110.

<sup>3</sup>-قانون رقم 82-02 مؤرخ في 06 فيفري 1982 متعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج.ر عدد 06، لسنة 1982. (ملغى).

<sup>4</sup>-بن سالم حياة، بغدادى أمينة، مرجع سابق، ص 8.

فالبنايات غير المخططة حضريا هي تلك الأحياء الشعبية التي لا تحترم أحكام القانون رقم 92-76<sup>1</sup>، وأحكام القانون رقم 82-02(الملغى)، وأحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05<sup>2</sup>.

أما الأحياء الشعبية فهي التي أنجزت دون مراعاة أحكام قانون التهيئة والتعمير بالشروع في الأشغال دون الحصول المسبق على رخصة البناء بالمخططات التقنية المصادق عليها من قبل مديرية البناء والتعمير، سواء بالتمديد الأفقي بناء مسلحة أرضية مجاورة للبنائ القائمة أو بناء طابق إضافي أو بتغيير هيكل البناية، ذلك بتعويض مادة السقف من مادة غير صلبة إلى مادة الخرسانة المسلحة أو تغيير واجهة المبنى المفضي على الساحة العمومية<sup>3</sup> وهذا طبقا لأحكام المادة 452<sup>4</sup> من القانون رقم 90-29.

### ثانيا: البنايات الفوضوية القصدية

هي بنايات تتواجد في أسفل سلم أو قائمة البنايات الفوضوية المتواجدة في حظيرة البنايات حيث تتميز، بجدران هيكلها وسقفها يشكلان أساسا من مادة القصدية. فتتفرع هذه البنايات إلى الأحياء الفوضوية القصدية المتخلفة والأحياء القصدية المتخلفة جدا.

#### 1. الأحياء الفوضوية القصدية المتخلفة: هي النوع من أحياء حضرية متخلفة لكنها

توصف بأنها أحياء ذات أمل، فهي في طور الانتقال من مناطق متخلفة إلى مناطق قابلة لأن تكون أكثر تقدما. بمعنى أنها مزيج بين البنايات الصلبة والبنايات القصدية والبنايات الصلبة، وهذه الأخيرة تشكل النسبة الكبرى من نمط البنايات المتواجدة في هذا

<sup>1</sup> -قانون رقم 92-76 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج.ر عدد 12، صادر في 09 فيفري 1977.

<sup>2</sup> -قانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتم القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 51، لسنة 2004 (استدراك في ج.ر عدد 71 لسنة 2004).

<sup>3</sup> -أحمد بوزراع، التطور الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، د.د.ن، الجزائر، 2001، ص 38.

<sup>4</sup> -تنص المادة 52 من القانون رقم 90-29 على أنه: «تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج».

النوع من الأحياء، حيث تتواجد أغلب أنواع هذه الأحياء داخل المدينة وتشكل جزء لا يتجزأ من نسيجها العمراني، وتعتبر محرومة من منافع المدينة وهذا راجع لعدم ربطها بمختلف الشبكات العامة كل من القنوات المياه الشروب والغاز الطبيعي...الخ<sup>1</sup>.

2. الأحياء الفوضوية القصدية المتخلفة جدا: هي أحياء بأئسة وغير قابلة للتقدم والتطور، هي تلك التجمعات السكانية المنهارة إيكولوجيا، التي تعتبر أحياء قصدية 100%. حيث نجد هذه الأحياء تتواجد داخل المحيط العمراني وتجهيزات المدينة وشبكتها، وهي تجمعات سكانية خارج اهتمامات ومراقبة الإدارة مما يجعل منها عالم صغير أسود يعمل سكانها على:

- استيلاء على ملكية الغير وبنائها بناء غير قانوني عن طريق وضع اليد على أرض وغالبا ما تكون للبلدية أو الدولة.

- مطالبتهم من السلطات المحلية مجرد الاستفادة من سكن اجتماعي أو ترقوي بسيط بدون المطالبة بالتسوية الوضعية القانونية لأرضية البناية والحصول على رخصة البناء لتسوية البناية<sup>2</sup>.

## الفرع الثالث

### خصائص البناء الفوضوي

يتميز البناء الفوضوي عن غيره من الأنماط العمرانية داخل المدينة بالخصائص المشتركة بين العديد من الدول وخاصة النامية نظرا لتباين الظروف الاجتماعية والاقتصادية المسببة لظهور مثل هذا البناء، فخصائص البناء يتحدد مصير البنايات والأحياء في الإدماج ضمن الشبكة الحضرية للمدينة، وتتحدد هذه الخصائص في:

<sup>1</sup>-بوجمعة خلف الله، مرجع سابق، ص ص، 48-49.

<sup>2</sup>-إبراهيم التهامي، الأحياء المتخصصة بين التهميش والاندماج في البناء السوسيو اقتصادي الحضري، مجلة الباحث الاجتماعي، الجزائر، العدد الخامس، جانفي 2004، ص 109.

## أولا - الإطار المبني للبناء:

تمتاز الأحياء العمرانية بعدم احترام القوانين المتعلقة بالعمران، وحرية السكان في تصميم البناءات، حيث يختلف البناء من مسكن إلى آخر<sup>1</sup>. يمكننا تمييز هذه البناءات من خلال:

### 1. الموصفات الخارجية للبناء:

أ- **نمط البناء:** يعكس البناء الفوضوي القدرة المالية والاقتصادية لصاحبه، يتميز السكن بهندسة معمارية بسيطة وبعدم التنظيم في التوزيع.

إن الاختلاف المرفولوجي لمسكن الحي دليل على أن البناءات مخالفة لقوانين البناء والتعمير كما يعد هذا المظهر من أحد المؤشرات الأساسية في تحديد المستويات المالية والاجتماعية لسكان الحي التي تعبر عن الحالة السيئة التي يعيشونها وضعف قدرتهم المادية من جهة ومن جهة أخرى عدم حصولهم على رخصة البناء المطلوبة قانونا<sup>2</sup>.

ب- **مادة بناء البناء:** تختلف مواد بناء المسكن، فمواد بناء السقف ليست هي مواد بناء الجدران<sup>3</sup>.

فمواد بناء الجدران تتشكل أساسا من مواد بناء تقليدية، مادة الطوب، أو مواد مسترجعة من القصديرية أو من الخشب المضغوط، أما مواد بناء السقف فتتشكل من صفائح الحديد المعوجة، أو من مادة " ترينيت"، أو من بقايا لهياكل قصديرية مسترجعة<sup>4</sup>.

### 2. الموصفات الداخلية للبناء:

أ- **معدل أشغال البناء:** يظهر معدل أشغال البناء في كثافة المساكن من مدى تلاحم أو تباعد المسافة بين البناءات، أما فيما يخص الأحياء الفوضوية تتميز بتقارب مكتظة بالسكان، وهذا على عكس ما هو الحال بالإحياء النظامية<sup>5</sup>. ويتبين من خلال:

<sup>1</sup> - الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر، 1995، ص 143.

<sup>2</sup> - الصادق مزهود، مرجع نفسه، ص 143.

<sup>3</sup> - نجاة شوشاني عبيدي، مرجع سابق، ص 14.

<sup>4</sup> - نجاة شوشاني عبيدي، مرجع نفسه، ص 14.

<sup>5</sup> - احمد بودراع، مرجع سابق، ص 25.

\*معدل شغل المسكن: حيث انه محدد وطنيا بالنسبة للمساكن المتواجدة بالأحياء المنظمة هو ستة أفراد في المسكن الواحد، بينما معدل شغل المسكن بالأحياء الفوضوية يتجاوز هذه النسبة ويرجع ذلك إلى وجود عدة عائلات بالمسكن الواحد، والزيادة الطبيعية العالية جدا<sup>1</sup>.

\*معدل شغل الغرفة: يقدر شغل الغرفة للأحياء الفوضوية يفوق معدل شغل الغرفة للأحياء المنظمة، ويرجع ارتفاع شغل الغرفة بالأحياء الفوضوية إلى قلة مساحة الغرف وتواجد عدد كبير في الأسرة الواحدة والذي يتراوح أحيانا من 11 إلى 16 شخص في البيت الواحد، والتي تتكون من غرفتين إلى ثلاثة غرف وذات مساحة صغيرة<sup>2</sup>.

ب - التجهيزات الداخلية للمسكن: يقصد بها الحالة الداخلية التي يعيش بها سكان الأحياء الفوضوية، تتميز عموما بانعدام الحمامات، قلة المطابخ وعدم اتصال المراحيض بقنوات الصرف الصحي<sup>3</sup>.

### ثانيا: الإطار غير المبني للبناء

يتمثل محيط البناء في الإطار غير المبني، يتشكل من الشبكات والتجهيزات:

**1) الشبكات:** إن الدور المهم الذي تلعبه الشبكات يكمن في جلب الراحة والاستقرار للسكان، كونها أحد العناصر المهمة في إنعاش الحي، إضافة إلى أنها دليل جيد لمعرفة الحالة الصحية والاجتماعية للسكان، حيث يتم الاستفادة من منافع المدينة، وتتمثل هذه الشبكات في :

شبكات الطرق، مياه الصرف الصحي، الكهرباء، الغاز الطبيعي، الهاتف، والإنارة العمومية، نشير أن هذه الشبكات تختلف في الأحياء الفوضوية متدهورة ومنعدمة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - أحمد بودراع، مرجع سابق، ص 25.

<sup>2</sup> - أحمد بودراع، مرجع نفسه، ص 26.

<sup>3</sup> - نجاة شوشاني عبيدي، مرجع سابق، ص 11 .

<sup>4</sup> - نجاة شوشاني عبيدي، مرجع نفسه، ص 12 .

(2) **التجهيزات:** تساهم التجهيزات في رفع مستوى المعيشة من خلال توفير حاجات السكان ومتطلباتهم وتتحصر هذه التجهيزات في الخدمات الصحية، التجارية، الإدارية، التعليمية.

## المطلب الثاني

### أشكال البناء الفوضوي

إن انتشار الكبير للبناء الفوضوي بالمدن الجزائرية لا يمكن أن يخرج عن أحد الشكلين: إما بدون رخصة وهو البناء الشائع وإما بتجاوز حدود الرخصة وغير مطابق لها. وهو ما سنحاول دراسة بشيء من التفصيل في هذا المطلب من خلال تبيان البناء بدون رخصة البناء (الفرع الأول) ومن خلال تجاوز حدود الرخصة (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### البناء بدون رخصة

إذا رجعنا إلى الإطار القانوني لرخصة البناء، نجد أن المشرع الجزائري في بداية الأمر قام بصدور القانون رقم 82-02، حيث تبين هذا الأخير أنه جاء متسرعا لتنظيم مسألة جزئية في مجال التعمير، قصد التحكم نسبيا في الوعاء العقاري<sup>1</sup>، بعدها جاء القانون رقم 85-01<sup>2</sup>، الذي نظم البناء بشكل أكثر شمولاً عن سابقه.

ثم صدر القانون رقم 90-29 لينظم بشكل تام وشامل مجال التهيئة و التعمير الذي ركز على أن كل تشييد لبنائية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة البناء.

<sup>1</sup> - الوعاء العقاري: حسب القانون المدني الجزائري المادة 683 « كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول»، أمر رقم 75-85 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، لسنة 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، ج ر، عدد 31.

<sup>2</sup> - قانون رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 يتعلق بانتقالية قواعد الشغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج ر، عدد 34، لسنة 1985 (ملغى).

فالحصول على هذه الرخصة هو التزام قانوني إجباري على كل من أراد القيام بتهيئة بناء ومخالفته تجعل مرتكبها عرضة للعقوبة تحت طائلة جريمة بدون رخصة<sup>1</sup>.

فهناك من يعتبرها من الجرائم الوقتية ومنهم من يعتبرها من الجرائم المستمرة وذلك لاستمرارها في الزمان واستغراقها لوقت طويل وجريمة البناء بدون رخصة كسائر الجرائم تقوم على ركنين: -الركن المادي، - الركن المعنوي<sup>2</sup>.

