



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

# قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

إشراف الأساذ الدكتور:  
طارق مخلوف ❖

إعداد الطالبة:  
عمارة سارة ❖

### لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
بن طيبة صنية	أستاذة محاضرة أ	جامعة تبسة	رئيسة
د. طارق مخلوف	أستاذ محاضر ب	جامعة تبسة	مشرفا ومقرا
مراحي ريم	أستاذة محاضرة ب	جامعة تبسة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2019/2018





جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

# قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

إشراف الأساذ الدكتور:  
طارق مخلوف ❖

إعداد الطالبة:  
عمارة سارة ❖

### لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
بن طيبة صنية	أستاذة محاضرة أ	جامعة تبسة	رئيسة
د. طارق مخلوف	أستاذ محاضر ب	جامعة تبسة	مشرفا ومقرا
مراحي ريم	أستاذة محاضرة ب	جامعة تبسة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2019/2018

الكلية لا تتحمل

أي مسؤولية

على ما يرد في

هذه المذكرة

# شكر وعرّفان

الحمد لله الذي تتم بنعمته الصالحات، حمدا تدوم به  
النعمة وترف به النعمة ويستجاب به الدعاء، ويزيد الله من فضله  
ما يشاء أن أعاننا على إتمام هذا العمل.

نتقدم بجزيل الشكر وأسمى العبارات والعرّفان والإمتنان والتقدير

﴿إلى أستاذنا المشرف: الدكتور طارق مخلوف﴾

لإشرافه على المذكرة، وعلى ملاحظته القيمة  
وتوجيهاته السديدة، وكان له الفضل في إخراج هذه الدراسة  
المتواضعة إلى حيز الوجود كاملة، فجزاه الله عنا خير الجزاء  
وجعل عمله شفاعا له وكثر له العطاء.

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدنا  
وقدم لنا يد العون في إنجاز هذه المذكرة فجزيل الشكر لهم جميعا.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى عمال وأساتذة

﴿كلية الحقوق لجامعة العربي التبسي﴾

وكذلك جزيل الشكر إلى كل زملائنا

﴿تخصص قانون عقاري﴾

والحمد لله الذي تمت  
بنعمته الصالحات.

## إهداء حصارة سارة

هي شمعة تذوب لتتير دروب الآخرين هي زهرة تذبل لتفوح برائحة الياسمين  
هي العطاء الذي يفيض بلا حدود هي رمز يجسد الكفاح والخلود نعم أنها أمي  
الغالية فيا من علمنتي أبجدية الحروف ويا من علمنتي الصمود مهما  
تبدلت الظروف أخط لك كلمات مدادها حبر دمي كلمات ملؤها شكر وعرفان  
كلمات تتردد على كل لسان آه لو تعلمين كم أحبك أحبك حبا لو وضع على حجر  
أصم لنطق وتقديرا وعرفانا بك أحبك حبا لو مر على أرض قاحلة لتفجرت ينابيع المحبة لتشهد على حبي لك

**إليك أنت فقط يا أمي الغالية أطال الله عمرك**

أيها المعنى الكبير والعطاء الكبير والحنان الكبير ، ماذا أكتب لك ...؟

وأنسى كل الكلمات ، وأقف ... وأجد يدي ترتفع

إلى رأسي ثم تنبسط وتسبقتني إليك وترحل الأشياء من رأسي ولا تبقى إلا أبي ،

ثم أنحني وأطبع قبلة على يدك الطاهرة وراسك الطاهر

وأقرأ في صفحة وجهك الطلق أيام عمري... ، يتبدد خوفي وتصير الدنيا في كفي ، كيف الحياة بلا أبي...؟ لأن الله خلق العطاء

وقال له كن رجلا وامرأة فكان أبي وأمي ، ثم قال للحنان كن معه ولكأن الله خلق قلبين وملأهما نورا وعطرا وجلا لا ثم قال لهما

كونا لاثنين فكانا لأبي وأمي ، لو كان لكل أب حق على ابنه لكان أعظم حق لوالد على ولده ذلك الذي لك علي .

وأغلق قلبي على تلك المعاني حتى إذا سمعت كلمة أبي يقولها أحد .. فإنها لا تعني عندي إلا أبي .

علمنتي أن لا إله إلا الله هي منهج الحياة فيها صيانة حركة البشر . فلا ميزان في هذه الدنيا أعدل من ميزانها ولا دين

يملا على الإنسان حياته كلها إلا الإسلام لأن الدين عند الله هو الإسلام ثم قرأت علي

قول الله تعالى: (إن الدين عند الله الإسلام) سورة آل عمران الآية 19 ،

وأن الله إذا قال فلا شيء إلا أن نقول سمعا وطاعة

وقرأت علي: (إنما كان قول المؤمنين إذا دعوا إلى الله ورسوله ليحكم بينهم

أن يقولوا سمعنا وأطعنا وأولئك هم المفلحون)

سورة النور الآية 51

**إليك أنت فقط يا أبي الغالي أطال الله عمرك**

إلى سندي في هذه الدنيا إلى من حملوا دمي في عروقههم جمعتنا الحياة من أب وأم عظام إلى رفيقات

دربي وأصدقاء عمري وحبيباتي الأبديين **إخوتي وإخواتي**

إلى جميع أفراد عائلتي من أعمام وعمات ، وأخوال وخالات ، وأحفاد وحفيدات

إلى أصدقائي تأمل كل حرف من تلك الكلمة وصار الدهر بمعرفتكم يرسم أجمل الأيام وصار العمر بلفانكم

أحلى الأمان والأحلام دقائق الحياة ستصير أحلام أمام ذكراكم دموع ستجمعنا كلما تذكرنا تلك الأحلام

صفحات الحياة كثيرة ولكن أجملها صفحات أضاعتها جواهر صفاتكم فضتها ..تواضعكم

ذهبها .. وفانكم لؤلؤها .. كرمكم وألماسها حبا جمعنا بين سطور هذه الصفحات **يا أغلى الأصدقاء**

مقدمة

يضطلع النسيج العمراني المنسجم بدور هام في إظهار إبداعات الإنسان والسمو بأفكاره البناءة التي تسعى إلى تحقيق الرقي والتنمية الشاملة لبلده من أجل الدفع بها إلى بلوغ مصاف الدول العظمى، ومن هنا كان لابد على من بيده الحل والعقد في الجزائر البحث عن سبل تطوير الإطار المبني للمدن الكبرى بما يتماشى ومتطلبات العصر، وقد ترسخ هذا الأمر منذ السنوات الأولى للاستقلال حيث عمد المشرع الجزائري إلى إصدار عدة قوانين من أجل تنظيم أعمال البناء وإحاطتها بجملة من القيود التقنية والفنية حتى يجعل من البناية اللبنة الأولى لتأسيس مدينة راقية متحضرة تتوفر على كل ضروريات الحياة بل تتعداها إلى تحقيق الرفاهية والتمدن الذي يدفع بالأمم إلى الرقي والتنمية الشاملة.

لكن ورغم الكم الهائل من القوانين الصادرة في هذا المجال إلا أن عاصمة الجزائر صنفت ضمن الخمس دول الأخيرة في العالم من حيث الطابع الرونقي والجمالي وهي عاصمة البلاد فكيف الحال بالنسبة للمدن الأخرى.

ومن ثم فإن المتأمل في الوضع الذي آلت إليه معظم المدن الجزائرية من فوضى عمرانية وغياب كلي للتخطيط المنظم والمنسجم والظهور المتنامي للأحياء غير الشرعية، يدرك أن مكمن الخلل لا يعود إلى عيب في التشريع فحسب وإنما يعود إلى الخلل في صياغة القوانين من جهة وإلى طرق تطبيقها على أرض الواقع من جهة أخرى.

وعلى هذا الأساس كان لابد على المشرع الجزائري أن يفكر في قوانين بديلة تختلف في المضمون عن التشريعات السابقة وهو ما أدى به إلى إصدار القانون 08-15 لمتعلق بمطابقة البناءات وإتمام انجازها كمخرج أخير لمعضلة البناءات غير الشرعية، وهذا من خلال اعتماده أسلوب المهادنة والتصالح في سبيل تحقيق الأهداف المرجوة في تقليص الفوضى العمرانية التي شوهت مختلف المدن الجزائرية وكرست ظاهرة البناءات العشوائية، حيث عمد هذا القانون إلى إضفاء الشرعية على مختلف البناءات التي تحوز مواصفات معينة وتقع في أماكن محددة تجعلها قابلة للسكن والعيش في ظروف طبيعية، ولا يتم ذلك إلا بإتباع إجراءات نص عليها القانون 08-15 بشيء من العمومية ليأتي المرسوم التنفيذي 09-154 مفصلا مختلف الخطوات والإجراءات الواجب القيام بها من قبل صاحب البناء حتى يتم الاعتراف به كبناء قانوني.

ولأن المشرع الجزائري أدرك أن تطبيق القانون 08-15 أمر نسبي مثله مثل كل القوانين الوضعية الأخرى قد يجد قبولا من البعض ورفضاً من البعض الآخر ، فقد أحاط مسلة مطابقة البناءات بجملة من الجزاءات الردعية التي تساهم في تطبيق أحكام هذا القانون على أرض الواقع.

وتتمثل أهمية الدراسة الحالية فيما يمكن أن تسفر عنه من نتائج إيجابية تفيد في التعرف على أهداف تحقيق البناءات وإتمام إنجازها من جهة، ومن جهة أخرى تسلط الضوء على مجال تطبيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وإجراءات التحقيق فيها. كما أن موضوع مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في نظرنا يكتسي أهمية علمية أكاديمية وأخرى موضوعية عملية، ف فيما يخص الأهمية العلمية فتتمثل في تسليط الضوء على مجمل الحلول الممكنة التي تستهدف مطابقة البناءة في إطار القانون 08-15 دون إغفال المعايير الضرورية والشروط اللازمة لصلاحية هذه الأخيرة للعيش الكريم للأفراد والنمو والازدهار للمجتمع.

أما الأهمية العملية فتتمثل في محاولة إسقاط الأحكام القانونية على الواقع المعيشي وإظهار مدى التطبيق الفعلي للقانون على أرض الواقع، لمعرفة مدى نجاعته ونجاحه في تحقيق المبتغي.

ولم يكن إختيارنا للموضوع وليد الصدفة بل كان مبني على دوافع ذاتية وأخرى موضوعية جعلتنا ن فكر بمضمونه بجدية ، ف فيما يخص الدوافع الشخصية يمكن إدراجها في جملة من النقاط نوجزها على النحو التالي:

- ميولنا الكبير في معالجة المواضيع المرتبطة بالإنشغالات اليومية للمواطنين وإفراغها في قالب قانوني؛
- الرغبة وحب الاستطلاع للتعرف على الجديد واكتشاف المجهول خاصة فيما يتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وذلك كوننا وبصفتنا طلبة في ذات التخصص قانون عقاري؛
- باعتبار هذا النوع من المواضيع يمنحنا إمكانية التحليل والتعقيب والاقتراح وهي من الأمور غير الممكنة في المواضيع النظرية الجافة؛

- كون الموضوع سيصبح إضافة جديدة ومساهمة بناءة في إثراء المكتبة، خاصة مع النقص الملاحظ في معالجة هذا الموضوع بصفة حديثة النشأة وأنه يعد من أبرز المواضيع وأهمها في الجانب العقاري؛
- فنعنتنا بأهمية هذا الموضوع ومدى حساسيته في صفوف الدارسين خاصة بما يتعلق بالموضوع قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

- أما فيما يخص **الدوافع الموضوعية** فنوجزها في جملة من النقاط على النحو التالي:
- كون موضوع مطابقة البناءات وإتمام إنجازها من مواضيع الساعة التي تستلزم تضافر جهود أصحاب القرار من جهة والأكاديميين كل في إختصاصه من جهة أخرى من أجل ضمان تكوين مجتمع راقي يسكن إلى بيئة مساعدة على تحرر العقول والنفوس؛
  - كون الموضوع يناقش أهداف تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها من جهة، ومن جهة أخرى إجراءات التحقيق ومجالاته حول مطابقة البناءات وإتمام إنجازها؛
  - التنبيه إلى الخطر الكبير الذي أصبح يهدد البيئة المحيطة بنا من شتى التصرفات السلبية التي تبدر عن طريق البناءات غير شرعية ومن ثم نشر الوعي القانوني المتمثل في ضرورة إتباع الإجراءات القانونية وقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وعدم المساس بها، وذلك تحت طائلة تسليط عقوبات صارمة على المخالفين؛
  - التعرف على كيفية إجراءات تقديم ودراسة طلبات التسوية القانونية للبناءات غير الشرعية؛
  - تسليط الضوء على البناءات القابلة للمطابقة وغير قابلة للمطابقة وإتمام إنجازها.

بالإعتماد على ما تم التعرض إليه يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

- هل وفق المشرع الجزائري في وضع آليات قانونية متبعة من أجل مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في ظل القانون رقم: 08-15؟

ويندرج ضمن هذا الإشكال جملة من التساؤلات يمكن حصرها فيما يلي:

- أين تكمن التدابير الردعية في مجال التهيئة والتعمير، وكيف تتم تسوية البناءات غير شرعية؟

- فيما يتمثل مجال تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها؟

- ماهي الإجراءات القانونية المتبعة في عملية تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها؟

أما فيما يخص **منهج الدراسة**، فقد إعتدنا في دراستنا على المنهج المزدوج الذي يخدم موضوع بحثنا ويتمثل في الإعتداع على المنهج الوصفي في مذكرتنا من خلال في جمع مختلف القوانين التي تخدم الموضوع عن طريق المصادر والمراجع المختلفة ، كما تم الإعتداع على المنهج التحليلي من خلال تحليلنا للنصوص القانونية من أجل تثمين مضمون المذكرة بالمعلومات والأدلة والبراهين القانونية.

ومن المعلوما أن لكل بحث **علمي أهداف علمية وعملية** مسطرة يسعى إلى تحقيقها من خلال النتائج المتوصل إليها في نهاية الدراسة، ولهذا الموضوع عدة أهداف نذكر منها:

- الإحاطة الشاملة بأهداف تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على إجراءات ومجال تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها؛
- الوقوف على مدى مساهمة المشرع الجزائري في تطوير ومتابعة النظام القانوني لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها؛
- محاولة إبراز الإجراءات القانونية للبناء القابلة وغير قابلة للمطابقة وإتمام إنجازها؛
- نظرة شاملة حول الوسائل القانونية المعتمدة لتطبيق قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها؛
- تسليط الضوء على كل من كيفية تسوية وضعيات البناء غير شرعية من جهة، ومن جهة أخرى تعزيز التدابير الردعية في مجال التهيئة والتعمير.

وفيما يخص الدراسات السابقة، فيمكن إدراجها على النحو التالي:

- **الدراسة الأولى**، من إعداد إدري رامي وإحدادن صونيا، تحت إشراف الدكتور بزغيش بوبكر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تحت عنوان تسوية البناء غير مشروع على ضوء القانون 08-15، على مستوى جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، شعبة القانون الإقتصادي للأعمال، تخصص القانون العقاري، السنة الجامعية 2015/2014.

- **الدراسة الثانية:** من إعداد الأستاذة **بوشريط حسناء**، أستاذة مساعدة صنف أ، مجلة الحقوق والحريات، الملتقى الوطني حول: إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 08-15، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2015، من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة البحث حول وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية، جامعة محمد خيضر بيسكرة، كلية الحقوق والعلوم والسياسية، قسم الحقوق.

- **الدراسة الثالثة:** من إعداد **شودار فريد**، تحت إشراف الدكتورة مرزاق حدة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تحت عنوان قانون مطابقة البناءات 08-15 بين الواقع والتطبيق، على مستوى جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، ميدان الهندسة المعمارية والعمران ومهنا لمدن، قسم تسيير المدينة، فرع تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدينة، السنة الجامعية 2016/2017.

ومن الصعوبات التي واجهتنا أثناء دراستنا لهذا الموضوع هي:

- صعوبة تحليل المواد التي يتضمنها القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها نظرا لغموض بعض المواد؛

- صعوبة الحصول على الملاحق والمعلومات والإحصائيات الدقيقة لدى مصالح التعمير البلدي ومدير التعمير الهندسة والبناء؛

- غياب الدراسات الأكاديمية التي تتناول موضوع مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15 على أساس أن الكل في إنتظار إنتهاء المدة القانون لسريان هذا القانون المحددة بخمس سنوات من أجل تسليط الأضواء عليه.

أما عن الخطة التي إعتدناها من أجل دراسة هذا الموضوع فقد تبيننا بموجبها التقسيم الثنائي، وذلك من خلال فصلين إثنين، تناولنا ضمن الفصل الأول أهداف تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها من خلال التعرض إلى توسية وضعية البناءات غير الشرعية وتعزيز التدابير الردعية في مجال التهيئة والتعمير ، بينما تطرقنا ضمن الفصل الثاني إلى دراسة الإطار القانوني لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، من خلال مجالات وإجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

# الفصل الأول

أهداف تحقيق مطابقة  
البنائيات وإتمام إنجازها

## المبحث الأول

تسوية وضعية البنائيات  
غير الشرعية

## المبحث الثاني

تعزيز التدابير الردعية  
في مجال التهيئة والتعمير

## تمهيد الفصل الأول

لقد تميز ميدان التعمير والبناء في الجزائر منذ الاستقلال بوجود ترسانة من القوانين المنظمة له والهادفة إلى تطويره وجعله يستجيب لمتطلبات المجتمع في تكوين بيئة مساعدة على الحياة اللائقة الكريمة التي من أسسها توفير كل ضروريات العيش الكريم والرفاهية والتمدن.

لكن هذه القوانين على كثرتها، لم تقدر على وضع حد لظاهرة البناء غير الشرعية، بل على العكس من ذلك فإن المتأمل في حال مدننا قبل سنوات قليلة وبين حالها في الوقت الراهن يدرك حجم الكارثة وجسامتها، ببساطة نقول أن مدننا أصبحت محاطة بأطلال من البناء الفوضوية الهشة التي لا تصلح أن تكون ملاذا للكائن البشري الطامح إلى بلوغ بلده مصاف الدول الكبرى في الرقي والتحضر والتنظيم.

والشيء المثير للاهتمام هو سكوت السلطات عن مثل هذه التجاوزات، والرضوخ التام لأصحاب هذه البناءات، والسبب حسبها غياب آليات قانونية صريحة تشير إلى التدابير الردعية الكفيلة بالحد من هذه الظاهرة من هذا المنطلق جاء القانون رقم: 08-15<sup>(1)</sup>، بجملة من الأحكام التي تهدف في مجملها إلى تسوية وضعية البناءات غير الشرعية عن طريق مطابقتها وجعلها متوافقة مع المعايير الدنيا للبناء، وبالموازاة مع ذلك قرر القانون السالف الذكر بعض التدابير الردعية للضرب بيد من حديد لكل المخالفين للأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

من هنا ومن هذا المنطلق تم تقسيم مضمون هذا الفصل إلى جملة من المباحث

نوجزها على النحو التالي:

-المبحث الأول: تسوية وضعية البناءات غير الشرعية؛

-المبحث الثاني: تعزيز التدابير الردعية في مجال التهيئة والتعمير.

