

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

تسوية مخالفات البناء في ظل المرسوم

التنفيذي رقم 22-55

إشراف الأستاذ:

د.الوافي فيصل

إعداد الطالبة

سماعل ريان

أعضاء لجنة المناقشة:

| الاسم واللقب | الرتبة العلمية | الصفة في البحث |
|---------------|------------------------|----------------|
| بن طيبة صونية | أستاذة التعليم العالي | رئيسا |
| الوافي فيصل | أستاذ محاضر قسم - أ- | مشرفا ومقررا |
| حاجي نعيمة | أستاذة محاضرة قسم - أ- | ممتحنا |

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما
يرد في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى: " وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا " سورة

النحل الآية: 80.

شكر وعرافان

الحمد لله الرحمان الرحيم على توفيقه لإتمام هذا العمل ورحمته التي وسعت كل شيء

كما أتقدم بخالص الشكر والعرافان إلى أستاذي الدكتور الوافي فيصل الذي لم يدخر

أي جهد في مساعدتي، وعلى نصحه وتشجيعه المستمر

كما أتوجه بالشكر إلى لجنة المناقشة الأفاضل

وخالص الشكر ومخيم الإمتنان لكل الأساتذة الذين قابلتهم طيلة فترة دراستي

ولكل شخص ساهم من قريب أو بعيد لإتمام هذا العمل



الإهداء

إلى أختي ما أملك في الوجود أختي

إلى التي لم أظن بشيء أثمن منها أختي

حفظهما الله ورعاهما

إلى أختي ملجئي ونور حياتي وأخوأي من لهما مقام في قلبي لم يبلغه أحد

إلى صديقاتي نعمتي في هذه الحياة وأجمل أشيائي

إلى كل أفراد عائلتي كبيرا وصغيرا

إلى كل من ذكرتهم أحملكم في وجه الحياة بانتصار



مقدمة

الأصل العام أن الفرد له الحق الكامل في استعمال، استغلال، والتصرف في ملكيته العقارية، والدستور الجزائري كرس وضمن حق الملكية الخاصة كما جاء في نص المادة 64 من دستور 2020 " الملكية الخاصة مضمونة "

وإذا كان هذا المبدأ الغالب في مختلف التشريعات القانونية والتشريع الجزائري كذلك، فإن التسليم به يقود الشخص لممارسة الأنشطة التي تشبع حاجته وتحقق مصلحته الخاصة فقط، فيطغى ويتعسف في استعماله لهذا الحق، دون اعتبار كيف سيؤثر على نوعية وجودة النسيج العمراني، وما يترتب من أضرار تصيب الجماعة في نواحي كثيرة خاصة من الناحية الجمالية للسكنات، فكثرت البناء الفوضوي تؤثر على الإطار المعيشي للسكان، كما تؤدي للخروج عن مقتضيات التنظيم العمراني.

وحتى تحترم قواعد العمران وينعدم الخروج عن مقتضيات التنظيم العمراني، رأى المشرع الجزائري ضرورة إسناد أشغال البناء إلى رخص وشهادات، تمكن الفرد من تحقيق مصلحته الخاصة دون المساس بالمصلحة العامة للعمران، التي تسعى للاستغلال العقلاني للعقار والحفاظ على البيئة، وهذا ما كان يهدف إليه المشرع الجزائري بوضعه رخصة البناء والتي تعد من أوجه حق الملكية، فحق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس ضمن ضوابط وأحكام قانونية صارمة تتعلق باستعمال الأرض.

يهدف المشرع الجزائري لضبط النشاط العمراني، إلا أن هناك مخالفات عدة لقواعد التهيئة والتعمير هذا لانتشار البناء غير المشروع، ومن بين هذه المخالفات مخالفة الأحكام الواردة في رخصة البناء، ما وضع السلطات العمومية أمام وضعية عمرانية يصعب التعامل معها.

وفي ظل تفاقم البناء الفوضوي، رأى المشرع الجزائري ضرورة إيجاد آليات قانونية لتسوية وضعيات البناء ضمن شروط وإجراءات محددة، وكانت أولى المحاولات في عام 1985 ثم جدد المشرع محاولاته من خلال إصدار القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ومع فشل أغلب المحاولات، قرر المشرع تعزيز الترسانة

القانونية لقواعد مطابقة البناءات بصدور المرسوم التنفيذي 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البناءات، والذي جاء بأحكام منفصلة عن أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

أهمية الموضوع: تسليط الضوء على هذا الموضوع مهم من الناحية النظرية لنقاشه كموضوع مستجد. ومسألة البناءات المخالفة لمواصفات رخصة البناء، وكيفية تسويتها من أهم مواضيع الواقع العملي، والتي يجب أن يلم بها كافة أفراد المجتمع لترقية البناءات والارتقاء بالمظهر الجمالي للمدن.

دوافع اختيار الموضوع: تم اختيار هذا الموضوع بحكم التخصص في ميدان القانون العقاري، وارتأينا ضرورة تسليط الضوء على دراسة وتحليل أحكام المرسوم التنفيذي 22-55 كموضوع مستجد.

الإشكالية: ومن خلال ما سبق نطرح الإشكالية الآتية:

إلى أي مدى ساهم المرسوم التنفيذي 22-55 في ردع مخالفات عدم احترام أحكام رخصة البناء المسلمة؟

ولمعالجة هذه الإشكالية نقف أمام مجموعة من التساؤلات الفرعية:

- ما المقصود برخصة البناء والبناء المخالف لأحكامها؟
- ماهي البناءات المعنية بالتسوية في ظل المرسوم التنفيذي 22-55 ؟
- كيف تتم عملية التسوية، أو ماهي مراحل التسوية؟

المنهج المتبع: للإجابة عن هذه الإشكالية تم اعتماد المنهج الوصفي بغية التعرف على المفاهيم الخاصة ببحثنا هذا والمنهج التحليلي في تحليل النصوص والمواد القانونية.

أهداف الدراسة:

- مناقشة موضوعه مستجد، كون الموضوع يمس جانب مهم من حياتنا.
- نظرا لتفاقم البناء المخالف لأحكام رخصة البناء.

-نهدف من خلال هذه الدراسة للتعرف على التدابير المستحدثة وكيف تنظم عملية التسوية.

الدراسات السابقة: ومن أهم الدراسات السابقة في هذا الموضوع:

ديرم عايدة، أطروحة دكتوراه، بعنوان تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري كدراسة سابقة، في ظل القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

وكدراسة حديثة، العيفاوي كريمة، مقال، بعنوان تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي 22-55.

صعوبات البحث: من أحد الصعوبات، ندرة المراجع التي تخص جريمة البناء المخالف لرخصة البناء... ومن أهم الصعوبات التي واجهتنا في هذا البحث صعوبة إيجاد الملاحق.

التصريح بالخطة: للإجابة عن الإشكالية المطروحة سنطرق في بحثنا لفصلين،

التعرف على المفاهيم الخاصة برخصة البناء، وهذا ما سنتقصر عليه دراستنا في الفصل الأول بعنوان " الإطار المفاهيمي لرخصة البناء" ، سنتعرف فيه على " مفهوم رخصة البناء " كمبحث أول، والمبحث الثاني سيتم فيه التعرف على " مفهوم جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء "

وخصصنا الفصل الثاني، لدراسة وتحليل المرسوم التنفيذي 22-55 والذي جاء بعنوان " تحقيق مطابقة البناءات المخالفة لرخصة البناء وفقا للمرسوم التنفيذي 22-55 " ، تطرقنا في المبحث الأول والذي يتضمن دراسة بعنوان " الإطار العام لقواعد تحقيق مطابقة البناءات في ظل المرسوم التنفيذي 22-55 " ، أما المبحث الثاني بعنوان " مراحل تسوية البناءات المخالفة لأحكام رخصة البناء وفقا للمرسوم التنفيذي 22-55 " .

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للبناء غير المطابق
لمواصفات رخصة البناء

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء.

المبحث الثاني: مفهوم البناء المخالف لأحكام رخصة البناء.

تعد رخصة البناء من أهم الضمانات التي يحاول بها المشرع التوفيق بين حق البناء والمصلحة الخاصة والمصلحة العامة التي تسعى للتنسيق العام في البناء والمظهر الجمالي للمدن، وتعتبر رخصة البناء وسيلة فعالة تخول للسلطات المختصة الرقابة على النشاط العمراني والتحكم فيه فإذا كان للمالك الحرية في استعمال واستغلال والتصرف في ملكيته العقارية وكذا ممارسة جميع الأنشطة التي يراها تشبع حاجته وتحقق غايته أو مصلحته الخاصة، لكن تبقى حريته نسبية، مقيدة بألا تتعارض مع أسس النظام العام للعمران.

وعدم احترام أحكام هذه الرخصة يؤدي بالشخص لارتكاب مخالفة جاءت بها المادة 76 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹ وقبل التحدث عن هذه الجريمة وجب تحديد بعض النقاط الأساسية في هذا الفصل الذي تطرقنا فيه للمبحث الأول بعنوان مفهوم رخصة البناء ومفهوم جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء كمبحث ثاني.

¹ - القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثاني 1425 الموافق 14 غشت 2004 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 52، المؤرخة في 15 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 02 ديسمبر 1990.

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء.

يعتبر العمران من أساسيات الدولة الذي يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها، وحتى يتوفر التنسيق في البناء لمظهر المدن الجمالي، أوجب القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ضرورة توفر رخص تمكن السلطة الإدارية المختصة من المتابعة والإشراف على أعمال البناء على نحو يضمن التحكم في حركة البناء وتشبيد المدن من أهم هذه الرخص رخصة البناء والتي تعتبر أداة للرقابة وهذا استنادا للشروط المعمول بها لطالب هذه الرخصة، تُطابق وتتأكد الإدارة من توافر كل الشروط القانونية المطلوبة.

وسنتناول في هذا المبحث ثلاث مطالب كالآتي:

المطلب الأول: المقصود برخصة البناء.

المطلب الثاني: شروط منح رخصة البناء.

المطلب الثالث: مظاهر البت في طلبات رخصة البناء.

المطلب الأول: المقصود برخصة البناء.

تعد رخصة البناء ذات دور بالغ الأهمية في تجسيد الرقابة على أعمال البناء لما تضعه من ضوابط على الأشخاص حفاظا على المصلحة العامة. ومن هنا وجب التعرف على رخصة البناء، وبيان أهميتها ونطاق تطبيقها.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.

بعد الإطلاع على قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتم، نجده لم يعطي تعريف لرخصة البناء، بل اكتفى بذكر أنها ترخيص يصدر من السلطة الإدارية المختصة، كما ذكر أنها تُشترط من أجل تشييد البنايات الجديدة، التمديد، إدخال تغييرات على البنايات أو التدعيم أو التسييج¹.

أي أنه حدد أشغال البناء التي تخضع لها والتي تستدعي استخراجها مما يوجب علينا الرجوع إلى الفقه والإطلاع على تعاريف دقيقة له.