1- **الركن المادي:** يقوم هذا الركن على عنصرين أساسيين هما:

- فعل البناء سواء تهيئ أو تعديل.

- عدم وجود رخصة وهو كل فعل بناء بدون توفر رخصة بناء.

2- **الركن المعنوي:** الشروع في لبااء دون رخصة بناء هي جريمة عمدية حيث يتوفر

القصد الجنائي وهو النية العمدية للمخالف، ويتجسد ذلك بمجرد أن يبدأ المخالف

بأعمال البناء دون وجود ترخيص بذلك.

بعد تبيان أنه تم البناء بدون رخصة يعتبر المالك أو صاحب المشروع مخالف<sup>3</sup>.

بينت المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 04-05، الإجراءات الواجب إتباعها في

التعامل مع المتهمين بمخالفة البناء بدون رخصة، حيث فرضت إجراءات تؤكد أكثر سلطة

الإدارة، لما مكنها المشرع من سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية أنشأت دون رخصة بناء

دون الرجوع إلى القضاء، فبعد تحرير المحضر من أحد الأعوان المؤهلين قانوناً لإثبات

المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل 72 ساعة، كما ترسل

<sup>1</sup> - شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2008، ص 96.

<sup>2</sup> - قصير أمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مسيلة، 2015، ص 94 .

<sup>3</sup> - قصير أمال، مرجع نفسه، ص 95.

نسخة منه إلى مدير التعمير والبناء مرفقة بتقرير يوضح طبيعة المخالفة، وكذا هوية المخالف وعنوانه للسهر على تطبيقها<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني:

### تجاوز حدود الرخصة

تمنح رخصة البناء في إطار مراعاة أدوات التهيئة التعمير، لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)<sup>2</sup>، ومخطط شغل الأراضي (POS)<sup>3</sup>، اللذان يضبطان حدود البناء حسب الموقع كل قطعة أرضية بما يملأ المحيط العمراني وطبيعة الأرض الجيولوجية. في حالة البناء المخالف للرخص الممنوحة تختلف عن سلطتها في حالة البناء دون رخصة، فهذه المخالفة هي قيام المالك أو صاحب المشروع باستخراج رخصة البناء المسلمة ومخالفة ما ورد بها، أي أنه هناك تجاوز سواء ما يتعلق بالأصول الفنية في التصميم والإشراف أو التنفيذ<sup>4</sup>.

بمجرد تجاوز ما جاءت به الرخصة المسلمة تقوم الجريمة بركنيها المادي والمعنوي.

**1-الركن المادي:** هو قيام المخالف بالبناء وعدم تقييده بالرخصة المسلمة، إذ كان لا بد له من احترام المواصفات المحددة في الرخص، بمجرد تجاوزه لما ورد في الرخص يعتبر مخالف للقانون.

**2-الركن المعنوي:** شروع المخالف بالبناء ومع علمه بأن الرخص تحتوي على مواصفات وقيامه للبناء مخالفا لها بصورة عمدية لما هو وارد في الرخصة مع وجود نية مسبقة لذلك.

<sup>1</sup> - حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة01، 2013، ص 119.

<sup>2</sup> -PDAU: Plan direction d'aménagement et d'urbanisme.

<sup>3</sup> - POS: Plan d'occupation des sols.

<sup>4</sup> - عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، الجزائر، 2011، ص 140.

فهنا منح المشرع الاختصاص للقاضي وليس لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي لأنه في حالة وجود مخالفة بتوفر الركنين يحزر العون المؤهل المحضر ويرسله لوكيل الجمهورية المختص إقليميا، إصدار حكمها إما بإلزام المخالف بمطابقة البناء للرخصة الممنوحة له، أو بهدم البناء كليا أو جزئيا خلال أجل محدد<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - المادة 76 مكرر 06 من القانون رقم 04-05 مرجع سابق.

## المبحث الثاني

### دوافع البناء الفوضوي والآثار المترتبة عنه

إن البناء الفوضوي ظاهرة اجتماعية لها مميزاتا سريعة العدوى والانتشار خاصة في السنوات الأخيرة، طغت على السطح خاصة في المدن الكبرى، فتتسم بالتكرار، أي أنها حادثة يمكن توقعها في أماكن عدّة لها دوافعها (المطلب الأول)، كما لها آثار تمس بالمصلحة العامة في مختلف جوانبها المعمارية والبيئية والاقتصادية والثقافية والاجتماعية، لذلك يمكن تحسسها ومشاهدتها بالعين المجردة (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### دوافع البناء الفوضوي

تتجز البنايات الفوضوية عن عدم احترام قواعد وأحكام التهيئة والتعمير وينتج عن ذلك عدم تنمية المناطق من حيث التجهيزات الأساسية التي يحتاجها الفرد في حياته اليومية ومن بين الدوافع البناء الفوضوي نجد الأسباب التقنية للبناء (الفرع الأول)، والأسباب القانونية (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الأسباب التقنية للبناء الفوضوي

تتمثل هذه الأسباب التقنية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

**أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: PDAU**

وعرفت المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير على أنه:

«أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي».

نستخلص من محتوى المادة أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، الذي يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات تجمعها عوامل مشتركة<sup>1</sup>.

كما أن المخطط التوجيهي عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعية، يوضع لمدة 20 سنة، وهو قابل للمعارضة من قبل الغير، أي أنه وسيلة تحدد شروط الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسع الكتل السكنية إلى آفاق 20 سنة بتحديد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية<sup>2</sup>.

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177<sup>3</sup> المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، حيث يوضح الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتراب المعني.

وثائق بيانية تشمل على المخططات الآتية:

✓ مخطط التهيئة: القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل.

✓ مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

✓ مخطط ارتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها.

<sup>1</sup> - إقلولي/ أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 68.

<sup>2</sup> إقلولي/ أولد رايح صافية، مرجع نفسه، ص 69.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة به، ج ر، عدد 26 لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62، صادر في 01 جوان 2005، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012، ج ر عدد 19، صادر في 01 أفريل 2012.

✓ مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق واهم سبل إيصال مياه الشرب والتطهير.

مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب الأشكال التي أمرت الموافقة علي المخطط<sup>1</sup>

فكل بلدية من التراب الوطني مجبرة على تغطية مجالها بمخطط للتهيئة والتعمير، يتم إعداد المشروع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته<sup>2</sup>.

أما إذا كان المخطط يخص أكثر من بلدية، فيكون الإشراف على إعداده من طرف المجلس لتنسيق للمجالس الشعبية للبلديات المعنية<sup>3</sup>.

رغم أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة توقع عمرانية على المدى الطويل فإنه لم تراعي خصوصية الأراضي الفلاحية وأهميتها في الأمن الغذائي، ويظهر أن الإصلاحات جاءت متأخرة لتدارك هذه الخطورة وهي التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية، إن هذا المخطط لم يأخذ بعين الاعتبار مخططات التنمية والنمو الديمغرافي في كذا الاحتياجات الاقتصادية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - إقلولي/ أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص، ص، 75، 72.

<sup>2</sup> - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2012، ص 38.

<sup>3</sup> - غواس حسينة، مرجع نفسه، ص 39.

<sup>4</sup> - منصور مجاجي، ادوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية، د، ب، ن، نوفمبر 2007، ص 10.

هذا المخطط لم ينجز على أساس دراسات سليمة نتيجة للفوضى العمرانية الحالية والبنائيات الفوضوية وعدم احترام القطاعات حسب المادة 19 من القانون رقم 90-29.<sup>1</sup> أما المشرع الجزائري فنجدته ينص على وجوب تزويد كل المدن التي يفوق عدد سكانها مائتي ألف (200.000) ساكن وما فوق بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم المصادقة عليه بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات، أما المدن التي يقل عدد سكانها عن عشرة آلاف (10.000) نسمة لا يوجد هناك نص على وجوب تزويد هذه المدن بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا ما أدى إلى العشوائية في ميدان البناء والتعمير.<sup>2</sup>

### ثانيا: مخطط شغل الأراضي: POS

هو الأداة الثانية لأدوات التهيئة والتعمير يأتي بعد المخطط التوجيهي للتهيئة وبناء على ضوء توجيهاته يتحدد مدى إلزامية كل بلدية من بلديات الوطن أو جزء منها، ويحدد بصفة دقيقة ما جاء في هذه التوجيهات على أرض الواقع من حيث استعمال الأرض والبناء، ويعد هذا المخطط أداة من أجل ضمان التوعية الحضرية والمعمارية للمدينة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 19 من قانون 90-29 تنص على مايلي: « يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي: - القطاعات المعمرة، - القطاعات المبرمجة للتعمير، - قطاعات التعمير المستقبلية، - القطاعات غير قابلة للتعمير.

القطاع هو الجزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير».

<sup>2</sup> - أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2011، ص، ص، 23، 24.

<sup>3</sup> - إقلولي/ أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص، ص، 85، 86.

وقد عرفته المادة 31 من القانون 90-29 بأنه: « يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء».

إذن هو وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة و الإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،<sup>1</sup> الذي يقوم بتحديد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي، بالتعین الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به، يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.<sup>2</sup>

هذا ما تتطلب إعادة النظر في المنظومة القانونية للتهيئة والتعمير من خلال ما مرت به، واعتمد المشرع الجزائري علي إستراتيجية آخري ذلك أن هذه المخططات لا تهتم بالتهيئة والتعمير داخل حدود المخطط العمراني للتجمع الحضري بقدر ما يناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي<sup>3</sup>، تكمن هذه الإستراتيجية من خلال الرخص العمرانية وشهادات التهيئة والتعمير لتنظيم عملية البناء في المحيط الحضري.

## الفرع الثاني

### الأسباب القانونية للبناء الفوضوي

كثرت النصوص القانونية التي جاءت لتنظيم العقاري، غير أننا سنركز على أهم النصوص المتعلقة بالبناء الفوضوي حسب التسلسل التاريخي لها.

<sup>1</sup> - إقلولي / أولاد رايح صافية، مرجع نفسه، ص، 87.

<sup>2</sup> - إقلولي / أولاد رايح صافية، مرجع نفسه، ص، 87.

<sup>3</sup> - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015، ص، 125.

أولاً: قصور النصوص القانونية

أ- لأمر رقم 71 - 73 المتضمن قانون الثورة الزراعية<sup>1</sup>: لتحكيم في ظاهرة تجزئة الأراضي الزراعية، وتحقيق التوازن بين القطاع العصري والتقليدي في الوسط الريفي، أنشأت لجنة وطنية لإعداد مشروع ميثاق الثورة الزراعية وذلك بموجب الأمر 71 - 73 الذي ينص على المبادئ التالية:

- الأرض لمن يخدمها، عصرنه وتحديث القطاع الفلاحي والريفي، تحديد الملكية الخاصة الزراعية، القضاء على الملكية الاستغلالية لحساب الدولة.....الخ.

إن أسلوب تأميم الأراضي و إدراجها، في ملكية الدولة مقابل تعويض لا يتناسب مع الأراضي المنتزعة، حيث في وقت أفتقد التأميم إلى شرعية قانونية واضحة، وفي المرحلة الثانية من الثورة الزراعية التي شملت على هكتارات كبيرة من أملاك الخواص ومعارضة شديدة ومتنوعة منها الإسراع في عملية تعمير الأراضي الفلاحية والبناء غير القانوني عليها<sup>2</sup>.

ب- الأمر رقم 74 - 26 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية<sup>3</sup>: صدر هذا الأمر كأداة لترسيخ السياسة العقارية للدولة في تلك المرحلة، حيث ألزمت البلدية بتكوين احتياطات عقارية من الأراضي مهما كان طابعها القانوني ضمن النطاق العمراني<sup>4</sup>. وهو يقوم على جملة من الأسس منها:

- تحديد الملكية الخاصة للأفراد الواقعة في النطاق العمراني للبلدية، حيث طبقا للمواد 05، 02، 06 من قانون الاحتياطات العقارية يتم إدماج الأراضي الواقعة في

<sup>1</sup> - أمر رقم 71 - 73 مؤرخ في 08 أكتوبر 1973 يتعلق بقانون الثورة الزراعية، ج، ر عدد 97 الصادر في 30 أكتوبر 1971 .