<sup>1</sup> - القانون رقم: 08-15، المؤرخ في: 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج،

العدد 44، المؤرخة في: 3 غشت 2008

**المبحث الأول: تسوية وضعية البناء غير الشرعية**

إن البناء غير المشروع ظاهرة إنتشرت بأسلوب واسع وخطير، والقضاء على أي ظاهرة غير مقبولة يستلزم تدخل الدولة لوضع إستراتيجية ذات آليات ومبادئ، تهدف إلى إيجاد حل للأوضاع القائمة من البناء غير المشروعة، التي أصبحت تعم النسيج العمراني في مختلف الدول سواء المتقدمة أو المتخلفة، على غرار الجزائر التي عرفت ولا تزال تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني، وذلك بسبب توزع وانتشار البناء الفوضوية في ربوع الوطن وهذا ما يدفعنا إلى الخوض في دراسة هذا المشكل من خلال جملة من المطالب نوجزها على النحو التالي:

**-المطلب الأول: مفهوم البناء غير الشرعية؛****-المطلب الثاني: أسباب وآثار البناء غير مشروع وحالاته.****المطلب الأول: مفهوم البناء غير الشرعية**

يعد البناء غير المشروع ظاهرة معقدة ومتعددة الجوانب، سياسية وقانونية وإجتماعية وثقافية وتقنية، منتشرة بصورة مخيفة مما يستلزم الدراسة والتحليل، ولمعرفة مفهوم البناء غير المشروع، وجب علينا تقسيم مضمون هذا المطلب كالتالي:

**-الفرع الأول: تعريف البناء غير المشروع؛****-الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للبناء غير المشروع؛****-الفرع الثالث: تمييز البناء غير المشروع عن بعض المصطلحات المشابهة له.****الفرع الأول: تعريف البناء غير المشروع**

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا للبناء غير المشروع، بل اكتفى بتعريف البناء وذلك في فحوى القانون رقم: 08-15 المتعلق بمطابقة البناء وإتمام إنجازها، حيث عرف البناء كالتالي: "البناء كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات"<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 1/2 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر.

كما عرفته القانون رقم: 04-11 على أنه: "هو كل عملية تشييد بناية و/ أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"<sup>(1)</sup>.

أيضا بالرجوع إلى التعاريف الفقهية المتنوعة للبناء يمكن صياغة تعريف فقهي جامع كما يلي: "هو أحد أوجه حق الملكية العقارية، يقوم به المالك أو من له حق قانوني في ذلك بالقيام بعملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات عن طريق استخدام مواد معينة، سواء تم البناء على الأرض أو في باطنها"<sup>(2)</sup>.

إذن لإعطاء تعريف للبناء غير المشروع، فلا بد أن نعود إلى التعريف اللغوي والتعريف الاصطلاحي، ثم نقوم بصياغة التعريف القانوني، على النحو التالي:

### أولاً: التعريف اللغوي

مصطلح البناء غير المشروع مركب من كلمتين: "البناء وغير المشروع"، بحيث سنعرف كل واحد على حدى:

**أ/ البناء:** هو من فعل بنا، بيني، بناء، بمعنى شيد بناية<sup>(3)</sup>،

**ب/ غير المشروع:** نعني بالمشروعية بصفة عامة عدم مخالفة القانون، وتظهر مشروعية الفعل بالنظر إلى مدى احترامه للقواعد القانونية، والعكس صحيح فنقول أن عملاً أو فعلاً ما غير مشروع إذا لم يلتزم الشخص فيه بالقواعد القانونية وخالفها، ففي هذه الحالة يعد فعلاً غير مشروع.

<sup>1</sup> - المادة 3 من القانون رقم: 04-11، المؤرخ في: 17 فبراير 2011، **يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.**

ر.ج.ج، العدد 14، المؤرخة في: 6 مارس 2011

<sup>2</sup> - عربي باي يزيد، **إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 24

<sup>3</sup> - وتقابلها باللغة الفرنسية، " Le verbe : bâtir ou construire et le nom : bâtiment ou construction "

**أنظر:** فيليب ط أبي فاضل، **قاموس المصطلحات القانونية "عربي فرنسي"**، قاموس موسع في القانون والتشريع

والإقتصاد، مكتب لبنان للنشر، لبنان، 2014، ص 14

### ثانيا: التعريف الاصطلاحي

لقد عرف البناء غير المشروع عدة مصطلحات بسبب تعدد المفاهيم واختلاف زاوية الدراسة التي ينظر إليها منه، فقد عرف عند المعمارين بمصطلح البناء الهش أو القصديري وأطلق عليه البعض مصطلح البناء غير الصحية بسبب افتقادها للمعايير الصحية، كما أنه ينتشر عند المخططين الجغرافيين باسم البناءات غير المخططة أو أنه ذلك النسيج العمراني التلقائي وغير المنظم<sup>(1)</sup>.

ونظرا لإنتشار البناءات غير المشروعة، وذلك في مختلف دول العالم ولتزايدها وتنوعها فقد تعددت تسمياتها، فنجد تسميات مختلفة كالبناءات المتدهورة، البناءات الفوضوية، السكن غير اللائق، البناء غير القانوني، البناءات غير السوية، التوسع العمراني غير المنظم... إلخ<sup>(2)</sup>.

### ثالثا: التعريف القانوني

بالرجوع إلى قوانين البناء والتعمير، فلا نجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح "البناء غير المشروع"، لكن يمكن إستخلاص تعريف قانوني له من خلال التعمق في الأحكام الواردة في قانون التعمير الجزائري كالتالي: "هو عدم الالتزام بالقواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، سواء تعلق الأمر بتشييد بناية دون احترام الرخص والشهادات العمرانية، أو بعدم مراعاة مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو حتى الاعتداء على أراضي الغير التي قد تكون تابعة للأمولاك الوطنية، أو الأملاك الخاصة، وكذا الأملاك الوقفية".

<sup>1</sup> - بن دوحه عيسى، **الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير

في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2012، ص 7

<sup>2</sup> - وتقابله باللغة الفرنسية،

Constructions illicites, constructions illégales<sup>14</sup>, constructions irréguliers ,constructions marginales, construction non- planifiés, bidon ville"...

أنظر: فيليب ط أبي فاضل، **نفس المرجع**، ص 19

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للبناء غير المشروع

إن البناء غير المشروع يكون نتيجة انتهاك أحكام وقواعد التهيئة والتعمير، بذلك يكيف على أنه جريمة، والأصل أن البناء غير المشروع مصيره الهدم، وهذا ما في نص عليه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>، والذي أشار إلى جريمة البناء بدون رخصة<sup>(2)</sup>، الذي يعتبر بناء غير مشروع من جهة ويعتبر من أخطر صور المخالفات في مجال التعمير من جهة أخرى<sup>(3)</sup>.

كذلك جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص<sup>(4)</sup> المنصوص عليها في المادة 76 مكرر 5 من نفس القانون<sup>(5)</sup>، بالإضافة إلى أنه جاء لتوقيع عقوبات على المخالفين<sup>(6)</sup>، إلا أن المشرع الجزائري أورد استثناء على الأصل الذي هو الهدم، واستبدله بإجراء التسوية للبناءات غير المشروعة المستحدث في القانون رقم: 08-15، الذي نص على مجموعة من الجرائم<sup>(7)</sup> وإمكانية تسوية بعض البناءات.

كما أن المشرع الجزائري ومن خلال إستحدثاته لهذا الإجراء فإنه فتح المجال للمخالفين لتسوية وضعيتهم غير المشروعة، علما أن القانون 04-05 المعدل للقانون

<sup>1</sup> - المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم: 04-05، المؤرخ في: 14 غشت 2004، **يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير**، ج.ر.ج.ج، العدد 51، المؤرخة في: 15 غشت 2004

<sup>2</sup> - BOULET Valentin, **le sort des constructions illégales en droit de l'urbanisme**, mémoire présenté dans le cadre du master professionnelle «droit immobilier, construction, urbanisme», faculté de droit et de science politique, université Montpellier, Paris, 2011, P 04

<sup>3</sup> - وهو أن يقوم المخالف بإنشاء مباني أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها دون الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

**أنظر:** المنجي محمد، جرائم المباني، **موسوعة المساكن والإيجارات**، ط3، دار المعارف، الإسكندرية، 2010، ص 42

<sup>4</sup> - حيجة أنيسة، حماني أسية، **البناء بدون رخصة طرق الوقاية منه ومكافحته**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2012، ص 12

<sup>5</sup> - المادة 76 مكرر من نفس القانون.

<sup>6</sup> - المادة 77 مكرر من نفس القانون.

<sup>7</sup> - في هذه الحالة فالشخص قد تحصل على رخصة البناء إلا أن ه لم يراعي ما تضمنته الرخصة، سواءً عدم مطابقة البناء للتصاميم أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة.

**أنظر:** محمد حسين منصور، **المسؤولية المعمارية: أنواع المسؤولية وجرائم البناء وتعييب المباني التصدع والانهيال والحوادث أثناء وبعد التشييد**، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006، ص 22

90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير قرر عقوبات صارمة لكل من يخالف الالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون<sup>(1)</sup>.

غير أن القانون رقم: 08-15 لم يعفي المخالفين من المسؤولية الجزائية باعتبارها جرائم يعاقب عليها القانون<sup>(2)</sup>.

**الفرع الثالث: تمييز البناء غير المشروع عن بعض المصطلحات المشابهة له**  
للولوج في دراسة هذه الظاهرة، فلا بد أن نتطرق إلى مختلف المصطلحات المشابهة لها وضبط معانيها، لذا فقد ركزنا في هذه الدراسة على بعض المصطلحات:

#### أولاً: البناء الفوضوي

يتبادر إلى الذهن من خلال هذا المصطلح تصور شكل عدة مباني متناثرة دون انسجام، لا تحترم المقاييس العمرانية<sup>(3)</sup>، ومن هنا يمكن أن نعرفه كما يلي: "هو ذلك النمط من البناء الذي شيد دون احترام مختلف القواعد التشريعية والتنظيمية الضابطة لنشاط وحركة البناء والتعمير سواء بعدم الحصول على رخصة بناء مسبقة قبل الشروع في البناء أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء التنفيذ أو بعدم الحصول على شهادة المطابقة، بعد إتمام الأشغال"<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - تتمثل بنايات غير مشروعة في:

- جريمة تشييد بناية في تجزئة غير مرخصة، وجريمة تشييد بناء دون رخصة بناء؛
- جريمة عدم إنجاز البناء في الأجل المحددة، وجريمة عدم تحقيق مطابقة البناء المتممة أو عدم التصريح بها؛
- جريمة القيام بأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء

**أنظر:** القانون رقم: 08-15، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - المواد من 74 إلى 92 من نفس القانون.

<sup>3</sup> - بزغيش بوبكر، (الدعوى المدنية في مجال العمران)، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 2، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص 281

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 19

## ثانيا: البناء المحظور

إن الحظر يعني المنع، وهو يعني الامتناع عن القيام بعمل، ونقول عن البناء أنه محظور عندما تشيد بنايات في الأراضي الممنوعة عليها البناء فمثلا يمنع تشييد بنايات في المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية مثل الفيضانات، الزلازل وانجراف التربة وغيرها مناطق يمنع إقامة البناء عليها نظرا لخطورتها<sup>(1)</sup>، وهذا ما أكد عليه من المرسوم التنفيذي رقم: 91-175<sup>(2)</sup>، بالإضافة إلى المناطق التي لا يصلها طريق عمومي أو طريق فرعي خاص يحظر البناء عليها<sup>(3)</sup>، أيضا البنايات المتواجدة فوق أنابيب للغاز الطبيعي أو تلك المتواجدة تحت شبكات الكهرباء لأنها تشكل خطرا لذلك اعتبرت محظورة، مما يقتضي تدخل المشرع لتحديد المعايير القانونية لحظر البناء، بغرض الوصول إلى تنظيم عملية البناء<sup>(4)</sup>.

## ثالثا: البناء العشوائي

إن البناء العشوائي هو كل بناء أقيم خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء والتعمير ويمس بجانبين وهما المخالفة القانونية العقارية والمخالفة التقنية، فهو عبارة عن تجمعات نشأت في أماكن غير معدة أصلا للبناء، وأنشأت دون أي تخطيط تنظيمي ومخالفة لكافة الإجراءات القانونية المرتبطة بالتخطيط العمراني والبناء<sup>(5)</sup>.

رغم اختلاف التسميات وتنوعها، يتبين أن معظمها تنصب في معنى البناء غير المشروع ويكون بعدم احترام قواعد التهيئة والتعمير كعدم الحصول على رخصة البناء، أو عدم الالتزام بأحكام الرخصة والاعتداء على أراضي الغير.

<sup>1</sup> - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية،

تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 11

<sup>2</sup> - المادة 3 من أكدت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-175، المؤرخ في: 28 مايو 1991، **يحدد**

**القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء**، ج.ج.ج، العدد 26، المؤرخة في: 1 يونيو 1991

<sup>3</sup> - عربي باي يزيد، أطروحة سابقة، ص 34

<sup>4</sup> - لقدوعي إسماعيل، البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة

السادسة عشر، 2008، ص 6

<sup>5</sup> - الحنكاوي محمود، صفاء الدين حسين علي، أنوار صبحي رمضان غولي، (المجمعات السكنية المصممة بوصفها بديلا عن

البناء العشوائي وأثرها في معالجة عدم التجانس في المشهد الحضري للمناطق السكنية المشيدة)، مجلة الهندسة، العدد 9،

## المطلب الثاني: أسباب وآثار البناء غير مشروع وحالاته.

من خلال مضمونه هذا المطلب سوف يتم التعرض إلى أسباب التي تؤدي إلى البناء غير مشروع من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على أهم وأبرز الآثار التي يخلقها البناء غير مشروع، وأخير التعرض إلى حالات البناء غير مشروع، كالتالي:

-الفرع الأول: أسباب البناء غير المشروع؛

-الفرع الثاني: آثار البناء غير المشروع؛

-الفرع الثالث: حالات البناء غير المشروع.

## الفرع الأول: أسباب البناء غير المشروع

إذا تمعنا في أسباب البناء غير المشروع، فإنه يمكن أن نقسها إلى أسباب عامة لها علاقة غير مباشرة به وأخرى خاصة لها علاقة مباشرة به وسنحاول إيجازها في جملة من النقاط على النحو التالي:

## أولاً: الأسباب العامة

هناك العديد من الأسباب التي أدت بصفة غير مباشرة إلى انتشار البناء غير المشروعة وسنذكر أهمها كالتالي:

أ/ أزمة السكن: تعتبر أزمة السكن السبب الرئيسي لتفشي البناء غير المشروعة، فالدولة غير قادرة على توفير المساكن لكل الأفراد بسبب تضاعف عددهم<sup>(1)</sup>، وأمام هذا العجز فالأفراد يتصرفون بصفة عشوائية، مما يدفعهم إلى تشييد بنايات بطريقة غير قانونية ولو على حساب أراضي الغير، مثل أن يكون حجم المسكن لا يتناسب مع حجم أفراد الأسرة مما يدفعهم إلى زيادة طابق أو عدة طوابق وقد يمتد حتى إلى البناء على المساحات الخضراء المخصصة للحديقة أو الفناء<sup>(2)</sup> وكل هذه التصرفات تؤدي إلى المساس بالمظهر الجمالي للبنىات وانتشار البناء غير المشروعة.

<sup>1</sup> - تكواشت كمال، مذكرة سابقة، ص 49

<sup>2</sup> - نفس المذكرة، ص 45

**ب/ النزوح الريفي:** يعود سببه إلى عدم تنمية المناطق الريفية، ذلك من حيث توفير الخدمات المتنوعة والتجهيزات الأساسية التي يحتاجها الفرد في حياته اليومية، الذي يدفع سكان الريف إلى اللجوء إلى المدن بحثاً عن حياة أفضل منها<sup>(1)</sup>، وهذا ما يوسع من انتشار البناء غير المشروعة.

**ج/ التراخي الإداري:** يتجسد التراخي الإداري في ضعف الرقابة الإدارية وعدم قدرتها على التصدي لانتشار البناء غير المشروعة، نظراً إلى أن عملية مراقبة البناء من أصعب العمليات التي تواجهها مختلف الدول حتى تلك المتقدمة.

وإن الجزائر تعاني من نقص كبير من حيث فعالية الأجهزة التي وكلت إليها مهمة المراقبة ولكن ليس من حيث وجود هذه الأخيرة، فأجهزة الرقابة الإدارية موجودة<sup>(2)</sup>، لكن إذا ما سلطنا الضوء على مختلف القوانين التي سنّها المشرع الجزائري من أجل ضبط العقار بصفة عامة.

فجد أن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل بالقانون 04-05 قد حدد الجهات المعنية بمتابعة ومراقبة أشغال البناء على أرض الميدان، ونجده قد وسع من قائمة ونطاق الموظفين المكلفين بالبحث والتحقيق في المخالفات إلى جانب الشرطة القضائية<sup>(3)</sup>.

وأيضاً بصدر القانون رقم: 08-15 فإنه وبدوره قد وسع من نطاق القائمة الواردة في المادة السالفة الذكر، وذلك من أجل معاينة المخالفات والتحقيق فيها فقد أنشأ فرق للمتابعة والتحقيق بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 09-156<sup>(4)</sup>.

كما رأينا فالأجهزة موجودة ومتنوعة ولكن المشكل الحقيقي يعود إلى عدم التنسيق الجيد والمحكم بين هذه المصالح، وذلك لعدة أسباب أهمها نقص التشاور<sup>(5)</sup>.

1- تكواشت كمال، مذكرة سابقة، ص 39

2- حيجة أنيسة، حماني أسية، مذكرة سابقة، ص 16

3- المادة 76 مكرر من القانون رقم: 04-05، السابق الذكر.

4- المرسوم التنفيذي رقم: 09-156، المؤرخ في: 2 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة

والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج.ر.ج.ج، العدد 27، المؤرخة في:

6 مايو 2009

5- تكواشت كمال، مذكرة سابقة، ص 51

## ثانيا: الأسباب الخاصة

تتمثل هذه الأسباب في عدم الدراية الكافية بالقواعد القانونية التي تحكم رخصة البناء بوجه عام، والإجراءات والخطوات الواجب إتباعها انطلاقا من تحضير ملف طلب رخصة البناء إلى غاية استلامها، وأيضا الأجال القانونية التي يجب مراعاتها والنتائج المترتبة عليها، بالإضافة إلى التعسف الإداري الذي قد يتعرض له طالبي هذه الرخصة، بالأخص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لأسباب غير وجيهة والتي تحرمهم من حق البناء الذي يعد أحد أوجه حق الملكية مما يدفعهم إلى سلوك مسلك البناء الفوضوي<sup>(1)</sup>.