وتعرف رخصة البناء على أنها " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاها الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"².

وهي " وثيقة إدارية تسلمها السلطة المختصة التي تسمح وترخص من خلالها بانجاز وإقامة المشاريع التي تراعي وتحترم قواعد وأحكام التعمير"³.

ومن خلال هذه التعاريف نستنتج أن رخصة البناء إجراء قانوني يصدر من سلطة إدارية، وهي شرط أساسي لا تقوم عملية البناء، التغيير، أو التحويل إلا بها.

¹ - أنظر: المادة 52 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05، سالف الذكر.

² - الزين عزري، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث، فيفري 2008، صفحة 21.

³ - زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2010/2011، صفحة 70.

الفرع الثاني: أهمية رخصة البناء.

تكمن أهمية رخصة البناء كرخصة من الرخص التي تنظم العمران وكآلية للرقابة في النقاط الآتية:

- ضمان التوازن بين المصلحة العامة والخاصة، حيث أن ضمان المصلحة العامة يتم عن طريق احترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته، أما المصلحة الخاصة فهي تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها.¹
- تكمن أهمية الحصول على رخصة البناء بالتعهد المسبق من طرف طالب الرخصة على القيام بمباشرة بناء المشروع أو تغيير البناء طبقاً لأحكام القانون والمخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية أو المرفقة مع قرار الرخصة.
- إن أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تحقيق غرض مشروع، وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، و ذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة، وخال من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي الطفيلي، إذ أن هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة التي تفتقر إلى حلول سريعة.²
- إن أهمية ومنافع رخصة البناء تتجلى في كونها تعد كوسيلة أولية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقق من مدى تناسق وتماشي المشروع المراد انجازه كفكرة، كما تسمح بالمراقبة أثناء الانجاز وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقاً والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي، فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية.³

¹ - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2012، صفحة 87.

² - مرجع نفسه، صفحة 87.

³ - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، صفحة 98.

الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء.

يتبادر إلى أذهاننا عند سماع رخصة البناء تساؤل حول الأعمال والأشغال التي تخضع لها هذه الرخصة، أو النطاق بصفة عامة. ونجد أن التشريع يفرض أن تكون رخصة البناء إجبارية على نطاق كل البلديات سواء حضرية أو ريفية، وعلى قدر ما تعددت الكثافة السكانية فهي تشمل كل البنايات المتعلقة بالأشخاص سواء كان الشخص (طبيعيا أو معنويا) وبما أن رخصة البناء أداة رقابية تصدر من سلطة إدارية مختصة، لا يمكن للإدارة رغم أهمية العمران أن تتدخل لتقييد حريات الأشخاص إلا وفقا لمجال محدد سلفا. أي تحديد نطاق رخصة البناء من حيث الموضوع ومن حيث المكان.

أولا: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.

المقصود بالنطاق الموضوعي وهو الأعمال والأشغال التي تتعلق بالبنايات والمشاريع التي تكون ملزمة بهذه الرخصة، وعليه فقد جاءت المادة 52 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 ليحدد الأعمال التي تستلزم رخصة البناء فقد نص المشرع على: " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج..."

ويمكننا تفصيل هذه الأعمال كما يأتي:

أ - تشييد أو إنشاء بناء جديد: يقصد بالتشييد الشروع في إقامة مبنى أو استحداثه.

يقصد بالإنشاء، الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة¹، والمبني الذي يريده المشرع يجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناءا مستقرا ثابتا بالأرض.²

¹ - سلسيل كيجل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015-2016، صفحة 31.

² - المرجع نفسه، صفحة 32.

ب - تمديد البناءات الموجودة: التمديد في البناءات قانونا الزيادة في البناء القائم. لكن لم يحدد المشرع نوع هذه الزيادة، هل هي أفقية أي طولاً أو عرضاً، وهي ما تعرف بأعمال التوسعة أم تكون هذه الزيادة شاقولياً، بمعنى التعلية. وعليه فإن المادة 52 جاءت بمصطلح التمديد على صيغة العموم، فكان من الأجدر على المشرع أن يفصل في ذلك. وهذا نظراً لخطورة العمليتين، كون أن عملية التعلية عن طريق إضافة طابق علوي أو أي زيادة قد يؤثر على الأساسات والأعمدة الحاملة للبناء، الأمر الذي قد ينجر عنه انهيار المبنى. وعليه فإن عملية التعلية تستوجب طلب رخصة للبناء لدراسة مدى تحمل المبنى وكذا مراعاة حقوق الجوار. ونفس الأمر ينطبق على عملية التوسعة ومثال ذلك هدم حائط يفصل البناء المشيد والفضاء المراد التوسعة عليه، بحيث قد يكون لهذا الحائط أثر كبير في حمل البناء، أو له دور كبير في هيكل البناء، بما في ذلك الأعمدة التي قد يشتملها، وعلى هذا الأساس لا بد من طلب رخصة للبناء عند عملية التوسعة وهذا للوقاية من السلبات المترتبة على هذه العملية¹.

ج تغيير البناء: المقصود بالتغيير هو التعديل، ونلاحظ أن المشرع قد قصر هذا التعديل على الحيطان الضخمة، وهذا لما لها من أثر على هيكل البناء، وبالتالي لا بد من استصدار رخصة البناء للقيام بهذا العمل. أما عن تغيير الواجهات المفضية على الساحات العمومية فهي الأخرى تقتضي استصدار رخصة البناء، وهذا نظراً لما لهذا التغيير من أثر على النظام الجمالي للمدينة².

د إنجاز جدار للتدعيم أو التسييج: المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل ولذلك ألزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط. والمشرع في المادة 52 حصر عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر وقد يكون هذا الأخير ليس بفرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى والذي هو

¹ - موفق براهيم، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016-2017، صفحة 210.

² - أنظر: مرجع نفسه، صفحة 211.

عبارة عن إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي، وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبنى أو تسييجه¹.

ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء.

يقصد بالنطاق المكاني الأماكن والمناطق التي يشترط فيها المشرع رخصة البناء حتى تقوم أعمال وأشغال البناء فيها بصفة قانونية . وعند الإطلاع على القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجد المادة 53 منه تنص على الآتي: " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقتها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء"

وبما أن المشرع في هذه المادة يستثني البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني فقط، إذن فهو يجعل من رخصة البناء إلزامية في كل عملية بناء مهما كان موقعها ويبدو أن إلزامية الرخصة في أغلب أعمال البناء باستثناء تلك التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني لأهميتها من جهة، ومدى تأثيرها في الأشخاص أي خطورتها عليهم وعلى البيئة التي يتواجدون فيها، إلزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء يعتبر قفزة عملاقة للمشرع العمراني نظرا لارتباط البناء حاليا بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية².

المطلب الثاني: شروط منح رخصة البناء.

لقد نص قانون التهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير العقود وتسليمها³ على صفة طالب الرخصة والشروط الخاصة به، الإجراءات

¹ - الزين عزري، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة خيضر، بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005، صفحة 09.

² - أنظر: الزين عزري، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، المقال السابق، صفحة 12 و 13 .

³ - مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07، المؤرخة في 22 ربيع الثاني 1436 هـ الموافق 12 فبراير 2015.

المحددة وشكل إيداع الطلب للجهات المختصة وما يجب أن يحتويه من الوثائق المثبتة للملكية والمخططات المعمارية.

ومن هنا سنطرق في هذا المطلب لثلاث فروع كالتالي:

الفرع الأول: صفة طالب رخصة البناء.

نصت المادة 50 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض... " ¹

حسب نص هذه المادة نستنتج أن حق البناء يرتبط فقط بملكية الأرض أي المالك من له حق البناء، إلا أن المشرع لم يجعلها مقتصرة على المالك فقط فقد نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها على " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو لهباية أن يتقدم بطلب رخصة البناء... " كما أجازت هذه المادة لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، " يجب أن يقدم صاحب الطلب، لدعم طلبه:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 ² طبقاً لأحكام المادتين 39 و 40 منه، أن يحصل على رخصة البناء.

أولاً- المالك: إذا كانت ملكيته بالطرق العادية فيتقدم بطلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية، أما إن كان حائزاً فيتقدم بنسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه، كما ذكرنا سابقاً في نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19.

¹ - أنظر: المادة 50 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05، سالف الذكر.

² - أنظر: المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

ثانيا- وكيل المالك: للمالك الحق في توكيل شخص ليتقدم بطلب رخصة البناء، فيجوز له الطلب وذلك عن طريق تقديم وكالة طبقا لما نص عليه القانون المدني.

ولم يشترط المشرع نوعا معينا للوكالة، فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أم خاصة¹.

ثالثا- المستأجر لديه المرخص له قانونا: لمستأجر العقار الحق في طلب رخصة البناء سواء كان العقار عبارة عن قطعة أرض أو بناية، وذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك وأن يرفق بترخيص من المالك، على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه.

رابعا- الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية: كالجهاز التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذي يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود.

الفرع الثاني: مضمون طلب الحصول على رخصة البناء.

بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثارا خطيرة، تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون، ولمقتضيات الأمن، والقواعد الصحية، ولتحديد الشخص المسؤول، مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء، وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها، وهذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء، مهما كان نوعها، إنشاء أو تعليية أو تدعيم أو توسيع، ولأجل كل ذلك لا بد من توافر الوثائق والبيانات التالية في الطلب²:

أولا- الملف الإداري ويحتوي على:

¹ - الزين عزري، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، المقال السابق، صفحة 14 .

² - الزين عزري، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، المقال السابق، صفحة 16.

- 1 -مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
- 2 -قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية المزعجة.
- 3 -شهادة قابلية الإستغلال بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.¹

ثانيا- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:

و يحتوي على:

- 1 -مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد المشروع.
- 2 -مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 متر مربع أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 متر مربع و تتعدى 500 متر مربع و على سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 متر مربع ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية و مساحتها.
 - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح أو المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
 - نوع طوابق البناء المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
 - ارتفاع البناء الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
 - المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض.
 - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط رسم ووصل شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- 3 -التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبيانات التي تقل مساحة مشتملاتها بين 300 متر مربع و 600 متر مربع و على سلم 200/1 بالنسبة لباقي

¹ - فيصل الوافي، (دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد الخامس، مارس 2018، صفحة 84.

- البنائيات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية وكذا الواجهات بما في ذلك
 واجهات الأسيجة والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع.
 4 مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري لأشغال و آجال إنجاز ذلك .
 5 للوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص عند الإقتضاء¹.

ثالثاً - الملف التقني:

ويحتوي على:

- أ - باستثناء مشاريع البنائيات الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة
 بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:
- عدد العمال و طاقة استقبال كل محل .
 - طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة .
 - وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية .
 - تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة .
 - وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنائيات الصناعية .
 - الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق .
 - نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة وبالمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية .
 - مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور .
- ب - تتضمن دراسة الهندسة المعمارية:
- تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية وتوضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي يتكون منها الهيكل .