<sup>2</sup> عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 2011، ص 45 .

<sup>3</sup> - أمر رقم 74 - 26 مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتعلق بالاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج، ر عدد 19 الصادر في 05 مارس 1974 (ملغى).

<sup>4</sup> - بن سالم حياة، بغدادي أمينة، مرجع سابق، ص 24 .

المحيط العمراني مهما كانت طبيعتها القانونية سواء للأملاك الدولة والجماعات المحلية أو أملاك الوقفية، أو أملاكاً للخواص<sup>1</sup>.

- احتكار البلدية للمعاملات العقارية، وتقوم مصلحة أملاك الدولة بتقدير مبلغ التعويض عن كل أرض قد تدمج ضمن الاحتياطات العقارية، ويتوجب على المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها وكذا الوالي المصادقة عليها باعتباره السلطة الوصية<sup>2</sup>.

ج- قانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير: جاء القانون رقم 90-29 محاولاً سدّ الثغرات القانونية التي تضمنها القانون رقم 82-02، حيث هذا الأخير كان يعتبر سكوت الإدارة عن البث في تسليم رخصة البناء خلال أجل 60 يوماً، المحددة قانوناً يعتبر بمثابة قبول ضمني بمنح الرخصة وبالتالي أثار الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة هي نفسها الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة. لعلّ هذا ما جعل الإدارة تتعامل بالرخص الضمنية أكثر<sup>3</sup>.

نظراً لتساهل القانون رقم 82-02 كانت تمنح الرخصة حتى في حال تقديم عقد عرفي<sup>4</sup>.

أما القانون رقم 90-29 فتقضى هذا الإشكال حيث نص على وجوب أن يكون القبول أو الرفض في كليهما بطريقة صريحة، ويقرر مكتوب يبلغ لصاحب الطلب ضمن الآجال النصوص عليها في المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي جعل سكوت الإدارة عن الردّ على طلب الرخصة بأنه قبول

<sup>1</sup> - عيسى بن دوحة، مرجع سابق، ص 46 .

<sup>2</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 21.

<sup>3</sup> - سوالمية سمية، بسكري ابتسام، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 08-15، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالم، 2014، ص 20.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، سنة 2004، ص 48.

ضمني بل يعتبر رفضا لمنح الرخصة، ويخول لصاحب الطلب الطعن في القرار أمام القاضي الإداري في إطار الإلغاء.

## المطلب الثاني

### آثار البناء الفوضوي على المحيط العقاري

يترتب من البناءات غير قانونية المشيدة على الإقليم الجزائري مجموعة من الآثار الخطيرة في العديد من المجالات المختلفة، التي لها تداعيات سلبية كثيرة وتتمثل في الإفرازات التالية المتمثلة في العقار الفلاحي (الفرع الأول)، العقار الصناعي (الفرع الثاني)، العقار السياحي (الفرع الثالث)، العقار العمراني (الفرع الرابع).

## الفرع الأول

### آثار البناء الفوضوي على العقار الفلاحي

يعد القطاع الفلاحي في الجزائر أحد القضايا الجوهرية لتطور الاقتصادي والاجتماعي للبلاد، ويرجع ذلك لمجموعة من الاعتبارات في مقدمتها ضرورة توفير الغذاء لأعداد متزايدة من السكان في ظل نمو ديمغرافي مستمر، حيث يعرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية طبقا لنص المادة 04 من القانون رقم 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>1</sup> المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26، التي جاء فيها « الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله».

<sup>1</sup> - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 52، صادر في 1990، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55، الصادر في 27 سبتمبر 1995.

نجد أن المشرع منع تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير، وذلك إلا بنص قانوني أو تنظيمي<sup>1</sup>.

رغم أهمية الأراضي الفلاحية والتي تعتبر عنصر من العناصر الطبيعية النادرة ومحدودة المساحة، ورغم الجدلية المطروحة على الساحة السياسية في الجزائر، فإن أهم الأراضي وإن كانت تعاني من المشاكل عديدة منها الانجراف والجفاف وانعدام الكفاءة في التسيير والاستغلال، فإنها أصبحت تعاني من التوسع الغير المخطط عمرانيا واكتساحه لأخصب الأراضي عن طريق البنايات الفوضوية فقد أدى زحف البنايات الفوضوية إلى تآكل الأراضي الزراعية، التي أدى إلى فقدان مساحات مهمة قدرت ب 70000 هكتار للفترة الممتدة من 1974 إلى غاية 1987.

و78000 هكتار للفترة الممتدة من 1988 إلى 1996 منها 750 هكتار فقدت في الفترة ما بين جوان 1995 إلى مارس 1996.

كما أن بناء المناطق السكنية الجديدة الفوضوية في المدن الكبرى والمتوسطة لتلبية الطلب المتزايد على المأوى من طرف السكان ولا يزال يؤدي إلى ضياع مساحات شاسعة من الأراضي الزراعية<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### آثار البناء الفوضوي على العقار الصناعي

وردت عدّة تسميات للعقار الصناعي، فسمى أيضا بالعقار الموجه للاستثمار وبالعقار الاقتصادي، إلا أنه لا يوجد تعريف شامل للعقار الصناعي، وبعد صدور الأمر رقم 06-11، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك

<sup>1</sup> - خالد أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2014، ص 60.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص، 95.

الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>، وفي مادته الثانية حصر المناطق التي تدخل نطاق العقار الصناعي وذلك بمفهوم المخالفة والتي جاء فيها:

✓ الأراضي الفلاحية.

✓ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات مناطق التوسع والموقع السياحية والضرورية

لإنجاز برامج استثمارية تدخل مخطط التهيئة السياحية.

✓ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها.

✓ القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية.

بالتالي فإن جميع العقارات غير التابعة للأراضي السابق ذكرها فهي تدخل ضمن

تصنيف العقار الصناعي<sup>2</sup>.

إن أول تنظيم للعقار الصناعي كان سنة 1973 عن طريق ما يسمى بالمناطق

الصناعية التي ظهرت بصدور المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري

1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>3</sup>.

يعاني العقار الصناعي من نقص كبير في أرضيته نتيجة لاحتلال البناء الفوضوي

لهذه الأراضي، عن طريق الاعتداء الواقع من طرف السكان بالبنائيات والسكن فيها وهذا

راجع لأزمة السكن أو عدم الاستغلال أو إهمال هذه الأراضي، مما يؤدي باصطدام

المستثمر عند عزمه على الاستثمار لأكبر عائق وهو انعدام العقار الصناعي لتنفيذ

مشروعه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 53، الصادر في 30 أوت 2006.

<sup>2</sup> - منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2013، ص 20.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 73-45 مؤرخ في 28 فيفري 1973، يتعلق بإنشاء لجنة استثمارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر عدد 20 الصادر في 9 مارس 1973.

<sup>4</sup> - منصور أسماء، مرجع سابق، ص 22.

## الفرع الثالث

## آثار البناء الفوضوي على العقار السياحي

أعطى المشرع الجزائري للعقار السياحي نوعا من الاهتمام وخاصة مع صدور القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 المتعلق بحماية الساحل وتتميته<sup>1</sup> ليقيد عملية البناء في المناطق السياحية بشكل يضمن الاستغلال العقلاني للعقار السياحي، إن البناء على هذا الأخير ينفرد بأحكام خاصة مغايرة لأحكام البناء في العقار الغير السياحي، وتتجلى هذه الخصوصية في ضرورة الحصول على ترخيص مسبق للحصول على رخصة البناء وإلى رأي مسبق إجباري من الوزارة المكلفة بالسياحة<sup>2</sup>.

لقد بلغ الاهتمام بالعقار السياحي إلى حد المنع المطلق للبناء فوقه، نظرا للوظيفة التي يؤديها كل منطقة سياحية، وعدم تطبيق القانون الذي ينص على ضرورة ترك مسافة 300م عن الشاطئ مصيره الهدم وذلك حفاظا منه على الشريط الساحلي الذي يعد قبلة للسياح والزوار سواء خارج الوطن أو داخله<sup>3</sup>.

## الفرع الرابع

## آثار البناء الفوضوي على العقار العمراني

إنّ البناء الفوضوي كان له انعكاسا سلبيا على المحيط العمراني، وهذا ما يظهر من خلال تشوه المظهر الجمالي والهندسي للبنىات من جهة والتعدي على المساحات الخضراء

<sup>1</sup> - قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل وتتميته، ج ر، عدد 10، الصادر في 12 فيفري 2002.

<sup>2</sup> - سعيدي يحيى، مساهمة قطاع الناحية في تحقيق التنمية الاقتصادية، حالة الجزائر، مجلة بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة، جامعة المسيلة، العدد 36، 2013، ص 111.

<sup>3</sup> - نجاة شوشاني عبيدي، مرجع نفسه، ص 62 .

المتواجدة داخل العقار العمراني من خلال الاستحواذ عليها وبناءها وما ينتج عن ذلك اختلال في الوظيفة الجمالية والبيئية له<sup>1</sup>.

إن اكتساح البناء الفوضوي للعقار العمراني انتشر بشكل كبير في القطر الجزائري، حيث وصل إلى حد انتشار المصانع داخل المناطق السكنية ومن أمثلة على ذلك:

الانتشار العشوائي لمصانع البلاط بسطيف الذي يهدد صحة السكان وأراضيهم، تفاقم خطر الانتشار داخل المناطق العمرانية<sup>2</sup>.

يرى الخبراء أن الكثير من المدن الجزائرية تفتقر إلى مساحة جمالية تضيء البهجة على زائرها، وهذا بسبب اكتظاظ العمران، ونقص المرافق الحياتية خاصة في المدن الكبرى منها: الجزائر العاصمة، قسنطينة، عنابة،.....الخ.

<sup>1</sup> - عيسى بن دوحة، مرجع سابق، ص 63 .

<sup>2</sup> - مشنان فوزي، مرجع سابق، ص 94 .

# الفصل الثاني

تحقيق مطابقة البناءات وفقا للقانون

رقم 15-08

لقد تميز ميدان التعمير والبناء في الجزائر منذ الاستقلال بوجود ترسانة من القوانين المنظمة له والهادفة إلى تطويره وجعله يستجيب لمتطلبات المجتمع في تكوين بيئة مساعدة على الحياة اللائقة الكريمة التي من أسسها توفير كل ضروريات العيش الكريم والرفاهية والتمدن. بالرجوع إلى قوانين التهيئة والتعمير نجد أن المشرع الجزائري قد أخضع جميع الأنشطة العمرانية للتراخيص وشهادات إدارية، حتى تتمكن الإدارة من ممارسة مهمتها الرقابية ومتابعة الحركة العمرانية وتنظيمها، وألزم المشرع ضرورة المعنى بالحصول عليها، ومن بين هذه التراخيص والشهادات نجد شهادة المطابقة في البناء التي تعتبر وثيقة إدارية التي نظمها المشرع في عدة قوانين بالتهيئة والتعمير من بينها القانون رقم 90-29 في المادة 75 منه تنص على « يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي...» وحددت نطاق تطبيقها وذلك بالرجوع إلى المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>1</sup>.

ومنها جاء القانون رقم 08 - 15 الذي يحتوي في طياته إلى أحكام تهدف إلى تسوية وضعية البناء غير القانونية عن طريق مطابقتها وحيث جعلها تتوافق مع معايير البناء، وذلك بإعطاء الرخص آجال جديدة تبعث فيها الحياة القانونية من جديد وذلك لتقادي الصعوبات التي تلحق البناءة و صاحبها، وهذا ما سنحاول التعرف عليه في شروط التسوية القانونية (المبحث الأول)، و إلى الإجراءات الواجب إتباعها في عملية التسوية (المبحث الثاني).

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، الصادر في 12 فبراير 2015.