أيضا صعوبة الحصول على شهادة المطابقة التي تعود إلى التغييرات التي تطرأ على تصاميم البناء، التي يبادر بها صاحب البناء أثناء عملية البناء، بالإضافة إلى المنازعات التي تثور بين طالبي الرخص والشهادات العمرانية والجهات الإدارية المختصة بمنحها في حالة رفض هذه الأخيرة منحها أو التحفظات التي تضعها<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني: آثار البناء غير المشروع

إن البناءات غير المشروعة حقيقة مجسدة على أرض الواقع، آثارها ظاهرة ولا يمكن تجاهلها، إذ أنها تنعكس بشكل سلبي على مختلف المجالات وسنحاول إيجازها على النحو التالي:

## أولا: تأثير البناء غير المشروع على المشهد العمراني

لقد أدى العدد الهائل للبناءات غير المشروعة إلى المساس بعنصر الجمال الطبيعي والهندسي للبناءات<sup>(3)</sup>، يتجلى ذلك في عدم الاهتمام بإتمام إنجاز البناء، لاسيما الجهات التي تؤدي إلى خلق مناظر بشعة وبيئة عمرانية غير منسجمة، أيضا تهيمش دور التشكيل المعماري الذي هو قيام المصمم باستخدام المفردات البصرية الشكلية

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، **قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص

قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 166

<sup>2</sup> - نفس المذكرة، ص 44

<sup>3</sup> - حيجة أنيسة، حماني أسية، مذكرة سابقة، ص 17

كعناصر أساسية، والمبادئ والأسس التصميمية ليجولها إلى كتل وفضاءات بنظام معين<sup>(1)</sup>، فكل هذه الآثار تؤدي إلى تشويه النسيج العمراني والمظهر الجمالي للبنىات<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: تأثير البناء غير المشروع على الصحة والأمن العموميين

تتصف معظم مناطق البناء غير المشروع بمستوى صحي منخفض جدا، الذي يعود إلى عدم الوقاية الصحية بسبب عدم ربطها بشبكات قنوات صرف المياه القدرة والمياه الصالحة للشرب بالإضافة إلى نقص الوسائل الفعالة للتخلص من النفايات في تلك المناطق بسبب غياب المرافق الصحية وظروف الإسكان التعسة، مما يؤدي إلى خلق مشاكل صحية تهدد سلامة السكان وانتشار الأمراض والأوبئة الفتاكة<sup>(3)</sup>.

### ثالثا: الآثار الاجتماعية والثقافية للبناء غير المشروع

تتمحور هذه الآثار في صعوبة التكيف الحضري لسكان مناطق البنىات غير المشروعة<sup>(4)</sup> في مناطق السكن العشوائي والتي تعتبر المناطق المثالية لاستقبال الوافدين الجدد من الريف بحثا عن العمل وتحسين أوضاعهم المادية، إلا أن هم يصطدمون بصعوبة العيش في المدينة وتعقيدات الحياة الحضرية، والتي تظهر في شكل سلوكيات تفتقر إلى الوعي والحس الحضري كممارسة العنف وإستخدام القوة وحتى ارتكاب الجرائم نظرا للظروف المزرية التي يعيشونها<sup>(5)</sup>، بالإضافة إلى تدني المستوى التعليمي بسبب فقر الأسر، وهذا ما يمنع الوالدين من الإنفاق على أبنائهم للدراسة<sup>(6)</sup> إذ أن هم يفضلون العمل لأبنائهم للمساهمة في دخل الأسرة بدلا من الدراسة المستوى التربوي وانتشار الأمية لسكان هذه المناطق.

<sup>1</sup> - بن دوحه عيسى، مذكرة سابقة، ص 74

<sup>2</sup> - يقصد بالمظهر الجمالي للبنىات انسجام الأشكال ونوعية واجهة البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.

**أنظر:** لعويجي عبد الله، مذكرة سابقة، ص 62

<sup>3</sup> - تكواشت كمال، مذكرة سابقة، ص 57

<sup>4</sup> - بن دوحه عيسى، مذكرة سابقة، ص 75

<sup>5</sup> - عمروش حياة، عمروش رزيقة، **البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2013، ص 42

<sup>6</sup> - تكواشت كمال، مذكرة سابقة، ص 60

## الفرع الثالث: حالات البناء غير المشروع

نكون أمام بناء غير مشروع في حالة ما إذا شيد بطريقة مخالفة لقواعد العمران، وفي حالة ما إذا أدى تشييد ذلك البناء إلى التعدي والمساس بحقوق الغير<sup>(1)</sup>، وعليه سنتطرق إلى شرح هذه الحالات على النحو التالي:

## أولاً: حالة مخالفة قواعد العمران

يعتبر مخالفا لقواعد العمران كل بناء لم يحترم الرخص العمرانية مثل "رخصة التجزئة ورخصة البناء" التي يجب استخراجها قبل الشروع في عملية البناء، والشهادات العمرانية "كشهادة المطابقة" التي يجب الحصول عليها بعد الانتهاء من البناء، لأنها تعد إلزامية من أجل استغلاله<sup>(2)</sup>، بالإضافة إلى حالة عدم مراعاة أدوات التهيئة والتعمير، المتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي دورها تنظيم عملية التعمير<sup>(3)</sup>، وبصفة عامة كل انتهاك للالتزامات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير.

## ثانياً: حالة مساس البناء بحقوق الغير

إن حق الملكية<sup>(4)</sup>، يخول لصاحبه استعمال عقاره كما يشاء فالأصل أن المالك حر في، استعمال ملكه إلا ما حرمه أو منعه القانون فهو ليس مطلق وإن ما مقيد<sup>(5)</sup>، خاصة إذا ما تعس في استعمال هذا الحق كأن يقوم بالاعتداء على أراضي الغير أثناء تشييده لبناء سواء كانت تلك الأرض تابعة للأملاك الوطنية العامة أو الأملاك الخاصة

<sup>1</sup> - بزغيش بوبكر، المجلة السابقة، ص 276

<sup>2</sup> - ADJA Djilali, DROBENKO Bernard, **Droit de l'urbanisme**, éditions Berti, Alger, 2007, P 201

<sup>3</sup> - رياحي نبيلة، سليمان غانية، **الرقابة في مجال التهيئة والتعمير**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص داخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 102

<sup>4</sup> - المادة 674 من أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، **يتضمن القانون المدني**، ج.ر.ج.ج، عدد 78، المؤرخة في: 30 سبتمبر 1975

<sup>5</sup> - طالبة ليلي، **الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري**، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 25

للدولة والولاية والبلدية، أملاك الخواص<sup>(1)</sup>، أو الأملاك الوقفية، رغم اختلاف الطبيعة القانونية لهذه الأملاك العقارية<sup>(2)</sup>، إلا أنه في كل هذه الحالات فالبناء عليها بدون وجه حق يعد غير مشروع.

<sup>1</sup> - جرورو أسيا، **المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004، ص 73

<sup>2</sup> - المادة 23 من القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، **يتضمن التوجيه العقاري**، ج.ر.ج.ج، العدد 49، المؤرخة في: 18 نوفمبر 1990

**المبحث الثاني: تعزيز التدابير الردعية في مجال التهيئة والتعمير**

جاء القانون رقم 08-15 بتدابير مكملة في مجال التعمير والبناء لتلافي سلبيات مختلف القوانين السابقة والتي كان يعاب عليها قصور التدابير الردعية في حالة مخالفة أحكام التعمير والبناء وهذا من خلال إنشاء جهاز إداري فعال وراوع لتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ويتمثل ذلك في الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بالبناء والتعمير تقاديا لانتشار المخالفات، الذي سيؤدي إلى تفاقم وتزايد البناء غير الشرعي، وسيراقب هؤلاء الأعوان مدى احترام الأفراد لقواعد البناء، وفي حالة مخالفة هذه القواعد يجب تقرير عقوبات، وذلك لردع كل المخالفين في مجال البناء والتعمير، هذه العقوبات نص عليها القانون رقم 08-15 صراحة حيث حدد لكل مخالفة عقوبة خاصة بها وهو الأمر الذي لم يكن معهودا في القوانين السابقة

من هنا ومن هذا المنطلق تم تقسيم مضمون هذا المبحث إلى جملة من المطالب

نوجزها على النحو التالي:

- المطلب الأول: معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها؛
- المطلب الثاني: العقوبات المتعلقة بمخالفات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

**المطلب الأول:** معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها حتى يتم تقليص عدد المخالفات في مجال البناء، والحد من ظاهرة البناء غير الشرعية، التي أصبحت تجتاح كل مدن البلاد، لا بد من توافر عناصر مؤهلين قانوناً للقيام بهذه الأعمال، وذلك لتطوير العمران في بلادنا ووضع نهاية للبناء غير الشرعية. من هنا ومن هذا المنطلق تم تقسيم مضمون هذا المطلب إلى جملة من الفروع نوجزها على النحو التالي:

**-الفرع الأول: تعيين أعوان مؤهلين لتقصي مخالفات البناء؛**

**-الفرع الثاني: دور الأعوان المؤهلين في تقصي مخالفات البناء؛**

**الفرع الأول: تعيين أعوان مؤهلين لتقصي مخالفات البناء**

حتى يتم إستقصاء المخالفات المتعلقة بمطابقة البناء، يتعين على السلطة المختصة، تعيين أعوان مؤهلين ومختصين في مجال البناء والتعمير، وقد أطلق عليهم القانون رقم: 08-15 تسمية فرق المتابعة والتحقيق وهم مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللصالح المكلفة بالتعمير في البلدية<sup>(1)</sup>، كما نصت المادة 62 من القانون رقم: 08-15 على أن ضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون 90-29 يؤهلون أيضا البحث ومعاينة المخالفات في إطار أحكام القانون رقم: 08-15 وهم<sup>(2)</sup>:

-مفتشي التعمير؛

-أعوان البلدية المكلفين بالتعمير؛

-موظفي إدارة التعمير والهندسة المدنية.

ينتظم هؤلاء الأعوان في شكل فرق تضم من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية<sup>(3)</sup>، ويتم تحضير قوائم الأعوان المؤهلين من طرف مدير التعمير والبناء وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل إعداد قرارات التعيين من طرف الوزير

<sup>1</sup> - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-156، السابق الذكر

<sup>2</sup> - المادة 76 مكرر من القانون رقم: 04-05، السابق الذكر

<sup>3</sup> - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-156، نفس القانون.

المكلف بالتعمير والوالي المختص إقليمياً<sup>(1)</sup>، ويخضع هؤلاء الأعوان لفترة تحضيرية من أجل اكتساب الخبرات قبل البدء في أعمالهم وهذا في مقر مديرية التعمير والبناء<sup>(2)</sup>، ويعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية<sup>(3)</sup>:

-مفتشو التعمير؛

-المهندسين المعماريين؛

-المهندسين المدنيين؛

-مهندسي التطبيق في البناء؛

-التقنيين السامين في البناء؛

-المتصرفين الإداريين.

والملاحظ في هذا المجال أن المشرع الجزائري لم يكتف بالأعوان المكلفين بالبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير في القوانين السابقة<sup>(4)</sup>، بل حرص على تعيين أعوان جدد مكلفين بالتحديد بتطبيق القانون رقم: 08-15 على أساس أن هذا الأخير جاء بتدابير جديدة يستوجب معها ضرورة اطلاع هؤلاء الأعوان عليها والتفرغ الكلي للتصدي لمختلف المخالفات المنصوص عليها في القانون السابق الذكر.

### الفرع الثاني: دور الأعوان المؤهلين في تقصي مخالفات البناء

يقوم الأعوان المكلفون بمعاينة المخالفات في إطار القانون رقم: 08-15 بدورين أساسيين، يتمثل الدور الأول في القيام بالإجراء الأول من إجراءات مطابقة البناء وإتمام إنجازها حيث ينتقلون للبناء التي قدم أصحابها طلبات التسوية القانونية لها ويلزمون بجملة من المهام نوجزها على النحو التالي:

<sup>1</sup> - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-156، السابق الذكر

<sup>2</sup> - المذكرة الوزارية رقم: 1000، المؤرخة في 11 سبتمبر 2009، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، **توضيح كفاءات تطبيق**

**أحكام القانون رقم: 08-15.**

<sup>3</sup> - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-156، نفس القانون.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 06-55، المؤرخ في: 30 يناير 2006، **يحدد شروط وكفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن**

**مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر.ج.ج، العدد 6، المؤرخة**

في: 5 فبراير 2006

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها  
 - تحرير محاضر عدم المطابقة للبناء غير الشرعية؛  
 - معاينة حالة عدم مطابقة البناء<sup>(1)</sup>؛  
 - متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناء؛  
 - المتابعة والتحقق في استئناف أشغال إتمام البناء.  
 أما الدور الثاني لهؤلاء الأعوان فيتمثل في معاينة المخالفات المتعلقة بالقانون رقم: 08-15، فيقومون على الخصوص بما يأتي:  
 - زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناء؛  
 - القيام بالفحص والتحقيقات؛  
 - إصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها؛  
 - خلق الورشات غير القانونية<sup>(2)</sup>.

على أن تتم هذه المراقبة وفقا لبرنامج الزيارات التي تعد من طرف إما:  
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية؛  
 - مدير التعمير والبناء بالنسبة للمفتشين والأعوان التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير وفي كلتا الحالتين يجب أن تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى الوزير المكلف بالتعمير إلى الوالي المعني<sup>(3)</sup>.

وفي إطار تأدية مهامهم يمنح للأعوان المؤهلين تكليف مهني يسلمه لهم حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا حيث يتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، يصادق كاتب الضبط لدى الجهة الفضائية المختصة على هذا التكليف الذي يسحب في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام ويرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-156، السابق الذكر

<sup>2</sup> - المادة 2 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر

<sup>3</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-156، نفس القانون.

- المادة 63 من القانون رقم: 08-15، نفس القانون.

<sup>4</sup> - المادة 70 من نفس القانون.

وأثناء تأدية الفرق لمهامها يجب أن يكونوا مرفقين بالتصريح كما أعده المصريح وبالرأي المعطل للفرق التابعة للمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية وبهذه الصفة يجب عليهم مطالبة المالك أو موكله أو صاحب المشروع بكل الوثائق الإدارية والتقنية للبناء<sup>(1)</sup>.

كما يجب أن تنظم المراقبة نهارا فقط على عكس ما جاء به المرسوم التنفيذي 06-55 الذي أتاح للإدارة أن تقوم بالمراقبة ليلا ونهارا<sup>(2)</sup>، كما يمكن أن تنظم بشكل فجائي، وتمسك سجلات متابعة الأشغال والتحقيق والمعاينة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصان إقليميا.

ويزود الأعوان في إطار تأدية مهامهم بكل الوسائل اللازمة من سيارات وعتاد ووسائل تقنية الممارسة مهامهم على أكمل وجه والتي تسمح لهم بتحقيق المطابقة<sup>(3)</sup>. وفي إطار أداء مهامهم يتم تحرير محضر من طرف العون المكلف بالمعاينة يدون فيه وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها، يوقع هذا المحضر من طرفه ومن طرف مرتكب المخالفة، أما إذا رفض المخالف التوقيع على المحضر يبقى المحضر صحيحا إلى إن يثبت العكس، ويجب إن يرسل هذا المحضر خلال 72 ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل نسخة أخرى حسب الحالة إما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو إلى المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا في أجل لا يتجاوز 07 أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة، وإذا تعرض الأعوان للعرقلة وعدم التجاوب من المخالفين يمكن الاستعانة بالقوة العمومية لإيقاف الأعمال و/أو غلق الورشات<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-156، السابق الذكر

<sup>2</sup> - المادة 8 من نفس القانون.

<sup>3</sup> - المواد من 9 إلى 10 ومن 12 إلى 13 من نفس القانون.

<sup>4</sup> - المواد من 65 إلى 67 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر

**المطلب الثاني: العقوبات المتعلقة بمخالفات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها**  
 في حالة تسجيل المخالفات من طرف الأعوان المؤهلين، سوف يتعرض هؤلاء المخالفون لعقوبات مالية، أو لعقوبات سالبة للحرية، وتكون هذه العقوبات بمثابة جزاء للمخالف<sup>(1)</sup>، ولردع كل من يحاول أن يشيد بناية من دون طلب مختلف الرخص والشهادات المنصوص عليها في مختلف القوانين، كما أن هذه العقوبات تختلف حسب نوع المخالفة المرتكبة التي تقررت بموجب معاينة الأعوان المؤهلين، ويعود تضمين المشرع لمختلف العقوبات المطبقة على المخالفات في مجال التهيئة والتعمير لمبدأ دستوري مفاده أن لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص سابق عن ارتكاب الفعل المجرم، ويكون بذلك قد تفادي سلبات قوانين التهيئة والتعمير السابقة في هذا المجال<sup>(2)</sup>.

من هنا ومن هذا المنطلق تم تقسيم مضمون هذا المطلب إلى جملة من الفروع

نوجزها على النحو التالي:

-الفرع الأول: العقوبات المتعلقة بمخالفة رخصتي البناء والتجزئة؛

-الفرع الثاني: العقوبات المتعلقة بمخالفة رخصة إتمام الإنجاز؛

-الفرع الثالث: العقوبات المتعلقة بمخالفة شهادة المطابقة والإمتناع عن تحقيقها.

**الفرع الأول: العقوبات المتعلقة بمخالفة رخصتي البناء والتجزئة**

تختلف العقوبات بحسب نوع الجريمة المرتكبة فتكون إما عقوبات مالية في شكل غرامة أو عقوبات سالبة للحرية في شكل الحبس أو السجن وتكون مقررة إما في شكل مخالفات أو جنح أما في مجال البناء والتعمير فهذه العقوبات تختلف حسب طبيعة البناء المشيد فنكون بصدد عدة حالات منها : أولاً : حالة البناء من دون رخصة تجزئة<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - المنجي محمد، جرائم المباني، المرجع السابق، ص 44

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 62

<sup>3</sup> - يزغيش بويكر، المجلة السابقة، ص 62

**أولاً: حالة مخالفة الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز**

وتشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم الملكية العقارية إلى جزأين أو أكثر، من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، على أن تصبح لآغيه خلال آجل 03 سنوات، ابتداء من تاريخ الإعلان عن قرار تسليمها، إذا لم يكتمل تنفيذ أشغال التهيئة المقررة، خلال ذلك الأجل إلا في حالة الترخيص بانجاز الأشغال على مراحل<sup>(1)</sup>.

وعلى هذا الأساس، يعتبر البناء من دون رخصة تجزئة جريمة يعاقب عليها في القانون، لأنها تعتبر بمثابة مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، وفي هذا الصدد نجد أن المشرع الجزائري قد نص على وجوب معاقبة كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية من دون رخصة تجزئة بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين، وبغرامة مالية من مائة ألف دينار إلى مليون دينار، أما في حالة انجاز بناية من دون رخصة تجزئة فإنه يعاقب بغرامة مالية تقدر بمائة ألف دينار إلى مليون دينار<sup>(2)</sup>.

ولا تقتصر العقوبة على صاحب البناية فقط بل تتعداه إلى المقاول والمهندس المعماري والمهندس الطبوغرافي وكل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة<sup>(3)</sup>. وعلاوة على العقوبات السابقة يجب أن توقف الأشغال مجموعة سكنية من دون رخصة بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>(4)</sup>.

