



جامعة 8 ماي 1945 - قالمة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون عام (منازعات الإدارية)

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون

تسوية البناءات غير الشرعية
في ظل القانون
15/08

تحت إشراف الأستاذ:

د/نويري عبد العزيز

إعداد الطالبتين:

- سوامية سمية

- بسكري ابتسام

تشكيل لجنة المناقشة:

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د/عصام نجاح	جامعة 8 ماي 45 قالمة	أستاذ محاضر	رئيسا
02	د/مسعود بوصنوبرة	جامعة 8 ماي 45 قالمة	أستاذ محاضر	عضو مناقشة
03	د/عبد العزيز نويري	جامعة 8 ماي 45 قالمة	أستاذ محاضر	مشرفا

السنة الجامعية 2014/2013

الإهداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

- من قال فيهما الرحمن ﴿وَأخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذَّلْجِ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّي أَرْحَمُهُمَا﴾ كما ربياني صغير
- إلى من منحني الحب والحنان وسهر على راحتي إلى مصدر فخري وعزتي، إلى من كانت سبب وجودي وأنارت دربي بمصاييح الجد والمثابرة أُمِّي الحبيبة الغالية، الحنوننة، الطيبة أدامها الله نورا يضيء حياتي.
- وأبي العزيز حبيب قلبي الذي أنار لي بنوره الدرب جازه الله خيرا.
- إلى كل إخوتي كمال، مراد، غلام وحسام.
- إلى شقيقتي الغالية أدامها الله سنداً لي في حياتي "مروة".
- إلى رفيق الدرب وشريك حياتي، والذي كان محفزاً لي طوال هذه السنة إلى قرة عيني زوجي الغالي مع الشكر الجزيل قدر أمانينا، وإلى جميع عائلته الكريمة فرداً فرداً خاصة والديه الكريمين أطل الله في عمرهما وأن يفتح لهما باب الجنة بإنشاء الله.
- إلى كل من دفعني قدماً لإتمام مشواري الدراسي سواء بالكلمة الطيبة أو بدعاء لي، ولكل صديقاتي ابتسام، آمال، نوال، أمينة... الخ.

سمية

الإهداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

- إلى من قال فيهما الرحمن

وبالوالدين إحسانا

- إلى الذين انتظروا بتلهف إنهاء هذا العمل أُمِّي وأبي وجدتي وجدتي
- إلى أختي الحبيبة الغالية التي كانت سنداً لي وتوأم روحي نهلة.
- إلى زوج أختي وابنها معزز وإلى الكتكوت ضياء الدين .
- إلى عيناى الاثنين إخواني اليمنى عبد الوهاب واليسرى أيمن ولؤي.
- إلى جميع عائلتي الكريمة فرداً فرداً. إلى كل زملائي وزميلاتي في المسار الجامعي بالإضافة إلى كل صديقاتي: سمية، أمينة، حياة، أمينة، سهيلة، خولة، سارة.
- إلى كل من ساعدني على إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.
- إلى كل الذين ساهموا ولو بكلمة طيبة.

ابتسام

﴿الشكر﴾

لا تنسوا الفضل بينكم

بعون الله وفضله قمنا بإنجاز هذا العمل المتواضع، ونحن نجني ثمرته، ثم نتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المؤطر **نوبري عبد العزيز** على قبوله الإشراف على هذا العمل.

كما نتوجه له بالشكر على كل مساعدات التي قدمها لنا من أجل أن يكتمل هذا العمل وهذا من خلال النصائح التي قدمها لنا طوال فترة إشرافه على هذه المذكرة، فعرفان له على هذا المجهود نتوجه له بخالص الشكر وعميق الامتنان.

كما نتوجه بالشكر إلى السيد الرئيس والسادة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم الإشراف على مناقشة هذا البحث.

كما نشكر كل الذين ساهموا ولو بكلمة طيبة في مساعدتنا على إتمام هذا العمل خاصة "رئيس أمناء الضبط بالمحكمة الإدارية فاروق سلماي".

كما نتقدم بالشكر إلى كل أساتذتي العلوم القانونية وجميع العاملين في الإدارة -قسم الحقوق-.

من أدعية الرسول صلى الله عليه وسلم

اللهم لا تصيبني بالغرور إذا نجحت ولا اليأس إذا فشلت

ولكن ذكرني دائما بالتواضع

اللهم أنفعني بما علمتني

وعلمني ما ينفعني وزدني علما

اللهم إنني أعمد بك من الشقاق

والنفاق وسوء الأخلاق

مقدمة:

تعتبر الجزائر كدولة نامية تشهد زيادة مستمرة في معدلات النمو الحضري بسبب التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي تمر بها، فإن الجزائر أثناء المرحلة الاستعمارية كانت تشهد نمو سكانية بطيئا نتيجة الحروب وسوء المعيشة، أما مرحلة الاستقلال شهدت انفجار سكانية كبيرا نتيجة لارتفاع نسبة النمو الديمغرافي، مما أدى إلى تضاعف سكان المدينة، حيث ازداد عدد المهاجرين من الريف نحو المدينة بحثا عن العمل ومستوى أفضل، مما جعل واقع المدينة يعاني من مشاكل عديدة من بينها البناء الفوضوي الذي شكل مصدر لكثير من المعيقات التي تقلل من أهمية المخططات العمرانية وبالتالي يؤثر سلبا على التنمية العمرانية، حيث تحتل قضية التعمير محور اهتمام شرعي كل دول العالم لأنها تمس بالحضارة والبناء وانتهاج الجزائر سياسة التصنيع بعد الاستقلال داخل مدنها وتقليص دور الفلاحة كان عاملا هاما ومباشرا في زيادة جذب سكان الريف، وهذا لعدم تقرب الخدمات الاجتماعية إلى سكانه. ومن ثم بدأت تلك المناطق المتخلفة تتسع نطاقاتها وتنتشر أكثر مما مضى فأصبحت الجزائر في أغلب الأحيان غير قادرة على التوسع في تسيجها العمراني، مما اضطر السلطات المعنية من إصدار القوانين لتسوية وضعية البناء الغير شرعي.

- أسباب ودوافع الدراسة:

إن أهم الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع نذكر منها ما يلي:

- اعتباره موضوعا هاما وذو صلة بتخصص الدراسة.
- معرفة أسباب وأبعاد ظهور البناء الفوضوي، وكيفية تسويتها.

أما أهمية الدراسة تتجلى فيما يلي:

إن هذا الموضوع يعتبر جانب مس أغلب البلدان المتقدمة منها والنامية. ونظرا لأهمية البالغة

التي يمثلها هذا الموضوع، فقد جعل منه سبب لاختيار الدراسة.

تفاقم شكل البناء الفوضوي أو التوسع مخطط في العديد من الدول وانتشاره بشكل ملحوظ وعدم التمكن من حلة نهائيا جعله دائما محط أنظار السلطات العمومية.

عدم توفر المراجع المتخصصة، قلة المراجع، وتوفر إلا القوانين.

أما المنهج الذي اتبعناه هو منهج وصفي تحليلي

منهج الوصفي عند تشخيص ماهية البناء الفوضوي وتسويته قبل سنة 2008.

أما المنهج التحليلي في الفصل الثاني والثالث بتحليل النصوص القانونية، أما الإشكالية التي يمكن طرحها، ما هي ماهية البناءات الفوضوية، وكيفية تسويتها في ظل قانون 15/08.

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا الخطة التالية: قسمنا موضوعنا إلى ثلاثة فصول:

تناولنا في الفصل التمهيدي: ماهية البناء الفوضوي وكيفية تسويته قبل سنة 2008.

أما الفصل الأول: تطرقنا إلى تحقيق مطابقة البناءات في ظل قانون 15/08.

أما الفصل الثالث آثار البث في تحقيق مطابقة البناءات ويختتم موضوع بملخص نبرز ملاحظتنا واقتراحاتنا بشأن قانون 15/08.

الفصل التمهيدي:

ماهية البناء الفوضوي وتسوية وضعيته قبل سنة 2008

سوف نتطرق في هذا الفصل إلى كل من مفهوم البناء الفوضوي وخصائصه وأشكاله وأسباب ظهوره، وسوف نتطرق أيضا إلى كيفية تسوية وضعيته قبل سنة 1985 من خلال الأمر 26/74 والقانون 01/85 وبالتالي وجب عرضها في مبحثين مستقلين أولهما يتحدث عن مفهوم البناء الفوضوي، أما الثاني فيتحدث عن تسوية وضعيته قبل سنة 1985.

المبحث الأول: ماهية البناء الفوضوي:

سوف نتطرق في هذا المبحث إلى دراسة ماهية البناء الفوضوي والذي يتكون من مطلبين، حيث أن المطلب الأول يتحدث على مفهومه، أما المطلب الثاني يتحدث عن أسباب ظهوره.

المطلب الأول: مفهوم البناء الفوضوي:

في هذا المطلب يوجد فيه 03 فروع، حيث في الفرع الأول يتناول تعريفه، أما الفرع الثاني يتناول خصائصه، أما الفرع الثالث يتناول أنواعه.

الفرع الأول: تعريف البناء الفوضوي:

نظرا لما تضمنته كلمة البناء الفوضوي من سمات ذمية فقد برزت عدة مصطلحات لمفهوم المنطقة المتخلفة أو المنطقة القصدية أو المناطق المتدهورة.

ويشير معنى البناء الفوضوي في بعض الدراسات التي تناولت مشاكل المدينة إلى تواصل عدة مساكن، وتتكون من طابق واحد أو أرضية مكونة أحياء أزقة ملتوية وتعتمد في نموها على التوسع والانتشار باستحواذها على المساحات الهامة في المدينة، وتتواجد في أطراف المدن وتتميز بكثافة سكانية عالية وبصفة عامة تشكل الامتداد الطبيعي لنمو غالبية المدن التي تتميز بهذه الظاهرة ويصبح التعامل معها بهدف تخطيطها صعب بسبب تلك الوضعية في دراسة.

وفي دراسة عن الأحياء الغير مخططة للدكتور علي بوعناقة (بما يشمل استعمال هذا المفهوم بالنسبة للقائم بالدراسة سواء الأحياء القصدية أو أصناف أخرى من البناء الفوضوي الغير مخطط). ومن خلال مفهوم البناء الفوضوي يتضح لنا بأن هناك عدة تعاريف نذكر أهمها: (1)

(1) - مشتاق فوزي: البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009/2008، ص 08.

ويعتبر مصطلح البناء الفوضوي أكثر شمولاً مبدئياً من مصطلح السكن القصديري، كما أنه يحمل في طياته مقارنة من جانب القانون أو الوضعية القانونية لهذا السكن ومصطلح البناء الفوضوي يرسم في الفكر مباشرة تصوراً أولياً بشأن هذا النوع من السكن، حيث يتبادر للذهن مباشرة تصور في شكل عدّة مباني متناثرة حول المناطق الحضرية دون انسجام يتماشى والمقاييس العمرانية التي تؤهلها لتكوين مدينة أو قرية

أو يتبادر للذهن تصور مساكن متلاصقة فيما بينها لا تحترم فيها الإرفاقات الخاصة بالطريق أو الاصطفاف في أشكال هندسية منسجمة تمكن من ربطها بشبكات الخدمة القاعدية من الكهرباء أو الماء والصرف الصحي⁽¹⁾.

ويعرفه عبد الفتاح وهيبه بأنه عبارة عن تواصل عدة منازل تتكون عادة من طابق واحد أو عادية تتكون من عدة أحياء ذات أزقة ملتوية تعتمد في نموها التوسع والانتشار باستحواذها على مساحات عامة في المدينة⁽²⁾، ومن خلال هذا التعريف نجد بأن البناء الفوضوي قد يكون:

السكن القصديري، كما يعرفه أحمد زكي بدوي، علماً أنه يتميز من الناحية المادية سوء حالة المباني وضيق الطرق وانتشار القذورات في كل مكان كما يتميز من الناحية الاجتماعية بازدياد كثافة السكان والفقر وسوء حالة الصحية وارتفاع نسبة تشرد والأحداث والإجرام.

كما يعرفه عبد الرحيم حفيان بأنه "التجمعات السكانية التي تتميز بعدم شرعية الاستغلال الأراضي وكذلك عدم عقلانية البناء". وهذا الشكل من البناء أخذ تزايد مؤخراً⁽³⁾.

البناء المخالف للقانون: يأخذ هذا المصطلح بالمعيار القانون لتحديد طبيعة البناء، ويقصد بالقانون في هذا الإطار جملة القوانين المتصلة بالبناء والتعمير التي تفرض شروطاً يجب مراعاتها أو الإجراءات

(1) - www.djelfainfo/vb/showIhre.dhp.htm :17 :00h jour 16/03/2014.

(2) - عبد الفتاح وهيبه: جغرافية العمران، دار النهضة، بيروت، لبنان، 1973.

(3) - مشتاق فوزي: مرجع سابق، ص 39.

يتحتم إتباعها ويترتب على احترام شرط أو إجراء اعتبار البناء الذي تم مخالفا له بأنه بناء غير قانوني ولا يتسع المقام هنا بالخصوص في مسألة التفرقة بين المصطلح غير القانوني وغير الشرعي كذلك. طالما أن الشرعية في نهاية المطاف تستلهم أصولها من القانون ومبادئه⁽¹⁾.

خلاصة:

مما سبق يمكننا أن نقدم تعريفا عاما لهذه الظاهرة البناء الفوضوي هو عبارة عن مناطق سكنية جمعت لأطراف المدينة وأنشئت لطرف سكان ذوي خلفيات اجتماعية وثقافية متباينة تفتقر عموما إلى مخطط حضري رئيسي وتتميز بالازدحام الشديد للمباني وسكان وتدهور الأوضاع الصحية العامة.

الفرع الثاني: خصائص البناء الفوضوي:

يتميز البناء الفوضوي بخصائص تميزه عن غيره من الأنماط العمرانية داخل المدينة مع الإشارة إلى أن معظم هذه الخصائص مشتركة لدى العديد من الدول وخاصة منها النامية نظرا لتجانس وتباين الظروف الاجتماعية والاقتصادية الممهدة لظهور مثل هذا العمران

يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء

عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة في هذه الحالة، مراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة⁽¹⁾.

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق (المبينة في المقطع أعلاه) إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة أو التوجيهات المنصوص عليها طبق للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض منجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المنجزأة إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء يعد لاغيا.

عندما تمنح الرخصة أو تشتمل على تحفظات فيجب أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المتخصصة معللا.

(1) - القانون رقم 29/90 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المادة (76)، المادة (76) مكرر.

الفرع الثالث: أنواع البناء الفوضوي:

هناك عدة أنواع تندرج ضمن البناء الفوضوي هي:

1- السكن غير المخطط:

هو كل بناية أنجزت دون رجوع إلى أدوات التعمير حيث أن القانون المعمول به يفرض على كل من أراد البناء طلب رخصة البناء فهي بمثابة سند رسمي يحدده عقد البناء إذ يصدر من طرف البلدية (A.P.C) ويأخذ الرأي التقني من مديرية التعمير والبناء والسكن (DUCH).

2- السكن العشوائي:

يضم نوعين من البناء:

أ- **سكن عفوي هش**: يطلق عليه اسم البناء القصديري: فهو سكن يبنى بمواد بسيطة كبقايا الخشب، صفائح من الحديد وهو متواجد بشكل مذهل في المغرب الأقصى تحديدا بالمدينة، وفي مصر تحديدا القاهرة⁽¹⁾ وفي الجزائر يوجد في بعض الأحياء الصحوية.

ب- **سكن عفوي صلب**: يتم بناء هذا النوع من السكن بمواد ملائمة وبالأحرى لائقة من الجانب الفيزيائي، فهي مشابهة ومطابقة نوعا ما للبنائيات القانونية، لكن تبقى عفوية لانعدام تجمع مرافق الأساسية، ومقارنة مع السكن القصديري فهي تمثل مساكن محدودة الراحة.

(1) - مشنان فوزي: البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009/2008، ص 54-55.

3- السكن الذاتي التلقائي:

ليكن اعتبار هذا النوع من السكن من أنواع السكن الفوضوي الصلب، فهو سكن مكون أساسا من مساكن فردية تسكن بها أسرة واحدة وتبنى هذه المساكن من طرف المالك للعقار الأراضي، فهذه المساكن يتكفل بها مالکها بأكملها.

4- السكن الذي يتم بدون أوراق قانونية رسمية:

يتطور هذا النوع من السكن بسرعة خارج المحيط العمراني الحضري أو يستوطن على الأراضي العمومية، والأراضي صعبة التعمير أو البناء عليها، وذات وضعية قانونية غير محددة مثل ضفاف الوادي أو المحاجر القديمة... وغيرها، مما جعل المواطن في صراع دائم مع السلطات المعنية خاصة مع البلديات (A.P.C) لتسوية وضعيتها.

5- السكن الناقص التجهيز:

تعتبر مناطق السكن الفوضوي دون مستوى السكن الملائم لأنها مجردة من الكثير من التجهيزات وهذا لأنها أُنجزت في مراحل التاريخية صعبة وبالتالي لا تتوفر على تجهيزات اللازمة لذلك نجد هذا النوع عادة من السكن في النواة القديمة للمدينة وحالته متدهورة بسبب قدمه وعدم تعرضه لعمليات الترميم⁽¹⁾

6- مراكز العبور:

وهي مراكز جمعت فيها عائلات كثيرة تضررت مساكنها لظروف ما، وحمايتها مؤقتا إلى حين إيجاد مساكن لائقة لإيوائهم.