## المبحث الأول

### شروط التسوية القانونية

في إطار تسوية<sup>1</sup> وضعية البناء بصورة نهائية وبمرونة كبيرة لأصحاب البناء غير المكتملة والذين بنوا بدون الرخص أو أدخلوا إضافات على المخطط الأصلي ولم يقوموا بإجراءات المطابقة ولهذا وضع المشرع الجزائري قانون رقم 08-15 الذي يحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها للقضاء ووضع حدا للعشوائية التي عرفها ميدان التعمير والبناء في إطار إجراءات تحقيق المطابقة.

فتعريف تحقيق مطابقة البناء (المطلب الأول)، وشروط التسوية القانونية للبناء غير الشرعية (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### تعريف تحقيق مطابقة البناء

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص للبناء أي مدى احترام المرخص لهم بالبناء لأحكام ومواصفات رخصة البناء الممنوحة. التعريف الفقهي والقانوني للتحقيق مطابقة البناء في (الفرع الأول) وخصائصها في (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### التعريف الفقهي والقانوني

سيتم تحديد التعريف الفقهي للمطابقة (أولاً) ثم التعريف القانوني الذي جاء به المشرع (ثانياً).

<sup>1</sup> - التسوية: تتم إعمالاً للقواعد محددة بحيث يستمد الشخص حقه فيها مباشرة من القانون ويقتصر دور الجهة الإدارية على إصدار الإجراءات دون أن يكون لها في ذلك سلطة التقدير متى كانت مطابقة لأحكام القانون الذي نص عليها.... انظر: عبد المجيد بوالسليو، التسوية القانونية في مخالفات التعمير، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية، عدد 32/كلية الحقوق و العلوم السياسية، عنابة، 2012، ص 92.

**أولاً: التعريف الفقهي:**

يمكن حسب منظور الفقه الفرنسي تسوية وضعية البناءة 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<sup>1</sup>، وقوانين البناء والسكن المفروضة في الرقع الأرضية وقت التسوية دون أن تتجاوز آثار تلك التسوية إلى إعفاء المخالف من العقوبات<sup>2</sup>.

وتعرّف المطابقة كذلك على أنها:

« قرار اداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، الذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكون طبيعتها»<sup>3</sup>.

تعتبر شهادة المطابقة رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء<sup>4</sup>.

**ثانياً: التعريف القانوني:**

لقد أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق المطابقة البناءات بشرط احترام قواعد الشغل الأراضي، المادة 02 من القانون 08-15<sup>5</sup>.

فالتسوية في ظل قانون 08-15 تختلف عن التسوية في ظل المرسوم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985، إلا أنها غير مطابقة للقواعد المعمول بها حيث أنها عبارة عن عملية إدارية وتقنية مؤطرة بقواعد استعمال وشغل الأراضي ذات الطبيعة الملزمة والقابلة للمعارضة بها، أمام الغير وهي المخطط والتعمير للتهيئة والتعمير الذي يترتب عليها منح السندات التسوية التي تنقل لبناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون.

<sup>1</sup> - Henri Jacquot, François Priet, Droit de l'urbanisme, 3eme édition, Dalloz, France, 1998, p 587.

<sup>2</sup> - François HAUMONT, l'urbanisme, larcier, Bruxelles, Belgique, 1996, p860.

<sup>3</sup> - نقلاً: عن إقولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 185.

<sup>4</sup> - إقولي أولاد رابح صافية، مرجع نفسه، ص 185.

<sup>5</sup> - المادة 02 من القانون 08-15 « الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر التشريع ولتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير».

## الفرع الثاني

### خصائص تحقيق مطابقة البناء

يتميز إجراء تحقيق مطابقة البناء بمجموعة من الخصائص والمميزات نستخلصها فيما يلي:

- أن عملية تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية تتم طبقاً للقواعد الموضوعية في تنظيم أدوات التعمير، حيث يتم دراسة الإدارة المكلفة في ملف تسوية البناء غير الشرعية، ونجده يشبه ذلك في حد كبير دراسة طلب رخصة البناء في الحالة العادية عند ممارستها وظيفية الضبط الإداري كما حددته المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السابق الذكر، وتنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154<sup>1</sup> علي أن «تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعي مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير».

- إن تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية في القانون 08-15 عبارة عن وسيلة لمعالجة البناء غير الشرعية في ظل مرسوم 85-224، والتعليم الوزاري المشتركة في 13 أوت 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع: لقد تبين أن اقتباس قانون 08-15 من أحكام المرسوم والتعليم المذكورين سالفاً بشكل مبرر، نجد منها مثلاً كيفية تحرير معايير التسوية المذكورين في المادة 18، وعند تحديد البناء المقصاة من إجراء تحقيق المطابقة في المادة 16 «لأن تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، البناء الآتية:

✓ البناء المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.

✓ البناء المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في

التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية،

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 مايو 2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، ج، عدد 27 الصادر في 06 مايو 2009.

وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.

✓ البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع أفلحي أو الغابية أو ذات الطابع ألبابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

✓ البناءات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

✓ البناءات التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها»<sup>1</sup>.

حيث أن هذا النص يكفي على أن عملية تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية تتم في إطار قواعد شغل الأراضي وهو إطار يحدد ويضبط قابلية الأرض للبناء في شكل مفصل.

• يتميز تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في قانون 08-15 بأنه أسلوب شامل لتسوية، لأنه يتدخل لا في تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء والوضعية العمرانية، ولقد تقدمت وزارة السكن و العمران بمشروع 08-15 مع صدور نصوص تطبيقية تبين كيفية تسوية وضعية الملكية العقارية لوعاء البناء غير الشرعية ولقد تقتصر الأمر على نصوص التي تبين كيفية التسوية وهي<sup>2</sup>:

- المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البناءات.

- المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد تشكيلتي لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبحث في التحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها.

<sup>1</sup> - المادة 16 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 09-155، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلتي لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما، ج،ر، عدد 27، الصادر لسنة 2009.

- مرسوم تنفيذي رقم 09-156، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج،ر، عدد 27، الصادر لسنة 2009.

- المرسوم التنفيذي 09-156 الذي يحدد شروط وتقنيات تعيين فرق المتابعة وتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.
- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية في قانون 08-15 أنها استثنائية وذلك يظهر في المادة 94 منه التي لم يتم التحديد فيها عن الأحكام المؤقتة والأحكام الدائمة من قانون تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها ولعل السبب في ذلك راجع إلى وحدة الموضوع المنظم لقانون 08-15 عند إعداده وتنظيمه.
- نجد أن عملية التسوية تكتسي طابعاً إلزامياً لتحقيق مطابقة كل بناية غير شرعية تتخذ الإجراءات للأزمة لهذا الغرض في الآجال المحددة لتسوية، وإلا تقرر معاقبتهم بالغرامة وهدم البناء.

## المطلب الثاني

### شروط التسوية القانونية للبناء غير الشرعية

إن عملية التسوية للبناء غير الشرعية عملية معقدة وصعبة وذلك بالنظر إلى المخالفات المختلفة في قوانين التهيئة والتعمير وذلك بداية من البناء بدون رخصة وانتهاء بالبناء غير المطابق لمختلف الرخص الممنوحة، وفي هذا المقام نجد البناء القابلة للتحقيق المطابقة (الفرع الأول) والبناء غير القابلة لتحقيق المطابقة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### البناء القابلة لتحقيق المطابقة

قبل إدراج البناء القابلة لتحقيق المطابقة أولاً نقوم بدراسة تلك البناء التي تم تشييدها قبل 2008.

أولاً: البناء المشيدة قبل 2008: تشمل البناء وأعمال البناء الخاضعة لرخصة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو أنها في طور الانجاز قبل نشر قانون تحقيق مطابقة

البناءات سواء تعلق الأمر بالبناءة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء دون احترامها واثبات مطابقة الأشغال للرخصة او انه لم يتحصل عليها<sup>1</sup>.

Il faut tout d'abord souligner que l'assainissement de la situation des constructions et occupation illicites des terrains intervenus dans le cadre du décret exécutif du 13-08-1985 continue a être effectuée, conformément aux dispositions de la loi N°85 -08 du 12-11-1985, portent approbation de l'ordonnance N° 85-01 du 13-08-1985 fixant a titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection<sup>2</sup>.

يهدف هذا القانون إلى حماية الملكية العقارية والتعمير وذلك يمنع الأشخاص أقامت بناءات كيف ما كانت نوعا أو موقعا إلا بعد حصولهم على رخصة البناء تسلم من طرف السلطة المختصة، ويهدف أيضا إلى القضاء على البناء غير المشروع.

نجد أن قانون التوجيه العقاري نص على حكم يتضمن عملية الاستمرار في تسوية البناءات والاحتلالات غير الشرعية للأراضي قبل أوت 1985.

المادة 14، 13 من الرسوم 85-212 إن الجهات المختصة المتمثلة في البلديات والولايات قد شرعت في تسوية أوضاع الذين يستغلون فعلا لأراضي عمومية أو خاصة، حيث إنها كانت محل عقود غير مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء وذلك بإدخالهم الصلاحيات الضرورية<sup>3</sup>.

**ثانيا: البناءات المعنية بالتسوية وفقا لقانون 08-15:** حيث تشمل تحقيق المطابقة في المفهوم لأحكام هذا القانون للبناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عيسى بن دوحة، مرجع سابق، ص 99.

<sup>2</sup> - DJILLALI Adja, BERNARD Drobenko : Droit de l'urbanisme, Berti éditions, Alger, 2007, P772.

<sup>3</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 37.

<sup>4</sup> - المادة 15 من قانون 08-15.

### 1- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء:

يكون صاحب البناء قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب، ونظراً لتجاوز المدة فهي عديمة المفعول، وقد لا يكون هناك تجديد لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء.

### 2- البناءات غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء:

يكون صاحب البناء قد أتم الإنجاز إلا أن مواصفات الإنجاز غير مطابقة مع الرخصة الممنوحة له، أي أنه خالف محتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة .

### 3- البناءات المتممة غير المرخص لها:

يكون صاحب البناء بدأ في المشروع في الإنجاز بدون رخصة، وقد قام بإتمام البناء، إما يكون بحوزته سند رسمي لملكية العقار أو بدون سند، إلا أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية أو مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء.

### 4- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

في هذه الحالة أيضاً قد يكون صاحب البناء غير حائز على أي سند ملكيته وشرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير<sup>1</sup>.

### 5- البناءات المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة:

تلك البناءات التي شيدة فوق أرض ملك الخواص حيث الباني مالكا للأرض وشيد البناء دون الحصول على رخصة، فيمكن التمييز ما إذا كان الباني يحوز على وثائق يثبت ملكيته وبين ما إذا لم تكن في حوزته هذه الوثائق، ففي الأول تتم التسوية على أساس مطابقة البناء لمقاييس التعمير وقواعد البناء، أما إذا لم تكن في حوزته وثائق فيتم تسليم له

<sup>1</sup> -مكيش عادل، منازعات رخصة البناء في المناطق الخاصة، مذكرة ماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2011، ص109.

رخصة بعنوان التسوية، لكنها ليس سند الملكية، ويجب أن يقوم بتصحيح وضعيته باللجوء إلى الموثق بتحرير عقد الملكية<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### البناءات غير المعنية لتحقيق المطابقة وفق القانون 08-15

بالرجوع إلى أحكام المواد 16-37-39 قانون 08-15 نستشف مجموع البناءات غير مؤهلة وهي كالآتي:

#### 1- البناءات المشيدة فوق الأراضي فلاحيه أو ذات طابع فلاحي أو غابية أو ذات طابع غابي:

إنّ هذا النوع من البناءات يمس مباشرة بالثروة وطنية محدودة جدا بفعل أسمنتها ومواد بنائها وطلاتها التي تعد كمواد سامة للأراضي الفلاحية فيجب أن يتم هدمها وتخليص الأرض من بقايا مواد البناء التي تعد كنفايات ضارة للتربة الزراعية الخصبة، وبالتالي لا يمكن التصالح أبدا مع هذا النوع من البناءات بل يجب هدمها وإزالتها من فوق الأرض، باستثناء تلك المقررة إدماجها في المحيط العمراني وذلك في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ولقد عرّف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية على أنّها « تلك الأراضي التي تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر والحيوان أو بعد تحويله ». وعرّف كذلك الغابات على أنّها تلك الأراضي المغطاة بأنواع غابية، أي التي تحتوي على مائة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - يحماوي الشريف «مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية» ملتقى المغاربي، تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، جامعة بليدة، يومي 03، 02 جوان 2014، ص 188 .