**ثانياً: حالة مخالفة الإجراءات المصاحبة لرخصة إتمام الإنجاز**

تعتبر رخصة البناء من أهم الرخص التي نص عليها المشرع في قانون 90-29 والمراسيم التطبيقية له، وعلى ذلك يمكن اعتبار أن البناء من دون رخصة بناء هو جريمة، حيث يقوم هذا الشخص بإنشاء المباني الجديدة أو توسيع البنايات، تعليتها أو

<sup>1</sup> - المادة 57 القانون رقم: 90-29، السابق الذكر

- المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم : 91-176، المؤرخ في: 28 مايو 1991، يحدد **كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك**، ج.ر.ج، العدد 26

المؤرخة في: 1 يونيو 1991

<sup>2</sup> - المواد من 74 إلى 75 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر

<sup>3</sup> - المادة 76 من نفس القانون.

<sup>4</sup> - المادة 73 من نفس القانون.

إنشاء جدار صلب للتدعيم والتسييج أو تعديل الواجهات المفضية على الساحات العمومية<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة للعقوبات المطبقة في حالة البناء من دون رخصة بناء، فقد قرر القانون رقم: 08-15 عقوبة الغرامة المقدرة بخمسين ألف دينار إلى مائة ألف دينار على كل من شيد أو حاول تشييد بناية من دون رخصة بناء وفي حالة العود تضاعف الغرامة مع إمكانية معاقبة المخالف بالحبس من ستة أشهر إلى سنة واحدة<sup>(2)</sup>، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المتعلقة بهدم البناء المشيد من دون رخصة طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها<sup>(3)</sup>.

### ثالثاً: حالة عدم احترام الآجال المحددة في رخصة البناء

لم تقتصر العقوبات المفروضة بموجب القانون رقم: 08-15 على حالات البناء من دون رخصتي البناء والتجزئة، بل تعداه إلى توقيع عقوبة على من لا يحترم الآجل الممنوح لإتمام البناية المراد تشييدها، وهي الحالة التي لم يقرر لها المشرع في قوانين التهيئة والتعمير السابقة أي عقوبة، بل جعل من تجديد رخصة البناء أمراً هينا من خلال هذه القوانين، على أساس أنه يتم من دون انجاز دراسات جديدة<sup>(4)</sup>، ولأن القانون رقم: 08-15 جاء لردع المخالفين فإنه قرر عقوبة من خمسين ألف دينار إلى مائة ألف دينار على كل شخص لم يتم البناية في الآجل المحدد في رخصة البناء<sup>(5)</sup>.

### الفرع الثاني: العقوبات المتعلقة بمخالفة رخصة إتمام الإنجاز

لقد كرس القانون رقم: 08-15 بعض العقوبات التي تطبق في حالة عدم الاحترام الصارم للإجراءات التي جاء بها والمتعلقة بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها من خلال الحصول على رخصة إتمام الانجاز.

<sup>1</sup> - المادة 52 من القانون رقم: 04-05، السابق الذكر

<sup>2</sup> - المادة 79 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر

<sup>3</sup> - المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم: 04-05، نفس القانون.

<sup>4</sup> - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-176، السابق الذكر

<sup>5</sup> - المادة 78 من القانون رقم: 08-15، نفس القانون.

**أولاً: حالة مخالفة الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز**

تعتبر هذه الرخصة جديدة، تم إنشاؤها فقط في قانون 08-15 المذكور أعلاه، والتي هي بمثابة وثيقة للتعويض، تكون ضرورية لإتمام انجاز البناءة قبل شغلها أو استغلالها، ويتمثل هذا الإتمام في الانجاز التام والكامل للبناءة من الهيكل والواجهات الخارجية، وكل الشبكات من طرق للسيارات وطرق للراجلين وملحقاتها، وشبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وقنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات، التي تزود بالبناءيات والتهيئات التابعة لها، من أشغال معالجة سطح الأرض وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار، ووضع أثاث حضري وانجاز المساحات الخضراء، وتشبيد السياج<sup>(1)</sup>.

وباعتبار هذه الحالات، فإنه من شيد أي بناءة أو أي مجموعة سكنية، ولم يتم أشغال الانجاز في الأجل المحدد، في رخصة إتمام الانجاز، يعاقب بتسديد غرامة مالية، تقدر بعشرين ألف دينار إلى خمسين ألف دينار. كما أن عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز يعتبر جريمة يعاقب عليها المخالف بغرامة من عشرة آلاف دينار إلى ثلاثين ألف دينار<sup>(2)</sup>.

**ثانياً: حالة مخالفة الإجراءات المصاحبة لرخصة إتمام الانجاز**

قد تفرض رخصة إتمام الانجاز الممنوحة في إطار القانون رقم: 08-15 بعض الأعباء التي يقع على عاتق المعنيين بالأمر تطبيقها حيث يعاقب كل من لم يوقف الأشغال، أو يغلق الورشة، تطبيقاً لهذا القانون يعاقب بغرامة من خمسة آلاف إلى عشرين ألف دينار<sup>(3)</sup>.

أما في حالة ما إذا قام المستفيد بتسوية وضعيته، ولكنه لم يودع طلب إتمام انجاز الأشغال، أو في حالة انه لم يطلب رخصة بناء على سبيل التسوية، في الأجل المحدد، يعاقب بغرامة مالية، تقدر بخمسين ألف دينار إلى مائة ألف دينار<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 2 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر

<sup>2</sup> - المادتين 80 و90 من نفس القانون.

<sup>3</sup> - المواد من 86 إلى 87 من نفس القانون.

<sup>4</sup> - المادتين 89 و91 من نفس القانون.

كذلك يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار إلى عشرين ألف دينار كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.، كما يعاقب كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية لورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز بغرامة تتراوح بين خمسة آلاف دينار وعشرة آلاف دينار.

### الفرع الثالث: العقوبات المتعلقة بمخالفة شهادة المطابقة والإمتناع عن تحقيقها

على اعتبار أن الامتثال إلى أحكام القانون أمر نسبي، فذلك الشأن بالنسبة للتعاطي بايجابية مع القانون رقم: 08-15، إذ أن هناك من أصحاب البناءات غير الشرعية من يتغافلون عن إتمام تحقيق مطابقة بناياتهم من خلال عدم إتمام الخطوة الأخيرة من تحقيق المطابقة والمتمثلة في استصدار شهادة المطابقة، بالمقابل هناك من الأشخاص من عزم ابتداء عن الامتثال لأحكام القانون رقم: 08-15 وهذا بامتناعه عن تحقيق المطابقة لبنائته غير الشرعية.

### أولاً: العقوبات المتعلقة بمخالفات شهادة المطابقة

لقد كرس قانون 08-15 المذكور أعلاه، حماية خاصة لشهادة المطابقة<sup>(1)</sup>، باعتبارها شهادة ذات أهمية كبرى، والتي يتعين على المستفيد من رخصة البناء، أن يطلبها في غضون الثلاثين يوماً الموالية لانتهائه من أشغال البناء. ولهذا يعاقب كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء عن طريق استخراج شهادة المطابقة في الأجل المحدد، بغرامة من خمسة آلاف دينار إلى عشرين ألف دينار<sup>(2)</sup>.

ولأن شهادة المطابقة تعتبر بمثابة رخصة للسكن واستقبال الجمهور<sup>(3)</sup>، فإن أي استغلال أو شغل للبناءات التي لم يتحصل صاحبها على شهادة المطابقة فإنه يعاقب

<sup>1</sup> تختلف شهادة المطابقة الواردة في القانون رقم: 90-29، السابق الذكر، عن شهادة المطابقة الواردة في القانون رقم: 08-15، السابق الذكر، سواء من حيث مجال تطبيقها أو آجالها أو الإجراءات المطلوبة لإستصدارها أو العقوبات المقررة في حالة مخالفة أحكامها، لكن رغم ذلك أعطى المشرع نفس التسمية، فكان من الأفضل تسميتها شهادة المطابقة على سبيل التسوية قياساً برخصة البناء على سبيل التسوية.

<sup>2</sup> المادة 92 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر

<sup>3</sup> المادة 96 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-176، السابق الذكر

بغرامة مالية من عشرين ألف دينار إلى خمسين ألف دينار، وعلاوة على ذلك يمنع أي ربط بشبكات الانتفاع العمومي من دون الحصول على شهادة المطابقة ويغرم مرتكب هذه المخالفة بعقوبة من خمسين ألف دينار إلى مئة ألف دينار جزائري<sup>(1)</sup>.

### ثانيا : العقوبات المتعلقة بمخالفات الامتثال عن تحقيق المطابقة

على الرغم من القانون رقم: 08-15 يعتبر المخرج الوحيد لتسوية البناءات غير الشرعية إلا أن هناك الكثير من ذوي الشأن يعزفون عن تقديم طلبات تسوية وضعية بناياتهم غير القانونية ولهذا الغرض فقد قرر القانون نفسه عقوبة تتراوح بين مئة ألف دينار إلى ثلاثة مئة ألف دينار على كل من لم يصرح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون<sup>(2)</sup>.

كما يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار إلى عشرين ألف دينار كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد<sup>(3)</sup>.

وفي حالة ما إذا تم استئناف أشغال بناية قبل تحقيق مطابقتها فان القانون اقر للمخالفين عقوبة الغرامة المقدرة بين خمسين ألف دينار ومئة ألف دينار جزائري<sup>(4)</sup>، ورغم أن المشرع الجزائري قد أصاب حين نص على مجمل العقوبات المفروضة في حالة عدم احترام الرخص والشهادات في القانون رقم: 08-15، إلا أنه حسب رأينا قد وقع في خطأ جسيم لعدم إدراجه المواد التي تضمنت هذه العقوبات ضمن أحكام الفقرة الثانية من المادة 94 من القانون رقم: 08-15 التي أكدت على بقاء سريان بعض موادها بغض النظر عن انقضاء فترة الخمس سنوات المحددة لانتهائه، لفترة الخمس سنوات قد شارفت على الانتهاء من دون أن نلاحظ تطبيق أي عقوبة من العقوبات السابقة على ارض الواقع.

<sup>1</sup> - المادتين 82 و88 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر

<sup>2</sup> - المادة 83 من نفس القانون.

<sup>3</sup> - المادة 81 من نفس القانون.

<sup>4</sup> - المادة 85 من نفس القانون.

## خلاصة الفصل الأول

من خلال مضمون هذا الفصل تم التأكد من أن البناء غير المشروع ظاهرة إنتشرت بأسلوب واسع وخطير، والقضاء على أي ظاهرة غير مقبولة يستلزم تدخل الدولة لوضع إستراتيجية ذات آليات ومبادئ، تهدف إلى إيجاد حل للأوضاع القائمة من البناء غير المشروعة، التي أصبحت تعم النسيج العمراني في مختلف الدول سواء المتقدمة أو المتخلفة، على غرار الجزائر التي عرفت ولا تزال تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني، وذلك بسبب توزع وانتشار البناء الفوضوية في ربوع الوطن.

كما جاء القانون رقم: 08-15 بتدابير مكملة في مجال التعمير والبناء لتلافي سلبيات مختلف القوانين السابقة والتي كان يعاب عليها قصور التدابير الردعية في حالة مخالفة أحكام التعمير والبناء وهذا من خلال إنشاء جهاز إداري فعال وراذع لتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ويتمثل ذلك في الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بالبناء والتعمير تفاديا لانتشار المخالفات، الذي سيؤدي إلى تفاقم وتزايد البناء غير الشرعي، وسيراقب هؤلاء الأعوان مدى احترام الأفراد لقواعد البناء، وفي حالة مخالفة هذه القواعد يجب تقرير عقوبات، وذلك لردع كل المخالفين في مجال البناء والتعمير، هذه العقوبات نص عليها القانون رقم 08-15.

**الفصل الثاني**  
**الإطار القانوني لقواعد**  
**مطابقة البناءات وإتمام إنجازها**

**المبحث الأول**  
**مجال تحقيق مطابقة البناءات**  
**وإتمام إنجازها**

**المبحث الثاني**  
**إجراءات تحقيق وطعن مطابقة البناءات**  
**وإتمام إنجازها**

## تمهيد الفصل الثاني

عملية تسوية البناءات غير الشرعية عملية صعبة ومعقدة بالنظر إلى المخالفات المتنوعة لمختلف قوانين التهيئة والتعمير بداية من البناء من دون رخصة وانتهاء بالبناء غير المطابق لمختلف الرخص الممنوحة، وعلى هذا الأساس فقد أحاط المشرع الجزائري بمختلف مراحل التسوية بجملة من النصوص القانونية المتنوعة، أساسها القانون 08-15 المدعم بالمراسيم التنفيذية المنظمة له والمسهلة لتطبيقه على أرض الواقع.

ولأن عملية التسوية عملية إدارية قد يشوبها ما يشوب أعمال الإدارة من نقص أو خطأ أو تعسف في استعمال السلطة فقد رتبت النصوص القانونية السابقة مختلف مراحل الطعن في حال رفض الإدارة التسوية الوضعية القانونية لبناية معينة.

من هنا ومن هذا المنطلق تم تقسيم مضمون هذا الفصل إلى مبحثين إثنين، يمكن أن نوجزهما على النحو التالي:

-المبحث الأول: مجال تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها؛

-المبحث الثاني: إجراءات تحقيق وطعن مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

**المبحث الأول: مجال تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها**

لتحديد مجال التسوية يستدعي تحديد مجال تحقيق مطابقة البناء، بما أن التسوية تتم عن طريق هذا الأخير، ومن هنا يجب أن نميز بين البناء غير المشروعة القابلة لتحقيق المطابقة، والبناء غير القابلة لتحقيق المطابقة وبتفحص الأحكام الواردة في القانون رقم: 08-15، نجده ينص على أنه: "يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون"<sup>(1)</sup>.

وقد حددت نفس القانون أربعة معايير يجب اعتمادها في تحقيق مطابقة والذي ينص على أنه: "يتم تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، حسب وضعية كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار: الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، وإحترام قواعد التعمير ومقاييس البناء، وتخصيصها وإستعمالها، وموقع تواجد البناء وربطه بالشبكات المختلف"<sup>(2)</sup>.

من خلال تحليل أحكام المواد الواردة في القانون رقم: 08-15، تم تقسيم مضمون هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

**-المطلب الأول: البناء القابلة للمطابقة وإتمام إنجازها؛**

**-المطلب الثاني: البناء غير القابلة للمطابقة وإتمام إنجازها.**

<sup>1</sup> - المادة 14 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر.

باستقراء هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد حدد شروط الاستفادة من التسوية وبالتالي فإن إجراء تحقيق المطابقة يشمل البناءات المشيدة قبل 2008 سواء كانت متممة أو أن ها في طور الإنجاز، بمفهوم المخالفة فإن البناءات المشيدة بعد هذا التاريخ لا يمكن تسويتها.

<sup>2</sup> - المادة 18 من نفس القانون.

وباستقراء هذه المادة فإنه يقصد بالطبيعة القانونية للوعاء العقاري ملكية تلك الأرض، إن كانت تابعة لأملاك الدولة أو تابعة للأملاك الخاصة للأفراد، ويقصد بإحترام قواعد التعمير ومقاييس البناء مدى مراعاة البناء لقواعد وأدوات التهيئة والتعمير بالإضافة إلى مراعاة تلك البناية لنوعية وكميات المواد المستعملة من حديد وإسمنت والمواد الأخرى، ويقصد بتخصيص وإستعمال البناية الغرض منها التي قد تستعمل للسكن أو للنشاط التجاري أو السياحي، الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الفلاحي، أو الخدمات، ويقصد بموقع تواجد البناء وربطه بالشبكات المختلفة تحديد المساحة المبنية والارتفاعات المحيطة بالبناء، وكذا قطاع البناء، بالإضافة إلى ربطه بمختلف شبكات المياه الصالحة للشرب وتجهيزات الكهرباء والغاز. . . الخ.

### المطلب الأول: البناءات القابلة للمطابقة وإتمام إنجازها

بإستقراء وتحليل التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04(1)، بالإضافة إلى المادتين 15 و40 من القانون رقم: 08-15(2)، نجد أن البناءات القابلة لتحقيق المطابقة تشمل على البناءات غير مرخصة من جهة، من جهة أخرى البناءات المرخصة، وهو ما سوف يتم توضيحه من خلال جملة من الفروع نوجزها على النحو التالي:

#### -الفرع الأول: البناءات غير المرخصة؛

#### -الفرع الثاني: البناءات المرخصة؛

### الفرع الأول: البناءات غير المرخصة

في هذه الحالة يكون الشخص قد قام بتشييد بناء دون أن يتحصل على رخصة من الجهات المعنية، وبالتالي سنميز بين رخصتي التجزئة والبناء:

<sup>1</sup> - التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 4، المؤرخة في: 6 سبتمبر 2012، **تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها**، متوفرة على الموقع الإلكتروني: [www.mhuv.gouv.dz](http://www.mhuv.gouv.dz)، تاريخ الزيارة: 2019/04/15.

<sup>2</sup> - تنص المادة 15 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر، على أنه: يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون:

- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء؛
  - البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة؛
  - البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة؛
  - البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- تنص المادة 40 من نفس القانون . ، على أنه: "إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و37 من نفس القانون وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.
- يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأمالك الدولة، ويجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية بمفهوم المادة 3 من نفس القانون، كما توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل.
- وفي هذه الحالة، وفي أجل ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته، إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز.
- وإذا لم يتم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها أعلاه في أجل المحدد، تطبق عليه أحكام المادة 87 من نفس القانون.

## أولاً: بناء دون رخصة تجزئة

أضافت التعلية الوزارية المشتركة رقم: 4، نوعاً آخر من البناءات التي يمكن تحقيق مطابقتها والمتمثلة في البناءات السكنية الفردية المنجزة في إطار التعاونيات العقارية، بحيث أن أصحابها تحصلوا على رخصة بناء جماعية، لكنهم قاموا بتشديد تلك البناءات على وحدة عقارية غير مجزئة ففي هذه الحالة وبعد إيداع طلب رخصة التجزئة من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التعمير البلدي وبعد التحقيق الذي تجرته هذه الأخيرة تسلم لهم رخصة تجزئة على سبيل التسوية، ويقومون بإيداع طلباتهم بصفة فردية من أجل تحقيق مطابقة بناياتهم<sup>(1)</sup>.