¹ - فيصل الوافي، المقال السابق، صفحة 84-85.

- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية¹.

الفرع الثالث: الجهات المختصة بمنح رخصة البناء.

حدد المشرع الجزائري الجهة الإدارية المختصة بإصدار رخصة البناء، حسب طبيعة وموقع أعمال البناء ومدى أهميتها، تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالات أخرى يسلمها الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير.

أولاً- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي نصت المادة 95 من القانون 10-11 المتضمن قانون البلدية على: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.²"

ونصت المادة 65 من القانون من القانون 29-90 المعدل والمتمم بالقانون 05-04 المتضمن قانون التهيئة والتعمير على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يختص بمنح رخص البناء، بصفتين:

- 1 - **بصفته ممثلاً للبلدية:** وذلك في الحالة التي تكون فيها البناءات أو الاقتطاعات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، فهنا يختص بمنح هذه الرخصة مع موافاة الوالي بنسخة منها³.
- 2 - **بصفته ممثلاً للدولة:** في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي⁴.

ثانياً- اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء: نصت المادة 66 من القانون 29-90 المعدل والمتمم بالقانون 05-04 المتضمن قانون التهيئة والتعمير¹ على أن رخصة البناء تسلم من قبل الوالي في الحالات الآتية:

¹ - فيصل الوافي، المقال السابق، صفحة 85-86.

² - المادة 95 من القانون رقم 10-11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، المؤرخة في أول شعبان 1432 هـ الموافق 3 يوليو 2011 م، صفحة 16.

³ - أنظر: عبد الله لعويجي، مرجع سابق، صفحة 106.

⁴ - فيصل الوافي، المقال السابق، صفحة 88.

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 وهي الواقعة في الساحل والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية وثقافية بارزة، وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي².

وكذلك نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 20-342 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 15-19 على: " يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية ومشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي،
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية،
- الأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب ممثليات الدول الأجنبية والمنظمات الدولية،
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمحولة للنظافة والماء في إقليم الولاية،
- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط...³

كما يكون من اختصاص الوالي المنتدب حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي 20-342 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 15-19 من تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية ومشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي،

¹ - أنظر: المادة 66 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05، سالف الذكر.

² - أنظر: كمال تكواشت، مرجع سابق، صفحة 107.

³ - المادة 49 من المرسوم التنفيذي 20-342 مؤرخ في 6 ربيع الثاني عام 1442 الموافق 22 نوفمبر، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير العقود وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 71، المؤرخة في 16 ربيع الثاني 1442 الموافق ل 2 ديسمبر 2020، صفحة 17.

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية...¹

ثالثاً- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء: حدد المشرع اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخص البناء حسب المادة 67 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المتضمن قانون التهيئة والتعمير للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وهذا بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين². بالإضافة إلى ذلك ذكرت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 20-342 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 15-19 بعض المشاريع التي يختص الوزير المكلف بالعمران فيها بتسليم رخص البناء وتتمثل في:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي، والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم ولايتين أو أكثر³.

المطلب الثالث: مظاهر البت في طلبات رخصة البناء.

يتعين على الجهة المختصة الفصل في طلب رخصة البناء، وقد يكون إما بالقبول أو الرفض أو التأجيل وهذا ما سنطرق إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: الموافقة بمنح رخصة البناء.

إذا تأكدت الإدارة في إطار دورها الرقابي ومن خلال التحقيق في طلب رخصة البناء المقدمة، بأنها جاءت مستوفية لجميع الشروط المنصوص عليها قانوناً، وأن أعمال البناء المطلوب الترخيص بها جاءت مطابقة لأحكام القانون وللأصول الفنية والمواصفات العامة

¹ - أنظر: المادة 49 من المرسوم التنفيذي 20-342 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

² - أنظر: المادة 67 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05، سالف الذكر.

³ - أنظر: المادة 49 من المرسوم التنفيذي 20-342 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

ومقتضيات الأمن وقواعد الصحة وحماية البيئة، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة.¹

إلا أن أحيانا وفي حالة قبول الإدارة لملف رخصة البناء يمكن أن يكون قرار منح الرخصة بتحفظ أو بالالتزام.

الفرع الثاني: رفض منح رخصة البناء.

قد ترفض الإدارة منح رخصة البناء لأسباب قانونية وموضوعية أو نتيجة ممارسة سلطة تقديرية كما يراها البعض، إذ قد ترفض الإدارة الطلب بسبب:

- عدم مطابقة المشروع مع مخطط شغل الأراضي، فلا يمكن للإدارة الترخيص بالبناء إلا إذا كان المشروع موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.
- عدم احترام المسافات القانونية عند تشييد البناء.
- إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر قرار مسبب من الهيئة المختصة بوقف الترخيص فيها لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية.²

كما نصت المادة 62 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المتضمن قانون التهيئة والتعمير " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون.

وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا.³

الفرع الثالث: تأجيل البت في طلب رخصة البناء.

¹ - فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2012، الصفحة 87.

² - أنظر: سميرة معاشي، (أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة)، مجلة الإجتهد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016، الصفحة 175-176.

³ - المادة 62 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05، سالف الذكر.

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها وهذا ما نصت عليه المادة 64 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المتضمن قانون التهيئة والتعمير: " يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد. ¹"

وعليه فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة يكون مثلا لكون قطعة الأرض المراد تشييد بناء فيها، داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير. ²

¹ - المادة 64 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05، سالف الذكر.

² - الزين عزري، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، المقال السابق ، صفحة 21.

المبحث الثاني: مفهوم البناء المخالف لأحكام رخصة البناء.

عند اسناد المشرع الجزائري أعمال البناء لرخص منها رخصة البناء وجعلها شرطا ضروريا قبل الشروع في إنجاز هذه الأعمال، كان الهدف من ذلك تمكين الفرد تحقيق مصلحته الخاصة دون المساس بالمصلحة العامة، وعلى حاملها التقيد بأحكامها وعدم مخالفتها لإستغلال أكثر عقلانية للعقار وإلا اعتبرت جريمة يعاقب عليها القانون، ومع ذلك تخالف أحكام هذه الرخصة، وتعرف هذه الظاهرة انتشارا واسعا . وللتعرف على مفهوم جريمة البناء غير المطابق لأحكام ومواصفات رخصة البناء، سنطرق في هذا المبحث إلى الآتي:

المطلب الأول: المقصود بالبناء المخالف لأحكام رخصة البناء.**المطلب الثاني: أركان جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء.**

المطلب الأول: المقصود بالبناء المخالف لأحكام رخصة البناء.

من بين أهم الالتزامات القانونية التي يتحملها الباني المرخص له، التزامه بإحترام مضمون قرار الترخيص بالبناء وتنفيذ مشروع البناء بمواصفاته التقنية والمادية والجمالية كما هي محددة في رخصة البناء المسلمة من السلطة الإدارية المختصة.¹ ومخالفة أحكام هذه الرخصة يعد جريمة سنتطرق لتعريفها في هذا المطلب الذي قسمناه إلى ثلاث فروع كالاتي:

الفرع الأول: تعريف جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء.

تطرق المشرع الجزائري لهذه الجريمة في المادة 07 من القانون 04-05 المتضمن قانون التهيئة والتعمير² (تدرج ضمن أحكام القانون 90-29 المادة 76) " يمنع المشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء "

كذلك جاءت المادة 13 من القانون السالف الذكر (تدرج ضمن أحكام القانون 90-29 المادة 76 مكرر 5) تنص على: " في حالة التأكد من عدم مطابقة رخصة البناء المسلمة يحرر عون المخول قانونا محضر معاينة للمخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اثنين وسبعين (72) ساعة.

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما للقيام بالمطابقة أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

¹ - عبد الحليم بن بادة، (مخالفات رخص البناء في ريع الجزائري " بين التجريم والمتابعة الجزائية ")، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد السابع، سبتمبر 2018، الصفحة 05.

² - المادة 07 من القانون 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثاني 1425 الموافق 14 غشت 2004، يعدل ويتمم القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأول 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51، المؤرخة في 28 جمادى الثاني عام 1425 هـ الموافق 15 غشت 2004م، صفحة 05.

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة والآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف¹

نلاحظ من خلال المادتين أن المشرع لم يعطي أي تعريف مفصل، لكنه جاء بنص صريح ومنع إقامة أي بناء على خلاف المخططات البيانية التي منحت على أساسها رخصة البناء.

أي عند تشييد البناء يجب الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة، وإلا اعتبرت جريمة يعاقب عليها القانون.²

يمكن القول لا يوجد تعريف قانوني لهذه الجريمة، ومن هنا نطرق للتعريفات الفقهية.

عرفها دكتور حامد عبد الحليم الشريف بأنها " قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة للأصول الفنية والرسومات والبيانات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص" وبالتالي فإن إقامة البناء مع عدم احترام الرسوم البيانية أي مخططات البناية التي منحت على أساسها رخصة البناء يعتبر جريمة وهذا بعدم احترام ارتفاع البناية وعدد الطوابق أو عدم احترام قواعد التهئية سواء المتعلقة بالصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب أو تجاوز معامل شغل الأراضي فهذه جملة من القيود التي فرضها قانون التهئية والتعمير، ويمكننا تعريف هذه الجريمة على أنها: " قيام الشخص بعمل من أعمال البناء سواء تشييد مباني جديدة أو تمديد بناء قائم أو تغيير يمس الحيطان أو الوجهات المفضية على ساحة العمومية أو إنجاز جدار صلب للتدعيم بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء "³

¹ - المادة 13 من القانون 04-05 يعدل ويتم أحكام القانون 90-29، سالف الذكر.

² - أنظر: عايدة ديرم، (مخالفات التعمير في التشريع الجزائري)، التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باجي مختار، عنابة، عدد 39، سبتمبر 2014، صفحة 152.

³ - أنظر: كلثوم حجاج، (النزاع القضائي الجزائري الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء)، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، الجزائر، المجلد 06، العدد 02، 2020، صفحة 1204.

عرفت أيضا على أنها " الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على تنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف " وعلى حائز رخصة البناء الالتزام بأحكامها للمحافظة على سلامة المبنى والأرواح وكذا الممتلكات المجاورة، وبذلك عليه التقيد بالمواصفات والرسومات والمستندات و مواد البناء الملائمة.¹

الفرع الثاني: الالتزامات القانونية المفروضة على صاحب رخصة البناء.

تتمثل الالتزامات في الآتي:

أولاً- مراعاة المواصفات التقنية والمادية في البناء.