(1) - مشنان فوزي: مرجع سابق، ص 55-56.

المطلب الثاني: أسباب ظهور البناء الفوضوي:

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى الأسباب التي أدت إلى ظهور البناء الفوضوي أو على الأقل التي ساهمت في تفاقم هذا المشكل.

الفرع الأول: قصور النصوص القانونية (أسباب قانونية وسياسية).

أولاً: أسباب قانونية: سوف نتطرق إلى النصوص القانونية حسب تسلسلها التاريخي.

1- الثورة الزراعية:

هذه الفترة تبدأ من تاريخ صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية رقم 173/71 المؤرخ في 1971/11/08 وهو الأمر الذي أحدث تغييراً جذرياً في تنظيم الملكية العقارية حيث ألغى جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة.

كما كان نقطة بداية لصدور نصوص اللاحقة تتعلق بالملكية العقارية وتنظيمها على أسس حديثة، وينص هذا الأمر في مادته 19 لأن الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي الآتية:

أ- الأراضي الفلاحية البلدية

ب- الأراضي الفلاحية أو ذات طبيعة الفلاحية التابعة لأملاك الولاية أو الدولة بما فيها الأراضي الفلاحية التابعة للمؤسسات العمومية ما عدا المخصصة للبحث أو التعليم⁽¹⁾

ج- الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية المؤممة في إطار الأمر المتضمن الثورة الزراعية.

د- أراضي العرش الفلاحية

(1) عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري: دار هومة، الجزائر، 2003،

هـ- أراضي الفلاحية أو ذات طبيعة الفلاحية التي يهملها أصحابها بعد اختتام عمليات الثورة الزراعية

إن الأمر المتضمن الثورة الزراعية كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية، لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي الدولة وتستغل من المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية، ما عدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن استغلالها جماعيا، فتستغل بصفة فردية ومن ثمة أن هذا النظام الجديد يعكس تماما الأهداف التي كان القانون سيناتوس كونسولت Cinatus Consult يرمي إلى تحقيقها والمتمثلة في القضاء على استغلال الجماعي للأراضي وإنهاء حالة الشيوع بتقسيم أراضي العرش بين السكان⁽¹⁾

قد ظهر في البداية أسلوب تسيير الذاتي كطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون، حيث تولى هذه المهمة نفر من عمال المزارع وبشكل تلقائي وأمام هذا الوضع لم تجد الدولة آنذاك بدأ من اعتراف المؤقت بهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22، حيث منح لأولئك العمال الحق في استعمال واستغلال العقارات الفلاحية التي استولوا عليها عقب رحيل المعمرين، وحتى لا تستغل هذه العقارات في عملية المضاربة أصدرت الدولة مرسوم 103/62 المؤرخ في 1962/10/23 الذي منع بيع الأملاك الشاغرة واعتبر جميع المعاملات العقارية المبرمة في هذا الشأن من تاريخ استغلال من يوم صدوره باطلة.⁽²⁾

وفي 22/23 مارس 1963 صدرت مراسيم تباعا لضبط قواعد التسيير الذاتي بشكل قانوني أكثر تنظيما وبينت الأجهزة المكلفة لعملية التسيير الذاتي وعلاقتها بالإدارة المركزية، كما تم بمقتضى المرسوم 90/63 الصادر في 18 مارس 1963 إنشاء الديوان الوطني للإصلاح الزراعي كهيئة وصاية على المزارع المسيرة ذاتيا.

(1)- عبد الحفيظ بن عبيدة: نفس المرجع، ص 19.

(2)- عجة الجبلالي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار خلدونية، الجزائر، سنة 2005، ص 29.

وحيث أن الازدواجية في تنظيم المزارع المسيرة ذاتيا بوجود مدير معين من طرف الوصاية إلى جنب أجهزة المزارع التسيير الذاتي قد كرس التبعية البيروقراطية في جهة الوصاية وأفقد أجهزة التسيير بالمزارع حرية المبادرة وسرعة اتخاذ القرار فإنه حمل بنور فشل هذا النظام، حيث انخفضت مردودية المزارع المسيرة ذاتيا بشكل كبير ودفع الدولة للبحث عن حل بديل⁽¹⁾.

وفي سبيل تحقيق الأهداف قانون الثورة الزراعية تم إنشاء صندوق الثورة الزراعية بنفس الأمر 73/71 حيث تم اعتماد على أداة التأميم لإدماج أجزاء معينة من ملكيات الخاصة (مبدأ الأرض لمن يخدمها)، وبالتالي يكون مرتبط ارتباطا مباشرا لاستغلال الشخصي للعقار الفلاحي وعلى هذا الأساس تكون الحيازة غير كافية حسب هذا المبدأ للمحافظة على حق الملكية، فيصبح المالك الأصلي للأرض مهمل ومتغيب عنها ينجز عنه سقوط حق الملكية كما تسقط الملكية في حالة تأميم الجزء الفائض عن قدرات المالك الأصلي وحاجاته.

إن أحكام الأمر رقم 182/65 المؤرخ في 10/07/1965 والذي هو بمثابة دستور مصغر لسلطة آنذاك يفوض رئيس سلطة مجلس الثورة سلطة التشريع عن طريق الأوامر.

فقانون الثورة الزراعية أكد على معايير من أجل تأميم الفائض عن الملكية الخاصة وتحجيمها حتى لا تتحول إلى ملكية استغلالية حسب المنطق السائد آنذاك نذكر منها:

- معيار القدرة على العمل أي لا تتجاوز مساحة الملكية الطاقة الشخصية للمالك أو لعائلته.
- المعيار الثاني الدخل للمالك وأسرته (بحيث يؤمم الجزء الفائض من هذا الدخل).
- المعيار الثالث: يعتمد على نوعية الأرض من حيث الجودة والمردودية (حيث يتم تأميم الأراضي الخصبة ذات المردودية العالية بغرض تحقيق توازن معيشي بين كبار الملاك وصغار المنتجين).

إن هذه المعايير الفضفاضة التي جاء بها قانون الثورة الزراعية لتحجيم الملكية الخاصة وربط ذلك بالقضاء على الإقطاع الذي لا يجد له محل في الجزائر. كل هذا جعل القطاع الخاص يقاوم

(1) - عجة الجيلالي: نفس المرجع، ص 37.

إجراءات التأميم بكافة السبل القانونية منها وغير القانونية منها، وأضطهر الكثير من الخواص القيام بالبيع الصورية لتفادي التأميم أو اللجوء إلى البيع العرفية نظرا لقلّة التعويض الممنوح في حالة التأميم، ومن هنا اكتسب عدة أفراد عقارات فلاحية بعقود عرفية فمنهم من استمر في فلاحتها ومنها من حولها عن مقصدها وأهمّ لها حتى صارت بور لبيعها مرة أخرى كأرض للبناء أو يسكنها بنفسه، وكانت هذه هي البداية الأولى من الناحية القانونية لظهور البنايات خارج سلطة القانون⁽¹⁾.

2- قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 المؤرخ في 1987/12/08:

جاء القانون 19/87 لبيّن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية في إطار قانون 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 المتعلق بالأموالك الوطنية الذي كان ساري المفعول آنذاك، وفي ظل دستور 1976 وقد تضمن هذا القانون عدة ثغرات قانونية، حيث أتاح هذا القانون لكل شخص جزائري الجنسية أن يملك أرض تابعة للأموالك العامة إن قام باستصلاحها ضمن آجال محددة في القانون والمقدرة بـ 5 سنوات مع إمكانية تمديد المهلة. إذا واجه المستصلح ظروف أو قوة قاهرة حالة دون بلوغ غايات الاستصلاح. فإن الإدارة في هذه الحالة تمنحه فترة إضافية لاستدراك التأخر⁽²⁾.

بمقتضى القانون 19/67 فصل بين حق الملكية الرقبة الذي يبقى للدولة وحق الانتفاع الدائم الذي يرجع للفلاح، ويتميز هذا الأخير بأنه حق دائم قابل لتنازل أو النقل وحجز عليه ويمنح لأعضاء المستثمرة على الشيوخ ويمنع تجزئة الأرض حسب نص المادة 23 من القانون 19/87 ومن مميزات حق الانتفاع الدائم أيضا هو حق بالمقابل يتمثل في رفع إتاوة من مستفيدين منه يحدد وعائها من القانون المالية ولا يجوز التنازل عن هذا الحق خلال 5 سنوات الأولى ابتداء من تكوين المستثمرة إلا في حالة وفاة أحد الأعضاء.

(1) - لقدوعي اسماعيل: البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية، مذكرة نهاية التكوين قضاة، مدرسة عليا للقضاء، دفعة 16 سنة 2005/2008، ص 13-14.

(2) - عجة الجيلالي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، ص 144.

يعتبر حق الانتفاع وتقييده باحترام شروط خاصة بالمشتري أدى إلى رجوع ظاهرة العقود العرفية ليتم التنازل رغما عن باقي الشركاء. حيث جاء في المادتين 28-29 أنه بإمكان الشركاء أن يرفع دعوى للمطالبة بإسقاط حق الانتفاع ضد العضو المخل بالتزاماته طبقا للمرسوم 59/89 الذي بين مختلف الإجراءات وأباحت المادة 30 من مرسوم أعلاه أنه للقاضي أن يخرج عن حياده وأن يتخذ كل إجراء يراه كفيلا للحماية المستثمرة.

إن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 51/90 إجراءات بطيئة وتستغرق وقتا طويلا يجعل من البناء الذي يتم مخالفة للقانون، وإن تجريد العضو المخل بالتزاماته بعضو آخر لا تكون إلا بعد أن يصدر الحكم النهائي، إن عدم استخلاف العضو المجرد من حقه من قبل الأعضاء الباقين لمهلة 03 أشهر يؤدي إلى حل المستثمرة بقوة القانون.

وهذا في نظرنا قصور في النص في حد ذاته، ذلك أن رفع دعوى لضمان استمرار المستثمرة من قبل أعضائها ضد شريك الذي أدخل بالتزاماته أدى إلى نتيجة عكسية وهذا بحل المستثمرة إذا لم يتفق الشركاء الباقون على شريك جديد .

لقد ذهب المشرع إلى إلزام المالك الجديد للعقار الفلاحي في قانون توجيه العقاري 25/90 لعدم الأضرار لقابلية الأرض والاستثمار وعدم تغيير وجهتها الفلاحية وعدم تجزئتها إلا أنه طبقا لمرسوم التنفيذي 490/97 الذي يتعارض معه، بحيث يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية كل هذه الإجراءات تبدوا جديدة وإيجابية غير أن الأشكال يكمل في إنشاء لجنة إثبات عدم استغلال للأراضي الفلاحية قد تأخر رغم نص عليها في القانون واستمر هذا الفراغ وبقيت مجرد نظرية⁽¹⁾.

المشكل الآخر يكمن فيما يلي:

أكدت المادة 36 من قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي

(1) - ليلي زروقي: المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة الثانية، 2006، ص 181.

القابلة لتعمير، ونظرا لحجم ظاهرة تحويل الأراضي عن طابعها الفلاحي خلال السنوات الأخيرة رغم وجود تشريعات القانونية ونصوص تطبيقية لحماية أراضي الفلاحة فبرغم من صدور التعليمات الرئاسية رقم 5 المؤرخة في 14/03/1995 التي دعت جميع الأطراف المعنية إلى تطبيق صارم والفوري لهذه النصوص إلا أن الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذا النوع من الأراضي، نصت المادة 48 من قانون توجيه العقاري على أن عدم استغلالها يشكل تعسفا في استعمال هذا الحق⁽¹⁾.

حيث استغل المستفيدون الفرصة لبيع الأراضي بأسعار مرتفعة بسبب إعادة تصنيف القانونية وبالتالي تنامي البناءات القانونية.

3- قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 01/12/1990:

جاء القانون 29/90 مبينا ومحاولا سد الثغرات القانونية التي تضمنها قانون 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، حيث هذا الأخير كان يعتبر سكوت الإدارة عن البث في تسليم رخصة البناء خلال مدة 60 يوما المحددة قانونا يعتبر بمثابة قبول ضمني يمنح الرخصة وبالتالي آثار الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة هي نفسها الآثار التي تنتجها رخصة صريحة. وهذا مما قلل من ضرورة الحصول على رخصة من الناحية الواقعية وأدى إلى عزوق عن طلبها من قبل مواطنين⁽²⁾.

ونظرا للتساهل الذي منحه القانون 02/82 في منح الرخصة حتى في حال تقديم عقد عرفي⁽³⁾.

فقد تفادى القانون 29/90 هذا الإشكال حيث نص على وجوب أن يكون القبول أو الرفض في كليهما بطريقة صريحة وبتقرير مكتوب يبلغ لصاحب الطلب ضمن الآجال المنصوص عليها في

(1) - حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2009، ص 106.

(2) - لقدوعي إسماعيل: البناء الفوضوي في الجزائر، ص 22.

(3) - حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، ص 48.

المادة 43 من المرسوم التنفيذي 176/91 الصادر في 1991/05/28، وهكذا لم يعد سكوت الإدارة عن الرد على طلب الرخصة بأنه قبول ضمني بل أصبح سكوت الإدارة عن الرد يعتبر رفض لمنح الرخصة يخول لصاحب الطلب حق الطعن في القرار أمام القاضي الإداري في إطار دعوى الإلغاء⁽¹⁾.

ثانيا: أسباب سياسية:

وتتمثل في عدم وجود أجهزة كافية تتوفر على الوسائل الكفيلة بتحسين طرق تسيير ومراقبة التوجه والنمو العمراني، كذا التأخيرات المسجلة على مستوى تسيير المجال الذي لا يتماشى مع حركة العمرانية والحركة الاقتصادية كذلك. عجز التحكم في العقار وضبط توجهات استغلاله وذلك بتطبيق قوانين التعمير تطبيقا محكما واحترام معاييرها.

الفرع الثاني: أسباب اقتصادية واجتماعية:

أولا: أسباب الاقتصادية:

إن لاتساع الأعمال التجارية وتنوعها وظهور الصناعة والمصانع داخل المناطق السكنية والضغط الهائل لسكان في المدن، قد أدى إلى ارتفاع قيمة الأرض التي تحتجها الأنشطة الصناعية جديدة من جهة مع بقاء الأجور التي يتقاضاها العمال البسطاء منخفضة من جهة أخرى، هذا ما دفع بالفئة الأخيرة إلى فئة البسطاء بالإقامة في المناطق السكنية المهملة بمحيرين في العيش فيها.

ثانيا: أسباب اجتماعية:

في إطار التعرف على أسباب انتشار هذا النوع من السكنات تبين لنا أن معظم الأحياء المتواجدة في مجال الدراسة تكاد تسمى بحي العائلة كذا... مثل حي عائلة عاشور، حي عائلة فرحاتي، حي عائلة سعدي، حي عائلة بسكري... الخ، وهذا راجع إلى ملكة الأراضي⁽²⁾.

(1) - لخدوعي إسماعيل: البناء الفوضوي في الجزائر (من وجهة نظر قانونية)، مذكرة نهاية التكوين قضاة، مدرسة عليا للقضاء، دفعة 16 سنة 2008/2005، ص 22.

(2) - مشتان فوزي: مرجع سابق، ص 57.

المبحث الثاني: تسوية البناءات الفوضوية قبل سنة 2008.

سوف نتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين الأول يتضمن تسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق أمر 26/74. أما المطلب الثاني يتضمن تسوية وضعية الأراضي المعنية بأمر 01/85.

المطلب الأول: تسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق أمر 26/74:

صدر الأمر 26/74 ثم جاءت المراسيم التطبيقية له سنة 1976 تحت الأرقام التالية: رقم 27/76، 28/76، 29/76 المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية وكان سبب في إحداث تغييرات جوهرية في الملكية العقارية في المناطق الحضرية، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة لتعمير إلى البلديات وإذا كان هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي باعتبارها تابعة للبلديات إلا أن الأمر المشار إليه أعلاه والمراسيم التطبيقية، حددت إجراءات تقوم بها البلدية كدمج هذه الأراضي في احتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك، مع مراعاة احتياجاته العائلية⁽¹⁾.

هذه الإجراءات تتمثل في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ أو مبالغ التعويض عن الأراضي المقررة إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية، ثم مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها، وهذه المداولة يصادق عليها الوالي باعتباره سلطة الوصية وأخيرا قرار الدمج ضمن الاحتياطات العقارية ثم يتم تسجيل ذلك القرار وشهره في مصلحة الشهر العقار ويعد كل هذه الإجراءات تصبح العقارات ملكا للبلدية التي توجد في نطاقها. ويكون لهذه الأخيرة أن تقوم ببيعها إلى المؤسسات العمومية أو لصاحب الخواص بعد القيام بأعمال التهيئة وتجزئة الأرض إلى قطاع للبناء وتحديد الأسعار، إجراء مداولات بشأن بيع قطع الأرضية وهذا

(1) - عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ص 21.

ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم رقم 27/76 التي أوجبت أن يكون كل بيع موضوع مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يبيدي رأيه حول مبدأ نقل ملكية الأرض⁽¹⁾.

وجدير بالذكر أن المرسوم رقم 27/76 أخضع لعمليات البيع إلى قواعد إشهار الإداري، أما الشهر العقاري لهذه التصرفات فنص عليها المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري وقانون التوثيق والقانون المدني ونصوص أخرى أوجبت الرسمية والشهر لنقل الملكية وبالتالي كل تصرف لهذه العقارات دون مراعاة قواعد الشهر العقاري يعتبر باطلا ولا يترتب أي أثر بخصوص نقل ملكية العقارية، والمفروض أن عمليات دمج الأراضي الزائدة عن احتياطات عائلية والاحتياطات العقارية البلدية وبيعها يتم وفق الإجراءات القانونية وتساهم في تنظيم وتسوية وضعية الملكية العقارية، إلا أن ملاحظ عمليا أن البلديات لم تراعي في كثير من الحالات ما أوجبه القانون ففضلت بيع الأراضي المواطنين من أجل البناء قبل إدماجها ضمن احتياطات البلدية ودون تبليغ وتعويض مالكيها كما باعت للمواطنين منذ سنوات قطاع أرض للبناء دون أن تسلم له العقود الرسمية ودون القيام بإجراءات التسجيل والشهر، مما تسبب في إشكاليات ومنازعات عديدة وعرقلة تطور البناء وأثر التهيئة والتعمير سلبا، لا سيما في المدن الكبيرة والمتوسطة كما أثر سلبا على عمليات المسح وجعلها تسير ببطء لأن العديد من المواطنين باعوا أراضيهم بعقود عرفية وأقاموا عليها بناءات مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، أي بناء غير مشروع أو ما يسمى بالبناء الفوضوي الذي أصبح منذ ثمانينات يشغل اهتمام السلطات والرأي العام.

حيث أشارت المادة 6 من الأمر 26/74 تنص أن الأراضي من كل نوع التي يملكها الأفراد والتي تقع داخل حدود العمرانية تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء أما المساحة الزائدة فتدرج في الاحتياطات العقارية للبلدية⁽²⁾.

(1) - العناصر المكونة لملف لنقل الملكية ولا سيما ثمن البيع المخطط دفتر الشروط الذي يحتوي على تصاريح بالمقرر الذي رخص بموجبه نقل الملكية وكذا شروط الإشهار بيان نوع وحالة الأملاك والأصل الملكية إلى غيره من البيانات.

(2) - عبد الحفيظ بن عبيدة: المرجع السابق، ص 23.

الفرع الأول: الدمج النهائي ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية

إن الأراضي التي تم دمجها ضمن مساحات التعمير للبلدية في شكل مناطق حضرية جديدة مناطق سكنية وتجهيزية قبل صدور قانون 25/90 بتاريخ 18 نوفمبر 1990 والتي تم اتخاذ بشأنها إجراء من إجراءات القانونية التالية:

- مداولة مجلس الشعبي البلدي موافق عليها قانون كانت محل تسليم رخص للبناء أو رخصة تجزئة⁽¹⁾.
حيث تحول هذه الأراضي بقوة القانون من طرف البلدية إلى الوكالة المحلية لتسيير والتنظيم العقاري التي تضمن تسييرها وذلك من أجل إمكانية متابعة العمليات التي تم الشروع فيها طبقا للمخططات التي تم إعدادها.

إن مبدأ تحويل الأراضي يكون بواسطة المداولة عادية للمجلس الشعبي البلدي المعني وتحدد الكيفيات المتعلقة بهذا النقل بواسطة دفتر الشروط بين البلدية والوكالة العقارية يكون مرفوقا بجميع الوثائق الإدارية والتقنية الخاصة بعمليات التي يتم بواسطتها اكتساب هذه الأراضي ويتحمل المستفيد أو مستعمل الأرض مصاريف العمليات الناتجة عن اقتنائها وهيئتها بما فيها التعويضات المحتملة⁽²⁾.

غير أنه في بعض الأحيان كانت بعض القطاع الأراضي محل تصرف من قبل البلدية وهي الحالة الشائعة خاصة لفائدة مقاولي البناء والأشغال العمومية فقد تم صدور تعليمة وزارية مشتركة تحت رقم 2 بتاريخ 31 جويلية 1994 من أجل تسوية وضعية هؤلاء المستفيدين، وعليه ما تبقى من الأراضي في حيازة البلدية يتم دمجها نهائيا على أن تسلم سلطة تسييره للوكالة المحلية لتسيير عقاري⁽³⁾.
أما بالنسبة للأراضي الغير المبنية والتي تم اكتسابها بموجب الأمر رقم 26/74 والتي لم تكن موضوع أي

(1) - إسماعين شامة: النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2004، ص 79.

(2) - زروقي ليلي: المنازعات العقارية: مرجع سابق، ص 262.

(3) - إسماعين شامة: المرجع السابق، ص 73.

عقد تخصيص أو تنازل قبل تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري تحول بحكم القانون إلى الوكالات العقارية التي تتولى تسييرها⁽¹⁾.

الفرع الثاني: احتفاظ الملاك الأصليين بملكية الأراضي العمرانية التي لم تكن محل إجراء من

الإجراءات القانونية للدمج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية:

هنا يجب أن نشير إلى أن الإجراءات المذكورة أعلاه على سبيل المحصر وليس على سبيل المثال، ونرى أن النص باللغة الفرنسية يفيد ذلك في حين أن النص العربي قد يفيد غير ذلك خاصة في نهاية الجزء الأول من فقراته، فقد يفهم من ذلك: النشاطات... أو "أعمال إنسانية" كل نشاط الإنسانية. أي أن الأرض التي تم الاستيلاء عليها والقيام بأعمال مادية عليها مهما كانت من طرف البلدية أو الشخص المرخص له من قبلها يضع مالك الأرض أمام الأمر الواقع وعليه نرى أن تفسير المادة يجب أن تكن محل إجراء قانوني من الإجراءات المذكورة، فيجب تصحيح ذلك وهذا بإرجاع الأوضاع إلى الحالة التي كانت عليها وهذا تطبيقاً لأحكام القانون المدني المتعلقة بالبناء على ملكية الغير⁽²⁾.

والاستثناء الوحيد الذي يمكن أن يشمل هذه القاعدة هو الحالة ما إذا تجرئ على الاعتداء تشييد بناية عمومية ففي هذه الحالة لا يجوز الحكم بهدمها⁽³⁾.

(1) - زروقي ليلي: المرجع نفسه، ص 262.

(2) - المادة 782 التي تنص على ما يلي: "كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وإقامه على نفقته ولكون مملوكاً له... غير أنه يجوز أن تقام البيئة على أن أجنبياً أقام المنشآت على نفقته، كما يجوز أن تقام البيئة على أن صاحب الأرض قد حول أجنبياً ملكية منشآت...".

(3) - اسماعين شامة: المرجع السابق، ص 74.

المطلب الثاني: تسوية البناءات المعنية بالأمر 01/85:

نص قانون التوجيه العقاري على حكم انتقالي يتضمن عملية الاستمرار في تسوية البناءات والإحتلالات الغير شرعية للأراضي التي كانت قائمة قبل تاريخ 13 أوت 1985، وذلك طبقاً لأحكام القانون رقم 08/85 المؤرخ في 12 نوفمبر 1985 المتضمن المصادقة على الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 والنصوص المتخذة لتطبيقه بغض النظر عن أحكام القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلقة بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾.

Il faut tous d'abord souligner que l'assainissement de la situation des construction et occupation illicites des terrains intervenu dans le cadre du décret exécutif du 13/08/1985 continue à être effectué, conformément aux dispositions de la loi N° : 85-08 du 12/11/1985 portent approbation de l'ordonnance N° : 85-01 du 13/08/1985 fixant à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection.⁽²⁾

يهدف هذا القانون إلى حماية الملكية العقارية والتعمير وذلك يمنع الأشخاص إقامة بناءات كيف ما كانت نوعها أو موقعها إلا بعد حصولهم على رخصة البناء تسلمها لهم السلطة المختصة، كما أنه يهدف أيضا إلى القضاء على البناء غير المشروع وتسوية أوضاع الشاغلين العقارات المبنية أو قطع أراضي معدة للبناء اشتروها بعقود مخالفة للقوانين أو حازوها بطرق مخالفة للقوانين.

وبموجب هذا الأمر لا سيما المادتين 13-14 والمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 شرعت الجهات الإدارية المختصة وهي البلديات والولايات لتسوية أوضاع الذين يستغلون فعلا لأراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود غير مطابقة للقواعد المعمول بها وإقرار حقوقهم من تلك العقارات وكذلك جعل البناءات المشيدة مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء بإدخال الإصلاحات الضرورية⁽³⁾.

(1) - زروقي ليلي: مرجع سابق، ص 263.

(2) - Djillali adja : droit de l'urbanisme, Edition Galino, EJA, Paris, 2006, P : 771.

(3) - عبد الحفيظ بن عبيدة: المرجع السابق، ص 37.

الفرع الأول: تسوية وضعية الأراضي التي كانت محل معاملات غير قانونية بين الأفراد:

وفقا للمادة 14 من الأمر 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 تدمج أراضي الملك التي كانت محل الصفقات غير القانونية بين أناس أحياء ضمن الأملاك الخاصة للبلدية التي يوجد في دائرة اختصاصها الأرض المعنية، ويكون على المستفيد من الصفقة أن يرجع على المالك الأصلي ويعد هذا الدمج جزءا للمستفيد بالدرجة الأولى، إذ ليست هناك ضمان لتعويضه وكذا للمالك الأصلي الذي تنزع ملكيته ويدع رسما ذا طابع استثنائي للحزينة العامة يقدر بخمسين في المائة (50%) يحسب على أساس القاعدة الجبائية التي تطلع عليها إدارة التسجيل أو تقدرها في حالة نقص القيمة المصرح بها، وهذا دون المساس بالأعباء الجبائية المترتبة على نقل الملكية... هذا ويتم تسوية وضعية الأراضي لفائدة من يجوز الأرض حيازة فعلية، وعليه إذا كان المستفيد من المعاملة لا يتوفر فيه شروط الحيازة سقط حقه في التسوية، فتقوم البلدية بالتسوية بالتنازل لصالحه عن ملكية قطعة الأرض التي كانت معنية بالدمج، وهذا بدفع مقابلا على ذلك شريطة أن يلتزم باحترام قواعد التعمير سواء بالنسبة للبناء الذي يكون قد شيده فوق الأرض أو بالنسبة للبناء الذي يعزم تشييده⁽¹⁾.

الفرع الثاني: تسوية وضعية الاحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية:

لقد شملت عملية تسوية لاحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية حوالي 350000 حالة على مستوى القطر الوطني، وقد تضمنت إعادة المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 212/85 الصادر في 13 أوت 1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن في فقرتيهما الثانية والثالثة حالتين للتسوية.

(1) - إسماعين شامة: مرجع سابق، ص 74-75.

الحالة الأولى:

هي حالة الاحتلال غير المشروع على أراضي عمومية والبناء عليها دون أن يكون للشاغل سند أو رخصة البناء، فمن هذه الحالة يتم التنازل لفائدة الشاغل الفعلي على الجزء الذي استعمل كقاعدة لتشييد البناء غير أن التنازل في هذه الحالة يكون بدفع القيمة التجارية للأرض زائد مبلغ تعويض يساوي كلفة المبنى المشيد مخصوم منها قيمة مواد البناء التي جلبها المستفيد.

الحالة الثانية:

وهي حالة وقوع احتلال غير شرعي وتشييد بناء على أساس سند أو رخصة تفيد التصريح بالأشغال، أي أن الشاغل لتلك الأراضي هو حسن نية، ففي هذه الحالة تسوى وضعية قطعة الأرض بالتنازل عن ملكيتها للشاغل الفعلي، على أن يتناول التنازل إلا الجزء الذي استعمل كقاعدة للبناء المشيد، وما فاق ذلك يبقى ملك للبلدية ومقابل التنازل يدفع المستفيد مبلغا نقديا يساوي القيمة التجارية لقطعة الأرض.

وهنا في الأخير نشير إلى أنه لا يمكن أن تتجاوز المساحة الأرضية المعنية بالتنازل في حالتين المذكورتين حدود الاكتفاء العائلي والمهني المحددين بالنصوص التنظيم⁽¹⁾.

(1) - إسماعين شامة: مرجع سابق، ص 75-76.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما تطرقنا إليه في الفصل الأول نستخلص مايلي:

- عبارة عن تواصل عدّة مباني أو منازل تتكون عادة من طابق واحد أو عادية تتكون من عدة أحياء ذات أزقة ملتوية تعتمد في نموها على التوسيع والانتشار باستحواذها على مساحات عامة كما أنه يتميز بمجموعة من الخصائص حتى يعتبر بناء فوضوي كما أنه أنواع:

- السكن الغير مخطط، السكن العشوائي، (السكن عفوي هش، سكن عفوي صلب)، السكن الذي يتم بدون أوراق قانونية رسمياً، سكن ناقص التجهيز، كما استنتجنا بأن هناك أسباب لظهور البناء الفوضوي، أسباب قانونية، أي بمعنى قصور النصوص القانونية، قانون الثورة الزراعية، الذي كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكاً للمجموعة الوطنية أي للدولة وتستغل من المواطنين جماعياً في إطار التعاونية الفلاحية، ما عدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن استغلالها جماعياً، فقانون الثورة الزراعية أكد على معايير من أجل تأمين الفائض من الملكية الخاصة وتجميعها حتى لا تتحول إلى ملكية استغلالية حسب المنطق السائد آنذاك فمنها معيار القدرة على العمل، أما الثاني الدخل للمالك وأسرته، أما الثالث يعتمد على نوعية الأرض من حيث الجودة والمردودية إلا أن هذه المعايير أدت بالخواص إلى القيام ببيع صورية لتفادي التأميم أو اللجوء إلى البيوع العرفية نظراً لقلّة التعويض الممنوح في حالة التأميم... وبالتالي اكتسب عدة أفراد عقارات فلاحية بعقود عرفية تمنحهم من استمر في فلاحيتها ومنهم من حولها عن مقصدها وأهمها حتى صارت بور لبيعها مرة أخرى كأرض للبناء أو سكنها بنفسه، وبالتالي كانت البداية لظهور البناء خارج سلطة القانون.

- أما قانون المستثمرات الفلاحية، حيث جاء لكي يبين كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، أي أن هناك ثغرات أدت إلى ظهور البناء الفوضوي بالإضافة إلى

قانون التهيئة والتعمير، أما أن هناك أسباب سياسية تتمثل في عدم وجود أجهزة كافية تتوفر على الوسائل الكفيلة بتحسين فرق تسييرو مراقبة التوجه والنمو العمراني، عجز التحكم في العقار وضبط توجهات استغلاله. أما أن هناك أسباب اقتصادية تتجلى في اتساع الأعمال التجارية وظهور الصناعة داخل المناطق السكنية وبالتالي ظهور فئات بسيطة بالإقامة في المناطق السكنية المهمة مجبرين في العيش فيها والأسباب الاجتماعية.

- أما تسوية البناءات الفوضوية قبل سنة 2003 نستخلص ما يلي:
- تسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق أمر 74-26. أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة لتعمير إلى بلديات وبالتالي حددت إجراءات تقوم بها البلدية كدمج هذه الأراضي في احتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك.
- كما أن هذا الأمر قد جلب لدمج النهائي ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، أي أن الأراضي التي تم دمجها ضمن مساحات التعمير للبلدية في شكل مناطق حضرية جديدة، مناطق سكنية وتجهيزية، قد تم بشأنها اتخاذ إجراءات قانونية.
- وهناك تسوية للبناءات المعنية بالأمر 01/85.
- وبموجب هذا الأمر لا سيما المادتين 13-14 والمرسوم رقم 85-212 شرعت الجهات الإدارية المتخصصة وهي البلديات والولايات لتسوية أوضاع الذين يستعملون فعلا أراضي عمومية، أو خاصة كانت محل عقود غير مطابقة للقواعد المعمول بها وإقرار حقوقهم من تلك العقارات، وكذلك جعل البناءات المشيدة مطابقة لقواعد التعمير وبمقاييس البناء بإدخال الإصلاحات الضرورية.

الفصل الأول: تحقيق مطابقة البناء في ظل قانون 15-08

بالإضافة إلى أحكام المرسوم 85-212 التي تأخذ بفكرة التسوية للبناء الفوضوية المنتهية من الإنجاز سواء بإدخالها في مربع البناء النظامي أو بإزالتها نهائياً، فإنّ القانون رقم 15-08 جاء بفكرة معالجة البناء الفوضوية غير المنتهية من الأشغال والتي بقيت في صورة ورشات مفتوحة وبآجال غير محددة بسبب سقوط آجال رخصة البناء وعدم التحكم في آليات التسيير لأشغال البناء أيضاً، وتتم المعالجة بتصحيح الانحرافات بالمطابقة، وذلك بإعطاء الرخص آجال جديدة تبعث فيها الحياة القانونية من جديد وكذلك عدم ترك البناية وصاحبها عرضة للصعوبات بل أن عمليات الأشغال لبناء يتم تطيرها وتتبعها على مراحل من قبل هيئات الدولة المختصة وفي الفصل سنتناول ما هو مفهوم تحقيق مطابقة البناء وخصائصها وحالاتها وإجراءاتها من خلال مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم تحقيق المطابقة لبناء في ظل قانون 15-08، أما المبحث الثاني فهو إجراء مطابقة البناء.

المبحث الأول: مفهوم مطابقة البناءات في ظل قانون 15-08

سنتناول في هذا المبحث تعريف مطابقة البناءات وخصائصها في المطلب الأول، أما في

المطلب الثاني حالات تحقيق مطابقة البناءات.

المطلب الأول: تعريف تحقيق مطابقة البناءات:

التعريف القانوني:

الفرع الأول: أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البناءات بشرط احترام قواعد شغل الأراضي، فنص المادة 02 من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءة وإتمام إنجازها على أن تحقيق المطابقة "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناءة تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع وتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير⁽¹⁾.

فالتسوية في ظل القانون 15-08 تختلف عن التسوية في ظل المرسوم 85-212 المؤرخ في 13-08-1985 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية. كانت محل عقود ومباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها كونها عملية إدارية وتقنية مؤطرة بقواعد استعمال وشغل الأراضي ذات الطبيعة الملزمة والقابلة للمعارضة بها، أمام الغير وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير ويترتب عليها منح سندات التسوية التي تنقل لبناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون.

الفرع الثاني: خصائصها:

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 15-08 بمجموعة من الخصائص والميزات

ونلخصها كما يلي:

(1)- قانون رقم 15-08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ: 20 يوليو سنة 2008 متعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات

وإتمام إنجازها الجريدة الرسمية رقم 41.

1- إن عملية تحقيق مطابقة البناية غير الشرعية تتم طبقا للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير:

فدراسة وبث الإدارة المكلفة في ملف تسوية البنايات غير الشرعية يشبه لحد كبير دراسة طلب رخصة البناء في حالة العادية عند ممارستها وظيفة الضبط الإداري كما حددته المادة 38 من مرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة تجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المعدل والمتمم. ولقد لمسنا هذا من خلال حرفية المادة 10 من مرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح في مطابقة البنايات التي تنص على ما يلي: "تراعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"⁽¹⁾.

2- إن تحقيق مطابقة البنايات غير الشرعية في القانون 08-15 أسلوب لتسوية متأثر بمنهجية معالجة البنايات غير الشرعية في ظل مرسوم 224/85 والتعليمة الوزارية المشتركة في 13 أوت 1985 المتعلقين بمعالجة البناء غير المشروع:

فقد ثبت اقتباس 15/08 مجموعة من أحكام المرسوم وتعليمة المذكورين أعلاه بشكل غير مبرر، منها على سبيل المثال كيفية تحديد معايير التسوية المذكورين بالمادة 18، أو عند تحديد البنايات المقصاة من إجراء تحقيق المطابقة المذكورة بالمادة 16 من القانون 15/08 كذلك عند إسناد عملية البث في تحقيق المطابقة إلى اللجنة الدائرة واستبعاد البلدية وتسجل كأثر على ذلك عدم توافق هذا الاقتباس مع الإطار الجديد لتسوية المبين في مفهوم تحقيق المطابقة. فقد كان يكفي النص على أن عملية تحقيق مطابقة البنايات غير الشرعية تتم في إطار قواعد شغل الأراضي وهو إطار يحدد ويضبط

(1) - aissabendouh.blogspot.com/2011/12/blog.post.html

منتدى القانون العقاري: الأدوات القانونية لتسوية وضعية البنايات غير الشرعية، السبت 31 ديسمبر 2011.

قابلية الأرض للبناء في شكل مفصل كما رأينا لم يكن معروفا قبل 1990/12/01 تاريخ صدور قانون التعمير.

3- يتميز تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في القانون 15/08 بأنه أسلوب شامل لتسوية: إذ أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي، فحق البناء كما بين متفرع عن ملكية، ولا يجوز أن تتم التسوية بخلاف ذلك، ولا تخلو هذه الميزة لإجراء تحقيق المطابقة من الإشكال والغموض عند معالجة طلب تسوية الوعاء حيث أن وزارة السكن والعمران قد تقدمت بمشروع 15/08 لوحدها ولم تشارك فيه مع وزارة المالية بشكل تعذر معه صدور نصوص تطبيقية تبين كيفية تسوية وضعية الملكية العقارية لوعاء البناء غير شرعية واقتصر الأمر على نصوص التي تبين كيفية تسوية البناء وهي:

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

- المرسوم التنفيذي 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلي لجنتي الدائرة والطنع المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما.

- مرسوم تنفيذي رقم 156/09 الذي يحدد شروط وتقنيات تعيين فرق المتابعة وتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

- القرار المؤرخ في 2009/07/29 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البيانات.

4- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية بالقانون 15/08 بأنها استثنائية وإلزامية: فهي استثنائية لأن أحكام تحقيق المطابقة بالقانون 15/08 الموافق لـ 2008/07/20 كما بينته المادة 94 من القانون 15/08 التي لم تفلح هي الأخرى عند تحديد الأحكام المؤقتة والأحكام الدائمة من قانون تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ولعل السبب في ذلك يرجع إلى وحدة

الموضوع المنظم وارتباط نصوص القانون 15/08 عند إعدادها وتنظيمه قانون واحد يتضمن نوعين من أحكام الدائمة والمؤقتة.

كما أن عملية التسوية بموجب تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية تكتسي طابعا إلزاميا رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز البناء، إذ يعد إلزاميا تحقيق مطابقة كل بناية غير شرعية "يفرض على مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض في الآجال المحددة لتسوية، وإلا تقرر معاقبتهم بالغرامة وهدم البناء.

المطلب الثاني مجال تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها:

تنص المادة 14 من قانون 15/08 يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذ توافرت فيها الشروط المحددة لهذا القانون حيث سنتناول في هذا المطلب البناء المعنية بالتسوية وفق للقانون 15/08 والبناء المعنية بالتسوية ومن القانون 15/08.

الفرع الأول: البناء المعنية بالتسوية وفقا للقانون 15/08

حيث يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون البناء غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

- البناء التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام رخصة مسلمة
- البناء المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء
- البناء غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء⁽¹⁾

الفرع الثاني: البناء غير المعنية بالتسوية وفق للقانون 15/08:

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

أ- البناء المشيدة فوق أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحية أو غابية أو ذات طابع غابي:

إن هذا النوع من البناءات يمس مباشرة بالثروة وطنية محدودة جدا بفعل أسمنتها ومواد بنائها وطلائها التي تعد كمواد سامة للأراضي الفلاحية فيجب هدمها وتخليص الأرضية من بقايا مواد البناء

(1) - المادة 15 من قانون 15/08.

التي تعد كنفائات ضارة للتربة الزراعية الخصبة، وبالتالي لا يمكن التصالح أبداً مع هذا النوع من
البنائات بل يجب هدمها وإزالتها من فوق الأرض.

ب- البنائات المشيدة بصفة تخالف قوانين الأمن:

وبالأخص المنشآت الصناعية منها الماسة بقواعد قانون البيئة والمياه والصحة كما هو الحال
بالنسبة للبنائات والمنشآت المفرزة لسوائل كيميائية خطيرة والمتواجدة بالقرب من ينابيع المياه المعدنية،
وكذلك الحال بالنسبة لمجموع البنائات التي جدرانها الداخلية والخارجية وبعض مشتملاتها الأخرى
مشكلة من صفائح منجزة من مادة الأميونت السامة⁽¹⁾.

ج- البنائات التي تشوه المنظر العام للموقع بشكل خطير:

فهي إما تكون في الشكل صلب إلا أن حجمها ومواد بنائها يجعل منه أقرب ما يمكن
للبنائات الفوضوية القصديرية، إذ لا يمكن الاعتراف بها كبنائات يمكن التصالح معها ومساعدتها على
الدخول والانضمام إلى الحظيرة الوطنية للبنائات النظامية، فمصير هذا النوع من البنائات والتي هي
مصدر للتلوث البصري، الهدم والإزالة.

أما فيما يخص البنائات الفوضوية القصديرية، إذ هما لا يمكننا الحديث عن فكرة التأهيل فكل
البنائات المصنفة في المربع القصديري، فهي بالضرورة غير مؤهلة للتسوية معها بل هي عرضة لعمليات
الهدم والإزالة بحكم القانون نظراً لعدم توافرها على الحد الأدنى من معايير البناء ومقاييس التعمير، كما
أنها تشكل خطر بمختلف جوانبه على المحيط بصفة عامة وعلى مستعملها بصفة خاصة، فالإزالة
هي الحل الناجح والشافي لهذا النوع الرديء جداً من البنائات الفوضوية لأنها لا يمكن لها أن تخرج
عن مربع الرداءة.

(1)- تعد مادة الأميونت كمادة خطيرة جدا تسبب مرض سرطان الرئة، إذ يحضر استعمالها في أي مركب لمواد البناء سواء في

القانون الجزائري أو في القانون المقارن

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

كما هو الحال بالنسبة للبناءات التي تتواجد فوق خط ومسار الطريق الوطني السريع شرق غرب أو فوق خط إنجاز قنوات الغاز الطبيعي الرابط بين مدينتين أو الرابط بين حينين.⁽¹⁾

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

من خلال إنجاز مآرب أو أكشاك أو بتسييجها واستغلالها بطريقة فوضوية على أساس أنها تشكل حديقة فناء خاص... الخ فهذه البناءات والإضافات تعد كاعتداء مادي على ملكية عمومية، مشوهة للمنظر العام من جهة ومعيقة للسير الحسن بالمنطقة من جهة أخرى. علما أن هذه المظاهر لا تعبر إلا على التسيب وانفلات الوضع وتغليب المصلحة الخاصة، كما يعد ذلك مظهر من مظاهر تريف المدينة واللامبالاة، فهذه المظاهر لا يمكن التسامح معها أبدا، فيجب التعجيل في عمليات الهدم وتخليص المدينة من التشوهات والانحرافات العمرانية التي لا تعبر إلا على شيء واحد وهو استفحال وتجدد ظاهرة البناء الفوضوي.

و- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية:

المنصوص عليها في التشريع المتعلق بالمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع المواني والمطارات وكذلك مناطق الارتفاقات المرتبطة بها⁽²⁾.

1)- La Lettre de l'habitat. Bulletin d'information de mibistre de l'habitat et de l'urbanisme N° : 01
Janvier 2011, P : 04.

(2) - غربي إبراهيم: البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، الجزائر، 2012/2011، ص 111-112.

المبحث الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناء:

يقصد بالإجراءات هي مجموعة تدابير المتخذة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي في هذه المرحلة يفترض قانون 15/08 أن وضعية العقار قانونية وأنه قد تم تسويتها، يمنح سند ملكية ولقد بين الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة كل من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها والمرسوم التنفيذي 154/09 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البناء الغير الشرعية أولا دراسة طلب تحقيق المطابقة، ثانيا والبت في إجراء تحقيق المطابقة ثالثا.

المطلب الأول: تنفيذ تصريح بمطابقة البناء:

نص المشرع 02 في المادة من المرسوم التنفيذي 154/09 المتعلق بالإجراءات التنفيذية التصريح لمطابقة البناء أنه يتعين على ملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخلوا بنائهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمذكور أعلاه "أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لتحقيق مطابقة بنائهم"⁽¹⁾.

الفرع الأول: التصريح بالمطابقة:

نصت المادة رقم 03 من المرسوم 154/09 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح في مطابقة البناء "يجب أن يسحب المصريح استمارة التصريح من مجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية وهذا ما نص عليه أيضا المرسوم التشريعي 07/74 المتعلق بالشروط الإنتاج المعماري" كل من المالك وصاحب المشروع المتدخل والمؤهل الذين قاموا بتشييد البناء غير الشرعية بأن يتقدموا أمام رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح لمطابقة تلك البناء في شكل طلب تسوية يحرر على 05 نسخ ضمن محرر نموذجي توفره البلديات يحتوي على 06 أقسام من معلومات⁽²⁾.

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 154/09 مؤرخ في 07 جمادي الأول عام 1430 الموافق ل 02 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح

بمطابقة البناء ج.ر.ر. 27.

(2) - المادة 25 قانون 15/08.

أولاً: يتضمن التعريف بالمصرح:

ويتم فيه ذكر المعلومات حول شخصية الطالب إن كان طبيعي أو معنوي بمعنى الاسم واللقب، تاريخ الميلاد، اسم الولاية، اسم الوالد، عنوان، كما هو مبين في ملحق رقم 01 المتعلق بنموذج التصريح.

ثانياً: يتضمن التعريف بالبنية محل المطابقة:

حيث يدقق المصرح بدقة إلى صورة البنية الغير شرعية وحالة تقدم الأشغال بما مثلاً أصرح أنني شرعت في إنجاز بناية طبيعتها، عنوانها اسم البلدية، الولاية، وهي إما:

1- بناية غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناية ويذكر فيه: الطبيعة القانونية للأرضية، مراجع رخصة البناء، رقم القرار، ممد من طرف، تاريخ تسليم، تاريخ انتهاء الأجل الممنوح، الأشغال، ونذكر فيها إذا كانت مطابقة أو غير مطابقة لها، ويذكر فيها أيضا الهيكل والطوابق، والواجهة، وحالة تقدم الأشغال، ويذكر فيه الهيكل إذا كان متمم أو غير متمم وكذلك بالنسبة للواجهات إذا كانت متممة أو غير متممة ويذكر أيضا التهيئات الخارجية إذا كانت متممة أو غير متممة (موضع من الملحق).

2- بناية متممة غير مطابقة لرخصة المسلمة ويتم فيه:

أ- تحديد الطبيعة القانونية للأرضية

ب- مراجع رخصة البناء، تحديد رقم القرار، ممد من طرف، تاريخ التسليم، تاريخ انتهاء الصلاحية.

ج- الأجزاء غير مطابقة: ويذكر فيها مساحة الأرضية المبنية، الهيكل، عدد الطوابق، الواجهات إن كانت رئيسية أو جانبية أو خلفية.

د- حالة تقدم الأشغال: يتم ذكر الهيكل إن كان متمم أو غير متمم، الواجهات إن كانت متممة أو غير متممة، والتهيئات الخارجية.

3- بناية متممة بدون رخصة بناء: ويذكر في التصريح ما يلي:

الطبيعة القانونية للأرضية، مساحة، مساحة الأرضية المبنية، وعدد الطوابق.

4- بناية غير متممة بدون رخصة بناء: تذكر فيها الطبيعة القانونية للأرضية، المساحة، مساحة

الأرضية المبنية، عدد الطوابق، حالة تقدم الأشغال ونذكر فيها إن كان الهيكل متمم أو غير متمم،

الواجهات إن كانت متممة أو غير متممة، والتهئية الخارجية متممة أو غير متممة.

ثالثا: تحديد وثيقة تحقيق مطابقة المطلوبة:

أي بمعنى طبيعة العقد المطلوب: أي تطبيقا للقانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008

الاستفادة إما من:

- رخصة البناء

- لائحة إتمام

- شهادة مطابقة

- رخصة بناء على سبيل التسوية

- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية

للشروع في مطابقة يتأبى مثلا أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناية وإتمام إنجازها في الأجل

الذي منح لي.

رابعا: يتضمن توقيف الأشغال:

بالنسبة للبنائيات الغير متممة يذكر فيه أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال وإلا استأنفها حتى

أحصل على عقد التعمير.

خامسا: يتضمن الاكتتابات التكميلية:

أي أنت يتعهد المصريح بالتقدم بطلب شهادة مطابقة والتزامه المتمثل في: ألا أسكن أو أشغل

البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة (انظر ملحق رقم 01).

سادسا: الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية:

ملاحظة: يجب أن يدون التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي، برقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة:

نصت المادة 25 من قانون 15/08 في فقرتها الأخيرة أنه يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل وثائق ثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية لتكفل بالبناء في إطار هذا القانون زيادة على عناصر المعلومات المنصوص عليها في هذه المادة "يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على ما يأتي:

أولاً: بالنسبة للبناءات الغير المتممة ومطابقة لرخصة البناء المسلمة:

يقصد بالبناءية غير المتممة: هي بناء الذي لم تكتمل به أشغال الواجهات أو شبكات التابعة له إذ يجب على المصرح أن يضيف في الملف المرفق بالتصريح في حالة طلبه برخصة إتمام الإنجاز على وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة أن تشييد البناء سابقة على تاريخ 2008/08/03 يضاف إليه الوثائق المحددة للمادة 04 من مرسوم التنفيذي 154/09 المحدد لإجراءات تنفيذ تصريح لمطابقة البناءات وهي:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده المهندس المعماري المعتمد
- مناظر فوتوغرافيا للواجهات والمساحات الخارجية للبناءية
- أجل إتمام البناء يقيمه مهندس المعماري المعتمد عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام الإنجاز⁽²⁾.

(1) - المادة 06 من مرسوم 154/09.

(2) - المادة 29 من قانون 15/08.

ثانيا: طلب رخصة إتمام إنجاز فيما يخص البناية الغير متممة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة: حيث يحتوي الملف في هذه الحالة على ما يلي:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها
- وثائق مكتوبة وبيانية يعيدها المهندس المعماري ومهندس مدني معتمدان في ما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية
- أجل إتمام البناية بقيمة مهندس المعماري طبقا لنص المادة 29 من قانون 15/08 التي تنص على ما يلي: "يقيم الأجل الذي يمنح فيه رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنائيات غير المتممة في مفهوم المادتين 19-22 وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها" غير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية ذات استعمال السكني.
- إثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبناية ذات استعمال التجاري أو خدمات أو حرفي.
- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية ذات استعمال المزدوج السكني والتجاري والخدمي.

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية الخاصة بتجهيز عمومي.
- ويسري حساب الآجال المذكورة سابقا ابتداء من تاريخ التبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ثالثاً: طلب شهادة مطابقة بالنسبة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة: في هذه الحالة يجب أن يحتوي الملف على ما يلي:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم $\frac{1}{500}$
- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم $\frac{1}{50}$
- مخططات الهندسية المدنية للأشغال المنجزة مع أحد الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية⁽¹⁾.

رابعاً: عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية للبناية متممة غير حائزة على رخصة البناء، كما جاء في نص المادة 21 من قانون 15/08 "يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة بناء وبالتالي يحتوي الملف في هذه الحالة على ما يلي:

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص رخصة البناء.
- بيان وصفي للأشغال الذي تم إنجازها.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

(1) - المادة 04 فقرة 2 من مرسوم 154/09.

خامسا: طلب رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية لبناية غير متممة والغير حائزة على رخصة البناء:

يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون صاحب البناية غير متممة الذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل حيث في هذه الحالة يجب أن يحتوي الملف على ما يلي:

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية
 - أجل إتمام البناية يتم تقديره للمهندس المعماري معتمد
 - وثائق المكتوبة والبيانية والمخططات الهندسية المدنية للبناية تبين الأجزاء الباقي وإنجازها
- معدة بشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

ملاحظة:

في جميع هذه الحالات يتم إعداد التصريح الخمسة (05) نسخ طبقا للاستمارة.

يعد استفتاء المصريح للملف المذكور في المادة 04 من مرسوم 154/09 يتم إيداع بالتصريح بالمطابقة مع طلب التسوية على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة وهو ما نصت عليه المادة 05 من مرسوم السابق "يودع التصريح لتحقيق مطابقة بناية مرفق حسب الحالة بأحد الملفات المذكورة في المادة 04 لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ إيداع وهوية المصريح.

عند إيداع التصريح بمطابقة البناية الذي يخص بناية غير متممة أن يعلم المصريح رئيس مجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال وتسليمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة حسب النموذج الملحق بهذا المرسوم.

المطلب الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة:

حيث تمر دراسة التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء غير شرعي مع قواعد التعمير

على مستويين:

- مستوى المصالح التعمير للبلدية
- وعلى مستوى ولاية مديرية التعمير والبناء

الفرع الأول: على مستوى المصالح التعمير البلدي:

قبل تطرق إلى دراسة الطلب لا بد من معرفة الهيئة المتابعة والتحقيق. فرق المتابعة والتحقيق في مفهوم هذا القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 هي مجموعات من موظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية، وللمصالح المكلفة بالتعمير للبلدية حسب نص المادة 02 من مرسوم 156/09.⁽¹⁾

حيث أنه يمكن أن تتشكل الفرق من 03 إلى 04 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات. حيث يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناية في أجل 08 أيام التي تلي إيداع تصريح على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح⁽²⁾ وذلك من أجل إجراء طلب التسوية والتحقيق من مدى مطابقة ما جاء في مضمون ورقة التصريح مع حقائق البناية والأشغال على الأرض الواقع، حيث أنه في حالة تسجيل عدم المطابقة فيجب تحرير محضر عدم المطابقة يثبت واقعة البناء الفوضوي⁽³⁾.

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 156/09 مؤرخ في 07 جمادي الأول 1430 الموافق ل: 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق

المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج رقم 27.

(2) - المادة 08 من مرسوم 154/09.

(3) - غربي إبراهيم: المرجع السابق، ص 106.

نظرا للعدد الهام لطلبات، يجب وضع شباك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية لغرض استقبالتها وتسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض. ويتم قبول كل ملف كامل تم إيداعه في 05 نسخ.

حيث تكلف الفرق بالمتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات إنجاز البناءات، فقد يقومون بالبحث عن مخالفات القانون رقم 15/08.

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بالتحقيق المطابقة والمعاينة.
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.
- المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال البناءات⁽¹⁾.

وحسب نص المادة 09 من مرسوم 154/09 يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي (4) نسخ من التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة والرأي معمل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية في أجل (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع تصريح من أجل دراسته. ويحتفظ بنسخة على مستوى البلدية.

حيث أن قانون 15/08 يعاقب بغرامة من خمسة آلاف (5000) إلى عشرة آلاف (10000) كل من يقوم بفتح ورشة إتمام إنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام إنجاز هذه العقوبة في حالة ما تطابقت عملية الزيارة مع ضبط المصرح ببنائه غير متممة، وفي حالة العود تضاعفت الغرامة⁽²⁾.

ملاحظة:

يجب أن تشير المصالح التقنية للبلدية عند إمكان في المحضر لطبيعة القانونية لقطع أراضي المعنية.

(1)- المادة 04 من مرسوم تنفيذي 156/09.

(2)- المادة 89 من قانون 15/08.

الفرع الثاني: دراسة على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية:

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية حسب نص المادة 28 فقرة 02 من قانون 15/08 بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وتتم إفادة أحد أعوان قسم البناء والتعمير على مستوى الولاية لتحقيق ميدانيا من مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف من تصريح وشهادات، ويجب تحقق من مدى التزام صاحب الطلب بتوقف عن الأشغال وذلك بالنسبة لحالة أشغال البناء غير منتهية.

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

- المصالح المكلفة بالأموال الوطنية.
- المصالح الحماية المدنية فيما يخص البنايات ذات استعمال الصناعي أو التجاري، وعلى العموم كل البنايات التي تستقبل الجمهور، وكذلك البنايات المخصصة لسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق.
- مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو مواقع المصنفة في إطار التشريع معمول به.
- مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من قانون 29/90⁽¹⁾.
- تعدد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب ويجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملف يلحق بطلب الرأي وهذا ما نصت عليه المادة 30 من قانون 15/08 تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يحتوي على:
- التصريح كما تقدم به المصروح
- الرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية

(1) - المادة 11 من مرسوم 154/09.

تنص المادة 49 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير "يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي مصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص البيانات اللازمة لري والاستغلال الفلاحي.

- الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشاراتها.
- رأي مصالح الدولة مكلفة بالتعمير.

وفي جميع الحالات على مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية إبداء رأيها خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف مصالح التعمير للبلدية.

حيث أنه بعد إعداد هذه الملفات إعطائها رقما ترتيبيا تبرز فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح مكلفة بالتعمير وبعد إعداده وترقيمه يتم إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشئة طبقا للمادة 32 في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير⁽¹⁾.

المطلب الثالث: الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البناءات

سنتطرق في هذا المطلب إلى التعرف على اللجنة الدائرة المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البناءات من خلال معرفة تشكيلتها وكيفية سيرها أولا واللجنة الطعن تشكيلتها وكيفية سيرها ثانيا.

الفرع الأول: لجنة الدائرة

يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 155/09 تشكيلي لجنتي الدائرة والطعن المكلفتي بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها.

أولا: تشكيلة لجنة الدائرة

تشكل لجنة الدائرة من:⁽²⁾

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا
- رئيس القسم الفرعي لتعمير والبناء.

(1) - المادة 31 من قانون 15/08.

(2) - المادة 2 من مرسوم تنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 07 جمادي الأول 1430 الموافق لـ 02 مايو 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها ج. ر رقم 27، ص 37.

- مفتش الأملاك الوطنية
- المحافظ العقاري المختص إقليميا.
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.
- رئيس القسم الفرعي للرأي.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية
- ممثل مديرية الثقافة للولاية
- ممثل الحماية المدنية
- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية
- ممثل مؤسسة سونلغاز.

يمكن لجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها.

كما نصت المادة 03 من المرسوم على أنه "تحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من

الوالي". وفي حالة انقطاع أحد الأعضاء، يتم استبداله حسب الأشكال نفسها

ثانيا: كفاءات سيرها:

1- الأمانة التقنية:

نصت المادة 4 على ما يلي:

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

- استلام إيداع ملفات كلب تحقيق مطابقة البناءات.
- تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعا لتاريخ وصولها

- تحضير اجتماعات لجنة الدائرة
- إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء لجنة مرفقة بجدول الأعمال.
- تحرير محاضر ومدونات أخرى
- تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي
- المختص إقليميا
- إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.

2- اجتماعات (دورات):

تجتمع لجنة الدائرة في مقر الدائرة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية وفي كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك، يبلغ الرئيس لجنة الدائرة الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل 8 أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.

3- المداولات:

لا تصح المداولات لجنة الدائرة إلا بحضور 3/2 من أعضائها على الأقل وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز 8 أيام الموالية⁽¹⁾.
حيث تنص المادة 8 "تتخذ قرارات اللجنة الدائرة بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

4- اختصاصات:

تقوم لجنة الدائرة بدراسة الملفات المتعلقة بطلبات التسوية المخول إليها من قبل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على أساس المعلومات المقدمة من قبل صاحب التصريح والآراء المعللة من قبل المصالح التقنية والإدارات التي تمت استشارتها والرأي المعلل لمصالح التعمير بالبلدية وكذلك الرأي المعلل

(1) - المادة 07 من مرسوم التنفيذي 155/09، ص 73.

لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية. كما أن عمليات الدراسة قد تتطلب الاستعانة ببعض التحقيقات الإضافية على أرض الميدان كالخبرة، فقد نصت المادة 06 على أنه "يمكن للجنة أن تطلب أي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال في إطار دراسة الملفات.

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

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء
- تخصيصها واستعمالها
- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات⁽¹⁾.

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

(1) - قانون 15/08، ص 22.

(2) - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائات وإتمام إنجازها لفائدة المواطنين صادرة من وزارة السكن والعمران، ص 84.

الفرع الثاني: لجنة الطعن:

أولاً: تشكيلها: تشكل لجنة الطعن من:

- الوالي رئيساً.
 - رئيس المجلس الشعبي الولائي.
 - عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي، منتخبين من طرف زملائهما.
 - مدير التعمير والبناء.
 - مدير الأملاك الوطنية.
 - مدير المحافظة العقارية.
 - مدير المصالح الفلاحية.
 - مدير الأشغال العمومية.
 - مدير الموارد المائية.
 - مدير الطاقة والمناجم.
 - مدير البيئة.
 - مدير السياحة.
 - مدير الثقافة.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- يمكن للجنة الطعن الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعد في أشغالها.⁽¹⁾

ثانياً: كيفيات سيرها:

1- أمانة تقنية: للجنة الطعن في إطار سيرها أمانة تقنية تكلف بما يلي:

- استلام ملفات الطعون.
- تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات لجنة الطعن.

(1) - المادة 13 من قانون 155/09، ص 38.

- إرسال الاستدعاءات مرفقة بدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن.
- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى.
- تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون.
- إعداد التقارير الفصيطة عن النشاط.(1)

2- اجتماعات:

تنص المادة 14 من مرسوم 155/09 على أن "تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

3- المداولات:

لا تصح مداولات لجنة الطعن إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل حيث تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصريح تسجيل مداولات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضائها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه.(2)

4- اختصاصاتها:

تقوم لجنة الطعن بكل تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة. ترسل اللجنة الطعن عند نهاية الأشغال دراسة الطعون المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ استلامها الطعن، والتي تبث نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب.

ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام.

(1)- المادة 17 من مرسوم 155/09، ص 38

(2)- مرسوم التنفيذي 155/09، ص 38.

خلاصة:

نستخلص في الأخير أن القانون 15/08 جاء لتسوية وضعية البنايات الغير شرعية عن طريق تحقيق مطابقة البنايات والتي تعرف هذه الأخير بأنها وثيقة إدارية التي تتم من خلال تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر لتشريع والتنظيم المتعلق بالشغل الأراضي وقواعد التعمير وستخلص كذلك أن تحقيق مطابقة البنايات يشمل إلا البنايات التي نص عليها قانون 15/08 في المادة 15، وأنه يخرج من إطار تحقيق مطابقة البنايات التي تنص عليها في المادة 16، وأن لتحقيق مطابقة البنايات خصائص تتمثل في أنها طبقا للقواعد المعروضة في تنظيم أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، أما الخاصية الثانية تتميز بأنها أسلوب لتسوية متأثر بمنهجية معالجة البنايات غير شرعية، أما الأخيرة تتمثل في أنها أسلوب شامل لتسوية وذلك من خلال وجود مراسيم تطبيقية له.

أما الإجراءات يمكن إنجازها في ما يلي:

- أولا إعداد تنفيذ التصريح ويتم فيه مثلا التعريف بالمصرح كما هو موضح سابقا إلا أنه لا بد من كتابة التصريح في سجل خاص تسيره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي يرقمه ويؤشره رئيس المحكمة المختص إقليميا، أما الإجراء الثاني فهو إرفاق ملف مع التصريح الملف بالمطابقة وبالتالي يكون محتوى الملف يختلف حسب وضعية البناية وكيفية تسويتها، أما الإجراء الثالث فهي إيداع التصريح مطابقة البيانات مع طلب التسوية على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة وعند إيداعه في حالة بناية غير متممة يعلم المصرح رئيس مجلس الشعبي البلدي أما الإجراء الرابع يتمثل في دراسة التحقيق على مستوى البلدية وعلى مستوى مديرية التعمير والبناء وذلك من خلال الفرق المتابعة والتحقيق التابعة لهم.

وفي الأخير نستخلص بأن الهيئات تختص بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البنايات اللجنة الإدارية التي تختص بالفصل مع أخذ رأي بعض المصالح الموضحة سابقا مع إعداد ملف لكل تصريح والآراء وبعض تخفيفات الإضافية على أرض الميدان كخبرة إلا أن مدة الفصل لا يتجاوز 3 أشهر من

أجل إعلان النتائج، وذلك يحسب من تاريخ استلامها للملفات التسوية وإن كان الملف يستوجب التسوية يجب على رئيس اللجنة أن يطلب من مصالح الأملاك والوكالة العقارية إعداد العقود الملكية، اما في حالة الرفض تلجأ إلى الطعن الإداري.

الفصل الثاني: آثار الفصل في طلب تحقيق المطابقة:

بعد دراسة والفصل في طلب تحقيق مطابقة البناءات من طرف اللجنة خلال مدة شهر من تاريخ استلام طلب تحقيق المطابقة إما بالقبول طلب التحقيق أو قبوله بالشروط، وإما رفضه وبالتالي سوف نتناول هذا الفصل من خلال مبحثين أي في حالة القبول في المبحث الأول، أما المبحث الثاني فتناولنا حالات التحفظ والمنازعة الإدارية في حالة الرفض، ويتم تسليم السندات رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

المبحث الأول: حالة القبول:

عند قبول اللجنة الملف وفي حالة عدم وجود تخفيضات توافق اللجنة على تحقيق مطابقة البناء في موضوع الطلب طبقاً لأحكام القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتعلق بتحقيق المطابقة وإتمام إنجازها. وكذلك حسب نص المادة 08 فقرة 02 من مرسوم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي مكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها.

يعد قبول الطلب تسليم السندات يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً لصاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية أو شهادة مطابقة، يختر رئيس مجلس الشعبي البلدي بالغرض المطلوب السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها⁽¹⁾.

المطلب الأول: حالة القبول العادية بالنسبة للبناءات المتممة:

وهي الحالة المتعلقة بالبناءة المنتهية الأشغال أو قيد الإنجاز وقد نصت عليها من القانون 15/08 عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو صاحب مشروع مالك لوعاء العقاري الذي شيدت عليه البناءة عقد الملكية، أو شهادة الحيازة أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة للجنة الدائرة على طلبه ترسل هذه الأخيرة إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي قصد إعداد السندات التسوية.

الفرع الأول: شهادة المطابقة على سبيل التسوية:

يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء شهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽²⁾ أو من قبل الوالي، وتعتبر البناءة المتممة

(1) - انظر المادة 43 من قانون 15/08، ص 25.

(2) - المادة 75 من قانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادي الأول عام 1411 الموافق لـ 1990/2/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، رقم 52، ص 60.

والمتحصل صاحبها على رخصة بناء ولكنها غير مطابقة بناء مخالف للرخصة، وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90، وهي تكون عندما تعين شرطة العمران عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، فهنا يجزر عون المختص محضر معاينة المخالفة أو اللجنة ويرسله إلى وكيل جمهورية المختص كما يرسل نسخة منه إلى كل من الوالي ورئيس مجلس الشعبي البلدي وذلك خلال أجل 72 سا، حيث أن قانون 15/08 أدمج هذا النوع من البنائات، (بنائات متممة ومتحصل صاحبها على رخصة بناء ولكنها غير مطابقة لهذه الرخصة ضمن حالات تحقيق مطابقة البنائات).

ودون إخلال بأحكام القانون 29/90 المؤرخ في 29/01/1990 المعدل والمتمم أنه يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة ومتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة هذه الأخير من شهادة المطابقة⁽¹⁾.

لقد وضع المشرع جزاء أو عقوبة قدرها من 20 ألف دينار جزائري إلى 50 ألف دينار جزائري كل من يشغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت شهادة مطابقة⁽²⁾

كما يعاقب بغرامة من 50 ألف دينار جزائري إلى 20 ألف دينار جزائري كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في أجل محدد⁽³⁾

الفرع الثاني: رخصة البناء على سبيل التسوية

يمكن تعريفها على أنها ترخيص تمنحه السلطة المختصة بشأن إقامة جديدة تابعة للأفراد أو للقطاع العمومي على حد سواء كما تشترط هذه الرخصة عند الرغبة في إحداث تغييرات جوهرية على بناية قائمة حيث أنه تشترط رخصة البناء من أجل تشيد بنائات جديدة مهما كان استعمالها،

(1) - انظر المادة 20 من قانون 15/08، ص 22.

(2) - انظر المادة 82 من قانون 15/08، ص 28.

(3) - انظر المادة 81 من قانون 15/08، ص 28

ولتمديد البناءات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب لتدعيم أو التسييح⁽¹⁾.

يقدم طلب رخصة البناء المرفوق في ملف تقني يتضمن عقد الملكية عقد توثيقي، عقد تخصيص، وكذلك مخطط وتصميم الضروري ونسخة من رخصة التجزئة متى كانت الأرض المراد البناء عليها ونسخة من دراسة التأثير على البيئة متى كان المشروع له تأثير على المحيط.

يرسل رئيس البلدية نسخة من الملف إلى أشخاص عمومية والجمعيات عند الاقتضاء من أجل استشارتها لتجنب هذه الأخيرة في أجل شهر وتعيد الملف إليه وعلى أي مجال فلقد أوجب المرسوم استشارة الجهات التالية على مستوى الولاية.

مصلحة الحماية المدنية بالنسبة لتشييد البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري أو المعدة لاستقبال الجمهور كالفنادق، قاعة الحفلات... وكذا الشأن بالبناءات السكنية التي من شأنها طرح تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بالحرائق ومحاربتها عندما تكون البناءات المراد إقامتها موجودة قرب هذه الأماكن.

- مديرية السياحة بالنسبة للمواقع السياحية
- المصالح الفلاحية بالنسبة في الأراضي ذات الطبيعة الفلاحية الهامة.

الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء:

- تصدر رخصة البناء في شكل قرار إداري عن رئيس البلدية بصفته ممثل لهذه البلدية عندما تكون قطعة الأرض داخلة ضمن مخطط شغل الأراضي المعتمد.
- تسلم رخصة البناء من رئيس البلدية بصفته ممثل الدولة عندما لا يوجد نخطط شغل أراضي معتمد.⁽²⁾

(1) - انظر المادة 52 من قانون 29/90، ص 58.

(2) - انظر قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- تصدر رخصة البناء في شكل قرار ولائي بالنسبة للمشاريع العمومية والمشاريع ذات طابع الاستثماري على مستوى الولاية.

- تسلم رخصة البناء بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبنىات ذات طابع الوطني أو جهوي.

أجل تسليم رخصة البناء:

لقد حدد القانون أجل للإدارة العمومية قدره 3 أشهر لصدور قرار رخصة البناء من تاريخ الملف عندما تكون من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثل للدولة أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، ويمكن أن تكون رخصة البناء موضوع التأجيل لمدة سنة، حيث يصدر قرار التأجيل عندما يتطلب دراسة الملف مدة أطول.

غير أنه يشترط في قرار التأجيل أن يصدر عن السلطة الإدارية المختصة خلال أجل 3 أشهر أو أربعة أشهر المخولة لها عادة في منح رخصة البناء.

تبلغ رخصة البناء:

يبلغ قرار البناء إلى الشخص المعني وتعلق نسخة منه في لوحة الإعلانات البلدية لمدة 6 أشهر تحت تصرف الجمهور، ولقد حدد القانون أجل لرخصة البناء بذكر في قرار رخصة ذاته ويجب أن لا يتجاوز 3 سنوات.

ويجوز بعد فوات هذه المدة طلب تجديد رخصة البناء ويتعين على صاحب البناية قبل الشروع في تشييدها أن يعلم رئيس البلدية المعني بتاريخ فتح ورشة الأشغال، كما ينبغي عليه وضع لافتة مرئية تحدد مراجع رخصة البناء وتاريخ انفتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانقضاء الأشغال.

حيث جاء في نص المادة 21 من القانون 15/08 "يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون على صاحب البناية والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء⁽¹⁾ .

ويقصد بالبناء بدون رخصة وهي الحالة التي تكون فيها أرضية البناء ولا البناية في حد ذاتها مسوية قانوناً، حيث نصت المادة 37 من القانون 15/08 لا تكون البناية المشيدة دون رخصة البناء على قطعة أرض تابعة للأمولاك الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفق التشريع والتنظيم المعمول بهما موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و36 أعلاه...".

حيث تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض في مفهوم المادة 18. على إثر التحقيق الذي تجزئه المصالح المكلفة بالأموالك الدولة تقوم لجنة الدائرة بإخطار حسب الحالتين:

الحالة الأولى: إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأراضي عن طريق تسليم عقد طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية.

الحالة الثانية: أما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل القيام بهذه البناية⁽²⁾. بالنسبة للبناية المنتهية مخالفة للأحكام الشرعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة للأموالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية.

(1) - انظر المرسوم التنفيذي رقم 176/91 مؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك معدل ومتمم لمرسوم تنفيذي رقم 307/09، ج.ر، رقم 55.

(2) - انظر المادة 37-38 من قانون 15/08، ص 25.

حيث أنه يمكن للجنة الدائرة أن تقدر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام
المادتين 16-37 من قانون 15/08.

تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

- يتم هذا التنازل سعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة
المكلفة بأملك الدولة.

- يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية.

- توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل.

وفي هذه الحالة وفي أجل ستة أشهر ابتداء يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية
وضعيته إيداع حسب الحالة طلب رخصة البناء على سبيل (1).

التسوية وإذا لم يقدّم صاحب التصريح بهذه الإجراءات طبق عليه أحكام المادة 87 التي تنص
على ما يلي:

يعاقب بغرامة من خمسون ألف دينار جزائري 50.000 إلى مائة ألف دينار جزائري
100.000، كل تصريح تمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء
على سبيل التسوية في الأجل المحدد. (2).

(1) - غربي إبراهيم: المرجع السابق، ص 109.

(2) - المادة 87 من قانون 15-08

انظر قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة والملكية العقارية وتسليم السندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ،
جريدة رسمية رقم 15 سنة 2007.

المطلب الثاني: بالنسبة للبناءات غير المنتهية:

في هذا المطلب سوف نتطرق إلى دراسة رخصة إتمام إنجاز على سبيل التسوية كفرع الأول، أما الفرع الثاني رخصة إتمام الإنجاز.

الفرع الأول: رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية:

تحمل هذه الرخصة نفس المفهوم رخصة إتمام الإنجاز، وتختلف عنها فقط في أنها تسلم للبناءة غير الشرعية غير المتممة التي لم تحز مطلقا على رخصة البناء فقد قرر المشرع إمكانية استفادتها من أحكام تسوية وضعية الوعاء العقاري، وهو ما نصت عليه المادة 22، يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون صاحب البناءة غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل. حيث نصت المادة 56 من قانون 15/08 على أنه "يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من طرف المالك أو صاحب المشروع لاستئناف الأشغال لإتمام إنجاز البناءة، وفي حالة قبول الطلب تسلم رخصة فتح الورشة في أجل مدته 8 أيام، يجب أن تجسد الورشة عن طريق إقامة سياج الحماية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في الأشغال إتمام الإنجاز في أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز⁽¹⁾.

حيث أنه يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز القيام شخصيا بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو فجائية من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجهيزها⁽²⁾. حيث هناك التزامات على المالك أو صاحب المشروع هي:

(1) - انظر المادة 57 من قانون 15/08، ص.....

(2) - انظر المادة 78 من قانون 15/08.

- الحفاظ على النظافة الدائمة للورشة ويسهر على تصريف الفضلات والحصى والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام الإنجاز.
- يتعين عليه أيضا فقط الحوار من جميع أشكال التلوث والأذية يلزم المالك أو صاحب البناء بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال.
- يجب أن يودع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه 3 أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناء مادة 60.
- ولقد وضع المشرع عقوبة قدرها يتراوح بين خمسون ألف دينار جزائري (50.000).

الفرع الثاني: رخصة إتمام الإنجاز:

يقصد بها حسب المادة الثانية من الفقرة الأخيرة وهي وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز البناء قبل شغلها أو استغلالها، ويقصد إتمام إنجاز البناء التام للهيكل والواجهات والشبكات والهيئات التابعة لها.

بالنسبة للبناءات غير المتممة المتحصل صاحبها على رخصة بناء حيث جاء في نص المادة 19 من القانون 15/08 على أنه "عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن لصاحب البناء غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز.

المبحث الثاني: حالات التحفظ والمنازعة الإدارية في حالة الرفض

في هذا المبحث سوف نتطرق إلى دراسة مطلبين، فالمطلب الأول يتناول حالة التحفظ، أما المطلب الثاني فهو يختص بالمنازعة الإدارية في رفض طلب التسوية.

المطلب الأول: حالة التحفظ:

في هذا المطلب سوف نتناول في الفرع الأول تحفظ أحد المصالح التي طلبت اللجنة استشارتها، أما الفرع الثاني يتحدث عن حالة الموافقة المقيدة بشروط⁽¹⁾.

الفرع الأول: تحفظ أحد المصالح التي طلبت اللجنة استشارتها:

ويتم ذلك في حالة تسجيل الإدارة تحفظات تقنية انطلاقاً من ملف التسوية ذاته من المحاضر الإدارية المعللة الصادرة عن مختلف إدارات والمصالح التقنية المعنية وكذلك انطلاقاً من النتائج الميدانية التي تقوم بها لجنة الدائرة أو تأمر بها الهيئات التقنية المختصة سواء التابعة للقطاع العام.

كما هو الحال بالنسبة للهيئة التقنية لمراقبة البناء (CTC)، أو تلك التابعة للقطاع الخاص كما هو الحال بالنسبة لمكاتب الدراسات المختصة في الهندسة المدنية، وهذا بناء على نص المادة 155/09 المحدد لتشكيلة لجنتي الطعن والدائرة تحفظ ووسط بين قبول طلب التسوية ورفضه ويترتب عن تحفظ أحد المصالح التي طلبت لجنة الدائرة استشارتها وتداولت ضمنها حو التسوية.

الفرع الثاني: حالة الموافقة المقيدة بشروط:

حيث نصت المادة 09 من المرسوم أعلاه "في حالة تحفظ أحد مصالح التي تمت استشارتها على لجنة الدائرة حسب الحالة أن تقوم بما يلي:

تطلب ملف إضافي من المصريح، حيث تتولى لجنة الدائرة تبليغ المصريح:

- إما عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي برفع التحفظ عن طريق تقديم ملف إضافي كما طلبته المصلحة المحتفظة.

- تقدم موافقة مبدئية بشروط وهذا ما نصت عليه المادة 44 من القانون 15/08.

(1) - انظر المرسوم 115/09، ص 37-38.

حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في الاسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح وبطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له⁽¹⁾

المطلب الثاني: المنازعات الإدارية في رفض طلب التسوية: (دعوى الإلغاء)

قبل التطرق إلى موضوعنا هذا لا بد من معرفة ما معنى دعوى الإلغاء وما هي شروط قبولها أمام محكمة الإدارية

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء وشروط قبولها:

أولاً: تعريف دعوى الإلغاء: حيث عرفها الدكتور محمد صغير بعلي بأنها الدعوى القضائية المرفوعة أمام أحد الهيئات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته بما يشوب أركانه من عيوب.⁽²⁾

كما عرفها الدكتور عمار عوابدي بأنها الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يجردها ذو الصفة والمصلحة أمام الجهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة⁽³⁾.

وفي الأخير يمكن تعريف دعوى الإلغاء بأنها دعوى قضائية ترفع أمام جهة القضاء المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقاً للإجراءات خاصة ومحددة قانوناً.

ومن خلال هذا التعريف نستنتج لدعوى الإلغاء خصائص تتمثل فيما يلي:

(1) - انظر المرسوم 115/08، ص 38.

(2) - الدكتور محمد صغير بعلي: قضاء إداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 31.

(3) - الدكتور عمار عوابدي: النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجزائرية، 1995، ص 314.

دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية Juridictionnel بمختلف المعايير سواء من حيث: شروط قبولها المتعلقة بالطعن ومحل الطعن والمواعيد والجهات المختصة بالنظر فيها (هيئات قضائية، محاكم إدارية، مجلس الدولة، بينما الطعون الإدارية على اختلافها توجه وترفع أمام جهات إدارية تابعة للسلطة التنفيذية سواء كان الطعن رئاسيا أو ولائيا أو وصائيا، أو الإجراءات المتبعة بشأنها إجراءات قضائية ذات خصائص مميزة أو قرار المترتب عنها عمل قضائي حكم له حجية الشيء المقضي به⁽¹⁾.

- إذن نستخلص أنها دعوى قضائية تميزها عن التنظيم الإداري الذي يرفع أمام جهة إدارية أو لجنة خاصة لا أمام القضاء.⁽²⁾
- إنها ذات إجراءات خاصة ومميزة:

تتسم إجراءات دعوى الإلغاء بمجموعة من الخصائص تطبعها وتميزها عن إجراءات القضائية الأخرى المدنية والتجارية الخاصة.

لقد ذهب الفقه إلى أن إجراءات القضائية تطبعها الخصائص الأساسية التالية:

- الكتابة: الحضورية، الشبه سرية، السرعة والبساطة، وقلة التكاليف والطابع التحقيقي.

● دعوى الإلغاء هي دعوى موضوعية:

دعوى الإلغاء تتميز بطابعها الموضوعي والعيني لأنها تتعلق وتنصب على الطعن في القرار

الإداري أي مقاضاة للقرار الإداري ويترتب على هذه الخاصية ما يلي:

- أ- إضفاء المرونة وسهولة في إثبات شرط الصفة والمصلحة والتوسع فيه ضمانا لتفعيل الرقابة على أعمال الإدارة بغرض احترام مبدأ المشروعية خلافا لما هو سائد في الدعاوى المدنية أو دعاوى القضاء الكامل الإدارية التي تستلزم إثبات مساس بحق.

(1) - الدكتور محمد الصغير بعلي: المرجع السابق، ص 35-36.

(2) - الدكتور عمار بوضياف: دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 48.

ب- اعتبار دعوى الإلغاء من النظام العام مما يعني رفع دعوى الإلغاء ضد جميع قرارات الإدارة وعدم اتفاق على عدم تحريكها أو التنازل عنها.

ج- اكتساب القرار المترتب عن الفصل فيها الحجية المطلقة، حيث تمتد آثاره إلى الكافة وليس إلى أطراف الخصومة.⁽¹⁾

• دعوى الإلغاء هي دعوى مشروعية:

بالنظر إلى هدفها فإن دعوى الإلغاء تسعى إلى ضمان احترام مبدأ المشروعية بموجب إلغاء القرارات الإدارية غير مشروعة أي المخالفة لنظام القانوني السائد بالدولة، فهي إذن دعوى مشروعية ومن ثمة فإن دور قاضي الإلغاء يقتصر أساساً على البحث عن مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه، فإذا ما تأكد أن ركنا وأكثر من أركانه غير مشروعة يحكم بإلغاء ذلك القرار وبخلافه يرفض الدعوى.

ثانياً: شروط دعوى الإلغاء:

1- الشروط الشكلية:

أ- شروط القرار الإداري المراد إلغاؤه:

يشترط لقبول دعوى الإلغاء أن ينصب الطعن على قرار إداري والذي يقصد به هو عمل الإداري الانفرادي الصادر عن الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات صبغة الإدارية الذي يكتسي طابع تنفيذي عن طريق خلق إنشاء مراكز قانونية عامة أو خاصة لم تكن موجودة وقائمة.

وفي إطار تسوية البناءات غير الشرعية، يسلم رئيس البلدية مختص إقليمياً لصاحب التصريح إما قرار الموافقة أو قرار موافقة مقيدة بالشروط أو بالرفض الذي فصلت فيه لجنة الدائرة، وبالتالي

(1)- د. محمد الصغير بعلي: المرجع السابق، ص 38.

فإن القرار الذي رفضت اللجنة تحقيق مطابقة البناء بشكل محلا لدعوى الإلغاء طبقا للمادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب- شرط النظام الإداري المسبق:

هو طريقة قانونية غير قضائية تمكن المتطلع من الحصول على قرار إداري مطابق للقانون أمام الجهة الإدارية والأصل أنه اختياري طبقا للمادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث خول القانون 15/08 في المادة 46 (يمكن المصرح أن يودع طعن مكتوبا لدى لجنة الطعن في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض).

حيث سابقا كان يعتبر المشرع اللجوء إلى التظلم اختياري إلا أنه تراجع عن ذلك وقيد ممارسة دعوى الإلغاء بضرورة مرور على التظلم الإداري المسبق وهذا ما تناولناه سابقا في الهيئات المختصة في طلب تحقيق المطابقة.

ج- شروط الميعاد:

بناء على المادة 52 من قانون 15/08 تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا الفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.

ورغم أن أجل الدعوى من النظام العام⁽¹⁾ يترتب عليها سقوط عند عدم ممارسته حيث طبق هذه الآجال مفتوحة عند ممارسة دعوى الإلغاء في قرار لجنة الدائرة. وهذا تطبيقا للمادة 19 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 155/09 (ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام).

(1) - رشيد خلوفي: قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، دار المطبوعات الجزائرية، الجزائر، ص 190.

فلقد نص قانون الإجراءات المدنية بالمواد 829-831 على أن مقصود بتبليغ الذي ينطلق من أجل الطعن في القرار الإداري أمام المحكمة هو التبليغ الرسمي الشخصي الذي أحال الطعن.

د- شرط تمثيل القضائي بواسطة محامي:

يعتبر تمثيل أشخاص القانون الخاص بمحامي أمام المحكمة الإدارية أمراً وجوبياً وهذا ما نصت عليه المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي (تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام المحكمة الإدارية، تحت طائلة عدم قبول العريضة)، وهذا راجع إلى خصوصية المنازعة الإدارية نظراً لعدم تكافؤ طرفيها، هذا اشترط المشرع ضرورة تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام المحكمة الإدارية في حين يعفي أشخاص القانون العام (البلدية، الولاية، مؤسسات العمومية، الدولة... الخ) من توكيل المحامي الذي نصت عليه المادة 827، حيث يتولى الدفاع عنهم ممثلهم القانوني.

2- شروط متعلقة برفع الدعوى:

تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية (لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة بقرها القانون).

أ- **الصفة:** هي العلاقة التي تربط المصريح من جهة والحق أو المركز القانوني (طلب تحقيق

المطابقة) من جهة أخرى. وتعتبر الصفة من النظام العام⁽¹⁾ حيث تثبت الصفة بمجرد إثبات

الحق وحصول اعتداء عليه، بمعنى أن قرار الرفض يخص مصرح ذاته.

ب- **المصلحة:** يقصد بها هي الفائدة أو المنفعة التي يسعى المدعي (المصرح) لتحقيقها جراء

الحكم له بما يطلبه، بمعنى أن الفائدة المرجوة من هذه الدعوى هي إلغاء قرار الرفض.

(1)- د. بوضويرة خليل:

3- شروط موضوعية:

هي الوسائل التي يركز عليها المدعى في مخصصته لقرار رفض تحقيق المطابقة غير المشروع أمام المحكمة الإدارية المختصة من أجل إلغائه وتمثل في عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب السبب، عيب مخالفة القانون.

أ- عيب عدم الاختصاص: هو انعدام القدرة أو الأهلية أو الصفة القانونية على اتخاذ القرار الإداري معين باسم ولحساب الإدارة العامة بصفة شرعية، ولقد حدد قانون 15/08 في هذه الحالة اختصاص لجنة الدائرة في البث في تحقيق المطابقة وذلك عن طريق المرسوم 155/09 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن في البث في تحقيق المطابقة، فلا يجوز لجهة إدارية أخرى كالبلدية أو مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية أو مصالح التي يتم استشارتها أن تقرر عدم قابلية البناء لتسوية عند دراسة الطلب.

ب- عيب الشكل والإجراءات: إذا كان ركن الشكل والإجراءات في تحقيق المطابقة هو عبارة عن مجموعة الشكليات والإجراءات المطلوب توافرها قانوناً لإصدار القرار لتسليم سند المطابقة كما هو محدد في الإجراءات، فإن عدم استيفائها يشكل عيب الشكل والإجراءات مثلاً كعدم قيام مصالح التعمير بمعاينة البناية وتحرير محضر بذلك أو مثلاً عدم إبداء رأيها في تحقيق المطابقة أو عدم توقيفه أو عدم تسيبيه أو صحة مداوات وقرارات لجنة الدائرة والطعن⁽¹⁾

ج- عيب السبب: يقصد به إنعدام الحالة الواقعية والقاعدة القانونية، قد يحدث ويتبين أن الأسباب التي بني عليها قرار إداري المطعون فيه (قرار الرفض) هي أسباب غير صحيحة⁽²⁾ كوقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري المتضمن رفض تسليم سند تحقيق المطابقة، ويقوم هذا العيب في حالة خطأ تقرير لجنة الدائرة على سبيل المثال أن البناية

(1) - انظر مرسوم تنفيذي رقم 155/09 المتعلق بتشكيل لجنتي الدائرة والطعن المكلفة بالبث في تحقيق مطابقة البنابات وكيفية سيرها، المواد 07-08-15-16.

(2) - سامي جمال الدين: الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري، دعاوى الإلغاء منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1991، ص 325.

لا تقبل مطابقة بسبب تشييدها على الأراضي غير قابلة لتعمير المحددة بالمادة 16 من قانون
15/08.

حيث يتضح للمصرح بأن هناك أسباب أخرى يمكن الاستناد عليها لتبرير القرار محل الطعن بالإلغاء.
كما يعتبر عيب انعدام السبب في قرار رفض سند تسليم المطابقة محققاً إذا ما توافرت
الشروط اللازمة لاتخاذها، لكن لجنة الدائرة أخطأت في تكييف القانوني لهذه الشروط كالحالة التي
يسمح فيها تنظيم مخطط شغل الأراضي يتجاوز معامل شغل الأراضي في حدود معينة وتقرر لجنة
الدائرة طلب تحقيق مطابقة البناية بسبب عدم احترام القواعد المتعلقة بكثافة البنايات في الأرض

د - عيب مخالفة القانون: هناك نوعين لمخالفة القانون:

أولاً: المخالفة المباشرة لقواعد القانونية:

حيث تثبت المخالفة المباشرة للقانون إذا كان الأثر القانوني المترتب على القرار محذور قانوناً
أو مخالف لما يتطلبه القانون وبالتالي خروج القرار الإداري لجنة الدائرة المتضمن تحقيق المطابقة أحكام
ومبادئ القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ومراسيم تنفيذية له.

ثانياً: الخطأ في تفسير القاعدة القانونية:

قد ينشأ عيب المحل عن تأويل القاعدة القانونية وحملها خطأً معني غير ذلك الذي قصده
المشرع عند إقرار هذه القاعدة، فالإدارة في هذه الحالة (لجنة الدائرة) لم تخالف القاعدة القانونية مخالفة
مباشرة إذ أنها لم تتجاهلها وإنما اعترفت بوجودها وحاولت تطبيقها، ولكنها أعطت القاعدة معنى
مختلفاً عن معنى المقصود منها: عدم حيازة المصرح الذي يثبت الوضعية العقارية للبناء.

- إذا تعذر تحقيق مطابقة البناء المشيد على الأراضي غير قابلة للتعمير

- إذا تعذر تسوية وضعية البناية المشيدة خرقة للقواعد البناء والتعمير في المنطقة.

الفرع الثاني: الجهات القضائية الفاصلة في دعوى رفض طلب التسوية:

حيث إذا تم رفض طلب التسوية من طرف لجنة الدائرة، فإن أول خطوة يقوم بها هي الطعن الإداري، فإذا تم رفض طلبه من طرف لجنة الطعن يكون له سبيل آخر هو اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة فالنظر إلى طريقي النزاع يكون بصدد لجنة الدائرة كطرف إداري والمصرح كطرف مدني. نجد بأن هناك نزاع إداري وذلك بالاعتماد على المعيار العضوي، فالنزاع الإداري يسمح خاصة بتحديد مجال اختصاص الهيئات القضائية النازرة في المواد الإدارية، كي يتمكن المتقاضى من رفع دعوى إليها محترما في ذلك القواعد جزائية الخاصة بها (1) وبالتالي فالجهات المختصة بالفصل في دعاوى تسوية البناءات الفوضوية في ظل قانون 15/08 هي المحكمة الإدارية كأول درجة وهذه الأخيرة أحكامها تكون قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة كدرجة ثانية.

أولا: المحكمة الإدارية:

باستيفاء هذه الشروط تقبل الدعوى أمام المحكمة الإدارية للفصل فيها، ونظرا لوجود المصرح وهو صاحب طلب تحقيق المطابقة من جهة ولجنة الدائرة المختصة بالبحث في طلب تحقيق أطراف النزاع، نعتبر منازعة إدارية وبالتالي قضاء مختص تكون محكمة إدارية وهذا طبقا لنص المادة 52 من قانون 15/08 (تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا الفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية).

حيث تعتبر المحاكم الإدارية الهياكل الإدارية القاعدية لنظام القضاء الإداري، حيث أن القانون رقم 02/98 هو أول قانون خاص بالمحاكم الإدارية (2) بعد استقلال الذي تناول تنظيم وتشكيل المحاكم الإدارية، ولقد بين المرسوم التنفيذي 356/98 المؤرخ في 24 رجب 1419 الموافق لـ 14 نوفمبر 1998 الذي يحدد كفاءات تطبيق أحكام القانون 02/98، الذي حدد الاختصاص الإقليمي.

(1) Auby. J.M. et R. Drago traité de contentieux administratif, L.G.D.J 2eme Edition, tome 2, 1975. -

(2) قانون العضوي 02/98 المؤرخ في 02/30/1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية.

والقاعدة العامة التي تحكمه هي موطن المدعي عليه وهناك استثناءات التي وردت في المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية.

حيث حددت المادة 800 من قانون أحو المدنية والإدارية على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعة الإدارية تختص في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، كما نصت المادة 801 قائلة (تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى الإلغاء القرارات الإدارية ودعاوى التفسيرية، ودعاوى المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير المركزة على مستوى الولايات، البلدية، والمصالح الأخرى للبلدية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية وبالتالي من خلال هذه النصوص يتضح لنا بأن المحكمة الإدارية المختصة في الفصل في دعوى إلغاء قرار الرفض.⁽¹⁾ إلا أن الآجال الفصل لم يحدد في هذا القانون.

حيث يراعي القاضي على مستوى المحكمة الإدارية الأسباب التي يبنى عليها المصرح حججه ومطالبه سواء من حيث أسباب دعوى الإلغاء كعيب عدم الاختصاص، عيب التسيب قرار الرفض، عيب مخالفة القانون رقم 15/08، عيب الشكل والإجراءات. فإذا ثبت هذه الأسباب إما يحكم بإلغاء قرار الرفض، تحقيق المطابقة بمعنى إعادة الحال على ما هو عليه أو بالرفض دعوى الإلغاء.

ثانياً: أمام مجلس الدولة:

يعتبر مجلس الدولة مؤسسة دستورية استحدثها دستور 1996 بموجب نص المادة 152 مستشار السلطة الإدارية المركزية وكمحكمة إدارية العليا⁽²⁾.

كما أنه وثيق الصلة لفكرة الحريات العامة وأنه يتعلق بالاستقلالية حين ممارسة اختصاصاته بصفة استقلالية.

(1) قانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1929 الموافق لـ 2008/02/25 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.

(2) محمد صغير بعلي: المرجع السابق، ص 22-24.

حيث يعتبر مجلس الدولة في الجزائر تابع لسلطة القضائية أي يتمتع بالاستقلالية عن السلطة التنفيذية أن تخصصه بالفصل في المنازعات الإدارية لا يعني أنه تابع لها وهذه الاستقلالية تستمد وجودها القانوني من نص المادة 138 من الدستور.

لقد حددت المادة 901 من قانون 03/11 عندما صرحت أنه يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة للفصل في دعاوى الإلغاء وتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الصادرة عن سلطات الإدارية المركزية، أما المادة 902 يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف أحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية، وبالتالي فإن الحكم برفض دعوى الإلغاء قرار رفض طلب تحقيق المطابقة يكون الصادر عن المحكمة الإدارية قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة وهذا ما حددته نص المادة 09 من قانون العضوي 03/11 (يختص مجلس الدولة كدرجة أولى، وأخبره بالفصل في دعاوى الإلغاء وتفسير وتقدير المشروعية بالقرارات الصادرة عن السلطات العمومية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية).

وتلتها المادة 10 تنص (يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية⁽¹⁾).

الفرع الثالث: تطبيق قضائي بشأن دعوى تسوية وضعية بناء.

حيث فصل مجلس الدولة في جلسة علنية المنعقدة بتاريخ 20 مارس سنة 2014 في دعوى قامت برفعها السيدة (س.ب) ضد بلدية بئر الجير من طرف رئيس مجلسها الشعبي، تستأنف بها ضد حكم الذي صدر عن المحكمة الإدارية بوهران الصادر بتاريخ 08 جانفي 2013

حيث تتمثل الوقائع والإجراءات في ما يلي:

(1)- انظر القانون العضوي رقم 03/11 المؤرخ في 26/07/2011 المتعلق بمجلس الدولة، الصادر عن الجريدة الرسمية رقم 43.

بموجب عريضة مسجلة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية بوههران يوم 24 أكتوبر 2012 أقامت المسماة (س.ب) دعوى بواسطة محاميتها ضد بلدية بئر الجير، حيث ذكرت فيها المدعية أنها كباقي الشاغلين لمجموعة 156 قطعة أرض منذ سنة 1995 تحوز قطعة ضمن تجزئة التعاونيات العقارية 02 وبوضياف الرحمة وسواقين بحي الموحدين سابقا بدوار بلقايد ببئر الجير، وأن التعاونيات قد شملت 1044 قطعة فعليا بدلا من 886 قطعة تمت وضعيتها، وبقيت 156 قطعة وتم البناء بحسن نية.

وأضافت المدعية تسرد أنه تمت مباشرة أشغال بناء على رخصة التجزئة المسلمة من البلدية وتم التنصيب عليها دون إفادة المستفيدين بعقود الملكية، وأن أشغال البناء تمت بصفة علنية وهادفة منذ سنة 1995 وتم البناء بحسن نية.

لذلك تكون البلدية ملزمة بتسوية العقارات المشغولة بدون سند باعتبارها أدمجت داخل المحيط العمراني طبقا للمادة 86 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 والقانون رقم 08-15 ، والمرسوم التنفيذي رقم 09-154، كما أن للمدعية الحق في الاستفادة برخصة البناء، وبالتالي طلبت من المحكمة الإدارية تسوية وضعية العقار الذي تحوزه وتسليمها رخصة البناء على سبيل التسوية، وكذا شهادة المطابقة، واحتياطا تعين خيرا لمعاينة العقار وتحديد مدى احترامها لقوانين البناء والتعمير، ولا سيما قانون 08-15.

وردت البلدية ممثلة في رئيسها بأن التعاونيات العقارية أنشئت خلال 1995 بواسطة عقد تنازل عن إدارة أملاك الدولة وأن البلدية قد سلمت رخصة التجزئة لكامل القطع الأرضية وتمت تسوية البعض منها، بينما بقي البعض الآخر دون تسوية لحاجيها إلى بعض الأراضي من أجل المنفعة العامة، وبتاريخ 08 جانفي 2013 أصدرت المحكمة الإدارية حكما قضت فيه برفض الدعوى لعدم التأسيس.

والمقتضى عريضة مسجلة لدى أمانة ضبط مجلس الدولة يوم 04 أبريل 2014، قامت المدعية باستئناف الحكم المذكور أعلاه⁽¹⁾ بواسطة محاميتها مذكرة بالوقائع والإجراءات.

وأضافت أنها تعيب على حكم أول درجة قضاءه برفض دعاها رغم أحقيتها في تسوية بنايتها فوق القطعة الأرضية التابعة لها لأنها شيدتها بحسن النية، وهي تحوز الأرض منذ عشرات السنين واحترمت قواعد التعمير ومقاييس البناء.

حيث طلبت المستأنفة في الشكل بقبول الاستئناف، أما في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد وإلزام البلدية بتسوية وضعية العقار الذي تحوز الكائن برقم حي الرحمة، دوار بلقايد، بئر الجير وهران وتسليمها رخصة البناء على سبيل التسوية وكذا شهادة المطابقة طبقا للقانون رقم 08-15. واحتياطيا تعيين خبير لمعينة العقار والتحقق من الوعاء الموجود به عقار المستأنفة ومدى احترامها لقوانين البناء والتعمير، حيث وردت المستأنف عليها البلدية بأن المستأنفة تشغل قطعة أرض منذ سنة 1995، وأقامت البناء عليها بحسن نية، وبالتالي أضافت أنها لا تمنع من تعيين خبير، وبالتالي طلبت البلدية بتأييد الحكم المستأنف وبالتالي قضى مجلس الدولة علنيا حضوريا ونهائيا في الشكل قبول الاستئناف، في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد بإلزام بلدية بئر الجير تسوية وضعية بناية المستأنفة وفقا لمقتضيات القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم، وإبقاء الرسوم القضائية على عاتق الخزينة العامة.

حيث فصلت المحكمة الإدارية في جلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة بتاريخ 18 جوان سنة 2013 دعوى قاض يرفعها المدعي (ك.ر) ضد بلدية هيليوبوليس ممثلة في شخص رئيسها، حيث تتمثل الوقائع والإجراءات في ما يلي:

(1) - قرار مجلس الدولة رقم 089169 الغرفة الثالثة، الصادر بتاريخ 20 مارس 2014، ص 1-2.