<sup>2</sup> - انظر المواد 80-90 من القانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 يونيو 1984، يتعلق بالنظام العام للغابات، ج، ر، العدد 26.

## 2- البناءات المشيدة على الأملاك العامة خرقا للقواعد الأمن البيئية:

وهي بنايات تشوه بشكل خطير للبيئة، والمنظر العام للموقع<sup>1</sup>، بالأخص المنشآت الصناعية منها الماسة بقواعد قانون البيئة والمياه والصحية كما هو الحال بالنسبة للبناءات والمنشآت المفترزة لوسائل كيميائية خطيرة والمتواجدة بالقرب من ينابيع المياه المعدنية، وبالنسبة لمجموع البناءات التي جدرانها الداخلية والخارجية وبعض مكوناتها الأخرى مشكلة من صفائح منجزة من مادة الأميونت السامة<sup>2</sup>.

## 3- البناءات المتواجدة في موقع تعرقل تشييد وإنجاز المباني ذات منفعة عامة:

هي تلك البناءات المتواجدة فوق خط ومسار الطريق الوطني السريع شرق غرب أو فوق خط إنجاز قنوات الغاز الطبيعي الرابط بين مدينتين أو الرابط بين حين<sup>3</sup>.

## 4- البناءات المنجزة فوق الرصيف والمساحات العمومية والحدائق والمساحات الشاغرة المحيطة بالعمران:

هي البناءات التي أنجزت بطريقة فوضوية التي تعد كاعتداد مادي على ملكية عمومية، مشوهة للمنظر العام من جهة وتعيق السير الحسن بالمنطقة من جهة أخرى، فهي ظاهرة استحوذت على المساحات العمومية نتيجة اللامبالاة الخواص، فلا يمكن التسامح والتساهل معها أبدا، فيجب التعجيل على عملية الهدم والتشوهات والانجازات العمرانية.

<sup>1</sup> - عزري الزين، كاهنة مزوزي، تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد 34/35 مارس 2004، ص 295.

<sup>2</sup> - تعد مادة الأميونت: كمادة خطيرة جدا تسبب مرض سرطان الرئة، إذ يحضر استعمالها في أي مركب لمواد البناء سواء في القانون الجزائري أو في قانون المقارن.

<sup>3</sup> - La Lettre de l'habitat, bulletin d'information de ministre de l'habitat et de l'urbanisme N° 01 janvier, 2011, P4.

## 5- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية:

المنصوص عليها في التشريع المتعلق بالمناطق التوسع السياحي<sup>1</sup> والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذلك مناطق الارتفاعات المرتبطة بها، ويقصد بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية: كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات وخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية مناسبة للسياحة، أي أنها مؤهلة لتهيئة منشأة سياحية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - انظر المواد 02-17 من القانون رقم 03-03 مؤرخ في 19 فبراير 2003، المتعلق بالتوسع السياحي والمناطق السياحية، ج، ر، عدد 11، لسنة 2003.

<sup>2</sup> - غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون العقاري، جامعة الجزائر، 2012، ص ص، 111، 112.

## المبحث الثاني

### الإجراءات الواجب إتباعها في عملية التسوية

يقصد بإجراءات تلك التدابير المتخذة من أجل تسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي ما يترتب عنها آثار سلبية من الناحية الاجتماعية والاقتصادية، فكان أول نص كرس التسوية هو القانون رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي ثبت من الناحية العملية بالفشل في التصدي لظاهرة استمرار البناءات الفوضوية، وبعدها جاء القانون رقم 08-15 الذي يعني المشرع الجزائري من ورائه إلى تبيان طرق علاجية للبناء غير المشروع الذي يحدد كيفية إجراءات تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية (المطلب الأول)، آثار البث في تحقيق المطابقة (المطلب الثاني).

## المطلب الثاني

### إجراءات تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية

باستقراء النصوص القانونية المنظمة لعملية تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها والتي يمكن تقسيمها إلى تنفيذ التصريح بمطابقة (الفرع الأول)، ودراسة طالب تحقيق المطابقة (الفرع الثاني)، والبث في إجراء تحقيق المطابقة (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات غير الشرعية

تشتمل هذه الإجراءات إجراء التصريح بالمطابقة وهو عبارة عن طلب تسوية البناء غير الشرعي، مرافق بملف محدد ويودع أمام السلطة المختصة قانوناً.

**ولا: التصريح بالمطابقة:**

ألزم المشرع كلا من المالك وصاحب المشروع أو المتدخل<sup>1</sup> المؤهل كما عرفهم المرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري<sup>2</sup>، الذين قاموا بتشييد البناءات غير الشرعية بأن يتقدما أمام رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من أجل التصريح بالمطابقة في شكل طلب التسوية يحرر في خمس نسخ ضمن محرر نموذجي<sup>3</sup> توفره البلديات يحتوي على ستة أقسام من المعلومات، كما حددتها المادة 25 من القانون رقم 08-15 وهي:

**القسم الأول:** تضمن التعريف بالمصرح به، يتم تذكر المعلومات حول شخصية الطالب شخصا طبيعيا كان أو معنويا، هذا الأخير (الشخص المعنوي)، أهله المشرع النموذج الممنوح المقترح إذا أمر المعلومات المطلوبة طبقا للتصريح على اسم الشركة فقط وأهمل طلب المعلومات الخاصة به على ضوء المادة 50 من القانون المدني<sup>4</sup>.

**القسم الثاني:** يتضمن التعريف بالبنية محل المطابقة:

يدقق المصريح إلى صورة البنية غير الشرعية وحالة تقدم الأشغال بها مثلا:

أصرح أنني شرعت في انجاز بناية طبيعتها، عنوانها ، اسم البلدية، الولاية، وهي إما:

**1-بناية غير متممة تحصل صاحبها علي رخصة البناية ويذكر فيه: الطبيعة القانونية**

للأرضية، مراجع رخصة البناء، رقم القرار، ممد من طرف، تاريخ التسليم، تاريخ

انتهاء الأجل الممنوح، الأشغال، ويذكر فيها إذا كانت مطابقة أو غير مطابقة لها،

ويذكر الهيكل والطوابق، الواجهة، إذا حالة تقدم الأشغال.

<sup>1</sup> - تنص المادة 07 من القانون رقم 08-15: « 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».

<sup>2</sup> - تنص المادة 07 من المرسوم التشريعي 07-94 مؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، عدد 31، صادر في 25 ماي 1994، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-06، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر، عدد 51، صادر في 15 أوت 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...».

<sup>3</sup> - أنظر الملحق رقم 01 المتضمن نموذج التصريح بالمطابقة.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 50 من القانون المدني الجزائري.

2- **بناية متممة غير مطابقة لرخصة المسلمة:** تحديد الطبيعة القانونية للأرضية، مراجع رخصة البناء، رقم القرار، تاريخ التسليم، تاريخ انتهاء الأجل الممنوح، حالة إذا تقدم الأشغال.

3- **بناية متممة بدون رخصة بناء:** يذكر في التصريح: الطبيعة القانونية للأرضية، مساحة، مساحة الأرضية المبنية، وعدد الطوابق.

4- **بناية غير متممة بدون رخصة البناء:** تذكر فيها الطبيعة القانونية للأرضية، المساحة، مساحة الأرضية المبنية، عدد الطوابق، حالة تقدم الأشغال ويذكر فيها إذا كان الهيكل متمم أو غير متمم.

**القسم الثالث:** يتضمن تحديد وثيقة المطابقة المطلوبة وهي حسب حالة البناء إما رخصة إتمام الانجاز<sup>1</sup> أو شهادة المطابقة<sup>2</sup> أو رخصة البناء أو إتمام الانجاز على سبيل التسوية.

**القسم الرابع والخامس:** يتضامان الإشارة إلى تعهد المصريح باحترام الالتزامات التي يقتضيها إجراء تحقيق المطابقة قبل الحصول على شهادة المطابقة.

**القسم السادس:** حيث خصص هذا الجزء للإدارة التي يتضمن رأي مصالح التعمير في طلب التسوية،

ويجب أن يكون التصريح في سجل خاص تقوم به مصالح التعمير التقنية التابعة لمجلس الشعبي البلدي برقمه، ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- أنظر الملحق رقم 01 و ملحقاته.

<sup>2</sup>- أنظر الملحق رقم 02.

<sup>3</sup>- انظر المادة 06 من مرسوم تنفيذي 09-154، مرجع سابق.

**ثانيا: الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة:**

حسب نص المادة 25 من القانون 08-15<sup>1</sup> في فقرتها الأخيرة يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوى على وثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل في البناء في إطار هذا القانون.

وهنا يمكن التفرقة بين البناءات المنتهية والبناءات غير المنتهية.

**1- بالنسبة للبناءات غير المتممة ومطابقة لرخصة البناء المسلمة:**

حيث يقصد بالبنائية غير المتممة هو ذلك البناء الذي لم تكتمل به أشغال الواجهات أو الشبكات التابعة له، وعلى المصرح إن يضيف في الملف على وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة إن تشييد البناية في تاريخ 03-08-2008 في حالة طلبه رخصة إتمام الانجاز مع الإضافة إليها الوثائق التي جاءت حسب المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد الإجراءات تنفيذ تصريح لمطابقة البناءات وهي:

✓ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

✓ بيان وصفي للأشغال المزمع انجازها الذي يتم من طرف المهندس المعماري المعتمد.

✓ مناظر فوتوغرافيا للواجهات الخارجية للبنائية.

✓ أجل إتمام البناية يقيمه مهندس المعماري المعتمد عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة

إتمام الانجاز<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - تنص المادة 25 من القانون 08-15: « 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 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 والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون...».

<sup>2</sup> - يقيم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف المهندس معماري معتمد بالنسبة للبناءات غير المتممة في مفهوم المادتين 19-22، وهذا حسب حجم الأشغال الباقي انجازها، المادة 29 من قانون رقم 08-15.

## 2- بالنسبة للبناءات غير المتممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:

يشترط في هذه الحالة نفس الوثائق المذكورة أعلاه، ويضاف إليها مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.

بصفة عامة في حالة إيداع التصريح بالمطابقة بناية غير متممة، يجب على المصريح أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال، ليسلمه شهادة وقف الأشغال<sup>1</sup> من أجل تحقيق المطابقة وفي حالة ما إذا لم يتم بهذا الأمر بوقف الأشغال فإن القانون خول للأعوان المؤهلين<sup>2</sup>، غلق الورشة وتحرير محضر عدم المطابقة<sup>3</sup>، بالإضافة إلى توقيع العقوبات المنصوص عليها بهذا الشأن<sup>4</sup>.

## 3- بالنسبة للبناءات المتممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:

يطلب صاحب البناية أو صاحب المشروع أو المتدخل المؤهل في هذه الحالة شهادة المطابقة على سبيل التسوية<sup>5</sup>، ويجب عليه أن يرفق التصريح بالوثائق التالية:

✓ الوثائق الأساسية التي رافقت رخصة البناء المسلمة والمتمثلة في:

– نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.

– أو نسخة من العقد الإداري الذي يتّص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

✓ مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500.

✓ مخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.

✓ مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة، مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات

الخارجية.

<sup>1</sup>- أنظر الملحق رقم 01 و ملحقاته.

<sup>2</sup>- هم عبارة عن فرق المتابعة والتحقيق، مهامهم تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة.