من خلال المادة 76 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المذكورة سابقا يتضح أن المشرع ألزم على أن يتم تنفيذ أعمال البناء المرخص بها طبقا للرسومات والمخططات البيانية الصادرة في رخصة البناء، كذلك فرض المشرع احترام الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والسلامة والقواعد الصحية والأحكام المتعلقة بالتهوية والأفنية، واحترام معامل شغل الأراضي وكذا احترام المساحات المخصصة للطريق، وفي حالة الإخلال بها حتما سوف يؤثر على المنظر الجمالي للنسيج العمراني.²

ثانياً- الاستعانة بمهندس معماري أو مدني للقيام بمشروع البناء.

تنص المادة 05 من قانون 04-05 التي تعدل المادة 55 من قانون 90-29 على: " يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع.

يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري.

¹ - عابدة ديرم، مقال سابق، صفحة 152.

² - أنظر: كلثوم حجاج، مقال سابق، صفحة 1205-1206.

تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال
الثانوية...¹

ألزم المشرع الجزائري صاحب المشروع بالاعتماد على مهندس معماري فهو الذي
يضع التصاميم والوثائق التي تبين موقع البناء وكل ما يخصه من تنظيم وحجم وكذا مواد
البناء والألوان المختارة.

ثالثا- وضع لافتة مرئية تبين مراجع رخصة البناء.

نصت المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود
التعمير وتسليمها على: " يضع المستفيد من الأشغال، خلال فترة عمل الورشة لوحة
مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سم، التي يرفق نموذج منها بهذا
المرسوم توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه و مساحة قطعة الأرض،
كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن
اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز
الأشغال."²

إن الهدف من وضع لافتة أنها بمثابة هوية للمشروع، كما تضمن قيام المقاول
والمهندس بالتنفيذ طبقا للرسومات والمواصفات، ولا بد أن توضع خلال المدة الكاملة لعمل
الورشة وهذا سواء كان البناء في مرحلة الإنشاء أو التعلية أو استكمال المشروع وهو إجراء
يسمح للجهات الخاصة بالمراقبة.³

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء.

لتحديد مدى جسامة الجريمة كونها جنائيات أم جنح أم مخالفات من خلال العقوبة
المقررة لها نص على تجريمها وعقوبتها المادة 13 من القانون 04-05 المذكورة سابقا
يتضمن فحواها أنه في حالة ارتكاب هذه الجريمة على المعني بالأمر أن يلجأ إلى مطابقة

¹ - المادة 05 من القانون 04-05 يعدل ويتم أحكام القانون 90-29، سالف الذكر.

² - المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

³ - أنظر: كلثوم حجاج، مقال سابق، صفحة 1206.

البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً وفي حالة عدم الإمتثال ينفذ الحكم من قبل الوالي أو رئيس مجلس الشعبي البلدي، تتمثل هذه العقوبة في عقوبة مادية أي لجوء إلى عملية الهدم كلي جزئي أو مطابقة البناء¹.

وتعتبر هذه الجريمة من الجرائم السلبية، كون السلوك المجرم يتجسد في الامتناع عن مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء، وكذلك من الجرائم المستمرة والمادية وليس للمخالف الاعتداد والاحتجاج بحسن النية.²

في حين نصت المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر..."³

من خلال هذه المادة والتي جاءت بصفة عامة وشاملة إذ تنطبق أحكامه على جميع الجرائم التي تترتب عن رخصة البناء، ومن خلال العقوبة نستنتج أنها جنحة حسب المادة 5 من قانون العقوبات الجزائري.

تتفق في طبيعتها مع المخالفات حيث يشمل النشاط فيها مخالفة تنظيمات لائحية تتعلق بالبناء والتخطيط العمراني وهذا لطبيعة القوانين المنظمة للبناء فهي ذات طبيعة إدارية.⁴

1 - كلثوم حجاج، مقال سابق، صفحة 1204.

2 - عابدة ديريم، مقال سابق، صفحة 152.

3 - المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05، سالف الذكر.

4 - أنظر: كلثوم حجاج، مقال سابق، صفحة 1205.

المطلب الثاني: أركان جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء.

تعد جريمة مخالفة أحكام رخصة البناء من الجرائم السلبية والوقائية، وهي من جرائم العمران التي تعتمد على أركان تضيي عليها سمة مخالفة الالتزامات والأحكام التي تفرضها رخصة البناء، وتتمثل هذه الأركان في الركن المادي (الفرع الأول) والركن المعنوي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الركن المادي.

بتنفيذ أشغال البناء دون احترام رخصة البناء يتوافر الركن المادي للجريمة.¹

يتوجب على القائم بأشغال البناء احترام المواصفات والأحكام المحددة في رخصة البناء، والتي يتم تنظيمها بموجب النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير لذلك فإن الجريمة تقوم بقيام الجاني بتنفيذ أشغال البناء بشكل مخالف لأحكام رخصة البناء والتوجيهات المحددة بموجب النصوص القانونية والشروع في تنفيذ أشغال البناء أو إتمام إنجازها هو واقعة مادية محضة يتم إثباتها بالمعاينة من طرف الأعوان المؤهلين بمناسبة أعمال الرقابة عند الشروع في أشغال البناء أو التهيئة أو أثنائها أو عند الانتهاء من أشغال البناء، أو بمناسبة فحص المطابقة عند طلب صاحب المشروع لشهادة المطابقة.²

الفرع الثاني: الركن المعنوي.

يتحقق الركن المعنوي للجريمة عندما يبدأ المتهم بأشغال البناء بشكل مخالف

للترخيص.³

لما كانت جريمة تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء جريمة عمدية يتحقق فيها الركن المعنوي منذ بدء المتهم بأشغال البناء بشكل مخالف للرخصة فإن الجهل بقوانين التعمير لا يؤثر في تجريم الأشغال المخالفة، لأنه يفترض العلم بضرورة توافر هذا الشرط لإصباغ

¹ - عابدة ديرم، مقال سابق، صفحة 152.

² - شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016، صفحة 146.

³ - عابدة ديرم، مقال سابق، صفحة 152.

صفة الشرعية على الأشغال، إذ ليس للمتعم أن يحتج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جزائياً، وليس للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع، وبالتالي لا تأثير لجهل المتعم بمخالفة قواعد البناء والقوانين فالجريمة قائمة سواء توافر القصد الجنائي أم لم يتوافر.¹

¹ - شهرزاد عوابع، مرجع سابق، صفحة 147.

خلاصة الفصل الأول:

أخيرا نستنتج أن رخصة البناء قرار إداري يصدر من سلطة مختصة غايته الرقابة على أشغال البناء حتى لا تخالف الأحكام القانونية، ألزم المشرع الجزائري كل من سيبدأ بأعمال البناء على طلبها، وألزم كل من يحوز عليها باحترام الرسوم البيانية التي منح على أساسها الترخيص حتى لا تؤثر على المنظر الجمالي للعمارة وكذا تؤدي بحياة الأشخاص للخطر عند عدم احترام معايير الأمن والسلامة، وأن مخالفتها تعتبر جريمة يعاقب عليها القانون فهي من الجرائم العمدية وهذا لتأسيسها على الركن المادي والمتمثل في الشروع في أشغال البناء المخالف لرخصة البناء، والركن المعنوي الذي يتحقق بتحقيق إرادة الجاني في ارتكاب أعمال تخالف رخصة البناء المسلمة.

الفصل الثاني:

تحقيق مطابقة البناءات المخالفة لرخصة البناء وفقا
للمرسوم التنفيذي 55-22

المبحث الأول: الأحكام العامة لقواعد تسوية البناءات المخالفة لأحكام رخصة البناء في
ظل المرسوم التنفيذي 55-22.

المبحث الثاني: مراحل تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء وفقا للمرسوم التنفيذي
55-22.

نظرا للنسيج العمراني والمشهد الحضري المعقد وفي ظل تفاقم البناءات غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء والتي تؤثر على نوعية وجودة الإطار المعيشي للسكان، سعى المشرع الجزائري لمحاربة هذه الظاهرة ومحاولة تسوية البناءات بسن قوانين جديدة لترقية المشهد الحضري والمظهر الجمالي للمدن. وفي ظل الأطر التشريعية والتنظيمية لهذه العملية إرتأينا دراسة وتحليل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

نتطرق في هذا الفصل لدراسة الشروط المقررة لتسوية البناءات في المرسوم التنفيذي 22-55 كمبحث أول، ثم مراحل تسوية هذه البناءات وفقا لهذا المرسوم كمبحث ثاني.

المبحث الأول: الأحكام العامة لقواعد تسوية البناءات المخالفة لأحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 22-55.

نتطرق في هذا المبحث إلى شروط التي أقرها المشرع في المرسوم التنفيذي 22-55 لتسوية البناءات، ثم نبين المخالفات المعنية بالتسوية والغرامات المقررة لكل مخالفة.

المطلب الأول: الشروط المقررة لتسوية البناءات المخالفة لرخصة البناء وفقاً للمرسوم التنفيذي 22-55.

المطلب الثاني: طبيعة المخالفات المعنية بالتسوية.

المطلب الأول: الشروط المقررة لتسوية البناءات المخالفة لرخصة البناء وفقا للمرسوم التنفيذي 22-55.

قبل التطرق لشروط التسوية التي أقرها المشرع في المرسوم التنفيذي 22-55، وجب معرفة نطاق تطبيقه وهذا بتحديد البناءات المعنية بالتسوية والزمن المحدد لها كفرع أول وشروط التسوية كفرع ثاني.

الفرع الأول: نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي 22-55.

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 22-55 على: "تطبق أحكام هذا المرسوم على كل البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز التي تحوز رخصة بناء وغير مطابقة لهذه الأخيرة، قبل نشر هذا المرسوم."¹

نستنتج من هذه المادة أن النطاق الموضوعي للتسوية يتعلق فقط بالبناءات المشيدة قانونيا أي التي تحوز على رخصة بناء إلا أن هذه البناءات تخالف المخططات الموجودة في رخصة البناء المسلمة.

والبناءات المعنية بالتسوية نوعين:

البناءات المنجزة: البناءات المتممة وهي تلك البناءات التي أنجزت واكتملت عملية البناء فيها، وغير مطابقة لتعليمات ومواصفات رخصة البناء المسلمة وتكون محل تسليم شهادة مطابقة على سبيل التسوية.

البناءات في طور الإنجاز: البناءات غير المتممة وهي تلك التي بدأت عملية إنجازها والتي تكون في بداية عملية التشييد أو في منتصفها أو أوشكت على الإكمال، وغير مطابقة لتعليمات ومواصفات رخصة البناء المسلمة وتكون محل تسليم رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية.

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 22-55 المؤرخ في أول رجب 1443 الموافق 02 فبراير 2022 يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 09، المؤرخة في 02 رجب 1443 الموافق 03 فبراير 2022، صفحة 08.