بعريضة مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بقالة بتاريخ 2011/02/11 تحت رقم 13/114 أقامت المدعية (ك.ر) دعوى بواسطة ممثلة برئيسها ضد بلدية هليوبوليس، جاءت فيها بأن القرار الإداري المطعون فيه لم يبلغ له مما جعل الطعن في آجاله القانونية.

في الموضوع:

المدعية مستفيدة من قطعة أرض في إطار البناء الذاتي وأقامت عليها سكن عائليا وبتاريخ 2010/04/14 أودعت ملفا لدى المدعى عليها لتحقيق المطالبة طبقا للمادة 15 من قانون 15/08 المحددة لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

تم تحديد محضر أشغال بدون رخصة من طرف مفتش التعمير والبناء، وأن رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي أصدر قرار الهدم كان في تلك الفترة انتهت صلاحيات رؤساء المجالس الشعبية البلدية لإنهاء عهدتهم فإن القرار الإداري باطل لعدم الاختصاص الزماني.

المدعى عليها أخطأت في تطبيق القانون 15/08 الذي جاء لتسوية البناءات التي أقيمت قبل سنة 2008.

- القضاء يلتمس بتعين خبير للقول أن المدعية قامت بأعمال توسعية في سنة 2012.
- إلغاء القرار الصادر عن المدعى عليها بتاريخ 2012/10/18 رقم 12/314.
- المدعى عليها أجابت بلدية هليوبوليس ممثلة برئيسها فإن الوثيقة التي قدمتها المدعية لم يرد مما يتعين الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا لانعدام الصفة.
- 2012/10/18 كان القرار الإداري مطعون فيه قبل وضع رئيس البلدية في إجازة تلقائية بصفته مترشحا للانتخابات المحلية، وأن البناء الذي أنجزته المدعية كان خلال سنة 2012 وتمت معاينته من طرف عون مديرية التعمير في 2012/10/16 تحت رقم 12/45 وأن قرار الهدم قرار شرعي لأن البناء التي شيدتها المدعية تمت على أرض تابعة لأملاك الدولة وبالتالي القضاء يلتمس برفض الدعوى لعدم التأسيس.

- في 2013/05/16 تم اختتام التحقيق وإرسال الملف إلى محافظ الدولة الذي قدم تقريره المكتوب المؤرخ في 2013/05/16 والتمس تطبيق القانون.
- وضعت القضية في التقرير أين تم الاستماع إلى رئيس المقرر في تلاوة تقريره المكتوب بتاريخ 2013/05/28.
- ولتمكين الخصوم من تقديم ملاحظاتهم الشفوية وتمسك محافظ الدولة بطلباته الكتابية وحددت لها جلسة 2013/06/18 للمداولة.
- وعليه فإن المحكمة .
- في الشكل:
- أن عريضة إفتتاح مستوفية للشروط الشكلية المنصوص عليها في المواد 800-816-826... وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فهي مقبولة.
- في الموضوع:
- المدعي يلتمس القضاء لها بتعيين خبير واحتياطيا إلغاء القرار الصادر بتاريخ 2012/10/18 رقم 12/314.
- حيث المدعى عليها تلمس القضاء لها برفض الدعوى لعدم التأسيس
- القرار المطعون فيه جاء مطابق للقانون وأشار إلى تطبيق قانون 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير.
- القرار المطعون فيه جاء سليما ومطابقا للقانون ولم يشبه أي عيب من عيوب المشروعية فإن القضاء يرفض الدعوى لعدم التأسيس
- المصاريف القضائية تتحملها المدعية
- لهذه الأسباب
- المحكمة الإدارية تقرر علنيا ابتداءيا حضوريا:
- في الشكل: قبول الدعوى

- في الموضوع: القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس وتحميل المدعية المصاريف القضائية.(1)

أما حالة قبول العادية بالنسبة للبنىات الغير متممة المتحصل على رخصة البناء يطلب رئيس مجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية أما في حالة تحفظ أحد مصالح التي طلبت اللجنة استشارتها بحيث تقيد قبول طلب التسوية بالشرط الموافقة بالشروط.

أما في حالة رفض طلب التسوية يقوم المصريح برفع دعوى الإلغاء وذلك بعد تظلمه سابقا أمام اللجنة الإدارية وتوفر الدعوى على شرط الصفة والمصلحة والميعاد وتمثيل بواسطة محامي والأسباب رفع دعوى الإلغاء كالتسبيب أو عدم الاختصاص... الخ.

أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية، وذلك طبقا لنص المادة 52 من قانون 15/08.

وأنه في حالة رفض دعوى الإلغاء يجوز له الاستئناف أمام مجلس الدولة طبقا لنص المادة 09 من قانون 03/11 المتعلق بمجلس الدولة.

خلاصة:

نستخلص من هذا الفصل أنه في حالة قبول أو تحفظ أو رفض لجنة دائرة لطلب تحقيق مطابقة البنىات تسلّم هذا القرار إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي الذي يسلمه إلى المصريح. ففي حالة قبول العادية بالنسبة للبنىات المتممة والمتحصلة على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي تسوية هذا البناء بتسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية، أما في حالة البنىات المتممة والغير متحصل على رخصة البناء، يطلب رئيس مجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة البناء على سبيل التسوية.

(1)- قرار المحكمة الإدارية رقم 2013/00114 الغرف رقم 01 الصادرة بتاريخ 2013/06/18.

أما حالة قبول العادية بالنسبة للبناءات الغير متممة المتحصل على رخصة البناء يطلب رئيس مجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية أما في حالة تحفظ أحد مصالح التي طلبت اللجنة استشارتها بحيث تقيد قبول طلب التسوية بالشرط الموافقة بالشروط.

أما في حالة رفض طلب التسوية يقوم المصرح برفع دعوى الإلغاء وذلك بعد تظلمه سابقا أمام اللجنة الإدارية وتوفر الدعوى على شرط الصفة والمصلحة والميعاد وتمثيل بواسطة محامي والأسباب رفع دعوى الإلغاء كالتسبيب أو عدم الاختصاص...الخ.

أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية، وذلك طبقا لنص المادة 52 من قانون 15/08.

وأنه في حالة رفض دعوى الإلغاء يجوز له الاستئناف أمام مجلس الدولة طبقا لنص المادة 09 من قانون 03/11 المتعلق بمجلس الدولة.

خاتمة:

وفي الأخير نستنتج بأن البناء الفوضوي يمثل مشكل من مشاكل التي تعاني منها المدن وخاصة الجزائر، فهو عبارة عن تواصل عدة مباني تتكون عادة من طابق واحد أو عادية تتكون من أحياء ذات أزقة ملتوية تعتمد في نموها التوسع والانتشار باستحواذها على مساحات عامة في المدينة، ومما لا شك فيه أن البناء الفوضوي نتج العديد من الأسباب، فهو يتفرع لأنواع كالسكن غير مخطط، سكن عشوائي، سكن بدون أوراق قانونية، سكن ناقص تجهيز.

ونظرا لضخامة هذه الظاهرة فلقد تم تسويتها بالأمر 01/85 والمصادق عليه بالقانون 08/85 الذي يهدف بدرجة الأولى إلى حماية الملكية العقارية والتعمير، إلا أنه نتيجة لتشعب هذه الظاهرة وإخلال بالمظاهر الجميلة للمدينة، أصدر قانون 15/08 عوضا عن قانون 08/85 الذي جاء بتدابير جديدة لتسوية البناءات غير الشرعية لتصبح مطابقة للبيانات القانونية وتمثل هذه التدابير فيما يلي:

- إعداد تصريح مع إرفاقه بملف إلى البلدية، حيث تقوم البلدية بإرساله إلى اللجنة الدائرة لدراسته، وذلك باستشارة جميع المصالح المحددة في القانون وقيام الفرق المتابعة بتحقيق.

وفي الأخير تسلم هذه الآراء إلى اللجنة الدائرة التي تجتمع بدراسة الملف.

وفي الأخير تصدر قرارها إلى رئيس البلدية الذي يقدمه إلى مصرح سواء بقبول طلب التسوية أو الرفض أو التحفظ والمصرح أن يطعن أمام لجنة الطعن.

وفي حالة رفض أو منح الرخصة التسوية حيث يمكن للمتضرر من هذه الرخصة أو الذي قام برفض طلبه أن يرفع دعوى قضائية أمام محكمة الإدارية خلال شهر من تبليغ قرار الطعن وللمتضرر من القرار المحكمة الإدارية له أن يستأنف أما مجلس الدولة.

المراجع:

أولاً: النصوص القانونية:

أ- التشريع

- 1- قانون العضوي 02/98 المؤرخ في 30/05/1998 متعلق بالمحاكم الإدارية
- 2- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلقة بالتهيئة والتعمير جريدة رسمية رقم 52.
- 3- قانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة في الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية رقم 15 لسنة 2007.
- 4- قانون 09/08 المؤرخ في 18/صفر 1929 الموافق لـ 25/02/2008 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.
- 5- قانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44.
- 6- قانون العضوي رقم 03/11 المؤرخ في 26/07/2011 المتعلق بالمجلس الدولة، الجريدة الرسمية رقم 43.

ثانياً: التنظيم:

ب- المراسيم

- 7- مرسوم تنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم المعدل والمتمم بمرسوم التنفيذي رقم 207/09، الجريدة الرسمية رقم 55.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق لـ 02 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية رقم 27.

- 9- مرسوم رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، الجريدة الرسمية رقم 27
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية رقم 27.
- ج- **القرارات والتعليمات:**
- 11- قرار وزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران بتاريخ 2009/07/03 المتعلق بتسيير إجتماعات لجنة الدائرة بخصوص تحقيق مطابقة أو إتمام.
- 12- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 6 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها لفائدة المواطنين صادر عن وزارة السكن والعمران.

ثانيا: الأحكام القضائية:

- 13- قرار المحكمة الإدارية رقم 13/00114 الغرفة رقم 1 الصادر بتاريخ 2013/06/18.
- 14- قرار مجلس الدولة رقم 089169 الغرفة الثالثة، الصادر بتاريخ 20 مارس 2014.

ثالثا: المراجع الفقهية:

أ- الكتب باللغة العربية:

- 15- عبد الفتاح وهبية، جغرافية العمران، دار النهضة، بيروت، لبنان، 1973.
- 16- سامي جمال الدين: الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري، دعاوى الإلغاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1991.
- 17- دكتور عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجزائرية، 1995.
- 18- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، دار المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 1995.

- 19- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار الهومة، 2003.
- 20- حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار الهومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2003
- 21- إسماعيل شامة: النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري، دار الهومة للطباعة والنشر، 2004.
- 22- عجة الجيلالي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2005
- 23- ليلي زروقي: المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2006
- 24- الدكتور محمد صغير بعلي: قضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 25- دكتور عمار بوضياف: دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 26- الدكتور بوصنوبرة خليل: الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات نوميديا لطباعة والنشر والتوزيع، قسنطينة، الجزائر، 2010.

ب- الكتب باللغة الفرنسية:

- 27- Auby JM. Et DR/7 Go Taité de contentieux administratif. L.G.P.J. 2eme édition, Tom 2, 1975.
- 28- Boury Paul, Comprendre l'urbanisme, Moniteur, Paris, 1984.
- 29- Bartoli Alain et Belin Marie Anne, L'urbanisme Décentralisé, Berger-Levrault, Paris, 1984.
- 30- Dubois-Maury Jocelune , l'Aménagement Urbaine, Dalloz, Paris, 1996.
- 31- Direction de l'urbanisme et de l'habitat- Wilaya de Boumerdes , Guide d'urbanisme et habitat du commis de l'état et L'ELU local- les instruments de planification spatiale et de gestion urbaine, EDITEL, Boumerdes.
- 32- Auby Jean Bernard et Perinet-Marquet Hugues, Droit de l'Urbanisme et de la construction, Montchrestien, Paris, 2004.
- 33- Djillali Adja, Droit de l'Urbanisme, Edition Galino, EJA, Paris, 2006.
- 34- La Lettre de l'habitat Bulletin d'information de l'Habitat et de l'urbanisme N° : 01, Janvier, 2011.

د- المذكرات:

- 35- لقدوعي إسماعيل: البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة نهاية التكوين، قضاة مدرة عليا للقضاء، دفعة 16 سنة 2005-2008.
- 36- مشنات فوزي: البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009/2008.
- 37- غربي إبراهيم: البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، الجزائر، 2012/2011.

رابعاً: المواقع الإلكترونية:

- 38- www.djelfainfo/vb/showlhre.dhp.htm.
- 39- aissabendouh-blagspot.com/2011/12/blog-post.html.

الفهرس

- تسوية البناءات غير القانونية في ظل قانون 15/08
- الفصل التمهيدي: ماهية البناء الفوضوي وتسوية وضعيته قبل سنة 2008: 01.....
- المبحث الأول: ماهية البناء الفوضوي: 02.....
- المطلب الأول: مفهوم البناء الفوضوي: 02.....
- الفرع الأول: تعريف البناء الفوضوي: 02.....
- الفرع الثاني: خصائص البناء الفوضوي: 05.....
- الفرع الثالث: أنواع البناء الفوضوي: 06.....
- المطلب الثاني: أسباب ظهور البناء الفوضوي: 08.....
- الفرع الأول: أسباب قانونية وسياسية: 08.....
- الفرع الثاني: أسباب اجتماعية والإقتصادية: 14.....
- المبحث الثاني: تسوية البناءات الفوضوية قبل سنة 1985: 15.....
- المطلب الأول: تسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق أمر 26/74: 15.....
- الفرع الأول: الدمج النهائي ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية: 17.....
- الفرع الثاني: احتفاظ الملاك الأصليين ملكية الأراضي العمرانية: 18.....
- المطلب الثاني: تسوية البناءات المعنية بالأمر 01/85: 19.....
- الفرع الأول: تسوية الأراضي التي كانت محل معاملات غير قانونية بين الأفراد: 20.....
- الفرع الثاني: تسوية وضعية الاحتلال الغير الشرعي للأراضي العمومية: 20.....
- الفصل الأول: تحقيق مطابقة البناءات في ظل قانون 15/08: 24.....
- المبحث الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات: 25.....
- المطلب الأول: تعريف تحقيق مطابقة البناءات وخصائصها: 25.....
- الفرع الأول: تعريفها: 25.....

- الفرع الثاني: خصائصها: 25.....
- المطلب الثاني: حالات تحقيق مطابقة البناء: 29.....
- الفرع الأول: صاحب بناية متحصل على رخصة البناء: 29.....
- الفرع الثاني: صاحب بناية غير متحصل على رخصة البناء: 29.....
- المبحث الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناء: 32.....
- المطلب الأول: تنفيذ التصريح بمطابقة البناء: 32.....
- الفرع الأول: التصريح بالمطابقة: 32.....
- الفرع الثاني: الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة: 35.....
- المطلب الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة: 39.....
- الفرع الأول: على مستوى مصالح التعمير البلدي: 39.....
- الفرع الثاني: على مستوى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية: 41.....
- المطلب الثالث: الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل عن طلب تحقيق مطابقة البيانات: 42.....
- الفرع الأول: لجنة الدائرة: 42.....
- أولا: تشكيلها: 42.....
- ثانيا: كفاءات سيرها: 43.....
- الفرع الثاني: لجنة الطعن: 46.....
- أولا: تشكيلها: 46.....
- ثانيا: كفاءات سيرها: 46.....
- الفصل الثاني: المنازعة في مادة طلب تحقيق المطابقة: آثار الفصل في تحقيق المطابقة: 46.....
- المبحث الأول: حالة القبول: 51.....
- المطلب الأول: حالة القبول العادية بالنسبة للبناءات المتممة: 51.....
- الفرع الأول: شهادة المطابقة على سبيل التسوية: 51.....

- الفرع الثاني: رخصة البناء على سبيل التسوية: 52.....
- المطلب الثاني: حالة قبول العادية بالنسبة للبناءات غير المتممة: 57.....
- الفرع الأول: رخصة إتمام إنجاز على سبيل التسوية: 57.....
- الفرع الثاني: رخصة إتمام إنجاز: 58.....
- المبحث الثاني: حالات التحفظ والمنازعة الإدارية في حالة الرفض: 58.....
- المطلب الأول: حالة التحفظ: 59.....
- الفرع الأول: تحفظ أحد المصالح التي طلبت اللجنة استشارتها: 59.....
- الفرع الثاني: حالة الموافقة المقيدة بشروط: 59.....
- المطلب الثاني: المنازعة الإدارية في رفض طلب تسوية: 60.....
- الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء وشرطه: 60.....
- الفرع الثاني: الجهات القضائية الفاصلة في دعوى رفض طلب تسوية: 67.....
- أولاً: المحكمة الإدارية: 67.....
- ثانياً: مجلس الدولة: 68.....
- الفرع الثالث: تطبيق قضائي بشأن دعوى تسوية وضعية البناء: 69.....
- خاتمة: 76.....
- ملاحق:
- قائمة المراجع: 77.....
- الفهرس: 81.....