## ثانياً: تشييد بناء دون رخصة بناء

كل بناء أقيم دون رخصة يعتبر غير مشروع<sup>(2)</sup>، ويكيف على أنه جريمة وهذا ما نص عليها القانون رقم: 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(3)</sup>، إذ أنه يمنع تشييد أي بناية قبل الحصول مسبقاً على رخصة البناء، التي هي عبارة عن "تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقاً لشروط وإجراءات، تتم بطلب من المعني بالأمر وسعياً منه، وتمنح للمستفيد حق القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة"<sup>(4)</sup>، فقد جاءت بصريح العبارة، والزامية إنجازها في الآجال المحددة<sup>(5)</sup>.  
وبالإستناد إلى فحوى القانون رقم: 08-15 فإنها إشتمل على صنفين من البناءات، ألا وهما<sup>(6)</sup>:

<sup>1</sup> - التعلية الوزارية المشتركة رقم: 4، السابقة الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم: 04-05، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - الزين عزري، **(النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)**، مجلة الفكر البرلماني، عدد 9، الجزائر، 2005، ص 136

<sup>4</sup> - بوضياف عمار، **(منازعات التعمير في القانون الجزائري "رخصة البناء ورخصة الهدم")**، مجلة الفقه والقانون، عدد 3، 2013، ص 3

<sup>5</sup> - المادة 6 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر.

<sup>6</sup> - المادة 15 من نفس القانون..

أ/ البناء المتممة: تعني إتمام إنجاز البناء أي الإنجاز التام للهياكل والواجهات والشبكات والهيئات التابعة لها<sup>(1)</sup>.

ب/ البناء غير المتممة: تعني أن البناء لم تكتمل بها أشغال البناء بحيث أن صاحبها لم يتمكن من إتمام الإنجاز نظرا لتجاوز المدة المحددة في رخصة البناء حيث أصبحت عديمة المفعول، أو أنه لم يكن في وسع المعني بالأمر طلب تجديد رخصة البناء أو لأي سبب آخر<sup>(2)</sup>.

ويمكن أن تكون هذه البناءات سواءا المتممة أو غير المتممة مشيدة على الأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية وهذا حسب فحوى القانون رقم: 08-15 والذي ينص على ما يلي: "إذا شيدت البناء المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و37 من نفس القانون، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به"<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني: البناء المرخصة

تتشرط رخصة البناء في كل أعمال البناء، مهما كان نوعها إنشاء أو تعليية أو تدعيم أو توسيع<sup>(4)</sup>، وينص المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: "يشترط كل تشييد لباية جديدة أو كل تحويل لباية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة

<sup>1</sup> - المادة 2 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - بحماوي الشريف، (مجال تداخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناء الفوضوية)، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، الجزائر، 2014، ص 168

<sup>3</sup> - المادة 1/40 من نفس القانون..

<sup>4</sup> - الزين عزري، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة المفكر، عدد 03، الجزائر، 2008، ص 14.

والهيكل الحامل للبناء والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء. . . " (1).  
إلا أن المشرع قد إستثنى في فحوى المرسوم التنفيذي رقم: 15-19(2)، الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي تكتسي طابعا استراتيجيا أو خاصا من الحصول على رخصة البناء والأصل أنه إذا ما شيد بناء برخصة بناء صادرة عن السلطات المختصة بذلك فإن ذلك البناء يعتبر مشروع، ولكن هناك حالات يكون ذلك البناء غير مشروع رغم وجود رخصة البناء، فبالرجوع إلى القانون رقم: 08-15(3)، نجد أنها قد حددت حالتين وهما:

### أولا: البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة للبناء

إن صاحب البناء قد تحصّل على رخصة، ويجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء مقيدة بمدة محددة يجب مراعاتها إذ أنه إذا ما لم تتم أشغال البناء في المدة المحددة فإنها تعد ملغاة مما يجعل البناء غير مشروع لأنه لم يراعي الآجال المحددة(4).

### ثانيا: البناءات التي تحصّل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:

في هذه الحالة يكون صاحب البناء قد أتم الإنجاز، غير أن مواصفات الإنجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني بالأمر، بالتالي تعتبر جريمة منصوص عليها في فحوى القانون رقم: 90-29 المعدل والمتمم(5)، أي أن البناء مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات

1- المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المؤرخ في: 25 يناير 2015، **يحدد كفاءات تحضير عقود**

**التعمير وتسليمها**، ج. ر. ج. ج. العدد 7، المؤرخة في: 28 يناير 2015

2- المادة من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، السابق الذكر.

3- المادة 15 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر.

4- الزين عزري، **(النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)**، المجلة السابقة، ص 142.

5- المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم: 04-05، السابق الذكر.

المحتملة<sup>(1)</sup>، فمثل هذه البناءات لا يسمح لها بالحصول على شهادة المطابقة إلا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء<sup>(2)</sup>.

### ثالثاً: البناءات التي يحوز صاحبها على وثيقة إدارية

ينص قانون رقم: 08-15، على ما أنه: "عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزاً على وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية ورخصة بناء، وفي حالة إذا ما شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأموال الوطنية وما لم تكن هذه البناءات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار المادة 38 أدناه"<sup>(3)</sup>.

حسب هذه المادة فإن المشرع أقر إمكانية تسوية البناءات غير المشروعة المشيدة على الأملاك الخاصة للدولة ويشترط ما يلي<sup>(4)</sup>:

- أن يكون الشخص القائم بالبناء حائزاً على رخصة للبناء وسند إداري؛
- أن تشيد البناية في تجزئة دون غيرها، بمعنى أنه يخص البناءات المشيدة في التجزئات فقط؛
- أن تكون الأرض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقاً لما سطرته أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

<sup>1</sup> - بحماوي الشريف، المجلة السابقة، ص 168.

<sup>2</sup> - دردوري زولبخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر

أكاديمي، شعبة حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014، ص 13

<sup>3</sup> - المادة 36 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر.

<sup>4</sup> - بحماوي الشريف، المجلة السابقة، ص 171.

**المطلب الثاني: البناءات غير القابلة للمطابقة وإتمام إنجازها.**

بالإعتماد على فحوى المادتين 16 و 37 القانون رقم: 08-15<sup>(1)</sup>، نفيما يخص البناءات المستثناة من تحقيق المطابقة، والتي لا تقبل التسوية، فمن هنا ومن هذا المنطلق سوف يتم التعرض إلى البناءات المشيدة على الأملاك الوطنية العامة، والبناءات الخاضعة لإرتفاق عدم البناء من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على البناءات المشيدة في المناطق الخاصة والبناءات التي تشكل عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة، وذلك بالإعتماد على جملة من الفروع نوجزها على النحو التالي:

-الفرع الأول: البناءات المشيدة على الأملاك الوطنية العامة؛

-الفرع الثاني: البناءات الخاضعة لإرتفاق عدم البناء؛

-الفرع الثالث: البناءات المشيدة في المناطق الخاصة؛

-الفرع الرابع: البناءات التي تشكل عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة.

<sup>1</sup> - تنص المادة 16 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر، على أنه: "لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار هذا القانون، البناءات الآتية:

- البناءات المشيدة في قطعة أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها؛
  - البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها؛
  - البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني؛
  - البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع؛
  - البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضره لها والتي يستحيل نقلها".
- تنص المادة 37 من نفس القانون، على أنه: " لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية، بإستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و 36 من نفس القانون.

### الفرع الأول: البناءات المشيدة على الأملاك الوطنية العامة

إن أي بناء تم تشييده على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية بدون سند يعد غير مشروع وقد جاء القانون رقم: 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية بنص صريح يمنع المساس بها كقاعدة عامة<sup>(1)</sup>، أما بالرجوع إلى القانون رقم: 08-15 ضمن أحكام مطابقة البناءات بنصه على أنه: "لا تكون البناءات المشيدة دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بها، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة بالمادتين 16 و36 أعلاه"<sup>(2)</sup>.

من هنا فإن المشرع لم يخرج عن القاعدة المتمثلة في عدم قابلية هذه البناءات للتسوية، ولكن أورد إستثناء وذلك في حالة ما إذا تم إعادة تصنيفها، وقد جاء في فحوى القانون رقم: 90-30 إمكانية إعادة تصنيف الأملاك الوطنية العامة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني: البناءات الخاضعة لإرتفاق عدم البناء

نعني "بإرتفاق عدم البناء" وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال بناء في بعض المناطق<sup>(4)</sup>، وتنقسم هذه الارتفاقات إلى:

#### أولاً: الارتفاقات المتعلقة التعمير

هي مجموعة من الحقوق ذات الطابع الخاص التي تفرضها المصلحة العامة<sup>(5)</sup>، والتي تفرض على كل قطعة بسبب موقعها، وقد أشارت القانون رقم: 08-15 إلى هذه

<sup>1</sup> - المادة 123 من القانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 1 ديسمبر 1990، **يتضمن قانون الأملاك الوطنية**، ج. ر.

ج. ج، العدد 52، المؤرخة في: 1 ديسمبر 1990

<sup>2</sup> - المادة 37 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 123 من القانون رقم: 90-30، نفس القانون..

<sup>4</sup> - عربي باي يزيد، **إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري**، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات

نيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج

لخضر، باتنة، 2015، ص 45

<sup>5</sup> - SOLER-COUTEAUX Pierre, **droit de l'urbanisme**, 3eme éd, Dalloz, Paris, 2000, P 137.

الحالة<sup>(1)</sup>، مثل ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بالصحة والأمن التي تشكل خطراً على المواطنين، وتلك المتعلقة بالدفاع الوطني.

### ثانياً: الإرتفاقات المتعلقة بالتراث الإيكولوجي والثقافي

تتمثل في تلك البناءات المشيدة في ارتفاعات عدم البناء في الأماكن التي من شأنها الإضرار بالمجال البيئي كالحداثق العامة وخاصة الغابات، وتلك التي من شأنها المساس بالمجال الثقافي كالمتاحف وقاعات السينما والمسرح، وكل هذه التجاوزات تؤدي إلى الإضرار بالبيئة والأماكن الثقافية<sup>(2)</sup>، وقد نص على هذه الارتفاعات فحوى القانون رقم: 15-08<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثالث: البناءات المشيدة في المناطق الخاصة

إن هذه المناطق تحكمها قوانين وإجراءات خاصة لأنها تتميز بطابعها الحساس أو بالنظر لأهميتها الإقليمية أو الاقتصادية أو الثقافية، وأن كل البناءات المشيدة في هذه المناطق لا يمكن تسويتها وقد نص عليها المشرع في المادتين 16 و 39 من قانون 08-15 وتشمل ما يلي:

–البناءات المشيدة في المناطق والمواقع السياحية وهذا ما أكدته المادة 30 من قانون

03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية<sup>(4)</sup>؛

–البناءات المشيدة في المناطق الساحلية وأيضاً تلك التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة.

–البناءات المشيدة على الأراضي أو المستثمرات الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الأراضي الغابية<sup>(5)</sup>.

إلا أن المشرع قد استثنى البناءات التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

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

<sup>2</sup> - بن دوحة عيسى، مذكرة سابقة، ص 27

<sup>3</sup> - المادة 2/16 من نفس القانون..

<sup>4</sup> - المادة 30 من القانون رقم: 03-03، المؤرخ في: 17 فبراير 2003، **يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية**،

ج. ر. ج. ج، العدد 11، المؤرخة في: 19 فبراير 2003

<sup>5</sup> - عربي باي يزيد، مذكرة سابقة، ص 49

**الفرع الرابع: البنايات التي تشكل عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة**

تتمثل في البنايات المشيدة على الأراضي المخصصة لمنشآت ذات منفعة عمومية، والتي تمس بعنصر النظام العام والتي تشكل عائقاً للدولة في تجسيد مختلف مشاريعها، مثل البنايات المشيدة في قطع مخصصة لبناء محطات النقل والسكك الحديدية. . . (1)، وقد نصت قانون رقم: 15-08 على عدم قابليتها للتسوية، إلا أنه إستثنت حالة إمكانية نقل البناية أو التجهيز العمومي وقرر بشأنها إمكانية تحقيق مطابقتها (2).

1- بن دوحة عيسى، مذكرة سابقة، ص 27

2- المادة 16 من القانون رقم: 15-08، السابق الذكر.

**المبحث الثاني: إجراءات تحقيق وطعن مطابقة البناء وإتمام إنجازها.**

عملية تسوية البناءات غير الشرعية عملية صعبة ومعقدة بالنظر إلى المخالفات المتنوعة لمختلف قوانين التهيئة والتعمير بداية من البناء من دون رخصة وانتهاء بالبناء غير المطابق لمختلف الرخص الممنوحة، وعلى هذا الأساس فقد أحاط المشرع الجزائري مختلف مراحل التسوية بجملة من النصوص القانونية المتنوعة، أساسها القانون 08-15 المدعم بالمراسيم التنفيذية المنظمة له والمسهلة التطبيقية على أرض الواقع.

ولأن عملية التسوية عملية إدارية قد يشوبها ما يشوب أعمال الإدارة من نقص أو خطأ أو تعسف في استعمال السلطة فقد رتبت النصوص القانونية السابقة مختلف مراحل الطعن في حال رفض الإدارة التسوية الوضعية القانونية لبناية معينة

من هنا ومن هذا المنطلق تم تقسيم مضمون هذا المبحث إلى جملة من المطالب

نوجزها على النحو التالي:

- المطلب الأول: إجراءات تقديم ودراسة طلب التسوية القانونية للبناءات غير شرعية؛
- المطلب الثاني: إجراءات الطعن على رفض التسوية القانونية للبناءات غير شرعية.

**المطلب الأول: إجراءات تقديم ودراسة طلب التسوية القانونية للبناءات غير شرعية**  
من خلال مضمون هذا المطلب سوف يتم التعرض إلى إجراءات تقديم طلب التسوية القانونية للبناءات غير شرعية من خلال الأشخاص المعنويين بتقديم طلب التسوية القانونية للبناءات غير الشرعية والوثائق المرفقة بطلب التسوية القانونية للبناءات غير شرعية من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على إجراءات دراسة طلب التسوية القانونية للبناءات غير شرعية من خلال الدراسة الأولية لطلب التسوية القانونية للبناءات غير شرعية، البنت النهائي في التسوية القانونية للبناءات غير شرعية، وذلك بالإعتماد على فرعين أساسيين يمكن إيجازهما على النحو التالي:

**-الفرع الأول: إجراءات تقديم طلب التسوية القانونية للبناءات غير شرعية؛**

**-الفرع الثاني: إجراءات دراسة طلب التسوية القانونية للبناءات غير شرعية؛**

**الفرع الأول: إجراءات تقديم طلب التسوية القانونية للبناءات غير شرعية**

كما هو الحال بالنسبة لطلبات إستصدار مختلف الرخص والشهادات في إطار قوانين التهيئة والتعمير، فقد كرس القانون رقم: 08-15 بعض الشكليات الواجب إحترامها من قبل ذو الشأن حتى يتم قبول طلبهم المتمثل في التسوية القانونية لبناءياتهم غير شرعية، لذا وجب علينا دراسة هذه الإجراءات في جملة النقاط التالية:

**أولاً: الأشخاص المعنويين بطلب التسوية القانونية للبناءات غير شرعية**

ليس لكل شخص الحق في طلب التسوية القانونية للبناء غير الشرعي، حيث حدد القانون على أنه بإمكانه الطلب، وهم على النحو التالي:

**أ/ المالك وصاحب المشروع:** على إعتبار أن المالك وصاحب المشروع قد يلتقيان في

ملكية القطعة الأرضية المقام عليها البناء فقد قررنا دراستها على النحو التالي:

**أ-1/ المالك:** الملكية كما عرفها القانون المدني هي: "حق التمتع والتصرف في الأشياء

بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"<sup>(1)</sup>.

فللمالك الحق في طلب تسوية وضعه بناءه غير القانونية تماشياً مع حقه

الأصيل في البناء وهذا ما ذهبت إليه المادة 50 من القانون 90-29 بنصها على

<sup>1</sup> - المادة 674 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر

أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض بشرط أن يمارس طبقاً للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض<sup>(1)</sup>.

ويستوي في الملكية الشخص الطبيعي مع الأشخاص المعنوية العامة منها والخاصة التي هي الأخرى من حقها أن تسوي وضعياً بناياتها غير القانونية<sup>(2)</sup>.

ويغض النظر عن مسألة إثبات الملكية العقارية وما تعزيرها من عوائق وصعوبات تواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية فإننا نقول أن المالك هو الذي يحوز على عقد ملكية بأي طريقة من الطرق القانونية لاكتسابه.

ومالك الشيء هو الذي يستجمع السلطات الثلاث على ملكيته، وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف، فحق الملكية يشمل الشيء وما يتفرع عنه فإذا كان هذا الشيء أرضاً شملت ملكيتها ما فوقها من بناء أو نحوه.

أما إذا طبقنا هذه القاعدة على من قدم ملف التسوية القانونية لعقاره في بلدية تبسة فإننا نجد المالكين هم الأغلبية الساحقة في عدد الملفات، حيث أحصت بلدية تبسة 455 مالكا قدم ملف تسوية بنايته غير القانونية من أصل 588 ملف تم تقديمه إلى مكتب التسوية على مستوى البلدية، إذ يختلف المالكون بين أشخاص طبيعية وأشخاص معنوية عامة كانت أو خاصة، حيث سجلت بلدية تبسة 453 ملكاً قدمه مالكون خواص يملكون قطعة الأرض المقام عليها البناء ملكية مفرزة و03 ملفات يملك أصحابها قطعة الأرض ملكية شائعة<sup>(3)</sup>.

وفي ما يخص الأشخاص المعنوية العامة والتي نص القانون على إمكانية التسوية القانونية للبناءات والتجهيزات العمومية التابعة لها، فالإحصائيات تؤكد وجود ملف وحيد على مستوى بلدية تبسة، لكن المفارقة تكمن في أن مقدم الملف هو شخص معنوي عام إقليمي والمتمثل في ولاية تبسة قد قدم ملف تسوية لبنانية أقيمت من دون رخصة بناء في مقر ولاية تبسة وهذا الأمر يطرح أكثر من علامة إستفهام، فكيف نطالب الأفراد بإحترام القانون وتطبيقه في حين أن عنصراً من

<sup>1</sup> - المادة 50 من القانون رقم: 90-29، السابق الذكر

<sup>2</sup> - المادة 2 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر

<sup>3</sup> - الملحق رقم (14)

عناصر الدولة قد إعتدى على القانون أبشع إعتداء، ويعتبر هذا الأمر أقل خطورة لو أنه تعلق بعدم إحترام ما جاء في رخصة البناء، لكن أن يصل الأمر إلى البناء من دون رخصة داخل مقر الولاية فهذا أمر مرفوض<sup>(1)</sup>.

ومن جانب آخر نجد شخصا معنويا عاما مرفقيا وهو مديريةية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات التقليدية التي قدمت طلبا للحصول على رخصة بناء على سبيل التسوية لدار الصناعات الصغيرة والمتوسطة والصناعات التقليدية بمدينة تبسة<sup>(2)</sup>.