<sup>3</sup>- أنظر الملحق رقم 03.

<sup>4</sup>- تنص المادة 5/24 من القانون رقم 08-15: « إذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعنيون لهذا الغرض بالمعابنة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن.»

<sup>5</sup>- أنظر الملحق رقم 01 و ملحقاته.

#### 4- بالنسبة للبناء متممة غير حائزة على رخصة البناء

هذا ما جاء في نص المادة 21 من القانون رقم 15-08<sup>1</sup>.

يطلب صاحب البناء أو صاحب المشروع أو المتدخل في هذه الحالة رخصة البناء على سبيل التسوية وعليه أن يرفق التصريح بالوثائق التالية:

- ✓ بيان وصفي للأشغال الذي تم إنجازها.

- ✓ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

- ✓ وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء يعدها كل من المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين.

#### 5- بالنسبة للبناء غير المتممة غير الحائزة على رخصة بناء

يطلب صاحب البناء أو صاحب المشروع أو المتدخل المؤهل في هذه الحالة رخصة إتمام البناء على سبيل التسوية، ويجب عليه أن يرفق التصريح بالوثائق التالية:

- ✓ وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء يعدها كل من المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين وبيان الأجزاء غير المكتملة فيها.
- ✓ تقدير لأجل إتمام البناء من طرف مهندس معماري معتمد.
- ✓ مناظر فوتوغرافية لواجهات البناء ومساحتها الخارجية.

## المطلب الثاني

### دراسة تحقيق المطابقة

تتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء غير الشرعي مع قواعد التعمير وتتم على مستويين: تتمثل الدراسة الأولية في مصالح التعمير التابعة للبلدية (الفرع الأول)، ومديرية التعمير الهندسة والبناء على مستوى الولاية (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> المادة 21 من القانون رقم 15-08 «يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناء المتممة والذي لم يحصل من قبل على رخصة للبناء.».

## الفرع الأول

### دراسة الطلب على مستوى مصالح التعمير البلدي

بعد استيفاء المصريح للملف المبين سابقاً، يتم إيداعه مرفقاً باستمارة التصريح على مستوى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي وهوية المصريح، حيث يتم تدوين التصريح في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من قبل المحكمة المختصة إقليمياً.

بعد الاستقبال للطلب يقوم أعوان البلدية التي يمكن أن تتشكل من 03 إلى 04 أعوان حسب كل شكل إقليم بلدية وحظيرة السكنات، وذلك من أجل المعاينة بزيارة البناء في أجل 08 أيام التي تلي إيداع تصريح على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح<sup>1</sup>، وذلك من أجل إجراء طلب التسوية والتحقيق من مدى مطابقة ماجاء في مضمون ورقة التصريح مع حقائق البناء والأشغال على الأرض الواقع، وفي حالة تسجيل عدم المطابقة فيجب تحرير محضر عدم المطابقة<sup>2</sup> يثبت واقعة البناء الفوضوي، كما يكلف الأعوان بتحديد الطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية عند الإمكان.<sup>3</sup>

## الفرع الثاني

### دراسة الطلب على مستوى مديرية التعمير الهندسة والبناء للولاية

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 رأيها قبولا.

<sup>1</sup> - المادة 08 من مرسوم تنفيذي 09-154.

<sup>2</sup> - انظر الملحق رقم 03 .

<sup>3</sup> - حسب ما نصت عليه التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 12 جانفي 2012، تتعلق بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، على أن طلبات عقود التعمير في إطار قانون رقم 08-15 والمرسوم التنفيذي 09-154 المنظم له والمتعلق بالإدارات والمؤسسات العمومية تودع مباشرة على مستوى مصالح التعمير والبناء للولاية.

تقوم أيضاً مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية حسب المادة 28 فقرة 1<sup>2</sup> من القانون رقم 08-15 بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، ويتم إعادة أحد أعوان قسم البناء والتعمير على مستوى الولاية للتحقيق مبدئياً من مدى صحة ومطابقة ماجاء في الملف من تصريح وشهادات، يجب عليها التحقيق 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:

- ✓ مصالح المكلفة بالأماكن الوطنية
- ✓ مصالح الحماية المدنية فيها يخص البناء ذات الاستعمال الصناعي والتجاري وعلى العموم كل البناء التي تستقبل الجمهور، كذلك البناءات المخصصة للسكن.
- ✓ 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 القانون رقم 90-29<sup>2</sup>.
- ✓ وبعد انتهاء مديرية التعمير والبناء من عملها خلال أجل الشهر الممنوح لها ابتداء من تاريخ تسليم ملف التصريح ويرسل إلى الأمانة التقنية للجنة الدائرة ويحتوي الملف السابق على الوثائق الآتية:<sup>3</sup>

- التصريح كم تقدم به المصرح

- الرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية.

- الرأي المعلن للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

<sup>1</sup>- تنص المادة 28 فقرة 2 من القانون رقم 08-15: «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 المعلن في أجل خمس عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ إخطارها».

<sup>2</sup>- تنص المادة 49 من القانون رقم 90-29: «يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص ب:

- البناءات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

- البناءات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.....».

<sup>3</sup>- المادة 30 من القانون رقم 08-15 مرجع سابق.

## رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

تلتزم المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإعداد الملفات وإعطائها ترتيبا مفهرسا في سجل خاص ينشأ لدى المصالح المكلفة بالتعمير، وبعد إعداده وترقيمه يتم إبلاغه لدى الأمانة التقنية للجنة من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير<sup>1</sup>.

## المطلب الثالث

### آثار البت في تحقيق المطابقة

إن كل عمل تتولد فيه نتائج وآثار، أما بنسبة لتحقيق المطابقة هو من الأمور الهامة والخطيرة في نفس الوقت، ولهذا فقد أوكل المشرع هذه المهمة إلى لجنة تضم كل القطاعات والمصالح الحساسة حيث تعرف بلجنة الدائرة<sup>2</sup> نظرا لكونها تنشأ بمقر كل دائرة من دوائر الوطن، حيث نجد أن قرارات هذه اللجنة لا تخرج عن ثلاث احتمالات، إما قبول التسوية القانونية للبناءية ( الفرع الأول)، أو حالة تحفظ لجنة الدائرة ( الفرع الثاني)، أو حالة رفض طلب التسوية القانونية للبناءيات غير الشرعية ( الفرع الثالث).

<sup>1</sup>- تعليمة وزارية مشتركة رقم 04، مؤرخة 06 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها، منشورة في موقع وزارة السكن والعمران والمدينة.

<sup>2</sup>- المادة 2 من مرسوم تنفيذي رقم 09-155 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطقن المكلفين في تحقيق مطابقة البناءات، وكفايات سيرها، حيث تتشكل لجنة الدائرة من: «- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا، رئيس القسم الفرعي لتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليميا، رئيس القسم الفرعي لأفلاحي، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للرأي، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية، ممثل مؤسسة سولغاز». حيث لجنة الدائرة يمكن لها الإستيعانة بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها، ونجد نص المادة 03 من المرسوم السالف الذكر أن الوالي هو الذي يقوم بتحديد قائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة، حيث في حالة انقطاع أحد الأعضاء يتم استبداله حسب الأشكال نفسها.

## الفرع الأول

### قبول طلب التسوية القانونية للبناءات غير الشرعية

في حالة عدم وجود أي تحفظ من أي مصلحة تم استشارتها من قبل لجنة الدائرة تصدر هذه الأخيرة الموافقة على التسوية القانونية لتلك البناءات محل التصريح، وتبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من أجل تسليم سند المطابقة المناسب.

أما إذا كان تسليم هذا الأخير خارج عن اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيجب في هذه الحالة إخطار السلطات المعنية من أجل إصدار السندات الإدارية التي تمكن صاحب التصريح من الحصول على شهادة المطابقة أو رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة أتمام الإنجاز<sup>1</sup>.

**أولا: شهادة المطابقة:** تعد شهادة المطابقة في ظل القانون رقم 08-15 المخرج الوحيد للذين لم تمنح لهم شهادة المطابقة العادية بموجب القانون رقم 90-29، نظرا لعدم التزامهم بما تحتويها رخصة البناء من أعباء، وعلى هذا الأساس تنص المادة 20 من القانون 08-15 على أنه « يمكن أن يستفيد صاحب البناء المتممة والمتحصل على رخصة البناء لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة».

وإذا كان صاحب البناء يرفض الخضوع للقوانين رقم 90-29 الذي ينص صراحة على ضرورة تحقيق مطابقة البناء قبل استغلالها، ففي هذه الحالة فعلى الجهات القضائية المختصة أن تأمر بمطابقة البناء أو يهدمها.

**ثانيا: رخصة البناء على سبيل التسوية:** هي السند الإداري الذي يتمكن بموجبه صاحب البناء المتمم وهو غير حاصل على رخصة البناء للخروج من الوضعية غير الشرعية للبناء محل الرخصة، حيث المادة 21 من القانون رقم 08-15 أنه « يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناء المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة لبناء».

<sup>1</sup> - المادة 43 من القانون رقم 08-15 « يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح، حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز أو شهادة المطابقة».

إضافة إلى تسوية الوضعية العمرانية يسمح أيضاً بالربط المؤقت بشبكات الانتفاع خلال المدة المبنية في وثيقة التسوية التي يلتزم خلالها سحب السند، فلا يمكنه أن يتكل على رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مديرية التعمير والبناء لإجرائها تلقائياً، ذلك حسب المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>1</sup>.

ثالثاً: رخصة إتمام الإنجاز: تنص المادة 19 من القانون رقم 08-15 على أنه: « عند انتهاء الأجل الممنوح يمكن لصاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء إن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز، وفقاً للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون»<sup>2</sup>.

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

ذلك قرر المشرع منح هذه التسمية، فهي تسمية مبتكرة حيث أنّها لا تتماشى مع تسمية الرخص التي يعترف بها قانون التهيئة والتعمير<sup>3</sup>.

رابعاً: رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية: تختلف هذه الرخصة عن رخصة إتمام الإنجاز في أنّها تسلم للبناية غير المتممة التي لم تحز مطلقاً على رخصة البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 22 من القانون 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»<sup>4</sup>.

ينتج عن هذين السندين إلزام المستفيد من التسوية بالشروع في أشغال البناء خلال ثلاثة أشهر، وإتمامها في حدود الآجال المقررة بالترخيص المسلم، وهذا من خلال التقدم

<sup>1</sup> - تنص المادة 61 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 على أنه: « لا توصل فروع البناء من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البناية الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير للبناية».

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 01 وملحقته.

<sup>3</sup> - عيسى بن دوحة، مرجع سابق، ص 132.

<sup>4</sup> - أنظر الملحق رقم 01 وملحقته.

بطلب فتح الورشة أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي، ولا يبرأ المستفيد في هذه الحالة من التزاماته، إلا بعد حصوله على شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### حالة تحفظ لجنة الدائرة

في حالة وجود تحفظات من قبل إحدى المصالح التي تمت استشارتها يمكن للجنة الدائرة إن تبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يطلب من المصرح حضر ملفا إضافيا من أجل كشف أي لبس حول البناءة محل المطابقة.

كما يمكن للجنة الدائرة أن تفرض بعض الشروط قبل تسليم المطابقة، كأن تفرض على صاحب البناءة إزالة بعض النوافذ وإعادة تغيير مدخل البناءة، الخ، ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ هذه الشروط إلى المصرح من قبل لجنة الدائرة في الأسبوع الموالي، فإذا ما طبق هذا الأخير لتلك الشروط المفروضة أمكن منحه سند المطابقة، وفي حالة العكس عدم تطبيق الشروط المفروضة عليه تصدر لجنة الدائرة قرارها بالرفض، وهذا ما نص عليه القرار الوزاري الصادر من وزارة السكن والعمران في 23 جويلية 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 إقليميا، الذي يبلغ بدوره المصرح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية»<sup>2</sup>.