أما من ناحية النطاق الزمني فكما جاء في المادة سابقة الذكر أن المرسوم التنفيذي 22-55 يطبق على البناءات الموجودة قبل نشر هذا المرسوم، وهذا يعني تطبيقه بأثر رجعي أي قبل 03 فيفري 2022 بما في ذلك البناءات الموجودة قبل عام 2008 أي قبل القانون 08-15 المحدد قواعد مطابقة البناءات وإنجازها، كما أن المرسوم لم يحدد أجالا معينة لعملية التسوية.

تجدر الإشارة أن هذه البناءات كانت تخضع لأحكام التسوية حسب المادة 15 من القانون 08-15 المحدد قواعد مطابقة البناءات وإنجازها ونجد أن البناءات التي لا تحوز رخصة بناء كانت تخضع للتسوية أيضا حسب هذه المادة¹، وبما أن المادة 03 من المرسوم 22-55 أكدت تطبيق هذا المرسوم بأثر رجعي يعني الإستغناء عن أحكام القانون 08-15 فالتسوية تكون على ضوء الأحكام الجديدة.

الفرع الثاني: شروط تسوية البناءات المخالفة لرخصة البناء.

وضع المشرع الجزائري الشروط الواجب احترامها من قبل البناءات المعنية بالتسوية ويمكن تحقيق مطابقتها، وتتمثل في:

أولاً- احترام القواعد العامة للتعيمير: وهي مجموعة القواعد القانونية التي تنظم الجوار، المجاورة، تقارب البناءات ومشتملات الأرضية والمقاس. فيجب أن تحترم البناءات المعنية بالتسوية ما يلي:

- 1 -التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية.
- 2 -الفتحات على الواجهات غير المرخص بها.
- 3 -تعلية المستويات أو الطوابق دون ترخيص.
- 4 -تجاوز مساحة شغل الأراضي.²

¹ - أنظر: المادة 15 من القانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، المؤرخة في أول شعبان 1429 هـ الموافق 03 غشت 2008م، صفحة 22.

² - أنظر: المواد 02 و04 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

ثانيا- احترام معايير البناء والأمن: وهي مجموع الحقوق والالتزامات القانونية التي تسمح بضمان احترام قواعد البناء، في مجال استقرار وأمن المشروع ضد كل الأخطار المحتملة، لاسيما أخطار الزلازل وهذا استنادا على التقرير التقني الذي يقدمه المهندس المدني والذي تصادق عليه هيئة المراقبة التقنية للبناء.¹

ثالثا- احترام آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة: يعتبر هذا الشرط ذو أهمية كبيرة في دفع المخالفين والمستفيدين للالتزام بشروط التسوية إلا أن المرسوم التنفيذي 22-55 لم يتضمنه صراحة. لكن تضمنه منشور وزارة السكن رقم 01 مؤرخ في 18 مارس 2022 الذي يتعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي 22-55² وهذا ما يدل على أن وزارة السكن تهتم كثيرا لهذا الشرط بحيث تضع على عاتق الإدارات مهمة تطبيقه واحترامه.

كما أن المشروع التمهيدي للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 كان قد تضمن هذا الشرط، حيث يلتزم بموجبه المعني بطلب التسوية باحترام آجال إنهاء الأشغال المحددة من طرف اللجنة، قصد إتمام إنجاز البناية أو لرفع التحفظات المحتملة، والتي تكون موضوع تطبيق عقوبات التأخير، وهذا لدفع المعنيين إلى إتمام أشغال بنائاتهم وعدم التماطل في ذلك، وقد تم تحديد قيمة الغرامات التأخيرية بنسب متفاوتة بالنسبة لكل نوع من البنايات المذكورة سابقا، وقد يعود السبب في عدم اعتماد هذه الغرامات التأخيرية في المرسوم التنفيذي رقم 22-55 إلى رغبة المنظم في عدم إيقال كاهل أصحاب طلبات التسوية بمزيد من الغرامات والأعباء المالية، لاسيما وأن المستفيد من إجراء التسوية يتعين عليه دفع التعريفة أو رسم تحقيق المطابقة، وذلك قبل تسلمه لشهادة المطابقة.³

¹ - أنظر: المواد 02 و04 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

² - أنظر: المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022 متعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، صفحة 02.

³ - أنظر: كريمة العيفاوي، (تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، مجلة الفكر القانوني والسياسي، الجزائر، المجلد السادس، العدد الثاني، 2022، صفحة 580-581.

إذن نستنتج أن هذه المعايير أو المبادئ تعتبر مرجعية أساسية للإدارة حتى تستطيع معرفة نوع المخالفة، وتحدد طبيعة الإجراءات التي تتخذها في كل حالة.

المطلب الثاني: طبيعة المخالفات المعنية بالتسوية.

نتطرق في هذا المطلب للمخالفات المعنية بالتسوية والتي حددها المرسوم التنفيذي 22-55 كفرع أول، وكيفية تقدير الغرامات حسب طبيعة كل مخالفة كفرع ثاني.

الفرع الأول: تحديد المخالفات المعنية بالتسوية.

بعد الإطلاع على مخططات رخص البناء المسلمة ومخططات البناءات موضوع التسوية، ومن خلال المعاينة الميدانية من طرف اللجنة المكلفة بمعالجة طلبات التسوية تحدد طبيعة كل مخالفة، قد تكون البناءات معنية بمخالفة واحدة أو عدة مخالفات وهذا حسب الحالات التي ذكرها المشرع الجزائري في المواد من 14 حتى 17 وهي كالاتي:

- عندما تتعلق المخالفة بالتعدي: فهنا الأمر يخص التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية، والمساحات الخارجية للغير (خاصة أو عامة)¹.
- عندما تتعلق المخالفة بالفتحات: تكون على الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة، وإما أن تكون لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة أو تمس به.²
- عندما تتعلق المخالفة بالطوابق المضافة التي تقام دون ترخيص، أو تتعلق بتجاوز مساحة شغل الأراضي: وتكون لا تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن، أو تكون مخالفة لذلك لاسيما الجوار.³

¹ - أنظر: المادة 14 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

² - أنظر: المادة 15 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

³ - أنظر: المواد 16 و 17 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

ويمكننا تلخيص الإجراءات التي يتخذها المشرع الجزائري لكل مخالفة حسب الجدول الآتي:

| الإجراءات | طبيعة المخالفة | |
|---|---|--|
| الإجراء: قابل للتسوية مقابل دفع غرامة مالية. الغرامة: حسب المساحة المتعدى عليها، وحسب عدد الواجهات المعدلة. | -مساحة التراجع داخل الملكية. | 1.التعدي على: |
| الإجراء: هدم على عاتق صاحب الطلب، للجزء المضاف على المساحة التابعة للغير. بدون غرامة. | -المساحة الخارجية التابعة للغير (العمومية أو الخاصة) | |
| الإجراء: قابل للتسوية مقابل دفع غرامة مالية. الغرامة: جزافية لكل واجهة وحسب طبيعة البناء. | -التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة. | 2.الفتحات على الواجهات: (النوافذ والشرفات) |
| الإجراء: إغلاق الفتحات. بدون غرامة. | -التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة. | |
| الإجراء: قابل للتسوية مقابل دفع غرامة. الغرامة: حسب المساحة المضافة وحسب استعمال البناء وحسب عدد الواجهات المعدلة. | -التي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن. | 3.إضافة الطوابق: |
| الإجراء: هدم الطوابق المضافة على عاتق | -التي تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار | |

| | | |
|---|---|--|
| صاحب الطلب. دون غرامة | ومعايير البناء والأمن. | |
| الإجراء: قابل للتسوية بغرامة. الغرامة: حسب المساحات المضافة واستعمال البناءة وحسب عدد الواجهات. | -التي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار ومعايير البناء. | 4.تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية: |
| الإجراء: الهدم على عاتق صاحب الطلب للأجزاء المضافة. دون غرامة. | -التي تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار ومعايير البناء. | |

المصدر: المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022 متعلق بتطبيق تدابير
وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022 الذي يحدد شروط
تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، صفحة 10 و 11.

يتم تحديد المخالفات من خلال المقارنة بين مخططات رخصة البناء المسلمة
ومخططات البناءات موضوع التسوية، وهذا بعد المعاينة من طرف اللجنة المختصة أو
المكلفة بمعالجة طلبات التسوية، كما يمكن أن تكون البناءة معنية بمخالفة واحدة أو عدة
مخالفات حسب الحالة.¹

¹ - المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022، سالف الذكر، صفحة 04.

الفرع الثاني: تقدير الغرامات.

نص المرسوم التنفيذي على غرامات مالية مقابل عملية التسوية في المادة 12 و 13 منه، حيث أن الغرامة تشكل عقوبة نقدية تطبق على المخالف الذي تعدى على الرسومات البيانية التقنية لرخصة البناء، وكما ذكرنا سابقا المخالفات التي تتطلب دفع غرامة.

تحسب الغرامة على أساس نسبة مئوية تتراوح بين 10% و 25% من القيمة المحددة لأجزاء البناية المعدلة أو المضافة من البناية موضوع المخالفة، وذلك حسب استعمال البناية¹.

وتطبق هذه النسب على أساس قيمة المتر مربع والقيمة الجزافية المطبقة على الواجهة وتختلف النسب المئوية للغرامة حسب نوع البناية. كل هذا يوضحه الجدول الآتي:

| نوع البناية | قيمة المتر مربع (م2) (أ) | القيمة الجزافية المطبقة على الواجهة (ب) | النسبة المئوية للغرامة | حساب الغرامة |
|---|--|---|------------------------|------------------|
| البنائات المتعلقة بمشاريع استثمارية غير السكن (الفنادق، المراكز التجارية، العيادات ومنشآت أخرى) | 15.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل. | 50.000 دج × عدد الواجهات المعدلة. | 20% | 20% من (أ) + (ب) |
| السكنات الفردية والسكنات الجماعية. | 10.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل. | 30.000 دج × عدد الواجهات المعدلة. | 15% | 15% من (أ) + (ب) |
| السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية، | 5.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل. | 10.000 دج × عدد الواجهات المعدلة. | 10% | 10% من (أ) + (ب) |

¹ - أنظر: المادة 12 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | (الجنوب والهضاب العليا) المدعمة من طرف الدولة. |
|--|--|--|--|--|

المصدر: المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، صفحة 09 و 10. والمنشور الوزاري رقم 01 مؤرخ في 18 مارس 2022، السالف الذكر، صفحة 12.

بعد المقارنة بين مخططات رخصة البناء ومخططات البناءات موضوع التسوية، كما سبق الذكر تقدر قيمة الجزء المضاف أو المعدل وتحسب الغرامة المالية المقدرة للمخالفة أو المخالفات.

المبحث الثاني: مراحل تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء وفقاً للمرسوم التنفيذي
22-55.