أما في ما يتعلق بالأشخاص المعنوية الخاصة فالملاحظ أن عددها قليل في بلدية تبسة حيث تم تقديم ملف واحد فقط يتعلق بطلب الحصول على شهادة مطابقة على سبيل التسوية من قبل شركة خاصة

وعلى اعتبار أن كل شريك في الشيوخ يملك حصته ملكا تاما<sup>(3)</sup>، يستطيع أن يتصرف فيها كيفما يشاء بشرط عدم الإضرار بالآخرين حاله حال المالك في الملكية المفترزة، وواقع الحال يقول أن المطالبة بتسوية وضعية البناء غير القانونية لا يعد إضرارا بالآخرين، وعلى هذا الأساس يمكن للمالك في الشيوخ المطالبة بمطابقة بنايته غير القانونية

**أ-2/ صاحب المشروع:** لقد أشار القانون رقم: 08-15 إلى صاحب المشروع في من يحق لهم طلب تحقيق المطابقة لكن من دون أن يعرفه، لكن المرسوم التشريعي 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري نص على أن صاحب المشروع هو " كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا لتشريع المعمول به"<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - معلومات مقدمة من طرف رئيس مكتب التسوية على مستوى بلدية تبسة، بتاريخ: 2019/04/16، الساعة 10:00

<sup>2</sup> - الملحق رقم (15)

<sup>3</sup> - المادة 714 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر

<sup>4</sup> - المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم: 94-07، المؤرخ في: 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة

مهنة المهندس المعماري، ج. ر. ج. ج، العدد 32، المؤرخة في: 25 مايو 1994

واستنادا إلى هذه المادة نقول أن صاحب المشروع قد يكون المالك نفسه أو قد يكون ممن يحق لهم البناء طبقا للتشريع المعمول به مثل المرقى العقاري، ومن الناحية العملية ومن خلال الاستفسار عن مصطلح صاحب المشروع لدى القائمين على عملية مسك الملفات في إطار القانون رقم: 08-15 على مستوى بلدية تبسة، فإننا لم نجد الإجابة المقنعة في إشارة واضحة إلى عدم وضوح هذا الشق المتعلق بصاحب المشروع في القانون السابق الذكر.

**ب/ الحائز وصاحب العقد العرفي:** يشترك الحائز وصاحب العقد العرفي في كون القانون قد رتب لهما حقوقا على العقار الذي يحوزانه من دون أن يتمتع بصفة المالك الأصلي في بادئ الأمر.

**ب-1/ الحائز:** عرف بعض الفقهاء شهادة الحياة على أنها سند إداري يبرر الحياة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد، تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص طبقا للأشكال التي يحددها القانون<sup>(1)</sup>، فكل شخص يحوز عقار وفقا لما هو مقرر في القانون المدني والمرسوم التنفيذي رقم: 91-254<sup>(2)</sup>، بإمكانه طلب تسوية وضعية العقار المبني غير القانونية وهذا على اعتبار أنه يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحياة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل للعقار<sup>(3)</sup>.

**ب-2/ صاحب العقد العرفي:** على الرغم من أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على قبول ملفات أصحاب العقود العرفية إلا أنه بالاستئناس بما هو جار به العمل في بلدية تبسة فإنه يمكننا القول أنه يمكن لأصحاب العقود العرفية طلب التسوية القانونية للبناءات المشيدة من قبلهم.

<sup>1</sup> - محمود عبد العزيز، **آليات تطوير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، ط2، منشورات بغدادية، الجزائر، 2010، ص 203

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 91-254، المؤرخ في: 27 يوليو 1991، يحدد **كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري**، ج. ر. ج.

ج، العدد 36، المؤرخة في: 31 يوليو 1991

<sup>3</sup> - المادة 43 من القانون رقم: 90-25، السابق الذكر

ولم يضع المشرع الجزائري تعريفا للعقد العرفي بل اكتفى بتعريف العقد الرسمي بنص المادة 324 من القانون المدني: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة"، وبالمعنى المخالف فإن العقد العرفي هو العقد المحرر من غير الأشخاص المذكورين في المادة أو من طرفهم لكن خارج أداء مهامهم وهذا ما أكدته المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني: "يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف".

أما في يخص مطابقة البناء التي يملك أصحابها عقودا عرفية فنجد انه في بلدية تبسة تم تقديم 07 ملفات لا يملك أصحابها عقودا رسمية لكن رغم ذلك تم قبول ملفاتهم على مستوى مكتب التسوية.

لكن قبول الملفات لا يعني التسوية القانونية لها، إذ أن كل الملفات السابقة تم رفض منحها أيا من السندات الإدارية على سبيل التسوية بحجة وجود تحفظات عليها ينبغي على المصريح رفعها، لكن الحقيقة هي أن هذه الملفات تم رفضها لان أصحابها لا يحوزون على وثائق رسمية تثبت ملكيتهم للقطعة الأرضية المقام عليها البناء، في حين نجد أن التعليمات الوزارية المشتركة لسنة 2012 نصت على أنه: عندما يكون طلب تحقيق المطابقة أو إتمام الإنجاز المعروض على لجنة الدائرة يستوجب تسوية مسبقة للعقار، يجب على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح أملاك الدولة إعداد عقود ملكية، وهذا الأمر لم نجد له إعمالا على الإطلاق فيما يخص الملفات الموضوعة على مستوى بلدية تبسة<sup>(1)</sup>.

**ج/ المعتدي على الأملاك الوطنية:** تعتبر هذه الحالة من أصعب الحالات وأخطرهما على الإطلاق إذ أنها تتعلق بالاعتداء على الأملاك الوطنية العمومية منها والخاصة وإقامة المنشآت والبنائات فوقها، والذي يزيد من خطورة الوضع هو العدد الهائل لطلبات التسوية القانونية للبنائات المبنية فوق الأملاك الوطنية والتي وصل عددها في بلدية تبسة إلى 105، كل هذه الطلبات تخص بنائات لم تحصل مطلقا على رخصة للبناء،

<sup>1</sup> - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1، المؤرخة في: 2012/01/30، تتعلق بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية.

حيث تم تقديم 98 طلبا يتعلق بالبناءات غير المتممة و 07 طلبات تخص البناءات المتممة.

وقد حظي هذا النوع من البناءات بشيء من التفصيل والبيان من قبل المشرع الجزائري، على أساس أن هذا الأخير أراد أن يجد حلا لكل البناءات بما فيها البناءات المشيدة فوق الأملاك الوطنية، ويظهر ذلك جليا من خلال تقريره للتنازل عن قطع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة أو الولاية أو البلدية بسعر القيمة التجارية للملك التنازل عنه، كما أقر أيضا ضرورة إعادة تصنيف الأملاك الوطنية العمومية من أجل بيعها بنفس الطريقة السابقة<sup>(1)</sup>.

أما فيما يخص الطلبات المقدمة في هذا الشأن إلى بلدية تبسة فقد تم الرفض الكلي لها، حيث لم نجد أي طلب من الطلبات 105 من تم تسوية وضعيته القانونية، والسبب حسب التصريحات المقدمة من قبل أعضاء لجنة الدائرة هو نقص الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية على مستوى بلدية تبسة مما يجعل استرداد الأملاك الوطنية المعتدى عليها أكثر من ضروري، وإلا فإن البلدية لن تجد مكانا البناء التجهيزات والمنشآت الضرورية لحسن سير المرافق العامة.

### ثانيا: الوثائق المرفقة بطلب التسوية القانونية للبناءات غير شرعية

يتم التصريح بمطابقة البناءات أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وهذا عن طريق سحب استمارة التصريح وملاها في خمس نسخ<sup>(0)</sup>، ويجب أن يذكر في التصريح على الخصوص البيانات الآتية<sup>(2)</sup>:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو الشركة؛
- طلب تحقيق مطابقة البناءة أو رخصة إتمام الإنجاز؛
- عنوان البناءة وحالة تقدم الأشغال بها؛
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت؛
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء.

<sup>1</sup> - المادتين 37 و 40 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر

<sup>2</sup> - المادة 25 من نفس القانون.

**أ/ حالة طلب رخصة إتمام الإنجاز لبنايات غير متممة :** من خلال مضمون هذه النقطة

سوف يتم التعرض إلى حالة طلب رخصة بالنسبة للبناءات غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة من جهة، ومن جهة أخرى حالة طلب رخصة بالنسبة للبناءات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، وأخير حالة طلب رخصة بالنسبة للبناءات غير المتممة وغير حائزة لرخصة البناء<sup>(1)</sup>، وذلك على النحو التالي:

**أ-1/ بالنسبة للبناءات غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:** يمكن إدراجها

في جملة النقاط التالية:

ـ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة؛

ـ بيان وصفي لأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري؛

ـ مناظر فوتوغرافية لواجهات والمساحات الخارجية للبناءة؛

ـ أجل إتمام البناءة يقيمه مهندس معماري معتمد.

**أ-2/ بالنسبة للبناءات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:** يمكن

إدراجها في جملة النقاط التالية:

ـ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة؛

ـ مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها؛

ـ وثائق بيانية يعدها مهندس ومهندس آخر مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء

التي أدخلت عليها تعديلات؛

ـ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية؛

ـ أجل إتمام البناءة يقيمه مهندس معماري معتمد.

<sup>1</sup> - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-154، المؤرخ في: 2 مايو 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة

البناءات، ج. ر. ج. ج، العدد 27، المؤرخة في: 6 مايو 2006

أ-3/ بالنسبة للبناءات غير المتممة وغير حائزة لرخصة البناء : يمكن إدراجها في جملة النقاط التالية:

-الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة تبين الأجزاء الباقي إنجازها؛

-أجل إتمام البناءة يتم تقديره من قبل مهندس معتمد مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية؛

-الوصف البياني الذي يقدمه صاحب البناءة المراد تسويتها.

ب/ حالة طلب شهادة المطابقة لبناءة متممة وغير مطابقة لرخصة البناء : طلب

استخراج شهادة المطابقة العادية في إطار القانون رقم: 90-29 لا يستلزم إرفاقه بأي وثائق تتعلق بالبناءة محل المطابقة، إذ يكفي أن يقدم المعني بالأمر تصريحاً في نسختين يشهد على الانتهاء من الأشغال<sup>(1)</sup>، أما شهادة المطابقة في ظل القانون رقم: 05-15 ولأنها تختلف عن سابقتها من حيث أن البناءة المراد مطابقتها معلوم مسبقاً أنها شيدت من دون احترام رخصة البناء الممنوحة، فقد قرر القانون رقم: 08-15 ضرورة توفر بعض الوثائق المبينة على النحو الآتي<sup>(2)</sup>:

-الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة؛

-مخطط الكتلة للبناءة كما اكتملت بسلم 1/500؛

-مخططات كل طابق والواجهات كما اكتملت؛

-مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة؛

-مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

ج/ حالة رخصة بناء على سبيل التسوية لبناءة متممة غير حائزة على رخصة البناء<sup>(3)</sup>: لقد

نص المشرع الجزائري على الوثائق الواجب إرفاقها بطلب التسوية القانونية لهذا النوع

من البناءات غير الشرعية من خلال نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-

154 وهي:

<sup>1</sup> - المادة 57 المرسوم التنفيذي رقم: 91-176، السابق الذكر

<sup>2</sup> - المادة 4 المرسوم التنفيذي رقم: 09-154، السابق الذكر

<sup>3</sup> - الملحق رقم: (6)

-وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء كما اكتملت معدة بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين؛  
-بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارج.

### الفرع الثاني: إجراءات دراسة طلب التسوية القانونية للبناء غير شرعية

بعد إستقبال ملفات المصالحين ببنائهم غير الشرعية تمت دراسة الطلبات الرامية إلى تحقيق مطابقة البناء عبر مرحلتين أساسيتين تتمثل المرحلة الأولى في الدراسة الأولية للتصريح التي تتم على مستوى مصالح التعمير للبلدية ومديرية التعمير والبناء للولاية، ثم تأتي مرحلة البت النهائي للتسوية التي تقوم بها لجنة الدائرة (1)، وهو ما سوف نوضحه بالإعتماد على النقطتين التاليتين:

#### أولاً: الدراسة الأولية لطلب التسوية القانونية للبناء غير الشرعية

تبدأ الدراسة الأولية للتصريح بتحقيق مطابقة البناء على مستوى مصالح التعمير للبلدية التي يتواجد العقار محل التحقيق في مجالها الجغرافي، لتنتقل بعد ذلك الدراسة إلى مديرية التعمير والبناء للولاية كمرحلة ثانية من مراحل الدراسة الأولية أ/ دراسة الطلب على مستوى مصالح تعميم البلدية: بعد استيفاء المصالح للملف المبين سابقاً، يتم إيداعه مرفقاً باستمارة التصريح على مستوى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناء مقابل وصل ايداع يبين فيه تاريخ إيداع التصريح وهوية المصالح، وبدون التصريح في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة المختص إقليمياً.

فبعد استقبال الطلب ينزل أعوان البلدية إلى الميدان من أجل معاينة عدم مطابقة البناء (2)، ويتم تحرير محضر عدم المطابقة خلال أجل ثمانية أيام من يوم

<sup>1</sup> - لقد نصت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1، لسنة 2012، السابقة الذكر، على أنه: عقود التعمير في إطار القانون رقم:

15-08، المرسوم التنفيذي رقم: 09-154 المنظم له والمتعلق بالإدارات والمؤسسات العمومية تودع مباشرة على مستوى

مصالح التعمير والبناء للولاية في خرق واضح لأحكام القانون رقم: 08-15

<sup>2</sup> - المادة 8 المرسوم التنفيذي رقم: 09-154، السابق الذكر

إيداع التصريح، ويتعين على الأعوان المكلفين بتحرير المحضر وصف حالة البناء بدقة ومكان وجودها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناء، كما يكلف الأعوان بتحديد الطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية عند الإمكان<sup>(1)</sup>.

وإذا ما لاحظ أعوان البلدية أن المصريح لم يتم بإيقاف الأشغال فيما يخص البناءات غير المتممة تطبيقاً لأحكام المادة 24 من القانون رقم: 08-15 فإنه يجب عليهم التدخل لغلق الورشة وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن.

وقد ألزم القانون ضرورة إرسال ملف التصريح المكون من أربع نسخ والمتضمن رأي مصالح التعمير على مستوى البلدية بالإضافة إلى محضر المعاينة المنجز من قبل أعوان البلدية إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية في أجل 15 يوماً من تاريخ إيداع الطلب، لكن الواقع يوحي بغير ذلك فعلى سبيل المثال في بلدية تبسة أغلب الملفات لم يحترم فيها الميعاد السابق بل أن هناك بعض الملفات استغرقت شهرين كاملة لتحويلها من مصالح التعمير للبلدية إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في خرق واضح لأحكام المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-154<sup>(2)</sup>.

**ب/ دراسة الطلب على مستوى مديرية التعمير والبناء للولاية :** بعد تلقيها للملف كاملاً تبدأ مصالح التعمير والبناء بدراسته وهذا من خلال تقرير تطابق مشروع البناء مع مخطط شغل الأراضي من عدمه، أو مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

كما تتم دراسة موقع وطبيعة ومكان إقامة المشروع وإتصاله بالطريق والمظهر العام للبناء وإنسجامها مع الأماكن، وهذا من أجل معرفة إن كانت هذه البناءات قابلة للسكن أو الاستغلال أو لا كما تراعي الدراسة أيضاً تحديد مختلف الارتفاقات الإدارية والتي يستوجب وجودها رفض تحقيق مطابقة البناءات تطبيقاً لأحكام المادة 16 من

<sup>1</sup> - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1، لسنة 2012، السابقة الذكر

<sup>2</sup> - معلومات مقدمة من طرف رئيس مكتب التسوية على مستوى بلدية تبسة، بتاريخ: 2019/04/22، الساعة 09:00

القانون رقم: 08-15، ونفس الأمر بالنسبة للبناءات المتواجدة في أماكن مخصصة لإنجاز التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة والمبرمجة<sup>(1)</sup>.

وحتى يتسم عمل مديرية التعمير والبناء بالدقة والموضوعية، فقد ألزمها القانون بضرورة جمع آراء بعض المصالح الإدارية المختصة حول قابلية البناء المطابقة من عدمها، والملاحظ أن المشرع الجزائري قد وفق في هذا الإجراء كونه يؤدي إلى تفادي الجهد والوقت الكبيرين إذا ما تم إسناد مهمة تتبع الوضعية القانونية للعقار لمديرية التعمير والبناء لوحدها<sup>(2)</sup>.

كما أن اخذ رأي مصالح الحماية المدنية هو عين الصواب على أساس أنها الوحيدة التي بإمكانها تقدير سلامة البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري. وبعد انتهاء مديرية التعمير والبناء من عملها خلال أجل الشهر الممنوح لها ابتداء من تاريخ تسلم التصريح، تكون هذه الأخيرة ملفا لكل تصريح وترسله إلى الأمانة التقنية للجنة الدائرة ويحتوي الملف السابق الذكر على الوثائق الآتية<sup>(3)</sup>:

- التصريح كما تقدم به المصريح، والرأي المعطّل لمصالح التعمير للبلدية؛
- الرأي المعطّل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها؛
- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

### ثانيا: البت النهائي في طلب التسوية القانونية للبناءات غير شرعية

على اعتبار أن مسألة الفصل في تحقيق المطابقة من عدمها هو من الأمور الهامة والخطيرة في الآن نفسه، فقد أوكل المشرع الجزائري هذه المهمة إلى لجنة تضم كل القطاعات والمصالح الحساسة حيث تعرف هذه اللجنة بلجنة الدائرة نظرا لكونها تتشا بمقر كل دائرة من دوائر الوطن، حيث تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات بمفهوم القانون رقم: 08-15، ونظرا لحرص المشرع على ضبط مهامها وتشكيلتها وعملها فقد عمد إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم: 09-155 الذي يحدد تشكيلة لجنة الدائرة وكيفية سيرها.

<sup>1</sup> - المادة 10 المرسوم التنفيذي رقم: 09-154، السابق الذكر

<sup>2</sup> - المادة 28 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر

<sup>3</sup> - المادة 30 من نفس القانون.

فبعد استلام الأمانة التقنية للجنة الملفات طلب تحقيق مطابقة البناء من قبل مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية، تقوم هذه الأخيرة بتحضير إجتماعات لجنة الدائرة، كما تقوم بإرسال الإستدعاء إلى أعضاء اللجنة مرفقة بجدول الأعمال.

تجتمع لجنة الدائرة في الحالات العادية مرة في الشهر، كما تجتمع في دورات غير عادية كلما دعت الضرورة إلى ذلك، وتوكل لها مهمة البت في طلب مطابقة البناء في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من قبل مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية، ولا تكون مداوات اللجنة صحيحة إلا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل، ولا تبنى قرارات اللجنة بشكل اعتباطي بل تلتزم بما جاء في الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير<sup>(1)</sup>، ولا تخرج قرارات لجنة الدائرة عن ثلاث احتمالات، إما القبول التام للتسوية القانونية للبناء، أو القبول بتحفظ، أو الرفض<sup>(2)</sup>.