## الفرع الثالث

### حالة رفض طلب التسوية القانونية للبناءات غير الشرعية

إذا رأت لجنة الدائرة أن البناءة المراد مطابقتها لا تشمل على المواصفات والخصائص الأزمة لتحقيق مطابقتها أو أتمام انجازها، في هذه الحالة تقوم هذه الأخيرة بإصدار قرار

<sup>1</sup> - تنص المادة 57 من القانون رقم 08-15 على: « يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز».

<sup>2</sup> - قرار وزارة السكن والعمران، مؤرخ في 23 يوليو 2009، يحدد النظام الداخلي السير الاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات.

رفضها للتسوية الذي يرسل إلى رئيس المجلس الشعب البلدي في اجل شهر واحد من تاريخ البت فيه الذي بدوره يقوم بتبليغ المصرح بقرار اللجنة الدائرة خلال 15 يوما الموالية لاستلامه قرار الرفض<sup>1</sup>.

ويكون مصير البناءات المعنية بقرار الرفض الهدم، طبقا لم جاءت به المادة 17 من القانون رقم 08-15 على أنه: «البناءات غير القابلة للمطابقة المذكورة في المادة 16، تكون بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، وتقع أعباء الهدم على المخالف». ونجد أيضا نفس الشئ بالنسبة للبناءات المشيدة فوق أراضي تابعة للأملك الوطنية العمومية، والتي تم رفض إعادة تصنيفها وإلحاقها بالأملك الوطنية الخاصة من أجل التنازل عنها للمعني وفقا للإجراءات التي يحددها القانون.

فبعد قيام مصالح أملك الدولة بالتحقيق العقاري من قبل لجنة الدائرة، و التأكد من استحالة تسوية وضعية البناية غير القانونية لأنها تشكل خطرا على الملك الوطني العمومي، وتقوم لجنة الدائرة بخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من أجل القيام بهدم البناية. أما إذا كانت البناية مشيدة فوق مستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة، فيجب على لجنة الدائرة أن تقدم أعدارا لصاحب البناء غير الشرعي من أجل إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، وفي حالة عدم الاستجابة فإن أشغال الهدم تنفذ من قبل الوالي، حتى و إن قرر المعني بهدم البناية فعليه اللجوء إلى القضاء، حيث ذلك لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية المختصة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 45 من القانون 08-15.

<sup>2</sup> - شرايطي حمزة، الآليات القانونية لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2012، ص 73.

خاتمة

إن التطورات الحاصلة في البلدان المتقدمة المرتبطة بتحسين معيشة الإنسان وترقية الوسط الجمالي الذي ينتمي إليه، جعلته يؤثر تأثير ايجابيا في المجتمع انطلاقا من أن الإنسان ابن بيئته.

كل هذا جعل المشرع يفكر في مختلف السبل الكفيلة بوضع حد للفوضى العمرانية التي شوهدت مختلف المدن الجزائرية. وأن المشرع لم يبق مكتوف اليدين إزاء انتشار البناء الفوضوي وتوسعه على حساب الأوعية العقارية الموجهة للمشاريع الاستثمارية التي تترتب منه آثار سلبية، إنما سعي لاستدراك النقائص الموجودة في النصوص القانونية بإصدار قواعد جديدة تعالج هذه المشكلة، حيث اصدر المشرع القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، لوضع حد لحالات عدم انتهاء البناء، من خلال استحداث أدوات تعمير جديدة مثل رخصة انتهاء الأشغال واستحداث عقود تعمير جديدة مثل: رخصة البناء على سبيل التسوية وهذا عن طريق إيجاد حلول توافقية تسمح بالتسوية القانونية لبناءات غير شرعية من دون إغفال على ترقيتها وجعلها مطابقة لمواصفات البناء العصري المهيئا، والمنسجم مع بقية البناءات حتى يشكل معها مدينة راقية متحضرة بمواصفات عالمية.

عمد القانون رقم 08-15 إلى رفض كل تسوية تؤدي إلى الأضرار بالمصالح العامة ولكي يفعل تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها على أرض الواقع رسم هذا القانون الخطوات والإجراءات الواضحة الكفيلة بتسهيل العملية وتحقيقها في أحسن الظروف، لكن رغم النوايا الحسنة للمشرع الجزائري في معالجة ظاهرة البناءات غير الشرعية، إلا إننا نسجل عدة سلبيات في القانون رقم 08-15 وهي:

- مبدأ القانون رقم 08-15 هو إيجاد حل توافقي لمن تعمد على مخالفة أحكام القانون الملزمة وتجاوزها على غير نهجها، حيث نجد أن هذا الأمر قد يحدث سقوط هيبة القانون ويشجع على مخالفة، ولم يدخل حيز النفاذ إلا سنة 2010، بمعنى إن مدة صلاحيته هي ثلاث سنوات فقط حيث عبارة عن مدة قليلة جدا، على أساس عدد البناءات الفوضوية الكبير وغياب الإشهار لإظهارها، حيث انه ليس من المنطق أن يصدر المشرع قانونا مؤقتا، ثم ينتظر حوالي سنة لإصدار المراسيم التنفيذية المطبقة له، وسنة أخرى لافتتاح مكاتب التسوية على مستوى البلديات.

-القانون رقم 08-15 إن ساهم في إخراج بعض البنايات من دائرة اللاشريعة إلا أن الواقع يقول أن وضعية المدن الجزائرية قبل إصدار هذا القانون هي نفس الوضعية التي تعيشها في الوقت الراهن.

انطلاقا مما سبق نقترح بعض الحلول التي نراها كفيلة بالحد من ظاهرة البنايات غير الشرعية، بعيدا عن القانون رقم 08-15.

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

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

عدم تمديد آجال القانون رقم 08-15، حيث اللجوء إلى القانون رقم 90-29 بتعديله بما يتماشى مع التطورات التي وصلت إليها في ميدان التعمير والبناء في العالم بعيدا على الترقيع كحل الذي اثبت فشله واقعيا.

القيام بعملية الإحصاء لمختلف الأحياء القصديرية والأماكن الفوضوية وذلك من أجل تحديد العدد الكافي من البنايات المشيدة من قبل الدولة، ومع تفعيل البطاقات السكنية وذلك من أجل التوزيع العادل للسكن.

تفعيل عملية هدم البنايات غير الشرعية التي لم تمسها عملية التسوية القانونية. وضع تحت تصرف الأعوان المكلفين بمراقبة مخالفات البناء بالوسائل والإمكانات اللازمة من أجل القيام بمهامهم في أحسن الظروف، مع المرافقة بالسلطة الأمنية لحساسية عملهم وخطورته.

## ANNEXE 1 MODELE TYPE DE DECLARATION

## ملحق 1 نموذج التصريح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLICHE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

## DECLARATION

## تصريح

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

<p style="text-align: center;">• Façades <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;">. Principale <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;">. Latérale <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;">. Arrière <input type="checkbox"/></p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structure : achevée <input type="checkbox"/> non achevée <input type="checkbox"/></li> <li>• Façades : achevées <input type="checkbox"/> non achevées <input type="checkbox"/></li> <li>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/> non achevés <input type="checkbox"/></li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>Achevée sans permis de construire.</b></p> <p>- Nature juridique du terrain : .....</p> <p>- Superficie : .....</p> <p>- Emprise au sol : .....</p> <p>- Nombre d'étages : .....</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Non achevée sans permis de construire.</b></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"> <li>• Structure : achevée <input type="checkbox"/> non achevée <input type="checkbox"/></li> <li>• Façades : achevées <input type="checkbox"/> non achevées <input type="checkbox"/></li> <li>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/> non achevés <input type="checkbox"/></li> </ul> <p><b>3- NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :</b> En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, Je sollicite le bénéfice :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement</li> <li>- <input type="checkbox"/> d'un certificat de conformité</li> <li>- <input type="checkbox"/> d'un permis de construire à titre de régularisation</li> <li>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement à titre de régularisation</li> </ul> <p>pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.</p>	<p style="text-align: center;">• الواجهات <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;">. الرئيسية <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;">. الجانبية <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;">. الخلفية <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;">- حالة تقدم الأشغال</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/> غير متمم <input type="checkbox"/></li> <li>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/></li> <li>• التهيئات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/></li> </ul> <p><input type="checkbox"/> متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- طبيعة الأرضية : .....</p> <p>- المساحة : .....</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية : .....</p> <p>عدد الطوابق : .....</p> <p><input type="checkbox"/> غير متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- طبيعة الأرضية : .....</p> <p>- المساحة : .....</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية : .....</p> <p>عدد الطوابق : .....</p> <p style="text-align: right;">- حالة تقدم الأشغال</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/> غير متمم <input type="checkbox"/></li> <li>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/></li> <li>• التهيئة الخارجية : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/></li> </ul> <p><b>3. طبيعة العقد المطلوب :</b> تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، أطلب الاستفادة من :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <input type="checkbox"/> رخصة إتمام</li> <li>- <input type="checkbox"/> شهادة المطابقة</li> <li>- <input type="checkbox"/> رخصة بناء على سبيل التسوية</li> <li>- <input type="checkbox"/> رخصة إتمام على سبيل التسوية</li> </ul> <p>للشروع في مطابقة بنائين، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناء و/أو إتمامها في الأجل الذي منح إلي.</p>
---	--

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

Mettre une croix (X) dans la case correspondante.

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

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة \*

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
دائرة : .....  
بلدية : .....  
مصلحة : .....

**قرار يتضمن شهادة المطابقة**

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية  
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم .....  
المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....  
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....  
من طرف ( السيدة /الآنسة/ السيد ) .....  
السكان(ة) بـ .....  
بخصوص أشغال : .....  
بمقتضى .....  
وبمقتضى .....  
وبمقتضى .....  
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم ..... بتاريخ .....  
وبمقتضى محضر جرد رقم ..... الذي تم إعداده بتاريخ .....  
بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :  
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء .....  
تحت رقم ..... بتاريخ .....

**يقرر ما يأتي :**

**المادة الأولى :** تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبنية :

**المادة 2 :** تتكون البنية التي تمت مراقبتها من ..... مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :  
/1 .....  
/2 .....  
/3 .....  
/4 .....  
/5 .....  
/6 .....  
/7 .....  
/8 .....  
/9 .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

**ANNEXE 2**

**MODELE-TYPE DE PROCES-VERBAL DE NON CONFORMITE  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**

Wilaya de : Tizi Ouzou.

Direction de l'urbanisme et de la construction

Daïra /Circonscription administrative : .....

Commune de : .....

Procès-verbal n°..... date .....

**CONSTAT DE NON-CONFORMITE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION  
A LA LEGISLATION ET A LA REGLEMENTATION EN MATIERE D'URBANISME**

L'An deux mille ..... et le ..... du mois de ..... à ..... heures .....  
minutes, nous, agents (nom(s), prénom(s), qualité ..... Commission (s) d'emploi n°  
....., agissant en vertu de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des  
constructions et leur achèvement, avons constaté la non-conformité des travaux de construction dont les informations y  
afférentes sont décrites ci-dessous :

- Auteur de la construction :

Nom : .....

Prénom : .....

Raison sociale : .....

Date et lieu de naissance .....

Adresse de résidence .....

**1. Non-conformité de a Construction :**

- Nature de la construction :

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Habitation                 | <input type="checkbox"/> Production agricole |
| <input type="checkbox"/> Équipement                 | <input type="checkbox"/> Services            |
| <input type="checkbox"/> Habitation et Commerce     | <input type="checkbox"/> Autres .....        |
| <input type="checkbox"/> Industrielle ou artisanale |  |

- **Sise à** : (adresse, quartier, ville)  
.....

- Etat des travaux :

- Conformes au permis de construire n°..... délivré le.....
- Non achevés, non conformes au permis de construire n°..... délivré le.....
- Achevés mais non conformes au permis de construire n°..... délivré le.....
- Achevés sans permis de construire
- Non achevés sans permis de construire.

- **Nature des travaux non conformes au permis** :

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Hauteur        | <input type="checkbox"/> Façades      |
| <input type="checkbox"/> Infrastructure | <input type="checkbox"/> Implantation |
| <input type="checkbox"/> Gros œuvres    | <input type="checkbox"/> Autres ..... |

## **2. Constatations Des Infractions A La Loi**

- Création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans permis de lotir.
- Edification d'une construction dans un lotissement pourvu d'un permis de lotir.
- Vente d'un lot dans un lotissement ou un groupe d'habitations non autorisés ou dont les travaux de viabilité non réceptionnés.
- Construction non achevée dans le délai fixé par le permis de construire.
- Edification d'une construction sans permis de construire.
- Non achèvement des travaux dans le délai imparti par le permis d'achèvement.
- Non mise en conformité de la construction par le délai fixé.
- Occupation ou exploitation d'une construction avant la délivrance du certificat de conformité.
- Non déclaration d'une construction non achevée ou non conforme.
- Fausse déclaration relative à l'achèvement des travaux.
- Reprise des travaux avant la mise en conformité.
- Non arrêt immédiat des travaux.
- Non dépôt de permis d'achèvement ou de permis de construire à titre de régularisation dans le délai fixé a près la régularisation.
- Branchement illégal, provisoire ou définitif d'une construction aux réseaux de viabilité avant délivrance selon le cas du permis de construire et du certificat de conformité.
- Ouverture de chantier d'achèvement sans autorisation.
- Absence de clôture ou de panneau signalétique.
- Non démarrage des travaux dans le délai fixé par le permis d'achèvement.
- Dépôt de matériaux de construction, de gravats ou de détritrus sur la voie publique.
- Non dépôt de demande de certificat de conformité à l'achèvement des travaux.

Signature de l'auteur de la construction

Fait à : ....., le.....

Le chef de Brigade

**NB** : - Mettre une croix (X) dans la case correspondante

**Observation** : Refus de signature

# قائمة المراجع

# قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

الكتب:

1. إحسان محمد الحسن، موسوعة علم الاجتماع، الدار العربية للموسوعات، د.ب.ن، د.س.ن.
2. أحمد بوزراع، التطور الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، د.د.ن، الجزائر، 2001.
3. إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضارية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر، 2015.
4. بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005
5. حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر 1988.
6. حسن الساعتي، التصنيع و العمران، بحث ميداني للإسكندرية وعمالها، دار النهضة العربية، بيروت، 1980.
7. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003.
8. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، الجزائر، سنة 2004.
9. صادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر، 1995.
10. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.

## الرسائل والمذكرات الجامعية

### أ- رسائل الدكتوراه

1. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015.

### ب - مذكرات الماجستير

1. أبرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2011.
2. خالد أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2014.
3. خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، مذكرة لنيل مذكرة ماجستير، في قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2008.
4. شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2008.
5. عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 2011.
6. غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون العقاري، جامعة الجزائر، 2012.
7. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسير العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2012.
8. قصير أمال، رقابة البلدية علي التعمير في الجزائر، شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مسيلة، 2015.

9. مشنان فوزى، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2009.

10. منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2013.

### ج - مذكرات الماستر

1. نجاة شوشاني عبيدي، تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة الوادي، 2015.

2. مكيش عادل، منازعات رخصة البناء في المناطق الخاصة، مذكرة ماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2011.

3. لزهو طرشي، آليات الضبط الإداري، شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014.

4. شرايطي حمزة، الآليات القانونية لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2012.

5. سولمية سمية، بسكري ابتسام، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 08-15، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، 2014.

6. بيري ليندة وأوانوك ليندة، اتفاقية برشلونة وحماية البيئة البحرية، مذكرة لنيل شهادة ماستير في القانون، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2016.

## المقالات:

1. عزري الزين، كاهنة مزوزي، تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد 34/35 مارس 2004.
2. قاسم الريداوي، مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى، مجلة جامعة دمشق، العدد الأول، 2012.
3. إبراهيم التهامي، الأحياء المتخصصة بين التهميش والاندماج في البناء السوسيو اقتصادي الحضري، مجلة الباحث الاجتماعي، الجزائر، العدد الخامس، جانفي 2004.
4. منصور مجاجي، ادوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية، دون بلد النشر، نوفمبر 2007.
5. سعدي يحي، مساهمة قطاع الناحية في تحقيق التنمية الاقتصادية، حالة الجزائر، مجلة كلية للعلوم الاقتصادية الجامعة، جامعة المسيلة، العدد 36 / 2013.
6. عبد المجيد بوالسليو، التسوية القانونية في مخالفات التعمير، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية، عدد 32، كلية الحقوق و العلوم السياسية، عنابة، 2012.

## أ- المداخلات:

1. اقلولي أولد رابح صافية، رخصة البناء، كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012.

2. بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية  
ملتقى المغاربي، تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، جامعة بلبيدة، يومي  
02-03 جوان 2014.

## النصوص القانونية:

### أ - النصوص التشريعية

1. قانون رقم 76-92 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج.ر. عدد 12، صادر في 09 فيفري 1977.
2. قانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 متعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج.ر. عدد 06، لسنة 1982، (ملغى).
3. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متضمن التوجيه العقاري، ج.ر. عدد 52، صادر في 1990، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر. عدد 55، الصادر في 27 سبتمبر 1995.
4. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متعلق بقانون التهيئة والتعمير، صادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، ج.ر. عدد 52، لسنة 1990، معدل ومتمم بموجب القانون 04-05 مؤرخ في أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.
5. قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل وتتميته، ج.ر. عدد 10، الصادر في 12 فيفري 2002.
6. قانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 51، لسنة 2004 (استدراك في ج.ر. عدد 71 لسنة 2004).

7. أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثماري، ج ر عدد 53، الصادر في 30 أوت 2006.
8. قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 متعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر، عدد 44، الصادر في 03 أوت 2008.

### ب - النصوص التنظيمية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 73-45 مؤرخ في 28 فيفري 1973، متعلق بإنشاء لجنة استثمارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر عدد 20 الصادر في 9 مارس 1973.
2. مرسوم تنفيذي رقم 85-212 مؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقد، أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج ر، عدد 34، الصادر لسنة 1985. (ملغى).
3. مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 18 جوان 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر، عدد 26، لسنة 1990، (ملغى).
4. مرسوم تنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 مايو 2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر، عدد 27 الصادر في 06 مايو 2009.

### 1. التعليمات الوزارية:

2. التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 معالجة البناء غير المشروع والتي تبين مختلف أنماط البناء غير القانوني وآلية تسويته.

3. قرار وزارة السكن والعمران، مؤرخ في 23 يوليو 2009، يحدد النظام الداخلي السير الاجتماعيات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات.

4. تعليمة وزارية مشتركة رقم 04، مؤرخة 06 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها، منشورة في موقع وزارة السكن والعمران والمدينة.

5. لتعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 12 جانفي 2012، تتعلق بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، على أن طلبات عقود التعمير في إطار قانون رقم 08-15 والمرسوم التنفيذي 09-154 المنظم له والمتعلق بالإدارات والمؤسسات العمومية تودع مباشرة على مستوى مصالح التعمير والبناء للولاية.

**ثانيا باللغة الفرنسية**

### **Les ouvrages :**

1. ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme, Edition, BERTI, Alger, 2007.
2. HAUMONT Francis, l'Urbanisme, région wallonne, Edition larcier, Belgique, 1996.
3. JACQUET Henri, PRIET François, Droit de l'urbanisme, 3eme édition, Dalloz, France, 1998.

### **Articles :**

1. BRAHIM BELLAADI: " **Le bidon ville: histoire d'un concept** ", Revue des sciences humaines, Algérie, Novembre 2001, pp1-220.
2. La Lettre de l'habitat, **bulletin d'information de ministre de l'habitat et de l'urbanisme N° : 01 janvier, 2011, P P 1-8.**



الملاحق

المطابق رقم

(01)

الملاحق رقم

(02)

المطابق رقم

(03)

# فهرس المحتويات

مقدمة ..... 1

## الفصل الأول:

### ماهية البناء الفوضوي

المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي.....07

المطلب الأول: تعريف البناء الفوضوي وأنواعه.....07

الفرع الأول: تعريف البناء الفوضوي ..... 07

أولاً- البناء الفوضوي ..... 07

ثانياً- البناء غير القانوني ..... 08

ثالثاً- السكن القصديري ..... 08

الفرع الثاني: أنواع البناء الفوضوي ..... 10

أولاً: البنايات الفوضوية الصلبة ..... 10

ثانياً: البنايات الفوضوية القصديرية..... 12

الفرع الثالث: خصائص البناء الفوضوي..... 13

أولاً: الإطار المبني للبنية ..... 14

ثانياً: الإطار غير المبني للبنية ..... 15

المطلب الثاني: أشكال البناء الفوضوي ..... 16

الفرع الأول: البناء بدون رخصة ..... 16

18	الفرع الثاني: تجاوز حدود الرخصة .....
20	المبحث الثاني: دوافع البناء الفوضوي والآثار المترتبة عنه.....
20	المطلب الأول: دوافع البناء الفوضوي .....
20	الفرع الأول : الأسباب التقنية للبناء الفوضوي .....
20	أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .....
23	ثانياً: مخطط شغل الأراضي .....
24	الفرع الثاني: الأسباب القانونية للبناء الفوضوي.....
25	أولاً: قصور النصوص القانونية .....
27	المطلب الثاني: آثار البناء الفوضوي على المحيط العقاري .....
27	الفرع الأول: آثار البناء الفوضوي على العقار الفلاحي .....
28	الفرع الثاني : آثار البناء الفوضوي على العقار الصناعي .....
30	الفرع الثالث: آثار البناء الفوضوي على العقار السياحي .....
30	الفرع الرابع: آثار البناء الفوضوي على العقار العمراني .....

## الفصل الثاني:

### تحقيق مطابقة البناءات وفقاً للقانون رقم 08-15

33	المبحث الأول: شروط التسوية القانونية.....
33	المطلب الأول: تعريف تحقيق مطابقة البناءات .....
33	الفرع الأول: التعريف الفقهي والقانوني .....
34	أولاً: التعريف الفقهي .....
34	ثانياً: التعريف القانوني.....

35	الفرع الثاني: خصائص تحقيق مطابقة البناءات.....
37	المطلب الثاني: شروط التسوية القانونية للبناءات غير الشرعية.....
37	الفرع الأول: البناءات القابلة لتحقيق المطابقة.....
37	أولاً: البناءات المشيدة قبل 2008.....
38	ثانياً: البناءات المعنية بالتسوية وفقاً لقانون 08-15.....
40	الفرع الثاني: البناءات غير المعنية لتحقيق المطابقة وفق القانون رقم 08-15.....
43	المبحث الثاني: إجراءات الواجب إتباعها في عملية التسوية.....
43	المطلب الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية.....
43	الفرع الأول: تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات غير الشرعية.....
44	أولاً: التصريح بالمطابقة.....
46	ثانياً: الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة.....
48	المطلب الثاني: دراسة تحقيق المطابقة.....
49	الفرع الأول: دراسة الطلب على مستوى مصالح التعمير البلدي.....
51	الفرع الثاني: دراسة الطلب على مستوى مديرية التعمير الهندسة والبناء للولاية.....
52	المطلب الثالث: آثار البت في تحقيق المطابقة.....
52	الفرع الأول: قبول طلب التسوية القانونية للبناءات غير الشرعية.....
52	أولاً: شهادة المطابقة.....
53	ثانياً: رخصة البناء على سبيل التسوية.....
53	ثالثاً: رخصة إتمام الإنجاز.....
54	رابعاً: رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.....
54	الفرع الثاني: حالة تحفظ لجنة الدائرة.....
54	الفرع الثالث: حالة رفض طلب التسوية القانونية للبناءات غير الشرعية.....

56	.....	خاتمة
58	.....	الملاحق
65	.....	قائمة المراجع
	.....	فهرس المحتويات