تمر مسألة تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء بعدة مراحل يستوجب مراعاتها لتسوية الوضعية العمرانية للبناءات، بدءاً بإيداع ودراسة الملف من طرف الجهة المختصة قانوناً، وصولاً للبت في الطلب وإصدار قرار الجهات المختصة.

المطلب الأول: إيداع ودراسة ملف طلب التسوية.

المطلب الثاني: البت في ملف طلب التسوية.

المطلب الأول: إيداع ودراسة ملف طلب التسوية.

إيداع ملف طلب تسوية البناءات يعتبر أول خطوة في مسار عملية التسوية القانونية للبناءات التي لا تطابق رخصة البناء المسلمة كرفع أول، ثم تعالج وتدرس الملفات المودعة للتسوية دراسة تقنية على مستوى لجنة التسوية كمرحلة أولى الفرع الثاني، بعدها تحول الملفات مرفقة ببطاقة التحضير إلى لجنة الشباك الوحيد الفرع الثالث.

الفرع الأول: إيداع ملف طلب التسوية.

إن إيداع ملفات طلب التسوية يعتبر أول خطوة في عملية تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء، في هذه الخطوة يتعين على المالكين أو أصحاب المشاريع أو أصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل، بإيداع ملف طلب رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية لدى مصالح التعمير للبلدية التي تقع فيها البناءة، مقابل وصل استلام يتم تسليمه لصاحب الطلب ممضى من الطرف المسؤول عن المصلحة أو ممثله في اليوم ذاته وذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية¹، يرفق الطلب الملحق نموذج بالمرسوم التنفيذي، بنسخة واحدة (01) على دعامة إلكترونية وكذا بملف في ثلاث (03) نسخ بالنسبة للسكنات الفردية، وخمس (05) نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى، مع تبيان جميع التعديلات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز ويتضمن الملف الآتي²:

- نسخة من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة.
- الوثائق المكتوبة والمخططات المحددة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مثل مخطط الموقع ومخطط الكتلة، نوع طوابق البناءات المجاورة وارتفاعها. يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان، تُبين فيها وبصفة واضحة وضعية وحالة البناءة إذا كانت متممة أو منجزة، وإذا كانت البناءة في طور الإنجاز تبين الأجزاء التي أدرجت عليها التعديلات والأجزاء التي هي في طور الإنجاز.
- وتكون هذه الوثائق مرفقة بما يأتي:

¹ - أنظر: المادة 08 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

² - أنظر: المادة 09 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة والتي هي في طور الإنجاز، مع تحديد قيمة الجزء المعدل أو المضاف.
- تقرير موضح بالصور.
- أجل إتمام الأشغال يقدره المهندس المعماري إذا كانت البناية في طور الإنجاز.
- تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناية.
- تكملة الملف بتقرير خبرة تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء عندما يتعلق الأمر بالبنائات التي تستقبل الجمهور، والمشاريع الاستثمارية، وكذا السكنات الجماعية.

بعد التحقق من الملفات ترسل مصلحة التعمير للبلدية الملفات كاملة بجدول إرسال ممضى عليه من طرف مسؤول المصلحة أو ممثله إلى الشباك الوحيد المختص وذلك في أجل لا يتعدى ثماناً وأربعين (48) ساعة من تاريخ إيداع كل ملف. ثم يقوم رئيس الشباك الوحيد المختص بعد تسجيل الملفات (في سجل ممضى ومؤشر عليه وفي ملف رقمي) من طرف الأمانة التقنية بتقديمه خلال الثماني والأربعين (48) ساعة الموالية إلى رئيس اللجنة المكلفة بمعالجة طلبات التسوية قصد دراسة ومعالجة الطلب.¹

الفرع الثاني: دراسة ملف طلب التسوية.

يدرس ملف طلب رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية من طرف اللجنة المخول لها بذلك، والتي تنشأ بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي حسب الحالة².

تتشكل هذه اللجنة المكلفة لمعالجة الطلبات من ممثل عن كل من:

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، رئيساً.

¹ - أنظر: - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

- والمنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022 متعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم

22-55، سالف الذكر، صفحة 07.

² - أنظر: المادة 01/05 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

- مصلحة التعمير للبلدية، عضواً.
- الحماية المدنية، عضواً.
- ويمكن توسيع تشكيلة اللجنة إلى ممثلين آخرين عندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو البناءات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بالمشاريع الاستثمارية، ويتعلق الأمر بمصالح:
 - شركة سونلغاز.
 - الأشغال العمومية.
 - الموارد المائية.
 - الصناعة.
 - البيئة.

يمكن أن تتوافق العضوية في لجنة التسوية مع العضوية في لجنة الشباك الوحيد المختص.¹
يتوجب على اللجنة دراسة وإنهاء معالجة طلب التسوية في أجل أقصاه 30 يوماً ابتداء من تاريخ استلام الملف من مصلحة التعمير للبلدية.²

كما كلف المشرع اللجنة بمجموعة من المهام حيث يتوجب عليها:

- القيام بزيارات ميدانية حتى تتحقق وتتأكد من المخالفات المذكورة.
- ملء بطاقة دراسة الملفات وفق النموذج المرفق في المرسوم التنفيذي 22-55 الذي يوقع عليه كل الأعضاء.
- تبدي رأيها فيما يتعلق بتسوية البناءات وقيمة الغرامة وهذا حسب طبيعة كل مخالفة.³

كما نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي على أن اللجنة تستطيع عندما يكون الملف موضوع طلب استكمال بوثائق أو معلومات من طرف اللجنة، بتوقيف أجل المعالجة إلى غاية تاريخ استلام الوثائق والمعلومات المطلوبة عن طريق مصلحة التعمير للبلدية.¹

¹ - أنظر: المادة 06 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

² - أنظر: المادة 01/11 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

³ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

وتجدر الإشارة إلى أن دراسة الملفات يجب أن تأخذ بعين الاعتبار نوع البناء المعنية وطبيعة استعمالها، حيث يجب التمييز بين البناءات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية والبناءات المستقبلية للجمهور والتجهيزات غير السكن مثل الفنادق والمراكز التجارية وغيرها البناءات الريفية المدعمة والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية المدعمة من طرف الدولة، وأخيراً السكنات الفردية والجماعية، إذ يعتبر هذا التصنيف ضرورياً عند دراسة الملفات، لاسيما عند تحديد قيمة جزء البناء موضوع المخالفة وكذا مبالغ الغرامات.²

الفرع الثالث: تحضير الطلب على مستوى الشباك الوحيد.

بعد معالجة ودراسة الطلب من طرف اللجنة المكلفة تملئ بطاقة دراسة الملفات والتي تبين فيها اللجنة نوع المخالفة التي تم التأكد والتحقق منها من طرفهم ثم تبدي رأيها والتحفظات إن وجدت، وتقدر قيمة الجزء المضاف أو المعدل ومبلغ الغرامة المطبقة والأجل المقترح لإتمام أشغال البناء³، كما تقترح التدابير التي يتعين اتخاذها.

ثم يحول الملف إلى الشباك الوحيد المختص⁴ على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية حسب الحالة أي حسب الاختصاص واستعمال البناء.

تحضر الملفات على مستوى الشباك الوحيد المختص حسب الاختصاص واستعمال البناء، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁵، يحضر الطلب وفق الآجال المحددة والمتمثلة في 15 يوماً من تاريخ استلام الملف⁶، ويتكفل الشباك الوحيد المختص باتخاذ القرار النهائي المتعلق بمنح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية. ويرسل قراره إلى رئيس المجلس الشعبي

¹ - المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022، سالف الذكر، صفحة 07.

² - كريمة العيفاوي، مقال سابق، صفحة 588.

³ - أنظر: المادة 07 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

⁴ - أنظر: المادة 01/11 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

⁵ - أنظر: المادة 02/05 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

⁶ - أنظر: المواد 03/48، 04/49، من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

البلدي الذي يقوم بتبليغه لصاحب الطلب في أجل لا يتجاوز ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ استلامه.¹

كذلك يقوم الشباك الوحيد بتحضير الملفات الخاصة برخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل لتسوية حسب النماذج الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55، بعد دفع الغرامة المستحقة، وتبليغها إلى صاحب الطلب عن طريق مصالح التعمير بالبلدية بعد التوقيع عليها، في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة المستحقة للبلدية.²

المطلب الثاني: البت في ملف طلب التسوية.

للشباك الوحيد إختصاص الفصل في ملفات طلبات رخص البناء المعدلة وشهادات المطابقة على التسوية، فبعد الإطلاع على رأي لجنة التسوية المتضمن في بطاقة تحضير الملف يتخذ قراره النهائي، يمكن أن يصدر قرارا بالموافقة (الفرع الأول)، أو قد يتضمن القرار موافقة متبوعة بتحفظات (الفرع الثاني)، أو قرارا بالرفض (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إصدار قرار الموافقة.

بعد أن يحضر الشباك الوحيد المختص ملف طلب التسوية، ويتخذ قراره النهائي، الذي يبلغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المكلف بدوره بتبليغ مضمون هذا القرار لصاحب الطلب، في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام.³

يصدر القرار بالموافقة لطلبات الحصول على شهادة المطابقة ورخصة البناء المعدلة عندما تتعلق المخالفة بمساحة التراجع داخل الملكية، وكذا الواجهات المنجزة التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة، والمخالفات المتعلقة بإضافة طوابق دون الإخلال بقواعد التعمير

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

² - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

³ - أنظر: المادة 18 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

ومعايير الأمن والبناء، بالإضافة إلى تجاوز مساحة شغل الأراضي دون المساس بقواعد التعمير ومعايير الأمن¹.

تقدر الغرامات حسب نوع المخالفة وطبيعة استعمال البناية، ويجب على صاحب الطلب دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية، وعندها يقوم الشباك الوحيد المختص بإعداد قرار يتضمن منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية طبقاً للنماذج المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55، ويبلغ قرار الموافقة للمعني في أجل أقصاه ثمانية أيام ابتداء من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة لخزينة البلدية².

إن إصدار وتسليم قرار منح رخصة البناء المعدلة يكون من اختصاص إما رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوالي المنتدب، أو وزير التعمير حسب اختصاص كل منهم في إصدار رخصة البناء كما هو مبين في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير³، تستند هذه الأطراف إلى رأي الشباك الوحيد المختص حسب الحالة، إذ يعتبر رأيه ملزماً باعتباره صاحب الاختصاص في البت في الطلب واتخاذ القرار النهائي.

تبدي لجنة التسوية رأيها حسب زيارتها الميدانية والتحقق من المخالفات، والشباك الوحيد يتخذ القرار النهائي، بينما يصدر ويسلم القرار في شكله الإداري من طرف الجهات المذكورة. في حين يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ القرار لصاحب الطلب في جميع الحالات، كما يختص في إصدار شهادة المطابقة على سبيل التسوية استناداً إلى رأي الشباك الوحيد المختص⁴.

1 - أنظر: المواد 01/14، 01/15، 01/16، 01/17، من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

2 - أنظر: المادة 19 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

3 - أنظر: المواد 48، 49، من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

4 - أنظر: المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

الفرع الثاني: إصدار قرار الموافقة المتبوعة بتحفظات.

قد يتخذ الشباك الوحيد قرار الموافقة لكن مع ضرورة رفع التحفظات، التي تتمثل في المخالفات التي تخل بقواعد التعمير وبمعايير السلامة والأمن، مثل غلق الفتحات غير القابلة للتسوية، وهدم أجزاء البناء غير القابل للتسوية تشكل تحفظات يتوجب رفعها لإجراء التسوية وتحقيق المطابقة¹، وفي هذه الحالة يتم معاينة رفع التحفظات في الآجال المحددة من طرف لجنة التسوية، ودفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية، بعدها يسلم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية بنفس الأشكال الخاصة بإصدار قرار الموافقة.²

نستنتج أن المرسوم لم يتضمن أجالا محددة لرفع التحفظات، وترك تقديرها للجنة التسوية بعد قيامها بالزيارات الميدانية، وقد يرجع الأمر إلى طبيعة وعدد المخالفات التي يمكن تسجيلها حسب نوع البناية المعنية، فلا يمكن تحديد الآجال قانونياً أو توحيدها لوجود تفاوت في عدد ونوعية المخالفات لهذا ترك المشرع تحديد وتقدير الآجال لجنة التسوية.

الفرع الثالث: إصدار قرار الرفض.

يكون رفض منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية للأسباب المستخلصة من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55، بحيث تكون البناية المعنية غير قابلة للتسوية، بسبب عدم احترامها للقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن المحددة في المرسوم، بالتالي يتخذ الشباك الوحيد قراراً برفض التسوية، اتخاذ الإجراءات الردعية المناسبة لكل مخالفة حيث تكون الفتحات المعمولة على الواجهات والتي تكون غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة، والتي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة محل إجراء الغلق، كما يكون محل إجراء الهدم على نفقة المعني، المخالفات المتعلقة بالتعدي على المساحة

1 - أنظر: المواد 02/15، 02/16، 02/17 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

2 - أنظر: المادة 20 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

الخارجية للغير، إضافة طوابق تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن، وكذا تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية والمخلة بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء.¹

ويمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19.²

يمكن لصاحب طلب رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون المدة خمسة عشر (15) يوماً لتسليم رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية أو الرفض المبرر.

في حين يمكن إيداع الطعون مرة ثانية لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد في الآجال المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وفي هذه الحالة تتأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالقبول على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إيداع الطعن.

بالإضافة إلى ذلك يمكن لصاحب الطلب رفع دعوى قضائية لدى الجهات القضائية المختصة.³

¹ - أنظر: المواد 02/14، 02/15، 02/16، 02/17 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

² - أنظر: المادة 21 من المرسوم التنفيذي 22-55، سالف الذكر.

³ - أنظر: المواد 62 و69 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

خلاصة الفصل الثاني:

بعد دراسة مختلف أحكام المرسوم التنفيذي 22-55 نستنتج أن المشرع الجزائري أراد أن يتكفل بالبناءات المخالفة لرخصة البناء بأثر رجعي من تاريخ صدور هذا المرسوم، ليشمل البناءات المتممة والتي هي في طور الإنجاز الحائزة على رخصة البناء وغير مطابقة لها (الموجودة قبل 03 فيفري 2022).

كما أن المشرع انتقل للتسوية الجزائية، والتي تقوم على تسديد الغرامات المالية، وكذا تقصير المدة الزمنية لإجراءات طلب التسوية والبت فيها.

كذلك نلاحظ بساطة الإجراءات التي حددها المشرع، ووضعها لتسوية البناءات، والأجال المعقولة لدراسة طلبات التسوية. فالمشرع يسعى لتبسيط الإجراءات، مثلا كدراسة اللجنة لملف التسوية في أجل أقصاه 30 يوما... وهذا كحل لاستقطاب العديد من المخالفين لتسوية البناءات التي لا تطابق رخصة البناء المسلمة.

خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يتبين لنا أن المشرع الجزائري يسعى لتنظيم المجال العمراني من خلال رخصة البناء التي تعتبر أداة رقابة على أعمال البناء وحتى لا ينفرد الشخص بمصلحته الخاصة وينسى المصلحة العامة ويستغل العقار استغلالا عقلانيا ألزم المشرع كل من يحوز هذه الرخصة باحترام مواصفاتها والمخططات المصادق عليها إلا أن مخالفة مواصفات وأحكام رخصة البناء تعرف انتشارا واسعا في مجتمعنا دون اعتبار أنها جريمة يعاقب عليها القانون.

كما عرف المشهد الحضري في الجزائر إزدراء كبيرا بسبب البناءات الفوضوية والتي لا تحترم مواصفات رخصة البناء المسلمة لذا سعى المشرع الجزائري بوضعه تدابير مستحدثة لتسوية هذه البناءات للارتقاء بمظهر مباني وجمالي للمدن، ومن خلال دراسة وتحليل أحكام المرسوم التنفيذي 22-55 نستنتج الآتي:

- توسيع المشرع الجزائري لنطاق تطبيق المرسوم التنفيذي 22-55 ليشمل البناءات المخالفة لرخصة البناء الموجودة قبل 03 فيفري 2022، أي قبل تاريخ نشر هذا المرسوم مما يعني تطبيقه بأثر رجعي.
- تعتمد عملية تسوية البناءات على إرادة ورغبة المالك أو أصحاب المشاريع.
- تخفيض الغرامات المالية للتخفيف على المواطنين والتي من شأنها أن تستقطب عدد كبير من المخالفين.
- بساطة الإجراءات المقررة في المرسوم التنفيذي لتسوية البناءات التي لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة.
- تقليص المدة الزمنية وتقرير آجال معقولة لدراسة ومعالجة طلبات التسوية والرد عليها وهذا الأمر الذي سيساهم في استقطاب المخالفين ومعالجة أكبر عدد ممكن من الطلبات.

كما توصلنا من خلال دراستنا لجملة من الاقتراحات كالاتي:

- تشديد تفعيل الأجهزة المكلفة بالرقابة بمتابعة المشروع من بدايته إلى نهايته، لتفادي تفاقم انتشار الجريمة أكثر والتقليل من الأخطار في حالة عدم احترام معايير الأمن.

- القيام بحملات لتوعية المخالفين والمواطنين بشكل عام لعملية التسوية، لأن الكثير منهم ليسوا على علم بها وقد تساعد التوعية بعملية التسوية على استقبال عدد كبير من المخالفين.
- تشجيع المخالفين على القيام بعملية التسوية التي أقرها المشرع لمصلحتهم والمصلحة العامة للمجتمع، في سبيل الارتقاء بالمشهد الحضري والسعي لمنظر جمالي للمدن الجزائرية.
- محاولة تشديد العقوبات والغرامات حتى تكون رادعة، وتقل جريمة مخالفة رخصة البناء التي تعرف انتشارا في مجتمعنا والتي تؤثر تأثيرا كبيرا في النسيج العمراني.
- لتفادي عزوف المخالفين عن عملية التسوية، وجب جعل عملية تسوية البناء ذات طابع إلزامي.

الملاحق

| | | |
|---|--|--|
| 11 | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 09 | 2 رجب عام 1443 هـ 3 فبراير سنة 2022 م |
| الملاحق | | |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : | في | |
| دايرة/المقاطعة الإدارية : | | |
| بلدية : | | |
| طلب : | | |
| <input type="checkbox"/> | رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية | |
| <input type="checkbox"/> | شهادة المطابقة على سبيل التسوية | |
| <i>(المرسوم التنفيذي رقم 55-22 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة).</i> | | |
| 1- لقب واسم المالك أو التسمية : | | |
| 2- عنوان المالك : | | |
| بلدية : | | |
| الهاتف : | | |
| 3- لقب واسم صاحب الطلب (المفوض عند اللزوم) أو التسمية : | | |
| 4- عنوان صاحب الطلب : | | |
| بلدية : | | |
| 5- عنوان البناء : | | |
| 6- نوع البناء : | | |
| 7- تقدم الأشغال : منتهية <input type="checkbox"/> قيد الإنجاز <input type="checkbox"/> | | |
| 8- مراجع رخصة البناء المسلمة : رقم | | |
| 9- السلطة التي سلّمت رخصة البناء : | | |
| 10- سبب أو أسباب عدم المطابقة : | | |
| - التعدي <input type="checkbox"/> | | |
| - تعديل الواجهة (الفتحات) <input type="checkbox"/> | | |
| - تجاوز مساحة شغل الأراضي <input type="checkbox"/> | | |
| - تجاوز المقاس <input type="checkbox"/> | | |
| 11- الأجل المقترح لإتمام أشغال إنجاز البناء : | | |
| حرّر بـ | | |
| في | | |
| إمضاء صاحب الطلب | | |

| | | |
|--|--|--|
| 12 | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 09 | 2 رجب عام 1443 هـ 3 فبراير سنة 2022 م |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : | في | |
| دائرة/المقاطعة الإدارية : | | |
| بلدية : | | |
| بطاقة تحضير الملف : | | |
| <input type="checkbox"/> رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية | | |
| <input type="checkbox"/> شهادة المطابقة على سبيل التسوية | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة). | | |
| 1- لقب واسم المالك أو التسمية : | | |
| 2- عنوان المالك : | | |
| بلدية : | | |
| 3- لقب واسم صاحب الطلب (المفوض عند اللزوم) أو التسمية : | | |
| 4- عنوان البناية : | | |
| 5- نوع البناية : | | |
| 6- تقدم الأشغال : منتهية <input type="checkbox"/> قيد الإنجاز <input type="checkbox"/> | | |
| 7- مراجع رخصة البناء المسلمة : رقم مؤرخة في | | |
| 8- السلطة التي سلّمت رخصة البناء : | | |
| 9- عدم المطابقة : المخالفات (التي تم التحقق منها من طرف اللجنة) | | |
| - التعدي <input type="checkbox"/> | | |
| - تعديل الواجهة (الفتحات) <input type="checkbox"/> | | |
| - تجاوز مساحة شغل الأراضي <input type="checkbox"/> | | |
| - تجاوز المقاس <input type="checkbox"/> | | |
| 10- رأي اللجنة : | | |
| 11- تحفظات اللجنة : | | |
| 12- تقدير الجزء المضاف أو المعدل (كشف المهندس المعماري) : د.ج. | | |
| 13- تقدير الجزء المضاف أو المعدل (الذي تم التحقق منه من طرف اللجنة) : د.ج. | | |
| 14- مبلغ الغرامة المطبقة : % ما يعادل د.ج. | | |
| 15- الأجل المقترح لإتمام أشغال البناء : شهر | | |
| حزّر بـ..... في : | | |
| توقيع أعضاء اللجنة | | توقيع رئيس اللجنة |

| | | |
|---|--|--|
| 13 | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 09 | 2 رجب عام 1443 هـ 3 فبراير سنة 2022 م |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : | | |
| دائرة/ المقاطعة الإدارية : | | |
| بلدية : | | |
| قرار رقم يتضمن رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 55-22 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة). | | |
| إنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي المنتدب /أو الوالي : | | |
| - نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : | | |
| من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) : | | |
| ساكن (s) في | | |
| بخصوص أشغال : | | |
| - وبمقتضى : | | |
| - وبمقتضى : | | |
| - وبمقتضى قرار رخصة البناء رقم المؤرخ في | | |
| - وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشبّك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، | | |
| - وبمقتضى رأي الشبّك الوحيد المؤرخ في : | | |
| يقرّر ما يأتي : | | |
| المادة الأولى : تسلّم رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية لإنجاز : | | |
| المادة 2 : إن مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي شهرا. | | |
| المادة 3 : تعدّ رخصة البناء ملغاة، في حالة عدم إتمام البناء في الأجل المحددة أعلاه. | | |
| المادة 4 : تلتصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي، مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1). يمكن الاطلاع على كل الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف الأشخاص الراغبين. | | |
| المادة 5 : لكل مباشرة أو استئناف الأشغال بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه، يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء إجباريا. وينتج عن هذا الطلب إعداد رخصة البناء دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المعدلة. | | |
| المادة 6 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بكل الوسائل. | | |
| المادة 7 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع، بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم، ويتحملون كل الأخطار. | | |
| المادة 8 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير. | | |
| المادة 9 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية. | | |
| رئيس المجلس الشعبي البلدي / الوالي المنتدب / الوالي / الوزير المكلف بالعمران / | | |

| | | |
|--|--|----|
| 2 رجب عام 1443 هـ 3 فبراير سنة 2022 م | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 09 | 14 |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : | في | |
| دائرة/ المقاطعة الإدارية : | | |
| بلدية : | | |
| قرار رقم يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة). | | |
| إنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ : | | |
| - نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : | | |
| من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) : | | |
| السكان (5) بـ : | | |
| بخصوص أشغال : | | |
| - وبمقتضى : | | |
| - وبمقتضى : | | |
| - وبمقتضى : | | |
| - وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ | | |
| - وبمقتضى محضر الجرد رقم المعد بتاريخ | | |
| - وبمقتضى محضر استلام الأشغال المعد من طرف مصالح الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء | | |
| تحت رقم بتاريخ (بالنسبة للبنائيات المستقبلية للجمهور والمشاريع الاستثمارية والسكنات الجماعية) | | |
| يقرر ما يأتي : | | |
| المادة الأولى : تسلّم شهادة المطابقة على سبيل التسوية تثبت مطابقة الأشغال المنجزة طبقا لمخططات البناء المصادق عليها : | | |
| المادة 2 : تتكون البناية التي خضعت للمراقبة من مستويات موزعة كالآتي : | | |
| 1/ المستوى | | |
| 2/ المستوى | | |
| 3/ المستوى | | |
| 4/ المستوى | | |
| /5 | | |
| /6 | | |
| /7 | | |
| /8 | | |
| /9 | | |
| المادة 3 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية. | | |
| رئيس المجلس الشعبي البلدي | | |

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر:

1 النصوص الرسمية:

أ-القوانين:

-القانون 90-29، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثاني 1425 الموافق 14 غشت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، المؤرخة في 15 جمادى الأولى عام 1411هـ الموافق 02 ديسمبر 1990م.

-القانون 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثاني 1425 الموافق 14 غشت 2004، يعدل ويتمم القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51، المؤرخة في 28 جمادى الثاني عام 1425هـ الموافق 15 غشت 2004م.

-القانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، المؤرخة في أول شعبان 1429 هـ الموافق 03 غشت 2008م.

-القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، المؤرخة في أول شعبان 1432 هـ الموافق 3 يوليو 2011م.

ب-المراسيم التنفيذية:

-مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07، المؤرخة في 22 ربيع الثاني 1436 هـ الموافق 12 فبراير 2015.

-المرسوم التنفيذي 20-342 مؤرخ في 6 ربيع الثاني عام 1442 الموافق 22 نوفمبر، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436

الموافق 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير العقود وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 71، المؤرخة في 16 ربيع الثاني 1442 الموافق ل 2 ديسمبر 2020.

-المرسوم التنفيذي 22-55 المؤرخ في أول رجب 1443 الموافق 02 فبراير 2022 يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 09، المؤرخة في 02 رجب 1443 هـ الموافق 03 فبراير 2022.

ج-المناشير:

-المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022 متعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

المراجع:

1 الأطروحات والمذكرات:

أ - أطروحات الدكتوراه:

- عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع

الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016.

ب - مذكرات الماجستير:

-أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2010/2011.

-براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016-2017.

-بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2012.

-تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

- كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015-2016.

- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2012.

2 المقالات:

- العيفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، العدد الثاني، 2022.

- الوافي فيصل، (دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد الخامس، مارس 2018.

- بن بادة عبد الحليم، (مخالفات رخص البناء في ريع الجزائري " بين التجريم والمتابعة الجزائرية ")، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد السابع، سبتمبر 2018.

- حجاج كلثوم، (النزاع القضائي الجزائري الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء)، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد 02، 2020.

- ديرم عايدة، (مخالفات التعمير في التشريع الجزائري)، التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باجي مختار، عنابة، عدد 39، سبتمبر 2014.

- عزري الزين، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة خيضر، بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005.

- الزين عزري، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث، فيفري 2008.

- معاشي سميرة، (أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة)، مجلة الإجتهد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016.

الفهرس

| الصفحة | المحتوى |
|--|--|
| / | شكر وعرقان |
| 01 | مقدمة |
| الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء | |
| 05 | الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء. |
| 06 | المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء. |
| 07 | المطلب الأول: المقصود برخصة البناء. |
| 07 | الفرع الأول: تعريف رخصة البناء. |
| 08 | الفرع الثاني: أهمية رخصة البناء. |
| 09 | الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء. |
| 11 | المطلب الثاني: شروط منح رخصة البناء. |
| 12 | الفرع الأول: صفة طالب رخصة البناء. |
| 13 | الفرع الثاني: مضمون طلب الحصول على رخصة البناء. |
| 16 | الفرع الثالث: الجهات المختصة بمنح رخصة البناء. |
| 18 | المطلب الثالث: مظاهر البت في طلبات رخصة البناء. |
| 18 | الفرع الأول: الموافقة بمنح رخصة البناء. |
| 18 | الفرع الثاني: رفض منح رخصة البناء. |
| 19 | الفرع الثالث: تأجيل البت في طلب رخصة البناء. |
| 20 | المبحث الثاني: مفهوم البناء المخالف لأحكام رخصة البناء. |
| 21 | المطلب الأول: المقصود بالبناء المخالف لأحكام رخصة البناء. |
| 21 | الفرع الأول: تعريف جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء. |
| 23 | الفرع الثاني: الالتزامات القانونية المفروضة على صاحب رخصة البناء. |
| 24 | الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة |

| | |
|--|--|
| | البناء. |
| 26 | المطلب الثاني: أركان جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء. |
| 26 | الفرع الأول: الركن المادي. |
| 26 | الفرع الثاني: الركن المعنوي. |
| 28 | خلاصة الفصل الأول |
| الفصل الثاني: تحقيق مطابقة البناء المخالفة لرخصة البناء وفقا للمرسوم التنفيذي | |
| 30 | الفصل الثاني: تحقيق مطابقة البناء المخالفة لرخصة البناء وفقا للمرسوم التنفيذي 22-55. |
| 31 | المبحث الأول: الأحكام العامة لقواعد تسوية البناء المخالفة لأحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 22-55. |
| 32 | المطلب الأول: الشروط المقررة لتسوية البناء المخالفة لرخصة البناء وفقا للمرسوم التنفيذي 22-55. |
| 32 | الفرع الأول: نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي 22-55. |
| 33 | الفرع الثاني: شروط تسوية البناء المخالفة لرخصة البناء. |
| 35 | المطلب الثاني: طبيعة المخالفات المعنية بالتسوية. |
| 35 | الفرع الأول: تحديد المخالفات المعنية بالتسوية. |
| 38 | الفرع الثاني: تقدير الغرامات. |
| 40 | المبحث الثاني: مراحل تسوية البناء غير المطابقة لرخصة البناء وفقا للمرسوم التنفيذي 22-55. |
| 41 | المطلب الأول: إيداع ودراسة ملف طلب التسوية. |
| 41 | الفرع الأول: إيداع ملف طلب التسوية. |
| 42 | الفرع الثاني: دراسة ملف طلب التسوية. |
| 44 | الفرع الثالث: تحضير الطلب على مستوى الشباك الوحيد. |
| 45 | المطلب الثاني: البت في ملف طلب التسوية. |
| 45 | الفرع الأول: إصدار قرار الموافقة. |

| | |
|----|---|
| 47 | الفرع الثاني: إصدار قرار الموافقة المتبوعة بتحفظات. |
| 47 | الفرع الثالث: إصدار قرار الرفض. |
| 49 | خلاصة الفصل الثاني |
| 51 | خاتمة |
| 54 | الملاحق |
| 59 | قائمة المصادر والمراجع |
| 63 | الفهرس |
| / | خلاصة الموضوع |

خلاصة الموضوع:

تعتبر رخصة البناء أداة رقابية على حركة البناء فهي من الضمانات الأساسية التي يسعى بها المشرع لضمان الشغل العقلاني للعقار، وبالرغم من أن المشرع ألزم من يحوزها باحترام المخططات والتعليمات التي تتضمنها لكن تعرف هذه الرخصة عدة مخالفات التي تعد جريمة يعاقب عليها القانون. ونظرا لجملة السكنات العشوائية التي تعاني منها المدن والتجمعات الحضرية والريفية سعت السلطات جاهدة لتسوية هذه البنايات من خلال سن القوانين والتدابير الردعية وآخرها المرسوم التنفيذي 22-55 لتسوية البنايات غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة الذي يسعى به المشرع لاستقطاب أكبر عدد من المخالفين.

Le résumé

Le permis de construire est un outil de contrôle du mouvement de construction, c'est l'une des garanties fondamentales que le législateur cherche à assurer l'occupation rationnelle du bien, Bien que le législateur oblige ceux qui la possèdent à respecter les plans et instructions qu'elle contient, cette licence définit plusieurs infractions qui sont considérées comme un crime punissable par la loi. Au vu du nombre d'habitats aléatoires dont souffrent les villes et les communautés urbaines et rurales, les autorités se sont efforcées de régler ces immeubles par la promulgation de lois et de mesures dissuasives, Le plus récent est le décret exécutif 22-55 pour régler les bâtimen, avec lequel le législateur cherche à attirer le plus grand nombre de contrevenants.