**أ/ قبول طلب التسوية القانونية للبناء غير شرعية:** في حالة عدم وجود أي تحفظ من أي مصلحة تم استشارتها من قبل لجنة الدائرة تصدر هذه الأخيرة مقرر الموافقة على التسوية القانونية للبناء محل التصريح، وتبلغ هذا المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من أجل تسليم سند المطابقة المناسب، أما إذا كان تسليم هذا الأخير خارج عن اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيجب عليه إخطار السلطات المعنية من أجل إصدار السندات الإدارية التي تمكن صاحب التصريح من الحصول على شهادة المطابقة أو رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز<sup>(3)</sup>.

**أ-1/ شهادة المطابقة:** شهادة المطابقة في ظل القانون رقم: 08-15 تعد المخرج الوحيد الذين تم رفض منحهم شهادة المطابقة العادية بموجب القانون رقم: 90-29، نظرا لعدم التزامهم بما تحتويه رخصة البناء من أعباء، وعلى هذا الأساس

<sup>1</sup> - المواد من 4 إلى 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-155، المؤرخ في: 2 مايو 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن

المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكيفية سيرهما، ج. ر. ج. ج. العدد 27، المؤرخة في: 6 مايو 2006

<sup>2</sup> - المادة 41 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر

<sup>3</sup> - المادة 43 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر

تنص المادة 20 من القانون رقم: 08-15 على أنه: "يمكن أن يستفيد صاحب البناء المتممة والمتحصل على رخصة البناء لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة"، والملفت للانتباه أن المادة السابقة قد بدأت بعبارة (دون الإخلال بأحكام القانون رقم: 90-29)، فأى إخلال أكبر من مطابقة بناية رفض صاحبها الخضوع للقانون رقم: 90-29 الذي نص صراحة على ضرورة تحقيق مطابقة البناية قبل استغلالها، وإلا فإنه للجهات القضائية المختصة أن تأمر بمطابقة البناية أو بهدمها، أو بإعادة تخصيص الأرض بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

أما فيما يتعلق ببلدية المدية فقد تم تسليم 28 شهادة مطابقة لأصحابها منذ بدا سريان القانون رقم: 08-15، في حين تم رفض 34 طلب آخر رأت لجنة الدائرة أن بها تحفظات تقنية ينبغي للمصرح رفعها قبل منحه شهادة المطابقة.

#### أ-2/ رخصة البناء على سبيل التسوية: هي السند الإداري الذي يتمكن بموجبه صاحب

البناء المتمم وغير الحاصل على رخصة البناء من الخروج من الوضعية غير الشرعية للبناء محل الرخصة، حيث ينص القانون 08-15<sup>(1)</sup> على أنه: "يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية الذي لم يتحصل على من قبل على رخصة للبناء".

ولا تغني رخصة البناء على سبيل التسوية عن شهادة المطابقة، إذ يفرض القانون ضرورة إيداع طلب شهادة المطابقة في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة<sup>(2)</sup>، وعلى هذا الأساس لا يمكن للحاصل على رخصة البناء استغلال البناية للسكن أو لأي نشاط آخر إلا بعد حصوله على شهادة المطابقة وإلا تعرض للعقوبات الجزائية المنصوص عليها في المادة 82 من القانون رقم: 08-15.

وبالإطلاع على عدد الملفات الموضوعة في بلدية تبسة والمتعلقة بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية فإننا نلاحظ أن عددها قليل جدا بالمقارنة بالسندات الإدارية الأخرى حيث بلغ عددها 30 طلبا فقط قبل شهرين فقط من

<sup>1</sup> - المادة 21 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر

<sup>2</sup> - المادة 53 من نفس القانون.

انتهاء العمل بالقانون رقم: 08-15، والسبب حسب رأينا يعود إلى أن معظم السكنات غير القانونية يتم استغلالها والسكن فيها قبل الإتمام الكلي للأشغال بها، وهو ما يفسر تحويل بعض الملفات إلى طلب رخصة إتمام الإنجاز بدل رخصة البناء على سبيل التسوية بالاستئناس بالرأي المعلل لأعوان البلدية حين خروجهم للميدان ومراقبة البناء.

**أ-3/ رخصة إتمام الإنجاز:** هي عبارة عن سند إداري يتضمن تسوية وضعية البناء غير المتممة وفقا للشروط وفي آجال رخصة البناء الممنوحة لها، وقد نصت على هذا النوع من السندات المادة 19 من القانون رقم: 08-15 "عند انتهاء الأجل الممنوح يمكن لصاحب البناء غير المتممة والمتحصل على رخصة بناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المحددة في القانون".

ويبلغ عدد الطلبات الرامية إلى الحصول على رخصة إتمام الإنجاز في بلدية تبسة 173 طلبا، تم قبول 43 منها، فيما تم رفض الطلبات الأخرى نظرا لوجود تحفظات تقنية استوجب على المعني إزالتها قبل تحقيق مطابقة بنيته

**أ-4/ رخصة إتمام الإنجاز على سبيل الإنجاز:** تختلف هذه الرخصة عن رخصة إتمام الإنجاز في كونها تسلم للبناء غير المتممة التي لم تتحصل مطلقا على رخصة البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 22 من القانون رقم: 08-15، أما بالنسبة للطلبات المقدمة في بلدية تبسة والمتعلقة برخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية فقد بلغ عددها 323 طلبا، تم قبول 44 فقط منها لان اغلب هذه البناءات أقيمت فوق أملاك وطنية، ولجنة الدائرة قد رفضت التسوية القانونية لكل البناءات المقامة على أملاك وطنية.

يجدر التنبيه أن الرخصتين السابقتين تقترنان بضرورة طلب فتح ورشة من أجل إتمام الأشغال، يقدم هذا الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يقوم بتسليم الرخصة في أجل 08 أيام من تقديم الطلب، ويجب على المعني بالأمر أن ينطلق في الأشغال خلال الأشهر الثلاثة الموالية للتسليم رخصة إتمام الإنجاز، كما يجب عليه أن يقيم سياج الحماية ويضع لافتة تدل على أشغال

إتمام الإنجاز، ويسهر على تصريف الفضلات والحصى والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البناء.

وعند انتهاء صاحب البناء من الأشغال يجب عليه استخراج شهادة المطابقة تحت طائلة المتابعة القضائية<sup>(1)</sup>.

**ب/ حالة تحفظ لجنة الدائرة:** في حالة وجود تحفظات من قبل إحدى المصالح التي تمت استشارتها يمكن للجنة الدائرة أن تبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً الذي يطلب بدوره من المصريح ملفاً إضافياً من أجل كشف أي لبس حول البناء محل المطابقة.

كما يمكن للجنة الدائرة أيضاً أن تفرض شروطاً مسبقة قبل تسليم سند المطابقة، كأن تفرض على صاحب البناء إزالة بعض النوافذ أو إعادة النظر في مدخل البناء، ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ هذه الشروط إلى المصريح في الأسبوع الموالي لإخطاره من قبل لجنة الدائرة، فإذا ما امتثل هذا الأخير لمختلف الشروط المفروضة عليه أمكن منحه سند المطابقة الضروري وفي حالة العكس تصدر لجنة الدائرة قرارها بالرفض<sup>(2)</sup>.

**ج/ حالة رفض طلب التسوية القانونية للبناء غير شرعية:** إذا رأت لجنة الدائرة أن البناء المراد مطابقتها لا تشتمل على المواصفات والخصائص الضرورية لتحقيق مطابقتها أو إتمام إنجازها، تصدر هذه الأخيرة رفضاً للتسوية المعلل الذي يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر واحد من تاريخ البت فيه الذي بدوره يبلغ المصريح بقرار لجنة الدائرة خلال 15 يوماً الموالية لاستلامه قرار الرفض<sup>(3)</sup>، ويكون مآل البناء المعنية بقرار الرفض الهدم، طبقاً لما جاءت به المادة 17 من القانون رقم: 15-08 بنصها على أن: "البناء غير القابلة للمطابقة المذكورة في المادة 16 من نفس القانون، تكون بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم طبقاً

<sup>1</sup> - المواد من 56 إلى 61 من القانون رقم: 15-08، السابق الذكر

<sup>2</sup> - المادة 4 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2009/07/23، الصادر عن وزارة السكن، يحدد النظام الداخلي المسير لإجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء.

<sup>3</sup> - المادة 45 من القانون رقم: 15-08، السابق الذكر

لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم: 90-29 المعدل والمتمم، وتقع أعباء الهدم على المخالف".

ونفس الأمر ينطبق على البناءات المشيدة فوق أراض تابعة للأمولاك الوطنية العمومية، والتي تم رفض إعادة تصنيفها وإحاقها بالأموالك الوطنية الخاصة من أجل التنازل عنها للمعني وفقا للإجراءات المحددة قانونا، فبعد قيام مصالح أملاك الدولة بالتحقيق العقاري المطلوب من قبل لجنة الدائرة، وفي حالة تأكيدها لاستحالة تسوية وضعية البناء غير القانونية لأنها تشكل خطرا على الملك الوطني العمومي، تخطر لجنة الدائرة رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من أجل القيام بهدم البناءة<sup>(1)</sup>.

أما إذا كانت البناءة مشيدة فوق مستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة، فيجب على لجنة الدائرة أن تقدم إعدارا لصاحب البناء غير الشرعي من أجل إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، وفي حالة عدم الاستجابة فان أشغال الهدم تنفذ من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم الاستعانة بالوسائل المسخرة من قبل الوالي، وحتى إن قرر المعني بهم البناءة اللجوء إلى القضاء فان ذلك لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية المختصة<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثاني: إجراءات الطعن على رفض التسوية القانونية للبناءات غير شرعية.

حرصا من المشرع الجزائري على حماية الأفراد من أي انحراف قد تقع فيه الهيئات المكلفة بتسوية وضعية البناءات غير القانونية، وتأكيدا على رغبته في إيجاد الحلول الوسطية للقضاء نهائيا على الفوضى العمرانية التي شوهت كل المدن الجزائرية، فقد اوجد مرحلتين لدراسة الطعون على قرارات لجنة الدائرة، المرحلة الأولى للطعن تتميز بكونها إدارية لأنها ترفع أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية، وفي حالة إصرار لجنة الطعن الولاية على رفض التسوية فانه يكون أمام المعني بالأمر اللجوء إلى المحاكم الإدارية كمرحلة أخيرة من أجل طلب إلغاء القرار الإداري المتضمن رفض تحقيق مطابقة البناءات.

<sup>1</sup> - المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم: 04-05، السابق الذكر

<sup>2</sup> - شرايطي حمزة، الآليات القانونية لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص تنظيم إداري، المدينة، 2012/2001، ص 73

من هنا ومن هذا المنطلق تم تقسيم مضمون هذا المطلب كالتالي:

-الفرع الأول: الطعن الإداري؛

-الفرع الثاني: الطعن القضائي؛

### الفرع الأول: الطعن الإداري

لقد رتب القانون رقم: 15-08 والمرسوم التنفيذي رقم: 09-155<sup>(1)</sup>، ضرورة لجوء المعني بقرار رفض التسوية القانونية لبنائته غير القانونية إلى اللجنة الولائية كجهة للتظلم المسبق قبل اللجوء إلى المحاكم الإدارية المختصة، لذا وجب علينا دراسة مضمون هذا الفرع جملة النقاط التالية:

#### أولاً: تشكيلة لجنة الطعن الولائية

في حالة وجود تحفظات من قبل لجنة الدائرة حول البناء أو المنشأة المراد مطابقتها وبعد إعلان رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بالرفض الذي يبلغ إلى صاحب البناء المقرر مطابقتها، يودع هذا الأخير طعناً مكتوباً في أجل 30 يوماً من تاريخ تبليغه قرار الرفض<sup>(2)</sup>، أمام لجنة تكلف بالبت في طلبات الطعن التي تتشكل من<sup>(3)</sup>:

-الوالي الذي يكون كرئيس لهذه اللجنة؛

-رئيس المجلس الشعبي الولائي بالإضافة إلى عضوين آخرين منتخبين من قبل زملائهما؛

-مدير التعمير والبناء؛

-مدير الأملاك الوطنية؛

-مدير المحافظة العقارية؛

-مدير المصالح الفلاحية؛

-مدير الأشغال العمومية؛

-مدير الموارد المائية؛

-مدير الطاقة والمناجم؛

<sup>1</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-155، السابق الذكر

<sup>2</sup> - المادة 46 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر

<sup>3</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-155، السابق الذكر

مدير البيئة؛

مدير السياحة؛

مدير الثقافة؛

رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

تستدعى هذه اللجنة بأمر من الوالي الذي هو رئيس لها، إذا كان هناك داع إلى اجتماعها أي في حالة وجود طعون من قبل المصرحين الذين يريدون مطابقة بنائاتهم وتلقوا الرفض على هذا الطلب، ويكون هذا الاجتماع في مقر الولاية ويجب حضور ثلثي (3/1) أعضائها على الأقل، فبناء على مداولتها تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات مع الأخذ بعين الاعتبار الملف المقدم من قبل المعني بالأمر والتي تستطيع في سبيل اتخاذ هذه القرارات أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو أي هيئة يمكن أن تقدم يد المساعدة في أشغالها<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: دور لجنة الطعن الولائية

بعد تشكيل اللجنة الطعن المذكورة أعلاه تباشر في النظر في الطعون المرفوع أمامها من قبل المصرحين الذين رفضت تصريحاتهم بمطابقة بنائاتهم، حيث أن هذه الأخيرة عند القيام بمهامها تكلف أمانة تقنية للقيام بالمهام التالية:

ـ استلام ملفات الطعون؛

ـ تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها؛

ـ تحضير اجتماعات لجنة الطعن؛

ـ إرسال الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال أعضاء لجنة الطعن؛

ـ إعداد التقارير الفصلية عن النشاط؛

ـ تحرير محاضر الاجتماعات المدونات أخرى؛

ـ تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون.

كما يتجلى دورها أيضا في القيام بكل ما هو لازم من تحقيقات التي تساعد على اتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة، وعند استكمال اللجنة مهامها

<sup>1</sup> - المواد من 14 إلى 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-155، السابق الذكر

من دراسة الطعون وعند نهاية أعمال التحقيق تقوم هذه الأخيرة بإرسال كل المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات المتخذة من طرف أعضائها بإجماع ثلثيها على الأقل إلى لجنة الدائرة والتي تفصل نهائياً في تحقيق المطابقة البنائية المصرح بها في أجل 30 يوماً من تاريخ استلام الطعن<sup>(1)</sup>.

كما يجب على اللجنة أن ترسل نسخة من قرارها إلى المعني بالأمر مقابل وصل استلام، ويكون للجنة الطعن أن ترفض ملف مطابقة البنائية مرة ثانية، وفي هذه الحالة يمكن للمعني بالأمر أن يلجأ إلى المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً للفصل في الطعن بصفة نهائية<sup>(2)</sup>.

لكن ما يلاحظ في هذا الشأن أن التعلية الوزارية المشتركة المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها جاءت بما يخالف القانون رقم: 08-15 فيما يخص الإصدار النهائي لقرار الرفض، حيث قررت أن قرار الرفض النهائي يصدر عن لجنة الطعن الولائية دون الرجوع إلى لجنة الدائرة واكتفت بضرورة إرسال نسخة من المحضر للإعلام فقط إلى لجنة الدائرة، وهو ما يتناقض مع المادة 50 من القانون رقم: 08-15 التي تنص على وجوب إبلاغ قرارات لجنة الطعن الولائية إلى لجنة الدائرة، ويكون لهذه الأخيرة الفصل بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة.

### الفرع الثاني: الطعن القضائي

على إعتبار أن قرار رفض التسوية القانونية للبناءات غير الشرعية يعتبر من القرارات الإدارية التي تصدرها الهيئة الإدارية المختصة بصفة انفرادية، فإنه يستوجب لمجابهته رفع دعوى إلغاء القرار الإداري، هي الدعوى القضائية المعنية أو الموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهة القضاء الإداري المختصة مطالبين بإلغاء القرار غير المشروع.

ولقبول دعوى الإلغاء يجب توافر عدة شروط شكلية وأخرى موضوعية كما يلي:

<sup>1</sup> - المادتين 49 و 50 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر

<sup>2</sup> - المواد من 17 إلى 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-155، نفس القانون.

**أولاً: الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء**

كغيره من القرارات الإدارية، لا بد من توافر الشروط الشكلية لقبول دعوى إلغاء

القرار الإداري المتضمن رفض منح سند المطابقة في إطار القانون رقم: 08-15.

**أ/ وجود قرار إداري بات:** لكي تقبل دعوى إلغاء القرار الإداري يجب أن يكون موضوع

الطعن قرارا إداريا نهائيا يمتاز بكونه عملا قانونيا انفراديا صادرا بإرادة السلطات

الإدارية المختصة وإبرادتها المنفردة، وذلك بقصد إحداث آثار قانونية من شأنها إنشاء

مراكز قانونية جديدة أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية قائمة<sup>(1)</sup>.

**ب/ التظلم الإداري المسبق:** وهو مرحلة سابقة عن اللجوء إلى القضاء، ويتم في إطار

قانون مطابقة البناء أمام لجنة للطعن على مستوى الولاية المنشأة بموجب المادة 47

من القانون رقم: 08-08، وقد تطرق المشرع إلى تشكيلة لجنة الطعن وكيفية سير

عملها ضمن المرسوم التنفيذي رقم: 09-155، ويظهر من تشكيلة لجنة الطعن أنها

تشكل بالفعل الهيئة الإدارية التي تعلو الهيئة الإدارية مصدرة القرار وهذا من خلال

جعل الوالي رئيسا لها بالإضافة إلى عضوية مدراء كل المصالح المعنية بموضوع

مطابقة البناء.

وقد حدد المشرع الجزائري أجال رفع التظلم الإداري بثلاثين يوما تسري ابتداء

من تاريخ قرار اللجنة الدائرة بالرفض<sup>(2)</sup>، وباستقراء نصوص القانون رقم: 08-15

نلاحظ أن التظلم الإداري أمام لجنة الطعن هو أمر وجوبي، إذ على أساسه يمكن

للمعني بقرار الرفض رفع دعوى إلغاء القرار الإداري أمام المحكمة الإدارية المختصة

وهذا في أجل 30 يوما من تبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.

**ج/ ميعاد رفع دعوى إلغاء القرار الإداري:** لقد نص القانون رقم: 08-15 في مادته 52

على أن أجال الطعن محددة بشهر واحد يسري ابتداء من تبليغ قرار لجنة الطعن

الولائية<sup>(3)</sup>، وما يلاحظ في هذا الشأن أن المشرع الجزائري قد اخذ بتاريخ إصدار قرار

لجنة الطعن الولائية كمرجع لحساب أجال الطعن في حين أنه نص على أن لجنة

<sup>1</sup> - عمار عوابدي، القانون الإداري، ط5، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 171

<sup>2</sup> - المادة 46 من القانون رقم: 08-15، السابق الذكر

<sup>3</sup> - المادة 52 من نفس القانون.

الدائرة هي التي تفصل بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة تأسيسا على قرار لجنة الطعن الولائية، وعليه نقول أنه كان بالإمكان تحديد أجل الطعن إستنادا إلى القرار النهائي لجنة الدائرة وليس بالإستناد إلى قرار لجنة الطعن الولائية.

### ثانيا: الشروط الموضوعية لقبول دعوى الإلغاء

يقصد بالشروط الموضوعية مجموع الحالات والعيوب التي قد تشوب القرار الإداري الرافض التحقيق المطابقة، فبمجرد انعقاد الإختصاص للقاضي في فحص وتحليل القرار الإداري، يجب على هذا الأخير البحث في مدى توافر أركان القرار الإداري المطعون فيه بدعوى الإلغاء وسلامة هذه الأركان من العيوب التي قد تعتريه وهي عيب السبب، عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب مخالفة القانون، عيب الانحراف في استعمال السلطة<sup>(1)</sup>.

**أ/ عيب السبب:** ويقصد بعيب السبب انعدام الوقائع المادية أو القانونية، أو وقوع خطأ في تقديرها وتكييفها وتفسيرها خلال صدور قرار إداري معين من قبل الهيئة الإدارية المختصة، وقد يثور عيب السبب فيما يخص مطابقة البناء في رفض لجنة الدائرة منح سند المطابقة بالنسبة للبناء الواقعة فوق أراضٍ تدخل ضمن نطاق الأراضي الممنوعة من التسوية، في حين أن الصحيح هو أن هذه البناءات واقعة فوق أراضٍ لا يشملها المنع من التسوية<sup>(2)</sup>.

ويتحقق عيب السبب أيضا في حال توافر الشروط اللازمة لاتخاذ القرار لكن لجنة الدائرة أخطئت في الفهم والتفسير والتكييف القانوني لهذه الشروط كالحالة التي يسمح فيها مخطط شغل الأراضي بحدود معينة، في حين ترى لجنة الدائرة أن هذا الأمر غير مسموح به وبالتالي تقرر رفض طلب تحقيق مطابقة البناء.

**ب/ عيب عدم الإختصاص:** هو انعدام القدرة أو الصفة القانونية التي تسمح بإصدار قرار إداري معين<sup>(3)</sup>، وقد يكون عدم الإختصاص مكانيا أو زمانيا أو موضوعيا.

<sup>1</sup> - عمار عوابدي، المرجع السابق، ص: 173

<sup>2</sup> - شرايطي حمزة، المذكرة السابقة، ص: 173

<sup>3</sup> - عمار بوضياف، القرار الإداري "دراسة تشريعية قضائية فقهية"، ط1، جسور للنشر، الجزائر، 2007، ص 89

أما بالنسبة لموضوع مطابقة البناء فإن المنازعة في مجال الاختصاص هو أمر نادر على أساس أن القانون رقم: 08-15 قد بين إختصاص لجنة الدائرة المختصة إقليمياً للبت في تحقيق المطابقة، واختصاص لجنة الطعن في البت في التظلم المرفوع أمامها، فلا يجوز لأي مصلحة طلبت لجنة الدائرة رأياً في بناية معينة أن تقرر عدم قابلية هذه الأخيرة للبناء.

لكن قد نجد إعمالاً لعيب الاختصاص إذا ما تم تطبيق التعليمات الوزارية المشتركة لسنة 2012 والتي نصت على أن لجنة الطعن في المختصة بالبت النهائي في طلب التسوية، في حين أن القانون رقم: 08-15 نص على أن لجنة الدائرة هي التي تبت بصفة نهائية وبناءً على رأي لجنة الطعن في قابلية أو عدم قابلية بناية معينة للمطابقة<sup>(1)</sup>.

**ج/ عيب الشكل والإجراءات :** لقد نص القانون صراحة على مختلف المراحل الواجب إتباعها من قبل الهيئات الإدارية المختصة من أجل مطابقة بناية معينة إبتداءً من ملأ محضر عدم المطابقة من قبل أعوان البلدية، مروراً بدراسة الملف من قبل فرع التعمير لدائرة، وانتهاءً بقرار لجنة الدائرة الإيجابي أو السلبي، وعلى هذا الأساس فأى خلل في الإجراءات قد ترتبه هيئة إدارية معينة يجعل القرار الصادر معيب بعيب الشكل والإجراءات وبالتالي يكون محلاً لدعوى الإلغاء.

**د/ عيب مخالفة القانون :** ويقصد به خروج القرار الإداري المتضمن رفض تحقيق المطابقة عن الأحكام التي جاء بها القانون رقم: 08-15 في مضمونها وموضوعها ومحملها<sup>(2)</sup>، ومثال ذلك رفض مطابقة بناية على أساس أنها تقع فوق أرض تابعة للأموال الوطنية الخاصة وهذا دون الرجوع إلى أحكام المادة 40 من القانون رقم: 08-15 التي تنص على إمكانية التنازل لصاحب البناية عن قطعة الأرض التابعة للأموال الوطنية الخاصة في مقابل سعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه.

<sup>1</sup> - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 4، المؤرخة في: 2012/09/06، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام

إنجازها.

<sup>2</sup> - شرايطي حمزة، المذكرة السابقة، ص: 72

**ه/ عيب الإنحراف في استعمال السلطة :** يتمثل في إستهداف الهيئة مصدرة القرار أغراض غريبة عن أغراض تحقيق المصلحة العامة، أو أن تستهدف هذه الهيئة تحقيق هدف من أهداف المصلحة العامة لكنه ليس الهدف الذي من أجله منحت سلطة اتخاذ القرار (1).

أما في مجال مطابقة البناء فقد يطرح هذا العيب من خلال رفض لجنة الدائرة للتسوية بحجة أن الأرضية التي أقيمت عليها البناية ستخصص لبناء مستشفى، في حين أن هناك مساحات شاسعة بنفس مواصفات الأرضية السابقة وفي نفس المكان بإمكانها الحلول محل القطعة الأرضية.

أو من خلال اطلاعنا الميداني على ما يحدث على مستوى لجنة الدائرة المكلفة بإصدار قرارات الرفض فإننا نلاحظ أن لجنة الدائرة لا تصدر قرارا صحيحا بالمعنى الإداري من خلال تضمينه كافة الشروط الشكلية والموضوعية، حيث أنها تكتفي بمجرد قبول أو رفض الملفات مع إشارة بسيطة إلى أسباب هذا الرفض من دون أن تصدر قرارا باتا تاركة المجال في ذلك إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية، فعلى سبيل المثال فان لجنة الدائرة على مستوى دائرة المدية تكتفي بإرسال محضر الاجتماع الذي تمخض عن اجتماع لجنة الدائرة للنظر في طلبات التسوية إلى رؤساء البلديات المعنية المعنيين من أجل تبليغ المعني بالرفض (2).

<sup>1</sup> - عمار عوابدي، المرجع السابق، ص: 180

<sup>2</sup> - معلومات مقدمة من طرف رئيس مكتب التسوية على مستوى بلدية تبسة، بتاريخ: 2019/05/07، الساعة 11:00

## خلاصة الفصل الثاني

من خلال مضمون هذا الفصل تم التوصل إلى يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون، وأن عملية تسوية البناء غير الشرعية عملية صعبة ومعقدة بالنظر إلى المخالفات المتنوعة لمختلف قوانين التهيئة والتعمير بداية من البناء من دون رخصة وانتهاء بالبناء غير المطابق لمختلف الرخص الممنوحة، وعلى هذا الأساس فقد أحاط المشرع الجزائري مختلف مراحل التسوية بجملة من النصوص القانونية المتنوعة، أساسها القانون 08-15 المدعم بالمراسيم التنفيذية المنظمة له والمسهلة التطبيقية على أرض الواقع.

ولأن عملية التسوية عملية إدارية قد يشوبها ما يشوب أعمال الإدارة من نقص أو خطأ أو تعسف في استعمال السلطة فقد رتبت النصوص القانونية السابقة مختلف مراحل الطعن في حال رفض الإدارة التسوية الوضعية القانونية لبناية معينة

الختامة

إن التطورات الحاصلة في البلدان المتمدنة المرتبطة بتحسين معيشة الإنسان وترقية الوسط الجمالي للوسط الذي ينتمي إليه، جعلته يؤثر تأثيرا ايجابيا في المجتمع انطلاقا من كون أن الإنسان ابن بيئته، كل هذا جعل المشرع الجزائري يفكر في مختلف السبل الكفيلة بوضع حد للفوضى العمرانية التي شوهت مختلف المدن الجزائرية وجعلت من بناياتها مرآد يأوي إليها الأفراد عند النوم فقط عوض أن تكون اللبنة الأساسية في تحقيق النهضة المنشودة للبلد.

و إدراكا من المشرع الجزائري أن الأسلوب الودي التصالحي هو أفضل الطرق للوصول إلى النتيجة المبتغاة فقد اصدر القانون رقم: 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها الذي من مبادئه غض الطرف عن الانتهاكات العمرانية التي سبقت إصداره وهذا عن طريق إيجاد حلول توافقية تسمح بالتسوية القانونية لبنايات غير الشرعية من دون إغفال ضرورة ترقيتها وجعلها مطابقة لمواصفات البناء العصري المهيا والمنسجم مع بقية البنايات حتى يشكل معها مدينة راقية متحضرة بمواصفات عالمية/ ولان اللين وحده غير كاف لمعالجة الظاهرة، فقد أرفق المشرع الحل الوسطية بجزاءات رادعة لم تكن معهودة في القوانين السابقة استنادا إلى إرادته الكبيرة في عدم تكرار المشاهد المحزنة لبنايات الفوضوية مستقبلا

ولان البنايات غير الشرعية تختلف حسب الوعاء العقاري المقامة عليه والمواصفات التقنية التي بنيت على أساسها والأخطار التي من الممكن أن تتجر عنها، فقد عمد القانون رقم: 08-15 إلى رفض كل تسوية تشكل إضرارا بالصالح العام، على أساس أن الخروج من الفوضى لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يدخل البلد في مآهات الفوضى من باب آخر.

وحتى يفعل تحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها على ارض الواقع حاول القانون رقم: 08-15 رسم الخطوات والإجراءات الواضحة الكفيلة بتسهيل العملية وتحقيقها في أحسن الظروف، كما كفل حق المعنيين في اللجوء إلى القضاء إن رأوا في رفض الإدارة تعسفا وخروجا عن القانون.

من هنا ومن هذا المنطلق يمكن أن نستخلص جملة من النتائج والإقتراحات المتوصل إليها، والتي نوجزها على النحو التالي:

### أولاً: النتائج

رغم النوايا الحسنة للمشرع الجزائري في معالجة ظاهرة البناءات غير الشرعية إلا أننا نسجل عدة نتائج تتعلق بمبدأ التصالح في حد ذاته وأخرى تتعلق بمحتوى القانون رقم: 15-08 وهي على النحو الآتي:

بالرغم من صدور القانون رقم: 15-08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الذي حاول المشرع من خلاله تسوية البناءات غير المشروعة، إلا أنه قد حال إلى انتهاء مدة العمل به دون أي تغيير يذكر؛

مبدأ القانون رقم: 15-08 هو إيجاد حل توافقي لمن تعمد مخالفة أحكام القانون الملزمة وتحداها بان نهج على غير نهجها، هذا الأمر قد يكرس سقوط هيبة القانون ويشجع على مخالفته ثم انتظار البدائل التي قد تعدله أو تلغيه، وهذا أمر واقع بالفعل؛ بعد إصدار القانون رقم: 15-08 المتعلق بالبناءات أصبح كل الشباب الآن بانتظار إصدار قانون يسمح ديونهم المترتبة على العقود التي أبرموها في إطار عقود دعم وتشغيل الشباب، والأمر سينتقل لا محالة إلى كل أطراف المجتمع والسبب في ذلك تعدي مصدر القانون على القانون، والأدهى من ذلك أن المشرع واصل في تعديه على القانون من خلال إصدار التعلية الوزارية لسنة 2012 التي تكرس اللاشريعة واللاقانونية التي تسير بها مؤسسات الدولة من خلال إقرارها لبعض الأحكام المخالفة للقانون 15-08 وللمراسيم التنفيذية المطبقة له والسبب دائما هو شراء السلم الاجتماعي؛

المفروض أن القانون رقم: 15-08 جاء كخطوة ايجابية لتسوية وضعية البناءات غير المشروعة، إلا أنه يخلق مشاكل كثيرة، بداية من صعوبة تطبيقه على أرض الواقع، فلا تزال عملية تسوية البناءات تسير ببطء لدى المصالح المعنية بتحقيق المطابقة، رغم مرور عدة سنوات من صدور القانون وتمديد العمل به ب 3 سنوات؛

عدم إقبال أصحاب البناءات غير المشروعة لدى المصالح المعنية لتسوية بناياتهم، والذي يعود أساسا إلى نقص الوعي، حتى لا نقول انعدامه كليا لدى المواطن الجزائري

الذي لا يزال يجهل الثقافة العمرانية التي تسمح بإنشاء أحياء جميلة تعكس شخصية المجتمع الجزائري، الأمر الذي جعله يبحث عن التوسع بأي شكل من الأشكال متناسيا في الوقت ذاته أدنى المقاييس الواجب إتباعها، بما في ذلك عدم الاعتماد على مخطط عمراني الذي يبقى الركيزة لبداية أي مشروع سكني؛

نقص الكفاءة لدى المصالح المعنية بتطبيق القانون رقم: 08-15 والمراسيم التنفيذية المنظمة له، نظرا لأن هذه الأخيرة هي المكلفة بتلقي ودراسة ملفات تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة، ونتج عن ذلك تجميد العديد من الملفات، فهناك العديد من المواطنين اللذين أودعوا ملفات تحقيق مطابقة بناياتهم دون تلقيهم لردود وإجابات سواء بالرفض أو القبول؛

نقص الوعي في الجانب التشريعي العمراني، لعدم تحسيس المواطن الجزائري بأهمية هذا المجال، وعدم تلاؤم النصوص القانونية المنظمة لمجال العمران مع واقع المجتمع الجزائري، لاسيما وأن هذه الأخيرة مقتبسة من القانون الفرنسي، والتي تتماشى بصفة مؤكدة مع واقع المجتمع الفرنسي، والقاعدة العامة تقتضي أن ملائمة نص قانوني في التطبيق يختلف باختلاف البيئة، الثقافة والحضارة؛

المشروع الجزائري كعادته لم يكلف نفسه عناء تشكيل لجان متخصصة في كل القطاعات المعنية بالبناء والتعمير من أجل إصدار قانون يعني بتسوية ظاهرة البناءات غير الشرعية، وبعد اقتضاره في عدة قوانين سابقة على استتساخ قوانين أجنبية وترجمتها، ها هو اليوم يكرس ظاهرة الاستتجاد بالقوانين الجزائرية السابقة، حيث أن المشروع الجزائري عالج ظاهرة البناءات غير المشروعة بنفس الآليات والإجراءات التي عولجت بها الظاهرة سنة 1985 رغم الفترة الزمنية الكبيرة الفاصلة بينهما، فالمشروع الجزائري أعاد إحياء المرسوم التنفيذي 85-212 إدخال بعض التعديلات والتفويضات التي عودنا عليها في كل قانون أصدره؛

القانون رقم: 08-15 لم يفعل ولم يدخل حيز النفاذ إلا في سنة 2010، بمعنى أن مدة صلاحيته هي ثلاث سنوات فقط وهو زمن قليل جدا، على أساس عدد البناءات الفوضوية الكبير وغياب الإشهار الموسع له، فليس من المنطق أن يصدر المشروع

قانونا مؤقتا، ثم ينتظر قرابة السنة الإصدار المراسيم التنفيذية المطبقة له، وسنة أخرى لافتتاح مكاتب التسوية على مستوى البلديات.

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

### ثانيا: الإقتراحات

بالإعتماد على ما تم التوصل إليه من جملة نتائج من جهة، وما تم التعرض إليه على مستوى الفصلين من جهة أخرى، يمكن إدراج جملة من التوصيات والإقتراحات نوجزها في جملة النقاط التالية:

عدم التمديد للقانون 15-08، واللجوء إلى تعديل القانون 90-29 بما يتماشى مع التطورات التي شهدتها ميدان التعمير والبناء في العالم بعيدا عن الحلول الترقيعية التي اثبت فشلها واقعيا.

القيام بعملية إحصاء علمية لمختلف البؤر الفوضوية من أجل تخصيص العدد الكافي من البنايات المشيدة من قبل الدولة للقضاء عليها، مع ضرورة تفعيل البطايق الوطنية للسكن من اجل التوزيع العادل للسكن؛

تفعيل عملية هدم البنايات غير الشرعية التي لم تشملها عملية التسوية القانونية، مع جعل السلطة المكلفة بالهدم هي الولاية على أساس أن تكليف البلدية بهدم البنايات غير الشرعية أفضى إلى عدم تنفيذ كل القرارات الصادرة بهذا الخصوص لافتقاد البلدية لسلطات الردع التي تمكنها من القيام بمهامها على أحسن وجه؛

مد الأعوان المكلفين بمراقبة مخالفات البناء بالوسائل والإمكانيات اللازمة من اجل القيام بمهامهم في أحسن الظروف، مع ضرورة مرافقتهم من قبل السلطات الأمنية نظرا لحساسية عملهم وخطره.

تحرك السلطات الولائية وعلى رأسها الوالي، بهدف إزالة العراقيل، والإلقاء بالقانون رقم: 15-08 في مربع التسهيل والتحفيز، بعيدا عن التعقيد حتى يتسنى للمواطنين الاستفادة من مزاياه، والرقي بالمحيط العمراني مع إدماج بناياتهم غير المشروعة في إطار المنظومة السكنية المنظمة؛

وضع نظام فعال للإعانات الموجهة للعائلات ذوي الدخل المحدود، والعمل على تمديد المدة المقررة في القانون، بشأن رخصة إتمام الإنجاز إذ يجب الأخذ بعين الاعتبار مستجدات ارتفاع أسعار مواد البناء ومدى توفرها في الأسواق؛ إصدار قرارات إدارية تتضمن هدم البنايات التي تم تشييدها بعد سنة 2008 بطريقة غير مشروعة، والتي يريد أصحابها الحصول على سندات لتسويتها، بالنظر إلى أن هذه الأخيرة لا يمكن تسويتها؛ توقيع عقوبات جزائية صارمة وردعية، عن طريق رفع قيمة الغرامات المالية المنصوص عليها في القانون رقم: 15-08، بالإضافة إلى تمديد عقوبة الحبس.

قائمة

المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ/ الأوامر

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، **يتضمن القانون المدني** ، ج.ر.ج.ج، عدد 78، المؤرخة في: 30 سبتمبر 1975

ب/ القوانين

1. القانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 1 ديسمبر 1990، **يتضمن قانون الأملاك الوطنية**، ج. ر. ج. ج، العدد 52، المؤرخة في: 1 ديسمبر 1990
2. القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، **يتضمن التوجيه العقاري** ، ج.ر.ج.ج، العدد 49، المؤرخة في: 18 نوفمبر 1990
3. القانون رقم: 03-03، المؤرخ في: 17 فبراير 2003، **يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية**، ج. ر. ج. ج، العدد 11، المؤرخة في: 19 فبراير 2003
4. القانون رقم: 04-05، المؤرخ في: 14 غشت 2004، **يعدل القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير**، ج.ر.ج.ج، العدد 51، المