

وزارة التعليم والبحث العلمي
المركز الجامعي نور البشير بالبيض
معهد الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

محاضرات في القانون العقاري
موجهة لطلبة السنة الثالثة حقوق
قانون خاص
السداسي السادس

الموسم الجامعي 2024/2025

مقدمة:

إن غياب الفعالية لأدوات التهيئة والتعمير، وما نتج عنه من انتشار واسع للبنىات الفوضوية، جعل المشرع الجزائري يتدخل بآليات قانونية للحد من هذا الوضع الذي ألحق تشوها بالفضاء والنسيج العمراني، وتتمثل الآلية الأولى في معالجة البناء الفوضوي في عملية الهدم والإزالة، والتي تعتبر حل راديكالي تجاوزته دول العالم ومن بينها الجزائر، باستثناء حالات وردت على سبيل الحصر يمكن اللجوء فيها إلى هذه الآلية، أما عن الآلية الثانية فتتمثل في قوانين تسوية وضعية البنىات غير الشرعية والتي أخذ بها المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 85-212 السابق الذكر.

ولقد تم إلغاء هذا الأخير بموجب القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، والذي يعد القانون الساري المفعول إلى يومنا هذا، بعد سلسلة من التمديدات ابتداء من 2013/2016 ثم تمديده إلى ثلاث سنوات أخرى أي إلى سنة 2019، وأخيرا تم تمديده بنفس المهلة إلى سنة 2022 ابتداء من 03 أوت 2019.

وبمقتضى هذا القانون 08-15، فإنه تم ترسيخ إجراءات جديدة لتسوية وضعية بعض البنىات المخالفة لأحكام القانون 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذلك للبنىات التي لم يكتمل إنجازها.

ويعتبر هذا القانون 08-15 مؤقت وفي نفس الوقت مكمل للقانون 90-29، يهدف إلى تسوية أوضاع مباني مكتملة وغير مكتملة، يستحيل في بعض الأحيان إزالتها، نظرا لما يترتب عن ذلك من أضرار ومساس بحقوق مكتسبة.

فعوضا من هدم كل مبنى مخالف للقانون، ارتأى المشرع مراعاة مصلحة المواطن من جهة والمصلحة العامة من جهة أخرى، وذلك من خلال تسوية وضعية بعض البنىات التي يرى أنها قابلة لذلك، بغية إدماجها في المحيط العمراني في إطار قانوني وهذا من

أجل الحد من ظاهرة البناءات غير الشرعية وكذلك التخفيف من حدة أزمة السكن. وبناء على ما سبق طرحه، فإننا سنتناول هذه المحاضرات من خلال المباحث الآتية:

المبحث الأول: ماهية تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية.

المبحث الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية قبل صدور القانون 08-15.

المبحث الثالث: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في ظل القانون 08-15.

المبحث الأول

ماهية تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية.

لقد جاء القانون 08-15 بآلية جديدة لتسوية البناءات غير الشرعية بكل صورها، سواء تعلق الأمر بالبناءات المشيدة بدون رخصة بناء أو تلك غير المطابقة لأحكام الرخصة، كذلك جاء هذا القانون ليضع حدا للأشغال غير المنتهية والتي ظلت ورشات مفتوحة وبآجال غير محددة، وذلك بسبب سقوط رخصة البناء وعدم التحكم في آليات التسيير لأشغال البناء⁽¹⁾، وبذلك فإن التسوية تتم من خلال تصحيح الانحرافات، وذلك عن طريق إجراء تحقيق المطابقة من خلال إعطاء الرخص آجال جديدة تبعث فيها الحياة القانونية من جديد، وكذلك عدم ترك البناءة وصاحبها عرضة للعقوبة والصعوبات، بل أن عمليات البناء يتم تأطيرها ومتابعتها على مراحل من قبل هيئات متخصصة معنية بذلك⁽¹⁾، وفي هذا السياق تنص المادة 14 من القانون 08-15 على مايلي: "يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء، أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة بهذا القانون".

وعليه فإن الإسهاب في ماهية تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية يستدعي بنا التطرق إلى المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية.

المطلب الثاني: مجالات تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية.

(1) - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة 1، (2008-2009)، ص 172.

المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات غير شرعية.

إن المشرع الجزائري في إطار تسوية وضعية البناءات غير الشرعية والتي نشأت في صورة تسيء للنسيج العمراني الحضري، فإنه أصدر بموجب القانون 08-15 السالف الذكر، تدابير جديدة تعالج هذا الوضع البائس وذلك من خلال ما يسمى تحقيق المطابقة لذلك، وتوضيحا لهذا التدبير الجديد لأبد من استعراض ما يلي:

الفرع الأول: تعريف تحقيق المطابقة.

الفرع الثاني: خصائص تحقيق المطابقة.

الفرع الثالث: مبررات تحقيق المطابقة.

الفرع الأول: تعريف تحقيق المطابقة.

أولاً: التعاريف الفقهية.

سنورد مجموعة من التعاريف الفقهية على النحو الآتي:

* تعرف شهادة المطابقة على أنها: "تلك الوثيقة الإدارية التي تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية، وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي يتضمنها قرار الترخيص، بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض، والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة"⁽²⁾.

* كما أنها تعرف على أنها: "تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تعلن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي، مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة، وبذلك تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء"⁽³⁾.

- (2) عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر، جوان 2007. ص 657.

- (3) عايدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، (2014-2015). ص 107.

* وهناك من يرى بأن شهادة المطابقة: "هي وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، تمنح للمالك أو لصاحب المشروع وذلك بعد إشهار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء"(4).

* "هي وثيقة تثبت انجاز الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء، وتسلم شهادة المطابقة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء، فعلى المالك أو صاحب المشروع عند انتهاء إنشاءاته أن يستخرج شهادة المطابقة للأشغال التي تثبت أنه يمكن استعمال واستغلال العقار المبني الذي أنجز دون خطر على من يشغلونه، كما أنها تثبت أن الأشغال تمت وفقا لمواصفات البناء، وأن الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير كحق الارتفاق"(5).

* "هي عبارة عن وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت انجاز الأشغال، طبقا للتصاميم المصادق عليها، وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء، ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن على حسب نوعية البناء"(6).

من خلال هذه التعاريف يمكن القول بأن تحقيق المطابقة هو آلية رقابية بعدية تمارسها الجهات الإدارية المختصة قانونا بذلك، وتحقيق المطابقة يتم من خلال استصدار المستفيد من رخصة البناء لوثيقة إدارية تسمى بشهادة المطابقة والتي هي بمثابة ترخيص إداري للمعن بشغل الأماكن، سواء كانت مخصصة للسكن أو للجمهور، وتبين هذه الوثيقة مدى تطابق البناء مع أحكام رخصة البناء الممنوحة للمستفيد.

ثانيا: التعاريف القانونية.

أما عن التعريف القانوني لتحقيق المطابقة فأكد نستتبعه من النصوص القانونية التي تنظم مجال البناء والتعمير، فبالرجوع إلى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فنجد أنه قد عرف شهادة المطابقة في المادة 75 منه على النحو الآتي:

(4)- باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق،

تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، (2014-2015)، ص 230 .

(5)- سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية

الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، (2007-2008)، ص 118 .

(6)- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، الجزائر، 2005، ص 67 .

"يتم عند الانتهاء من أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من قبل الوالي". فباستقراء فحوى هذه المادة بتمعن، نجدها أنها لم تعط تعريفا واضحا لشهادة المطابقة واكتفت فقط على ضرورة أن يتم إثبات مطابقة الأشغال مع الحكام الواردة في رخصة البناء المسلمة من خلال وثيقة تسمى شهادة المطابقة.

إذن فالتعريف الوارد في نص المادة 75 من القانون 90-29 يعتريه النقص، بحيث اكتفى المشرع بالنص على أحكام التسوية دون أن يورد تعريفا لها. أما عن القانون 08-15 فلقد عرف المشرع الجزائري تحقيق المطابقة في المادة 02 منه على أنها:

"الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم، بالنظر إلى التشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"⁽⁷⁾.

ومما سبق إجمالاً، من خلال التعريفات التي أوردناها سواء فقهية أو قانونية يتضح أن شهادة المطابقة تعتبر قيد على الملكية العقارية، بحيث لا يمكن للمالك العقاري ممارسة حق استعمال واستغلال ملكيته إلا بعد استصدار هذه الشهادة.

وبذلك فشهادة المطابقة تعتبر بمثابة رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية أو ترفيهية أو للخدمات أو الصناعات أو التجارة⁽⁸⁾.

الفرع الثاني: خصائص تحقيق المطابقة.

إن الكلام عن خصائص إجراء تحقيق المطابقة في ظل القانون 08-15 يستدعي منا الإشارة إلى خصائص التسوية القانونية قبل صدور القانون 08-15، وفي إطار هذا الأخير، وذلك على النحو الآتي:

(7) - أنظر كذلك المادة 10 من القانون 15-19 السابق الذكر.

(8) - أنظر المادة 65 من المرسوم 15-19، السابق الذكر.

أولاً: خصائص التسوية القانونية قبل صدور القانون 08-15.

وهنا نشير تحديداً إلى خصائص التسوية للبناءات غير الشرعية في ظل المرسوم 85-212 السابق الذكر، والمحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية، ومن أهم خصائص التسوية الواردة بموجب هذا المرسوم مايلي:

أ- عمليات التسوية ذات طابع غير مؤقت:

ما يميز عمليات التسوية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 85-212، أنها غير مؤقتة أو بمعنى آخر غير استثنائية، ويستدل على الطابع المؤقت أو غير الاستثنائي من خلال عدم وجود أي نص في المرسوم 85-212 يشير إلى أن عمليات التسوية مؤقتة أو مرتبطة بمدة زمنية محدودة.

ب- عمليات التسوية ذات طابع غير إجباري:

لم يتضمن المرسوم 85-212 أي نص يجعل من عمليات التسوية وجوبية وإلزامية بحيث يخضع المخالفين لها لعقوبات ردية معينة بحيث لم ترصد لهذه العمليات أي آلية أو أداة تضمن تنفيذها على أرض الواقع، وهو ما يعد من أهم الأسباب التي أدت إلى فشل هذا المرسوم في تحقيق أهدافه المنوطة به.

ج- عدم ارتباط عمليات التسوية بملكية الوعاء العقاري:

إن الأحكام التي جاء بها المرسوم 85-212 لا تشترط على العموم وجوب ملكية طالب التسوية للوعاء العقاري المشيد فوقه البناء غير الشرعي، ولعل ذلك يرجع للظروف التي صاحبت صدور هذا المرسوم آنذاك، والتي كانت تتسم بالانتشار الكبير للمعاملات العرفية على الأملاك العقارية.

د- عمليات التسوية تقتضي مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير:

إن عمليات التسوية في إطار المرسوم 85-212 تقوم على أساس مطابقة مختلف قواعد التهيئة والتعمير، حيث أوجب هذا المرسوم لتسوية البناءات غير الشرعية وجوب أن تتوفر على الحد الأدنى من قواعد البناء والتعمير⁽⁹⁾، وذلك على اعتبار أن الأساس والهدف الذي تقوم عليه هذه القوانين هو تكريس هذه القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

(9) - أنظر المادة 05 من المرسوم 85-212، السابق الذكر.

ثانياً: خصائص تحقيق المطابقة في إطار القانون 15-08.

إن إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بموجب القانون 15-08، يتميز بمجموعة من الميزات أهمها:

أ- الطابع المؤقت والاستثنائي:

إن قواعد مطابقة البناءات المنصوص عنها بموجب القانون 15-08، تتميز بطابع مؤقت، أو بمعنى آخر محددة بفترة زمنية تسري من يوم صدور هذا القانون، وقد تم تحديد مدة العمل بهذا القانون بخمسة سنوات أي إلى غاية 2013، لكن لظروف معينة تم تمديد العمل به لمدة 03 سنوات أخرى أي لغاية 2016 وهذا بموجب المادة 79 من قانون المالية لسنة 2014⁽¹⁰⁾، ونظراً كذلك لعدم تسوية عدد كبير من ملفات معنية بالتسوية، فنجد أن الوزير الأول آنذاك عبد المالك سلال أصدر تعليمية رقم 455 مؤرخة في 06 نوفمبر 2016 تقضي بتمديد جديد لقانون 15-08 أي إلى غاية 03 أوت 2019⁽¹¹⁾ ولكن الأمر لم يستقر على حاله، فتم تمديد القانون 15-08 للمرة الثالثة على التوالي وذلك بموجب المادة 102 من القانون 19-14 المشار إليه سابقاً، على أن تنتهي أحكام هذا القانون في أجل ثلاث سنوات. **ب- تتم مطابقة البناءات غير الشرعية وفقاً للقواعد العامة للتهيئة والتعمير أو أدوات التعمير:**

وهذا ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 والمتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات بحيث جاء فيها: "يراعى دراسة التصريح مدى مطابقة المشروع أو البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير".

(10)- نصر الدين منصر، نعيمة ذيايبية، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15-08، مجلة تشريعات التعمير والبناء،

المجلد الأول، العدد 03، سبتمبر 2017، ص 177.

(11)- طبقاً لقاعدة توازي الأشكال، فإن تعليمية الوزير الأول لا يمكن أن تمدد القانون 15-08، لهذا فإن التجديد يتم بموجب قانون وليس تعليمية.

وعليه يترتب على هذه الميزة أن عملية تحقيق المطابقة لا تمس بحقوق الغير المستمدة من القانون المدني، كالارتفاقات المدنية طالما أنها غير مبيّنة في أدوات التعمير، كما أنها لا تمس بالارتفاقات المنصوص عليها على سبيل المثال بالمادة 16 من القانون 15-08⁽¹²⁾.

ج- يتميز تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية بالتسوية الشاملة:

ما يميز عملية تحقيق المطابقة التي جاء بها القانون 15-08، هو أنه لا يقوم على تسوية البناءة فقط، بل يمتد إلى تسوية الوعاء العقاري الذي شيدت عليه البناءة، وبذلك فإن تسوية البناءات غير الشرعية تبقى مرهونة بتسوية الوعاء العقاري الملتصقة به⁽¹³⁾، وفي هذا الصدد أصدرت المديرية العامة لأملاك الدولة تعليمة رقم 13-3476 المؤرخة في 08 أفريل 2013 تبين مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وكيفية تسوية الوعاء العقاري وكيفية التسديد.

د- الطابع الإجباري والإلزامي لقواعد تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية:

إن تسوية البناءات غير الشرعية عن طريق الإجراء المستحدث بموجب القانون 15-08، وهو تحقيق مطابقة البناءات له طابع إلزامي، بحيث يفرض على كل مالك أو صاحب مشروع وعلى كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض، ويترتب عن عدم القيام بهذا الإجراء في الآجال المحددة قانوناً، توقيع جزاءات على المخالفين والمتمثلة في الغرامة والهدم، وهذا ما يستوحي من نص المادة 83 من القانون 15-08.

(12)- فايذة جروني، مليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 15/08، مجلة العلوم القانونية

والسياسية، المجلد التاسع، العدد 03، ديسمبر 2018، ص 745

وأظهر كذلك في هذا الصدد هناك قرار رقم 41/0719 صادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 12 سبتمبر 2007 عدد خاص،

الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية -الجزء الثالث- قسم الوثائق 2010 ومن الحينات التي جاءت فيه: "إن وجود وثائق إدارية لا تعطي لمالك

العقار حق التمسك بالرخص مطابقة الأشغال لقواعد العمران يفرض إعفائه من مسؤولية مضار الجوار بمفهوم المادة 691 من القانون

المدني لأنها تتسلم تحت التحفظ لحماية الغير..."

(13)- نصر الدين منصر، نعيمة ذيايبيبة، المرجع السابق، ص 178.

وعلى الرغم من هذا الطابع الإجباري والإلزامي لإجراء تحقيق المطابقة، إلا أنه يبقى مرهون على رغبة وطلب المالك أو صاحب المشروع⁽¹⁴⁾، وهذا ما يستتبط من أحكام المادة 02/23 من القانون 15-08: "من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية".

وعليه فإن الهدف من إلزامية تحقيق المطابقة للبناءات غير الشرعية المتممة وغير المتممة هو وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات، وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون 15-08، وكذلك تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناءات وترقية إطار مبني ذو مظهر جمالي ومهياً بانسجام وتأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير⁽¹⁵⁾.

هـ - إن أسلوب قواعد تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية:

متأثر بمنهجية معالجة البناءات غير الشرعية في ظل المرسوم 212-85 والتعليمية الوزارية المشتركة في 13 أوت 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، ويظهر هذا التأثير في تحديد معايير التسوية بكل من المرسوم والتعليمية في نص المادة 18 من القانون 15-08، أما التأثير في مجال تحديد البناءات المقصاة من إجراء تحقيق المطابقة فيظهر من خلال المادة 16 من القانون رقم 15-08⁽¹⁶⁾.

إن اقتباس القانون 15-08 من أحكام المرسوم 212-85 والتعليمية الوزارية السابقة الذكر، ترتب عنه أن عملية تحقيق المطابقة للبناءات غير الشرعية تتم في إطار قواعد شغل الأراضي وهو إطار يحدد ويضبط قابلية الأرض للبناء بشكل مفصل⁽¹⁷⁾.

(14) - حسناء بوشريط، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقاً للقانون 15-08، مجلة الحقوق والحريات، المجلد الأول، العدد 01، سبتمبر

2013، ص 481.

(15) - أنظر المادة 01 من القانون 15-08، السابق الذكر.

(16) - حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 481.

(17) - فايزة جروني، ملكة بطينة، المرجع السابق، ص 745.

الفرع الثالث: مبررات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية.

إن المشرع الجزائري وبعد سلسلة ومجموعة القوانين التي أصدرها بشأن تنظيم حركة البناء والتعمير والتي لم تستطع محاكاة واقع العمران في الجزائر، الأمر الذي نتج عنه تفاقم لظاهرة البناء غير الشرعية، وكذلك وجود بنايات تفتقد لأدنى معايير السلامة والأمن، ولقد كشف عن هذا الواقع فيضانات باب الواد 2001، وزلزال بومرداس 2003.

هذا ما جعل المشرع يفكر في حلول أكثر واقعية تنقل البناء من وضع غير مشروع إلى وضع يخضع للأحكام المتعلقة بالبناء والتعمير، بعيدا عن الحلول الراديكالية المتمثلة في عملية الهدم باستثناء البناءات التي تشكل تشوها بالمنظر العام أو موجودة على ارتفاعات يمنع القانون من البناء عليها أو حولها.

وسعى من المشرع الجزائري في محاولة منه لإدماج البناءات غير الشرعية، وغير المتممة في الإطار العمراني بشكل لا يتنافى مع القانون، فأصدر القانون 08-15 مسنا بذلك إجراءات جديدة في معالجة البناء غير الشرعي من خلال آلية رقابية بعدية ممثلة في تحقيق المطابقة للبناءات المعنية بذلك، واستعمال الأسلوب الراديكالي (الهدم) في حالات استثنائية وردت على سبيل الحصر، وعليه فإن ضرورة وجود القانون 08-15 مبني على مجموعة من المبررات نذكرها على النحو الآتي:

أولاً: مبررات عمرانية وتقنية.

إن الهدف من سن القانون 08-15 يتمثل في المقام الأول في إرساء ثقافة المدنية والحضارة لدى المواطن من خلال إعادة الاعتبار لمظهر المدينة، والحد من التلوث البصري العمراني، المتمثل في غياب التناسق الجمالي للنسيج العمراني، ولا يتأتى تكريس الحضارة العمرانية الحديثة، إلا من خلال وضع حد للورشات الأبدية المفتوحة للبناءات، وغير المتحكم فيها⁽¹⁸⁾.

وعليه فإن جمال المدينة يبحث عنه من خلال البحث عن التنظيم القانوني الذي يسهر على الحد من الفوضى العمرانية، بوضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات والورشات المفتوحة غير المنتهية والعمل على تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو تلك التي هي في طور الإنجاز والمخالفة لقواعد التعمير والبناء، وذلك من خلال وضعها ضمن إطار قانوني وتنظيمي، مما

يسمح بشغلها واستغلالها في وضع سليم، وذلك بغرض البحث عن الآليات التي تسمح بترقية الإطار المبني والرفع من قيمته المعمارية والجمالية والبحث عن الانسجام بين مختلف المباني المشكلة له⁽¹⁹⁾.

وبحسب الإحصائيات الصادرة عن وزارة السكن والعمران، فإنه تم إحصاء ما يعادل 2.1 مليون بناية غير مكتملة، وهذا قبل صدور القانون 15-08⁽²⁰⁾، هذا ما جعل رئيس الجمهورية آنذاك خلال شهر ديسمبر 2006 ومن خلال جلسات الهندسة المعمارية يؤكد على ضرورة تنظيم الإطار العمراني والقضاء على البنايات غير الشرعية⁽²¹⁾.

كذلك من المبررات العمرانية لاستصدار القانون 15-08 هو فشل السياسة العمرانية المتبعة بموجب قوانين التعمير لاسيما القانون 90-29 في القضاء على البنايات غير الشرعية، ويظهر هذا الفشل من خلال عدم الالتزام بالنصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، بحيث نجد أن الأمر لم يقتصر فيه على الأحياء الفوضوية بل امتد حتى إلى التخصيصات التي سلمت بشأنها رخص التجزئة وفقا للقانون، فبعض التخصيص لم تنته إلى يومنا هذا وبعضها لم تتم تهيئتها بالكامل⁽²²⁾.

إن قصور النصوص القانونية الواردة في القانون 90-29، وعدم نجاعتها لكثرة الثغرات الموجودة بها فشلت في الحد من ظاهرة البنايات غير الشرعية، مما اضطر المشرع إلى التدخل بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري⁽²³⁾، للنص على إجراءات جديدة.

(19)- عبد الغني بوشلوش، القانون 15-08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، رؤية ميدانية بين الأمل والتطبيق، مجلة الحقوق والحريات، المجلد الأول، العدد 01، سبتمبر 2013، ص 292.

(20)- وزارة السكن والعمران، مجلة رسالة السكن، نشرة إخبارية، العدد 01، الجزائر، 2011، نقلا عن كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم 2016، ص 368.

(21)- المرجع نفسه، ص 368.

(22)- حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 480.

(23)- ألغى هذا المرسوم أحكام المادتين (76 و78) من القانون 90-29، السابق الذكر.

وعلى الرغم من هذا التعديل القانوني، إلا أنه ظهر جليا عدم متانة الإجراءات التي جاء بها المرسوم 07-94، مما جعل المشرع يتدخل من جديد ليعدل أحكام القانون رقم 29-90 والمرسوم التشريعي 07-94 بموجب القانون 05-04.

ومن الإجراءات الصارمة التي جاء بها القانون 05-04 المعدل والمتمم لقانون 29-90 مايلي:

* ألزام رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البنايات التي هي طور الإنجاز، والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت⁽²⁴⁾.

* النص صراحة على منع الشروع في أي أشغال بناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء⁽²⁵⁾.

* إضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية ومفتشي التعمير وموظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية، الذين خولهم المرسوم التشريعي 07-94 صفة الضبطية القضائية للبحث ومعاينة مخالفات التعمير الذين منحهم صفة الضبطية القضائية، نص صراحة على أنه يمكن للأعوان المذكورين في نص المادة 76 مكرر، الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم، وهذا إجراء جديد⁽²⁶⁾.

* كما أن التعديل نص على كيفية معاينة المخالفات وما يجب أن يتضمنه محضر المعاينة.

* نص القانون 05-04 على شيء مهم للحد من البنايات غير الشرعية، بحيث أكد على أن تشييد أي بناية بدون رخصة، فإنها تهدم دون اللجوء للقضاء حتى ولو تم رفع دعوى قضائية، فإنها لا توقف قرار الهدم الصادر عن رئيس البلدية أو الوالي كل حسب اختصاصه⁽²⁷⁾.

(24)- أنظر المادة 73 من القانون 05-04، السابقة الذكر.

(25)- أنظر المادة 76 من القانون نفسه.

(26)- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 360، وأنظر كذلك المادة 76 مكرر (01) من القانون 05-04، السابق الذكر.

(27)- أنظر المادة 76 مكرر (04) من القانون 05-04، السابق الذكر.

وغيرها من الإجراءات التي لا يتسع المقام ذكرها، بمجملها فإنه يتضح من هذه التدابير التي جاء بها القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-25 أنها تتسم بالصرامة للحد من فوضى العمران، لكن ما يحاك في أمر الواقع يعكس محدودية القاعدة القانونية التي جاءت في آخر تعديل للقانون 90-26.

فالقوانين المتبعة في مجال التهيئة والتعمير والبناء حاولت الحد من ظاهرة التشوه العمراني، ووضع حد لحالات البناء غير المشروع (غير شرعي)، وركزت على البناءات دون الوعاء العقاري الذي شيدت عليه، مما جعل المشرع بموجب القانون 08-15 أن يرق المظهر الجمالي للبناءات ويعالج مشكلة الورشات المفتوحة (البناءات غير المتممة)، ويعالج حتى البناءات المتممة والتي تفتقد للترخيص المسبق أو غير مطابقة للأحكام المعمول بها في ميدان البناء والتعمير.

كما جاء كذلك بمفهوم التسوية الشاملة من خلال التركيز على تسوية الوعاء العقاري والبنائية المشيدة عليه.

فالتسوية المكرسة في القانون 08-15 تركز على الملكية العقارية والطبيعة الجمالية العمرانية للبناء، وهذا بالاعتماد على منظورين هما، منظور سند الملكية العقارية للوعاء العقاري ومنظور يتعلق بالسند الذي يثبت صحة الوضعية العمرانية للبناء، خاصة بعد أن تبين للجميع أن تسوية البناية مرهون بتسوية الوعاء العقاري الذي أقيمت عليه البناية⁽²⁸⁾.

ثانياً: مبررات اجتماعية وتاريخية واقتصادية.

إن صدور قانون 08-15 جاء ليؤسس معالم الدولة الحضارية العصرية من خلال القضاء على البناءات الفوضوية المجسدة في المقام الأول في البيوت المشكلة من الصفيح والقصدير التي تشوه المنظر العام العمراني للمدينة، كما أنه جاء ليعالج حالات أخرى تدخل في مفهوم البناءات غير الشرعية والتي شيدت دون رخصة بناء أو أنها غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، إضافة إلى إيجاد مخرج للورشات المفتوحة للبناءات غير المتممة.

وعليه سنتناول كل مبرر على حدة من المبررات التي وردت بالبند العريض في العنوان المشار إليه آنفاً على النحو الآتي:

أ- مبررات اجتماعية:

وتتجسد في الاهتمام بمختلف شرائح المجتمع، بحيث لا يمكن إقصاء فئة على حساب أخرى، لذلك يتعين على الدولة ألا تقتصر مساعدتها على الطبقة الفقيرة فقط من خلال معالجة السكنات الهشة أو ترميمها لهم، فلا بد أن يمتد هذا الاهتمام إلى الفئات الأخرى من المجتمع، وتستفيد من قانون المصالحة مع البنايات عن طريق تحقيق مطابقتها وتسويتها وفقا لما جاء في القانون 15-08⁽²⁹⁾.

إن تسوية البنايات عن طريق هذه الآلية الجديدة بموجب القانون 15-08 والتي تشمل كافة أفراد المجتمع، وهو تكريس الدولة للسياسة الاجتماعية ومبدأ تكافؤ الفرص، وهذه الآلية تعد بمثابة إيجاد مخرج لأصحاب البنايات غير الشرعية من أجل تسوية أراضيهم من جهة، وبذلك يتحصلون على سندات تعكس شغلهم القانوني لها من جهة، ومن جهة أخرى إمكانية مطابقة بعض البنايات للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير.

إذن فتدخل الدولة بواسطة هذا القانون يعتبر التزام من قبلها، وفي نفس الوقت تعد ميزة اجتماعية إنسانية من شأنها أن تترك أثر لدى أفراد المجتمع في المحافظة على أراضيهم وبناياتهم، خاصة والبلاد حديثة عهد باستقلال، أين يبحث سكانها عن مأوى يحفظ لهم كرامتهم⁽³⁰⁾.

ب- مبررات تاريخية:

إن معالجة بعض المشاكل يستدعي الأمر بنا الرجوع إلى الماضي لمعرفة الأسباب وتقضي الحقائق، وبذلك نستطيع أن نفهم الحاضر، ونستشرف المستقبل، إذن الغرض في الجانب التاريخي هو البحث عن الحلول لظاهرة معينة⁽³¹⁾.

وعليه فإن فكرة التعمير في الدولة الجزائرية تعد ظاهرة حديثة تعود إلى بداية القرن العشرين، فالأصل في المجتمع الجزائري أنه مجتمع بدوي أو ريفي، ولم يعرف معالم المدينة

(29) - كمال تكواشت، التعمير والبناء- في التنظيم وإعادة التنظيم - أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، (2015-2016)، ص 384.

(30) - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 201.

(31) - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 379.

إلا مع مجيء الإستعمار الفرنسي⁽³²⁾، لذلك وحسب رأي الخبراء في مجال العمران يعتبرون أن أحسن البنايات على مستوى الحظيرة الوطنية هي تلك المنجزة في العهد الإستعماري لصالح المعمرين والتي تمت استعادتها من طرف الجزائريين بعد الاستقلال⁽³³⁾.

وعليه فإن من المبررات التاريخية لاستصدار قانون 15-08 هو العمل على محاولة إخراج شريحة من المجتمع من عزلتها القروية الريفية، والانفتاح على كل ماله علاقة بالمدينة المتحضرة، التي تؤسس على التناسق العمراني المنظم، كذلك من المبررات هو إعادة الاعتبار للأحياء القديمة من خلال تحسينها من الناحية العمرانية عن طريق تطبيق الإجراءات المتعلقة بتحقيق المطابقة المنصوص عليها بموجب القانون 15-08⁽³⁴⁾.

ج- مبررات اقتصادية: وتتمثل المبررات الاقتصادية فيمايلي⁽³⁵⁾:

ج-1 تنظيم المحلات التجارية على مستوى المدينة، وذلك بعد حصولها على شهادة المطابقة التي ترخص لأصحابها مزاولة نشاطاتهم التجارية، وهذا يساعد الإدارة المكلفة بالسجلات التجارية من إعادة التنظيم والتوزيع لمختلف المحلات التجارية على كافة أحياء المدينة.

ج-2 تحرير البنايات من قيود نظام الملكية الشائعة، والحصول على ملكيات مفرزة.

ج-3 إثراء الجانب المالي لخزينة البلدية، بحيث أن هذه الأخيرة تصدر شهادة المطابقة لأصحابها مقابل رسوم خاصة.

ج-4 التقليل من الاعتمادات المخصصة لإنجاز السكنات، وعليه فإن تفعيل العمل بالقانون 15-08 من خلال تسوية أكبر عدد من البنايات غير الشرعية، والتي تتوافر فيها الشروط المطلوبة قانونا، وبالتالي تخصيص وتحويل الاعتمادات التي كانت ستخصص لإنجاز

(32)- أستخدمت عبارة "استعمار" بدل استعمار للدلالة عن أن فرنسا خربت ودمرت القيم الوطنية، ومازالت آثارها إلى يومنا هذا، وحاولت

طمس الهوية للدولة الجزائرية، فهي أقامت العمران فهي "استعمار" لكن في الشق المتعلق بالهوية هي استعمار.

(33)- كمال تكواشت، التعمير والبناء -في التنظيم وإعادة التنظيم-، المرجع السابق، ص 378.

(34)- المرجع نفسه، ص (379-380).

(35)- المرجع نفسه، ص (383-384).

البنائيات من الخرسانة إلى أشغال التهيئة البيئية الخارجية للمحيط من مساحات خضراء وحدائق....الخ.

المطلب الثاني: مجالات تحقيق مطابقة البنائيات غير الشرعية.

إن ظاهرة البناء غير الشرعي أو البناء الفوضوي وهو التعبير السائد لدى العامة، انتشر في المدن الجزائرية لأسباب متعددة، منها الاجتماعية والاقتصادية والأمنية، وحتى الأسباب القانونية مما نجم عنه نسيج عمراني يفترق لأدنى قواعد الأمن والسلامة وكذلك إلى القواعد المعمول بها في ميدان العمران، هذا ما جعل المشرع الجزائري يفكر في هذه الظاهرة محاولة منه لاحتوائها بنصوص قانونية من شأنها أن تحد من استفحالها.

وأمام هذا الوضع أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين لتسوية وضعية هذا الواقع المسمى بالبناء غير الشرعي، فسن أول قانون يعالج هذه البنائيات من خلال الأمر 85-01⁽³⁶⁾، وأعقبه بمرسوم تنفيذي 85-212 وبعده القانون 90-29 وأمام فشل هاته النصوص القانونية في تسوية البناء غير الشرعي، أصدر القانون رقم 08-15 أملا منه في إيجاد مخرج قانوني للبنائيات غير الشرعية، من خلال الموازنة بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة العمرانية، وذلك من خلال آلية جديدة تتبنى فكرة التسامح مع من تتوافر فيه شروط تحقيق المطابقة، وفي غياب هذه الشروط فإنه يتم العمل على إزالة كل بناية مخالفة لأحكام القانون 08-15.

ومن خلال هذا المطلب سنتناول مجالات تطبيق عمليات التسوية في إطار القانون 85-01 والمرسوم التنفيذي رقم 85-212، أو بمعنى آخر نطاق تسوية البنائيات غير الشرعية في ظل السياسة العقارية المتبعة قبل 2008 (الفرع الأول) ثم نخرج إلى مجال تحقيق المطابقة للبنائيات غير الشرعية في إطار القانون 08-15 (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مجال تسوية البنائيات غير الشرعية في ظل السياسة العقارية المتبعة

قبل 2008.

ابتداء من أواخر التسعينات، ونتيجة لغياب الرقابة الصارمة على ترشيد الأوعية العقارية المخصصة للبناء، مما جعلها محل اغتصاب من طرف المواطنين وحتى من الإدارة نفسها،

(36) - الأمر 85-01، المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأرض، قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة

في 14 أوت 1985.

وكذلك نتيجة لعدم احترام المخططات العمرانية المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، وبسبب هذا وذاك تولد في المحيط بيئة عمرانية مشوهة تفتقد لمعايير المدينة المتحضرة من خلال غياب التناسق والانسجام العام العمراني، وظهور أحياء على مشارف المدينة تفتقد للتخطيط العمراني وتشوه المنظر العام، وبذلك ظهرت البنايات غير الشرعية بكل صورها، وأمام هذا الوضع أصدر المشرع الجزائري كل من الأمر 85-01، والمرسوم التنفيذي رقم 85-212 محاولة منه لاحتواء هذا الواقع المسمى بالبناء غير الشرعي، والحد منه، وحصر كل التجاوزات الناشئة عنه.

وبذلك فإن الأمر 85-01 جاء ليحدد بصفة انتقالية قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، كما أن المرسوم 85-212 جاء ليسوي البنايات غير الشرعية المنجزة قبل صدوره⁽³⁷⁾.
أولاً: البنايات المعنية بالتسوية.
ثانياً: البنايات غير المعنية بالتسوية.

أولاً: البنايات المعنية بالتسوية:

هناك مجموعة من المعايير للحكم على البناية أنها قابلة للتسوية، وتتمثل في⁽³⁸⁾:

أ- تحديد الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.

ب- مدى احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.

ج- الغرض المستعمل من البناية والموقع الذي أقيمت فيه.

أ- تحديد الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:

المقصود بتحديد الطبيعة القانونية للوعاء العقاري هو إجراء تحقيق حول الأرض، هل هي

تابعة لأملاك الخوص أم للأملاك الوطنية أم هي أملاك وقفية؟

وبحسب التعليمات الوزارية المشتركة والمؤرخة في 13 أوت 1985، والمتعلقة بمعالجة البناء

غير الشرعي، فإن البنايات المعنية بالتسوية هي على النحو الآتي⁽³⁹⁾:

⁽³⁷⁾ - سلسبيل كيجل، آليات الرقابة على عملية البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون عام، فرع الإدارة

العامة وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، (2015-2016). ص 71

(38) - المرجع نفسه، ص (71-76).

(39) - المرجع نفسه، ص (71-72).

أ-1 البنائيات المشيّدة على أراضي عمومية: ويقصد بها تلك البنائيات التي شيّدت على أراضي عمومية، لكنها غير تابعة للمزارع الفلاحية العمومية ولا للأملاك العمومية، حيث تكون تسوية هذه البنائيات بحسب ما إذا كان شاغلها متحصل على سند أو رخصة سلمت له قبل البناء أولاً، وسنبين كل حالة على حدى:

أ-1-1 حالة تشييد بناية فوق أرض عمومية دون أي رخصة: بالرجوع إلى المادتين (782 و 784) من الأمر رقم 58-75، وبحسب القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 52627⁽⁴⁰⁾ والذي جاء ضمن حيثياته: "إن كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء يُعد من عمل صاحبها، ويكون مملوكاً له، مالم تقام البيئة على أن أجنبياً أقام المنشآت على نفقته".

فإنه يتعين على من أقام المنشآت أن يقيم الحجة على فعله، وإلا عدت هذه المنشأة لصاحب الأرض، كما يجوز لمن أقام هذه المنشآت أن يطلب نزعها إذا كان ذلك لا يلحق ضرراً بالأرض أو أن صاحب الأرض يريد استبقائها⁽⁴¹⁾.

وعليه فإن تسوية البناية المشيّدة فوق أرض عمومية ولم يكن لصاحبها رخصة لشغلها قبل البناء عليها، تكون عن طريق التنازل للشاغل الفعلي لها، وذلك مقابل سعر تحدده مصالح أملاك الدولة، وفقاً للقيمة التجارية المعمول بها في السوق العقارية.

ويضاف إلى هذا السعر، سعر البناية مع خصم قيمة مواد البناء التي استعملها الشاغل وهي تمثل 45% من قيمة البناية⁽⁴²⁾.

أ-1-2 حالة البنائيات المشيّدة فوق أراضي عمومية والمستغلة بموجب رخصة: إن كل شخص أقام وشيّد بناية على أرض وهي ليست ملكاً له، وفي نفس الوقت يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها، ففي هذه الحالة لا يمكن لصاحب الأرض أن يطالب بإزالتها وإنما يخير بين أن يدفع ثمن المواد وأجرة العمل، أو يدفع مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت، وهذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها، غير أنه إذا كانت هذه

(40) - المؤرخ في 20 نوفمبر 1989، الصادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 04، لسنة 1990، ص 150.

(41) - سلسبيل كيجل، المرجع السابق، ص 73.

(42) - ذبيح زهيرة، أزمة البنائيات اللاشرعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة عامة ومالية، جامعة يوسف بت خدة، الجزائر،

(2001-2000)، ص 60، نقلاً عن سلسبيل كيجل، المرجع السابق، ص 73.

المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان التسديد مرهقا لصاحب الأرض جاز أن يطلب تحويل الأرض لمن أقام عليها المنشآت مقابل تعويض عادل⁽⁴³⁾.

وفي هذا الصدد صدر قرار المحكمة العليا رقم 48167⁽⁴⁴⁾ والذي جاء من ضمن حيثياته مايلي: "من المقرر قانون أنه من أقام منشآت على أرض مملوكة للغير، وهو يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها، فلصاحب الأرض الخيار بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت.

ولما كان من الثابت **في قضية الحال** - أن الطاعن أقام المنشآت المتنازع عليها بحسن نية، وفي مراحل مختلفة من حيث الأسعار، فإن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبرة والحكم على المطعون ضده بدفعه للطاعن المصاريف التي صرفها على الفيلا محل النزاع، واعتمادا على التقويم الإجمالي الذي قدره الخبير دون مراعاة ما تفرضه المادة 785 من القانون المدني، فضلا على أنهم أجابوا على دفع الطاعن بتعيين خبير آخر بجمل مفككة ومتناقضة، فإنهم بقضائهم كما فعلوا **-خالفوا القانون** - وشابوا قرارهم بالقصور في التسيب".

وكذلك هناك قرار آخر 56099⁽⁴⁵⁾ يمشي في نفس السياق، والذي جاء من ضمن حيثياته مايلي: "من المقرر قانونا أنه إذا أقام أجنبي منشآت بمواد من عنده بعد الترخيص له من مالك الأرض، فلا يجوز لهذا الأخير أن يطلب إزالة المنشآت، ويجب أن يدفع للغير إما قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت. ولما كان من الثابت في قضية الحال، أن المطعون ضده طلب توسيع محله من الطاعن وبترخيص من المالكين الآخرين.

فإن قضاة الموضوع حكموا بملكية الجدران دون مراعاة أحكام المادة 786 من القانون المدني، يكونون بذلك قد خالفوا القانون واستوجب نقض قرارهم".

إن تشييد البناءات فوق أراضي عمومية واستغلالها بواسطة ترخيص، إما أن يكون بوثائق رسمية أو غير ذلك، ففي الحالة التي يكون فيها الترخيص بوثائق غير رسمية، فإنه يتعين

(43)- أنظر المادة 789 من الأمر 58-75، السابق الذكر، وأنظر كذلك المادتين (784 و785) من الأمر 58-75. المتعلق بالقانون المدني.

(44)- المؤرخ في 26 أكتوبر 1989، الصادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 02، لسنة 1990، ص 02.

(45)- المؤرخ في 13 ديسمبر 1989، الصادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 02، لسنة 1993، ص 18.

على رئيس المجلس الشعبي البلدي التداول للتحقيق فيها لتأكيدھا أو إلغائها، أما إذا كان استغلال وشغل هذه الأراضي بموجب وثائق رسمية، فهنا التسوية تكون عن طريق التنازل بالتراضي عن قطعة الأرض من الشخص المعني لصالح الشاغل الفعلي، والذي يتولى المصاريف، وتقوم مصالح أملاك الدولة بتحديد سعر التنازل للقيمة الحقيقية التي يقرها السوق العقاري⁽⁴⁶⁾.

أ- البنائيات المشيَّدة فوق الأراضي المملوكة للخواص: في هذه الحالة يجب علينا التمييز بين نوعين من البنائيات:

أ-2-1 البنائيات المشيَّدة فوق أراضي يملكها الخواص وكانت موضوع صفقة غير مشروعة: ويقصد بها تلك البنائيات المقامة على أراضي الخواص، وكانت محل لنقل الملكية وفق عقود عرفية منافية لأحكام التشريع المعمول به، والذي يجعل من المعاملات المنصبة على العقارات والتي تهدف إلى نقل الملكية بعقود حررها أشخاص لم يعهد القانون إليهم ذلك في حكم العدم، بمعنى تكون باطلة ولا أثر لها في نقل الملكية، وفي هذا الصدد هناك قرار رقم 68467⁽⁴⁷⁾ يؤكد على اشتراط إفراغ المعاملات العقارية في عقد رسمي، حيث جاء ضمن حيثيات هذا القرار مايلي: "من المقرر قانونا أنه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محرر أمام الموثق...الخ".

وهناك قرار آخر⁽⁴⁸⁾ بهذا الصدد، حيث جاء في حيثياته: "...إن قضاة المجلس بقضائهم إلزام الطاعنين بالحضور أمام الموثق لتحرير عقد رسمي عن البيع المنعقد بموجب عقد عرفي مؤرخ في 01 جويلية 1963، طبقوا صحيح القانون".

ويتم تسوية هذه البنائيات المشيَّدة على أراضي خاصة والتي كانت محل صفقات غير مشروعة، عن طريق إدماجها في الملكية الخاصة للبلدية بدون مصاريف ولا تعويضات، وبعدها تقوم البلدية بالتنازل بالتراضي لصالح شاغل هذه الأراضي مقابل تعويض تحدده مديرية أملاك الدولة، لكن بشرط أن تكون هذه البنائيات متوفرة على الشروط والمقاييس

(46)- سلسبيل كيجل، المرجع السابق، ص 72.

(47)- المؤرخ في 21 أكتوبر 1992، الصادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 1992، ص 84.

(48)- قرار رقم 198674، المؤرخ في 16 أبريل 2000، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القسم الأول، غير منشور، نقلا عن عمر حمدي باشا،

القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص 187.

المعمول بها في مجال البناء⁽⁴⁹⁾، وهذا ما أكدت عليه المادة 14 من الأمر 85-01 المتعلق بقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، بنصها على أنه: "تدمج قانونا في الملك الخاص بالبلدية، ويحول إليها دون مصاريف ولا تعويضات أراضي للبناء التي نقلت ملكيتها قبل تاريخ نشر هذا الأمر".

أ-2-2 البنائات المشيدة فوق الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية للبلدية:

بالرجوع إلى المادة 06 من الأمر رقم 74-26 والمتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية، والتي جاء نصها على النحو الآتي: "إن الأراضي من نوع التي يملكها الأفراد والتي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية المشار إليها في المادة 02 أعلاه، تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكها فيما يخص البناء، وذلك طبقا للكيفيات التي تكون موضوع نص لاحق".

ولقد جاءت المادة 02 من المرسوم رقم 76-28 المؤرخ في 27 فيفري 1976 والمتضمن كيفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص مالكي الأراضي، حيث تنص: "تحدد الاحتياجات العائلية فيما يخص الإسكان بالمساحة المبنية بتطبيق مقياس 20 م² للشخص الواحد في العائلة المعتبرة، وهذه المساحة تحسب بالنسبة لعائلة مكونة من رب العائلة ومجموع الأشخاص الذين هم في كفالته على أساس مقدار ثمانية (08) أشخاص على الأقل، ومقدار عشرون (20) شخصا على الأكثر، وذلك وفقا للملحق المرفق بالمرسوم".

وبناء على ما تقدم ذكره في فحوى المادتين السابقتين، فإن الأراضي المملوكة للأفراد والواقعة داخل حدود المنطقة العمرانية تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكها فيما يخص البناء، أما المساحات الزائدة فتدمج في الاحتياطات العقارية للبلدية.

وعليه فإن البنائات المملوكة للأفراد والزائدة عن حاجياتهم العائلية، والتي كانت تصنف على أنها غير شرعية طبقا لما كان معمول به في الأمر 74-26 والمتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، فإنه يتم تسويتها عن طريق إدماجها في الاحتياطات العقارية للبلديات.

ب- مدى احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:

(49) - سلمبيل كيجل، المرجع السابق، ص 74.

يتعين على صاحب البناء غير المشروع أن يراع القواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير، وذلك من أجل تسوية وضعيته⁽⁵⁰⁾، إذن لابد من التقييد بالأمور التقنية والتي تعتبر المرجع لقبول البناءات من حيث تسويتها وإدماجها في المحيط العمراني، وفي هذا الصدد فإن التعليمات الوزارية المشتركة والمؤرخة في 13 ماي 1985، ميزت بين حالتين هما:

ب-1 البناءات المطابقة لقواعد التعمير ومقياس البناء، تدعم بتسليم رخصة البناء، على سبيل التسوية أو تأشيرة التصريح بالأشغال، في حالة ما إذا كانت البناءات داخلة في إطار المادة 04 من القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء⁽⁵¹⁾.

وفي هذه الحالة يتعين على المصالح التقنية المختصة بمعاينة البناءات محل التسوية وإثبات حالتها، بأنها مطابقة للأحكام المعمول بها في مجال البناء والتعمير، وبناء على هذه المعاينة تصدر اللجنة التقنية رأيها حول مدى التطابق بين هذه البناءات والتشريع المعمول به⁽⁵²⁾.

ب-2 البناءات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء بعد تنفيذ الأشغال التي تجعلها مطابقة، وهذا ما أشارت إليها المادة 05 من المرسوم 85-212 في فقرتها الأولى: "لا تقبل التسوية إلا البناءات التي تتوفر فيها الحد الأدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء، سواء قبل انجازها، أو بعد انجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة".

ويستهدف الحد الأدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء، احترام الارتفاقات التي يُنجر عنها التصريح بعدم جواز البناء، والقواعد التي تتعلق بأماكن ومناطق محمية، وقواعد الأمن، والمظهر الذي يشوه تشويها قبيحا محيط البناء المعني⁽⁵³⁾.

وفي هذه الحالة يتعين على المصالح التقنية المختصة جمع كل العناصر الضرورية لدراسة الملف قصد إصدار أمر القيام بالأشغال التي تجعلها مطابقة في آجال تنفيذها، الذي

(50) - سامية عجابي، الأدوات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية. مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع القانون الإداري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية

الحقوق، (2015-2016)، ص 77.

(51) - المرجع نفسه، ص 77.

(52) - المرجع نفسه، ص 75.

(53) - المرجع نفسه، ص 77.

يبلغ إلى صاحب البناء غير المشروع، ولا تسلم رخصة البناء على سبيل التسوية إلا بعد التأكد من تنفيذ الأشغال المأمور بها⁽⁵⁴⁾.

ج- من حيث الغرض من البناية والموقع الذي أقيم فيه البناء :

ج-1 تحديد الغرض من البناية: حتى تكون البناية محلاً للتسوية، لا بد أن تكون غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة، بمعنى فيها إزعاج وأضرار بالغير، فإنه يتم تسويتها من حيث الوعاء العقاري، وكذلك من حيث الوضعية العمرانية (البناية)، ولكن لا يرخص بشغل هذا المكان إلا إذا توافرت فيه جميع الشروط التي يتطلبها التنظيم الخاضع لها، وبذلك يجب إلغاء كل رخصة مسلمة لممارسة عمل ما في إحدى البنايات التي تكون موضوع تسوية⁽⁵⁵⁾. وعليه لا يرخص بالتسوية إلا في حالة جعل الغرض من البناية مطابقاً للنصوص القانونية المعمول بها⁽⁵⁶⁾.

ج-2 من حيث الموقع الذي أُقيمت فيه البناية: في هاته الحالة نميز بين حالتين وهما:

ج-2-1 البنايات المشيَّدة فوق مكان قد هيئت مرافقه، ففي هذه الحالة يتعين على مصالح أملاك الدولة عند التقييم، إدماج المصاريف التي أنفقتها الجماعات المحلية على تهيئة المرافق⁽⁵⁷⁾.

ج-2-2 البنايات المشيَّدة فوق تجزئات غير معتمدة، فهنا يتعين على أصحابها أن يقوموا بتهيئة المكان على حسابهم، حتى تكون بناياتهم محل تسوية، ولتحقيق هذا الغرض بتوجب عليهم إنشاء جمعيات تتكفل بأحيائهم، تشرف على عمليات التهيئة التقنية من جهة والمتمثلة في إيصال هاته البنايات بمختلف الشبكات الضرورية، سواء تعلق الأمر بشبكة الماء الشروب، أو الكهرباء والغاز، وكذلك شبكات الصرف الصحي، ومن جهة أخرى التكفل بعمليات إتمام الإجراءات الإدارية والمتمثلة في الحصول على رخصة التجزئة على سبيل التسوية⁽⁵⁸⁾.

(54)- المرجع نفسه، ص 77.

(55)- المرجع السابق، ص 79.

(56)- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 190.

(57)- المرجع نفسه، ص 190.

(58)- سلمبيل كيجل، المرجع السابق، ص 76.

إن ما يؤخذ على مسألة تولي جمعيات الحي مهمة الإشراف على عمليات التهيئة التقنية لطرح مشكلة التراضي وعدم الجزم في التنفيذ، كون أن العمل ليس صادر عن الجماعات المحلية، فلو قامت هذه الأخيرة بعمليات التهيئة على حساب المستفيدين لكان ذلك فيه أكثر صرامة في التنفيذ⁽⁵⁹⁾.

ثانيا: البنايات غير المعنية بالتسوية.

إن البنايات التي تفتقد إلى الحد الأدنى من الشروط المتعلقة بقواعد التعمير ومقاييس البناء لا تكون محلا للتسوية، وبمعنى آخر يكون مآلها الهدم والإزالة، وفي هذا السياق نجد المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 85-212 نصت على مايلي: "لا تقبل التسوية في الإطار الذي تحدده الفقرة (02) من المادة الأولى أعلاه، إلا البنايات التي يتوفر فيها الحد الأدنى ضمن قواعد التعمير، ومقاييس البناء سواء كان قبل انجازها أو بعد انجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة".

وعليه فإن المباني غير المشمولة بتسوية وضعيتها وتدخل تحت حكم الإزالة والهدم هي على النحو الآتي:

أ- من حيث الارتفاعات التي يمنع البناء عليها:

يعرف الارتفاع من الناحية العمرانية على أنه حدود لحقوق البناء أو التهيئة أو استغلال ملكية معينة، ويهدف إلى الحماية والأمن وتحديد المجالات غير القابلة للبناء، وتحديد الكثافات (استغلال COS)⁽⁶⁰⁾، ولقد أوردت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 الارتفاعات التي يمنع البناء عليها، وذلك من خلال نصها على أن: "المباني المشيدة فوق أرض خصصت نهائيا للارتفاعات عدم البناء".

ومن هذه الارتفاعات نذكر:

أ-1 البناء فوق قنوات الغاز أو بالقرب منها أو بالقرب من خزانات المحروقات، أو البناء تحت رواق شبكة الكهرباء.

أ-2 البناء في المناطق المعرضة للفيضانات وانزلاق التربة وصعود المياه.

(59) - سامية عجابي، المرجع السابق، ص 79.

(60) - أنظر الموقع الإلكتروني، مدونة العمران الجزائري، <https://digiurbs.blogspot.com>

أ-3 البناء فوق الأراضي المخصصة لاحتضان مشاريع عمومية لا يمكن نقلها إلى مكان آخر.

أ-4 البناء فوق مساحات عمومية مخصصة للحدائق أو مسالك أو ممرات أو أرصفة طرق وغيرها من الفضاءات والمجالات ذات المصلحة العامة.

وعليه فإن البنايات المشيئة على ارتفاعات يمنع البناء عليها لا تكون قابلة للتسوية، لأنها إما تشوه المنظر العام العمراني، أو أنها تفتقد لأدنى شروط السلامة والأمن، وبذلك فإن هاته البنايات غير الشرعية لا تدخل ضمن دائرة البنايات المعنية بالتسوية، فهي محل للهدم والإزالة تطبيقاً لأحكام الأمر 85-01⁽⁶¹⁾، لا سيما نص المادة 12 منه والتي تنص على أنه: "يهدم كل بناء يشيّد دون رخصة بناء قبلية، وتعاد أماكنه إلى حالتها الأصلية على نفقة الباني دون المساس بالمتابعات الجزائية...".

ب- من حيث القواعد المتعلقة بالأماكن والمناطق المحمية:

وهي تلك القواعد المنصوص عليها بموجب كل من الأمر 66-62 المؤرخ في 26 مارس 1966، والمتعلق بحماية المناطق والمعالم السياحية والأمر 67-28 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، حيث نصت التعليمات الوزارية على هذا النوع من البنايات التي تشوه الموقع أو المنطقة، لكن في حدود قواعد الحماية المنصوص عليها في أحكام الأمرين أعلاه⁽⁶²⁾، وبذلك لا يمكن تسوية البنايات المشيئة في تلك المواقع أو المناطق محل الحماية نظراً لتشويهها لها.

ج- من حيث التغيير في الواجهة الفلاحية للأراضي الزراعية:

يعد العقار الفلاحي من بين أهم الأملاك العقارية نظراً لأهميته والدور الكبير الذي يحققه، لذلك يتعين على الدولة المحافظة عليه خصوصاً عندما يتعلق الأمر بتغيير وجهته الفلاحية، وذلك بوضع قيود سواء تعلق الأمر بتجزئته أو بالتعمير عليه⁽⁶³⁾.

(61)- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 170.

(62)- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 192.

(63)- عبد الهادي دزار، دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، المجلد الثامن، العدد 02، سبتمبر

وفي هذا الصدد نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 85-212 على أنه: "لا يرخّص بأي عمل ينجر عنه تغيير الواجهة الفلاحية للأراضي الزراعية".

وعليه فإن اكتساح الأراضي الفلاحية من خلال التشييد عليها يعتبر عملاً غير مشروع، يدخل البناية في خانة البنايات غير الشرعية، ويجعلها قابلة للهدم، لأن في تسوية هذه البنايات هو تشجيع الاستغلال غير الشرعي للأراضي خصوصاً الفلاحية منها⁽⁶⁴⁾.

وعليه نجد أن الأمر 85-01 في المادة 12 منه يعاقب كل مسؤول ساهم في إتمام هذه الجريمة في حق الأراضي الزراعية أو الفلاحية.

د- من حيث مخالفة قواعد الأمن:

بالرجوع للتعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، فإنها نصت على أنه من ضمن البنايات التي لا تقبل وضعيتها التسوية بتاتا هي البنايات المشيّدة بما يخالف قواعد الأمن، كما أن هناك قوانين أكدت على ذلك من بينها:

د-1 القانون رقم 83-03 المتعلق بحماية البيئة المؤرخ في 05 فيفري 1983⁽⁶⁵⁾.

د-2 القانون رقم 83-17 المتضمن قانون المياه المؤرخ في 16 جويلية 1983⁽⁶⁶⁾.

د-3 القانون رقم 85-05 المتعلق بحماية الصحة وترقيتها المؤرخ في 16 فيفري 1985⁽⁶⁷⁾.

هـ- من حيث تشويه المحيط تشويها خطيرا:

وهي تلك البنايات المخالفة لمعايير وقواعد البناء والتعمير، سواء فيما يتعلق بطبيعتها أو بمظهرها الخارجي، والتي تلحق ضررا كبيرا بالمظهر العام للمكان والمحيط، ولا يمكن بأي شكل من الأشكال معالجتها، وحلها الوحيد هو هدمها والقضاء عليها نهائيا، وإعادة بنائها من جديد وفق ما تنص عليه القوانين المعمول بها في مجال البناء والتعمير⁽⁶⁸⁾، من حيث

(64)- سلمبيل كيجل، المرجع السابق، ص 78.

(65)- أنظر المواد (74-88).

(66)- أنظر المواد (102 و 103 و 110 و 111).

(67)- أنظر المادة 04.

(68)- سلمبيل كيجل، المرجع السابق، ص 78.

الشكل الهندسي ومواد البناء، غير أن البنايات المشوهة للمحيط تتفرع إلى نوعين من البنايات على النحو الآتي⁽⁶⁹⁾:

هـ-1 بنايات فوضوية لا يتوفر فيها الحد الأدنى من قواعد البناء والتعمير، ومن بين هاته البنايات تلك التي هجرت من قبل أصحابها وأصبحت في شكل أطلال وبقايا جدران، هذا النوع من البنايات لا يمكن تداركها بأشغال تحسينية إضافية بل يجب إزالتها.

هـ-2 بنايات مشكلة أساس من القصدير والصفائح التي تقتصر إلى الأدنى من المعايير التقنية التي تضمن سلامة ومتانة البناء، فهذا النوع من البنايات هو خارج دائرة التسوية، وبذلك يكون مصيره الهدم والإزالة.

الفرع الثاني: مجال تحقيق مطابقة للبنايات غير الشرعية في إطار القانون 51-08.

إن تحقيق المطابقة لم يكن أمرا جديدا، فلقد نصت عليه المادة 75 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث نصت على أنه: "يتم عند انتهاء الأشغال المتعلقة بالبناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي".

وبذلك يتوجب على صاحب المشروع والمستفيد من رخصة البناء سواء كان شخص طبيعي أو معنوي ينتمي للقانون الخاص أو العام، بعد انتهاء الأشغال أن يعلم الإدارة بذلك، وهذا من أجل مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام الرخصة المسلمة⁽⁷⁰⁾، وهو ما أكدته المادة 56 من القانون 29-90، حيث نصت على أنه: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يُشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء، وتسليم له شهادة المطابقة".

وبذلك تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخطط لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو

(69) - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 171.

(70) - صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015. ص 184.

التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية⁽⁷¹⁾.

كما أن القانون 15-08 وتحديدا في المادة 02 منه نص على شهادة المطابقة واعتبرها وثيقة إدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المعمول بشأن شغل الأراضي وقواعد التعمير.

وبذلك فإن القانون 15-08 نص على تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية عن طريق تسليم شهادة المطابقة وذلك في إطار احترام أحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم⁽⁷²⁾.

الجدير بالذكر أن القانون 15-08 جاء بأمر جديد بحيث يعالج البناءات غير الشرعية التي تشوه المنظر العام والتي تشتمل في تلك البناءات التي لم تنتهي بها الأشغال وبقيت في صورة ورشات مفتوحة وبآجال مغير محددة، وهذا بعكس أحكام المرسوم التنفيذي رقم 85-212 والذي يأخذ بفكرة التسوية للبناءات غير الشرعية بالنسبة للبناءات المتممة للأشغال بصفة نهائية فقط، وذلك خلال إدخالها في المحيط العمراني أو إزالتها إذا كان ميئوس من تسويتها⁽⁷³⁾، ولذلك ما يميز القانون 15-08 مايلي:

* **الطابع الرجعي:** بحيث يطبق بأثر رجعي على كل البناءات المشيدة قبل صدوره، ويعتبر هذا استثناء على قاعدة عدم رجعية القاعدة القانونية والذي أكدت عليه المادة 58 من القانون 01-16⁽⁷⁴⁾ المتضمن التعديل الدستوري.

فالأصل أن تشييد بنايات بدون رخصة مسلمة من قبل السلطات المختصة أو تشييد بنايات بموجب رخصة بناء إلا أنها غير مطابقة للأحكام الواردة في الرخصة، يعتبر جرائم معاقب عليها بالمواد (76-77) مكرر 05 من القانون 90-29، إلا أنه بصدر القانون 08-15 والذي يظهر من خلال أحكامه أن يسوي حالات في الأصل هي جريمة، وبذلك يكون قانون أصلح للمتهم من القانون 90-29 بحيث يمحو آثار الجرم في الماضي، شريطة ألا

(71)- أنظر المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر.

(72)- إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 185.

(73)- كمال تكواشت، التعمير والبناء (في تنظيم وإعادة دراسة قانونية)، المرجع السابق، ص 389.

(74)- المؤرخ في 06 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 07 مارس 2016.

يكون المتهم بموجب جريمة البناء والتعمير قد صدر عليه حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه⁽⁷⁵⁾.

* الطابع الزمني: يعني أن القانون 08-15 يطبق على تلك البنايات المشيّدة قبل 03 أوت 2008، أي أن البنايات المشيّدة بعد هذا التاريخ لا تخضع له، وإنما تطبق عليها الأحكام الواردة في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهذا ما تؤكد المادة 14 من القانون 08-15، حيث نصت على أنه: "يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإنجاز قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توافرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون"، لكن هناك تعليمة صادرة عن المفتشية العامة للعمران والبناء بوزارة السكن⁽⁷⁶⁾، أكدت على أنه في حالة غياب معلومات حول تاريخ تشيد البناية⁽⁷⁷⁾، فإنه لا يمكن رفض الملف المودع بل يتم اعتماد تصريح صاحب البناية ومعالجته، إن الحالة التي أشارت إليها التعليمة رقم 13-561 الصادرة عن المفتشية العامة للعمران والبناء بوزارة السكن هو تعدي على الأهداف التي جاء بها المشرع من خلال القانون 08-15 فيما يخص الشرط الزمني⁽⁷⁸⁾، إذ أنه لا بد من الاستعانة بآلية تكشف عن الزمن الذي شيدت فيه البناية، وبذلك تستبعد مسألة غياب تحديد المعلومات حول تشييد البناية.

إن الواقع أفرز معالجة بنايات وفقا للقانون 08-15 مع أنها شيدت بعد تاريخ صدور القانون، وذلك من أجل استفادة أصحابها من إجراء تحقيق المطابقة، ويعتبر هذا تحايلا من قبل الأفراد بحكم وظائفهم لدى مكاتب التعمير والبناء على مستوى البلديات أو بحكم علاقاتهم المبنية على أساس العلاقات الشخصية مع موظفي الإدارة، وهذا له مبرر سياسي

(75)- كمال تكواشت، المرجع السابق، ص (388-389).

(76)- التعليمة رقم 13-561، مؤرخة في 30 جانفي 2013، تتضمن توجيهات حول تطبيق القانون رقم 08-15، الصادرة عن المفتشية العامة للعمران، وزارة السكن.

(77)- بحسب التعليمة رقم 09-1000، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، فإن الوثيقة التي تثبت وجود أشغال مادية على البناية قبل صدور القانون 08-15:

-محاضر المخالفة، فواتير الكهرباء والغاز، طلبات رخصة البناء، المدرجة في إطار التعديل أو التسوية المرفوضة.

-شهادات مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

(78)- عابدة ديرم، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، علوم في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، (2014-2015)، ص 147.

خاصة لأصحاب القرار على مستوى البلديات للحفاظ على وعائهم الانتخابي مقابل تسوية ملفات خارج دائرة القانون 08-15، وعلى ذكر ما سبق ذكره، وبناء على ما تقدم ذكره سوف نتناول هذا الفرع من خلال مايلي:

أولاً: البنايات المعنية بتحقيق المطابقة.

ثانياً: البنايات غير المعنية بتحقيق المطابقة.

أولاً: البنايات المعنية بتحقيق المطابقة.

إن المادة 15 من القانون 08-15 حددت البنايات المشمولة بإجراء تحقيق المطابقة على سبيل الحصر، فكان نصها على النحو التالي: يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون:

أ- البنايات غير المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء.

ب- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، إلا أنها غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

ج- البنايات المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء.

د- البنايات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

وانطلاقاً من نص المادة المشار أعلاه سوف نتناول بالتفصيل كل نوع من هذه البنايات المشمولة بإجراء تحقيق المطابقة على النحو الآتي:

أ- البنايات غير المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء:

وتشمل هذه الحالة البنايات التي لم يتم صاحبها (سواء كان شخص طبيعي أو معنوي) الأشغال المتعلقة بها، وفي نفس الوقت قد تحصل على رخصة البناء قبل البدء في هذه الأشغال، ويرجع وجود هذه الحالة إما لانتهاء صلاحية الرخصة المسلمة أو لسبب من الأسباب المتعلقة بصاحب البناية⁽⁷⁹⁾، وبذلك حتى تكون هذه البناية غير المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة بناء محلاً للتسوية وفقاً للقانون 08-15 أن يتوافر فيها مايلي:

أ-1 أن تكون غير متممة أي لم ينه صاحبها الأشغال المرتبطة بها.

(79)- نصر الدين منصر، نعيمة ذيايبية، المرجع السابق، ص 147.

أ- الحصول المسبق على رخصة البناء، والتي تسلم بناء على تقديم طالبها، إما سند ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد آخر رسمي يثبت شغله للوعاء العقاري محل التسوية، وفي هذا الصدد فلقد نصت المادة 19 من القانون 15-08 على أنه يمكن لصاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون.

ب- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء إلا أنها غير مطابقة لأحكام هذه الرخصة:

ويقصد بها البنايات المتممة أي التي أتم صاحبها الأشغال المتعلقة بها، ولكن خالف هذا الأخير الأحكام والضوابط الواردة في الرخصة المسلمة له، وبذلك لم يحترم التعليمات الواردة في رخصة البناء، وقواعد التعمير ومخططات التهيئة والتعمير.

وفي هذا السياق تنص المادة 20 من القانون 15-08 على أنه: "يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء، ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة مطابقة حسب الكيفيات المحددة في القانون وذلك دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم".

وبناء على نص المادة 20 من القانون 15-08، فإن تسوية البناية الخاصة بهذا النوع من البنايات معلق على شرط إتمام البناية والأشغال المرتبطة بها، وأن يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة بناء قبل الشروع في الأشغال وأن تكون الأشغال المنجزة غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة⁽⁸⁰⁾.

ج- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: ويتصور في هذه الحالة أن الشخص سواء كان طبيعياً أو معنوي أنجز بنايات وأتم الأشغال المتعلقة بها، مهما تكن طبيعة هذه البنايات، ولكنه قام بعملية الإنجاز دون الحصول المسبق على إذن من السلطات المختصة المانحة لرخصة البناء، وهذا يرجع إما أن مشيد البناء لا يملك سند يثبت ملكيته للوعاء العقاري أو ليس له شهادة حيازة تثبت حيازته القانونية للوعاء العقاري أو ببس له أي سند يثبت علاقته بالعقار محل تشييد البناية.

ولقد أتاح المشرع بموجب القانون 08-15 لاسيما المادة 21 منه من إمكانية تسوية هذه الحالة المتعلقة بالبنائات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء من خلال تسليم رخصة بناء على سبيل التسوية حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون.

د- البنائات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

وهي تلك البنائات التي لم يتم انجازها من قبل صاحبها دون الحصول على رخصة البناء والسبب في مثل هذه الحالة يعود إلى غياب السند على الوعاء العقاري المشيد عليه البناء⁽⁸¹⁾.

وعليه يشترط لتسوية هذه البنائات أن تكون غير متممة وعدم استخراج رخصة البناء قبل البدء في الأشغال لأي سبب من الأسباب المتعلقة بغياب سند يثبت شغل الوعاء العقاري⁸². وعليه فإنه يمكن القول إجمالاً أن البنائات المعنية بالتسوية وردت على سبيل الحصر على النحو الذي ذكرناه طبقاً لأحكام المادة 15 من القانون 08-15 على أنه يجب الأخذ بعين الاعتبار عند إجراء تحقيق المطابقة الطبيعية القانونية للوعاء العقاري المشيد عليه البناية، وكذلك مدى احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء، وموقع تواجد البناية وربطها بالشبكات وتخصيصها أو استعمالها.

ومع صدور التعليمات الوزارية رقم 09-1000 المؤرخة في: 10-09-2009، الصادرة عن وزير السكن والعمران، والمتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15، مفسرة بذلك نص المادة 14 منه، لتوسع بذلك من مجال تحقيق المطابقة للبنائات غير الشرعية ليشمل البنائات العمومية والخاصة على حد سواء، وقد أكدت التعليمات على ضرورة إثبات قبول طلبات المصrchين من خلال تواريخ محضر المخالفة، وطلب رخصة البناء المرفوض والمدرج في إطار التعديل أو التسوية⁸³.

(81) -فايزة جروني، مليكة بطينة، المرجع السابق، ص 746.

(82) - عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 149.

(83) - المرجع نفسه، ص 150.

ثانيا: البنايات غير المعنية بتحقيق المطابقة.

استنادا إلى المادة 16 من القانون 08-15، فإنها حددت البنايات التي لا تكون موضوع تسوية طبقا لهذا القانون، حيث تنص على أنه: "لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون، البنايات الآتية:

أ- البنايات المشيَّدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات، ومنع البناء عليها.
ب- البنايات الموجودة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع الجزائري المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل، بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

ج- البنايات المشيَّدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

د- البنايات التي تكون عائقا لتشديد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها".

أ- البنايات المشيَّدة فوق أرضية مخصصة للارتفاقات، ومنع البناء عليها:
والمقصود هنا بالارتفاقات، تلك التي لا تحد من منفعة عقار لصالح عقار آخر كما هو الحال مقرر في الارتفاقات المدنية، وإنما تتعلق بالارتفاقات العمرانية التي تقيد حق الملكية لصالح النفع العام، وبذلك تفرض على كل قطعة فضاء بسبب موقعها، لا بسبب الجوار إلى عقار آخر وتنقسم إلى⁽⁸⁴⁾:

أ- 1- ارتفاقات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث: وهي مجموع الارتفاقات المنصوص عليها في مختلف القوانين كقانون حماية التراث الثقافي رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998⁽⁸⁵⁾ وقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003⁽⁸⁶⁾، وتنقسم هذه الارتفاقات بدورها إلى:

(84) - عيسى بن دوح، الأدوات القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية، المنتدى القانوني العقاري، السابق الذكر.

(85) - الجريدة الرسمية، عدد 44، مؤرخة في 17 جوان 1998، ص (03-19).

(86) - الجريدة الرسمية، عدد 43، مؤرخة في 20 جويلية 2003، ص (06-22).

أ-1-1 ارتفاقات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث الثقافي والتراث الطبيعي: وتهدف

إلى حماية الساحل ومناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم الأثرية والتاريخية والمجالات المحمية، فمثلا نجد أن القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 والمتعلق بحماية الساحل⁽⁸⁷⁾، وضع جملة من المحظورات على الساحل من خلال منع البناء على المنطقة الساحلية الذي يكون عموديا أو أفقيا، بحظر التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاثة (03) كيلو مترات من الشريط الساحلي، وتشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود والبناءات الجديدة⁽⁸⁸⁾.

كما يمنع كل بناء على شريط ساحلي عرضة 100 متر ابتداء من الشاطئ، دون الإخلال بالأحكام القانونية المعمول بها في مجال ارتفاقات منع البناء، مع مراعاة حالة الأنشطة والخدمات التي تقتضي مجاورة البحر، كما يمكن أن تمتد هذه الارتفاقات المانعة إلى مسافة 300 متر تحتسب ابتداء من الشاطئ إلى أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر⁽⁸⁹⁾.

أ-1-2 ارتفاقات عدم البناء بسبب استعمال بعض الثروات والتجهيزات: هذه الارتفاقات

منها ما هو متعلق بالطاقة والمحروقات كإنتاج وتوزيع الكهرباء ونقل وتخزين المحروقات، ومنها ما هو متعلق بالنشاط المنجمي واستغلال المقالع، ومنها كذلك ما هو متعلق بالطرق والنقل بواسطة الأنابيب والموانئ والمطارات، مثل الحالة المنصوص عليها بالمادة 60 من القانون 98-03 المؤرخ في 27 جوان 1998 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني: "يجب أن يؤمر داخل منطقة ارتفاقات الطيران الخاصة بالتوسعة بحظر البناءات ووضع السياج والنباتات التي يفوق علوها العلو المنصوص عليه في مخطط الارتفاقات أو بالحد منها أو استبعادها أو تغييرها وذلك لفائدة الأمن الجوي"⁽⁹⁰⁾.

أ-2 ارتفاقات عدم البناء المتعلقة بالدفاع الوطني: تترتب نتيجة للتجاور بمراكز الدفاع

الوطني، مثل الارتفاقات المحددة بمخطط تأسيس الارتفاقات المبين في المادة 21 من

(87)- الجريدة الرسمية، عدد 101، مؤرخة في 12 فيفري 2002، ص (24-30).

(88)- حسينة غواص، الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد السابع والعشرين، العدد 04، ديسمبر 2016، ص 520.

(89)- المرجع نفسه، ص 520.

(90)- عيسى بن دوحه، الأدوات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية، الموقع الإلكتروني السابق الذكر.

المرسوم التنفيذي رقم 92-371 المؤرخ في 10 أكتوبر 1992 المتعلق بالقواعد المطبقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني⁽⁹¹⁾.

حيث تنص المادة 21 على مايلي: "تطبق الارتفاقات العسكرية المحددة في المادة السابقة، على البنايات والمنشآت والتركيبات المشيدة والمستغلة، وكذلك على البنايات والمنشآت في طور الإنجاز أو المبرمجة والموجهة لتصنيفها في الأملاك العامة العسكرية....، تحدد المناطق الخاضعة لارتفاعات عسكرية بموجب مخطط التأسيس تعده وزارة الدفاع الوطني، بعد إجراء تحقيق عمومي، يتم القيام به تحت إشراف الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية بناء على طلب السلطة العسكرية المؤهلة..."

أ- ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بالصحة والأمن العموميين: يمنع البناء على الأراضي المعرضة للأخطار الكبرى الطبيعية أو في المحيط الأمني للمنشأة الخطرة المصنفة⁽⁹²⁾، وفي هذا الصدد نجد المادة 19 من القانون 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة⁽⁹³⁾، وما جاء في نص المادة 19 من هذا القانون مايلي: "دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير يمنع منعاً باتاً بسبب الخطر الجيولوجي الأراضي المعرضة للفيضانات، مجاري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود، دون مستوى قابلية الإغراق".

ب- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني:

يحتل العقار الفلاحي جزء هام من المنظومة القانونية للملكية العقارية في التشريع الجزائري، وتعتبر الأراضي الفلاحية في الجزائر من أخصب الأراضي، ولقد صنف القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 المتضمن التوجيه العقاري للأراضي الفلاحية في المادة 23 منه إلى ثلاثة أصناف: أراضي فلاحية مملوكة ملكية خاصة، أراضي فلاحية تابعة للأملاك الوطنية، أراضي فلاحية وقفية⁽⁹⁴⁾.

(91) - الجريدة الرسمية عدد 74، المؤرخة في 14 أكتوبر 1992، ص (14-16).

(92) - عيسى بن دوح، الأدوات القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية، المنتدى القانوني العقاري، السابق الذكر.

(93) - الجريدة الرسمية عدد 84، المؤرخة في 29 ديسمبر 2004، ص 13.

(94) - حفظة عطوي، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في ضوء القانون 03-10، المحدد لشروط استغلال الأراضي الفلاحية

التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد السادس، العدد 02، جوان 2019، ص 125.

وبذلك فإن القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري ومن خلال المواد (50-51) وما بعدها، فإنه جسد الحماية للأراضي الفلاحية، من خلال التدخل لإثبات عدم استغلالها أو تغيير وجهتها الفلاحية⁽⁹⁵⁾، أما عن مسألة تشييد بنايات على العقارات الفلاحية، فالأصل أن المشرع الجزائري منع البناء على الأراضي الفلاحية بنصوص قانونية⁽⁹⁶⁾، على رأسها الدستور لاسيما نص المادة 02/19 من دستور 2016 والتي نصت على أنه: "تحمي الدولة الأراضي الفلاحية"، ونجد كذلك المادة 07/04 من القانون 08-16⁽⁹⁷⁾ المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه العقاري تنص على: "المحافظة على الخصوصيات الفلاحية المحلية وتأمين المناطق المحلية عن طريق وضع خرائط زراعية، وتكييف أنظمة إنتاج تناسب وقدرات هذه الأراضي".

وفي نفس السياق نصت المادة 29 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 والمتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁽⁹⁸⁾.

فإن المشرع كرس حماية خاصة للأراضي الفلاحية من خلال هذه الترساة القانونية وبذلك فإن كل بناء لا يتوافق وخصوصيات القواعد المنظمة لاستغلال الأراضي مهما كان نوعها ومن شأنه التأثير على إنتاجية ومردودية هذه الأراضي في سبيل تحقيق الاكتفاء الذاتي وتحقيق التنمية الاقتصادية⁽⁹⁹⁾، يكون محلا للهدم والإزالة بالطرق والكيفيات التي ينص عليها القانون، وعليه فإن البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي تصنف على أنها بنايات غير شرعية لا تكون قابلة للتسوية وفق إجراء تحقيق المطابقة المنصوص عليه بموجب القانون 08-15.

ومع وضوح القاعدة العامة فيما يخص مسألة حظر البناء على الأراضي الفلاحية، نجد المشرع خرج على هاته القاعدة باستثناء يقر مشروعية البناء على العقار الفلاحي، وذلك من

(95) - أحمد دغيش، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي ودعم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد الأول، العدد 03، سبتمبر 2019، ص 109.

(96) - عبد الهادي درار، المرجع السابق، ص 49.

(97) - الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 10 أوت 2008.

(98) - الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 18 أوت 2010.

(99) - عبد الهادي درار، المرجع السابق، ص 50.

خلال نص المادة 36 من القانون 90-29 والتي مفادها: "القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير".

ج- البنايات المشيّدة بطريقة يتم فيها خرق لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع:

إن البنايات التي تشوه المنظر العام، هي تلك التي يكون مظهرها الخارجي لا يليق بوجه الطابع الحضري للمدينة، وهي مشكلة من صفائح القصدير، فهي لا تتوفر على أدنى معايير البناء ومقاييس التعمير، وبذلك فهي تشكل تشوه النسيج العمراني هذا من جهة، ومن جهة أخرى تشكل خطرا على مستعمليها بصفة خاصة، لذلك يتوجب قانونا إزالتها وعدم التسامح معها.

أما عن المنشأة الصناعية، فإنها تمس بالبيئة والمحيط، وقد تشوه الناحية الجمالية للموقع بسبب الفوضى والمواد المستعملة في أشغالها، وكذلك الأمر بالنسبة للبنايات المنشأة بمواد ضارة بالبيئة والمحيط كالبنايات التي تكون جدرانها أو بعض مشتملاتها مشكلة من صفيح الأميونت السامة، وكذلك الألمنيوم الذي يتسبب في انبعاثات كربونية⁽¹⁰⁰⁾.

د- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو تكون مضرّة لها والتي يستحيل نقلها:

وذلك على اعتبار أن البناء على هذا النوع من الأراضي يعد عائقا يمنع تشييد البنايات ذات المنفعة العامة والتي يعد نقل موقعها إلى مكان آخر أمرا مستحيلا⁽¹⁰¹⁾، كالخط السيار وأحواض سفوح السدود ومواقع التتقيب على المحروقات، ومواقع توسع الموانئ والمطارات⁽¹⁰²⁾، وبذلك فإن هاته البنايات وغيرها المشيّدة على مسار الطريق السيار أو المشيّدة على قنوات الصرف الصحي أو الغاز الطبيعي الرابط بين مدينتين أو حيين لا تكون موضوع تحقيق مطابقة أو تكون مآلها الإزالة والهدم⁽¹⁰³⁾.

(100)- عايد ديرم، المرجع السابق، ص 152.

(101)- حسناء بوشريط، المرجع السابق، ص 482.

(102)- عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 153.

(103)- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 176.

وعليه يمكن القول أن البنايات المذكورة في المادة 16 من القانون 08-15، وبعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين، تكون موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، حيث أنه بعد أن يحرر العون المؤهل قانونا بمعاينة أحد هذه البنايات المنصوص عليها في المادة 16 من القانون 08-15 محضرا فإنه يرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

في هذه الحالة ومراعاة للمتابعة الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام تحسب ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، وفي حالة انقضاء المهلة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما.

وتنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، هذا على أن يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم، ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.

وتأسيسا على ما سبق ذكره فيما يتعلق بتطبيق عمليات التسوية قبل صدور القانون 08-15، وبعد صدوره، يتضح لنا أن المشرع يسعى من خلال إجراء تحقيق المطابقة المنصوص عليه بموجب القانون 08-15 أنه يسعى إلى تحقيق هدفين وهما تطهير الملكية العقارية من جهة ومن جهة أخرى تسوية الوضعية العمرانية المنصبة على البناية في حد ذاتها، وهذا عكس السياسة العقارية المتبعة قبل صدور القانون 08-15 التي ركزت على فكرة الحد من الوضعية اللاشرعية للبنايات على حساب تسوية الوعاء العقاري الذي يعتبر مصدر البنايات غير الشرعية.

المبحث الثاني

إجراءات تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية قبل صدور القانون 08-15.

من خلال هذا المبحث سوف نستعرض لإجراءات تسوية وضعية البناءات غير الشرعية طبقا للسياسة العقارية المتبعة قبل صدور قانون 08-15 السابق الذكر، وعليه سوف نفصل في ذلك من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في نطاق المرسوم التنفيذي

رقم 85-212.

المطلب الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية وفقا للقانون 90-29

المتعلق بالتهيئة والتعمير.

المطلب الأول: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في نطاق المرسوم

التنفيذي رقم 85-212.

عملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 85-212، فإن الإجراءات المتبعة في تسوية البناءات غير الشرعية، تتم على ثلاث مستويات هيكلية للجماعات المحلية الإقليمية سنتناولها من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول: الإجراءات المتخذة على مستوى البلدية.

الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة على مستوى الدائرة.

الفرع الثالث: الإجراءات المتخذة على مستوى الولاية.

الفرع الأول: الإجراءات المتخذة على مستوى البلدية.

هناك مجموعة من المراحل وجب إتباعها على النحو الآتي:

أولاً: المرحلة الأولى:

يتعين على رؤساء المجالس الشعبية البلدية في مرحلة أولى، أن يتعرفوا على كل حالة من حالات البناء، ويحددوها تحديدا نافيا للجهالة أو أنهم يكلفوا من يقوم بذلك وعلى الأرجح تكون فرقة من أعوان البلدية الذين يمارسون عملهم في المصلحة التقنية للبناء والتعمير⁽¹⁰⁴⁾، تتولى مهمة التنقل بين مختلف الأحياء والتجمعات السكانية بهدف إجراء عملية الإحصاء والمتعلقة بالبناءات المشيدة بطريقة غير شرعية من حيث:

(104) - أنظر التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 14 أوت 1985، ص 22.

* الطبيعة القانونية لقاعدة البناء، وذلك من خلال التحقق من ملكية الأرض، هل هي ملكية خاصة تابعة للأفراد أم هي ملكية تابعة للأُملاك الوطنية أو ملكية وقفية؟.

* موقع البناية ومدى احترامها لارتفاعات التعمير المحددة في مخططات التعمير للبلدية.

* البناية من حيث المساحة المستغلة وتلك التابعة لها وغير المستغلة، بمعنى تقدير معامل الاستيلاء على الأرض⁽¹⁰⁵⁾.

ومن حيث مواد البناء المستعملة وعدد الطوابق المكونة لها، أي تقدير معامل شغل الأرض⁽¹⁰⁶⁾.

وبعد هذه الزيارة الميدانية فإنها تختتم بتكوين ملف يشتمل على تقرير يتضمن معلومات حول البنايات غير الشرعية، وإيداعها على مستوى البلدية ويختلف تكوين هذه الملفات باختلاف كل صنف من الأصناف الآتية:

أ- البنايات ذات الاستعمال السكني الخاضعة لرخصة البناء :

يجب على الأشخاص المعنيين أن يقدموا لمصالح التعمير في البلدية التي يتبعها مكان إقامة بناياتهم ملفا في أربع (04) نسخ يحتوي على وثائق تقنية وأخرى إدارية⁽¹⁰⁷⁾:

أ-1 الوثائق التقنية:

* تصميم يحدد الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000، يحدد الاتجاه وسبل الوصول مع بيان نوعها وتسميتها، وكذلك نقاط الاستدلال التي تسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

* تصميم كتلة البنايات والتهيئات الأرضية، يعد بمقياس 200/01، ويشمل على البيانات الآتية:

- الاتجاه وحدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- نوع البنايات المجاورة وعدد طوابقها.
- المساحة الكلية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.
- بيان شبكات المرافق الموصلة إلى الأرض مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط الربط، ورسم الطرق والشبكات في حالة ما إذا كانت المنطقة التي أقيم فيها البناء مهياة المرافق.

(105)- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع نفسه، ص (166-167).

(106)- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 194.

(107)- أنظر التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، السابقة الذكر، ص 23.

* تصاميم التوزيع الداخلي بمقياس أدنى 02 سم/م، لمختلف مستويات البناءات بما في ذلك الطبقات الواقعة تحت الأرض، مع بيان القنوات والطبقة الأرضية والطوابق العلوية.

* ارتفاعات الواجهات والسيارات وكذلك التقاطيع اللازمة.

أ- الوثائق الإدارية: يجب على طالب التسوية أن يقدم حسب كل حالة إحدى الوثائق التالية⁽¹⁰⁸⁾:

* نسخة من عقد الملكية، أو نسخة من قرار تخصيص قطعة الأرض.

* العقد الذي يثبت الصفقة.

* نسخة من السند أو رخصة شغل القطعة الأرضية التي تسلمها الإدارة.

* تصريح شرفي يعترف فيه بشغله لقطعة أرضية عمومية ليست ملكا له.

* أما القطع الأرضية من نوع الأملاك غير المدعومة بعقد رسمي، فيستعمل فيها المعني بها، الإجراء المقرر في أحكام المادة 02 من المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب، وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

ب- البناءات ذات الاستعمال السكني الخاضعة للتصريح بالأشغال:

يتعين على الأشخاص المعنيين بهذه البناءات أن يقدموا لمصالح التعمير على مستوى البلدية التي تقام فيها بناياتهم تصريحا بالأشغال في أربعة (04) نسخ مملوءة من قبل المعنيين، وتكون مصحوبة بمايلي⁽¹⁰⁹⁾:

ب-1 الوثائق التقنية: ويشتمل على:

* تصميم يحدد الموقع، يعد بمقياس 1/2000 أو 1/5000، ويسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية تحديدا دقيقا.

* تصميم بمقياس أدنى قدره 2 سم/م، يبين التوزيع الداخلي للبناء وارتفاع الواجهات وسياج البناء في حالتها الراهنة.

ب-2 الوثائق الإدارية: تطلب نفس الوثائق الإدارية في البناءات ذات الاستعمال السكني الخاضعة لرخصة البناء.

(108) - أنظر التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، السابقة الذكر، ص 23.

(109) - أنظر التعليمية نفسها، ص (23-24).

ج- البنايات الخاضعة لرخصة البناء التي تعد لممارسة العمل:

كذلك يتوجب على أصحاب هذه البنايات أن يقدموا لمصالح البناء والتعمير على مستوى البلدية التي تقام فيها بناياتهم ملفاً في أربعة نسخ، ويحتوي على الوثائق الآتية⁽¹¹⁰⁾:

ج-1 الوثائق التقنية: يقدم زيادة على الوثائق المطلوبة في البيانات ذات الاستعمال السكني الخاضعة لرخصة البناء ما يلي:

- * بيان منحنيات مستوى الأرض أو مساحة تسويتها أو تقاطيع رسومها البيانية.
- * مذكرة مصحوبة بالرسوم البيانية اللازمة تشتمل على الإيضاحات الآتية:
 - مجموع العمال المستخدمين والقدرة الاستيعابية لكل مبنى.
 - نمط بناء الجدران الرئيسية والسقوف.
 - نوع مواد البناء المستعملة سواء في البناء أو في الزخرفة والتهئية الداخلية.
 - وصف موجز لجهاز التزويد بالكهرباء (أجهزة، جهاز التزويد والتحويل والتوزيع) وبالغاز (مكان العدادات، ومستودع الخزن عند الاقتضاء).
 - وصف موجز لأجهزة التسخين (المدفئة، جهاز التزويد بالوقود، تهوية المحلات).
 - الوسائل الخاصة بالحماية من الحرائق والإسعاف.
 - نوع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية وكمياتها التي قد تلحق ضرراً بالصحة العمومية أو بالزراعة، والتي تحتويها المياه المستعملة المصروفة، والإخراجات الغازية وكذلك جهاز المعالجة والتصفية.

ج-2 الوثائق الإدارية: يطلب زيادة على الوثائق الإدارية المطلوبة في البنايات السكنية لإثبات الملكية أو شغل القطعة الأرضية ما يلي:

- * نسخة من قرار الوالي الذي يرخص بإنشاء العمل أو بتوسيعه.
- * نسخة من الاعتماد الذي تسلمه السلطة المختصة للمعني.

د- البنايات الخاضعة للتصريح بالأشغال التي تعد لممارسة عمل:

لا تكون معنية بهذه الحالة إلا البنايات المعدة لممارسة عمل، ولا تشتمل على منشآت صناعية وبذلك فإن الأشخاص المعنيين بهذه البنايات مطالبون بتقديم الملف نفسه المطلوب في البنايات السكنية الخاضعة للتصريح بأشغالها، وتتطلب الممارسة الفعلية لذلك العمل

(110) - أنظر التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، السابقة الذكر، ص (24-25).

الوثائق التي يشترطها التنظيم المطبق على العمل المذكور، كما أنه يمكن أن يضيف المشيّدون للبناء في جميع الحالات المذكورة سابقا، أية ورقة أو وثيقة يرونها مفيدة لتسهيل دراسة ملفاتهم، ومن المعلوم أنه يجب ألا تدخر أية وسيلة لمعرفة العناصر التي يجب أن يتكون منها الملف، معرفة كاملة تفاديا لتكرار طلبات استكمال الوثائق⁽¹¹¹⁾. كما أنه يجب تقديم جميع المعلومات اللازمة للمعنيين بعمليات معالجة البناءات غير الشرعية.

ثانيا: المرحلة الثانية:

بعد تكوين الملف الخاص بكل بناية، يتم إيداعها على مستوى البلدية، ويتم استلام هذه الأخيرة للملفات من أجل تحليلها وذلك على النحو الآتي⁽¹¹²⁾:

أ- استلام الملفات:

يتعين على مصالح التعمير بالبلدية بعد استلامها الملفات المقدمة إليها أن تفحصها، هذا بعد أن تقدم وصل الاستلام إلى أصحاب الملفات، كما يتعين عليها أن تسجل هذه الطلبات في دفتر خاص كلما تسلمت الملفات، وأن ترقم الوثائق التي يتكون منها هذا الملف ويوقع رئيس المحكمة المختص إقليميا الدفتر الخاص ويرقمه، وعند اختتام عمليات التسوية يحفظ هذا الدفتر الخاص على مستوى المجلس الشعبي البلدي، ويوضع تحت تصرف المحاكم حالة وقوع نزاع.

ب- تحليل الملفات:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتنسيق مع المصالح التقنية للبلدية، لاسيما المكلفة منها بالتعمير والفلاحة، بتحليل الملفات تحليلا أوليا، قصد تحديد نوعية الحالة وترتيبها في إحدى المجموعات أو الأصناف المحددة، ويؤخذ بعين الاعتبار عند دراسة هاته الملفات مايلي:

- * الصفة أو الطبيعة القانونية للقاعدة أو الوعاء العقاري.
- * الصيغة الأصلية للقطعة الأرضية فلاحية أو معدة للبناء
- * مساحة القطعة الأرضية.

(111)- أنظر التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، السابقة الذكر، ص 26.

(112)- أنظر التعليمية نفسها، ص 26.

* صفة شغل الأرض أو نقل الملكية.

* وجه استعمال البناية أو الغرض الذي بنيت من أجله.

* الارتفاقات وغيرها من القيود الأخرى.

* تجهيز القطعة الأرضية وتهيتها، الطرق، الكهرباء، التزويد بمياه الشرب والتطهير.

ففي هذه المرحلة فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يعد مداولة موضوعها تسوية البنايات غير الشرعية المشيدة في محيط البلدية، ويتم طرح هذه المداولة على أعضاء المجلس الشعبي البلدي⁽¹¹³⁾، وبعد ذلك يتم إرسال هذه المداولة المتعلقة بعملية التسوية مرفقة بالملف لرئيس الدائرة، لتقوم اللجنة الموجودة على مستوى الدائرة بدراسة الملفات المرسل إليها⁽¹¹⁴⁾.

الفرع الثاني: إجراءات تسوية البنايات غير الشرعية المتخذة على مستوى الدائرة.

بعد إرسال الملفات من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، مرفقة بجدول إرسال يعد في نسختين⁽¹¹⁵⁾، ويذكر جميع الوثائق التي يتكون منها الملف مع بيان مراجعتها، تستلمها لجنة على مستوى الدائرة والتي تتكون حسب المادة 10 من المرسوم 85-211 السابق الذكر من: رئيس الدائرة رئيساً.

* رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

* ممثل المصالح التقنية في التعمير.

* ممثل المصالح التقنية في الفلاحة.

* الممثلين المعنيين في المصالح المالية.

وتقوم اللجنة بالتنسيق مع المصالح التقنية المعنية بإتمام الملف حالة عدم اكتماله بأي عقد أو معلومات أو وثيقة مفيدة لدراسة الملف، ويكون من شأنها أن تسهل اتخاذ القرارات على مستواها كما يجب على اللجنة أن تتصل بصاحب الطلب كلما كان ذلك ضرورياً. كما أن دراسة الملف من قبل اللجنة، يوجب عليها أن تأخذ بعين الاعتبار الجوانب الآتية⁽¹¹⁶⁾:

(113)- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 167.

(114)- سلسيل كيجل، المرجع السابق، ص 81.

(115)- أنظر التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، السابقة الذكر، ص (27-28).

(116)- أنظر التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، السابقة الذكر، ص 27.

*** في مجال القاعدة العقارية:** تحدد لجنة الدائرة اعتمادا على دراسة عناصر الملف الحل الذي تختاره من بين الحلول المذكورة في التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 المشار إليها سابقا.

*** في المجال التقني:** تبت لجنة الدائرة في تسوية الوضعية مع اشتراط أشغال المطابقة المقدمة أو دونها اعتمادا على عناصر التقدير واستخلاص آراء مختلف المصالح التقنية المعنية بكل حالة، وبالإضافة إلى ذلك فإن اللجنة تدرس وتقرر التدابير المطلوبة اتخاذها إن اقتضى الأمر في مجال تهيئة المرافق.

*** في مجال ممارسة العمل:** ينبغي أن يفصل كلما كان الأمر ضروريا أو اقتضت الحالة ذلك بين إجراء تسوية وضعية البناية، وممارسة العمل المزمع القيام به، أو الذي يباشر فعلا.

وفعلا إذا كان بالإمكان تسوية وضعية البناية حسب الشروط المحددة في هذه التعليمات، فإن رخصة ممارسة العمل المزمع القيام به أو المباشر بالفعل أو سنده لا يسلم أو يلغى إذا تنافى العمل مع صبغة المنطقة التي أقيم فيها البنيان، وكان نقله لا تترتب عليه عواقب وخيمة تضر بالمنطقة نفسها، ومن ثمة فإن دراسة الملف والقرار المطلوب اتخاذه سيأخذان هذا الجانب من المسألة بعين الاعتبار إن اقتضى الأمر.

*** في المجال المالي:** تبين لجنة الدائرة اعتمادا على الحل الذي تقرر في مجال القاعدة العقارية وفي المستوى التقني، الحقوق والرسوم المتعلقة بالحل المأمور به، معتمدة في ذلك الأحكام التي تنص عليها هذه التعليمات.

*** في مجال الحالات المعقدة:** ترسل لجنة الدائرة الملف إلى الولاية وفق الشروط والأشكال المقررة إذا اعترضتها صعوبة يتعذر التغلب عليها، وكان مرد هذه الصعوبات إلى الطابع الخاص لهذه الحالة بالنسبة إلى ما تأمر به هذه التعليمات، واستقر الرأي على الهدم، كما يتعين على لجنة الدائرة بأن تخبر لجنة الولاية شهريا بحالة الأشغال والصعوبات التي يحتمل أن تعترض العمليات المنصوص عليها بموجب المرسوم 85-212.

إذن وبعد مراعاة هذه الجوانب تقوم لجنة الدائرة بدراسة الملفات حسب حالة كل ملف، وتصدر بذلك قرارات تفصل في الطلبات المرفوعة إليها من قبل المعنيين عن طريق رئيس

المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصه مكان وجود هذه البنايات غير الشرعية محل التسوية، وتتخذ القرارات الصادرة عن لجنة الدائرة ثلاث حالات:

أولاً: القبول بالتسوية بدون تحفظ:

طبقاً للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 85-212 المشار إليه سابقاً، فإن المباني المعنية بالتسوية، تلك التي تتوفر فيها الحد الأدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل إنجازها أو بعد إنجازها التي تجعلها مطابقة.

وفي هذا الصدد، وبعد قبول لجنة الدائرة تسوية الملف دون تحفظ، فإنها تحيل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لكي يسلم:

أ- رخصة البناء أو رخصة الأشغال بعنوان تسوية الوضعية:

ففي هذه الحالة يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة الأشغال أو رخصة البناء بعنوان تسوية الوضعية بعد إنجاز المعني أشغال تهيئة المرافق، وأشغال المطابقة واستظهاره في هذا الصدد بشهادة تعدها المصالح المختصة، وبالأوصال التي تبين دفعه الحقوق والرسوم المطلوبة⁽¹¹⁷⁾، والتي تكون لصالح الدولة أو لصالح البلدية:

أ-1 التحصيل لصالح الدولة: لإدارة أملاك الدولة الحق في تحصيل الإيرادات والتعويضات الناتجة عن عملية التسوية لصالح خزينة الدولة، مع تحرير سندات التحصيل، ويقدم للمعن بالتسوية عقد إداري من طرف مصلحة أملاك الدولة، ويشهر بالمحافظة العقارية وهذا في حال تنازل الدولة عن قطعة أرض عمومية يشيد عليها بناء مشروع، ولهم في ذلك رفع دعوى تحصيل مداخل أملاك الدولة⁽¹¹⁸⁾.

أ-2 التحصيل لصالح البلدية: تنص المادة 207 من قانون البلدية⁽¹¹⁹⁾ على أنه: "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي ماعدا الحالات المستثناة بموجب القوانين والتنظيمات بإعداد جميع جداول الرسوم والتوزيعات الفرعية، وكشوف الخدمات الموجهة لأمين خزينة البلدية قصد تحصيلها، وتكون هذه الكشف نافذة".

(117)- أنظر التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، السابق ذكرها، ص 28.

(118)- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 200.

(119)- القانون رقم 10-11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 03 جويلية 2011، ص 27.

وبعد الانتهاء من عملية التسوية ودفع الحقوق والرسوم، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرجاع النسخة الأصلية من كل وثيقة أو عقد رسمي إلى المعن بعد أخذ نسخة من ذلك إن اقتضى الأمر، ويقدم للمعني عقد إداري محرر من طرف البلدية يثبت ملكية الأرض في حالة تنازل البلدية عن القطعة الأرضية التي شيدت عليها البناية غير الشرعية مع العلم أن معالجة البناء غير المشروع تكون تحت سلطة الوالي الذي يتابع عمل أجهزة البلدية ولجنة الدائرة ويتولى تقسيمها⁽¹²⁰⁾.

ب- تسليم رخصة تجزئة الأراضي بعنوان تسوية الوضعية:

يسهر رئيس المجلس الشعبي البلدي على إنشاء الجمعيات النقابية وعلى سيرها المنتظم، ويساعدها في تحضير ملف طلب رخصة تجزئة الأراضي للبناء بعنوان تسوية الوضعية. كما يسهر على تسليم رخصة الأراضي بعنوان تسوية الوضعية، ويسعى لمراقبة إنجاز أشغال تهيئة المرافق التي تقع على عاتق الجمعية النقابية.

ثانيا: حالة قبول التسوية بتحفظ:

وتشمل هذه الحالة، حالة البنايات التي تتوفر على بعض الشروط المتعلقة بقواعد التعمير ومقاييس البناء، ولكن ليس بالقدر الكافي، لذا فإنه يتعين قبل تسليمهم رخصة بناء على سبيل التسوية، يجب القيام ببعض الأشغال حتى تكون البناية متطابقة مع أحكام قانون البناء والتعمير الساري المفعول في ذلك الوقت⁽¹²¹⁾.

مع العلم أنه، لا تسلم له رخصة البناء على سبيل التسوية من قبل البلدية إلا بعد التحقيق الميداني من قبل أعضاء اللجنة التقنية للبناء والتعمير، من مطابقة الأشغال لملاحظات وتحفظات لجنة الدائرة، إذ أنه في هذه الحالة على خلاف ما هو معمول به، فيتم الحصول على رخصة البناء⁽¹²²⁾.

ثالثا: حالة عدم قبول التسوية:

إن لجنة الدائرة يتعين عليها إصدار قرار يتضمن عدم قبول تسوية بعض البنايات غير الشرعية والتي لا تتوافر على الحد الأدنى من الشروط المتعلقة بقواعد التعمير ومقاييس

(120) - سلسيل كيل، المرجع السابق، ص 84.

(121) - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 169.

(122) - المرجع نفسه، ص 170.

البناء، وبذلك تكون عرضة للهدم والإزالة، ولقد حددت المادة 05 من المرسوم 212-85 السابق الذكر هذه البنايات غير المعنية بالتسوية وهي:

أ- البنايات المشيّدة على ارتفاعات يمنع البناء عليها.

ب- البنايات المشيّدة في أماكن ومناطق محمية.

ج- البنايات المشيّدة خرّقا لقواعد الأمن.

د- البنايات المشيّدة بطريقة تشوّه المنظر العام العمراني.

كما نصت المادة 06 من المرسوم نفسه والمشار إليه آنفا على حالتين أخريتين غير معنيتين بالتسوية وهما:

هـ- حالة تشييد بنايات على أراضي فلاحية، وبذلك يمنع أي ترخيص لتغيير الوجهة الفلاحية للأرض الزراعية، وهنا نشير أن المادة 06 لم تنص على الأراضي الغابية بالمقارنة مع ما جاء به القانون 15-08 والذي أشار في المادة 16 منه إلى الأراضي الغابية أو ذات الطابع الغابي بحيث يمنع البناء عليها.

و- حالة تشييد البنايات في أماكن من شأنها أن تعيق تشييد أية منشأة ذات منفعة عمومية يستحيل نقلها إلى مكان آخر.

وطبقا لما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، فإن لجنة الدائرة تصدر قرار بعدم قبول التسوية لبعض الملفات المحال إليها من قبل رئيس البلدية، بينما مسألة تقدير حالات الهدم، فإن لجنة الولاية هي من تقرر ذلك.

الفرع الثالث: الإجراءات المتبعة لتسوية البنايات غير الشرعية على مستوى الولاية.

طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 212-85 فإن: لجنة الولاية تتابع تطور أشغال لجنة الدائرة وتدرس الطعون المرفوعة إليها ضد قرارات لجنة الدائرة، كما أنها تبين حالات إعادة الأماكن إلى وضعيتها الأصلية وإجراءات التنفيذ، وتتكون من:

* الوالي رئيسا.

* النائب العام.

* مدير الهيئة التنفيذية المكلف بالتعمير والبناء والإسكان.

* مدير الهيئة التنفيذية المكلفة بالفلاحة.

* رؤساء مصالح الأمن في الولاية.

* رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

* أي مدير معني بذلك من الهيئة التنفيذية إن اقتضى الأمر.

من خلال المادة 09 يتضح أن للجنة الولائية اختصاصات تنفرد بها وهي على النحو الآتي:

أولاً: متابعة تطور أشغال لجنة الدائرة والنظر في الطعون:

أ- متابعة تطور أشغال لجنة الدائرة:

يتعين على لجنة الدائرة موافاة لجنة الولاية بكل التطورات المتعلقة بالأشغال والصعوبات التي يُحتمل أن تعترض العمليات المتعلقة بالتسوية المنصبة على البنايات غير الشرعية، والمنصوص عليها بموجب المرسوم 85-212.

كما يتوجب على لجنة الدائرة إذا اعترضها حالات تسوية تتسم بالصعوبة ويتعذر عليها دراستها أن ترسل ذلك إلى لجنة الولاية لدراستها واتخاذ القرار الملائم بشأنها⁽¹²³⁾.

ب- النظر في الطعون:

تختص لجنة الولاية بالنظر في الطعون المرفوعة إليها من قبل المتضررين من قرارات لجنة الدائرة، سواء تعلق الأمر بطالبي التسوية أو الأشخاص المتضررين من منح التسوية لطالبيها، وبذلك يمكن جوازا أن نقول أن لجنة الولاية هي بمثابة جهة استئناف للقرارات الصادرة عن لجنة الدائرة، وبذلك يمكنها أن تؤكد قرار لجنة الدائرة أو تبطله.

ولقد وردت في التعليمية الوزارية المشتركة آجال رفع الطعن الإداري، ونقصد به هنا التظلم أمام لجنة الولاية، ويكون خلال أجل شهرين يبدأ سريانه من يوم التبليغ بالقرار الصادر عن لجنة الدائرة، ويكون التظلم في هاته الحالة إلزاميا ويكون قيذا على رفع الدعوى أمام الجهات القضائية الإدارية⁽¹²⁴⁾.

(123) - أنظر التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، السابق ذكرها، ص 27.

(124) - تنص المادة 275 من الأمر 145-66: "لا تكون الطعون بالبطلان مقبولة مالم يسبقها الطعن الإداري التدرجي الذي يرفع أمام السلطة الإدارية التي تعلق مباشرة الجهة التي أصدرت القرار، فإن لم توجد فأمام من أصدر القرار نفسه"

لكن الملاحظ أن الآجال المنصوص عليه في التعليمات الوزارية المشتركة والمقدر بشهرين ليس هو الأجل المنصوص عنه بموجب المادة 278 من الأمر 66-147⁽¹²⁵⁾، والتي جاء نصها على النحو الآتي: "الطعن المسبق المنصوص عليه في المادة 275، يجب أن يرفع في ميعاد غايته شهر من تاريخ نشر أو تبليغ القرار المطعون فيه".

مع العلم أن الأجل المشار إليه في التعليمات والمقدر بشهرين، مؤسس على ما ورد في المادة 278، لكنها لا تتطابق مع هاته المادة والتي تؤكد على أن ميعاد الطعن الإداري أمام السلطة الإدارية التي تعلو مباشرة الجهة التي أصدرت القرار هو شهر يحسب من تاريخ النشر أو التبليغ.

ثانياً: تقدير حالات الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية:

كما أشرنا سابقاً أن لجنة الدائرة تختص بدراسة الملفات وتقرر ما يجب تقريره، لكن مسألة تقدير حالة الهدم تفصل فيه لجنة الولاية وتنقسم حالات الهدم إلى مجموعتين:

أ- البنايات المشيدة فوق أراضي عمومية:

يوجه للشاغل إنذار، يطلب منه أن يقوم في أجل تحدده لجنة الولاية بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، استناداً على أحكام المادتين (53 و56) من القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982⁽¹²⁶⁾، وأحكام المادة 124 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري.

وبعد انقضاء الأجل المحدد يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائياً بالهدم حسب الوسائل المتوفرة، ويعد سند تحصيل بمبلغ مصاريف إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية يطالب الشاغل بدفعه ويحصل حسب الإجراء المطبق في المجال الجبائي⁽¹²⁷⁾.

ب- البنايات المشيدة فوق أراضي خصوصية:

(125)- المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية (القديم)، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 09 جوان 1966.

(126)- القانون رقم 82-02، المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 06، المؤرخة في 09

فيفري 1982.

(127)- أنظر التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، السابق ذكرها، ص 23.

إذا تعلق الأمر بتشييد بنايات غير شرعية على أراضي خصوصية وكانت الأسباب التي تمنع تسوية وضعيتها تقوم على أساس المصلحة العامة، فإنه يتعين تنفيذ إجراء نزع الملكية الذي قد يطبق في جميع الحالات وفي أي وقت من الأوقات.

ولا يترتب على انتزاع الملكية لصالح المنفعة العامة الذي يتم حسب الشروط المحددة بموجب الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 20 ماي 1976⁽¹²⁸⁾، إلا تعويض الأرض العارية، أما البناية لا يتكفل بها نظرا لطابعها غير المشروع.

وينبغي أن يلاحظ مع ذلك أن الصبغة غير المشروعة، يمكن أن تخضع للتقادم، وهذا يستخلص من المادة 308 من الأمر رقم 75-58 السابق الذكر.

وبعد تقدير حالات الهدم، يقوم الوالي بتبليغ إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية تبعا لإجراء الإنذار المنصوص عليه سابقا، وحسب الشروط والآجال التي تراها اللجنة مناسبة في كل حالة من الحالات، لاسيما ما يتعلق منها بالإجراءات والوسائل التي يمكن أن تسخر لذلك.

المطلب الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البنايات غير الشرعية وفقا للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

إن الخوض في تحديد الإجراءات المتخذة لتسوية البنايات وفقا للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يوجب علينا تحديد البنايات المعنية بفكرة المصالحة والتسوية، وكذلك تحديد البنايات التي تكون خارج دائرة المصالحة والتي تخضع للإزالة والهدم، وعليه فمن خلال هذا المطالب سوف نتكلم:

الفرع الأول: البنايات غير المعنية بالتسوية.

الفرع الثاني: البنايات المعنية بالتسوية.

الفرع الأول: البنايات غير المعنية بالتسوية.

إن المشرع الجزائري وطبقا للأحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أكد على أنه يجب أن تستصدر رخصة بناء قبل الشروع في تشييد أي بناية أو قبل البدء في أي

(128) - الأمر رقم 76-48، المؤرخ في 20 ماي 1976، المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 44، مؤرخة في 01 يونيو

1976، المعدل والمتمم بموجب القانون 91-11.

أشغال، وبعد الانتهاء من هاته الأخيرة تسلم لصاحب البناية أو للذي أنهى الأشغال شهادة مطابقة تثبت تطابق هذه الأشغال مع الرخصة المسلمة.

وبذلك فإن المشرع استبعد البنايات المشيّدة دون رخصة من آلية المطابقة ويفهم من ذلك أن هاته البنايات غير معنية بالتسوية، وبالرجوع إلى القانون 90-29 قبل تعديله، فإن المشرع لا يعترف بأي حق مكتسب للذي أنجز بناية دون ترخيص مسبق، وفي هاته الحالة فإنه يخول للإدارة حق رفع دعوى أمام قاضي الاستعجال لطلب هدم البناء طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29 قبل إلغائها، والقاضي المختص هنا هو القاضي الإداري لوجود الإدارة طرفاً في النزاع⁽¹²⁹⁾.

وقد أجازت المادة 78 من القانون 90-29 قبل إلغائها، للقاضي الجزائي في حالة الإدانة أن يحكم بهدم البنايات الفوضوية، ويمكن هنا أن تتم المتابعة بناء على شكوى من الإدارة أو كل من له مصلحة في ذلك⁽¹³⁰⁾ بما فيها الجمعيات التي تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، وأن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير.

لكن مع تعديل القانون 90-29 بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 فقد تم النص على شروط جديدة من بينها وهو الأهم، أن إنجاز أي بناية بدون رخصة بناء مآلها الهدم دون اللجوء إلى القضاء، حتى وإن رفعت دعوى قضائية، فإنها لا توقف قرار الهدم الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي كل حسب اختصاصه⁽¹³¹⁾.

وفي هذا السياق أكدت المادة 76 مكرر (04) على أنه في حالة تشييد بناية بدون رخصة يتعين على وجه الإلزام هدم البناء من قبل الإدارة، وبذلك نقل اختصاص كل من القاضي الجزائي والإدارة إلى الإدارة، بموجب هذا التعديل بعدما كانت المادة 78 قبل إلغائها تجيز للقاضي الجزائي في حالة الإدانة بجريمة البناء بدون رخصة أن يحكم أيضاً بالهدم⁽¹³²⁾.

(129) - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص (356-357).

(130) - المرجع نفسه، ص 357.

(131) - المادة 74 من القانون 90-29، السابق الذكر.

(132) - محي الدين بربيع، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد الأول، العدد 03، سبتمبر 2017، ص 287.

للإشارة فقط إن إلغاء المادة 78 من القانون 90-29 تم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 والمتعلق بشروط الانجاز المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وبذلك فإن هذا المرسوم أعاد اختصاص الهدم للبناية المشيئة بدون رخصة للإدارة، مع ضرورة احترام الإجراءات المنصوص عليها بموجب المادة 52 من المرسوم المشار إليه أعلاه¹³³ والتي تشترط قبل تنفيذ الهدم التلقائي دون اللجوء إلى الجهات القضائية، أن يقوم رئيس المجلس بإخطار الجهة القضائية المختصة (قاضي الاستعجال الإداري) وذلك من أجل النطق بتثبيت أمر توقيف الأشغال.

وعلى إثر تعديل القانون 90-29 وبموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 فلقد تم إلغاء كل من المادتين (52 و53) من المرسوم التنفيذي رقم 94-07 المشار إليه سابقا. وبذلك تقلص دور القاضي في حالة البناء بدون رخصة لينحصر في الحكم بالعقوبة الجزائية دون التدابير، والتي هي من صلاحيات الإدارة دون اللجوء إلى القضاء⁽¹³⁴⁾. وبالرجوع إلى المادة 76 مكرر (04)، فإنها نصت على الإجراءات الواجب اتخاذها في حالة ما إذا عاين العون المؤهل قانونا بناية مشيئة بدون رخصة أو بدأ الشروع في انجازها، فإنه يحزر محضر يعاين فيه هاته المخالفة ويرسلها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصه مكان وقوع هذه البناية أو الأشغال أو الوالي في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار الهدم في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، وعند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي، يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما.

(133) - المرجع نفسه، ص 287.

(134) - أنظر القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 020217، المؤرخ في 18 أكتوبر 2005، مجلة مجلس الدولة، عدد 07، ص 123، والذي جاء من ضمن حيثياته مايلي: "إذا

كان القانون قد خول لرئيس البلدية صلاحية هدم الأشغال المنجزة مخالفة لقوانين البناء والتعمير، دون اللجوء إلى الدولة، فإنه في نفس الوقت لم تمنعه من المطالبة بذلك قضائيا"، نقلا

عن محي الدين بربيع، المرجع السابق، ص 287.

هذا على أن تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، ويتحمل المخالف نفقات قرار الهدم المتخذة من قبل السلطة (البلدية) ويحصلها رئيس البلدية بكل الطرق القانونية.

الفرع الثاني: البنايات المعنية بالتسوية.

طبقا للأحكام الواردة في المادة 75 من القانون 90-29 المعدل والمتمم فإنه عند انتهاء الأشغال المتعلقة بالبناء، يتم إثبات المطابقة لهاته الأشغال مع أحكام رخصة البناء المسلمة من قبل السلطات المختصة بذلك، وتسلم لصاحب البناية أو صاحب الأشغال شهادة مطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي كل حسب اختصاصه.

كذلك بالرجوع لأحكام المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المشار إليه آنفا، وقبل إلغائه بموجب المرسوم 15-19، فإنه تؤكد على أن المستفيد من رخصة البناء يتعين عليه عند الانتهاء من أشغال البناء، وعند انتهاء الأشغال المتعلقة بالتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

كما أن الفقرة الثالثة من المادة 59 من المرسوم 91-176 الملغى، أشارت إلى أنه إذا أسفر محضر المعاينة من قبل لجنة مراقبة المطابقة عن عدم تطابق الأشغال مع الرخصة المسلمة بإمكانية تحقيق المطابقة بشرط جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها.

من خلال هذه النصوص القانونية يتبين لنا أن البنايات التي يمكن تسويتها وفقا للقانون 90-29 والمرسوم المطبق له 91-176، تنحصر في البنايات المشيدة بموجب ترخيص مسبق أو بنايات مشيدة بموجب رخصة بناء لكنها غير مطابقة لأحكامها.

أما عن كيفية إجراء التسوية عن طريق منح شهادة المطابقة لهذه البنايات فنجد هناك حالتين على النحو الآتي:

أولاً: حالة التصريح بانتهاء الأشغال:

في إطار أحكام المادة 57 فإنه يتعين على الأشخاص مهما كان نوعهم (طبيعيين أو معنويين) المستفيدين من رخصة البناء التصريح بانتهاء الأشغال المنصبة على بناياتهم وذلك خلال ثلاثين يوما (30) يبدأ سريانها من تاريخ انتهاء الأشغال.

ويودع هذا التصريح (بعد إعداده في نسختين) بمقر المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصه مكان تشييد البناء أو الأشغال، ويتم تسليم المعني وصل إيداع.

وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁽¹³⁵⁾، وفيما يخص التحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، فيعهد به إلى لجنة تضم:

- ممثل مؤهل قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- ممثل مؤهل قانونا عن مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
- ممثل عن المصالح المعنية الأخرى لاسيما الحماية المدنية في الحالات المنصوص عليها بموجب هذا المرسوم.

كما أن هذه اللجنة تتناول مراقبة المطابقة عند حالات البناءات المشيدة أشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من الرخصة⁽¹³⁶⁾.

وما يلاحظ في تكوين اللجنة أنها بدون رئيس، وهذا يظهر من خلال ما ورد في المادة 02/57، إلا أن المادة 58 من المرسوم 91-176 المشار إليها سابقا، أشارت إلى أن اجتماع لجنة مراقبة المطابقة يتم بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وهذا يوحي بأن هذا الأخير هو من يترأسها، لذلك يوصي بتعديل المادة 02/57 على النحو الآتي: "...لجنة تضم رئيس البلدية (رئيس)، وممثل عن مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير..."، وبذلك نستبعد ممثل رئيس البلدية في التكوين الأصلي للجنة وينوبه عند الغياب أو بتفويض منه.

وبعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال تجتمع اللجنة المشار إليها سابقا، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، وذلك بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها وذلك في أجل ثلاثة (03) أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال أن حصل ذلك⁽¹³⁷⁾.

وبعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة، وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل⁽¹³⁸⁾.

(135) - أنظر الفقرة الأولى من المادة 57 من المرسوم 91-176، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 والذي يؤكد في المادة 66 منه على أنه ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

(136) - أنظر الفقرة الثانية من المادة 57 من المرسوم 91-176 الملغى.

(137) - أصبح الأجل يقدر بخمسة عشرة (15) يوما بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر، أنظر المادة 01/67 منه.

(138) - أنظر الفقرة الثانية من المادة 58 من المرسوم التنفيذي الملغى 91-176، ويقابل هاته المادة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المادة 02/67.

وبعد زيارة موقع البناية ومعاينتها يحرر أعضاء لجنة المراقبة محضر جرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها، تبين فيه رأيها وجميع الملاحظات حول مطابقة الأشغال التي قامت بمعاينتها مع أحكام رخصة البناء المسلمة، بحيث يتم التوقيع على هذا المحضر في نفس اليوم من طرف أعضاء اللجنة⁽¹³⁹⁾.

أما في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو جميعها، فإن المادة 03/58 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى، لم تشر إلى هذه الحالة، في حين أن المادة 03/67 من المرسوم 15-19 السابق الذكر، فقد أشارت إلى هذه الحالة التي تغيب فيها إحدى المصالح المعنية أو جميعها، فإنه يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.

وبعد المعاينة الميدانية وتحرير محضر الجرد الموقع عليه من قبل أعضاء لجن المراقبة، وبعد إرسال نسخة منه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، فإنها تعيد إرسال المحضر مرفقا بملاحظتها واقتراحاتها إلى السلطة المختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي كل حسب اختصاصه، وذلك قصد تسليم شهادة المطابقة⁽¹⁴⁰⁾.

أما ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المشار إليه سابقا، فإن تسليم شهادة المطابقة لا يكون بنفس الطريقة المنصوص عنها في المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى، دائما يكون بناء على محضر الجرد الذي ترسله اللجنة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق ممثله في اللجنة⁽¹⁴¹⁾.

لكن السؤال الذي يطرح بهذا الشأن فيما يتعلق باختصاص الوالي في تسليم شهادة المطابقة، هل يسلم هذه الأخيرة بناء على محضر الجرد؟ فإذا كان كذلك، فلماذا لم تشير المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 إلى هذا الأمر، أو أن هاته المادة تقتصر على الحالات التي يختص فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة.

(139) - كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، 18 ديسمبر 2018، ص 177.

(140) - أنظر المادة 01/59 من المرسوم التنفيذي الملغى رقم 91-176، السابق الذكر.

وأنظر كذلك المادة 03/58 من المرسوم الملغى رقم 91-176، والمادة 03/67 من المرسوم 15-19، السابق الذكر.

(141) - أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر.

وبالمقارنة مع ما ورد في المرسوم 91-176 (المادة 59 منه) كانت واضحة الدلالة في مسألة توسيع السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة.

وبعد هذه السلسلة من الإجراءات المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى والمشار إليه آنفاً، فإن السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة تكون أمام حالتين وهما⁽¹⁴²⁾:

أ- الحالة الأولى:

إذا أبرزت عملية الجرد التي قامت بها لجنة المراقبة بموجب محضر يبين أن البناية أو الأشغال المنجزة مطابقة للأحكام الواردة في رخصة البناء المسلمة، فإنها يتعين تسليم شهادة المطابقة من قبل الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي كل في حدود اختصاصه.

ب- الحالة الثانية:

إذا ما أفرزت عملية الجرد التي تمت بموجب محضر، أن الأشغال المنجزة لا تطابق التصميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، ففي هاته الحالة تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، وأنه يجب عليه القيام بمطابقة الأشغال أو البناية مع التصميم المصادق عليها طبقاً لأحكام رخصة البناء، وتذكره بالعقوبات التي قد يتعرض لها وفقاً لأحكام القانون 90-29 المذكور سابقاً، لاسيما المواد (76 و 77 و 78) منه. وتحدد للمعن أجلاً يقدر بثلاثة (03) أشهر على الأكثر للقيام بإجراء المطابقة، وبانقضاء هذا الأجل والالتزام بتحقيق الإجراء، تسلم السلطة المختصة، وبناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل ذلك⁽¹⁴³⁾، أو رفضها عند الاقتضاء، وتشعر بالملاحظات القضائية طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وفي حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الثلاثة أشهر الموالية لإيداع التصريح بانتهاء الأشغال، يمكن لصاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة

(142)- أنظر المادة 02/59 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، المشار إليه سابقاً، وكذلك المادة 02/68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر.

(143)- يمكن أن تسلم شهادة المطابقة على مراحل حسب الأجل المذكورة في قرار رخصة البناء، وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله،

أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر، الفقرة الأخيرة.

موصى عليها مع وصل بالاستلام، إما إلى الوزير المكلف بالتعمير وذلك عندما يكون الوالي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة أو الوالي في الحالات الأخرى⁽¹⁴⁴⁾.

وبعد إيداع الطعن أما الجهات الإدارية المعنية والمشار إليها ، فإنه يتعين على هذه الأخيرة أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي من تاريخ إيداع الطعن، وفي حالة عدم ردها خلال هذا الأجل المقدر بشهر (30 يوما)، فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة مسلمة لطالبها⁽¹⁴⁵⁾.

يمكن أن يؤخذ على أحكام المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المشار إليه سابقا، أنها أشارت إلى حالة سكوت السلطة المختصة بمنح شهادة المطابقة، ولم تشر إلى حالة الرفض الصريح لتسليم شهادة المطابقة، وهل يمكن في هذه الحالة الأخيرة أن يرفع طعنا للسلطة السلمية؟.

وهذا بعكس ما ورد في أحكام المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 المشار إليه آنفا، حيث تكلمت عن الحالتين معا، أي في حالة سكوت الإدارة المختصة عن الرد أو في حالة عدم رضا صاحب الطلب عن الرد الذي تم تبليغه به، ففي كلتا الحالتين يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم شهادة المطابقة أو رفضها خلال خمسة عشر (15) يوما، وبذلك قلصت هذه المدة بعدما كانت ثلاثون يوما، وفق المرسوم التنفيذي الملغى 91-176.

وفي حالة عدم الرد عن الطلب خلال مدة خمسة عشر (15) يوما فإنه لا يعتبر السكوت قبول ضمنى وبذلك تعتبر شهادة المطابقة ممنوحة، فهنا ووفقا للفقرة الثالثة من المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر، فإنه يتعين على صاحب الطلب تقديم طعن ثاني أمام الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، وعلى أساس المعلومات المرسلة من طرفهم بالرد إيجابا على

(144)- وتعني عبارة: " أو إلى الوالي في الحالات الأخرى " فالمراد بالحالات الأخرى هو رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط والذي يسلم شهادة المطابقة على أساس حالتين:

- باعتباره ممثلا للبلدية (اختصاص أصيل).

- باعتباره ممثلا للدولة (اختصاص فرعي) فهو مفوض.

وفي كلا الحالتين يتم تقديم طعن أمام الوالي.

(145)- أنظر المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى والمشار إليه سابقا.

صاحب الطلب وتسليمه شهادة المطابقة من تاريخ إيداع الطعن الثاني⁽¹⁴⁶⁾، أو يمكن له رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة⁽¹⁴⁷⁾.

ثانياً: حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

في حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال تجرى عملية المطابقة وجوباً بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، أو من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

فعند تسليم رخصة البناء لطالبتها، فإنه تحدد له الآجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناية من البنايات⁽¹⁴⁸⁾.

وفي حالة عدم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط، وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء⁽¹⁴⁹⁾، فهنا يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية، وهذا راجع إلى مسؤولياتها في مجال العمران والبناء، باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها عمل رقابي مستمر وردعي وتقويمي يسبق أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها، كي يتأكد من مطابقتها مع قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29⁽¹⁵⁰⁾.

ولكن يمكننا إدراك أسباب هذا الالتزام بسهولة عندما يتعلق الأمر بتشديد واستغلال مبنى أو محل لممارسة نشاط من الأنشطة الصناعية أو التجارية المزعجة والمقلقة للراحة أو المضرة بالصحة، وهي ما تعرف بالمنشآت المصنفة، فمثل هذه البنايات والمحلات يشترط لتشييدها وانجازها ترخيص خاص، ومن شروطه تقديم دراسة حول التأثير في البيئة وترخيص آخر لشغلها أو استغلالها، الأمر الذي يصبح معه علم السلطة الإدارية بانتهاء

(146) - أنظر الفقرة الأخيرة من المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر .

(147) - كلثوم حجوج، المرجع السابق، ص 178.

(148) - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 148.

(149) - أنظر المادة 02/57 من المرسوم 91-176 الملغى، المشار إليه سابقاً.

(150) - مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1-، بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق،

(2015-2016)، ص 104.

الأشغال من بال تحصيل حاصل، إذ من صلاحياتها وواجباتها الرقابة الدورية على المنشآت المصنفة لأجل التثبيت من المطابقة⁽¹⁵¹⁾.

ويمكن القول في الأخير أنه على الرغم منها فقد اعترى النصوص القانونية من نقص أو عدم انسجام أو غموض إلا أنها تبقى مجموعة من الضمانات والحماية القانونية للمستفيد من رخصة البناء طالب شهادة المطابقة ضد كل تعسف أو تجاهل من قبل السلطات الإدارية المختصة بدءا بتلقيها طلب شهادة المطابقة وانتهاء بمنح الباني أو المشيّد هذه الشهادة⁽¹⁵²⁾.

(151)- عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 662.

(152)- عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 670.

المبحث الثالث

إجراءات تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في إطار القانون 15-08.

إن المشرع الجزائري بموجب القانون 15-08، حاول إرساء دعائم محورية للحفاظ على النظام العام العمراني وذلك من خلال جملة من الإجراءات الجديدة⁽¹⁵³⁾، والتي تشمل البناءات المنجزة أو غير المنجزة بصفة غير شرعية، أو تلك البناءات التي بقيت ورشات مفتوحة لأسباب تتعلق بانتهاء الآجال الممنوحة للرخص أو لأسباب تتعلق بالمشيّد أو صاحب المشروع.

وبذلك نجد المشرع من خلال القانون 15-08 نص على إجراءات تمس بنايات لم تكن محل تسوية وفقا للسياسة العقارية المتبعة قبل صدور القانون 15-08، والتي كان مآلها الهدم والإزالة، لذلك فمن خلال هذه الإجراءات المنصوص عنها وفق هذا القانون، نلتمس نية المشرع في التصالح مع بعض البناءات وإدخالها في نطاق الشرعية وفق أطر قانونية لذلك نجد المادة 23 من القانون 15-08، أكدت على ذلك حيث تنص على مايلي: "يجب على ملاك البناءات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بناياتهم ضمن الشروط والآجال المحددة لهذا القانون من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز يلزم ملكوا وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية".

ما يلاحظ على نص المادة 23 أنها استهلكت بعبارة تفيد الإلزام بطلب تحقيق المطابقة ويشمل البناءات المتممة أو غير المتممة أو التي هي في طور الانجاز، هذا من جهة، ومن جهة أخرى حددت المادة الأشخاص الذين يمكن لهم تقديم الطلب وهم على الترتيب، مالك البناية وصاحب المشروع "Maitre d'ouvrage" أو كل متدخل مؤهل⁽¹⁵⁴⁾.

وعليه يمكن القول بأن الإجراءات الجديدة التي جاء بها القانون 15-08 تتضمن مجموعة من المراحل وجب التقيد بها للوصول إلى تسوية للبناءات غير الشرعية المتممة وغير المتممة، بدءا من تقديم طلب التصريح بمطابقة البناء غير الشرعي، وإرفاقه بملف حسب

(153)- صابرين صالحية، آليات الرقابة على عملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه ألمدي (ل.م.د)، في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة

والتعمير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة -1، (2016-2017)، ص 246.

(154)- لم تحدد المادة 23 بالتدقيق صفة المتدخل المؤهل، وهذا ما يفتح التأويل إلى أشخاص كثر.

نوع كل بناية، ثم تأتي مرحلة معاينة الأشغال من قبل الأعوان المؤهلين بذلك، لتأتي المرحلة الأخيرة والمتمثلة في دراسة الطلب والبت فيه.

وسنفصل هذه الإجراءات والمراحل وفق المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: تقديم طلب التصريح المرفق بملف ومعاينة الأشغال.

المطلب الثاني: دراسة الطلب والبت فيه.

المطلب الأول: تقديم طلب التصريح المرفق بملف ومعاينة الأشغال.

بالرجوع إلى نص المادة 23 من القانون 08-15، وتحديدًا الفقرة الثانية فإنه يلزم كل شخص مالك لبناية، وكذلك صاحب المشروع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب مرفق بملف محددًا قانونًا إلى السلطات المختصة أو المعنية⁽¹⁵⁵⁾، من أجل تحقيق مطابقة البناءات أو التي هي في طور الإنجاز على أن يتبع تقديم الطلب المرفق بملف بمعاينة الأشغال من قبل أعوان مؤهلين قانونًا لذلك.

وتأسيسًا على هذا الطرح، فإننا سوف نستعرض هذا المطلب من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: تقديم طلب التصريح بمطابقة البناء غير الشرعي.

الفرع الثاني: معاينة الأشغال.

الفرع الأول: تقديم طلب التصريح بمطابقة البناء غير الشرعي.

من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، فإنه يلزم الملاك وأصحاب المشاريع، أو كل متدخل مؤهل تتدرج بناياتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون 08-15 المشار إليه سابقًا بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية، وتخضع أنواع البناءات المنجزة من طرف الخواص المحددة في المواد (19 و 20 و 21 و 22) من نفس القانون، لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميًا⁽¹⁵⁶⁾.

ويجب على كل مصرح أن يسحب استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية، هذا ويعد التصريح في خمسة (05) نسخ طبقًا لاستمارة النموذج المرفق بملحق

(155) - عايدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 179.

(156) - علي بن شعبان، تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد الثالث، العدد 02، جوان 2017، ص

المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02 ماي 2009 والذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات⁽¹⁵⁷⁾.

ويجب توفير الاستثمارات الخاصة بالتصريح بمطابقة البناءات وإتمام انجازها أو مطابقة البناءات على مستوى مقرات المجالس الشعبية البلدية، ومديريات التعمير والبناء، ومديريات السكن والتجهيزات العمومية، ودواوين الترقية والتسيير العقاري، وكذلك المصالح غير المركزية⁽¹⁵⁸⁾.

وبحسب نص المادة 25 من القانون 08-15 يجب أن يذكر في هذا التصريح مايلي:

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

* طلب تحقيق المطابقة للبناءة أو رخصة إتمام الانجاز.

* عنوان البناءة وحالة تقدم الأشغال بها.

* مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت.

* الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء.

* تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء...

وزيادة على عناصر المعلومات المقدمة والمنصوص عليها في أحكام المادة 25 المشار إليها، يجب أن يرفق تصريح تحقيق المطابقة بملف يختلف حسب طبيعة كل طلب، يحتوي على الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانات الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون⁽¹⁵⁹⁾.

وفي هذا الصدد نجد المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154 بيّنت الوثائق التي يجب إرفاقها بالتصريح على حسب طبيعة كل طلب وفقا لمايلي:

أولاً: حالة طلب رخصة إتمام الأشغال.

عملا بأحكام المادة 19 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أنه عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن لصاحب البناءة غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز وفقا للكيفيات المنصوص عنها بموجب هذا القانون.

(157) - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02 ماي 2009، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 04 ماي .

(158) - أنظر التعليمات الوزارية رقم 09-1000، المؤرخة في 10 سبتمبر 2009، الصادرة عن وزير السكن والعمران، والمتعلقة بتطبيق أحكام القانون 08-15.

(159) - محمد يوسف، محمد أمين مزيان، دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في تحقيق تسوية البناءات غير الشرعية في ظل قانون مطابقة البناءات رقم 08-15، مجلة الدراسات

الحقوقية، المجلد الثالث، العدد 02، ديسمبر 2016، ص 236.

وعليه وطبقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المشار إليها سابقا، أنه عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام الأشغال فلا بد أن نميز بين حالتين هما على النحو الآتي:

أ- فيما يخص البناءات غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:

ففي هذه الحالة، فإن التصريح يرفق بالملف الآتي:

* الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

* بيان وصفي للأشغال المزمع انجازها يعده مهندس معماري معتمد.

* مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناءية.

* أجل إتمام البناءية يقيمه مهندس معماري، طبقا للأحكام المنصوص عليها بالمادة 29

من القانون 08-15.

ب- فيما يخص البناءات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

يرفق التصريح بمايلي:

* الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

* مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم انجازها.

* وثائق مكتوبة وبيانية، يعدها مهندس معماري، ومهندس مدني، معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.

* مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

* أجل إتمام البناءية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون 08-

15 السابق الذكر.

ثانيا: حالة طلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسامة

طبقا لأحكام المادة 20 من القانون 08-15، فإنه يمكن لصاحب البناءية المتممة

والمتحصل على رخصة البناء، إلا أنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة أن يستفيد من

شهادة المطابقة، وفي هذه الحالة يتعين على طالب شهادة المطابقة أن يرفق التصريح

بالملف الآتي⁽¹⁶⁰⁾:

* الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

* مخطط الكتلة للبناءية كما اكتملت بسلم 1/500.

(160) - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154، المشار إليه سابقا.

* المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.

* مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة، مع أخذ الخصائص الفيزيائية والميكانيكية.

* مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناء.

ثالثاً: حالة طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة بناء.

ففي هذه الحالة، يمكن أن يستفيد صاحب البناية غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء من قبل، من رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية⁽¹⁶¹⁾. وتبعا لهذه الحالة يتعين على طالب هذه الرخصة أن يرفق التصريح بملف يحتوي على مايلي:

* الوثائق المكتوبة والبيانية، ومخططات الهندسة المدنية للبناء، تبين الأجزاء الباقي انجازها، معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

* أجل إتمام البناية، ويتم تقديره من قبل مهندس معماري معتمد، طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15 المذكور سابقا.

* مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

رابعاً: حالة طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة وغير حائزة على رخصة بناء.

وقد أشارت إلى هذه الحالة المادة 21 من القانون 08-15، بحيث أنه يمكن لصاحب البناية المتممة يتوجب عليه أن يرفق التصريح بمايلي:

* وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات هندسية مدنية للبناء كما اكتملت، معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

* بيان وصفي للأشغال التي تم انجازها.

* مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

وبهذه الحالة الأخيرة نكون قد أشرنا إلى كافة الحالات على حسب طبيعة كل طلب والملف المرفق به، إلا أنه وسعياً لتبسيط كفايات دراسة ملفات طلب تحقيق المطابقة

(161) - أنظر المادة 22 من القانون 08-15، السابق الذكر.

للبنائيات وإتمام انجازها، فقد تم إصدار تعليمية وزارية مشتركة⁽¹⁶²⁾ بين وزارة السكن والعمران ووزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية، تهدف إلى إدخال تدابير تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام انجازها، من هذه التدابير تم تبسيط الملف التقني المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009، المشار إليه سابقاً، وعليه يمكن الاستغناء على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة ب⁽¹⁶³⁾:

* البنائيات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البنائيات (CTC).

* البنائيات الفردية المبادر بها، قبل صدور القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

* البنائيات الفردية الحاصلة على رخصة البناء، المبادر بها بعد صدور القانون رقم 04-05، المعدل والمتمم للقانون 90-29، السابق الذكر.

وبعد إعداد التصريح بمطابقة البناء غير الشرعي والملف المرفق به حسب كل حالة، يودع لدى مصالح التعمير للمجلس البلدي المختص إقليمياً المتواجد به مكان تشييد البناية، مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصريح⁽¹⁶⁴⁾.

ويدون التصريح بتحقيق المطابقة للبنائيات غير الشرعية في سجل خاص، تسيره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي، يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً⁽¹⁶⁵⁾.

وفي حالة طلب تسوية بناية غير متممة، يجب أن يعلم المصريح رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال، ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة⁽¹⁶⁶⁾، وبالرجوع إلى التعليم رقم 12-04 السابقة الذكر، فإنها قد وزعت

(162) - التعليمية الوزارية المشتركة رقم 12-04، المؤرخة في 06 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق المطابقة للبنائيات وإتمام انجازها، الصادرة عن وزارة المالية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية.

(163) - التعليمية نفسها، ص 02.

(164) - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، السابق الذكر، وكذلك التعليم رقم 12-04، المشار إليها سابقاً، الفقرة (1-2): "تودع الملفات لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية"، ص 02.

(165) - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-154، السابق الذكر.

(166) - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي نفسه.

الاختصاص في مسألة دراسة طلبات تحقيق المطابقة للبنائيات غير الشرعية بين مصالح التعمير على مستوى الولاية، ومصالح التعمير على مستوى البلدية⁽¹⁶⁷⁾.

وحتى ينعقد الاختصاص لدراسة ملفات التسوية لإحدى المصالحتين يتعين التمييز بين مايلي:

* البنائيات التي يُعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوزير أو الوالي: ففي هذه الحالة تودع الطلبات وتسجل بمصالح التعمير التابعة للبلدية، ثم ترسل مباشرة إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية، ليتم دراسة الملفات على مستواها من قبل لجنة خاصة بذلك والتي تتكون من ممثلي المصالح الآتية:

- التعمير.
- الأملاك الوطنية.
- الفلاحة.
- الثقافة.
- السياحة.
- الطاقة والمناجم.
- الري.
- الحماية المدنية.

كما يمكن للجنة أن تستدع أي ممثل للهيئات المعنية، الذي من شأنه مساعدتها في أشغالها، لكن ما يعاب على هذه اللجنة أنها تفتقد إلى من يرأسها، لذلك يتعين أن يوضع لهذه اللجنة رئيس يقوم بالتنسيق مع أعضائها واستدعائها لدراسة ملفات التسوية.

* البنائيات التي يعد تسليم قرارات التعمير الفردية من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل الدولة أو البلدية: ففي هذه الحالة تدرس الملفات على مستوى المصالح التقنية للتعمير التابعة للبلدية، وترسل مباشرة إلى لجنة الدائرة⁽¹⁶⁸⁾ دون أن تمر على مصالح التعمير على مستوى الولاية⁽¹⁶⁹⁾، إذ ترسل لها نسخة من الملف على سبيل الإعلام فقط.

(167)- عايدة ديرم، تسوية البنائيات غير المطابقة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 187.

(168)- أنظر التعليم رقم 04-12، السابقة الذكر، ص 103.

(169)- عايدة ديرم، السابق، ص 187.

* البنايات السكنية الفردية في إطار التعاونيات العقارية: إن إجراء تحقيق المطابقة العقارية الحاصلة على رخصة بناء جماعية، يتبع الإجراء الآتي:

- إيداع طلب رخصة تجزئة من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية، من أجل تسليم رخصة التجزئة على سبيل التسوية من طرف مصالح التعمير بالبلدية.

- زيارة الموقع من طرف أعوان البلدية المكلفين بالتعمير لغرض تحرير محضر يظهر مطابقة مساحة التجزئة، وكذلك عدد القطع المبنية بالنظر للعدد الذي تحمله المخططات.

- ترسل نسخة من الملف لمصالح التعمير التابعة للولاية على سبيل الإعلام فقط. وبذلك فإن الاختصاص بدراسة إجراء مطابقة البنايات السكنية الفردية في إطار التعاونيات العقارية، ينعقد إلى المصالح التقنية للتعمير على مستوى البلدية ومنها إلى لجنة الدائرة، على أن ترسل نسخة من الملف إلى مصالح التعمير على مستوى الولاية للإعلام فقط.

الفرع الثاني: معاينة الأشغال.

بعد إيداع التصريح وإرفاقه بالوثائق المطلوبة لدى المصالح التقنية للتعمير على مستوى البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها الإقليمي مكان تواجد البناية⁽¹⁷⁰⁾، فإنه يجب على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، أن يقوموا بزيارة البناية خلال الثمانية (08) أيام التي تلي إيداع التصريح، على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح من أجل المعاينة وتحرير محضر عدم مطابقة البناية، الذي تبين فيه بصفة دقيقة حالتها أو مكان وجودها وما يجاورها، وكل الأوضاع التي يمكن أن تعط معلومات حول حالة هذه البناية⁽¹⁷¹⁾.

كما نصت المادة 27 من القانون 08-15 على أنه: "يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البنايات في مفهوم أحكام هذا القانون على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح، ويترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة...".

(170) - نظرا للعدد المعتبر يجب وضع شباك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية لغرض استقبالها وتسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض.

(171) - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-15، السابق الذكر.

ومن خلال المقارنة بين نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المشار إليه سابقا والمادة 27 من القانون التنفيذي 08-15 السابق الذكر، نلاحظ أن معاينة المخالفات أسندت بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09-154 إلى أعوان البلدية فقط، وبذلك يعتبر هذا النص في حالة نشاز مع نص المادة 27 من القانون 08-15 والتي ألزمت أعوان الدولة إلى جانب أعوان البلدية لمعaine حالة عدم مطابقة البناءات، لذلك يتوجب إعادة النظر في هذه المادة الواردة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-154، لأن مسألة الاختصاص بالمعaine والمراقبة لا يقتصر على أعوان البلدية فقط، بل يمتد إلى أشخاص آخرين مؤهلين لذلك بموجب نصوص قانونية سنذكرهم على النحو الآتي:

أولاً: طبقا لقانون الإجراءات الجزائية فإن الأشخاص المؤهلين للمراقبة هم: * ضباط الشرطة القضائية.

* رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

* ضباط الدرك الوطني.

* محافظو الشرطة.

* ضباط الشرطة.

* ذوي الرتب في الدرك الوطني.

* ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن.

* شرطة العمران وحماية البيئة.

ثانياً: طبقا لقوانين البناء والتعمير فإن الأشخاص المؤهلين للمعaine والمراقبة هم:

* رئيس المجلس الشعبي البلدي.

* مفتشو التعمير.

* المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية:

- المهندسون الرئيسيون.

- المهندسون المعماريون والمهندسون في الهندسة المدنية.

- التطبيقيون في البناء.

- التقنيون السامون في البناء.

ثالثا: طبقا للقوانين ذات الصلة بالبناء والتعمير

أ- القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات: فإن الأشخاص المؤهلون بالمعاينة هم:

- الضباط المرسمون.

- الضباط وضباط الصف.

ب- القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري: فإن الأشخاص المؤهلون بالمعاينة هم:

- المديرية الفلاحية بالولاية.

- رئيس المصلحة المكلفة بالفلاحة.

- المندوبون البلديون للفلاحة.

- مندوبو دائرة الفلاحة.

- اللجنة الولائية.

ج- القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي التوجيه العقاري: فإن الأشخاص المؤهلون بالمعاينة والمراقبة هم:

- رجال الفن المؤهلون.

- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

- أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة.

د- القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

هـ- القانون 99/01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة: فإن الأشخاص المؤهلون بالمعاينة هم:

- مفتشو السياحة المؤدون للقسم.

- أعوان المراقبة الاقتصادية.

و- القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته.

ز- القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية: فإن الأشخاص المؤهلون بالمعاينة هم:

- مفتشو السياحة المؤدون للقسم.

- مفتشو التعمير.

- مفتشو البيئة.

وبعد هذا الاستعراض لمختلف الأشخاص المكلفون بالمعاينة والمراقبة المنصبة على المخالفات المرتكبة في تشييد البنايات بطريقة غير شرعية، سوف نركز على أعوان الرقابة الذين جاء بهم القانون 08-15 والمرسوم التنفيذي رقم 09-156⁽¹⁷²⁾.

رابعاً: فرق المتابعة والتحقيق.

لقد استحدث المشرع الجزائري بموجب المادة 68 من القانون 08-15 فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري، لمعاينة المخالفات بانجاز التجزئات أو ورشات إنجاز البنايات، وأحالت هذه المادة كليات تطبيقها إلى المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المشار إليه أعلاه.

أ- تعريفها:

فجدد المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-156 السابق الذكر أنها حاولت إيجاد تعريف لفرقة المتابعة والتحقيق، حيث عرفت على أنها: "مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية". وما يعاب على هذا التعريف، أنه حدد فقط الأعوان الذين يتشكل منهم هذا الجهاز دون تحديد لمهامهم والهدف من إنشائهم، لذا يمكن تعريفها على أنها مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية تختص بتقصي ومعاينة المخالفات المتعلقة بإنشاء التجزئات والمجمعات السكنية وورشات البناء والتحقيق فيها في إطار تحقيق مطابقتها، وتعمل على تنفيذ القرارات الإدارية الصادرة بشأنها⁽¹⁷³⁾.

ب- تشكيلها:

(172)- المرسوم رقم 09-156، المؤرخ في 02 ماي 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجمعات السكنية وورشات

البناء وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06 ماي 2009.

(173)- عابدة ديرم، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 169.

بالرجوع إلى نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، فإنه يمكن أن تشكل فرق المتابعة والتحقيق من ثلاثة (03) إلى أربعة (04) أعوان، حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات، ولكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها.

ويعين أعوان فرق المتابعة والتحقيق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك الآتية⁽¹⁷⁴⁾:

* مفتشي التعمير.

* المهندسين المعماريين.

* مهندسي التطبيق في البناء.

* التقنيين السامين في البناء.

* المتصرفين الإداريين.

كما أن تعيين هؤلاء أعوان فرق المتابعة والتحقيق من قائمة اسمية يحضرها كل من مدير التعمير والبناء طبقاً للتعليمية رقم 09-1000، ورئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 بقرار صادر عن⁽¹⁷⁵⁾:

* الوزير المكلف بالتعمير، وباقتراح من مدير التعمير والبناء.

* الوالي المختص إقليمياً، وباقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ج- مهام فرق المتابعة والتحقيق:

إن الاختصاص المنوط لفرق المتابعة والتحقيق يتمثل في معاينة المخالفات المتعلقة بالبناء والتعمير، وباستقراء النصوص القانونية الواردة في القانون 08-15 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لاسيما المادة 62 منه، فإنها حددت مهام أعوان فرق المتابعة والتحقيق حيث يؤهل هؤلاء الأعوان:

* لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائيات.

* القيام بالفحوص والتحقيقات.

* استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.

* غلق الورشات غير القانونية.

(174) - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، السابق الذكر.

(175) - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي نفسه.

كما أن المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، جاءت بنفس المهام المشار إليها في المادة 62 من القانون 08-15.

لكن نجد أن المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 أضافت مهام أخرى إلى جانب المهام المنصوص عليها في المادتين 62 من القانون 08-15 والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، حيث تكلف فرق المتابعة والتحقق بمايلي:

* البحث عن مخالفات القانون 08-15 ومعاينتها.

* متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.

* معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.

* متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.

* المتابعة والتحقق في استئناف أشغال إتمام البناءات.

وبناء على هذه المهام الواردة في كل من المادة 62 من القانون 90-29، والمادتين 04-05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، سوف نستعرض بعض المهام لفرقة المتابعة والتحقق، وذلك على النحو الآتي:

ج-1 زيارة البناءات والورشات للمعاينة: ينتقل أعوان فرق المتابعة والتحقق إلى الأماكن المعنية بالمعاينة مرفقين بالتصريح، كما أعده المصريح، وفيما يخص الفرق التابعة لمديرية التعمير والبناء، فيجب أن يكونوا مرفقين بالتصريح المذكور أعلاه، وبالرأي المعلن للفرق التابعة للمصالح المكلفة بالبلدية⁽¹⁷⁶⁾.

وفي إطار تأدية أعوان فرق المتابعة والتحقق مهامهم المحددة، يتم منحهم تكليف مهني يسلمه الوزير المكلف بالتعمير فيما يخص الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء، والوالي فيما يخص الموظفين التابعين لمصالح البلدية، لذلك يتعين على الأعوان استظهار تكليفهم المهني أثناء ممارسة نشاطهم، وفي حالة التوقف المؤقت أو الدائم عن الوظيفة، فإنه يسحب التكليف المهني منهم⁽¹⁷⁷⁾.

ويهدف اشتراط إرفاق فرقة المتابعة والتحقق بالتصريح الذي يتم لتحقيق مطابقة البناءات وبالتكليف المهني للقيام بمهامهم، إلى ضمان موضوعية المراقبة بمواجهة الشخص الخاضع

(176) - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، السابق الذكر .

(177) - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.

لها بما يتم التصريح به، بغض النظر عن الغاية الأصلية المتمثلة في التحقق من مدى صحة المعلومات الواردة بالتصريح⁽¹⁷⁸⁾.

وضمنا لعدم تعسف أعوان فرق المتابعة والتحقيق في ممارسة السلطات المخولة لهم، فقد قيّد المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-156، وتحديدًا في المادة 10 منه، مباشرة مهام هؤلاء الأعوان في النهار فقط، وأثناء أيام العمل وحتى أيام الراحة والعطل، لكت تحديد الزمان بـ "النهار" يجعل تقديره أمر نسبي، مما قد يمس بشرعية إجراءات المعاينة في هذا الإطار، كما يمكن للأعوان مباشرة مهامهم في إطارها الزمني القانوني إما بشكل فجائي وإما الإعلان عنها⁽¹⁷⁹⁾، إلا أنه يتعيّن إعداد رزنامة زيارات على مستواها تنظيمًا لعملها والتي يعدها كل من⁽¹⁸⁰⁾:

* رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأعوان العاملين لدى المصالح المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية باقتراح من رؤساء الفرق، ويجب أن ترسل نسخة من هذه الرزنامة إلى الوالي وإلى مدير التعمير والبناء المختصين إقليميًا.

* مدير التعمير والبناء بالنسبة للأعوان التابعين لمصالحه، وترسل نسخة من هذه الرزنامة إلى الوزير المكلف بالتعمير وإلى الوالي المعني.

ولقد أناط المشرع الجزائري في المادة 64 من القانون 08-15 والمادة 12 من المرسوم 09-156 كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومدير التعمير والبناء المختصين إقليميًا بضرورة مسك سجلات المتابعة والتحقيق والمعاينة، يتم تسجيل فيها ما تم من إجراءات المراقبة والمعاينة مما يضمن الشفافية، وفي حالة عرقلة مهام أعوان فرق المتابعة والتحقيق، يمكن لهم أن يستعينوا بالقوة العمومية لمزاولة المهام المعهودة إليهم.

ويتعيّن على أعوان فرق المتابعة والتحقيق عند زيارتهم للأماكن المعنية بالمراقبة والمعاينة، أن يستصدروا الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة من الشخص المصرح، وذلك من أجل القيام بالفحوصات والتحقيقات ومدى تطابق التصريح المقدم به مع التحقيق والمعاينة الميدانية، وبذلك يتعيّن على المصرح أو موكله أو صاحب المشروع أو كل متدخل

(178) - باسمين ستي قزاتي، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 127.

(179) - المرجع نفسه، ص (124-125).

(180) - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، السابق الذكر.

مؤهل قانونا أن يمد أعوان فرق المتابعة والتحقيق بكل الوثائق الإدارية والتقنية الخاصة بالبناية.

وتختتم عملية المراقبة والمعاينة من قبل أعوان فرق المتابعة والتحقيق بمحضر يثبت ذلك⁽¹⁸¹⁾.

وبالرجوع إلى القانون 15-08، نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد أي نوع من المحاضر التي يجب تحريرها خلال المعاينة، بل ترك الأمر واسعا ومفتوحا أمام تحرير محضر بأي مخالفة يرصدها الأعوان بغض النظر عن نوعها، وهو الأمر الذي أضفى نوعا من الجدية على عملية مكافحة البناءات غير الشرعية⁽¹⁸²⁾.

بالمقابل نجد أن المادة 08 من المرسوم 154-09 المشار إليه آنفا قد حددت نوع المحضر الذي يحضره الأعوان، وذلك في حالة عدم مطابقة الأشغال لقوانين التعمير. وبغض النظر عن نوع المحضر، فإن أعوان فرق المتابعة والتحقيق يقومون بتحرير محضر يدون فيه المخالفة والتصريحات التي تلقوها ويوقعون عليه رفقة مرتكب المخالفة العمرانية، وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع على المحضر، فإنه يبقى صحيحا إلى أن يثبت العكس⁽¹⁸³⁾.

وبعد تحرير المحضر، يرسل الأعوان نسخة منه إلى الجهات القضائية المختصة خلال اثنتي وسبعون (72) ساعة، ونسخة أخرى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أو مدير التعمير والبناء، وذلك حسب الأعوان المحررين للمحضر، وذلك خلال سبعة (07) أيام من تاريخ معاينة المخالفة⁽¹⁸⁴⁾.

ج-2 غلق الورشات: تنفرد فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجمعات السكنية وورشات البناء في التمتع باختصاص غلق الورشات غير القانونية، ويتفحص المادة 62 من القانون 15-08 فإنها لم توضح فكرة الغلق، هل أنها تقوم به مباشرة لمجرد المعاينة أم أنه

(181) - أنظر المادة 65 من القانون 15-08 المشار إليه سابقا.

(182) - عايدة ديرم، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية، الملكية القانونية، عدد خاص، ص 282.

(183) - أنظر المادة 02/66 من القانون 15-08، السابق الذكر.

(184) - أنظر المادة 04/66 من القانون نفسه.

يتعين عليها إتباع إجراءات معينة، لما قد ينتجه الغلق من آثار تضر بمصالح الأشخاص⁽¹⁸⁵⁾.

وبعد عملية التحقيق الميداني على إثر المعاينة التي يقوم بها الأعوان المؤهلون لذلك، يقدم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الخمسة عشر (15) يوما التي تلي إيداع التصريح بإرسال أربع (04) نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى:

* مصالح التعمير التابعة للولاية، وذلك عندما يتعلق الأمر بالبنائيات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري، والبنائيات الموجهة للجمهور، والبنائيات المتعلقة بالسياحة والتراث الثقافي، بالإضافة إلى البنائيات التي يكون الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير مختصا بتسليم رخصة البناء⁽¹⁸⁶⁾، ويتم تنصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير والبناء للولاية تتكفل بدراسة الملفات المودعة على مستواها⁽¹⁸⁷⁾.

* لجنة الدائرة مباشرة وذلك عندما يتعلق الأمر بالبنائيات التي يعد تسليم قرارات التعمير من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للدولة أو البلدية، كما أنه يتعين إرسال نسخة من الملف إلى مصالح التعمير التابعة للولاية على سبيل الإعلام فقط¹⁸⁸ وبعد إرسال الملفات إلى لجنة الدائرة تقوم هذه الأخيرة بدراستها والفصل فيها.

المطلب الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة والبت فيه.

بعد إرسال ملف طلب تحقيق المطابقة من قبل المصالح التقنية التابعة للبلدية إلى لجنة الدائرة مباشرة، ففي هاته الحالة ينعقد الاجتماع لهذه الأخيرة بدراسة الطلب والبت فيه، وهذا ما أكدته المادة 32 من القانون 08-15 المشار إليه سابقا، بنصها على أنه: "تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات...".

(185) - ياسمين ستي قزاتي، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 123.

(186) - المادة 09 من القانون 08-15، لم تحدد الحالات التي يتم إرسال فيها ملف التسوية إلى مديرية التعمير والبناء، بحيث كانت تشمل كل الملفات دون التمييز بينها، إلا أن التعليم رقم 12-04 المشار إليها سابقا، فقد اقتضت على حالات محددة يتم فيها إرسال الملف إلى مديرية التعمير والبناء للولاية ليتم دراسة الطلب على مستواه.

(187) - تتكون هذه اللجنة من ممثلي المصالح الآتية:

-التعمير -الأماك الوطنية -الفلاحة -الثقافة -السياحة -الطاقة والمناجم -الري -الحماية المدنية.

وتقوم هذه اللجنة بجمع الآراء من هاته المصالح، ثم تقوم بعقد اجتماع للبت في طلبات تحقيق المطابقة.

(188) - وهذا ما أكدت عليه التعليم رقم 12-04، السابقة الذكر، ص 03.

والخوض في دراسة طلب تحقيق المطابقة لآبد من الإشارة إلى تشكيلة اللجنة ولنظام سيرها (الفرع الأول) ثم نتطرق إلى أهم القرارات الصادرة عنها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تشكيلة لجنة الدائرة ونظام سيرها.

أولاً: تشكيلة لجنة الدائرة.

تعتبر لجنة الدائرة عبارة عن جهة إدارية مكلفة بدراسة طلبات تحقيق المطابقة على مستواها⁽¹⁸⁹⁾، وتصدر قرارات إدارية بشأن ذلك قابلة للطعن أمام لجنة تسمى لجنة الطعون على مستوى الولاية، وكذلك قابلة للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية، وتطبيقاً لأحكام المواد (32-47) من القانون رقم 08-15، فقد تم صدور المرسوم التنفيذي رقم 09-155⁽¹⁹⁰⁾.

واستناداً إلى نص المادة الثانية (02) من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المشار إليه أعلاه، فإن لجنة الدائرة تتشكل من:

* رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيساً.

* رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء.

* مفتش الملاك الوطنية.

* المحافظ العقاري المختص إقليمياً.

* رئيس القسم الفرعي للفلاحة.

* رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.

* رئيس القسم الفرعي للري.

* ممثل مديرية البيئة للولاية.

* ممثل مديرية السياحة للولاية.

* ممثل مديرية الثقافة للولاية.

* ممثل الحماية المدنية.

(189) - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر.

(190) - المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المؤرخ في 02 ماي 2009، والذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية تسييرهما، الجريدة

الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06 ماي 2009.

* رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية.

* ممثل مؤسسة سونلغاز.

ويمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكن أن تساعد في أشغالها.

وما يلاحظ على هذه التشكيلة المشار إليها بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، وكذلك التعليمات رقم 12-04، المشار إليها سابقا أنها مشكلة من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا دون تفصيل في ذلك، وهذا ما يؤدي إلى تداخل الاختصاص بينهما⁽¹⁹¹⁾.

وتحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي، وفي حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء يتم استبداله حسب الأشكال نفسها⁽¹⁹²⁾.

وإضافة للتشكيلة السابقة للجنة الدائرة وضمانا للسير الحسن لها، تنشأ لديها أمانة تقنية تتكلف باستلام وإيداع الملفات المتعلقة بطلب تحقيق المطابقة وتسجيلها، تبعا لتاريخ وصولها، وتحضير اجتماعات لجنة الدائرة، وإرسال الاستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الأعمال، وتحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى، وتبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وإعداد التقارير الفصلية عن النشاط⁽¹⁹³⁾.

ثانيا: نظام سير لجنة الدائرة.

تجتمع لجنة الدائرة في مقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية، وكلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات غير عادية⁽¹⁹⁴⁾.

ويبلغ رئيس لجنة الدائرة الاستدعاءات إلى أعضائها، مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع⁽¹⁹⁵⁾.

(191) - عابدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 158.

(192) - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، السابق الذكر.

(193) - أنظر المادة 04 من المرسوم نفسه.

(194) - أنظر الفقرة الأولى من المادة 05 من المرسوم نفسه.

(195) - أنظر الفقرة الثانية من المادة 05 من المرسوم نفسه.

كما أنه يمكن للجنة الدائرة أن تطلب أي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال، في إطار تسوية ملفات تحقيق المطابقة، ولهذا الغرض تلتزم مصالح البلدية المكلفة بالتعمير بتقديم الخبرات المطلوبة في الآجال المحددة من قبل لجنة الدائرة، وكذلك الحال ينطبق على مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وهذا ما أكدته المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 بنصها على أنه: "يمكن للجنة الدائرة أن تطلب لأي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال في إطار دراسة ملفات تحقيق المطابقة، ولهذا الغرض تلتزم مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بتقديم الخبرات المطلوبة في الآجال المحددة من قبل لجنة الدائرة".

ولا تصح مداولات لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي (2/3) أعضائها على الأقل، وفي حالة عدم اكتمال النصاب القانوني يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية (08) أيام المالية.

وتتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها، وعند قبول اللجنة الملف وفي حالة عدم وجود تحفظات توافق اللجنة على تحقيق مطابقة البناية موضوع الطلب طبقاً لأحكام القانون رقم 08-15⁽¹⁹⁶⁾.

ويتعين على لجنة الدائرة، أن تحرر محضراً لمداولاتها، يمضيه كافة الأعضاء الحاضرين، كما ترسل نسخة من المحضر لكافة أعضاء اللجنة، وهذا ما أكدته التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04-12 المشار إليها سابقاً، وكذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-15 السابق الذكر.

كما أنه يتوجب على لجنة الدائرة أن تفصل في كل طلب يقدم لها، وذلك في أجل ثلاثة (03) شهور، يبدأ سريانها من تاريخ إخطارها من قبل اللجنة التقنية للتعمير على مستوى البلدية⁽¹⁹⁷⁾.

الفرع الثاني: القرارات الصادرة عن لجنة الدائرة.

كما أشرنا إليه أعلاه، أنه يتعين على لجنة الدائرة أن تدرس الطلبات المَحال إليها من قبل الأمانة التقنية التابعة لها المتعلقة بطلب تحقيق مطابقة البناءات، وتفصل فيها بموجب

(196) - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، السابق الذكر.

(197) - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي نفسه.

قرارات بأغلبية الأصوات، ويكون مضمون هذه القرارات إما الموافقة على الطلب أو الموافقة بتحفظ أو الرفض مع بيان أسبابه، وترسلها إلى البلدية المعنية في الآجال المحددة⁽¹⁹⁸⁾.

كما أنه يتعين بحسب المادة 34 من القانون 08-15 أن تأخذ اللجنة بعين الاعتبار أحكام المادة 16 من هذا القانون عند دراسة الطلب والبت فيه.

وعليه فإن لجنة الدائرة تتخذ قرارات بشأن طلبات تحقيق المطابقة على النحو الآتي:

أولاً: قرار الموافقة على طلب تحقيق المطابقة.

في حالة ما إذا استوفى الطلب المقدم من قبل المصرح كافة شروط تحقيق المطابقة، تقوم لجنة الدائرة⁽¹⁹⁹⁾ بإصدار قرار يتضمن الموافقة على طلب تحقيق المطابقة، وترسله في الآجال المحددة إلى البلدية المعنية لإعداد سندات التسوية، لكن قد يحدث وأن يتضمن القرار الموافقة بشروط، بمعنى قرار الموافقة يكون بتحفظ تبديه لجنة الدائرة أو إحدى المصالح التي تمت استشارتها، قد يتعلق إما بمواصفات أو التزامات يجب استيفائها⁽²⁰⁰⁾.

ففي هذه الحالة ووفقاً لنص المادة 44 من القانون المشار إليه سابقاً 08-15، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً يقوم بتبليغ الشروط المسبقة لتحقيق المطابقة، ويطلب من المصرح رفع هذه التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، وذلك وفقاً للأجل الذي يحدده له رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة رفع التحفظات الصادر عن لجنة الدائرة تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة، وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

ويترتب على قبول تحقيق المطابقة آثار تختلف باختلاف وضعية البناية، لكن قد يتطلب الأمر في بعض الأحيان التدخل من قبل لجنة الدائرة والأمر بفتح تحقيق عقاري لتسوية وضعية الوعاء العقاري ثم تسوية الوضعية العمرانية في خطوة ثانية.

أ- تسوية القطع الأرضية المشيد عليها بنايات غير شرعية:

عندما يكون ملف تحقيق المطابقة و/أو إتمام الانجاز المعروض على لجنة الدائرة يستوجب تسوية مسبقة للعقار، فإنه يجب على لجنة الدائرة أن تشير إلى ذلك في المحضر،

(198) - أنظر التعليم رقم 12-04 السابقة الذكر، ص 05.

(199) - بينما إذا كان اختصاص دراسة الطلب ينعقد إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية، فإنها تصدر قرار بالموافقة إذا توفر الطلب على الشروط القانونية، ثم ترسله بدورها إلى البلدية المعنية قصد إعداد وثائق التسوية.

(200) - بويكر بزغيش، منازل العمران، المرجع السابق، ص 225.

وفي هذه الحالة يتعين على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إجراء تحقيق عقاري⁽²⁰¹⁾.

وعليه فإن البنايات التي تتطلب تسوية الوعاء العقاري قبل تحقيق المطابقة هي:

أ- البنايات غير الشرعية المشيدة على قطع أرضية تابعة للأملاك الوطنية العامة: لقد

بيّن المشرع من خلال القانون 90-30 المتعلق بأملاك الدولة، في المادة 60 منه أنه: "لا يمكن من لم تسلمه السلطة المختصة إذنا وفق الأشكال التي ينص عليها التنظيم، أن يستغل قطعة من الأملاك الوطنية العمومية أو يستعملها خارج الحدود التي تتعدى حق الاستعمال المسموح به للجميع وتطالب بنفس الإذن كل مصلحة أو شخص معنوي مهما تكن صفته العمومية أو الخاصة، وكل مؤسسة أو مستثمرة، ويعتبر غير قانوني كل شغل للأملاك الوطنية العمومية قد يخالف أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة، مع الاحتفاظ بالعقوبات التأديبية التي يتعرض لها الموظف الذي يسمح بذلك من غير حق".

وبذلك فإن تشييد البنايات على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العامة دون حيازة رخصة الطريق طبقا للمادة 72 من الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 والذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة أو عقد الامتياز وفقا لنص المادة 65 مكرر من قانون الأملاك الوطنية 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30 يعتبر شغل غير قانوني أو غير شرعي يترتب عنه الهدم والمتابعة الجزائية⁽²⁰²⁾.

وبالرجوع إلى المادة 04 من القانون 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30، فإن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا يمكن أيضا حيازتها والإدعاء بالتقادم المكسب عليها، وبذلك لا يمكن التنازل عنها في إطار التسوية التي جاء بها القانون 08-15⁽²⁰³⁾.

إلا أن قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية مرتبط بصفة العمومية للمال العقاري المكتسبة بسبب طبيعة ووظيفة الأرض التي تمت إدراجها ضمن الأملاك الوطنية، فإذا ما فقد هذا الملك خصائصه وجب إلغاؤه بنفس أسلوب الإدراج ضمن الأملاك

(201) - أنظر التعلية رقم 12-04 السابقة الذكر، ص 05.

(202) - عيسى بن دوح، الأدوات القانونية لتسوية وضعية البنايات غير الشرعية، المنتدى العقاري السابق الذكر.

(203) - المرجع نفسه.

الوطنية⁽²⁰⁴⁾، طبقا للمادة 72 من القانون 90-30 المعدل والمتمم والتي تنص على: "إذا فقد ملك من الأملاك الوطنية طبيعته ووظيفته اللتين تبرران إدراجه ضمن صنف أو ذاك من الملاك الوطنية، وجب إلغاء تصنيفه طبقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 31 أعلاه، وتحلق الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية حسب أصلها بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الجماعة الإقليمية التي كانت تحوزها أول مرة، وتثبت عملية التسليم بموجب محضر، ويترتب عليها إعداد جرد إن اقتضى الأمر ذلك".

ويتم إلغاء التصنيف بإذن من الوزير المكلف بالمالية أو الوالي كل فيما يخصه، وفي إطار صلاحياته، وذلك بعد استشارة الإدارات المعنية بتجريد عقارات الأملاك العمومية التابعة للدولة من صفتها العمومية، وبذلك تعود إلى الأملاك الخاصة للدولة أو إلى الجماعات العمومية المالكة مقابل استيراد مبلغ التعويضات المحصل عليها إذا اقتضى الأمر⁽²⁰⁵⁾.

وعليه فإن البنايات المشيَّدة على قطع أرضية تابعة للأملاك الوطنية، لا يمكن أن تكون موضوع تحقيق مطابقة إلا إذا تم إعادة تصنيف هذه القاعدة العقارية ضمن الأملاك الخاصة⁽²⁰⁶⁾، وبذلك فإن إلغاء التصنيف أمر لا يتم من قبل لجنة الدائرة عن طريق إخطار أملاك الدولة، وإنما يتم من قبل الجهات الإدارية المحددة في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المشار إليه، بمجرد فقدان الملك العقاري العمومي وظيفته وطبيعته اللتان حتمتا إدراجه ضمن الأملاك العمومية، وبذلك فإن طلب اللجنة في هذه الحالة غير مبرر من الناحية القانونية⁽²⁰⁷⁾.

وعلى كل حال فإن المادة 37 من القانون 08-15 أتاحت الفرصة لتسوية الوعاء العقاري للبنائيات غير الشرعية المشيَّدة على الأملاك الوطنية العامة بشرط إعادة تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، وفي إطار أحكام المادة 37 المشار إليها، فإن لجنة الدائرة تأمر

(204) - المرجع نفسه.

(205) - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسبير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة الجريدة الرسمية عدد 69، المؤرخة في

19 ديسمبر 2012، ص 18.

(206) - أنظر المادة 37 من القانون 08-15، السابق الذكر.

(207) - عيسى بن دوحه، الأدوات القانونية لتسوية وضعية البنايات غير الشرعية، المنتدى العقاري، السابق الذكر.

بتحقيق عقاري لتحديد وضعية القطعة الأرضية⁽²⁰⁸⁾، وتقوم المصالح المكلفة بأمولاك الدولة بذلك، وعلى إثر هذا التحقيق تقوم لجنة الدائرة بإخطار حسب كل حالة، كل من⁽²⁰⁹⁾:

* الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد، وفي اعتقادنا هنا يمكن للوالي أن يسلم للمعن قرار إداري بالاستغلال، في انتظار إعادة تصنيف الوعاء العقاري ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، أين يمكن منح صاحب البناية المشيّد بطريقة غير شرعية عقد أو سند للملكية عن طريق التنازل بالتراضي وبعد تسوية الوعاء العقاري يتعيّن على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

* رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وذلك في حالة عدم إمكانية إعادة تصنيف الوعاء العقاري المشيّد عليه البناء غير الشرعي ورفض تحقيق المطابقة ليقوم بعملية الهدم تطبيقاً لأحكام المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون 04-05.

ويمكن شرح هذه الأفكار وفق المخطط الآتي:

(208) - تجدر الإشارة إلى أن التحقيق العقاري المطلوب هنا ليس التحقيق العقاري من أجل الاعتراف بالملكية الخاصة، ومنح سند الملكية المنصوص عنها بموجب القانون 07-02،

المشار إليه سابقاً.

(209) - أنظر المادة 38 من القانون 08-15، السابق الذكر.

البنائات غير الشرعية المشيدة على أراضي تابعة للأمالك الوطنية العامة

تقوم مديرية أملاك الدولة بتحقيق عقاري

عدم قبول التسوية

تسوية وضعية العقار

تقوم لجنة الدائرة
بإصدار قرار عدم
الموافقة على تحقيق

إخطار الوالي من أجل تحرير
عقد إداري

تخطر رئيس
المجلس الشعبي البلدي
من أجل القيام بعملية
الهدم

يقوم رئيس
المجلس الشعبي
البلدي بإعداد التسوية

يأذن الوالي بإلغاء تضيف
الملك الوطني العام وإدراجه
ضمن الأملاك الوطنية الخاصة

تقوم لجنة الدائرة
بتحقيق المطابقة

التنازل عن القطعة الأرضية
بالتراضي، وتسليم سند الملكية

البنائات غير الشرعية المشيدة على أراضي تابعة للأمالك الوطنية الخاصة:

إن الأملاك الوطنية الخاصة، هي كل الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، والتي تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي ومالي، وتخضع هذه الأملاك الوطنية الخاصة مبدئياً لأحكام القانون الخاص، ولقد بينت المواد (38-58) من القانون 90-30 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، كما أنها كرست مبدأ تملك الدولة للأملاك الشاغرة والأملاك التي ليس لها مالك، والتركات التي ليس لها وارث والحطام الذي تركه مالكه، وكذلك الكنوز التي تم اكتشافها⁽²¹⁰⁾، ويضاف إليها كذلك أراضي العرش التي أصبحت تعد من الأملاك الوطنية الخاصة.

وعلى الرغم من أن الأصل في الأملاك الوطنية الخاصة، أنها غير قابلة للتصرف فيها أو حجزها أو حيازتها، إلا أن هناك استثناء على هذه القاعدة أنه يمكن التنازل عنها بالتراضي على أساس القيمة التجارية للأملاك المعنية، وفق المادة 02/89 من القانون 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية.

كما أن المواد (36-38-40) من القانون 08-15 أجازت تسوية حالات البناء غير الشرعي المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة، وذلك عن طريق منح سند الملكية أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل عنها حسب كل حالة⁽²¹¹⁾:

أ-2-1 الحالة الأولى: تتعلق بالبنية المشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة تنازلت عنها السلطة المختصة بسند غير مشهر: وتشمل هذه الحالة التنازل عن الأراضي الصالحة للبناء بموجب الأمر 74-26 المتعلق بقانون الاحتياطات العقارية التي لم يتم تسويتها بموجب إجراءات وأحكام تسوية الأراضي الناتجة عن تطبيق الاحتياطات العقارية⁽²¹²⁾.

وفي هذه الحالة بينت المادة 36 من القانون 08-15 بنصها على مايلي: "عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزاً وثيقة إدارية سلمت له من طرف جماعة إقليمية،

(210) - ربيعة إغات، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية - الملكية والقانون -، عدد خاص، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ص 191.

(211) - مريم بوشري، عيسى بن دوح، دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية تحقيق مطابقة البيانات وإنجازها، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد الثالث، العدد 05، جوان

2015، ص 09.

(212) - عيسى بن دوح، الأدوات القانونية لتسوية البناء غير الشرعية، المنتدى القانوني العقاري، السابق الذكر.

ورخصة البناء وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار.

وعلى إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، وما لم تكن هذه البنائات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أدناه.

ويشترط لتسوية وضعية البناء غير الشرعي بحسب المادة 36 من القانون 08-15 مايلي: * أن تشيد البناية في إطار التجزئة، ويقصد بهذه الأخيرة كل ملكية عقارية مقسمة إلى قطعتين أو أكثر مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير، وعلى هذا يتعين على البلديات، أن تقوم بتسوية وضعيتها هي الأخرى عن طريق تسديد ثمن الإدماج لصالح أملاك الدولة، حتى تتمكن من نقل الملكية وشهر رخصة التجزئة⁽²¹³⁾.

* حيازة صاحب المشروع أو القائم بالبناء على رخصة البناء ووثيقة إدارية سلمت له من طرف جماعة إقليمية تبرر التنازل، وأن تكون الأرض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقا لما سطرته أدوات التعمير، وفي حالة غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير⁽²¹⁴⁾.

أ-2-2 الحالة الثانية: تتعلق بالبنائات غير الشرعية المشيدة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون أي سند: وتعد هذه الحالة خرقا ومساسا بالأملاك الوطنية الخاصة، ومع ذلك نجد المادة 40 من القانون 08-15 قد أجازت تسويتها⁽²¹⁵⁾، حيث تنص على مايلي: "إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، فإنه يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية، ومع مراعاة أحكام المواد (16-37) أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به..."

(213) - عيسى بن دوحة، الأدوات القانونية لتسوية البنائات غير الشرعية، المنتدى القانوني العقاري، السابق الذكر.

(214) - مريم بوشري، عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 09.

(215) - المرجع نفسه، ص 10.

وانطلاقاً من نص المادة 40 من القانون 08-15، فإنه يمكن تسوية البناءات غير الشرعية التي شيدت على أملاك وطنية خاصة من خلال التنازل بالتراضي عن هذه الأخيرة لشاغل البناءة.

وعليه يتعين علينا الإشارة إلى تحديد القيمة التجارية للأراضي المحتمل تسويتها وطرق وكيفيات تسديد المبالغ وذلك على النحو الآتي:

أ-2-2-1 تحديد القيمة التجارية للأراضي المحتمل تسويتها: إن التنازل عن الأملاك الوطنية بالتراضي والمشيد عليها بنايات غير شرعية يتم بسعر القيمة التجارية والتي تقيمه الإدارة المكلفة بأملاك الدولة⁽²¹⁶⁾.

وأثناء التحقيقات القانونية المنجزة، فإنه يتعين على مصالح أملاك الدولة التأكد من أن المعني قد استفاد من القطعة الأرضية وفق قانون الاحتياطات العقارية للبلدية أو حائزاً على هذا العقار المبني (ملك شاغر سابقاً) قبل تاريخ 18 نوفمبر 1990⁽²¹⁷⁾. وبالإطلاع على المذكرة رقم 3476⁽²¹⁸⁾ والمذكرة رقم 3190⁽²¹⁹⁾، فإن تحديد القيمة التجارية لهذه القطع الأرضية يتم على النحو الآتي:

- عندما يتعلق الأمر بالأوعية العقارية الممنوحة قبل 18 نوفمبر 1990 وهو تاريخ صدور القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، فإن القيمة التجارية تحدد قياساً على الأراضي القابلة للتسوية في إطار الاحتياطات العقارية للبلدية، وبذلك تتم حسب جدول الأسعار المعمول به في إطار المرسوم رقم 86-02⁽²²⁰⁾ مع زيادة 50% عندما يكون المعني حاصل على وثيقة تثبت عملية المنح لفائدته قبل صدور الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974

(216) - أنظر الفقرة الثانية من المادة 40، من القانون 08-15، السابق الذكر.

(217) - سامية عجاني، المرجع السابق، ص 74.

(218) - المذكرة رقم 03476، المؤرخة في 08 أبريل 2013، تحدد مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

(219) - المذكرة رقم 3190، المؤرخة في 27 مارس 2014، التي تحدد تقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

(220) - المرسوم التنفيذي رقم 86-02، المؤرخ في 07 جانفي 1986، الذي يضبط كيفية تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، الجريدة الرسمية عدد 01، المؤرخة في 08 جانفي 1986.

المتضمن قانون الاحتياطات العقارية، أو لما يثبت أن المعني يشغل عقار كان مبني في الأصل، والذي كان على مصالح أملاك الدولة تسويته آنذاك في الوقت المناسب.

- عندما يتعلق الأمر بقطع أرضية ممنوحة أو تم حيازتها بعد 18 نوفمبر 1990، فإن القيمة التجارية تستخرج من السوق العقارية وكأراضي جرداء، وبالتالي لا يطبق التخفيض من أجل الازدحام.

وهناك بعض الحالات لا تخص مجمل القطعة الأرضية، وإنما جزء فقط يكون محل تعدي أو منح إضافي، باعتبار أن المعن بالأمر يحوز على عقد ملكية على القطعة الأرضية الأساسية، وبما أن الأمر يتعلق بتسوية جزئية، يمكن أن تشتمل على مساحات صغيرة أو ذات طبيعة قانونية خاصة، وعندما تكون القطعة الإضافية قابلة للتسوية في إطار الاحتياطات العقارية للبلدية أو كانت في الأصل عقار مبني عبارة عن ملك شاغر، فإنه يتعين تطبيق الأسعار المحددة بالمرسوم 86-02 المشار إليه أعلاه مع زيادة 50%⁽²²¹⁾.

أ-2-2-2 كيفية التسديد: عملاً بأحكام المادة 20 من القانون 11-11⁽²²²⁾ والتي جاء نصها على النحو الآتي: "إن تسديد القيمة التجارية للأراضي المؤهلة للتسوية في إطار المادة 47 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، والمتضمن قانون المالية لسنة 2005، والمادة 40 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، يمكن أن يكون محل جدول دفع بالتقسيط بطلب من الراغبين وبدون فوائد ولمدة أقصاها عشر (10) سنوات.

كما يجب أن تحتوي عقود التنازل أو الدفاتر العقارية التي تعدها وتسلمها مصالح أملاك الدولة والمحافظة العقارية في هذا الإطار، على شرط عدم قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المعينة، ضماناً لإرجاع المبالغ المتبقية المستحقة لفائدة الدولة، حتى إتمام تسديدها كلياً".

إن تسوية الوعاء العقاري المشغول تتم عن طريق تسديد قيمة مالية لمدة زمنية تقدر بعشر (10) سنوات وبدون فائدة في شكل أقساط⁽²²³⁾، لذلك يتعين إدراج بند ضمن العقد الإداري

(221) - أنظر المذكرة رقم 3476، السابقة الذكر.

(222) - القانون 11-11، المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخة في 20 جويلية 2011.

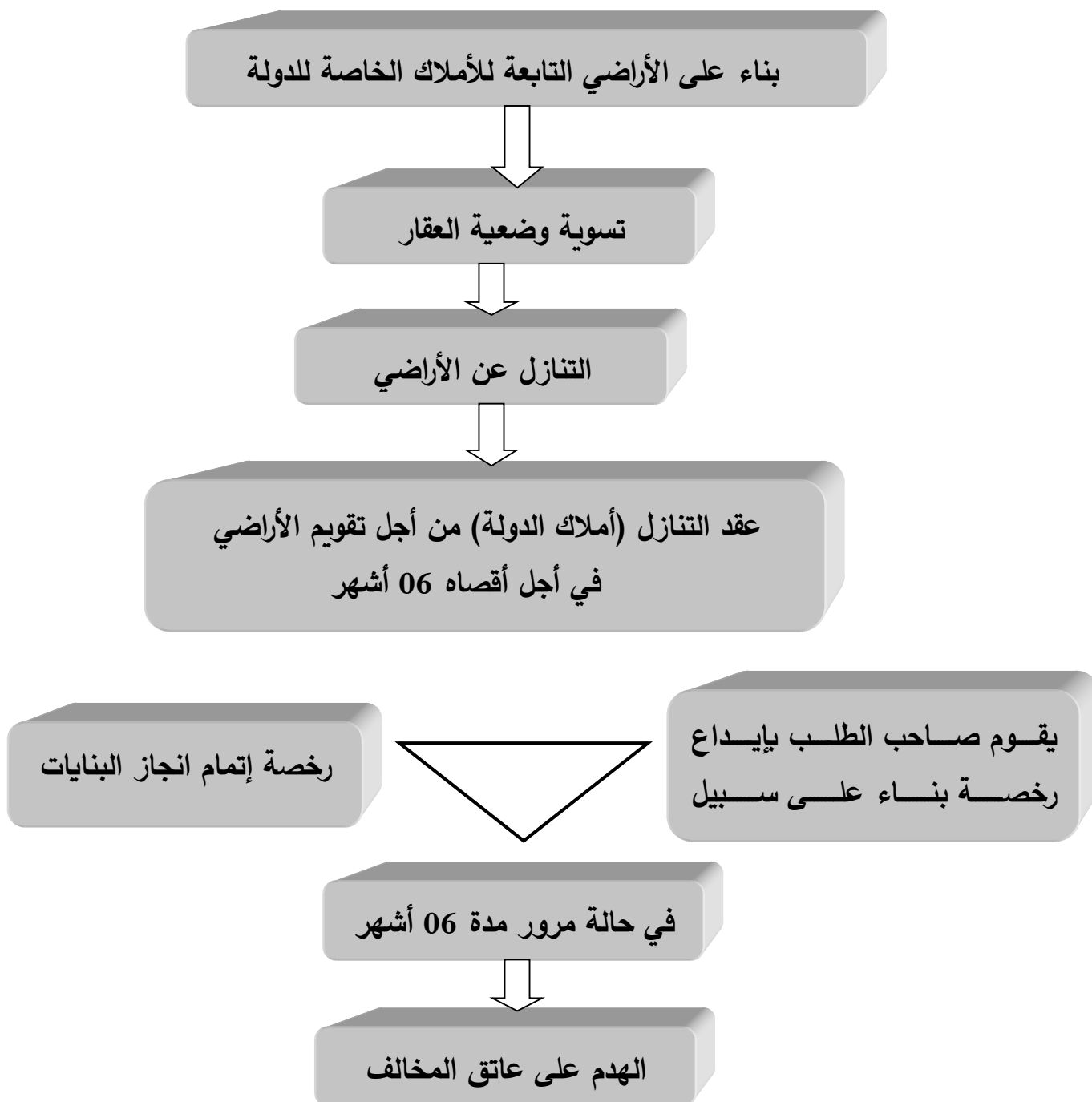
(223) - أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04-12، السابقة الذكر.

يقضي بعدم قابلية التنازل عن العقار إلى غاية التسديد الكلي للمبلغ المستحق للخرينة العمومية⁽²²⁴⁾، وبعد ذلك يتم تسليم سند الملكية عقب إعداد مقرر التسوية.

وعليه وبعد تحديد سعر القيمة التجارية من قبل إدارة أملاك الدولة للملك المتنازل عنه، تقوم هذه الأخيرة بإعداد عقد التنازل، وفي هذه الحالة وفي أجل ستة (06) أشهر من تاريخ إعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته إيداع حسب الحالة طلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز، وإذا لم يقدّم صاحب التصريح بهذه الإجراءات تطبق عليه أحكام المادة 87 من القانون 15-08⁽²²⁵⁾، والتي تنص على أنه: "يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) كل مصرح تمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب إتمام انجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد"

(224) - سامية عجايبي، المرجع السابق، ص 76.

(225) - الفقرتين (5-6) من المادة 40، من القانون 15-08، السابق الذكر.



أ-3 البناءات المشيّدة على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة: فإنه لا يمكن تحقيق مطابقتها وفقا للقانون 05-15، لذلك يتعين على لجنة الدائرة أن تقدم إعدارا

لصاحب البناء غير الشرعي لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده، وفي حالة عدم امتثال صاحب البناء تسري عليه أحكام المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المذكور سابقاً⁽²²⁶⁾.

لكن نجد أن هناك تعليمة وزارية مشتركة⁽²²⁷⁾، أشارت إلى إمكانية تسوية البناية المشيدة على المستثمرة الفلاحية دون تسوية الوعاء العقاري الذي يبقى ملك للدولة تابع للأملاك الخاصة، وتقرر حق الامتياز فقط، وتبقى محتفظة بملكية الرقبة وذلك في الفقرة الثانية والتي جاءت تحت عنوان "الحالات المتعلقة بالإخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأراضي التي شيدت عليها مباني غير شرعية".

وعليه فإن معالجة هذا النوع من الحالات تتم تبعا لوجود علاقة تربط المبنى المعني مع المستثمرة الفلاحية أو انتقائها، ويمكن أن نميز بين ثلاث حالات وهي:

أ-3-1 مباني صالحة للمستثمرة: وتتم التسوية بعد التأكد ميدانيا من أن المبان لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة.

أ-3-2 مباني لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية من طرف المستفيد أو المستفيدين: وهنا يتم إسقاط حق المخالف أو المخالفين، وتتم متابعتهم قضائيا.

أ-3-3 مباني مشيدة من طرف الغير (أجانب عن المستثمرة): فإذا ثبت تواطؤ المستثمر أو المستثمرين، ينبغي إسقاط حق هؤلاء مع متابعتهم قضائيا بسبب تحويل الطابع الفلاحي.

ب- تسوية الوضعية العمرانية:

تتمثل عملية تسوية الوضعية العمرانية للبناء من خلال تسليم الهيئات والجهات المختصة بالفصل في طلبات التسوية سندات تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية⁽²²⁸⁾، وتشمل هذه السندات على مايلي:

ب-1 شهادة المطابقة: طبقا لأحكام المادة 20 من القانون 08-15، فإن صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة يستفيد من

(226) - أنظر المادة 39 من القانون 08-15، السابق الذكر.

(227) - تعليمة وزارية مشتركة بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة المالية، ووزارة الداخلية، والجماعات المحلية، رقم 654، المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، تتضمن معالجة

ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز من طرف اللجان الولائية.

(228) - بويكر بزغيش، منازل العمران، المرجع السابق، ص 227.

شهادة مطابقة كوثيقة إدارية تثبت مشروعية البناية وجاهزية استعمالها للسكن أو استقبال الجمهور.

ب- 2- رخصة البناء على سبيل التسوية: إن رخصة البناء تعتبر وسيلة تمنحها الإدارة المختصة في إطار التشريع المعمول به، كما أن رخصة البناء على سبيل التسوية تعتبر بمثابة رخصة بناء بعدية، تصدر بناء على طلب من له الصفة في حق البناء الذي باشر تشييده دون إخطار مسبق للسلطات المعنية المختصة إقليمياً بمنح التراخيص المسبقة⁽²²⁹⁾، وجبرا لهذا الوضع، أمكن المشرع الجزائري صاحب البناية المشيدة بدون رخصة وبعد تسوية وضعية العقار الذي يشغله، من استصدار رخصة بناء على سبيل التسوية، وفي هذا الصدد نجد أن المادة 21 من القانون 08-15، أكدت على ذلك من خلال نصها على أنه: "يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية، وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء".

وتسمح هذه الرخصة بالربط المؤقت بشبكات الانتفاع خلال المدة الزمنية المحددة والتي يلزم خلالها التقدم بطلب شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية تحت طائلة سحب الرخصة⁽²³⁰⁾.

ب- 3- رخصة إتمام الانجاز: باستقراء نص المادة 19 من القانون 08-15 المشار إليه سابقا، فإن المشرع الجزائري، مكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز، وبذلك تعتبر هذه الأخيرة بمثابة وثيقة تعمرية ضرورية لإتمام انجاز البناية قبل شغلها أو استغلالها⁽²³¹⁾.

وعلى هاذ الأساس فإن رخصة إتمام الانجاز تفرض في حالات المطابقة التي تتعلق بوضعيات البناء الشرعي، بموجب الحصول المسبق على رخصة بناء من الإدارة المعنية بالتعمير، غير أن الأمر هنا يتعلق بعدم مطابقة المستفيد من رخصة البناء للأحكام الواردة فيها، مما حال دون حصوله على شهادة المطابقة⁽²³²⁾.

(229) - علي بن شعيان، المرجع السابق، ص 31.

(230) - بوبكر يزغيش، المرجع السابق، ص 228.

(231) - أنظر المادة 02 من القانون 08-15، السابق الذكر.

(232) - علي بن شعيان، المرجع السابق، ص 28.

إن رخصة إتمام الانجاز تتعلق بالبنائيات غير المكتملة والمتحصلة على رخصة بناء، إلا أن بسبب عدم إتمام البناية يعود إلى انتهاء آجال الرخصة، مما يتعين على صاحب هاته البناية بتقديم طلب تحقيق المطابقة للحصول على رخصة تسمح له بإتمام بنايته وفقا للآجال الممنوحة بموجب هذه الرخصة.

ب-4 رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية: يفترض في الشخص الذي يطلب رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية، أنه بدأ في أشغال البناء أو شيدّ بناية ولم يكملها وبذلك نكون أمام بناية غير متممة، وأنها شيدّت دون ترخيص مسبق بالبناء من طرف الجهات المختصة بمنح هذا النوع من التراخيص، وأمام هذا الوضع من المخالفات المرتكبة في مجال البناء والتعمير، نجد أن المشرع الجزائري بموجب القانون 15-08⁽²³³⁾، مكن المخالف من استصدار رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية، ويكون ذلك عبر إجراءات ومراحل كرسها كل من المرسوم التنفيذي رقم 09-154/09-155 المشار إليهما من قبل، وبناء على قرار لجنة الدائرة وموافقتها على تحقيق المطابقة فإنها ترسل قراراتها لرئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إعداد رخصة إتمام لنجاز على سبيل التسوية، ولا يكون هذا الأمر إلا بعد تسوية الصحن العقاري المشيدّ عليه البناية غير المتممة وغير الحائزة على رخصة بناء مسبقة.

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن القانون 15-08 لم يتعرض في مجمل مواده إلى تحقيق المطابقة بالنسبة للبنائيات غير الشرعية والمشيدة على أملاك عقارية خاصة تابعة للغير، فما مصير هاته البنائيات، على الرغم من أنها الأكثر شيوعا؟

والحل في اعتقادنا، يكمن في ضرورة تحويل ملف طالب التسوية إلى مديرية الحفظ العقاري بعد الاتفاق معها، وذلك من أجل التحقيق العقاري في حيازة الباني للاعتراف له بملكية الوعاء العقاري، ومنحه سند الملكية على أساس الحيازة مع الأخذ بعين الاعتبار بأن تكون مدة التحقيق العقاري المقررة في القانون 07-02 السابق الذكر، قصيرة جدا وتتلائم مع مدة الفصل في طلب التسوية أمام لجنة الدائرة وذلك للأسباب الآتية:

- أن الحيازة واقعة مادية تشترط وضع اليد بصفة مستمرة والظهور بمظهر المالك على الأقل لمدة سنة، وهذا شرط متوفر في صاحب البناء.

(233)- أنظر المادة 22 من القانون 15-08، السابق الذكر

- أن طالب التسوية له بناء مشيد على الوعاء العقاري، كدليل مادي على الحياة.
- أن حياة طالب التسوية هي حياة ظاهرة بوضع اليد ولا يمكن أن يُعترض عليها إلا حائز آخر به سند صحيح أو المالك فقط.

وفي حالة ظهور المالك الحقيقي للوعاء العقاري، فما على الحائز هنا إلا إثارة مسألة الالتصاق (والتي يندمج من خلالها الوعاء العقاري مع مواد البناء، اندماجا يصعب الفصل بينهما دون تلف) أمام المحكمة بناء على المادتين (784 و785) من القانون المدني الجزائري.

وهنا فإن مالك الوعاء العقاري لا يمكن له أن يطلب إزالة البناية، وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد أو أجره العمل أو يدفع مبلغا من النقود يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت، وإذا لم يستطع، جاز له أن يطلب تمليك الأرض لمن أقام عليها البناية نظير تعويض عادل⁽²³⁴⁾.

وبموجب التحقيق العقاري المنصوص عنه في القانون 07-02، وواقعة الالتصاق تسوي وضعية الوعاء العقاري المشيد عليه البناء غير الشرعي، وبعد ذلك تسوي وضعية البناية عن طريق تحقيق المطابقة وفقا للقانون 15-08.

وعن البنايات غير الشرعية المشيدة على أملاك وقفية، فإنه لا يمكن تسويتها، وتلحق بالوقف مهما كان حجمها وشكلها ودون أي تعويض، وهذا ما قرره المادة 05 من القانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف، ونجد هناك قرار صادر عن المحكمة العليا يؤكد كذلك على عدم قابلية تسوية البنايات غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوقفية.

ثانيا: قرار رفض طلب تحقيق المطابقة.

في حالة ما إذا لم يستوف صاحب البناية الشروط المتطلبة لتحقيق المطابقة، ويكون ذلك غالبا ضمن الحالات المنصوص عليها بموجب المادة 16 من القانون 15-08، والتي أشرنا إليها سابقا، والمادة 37 من نفس القانون، فهنا يتعين على مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية أو لجنة الدائرة على حسب اختصاص كل منهما في دراسة الطلب أن تصدر قرارا الرفض⁽²³⁵⁾، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني والمختص إقليميا خلال شهر

(234)- عيسى بن دوحه، الأدوات القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية، المنتدى القانوني العقاري .

(235)- بويكر بزغيش، منازعات العمرن، المرجع السابق، ص 229.

واحد، وعلى هذا الأخير تبليغ المصريح بقرار الرفض المعلن، وذلك خلال خمسة عشر (15) يوما بعد استلامه⁽²³⁶⁾.

ويكون قرار الرفض طبقا لنص المادة 46 من القانون 08-15 قابلا للطعن الإداري، فبإمكان المصريح، أن يودع طعنا مكتوبا في أجل ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه بقرار الرفض، مرفقا بتبريرات لجنة الدائرة أو مديرية البناء والتعمير على مستوى الولاية لدى لجنة الطعن المكلفة بالبت في طلبات الطعن⁽²³⁷⁾.

وعليه سوف نتطرق إلى تشكيلة لجنة الطعن وكيفية سيرها من خلال مايلي:

أ- تشكيلة لجنة الطعن:

لقد استحدث المشرع الجزائري بموجب المادة 47 من القانون 08-15 لجنة الطعن قصد محاولة التحكم في التعمير ومراقبته ودعم أهدافه المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات وتسوية وضعيتها، وفي سبيل إعادة النظر في الملفات المرفوضة ومراجعة القرارات الصادرة بشأنها، لذلك أسند المشرع لهذه اللجنة مهمة الرقابة على قرارات كل من لجنة الدائرة واللجنة الموجودة على مستوى مديرية التعمير والبناء للولاية، والفصل في الطعون المقدمة بشأنها⁽²³⁸⁾، وقبل الخوض في مهامها لابد أن نستعرض تشكيلة لجنة الطعن حيث نجد أن المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المشار إليه آنفا نصت على تشكيلة لجنة الطعن والتي تتكون من:

* الوالي رئيسا.

* رئيس المجلس الشعبي الولائي.

* عضوين من المجلس الشعبي الولائي، منتخبين من طرف زملائهما.

* مدير التعمير والبناء.

* مدير الأملاك الوطنية.

* مدير المحافظة العقارية.

(236) - أنظر المادة 45 من القانون 08-15 السابق الذكر.

(237) - الزين عزري، كاهنة مزوزي، تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد الرابع عشر،

العدد 02، مارس 2014، ص 298.

(238) - عابدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 162.

* مدير المصالح الفلاحية.

* مدير الأشغال العمومية.

* مدير الموارد المائية.

* مدير الطاقة والمناجم.

* مدير البيئة.

* مدير السياحة.

* مدير الثقافة.

* رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

وما يلاحظ على هذه اللجنة غياب مدير الحماية المدنية من هذه التشكيلة، في حين أن لجنة الدائرة تضم ممثل عن مديرية الحماية المدنية، لذلك يستوجب تعديل نص هذه المادة وإدراج مدير الحماية المدنية ضمن هذه التشكيلة، لأن رأي الحماية المدنية ضروري خاصة في البنايات التي تستقبل الجمهور⁽²³⁹⁾.

ويمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعد في أشغالها²⁴⁰، وفي إطار السير الحسن للجنة الطعن، فإنه ينشأ لديها أمانة تقنية تسهر على مايلي:

* استلام ملفات الطعون.

* تسجيل طلبات الطعون حسب تاريخ وصولها.

* تحضير اجتماعات لجنة الطعن.

* إرسال الاستدعاءات المرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن.

* تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى.

* تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون.

* إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.

ب- كيفية سير عمل لجنة الطعن:

يمكن للشخص الذي تم رفض طلبه من قبل لجنة الدائرة أو اللجنة الموجودة على مستوى مديرية البناء والتعمير للولاية، أن يتقدم بطعن إداري (تظلم) أمام اللجنة المكلفة بنظر الطعن

(239) - المرجع نفسه، ص 165.

(240) - أنظر الفقرة الثانية من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155..

على مستوى الولاية⁽²⁴¹⁾، ويحدد له أجل ثلاثين (30) يوما يبدأ سريانه من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة أو اللجنة المستحدثة على مستوى مديرية البناء والتعمير في الولاية. وعلى إثر الطعون المرفوعة أمام لجنة الطعن الولائية، فإنها تجتمع بناء على استدعاء من رئيسها في مقر الولاية⁽²⁴²⁾، وفق ما تقتضيه المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 السابق الذكر.

وبحسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي 155-09، فإن اللجنة تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصريح، كما أنه لا تصح مداولاتها إلا بحضور (2/3) ثلثي أعضائها على الأقل⁽²⁴³⁾.

وفي هذا الشأن يمكن للجنة الطعن أن تبادر بكل تحقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة⁽²⁴⁴⁾، وعند انتهاء دراسة الطعون، فإنها ترسل المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين يوما من تاريخ استلامها الطعن، والتي تبت نهائيا في تحقيق المطابقة لموضوع الطلب⁽²⁴⁵⁾، لكن نجد أن التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04-12 المشار إليها سابقا، جاءت بخلاف ما تم النص عليه بموجب المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، حيث أنها أكدت على أنه يتم إرسال قرارات لجنة الطعن مباشرة إلى رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنية وترسل نسخة من المحضر إلى لجنة الدائرة على سبيل الإعلام فقط، ويتعين أن ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام.

ونشير في هذا الصدد إلى أنه يجب أن تسجل مداولات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضاؤها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه بحسب ما ورد في المادة 20 من المرسوم 155-09 المشار إليه سابقا.

(241) - يقدم للطاعن وصل استلام مقابل إيداع طعنه.

(242) - لم يتم تحديد آجال لإرسال الاستدعاءات قبل انعقاد الدورة إلى أعضاء لجنة الطعن، مما قد يترتب عنه عدم قانونية الاجتماع لعدم تبليغ الأعضاء بمدة زمنية قبل انعقاد الدورة أو الاجتماع.

(243) - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09

(244) - أو قرار اللجنة المستحدثة على مستوى مديرية التعمير والبناء للولاية والمشار إليها بموجب التعليمات رقم 04-12، السابقة الذكر.

(245) - أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، السابق الذكر.

وفي إطار الضمانات المكرسة للأفراد من تعسف الإدارة، نجد أن المشرع منح للأفراد حق اللجوء إلى المحاكم الإدارية في حالة رفض لجنة الطعون للطلبات المرفوعة أمامها وهذا ما نجده مكرس في قانون التهيئة والتعمير 90-29، وتحديدا في المادة 63 منه حيث تنص على مايلي: "يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة... غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

غير أن تقديم التظلم أو ما يسمى بالطعن الإداري بحسب المادة 46 من القانون 08-15 يكون بصفة غير إلزامية، أي فيه طابع الاختيار، وهذا ما يستفاد من نص المادة المشار إليها أعلاه، حيث تنص على أنه: "يمكن للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47 أدناه في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ تبليغه قرار الرفض". وبذلك فإن رفع التظلم المسبق لا يشكل قيدا على رفع الدعوى أما الجهات القضائية المختصة (الإدارية) بحسب ما هو مقرر بموجب قانون الإجراءات الإدارية والمدنية 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008.

أما عن الآجال المنصوص عليه بموجب المادة 52 من القانون 08-15 لرفع الدعوى القضائية أما الجهات الإدارية محددة بأجل شهر (30 يوما) يبدأ سريانها من يوم تبليغ لجنة الطعن بقرار الرفض للشخص المصرح، وهذا يتتافى مع الآجال المحددة في المادتين (829 و830) من القانون 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي، وفي حالة تقديم تظلم أمام الجهات الإدارية مصدرة القرار وفي حالة ردها خلال أجل شهرين وكان قرارها الرفض، فإنه يمنح أجل شهرين للمتظلم لتقديم طعنه القضائي والذي يسري من تاريخ تبليغه بالرفض، وفي حالة سكوت الإدارة (لجنة الطعن) المتظلم أمامها عن الرد خلال شهرين (02) بالرفض ويستفيد المتظلم من أجل شهرين (02) لتقديم طعنه القضائي الذي يسري من تاريخ انتهاء شهرين (02).

قائمة المراجع

- كمال تكواشت، التعمير والبناء-في التنظيم وإعادة التنظيم- أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة¹، (2015-2016).
- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة¹، (2008-2009).
- عايدة دIRM، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، (2014-2015).
- باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، (2014-2015).
- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر، جوان 2007.
- الزين عزري، كاهنة مزروزي، تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد الرابع عشر، العدد 02، مارس 2014، ص 298.
- عيسى بن دوحه، الأدوات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية، المنتدى القانوني العقاري .
- مريم بوشربي، عيسى بن دوحه، دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية تحقيق مطابقة البناءات وإنجازها، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد الثالث، العدد 05، جوان 2015، ص 09.
- بوبكر بزغيش، مخطط شغل الأراضي أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد التاسع، العدد الأول، 2018.
- ياسمين ستي قزاتي، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2016.
- (محمد يوسف-محمد أمين مزيان)، دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في تحقيق تسوية البناءات غير الشرعية في ظل قانون مطابقة البناءات 08-15، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد الثالث، العدد الثاني، ديسمبر، 2016.
- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.
- عمر حمدي باشا- ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة ، دار هومة، الجزائر، 2015.

- (مريم بوشري-عيسى بن دوحه)، دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد الثالث، العدد الخامس، جوان، 2015.
- سامية عجابي، الأدوات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية. مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع القانون الإداري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، (2015-2016)، ص 77.
 - (1)- ذبيح زهيرة، أزمة البناءات اللاشرعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة عامة ومالية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، (2000-2001)، ص 60، نقلا عن سلسبيل كيجل، المرجع السابق، ص 73.
 - حسناء بوشريط، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقا للقانون 15-08، مجلة الحقوق والحريات، المجلد الأول، العدد 01، سبتمبر 2013، ص 481.
 - نصر الدين منصر، نعيمة ذيايبي، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15-08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد الأول، العدد 03، سبتمبر 2017، ص 177.
 - فايزة جروني، مليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 15/08، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد التاسع، العدد 03، ديسمبر 2018، ص 745
 - سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية، مذكرة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، (2007-2008)، ص 118.
 - صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015.

<http://elearn.cu-elbayadh.dz/moodle/course/view.php?id=1015>

رابط الدروس عبر الخط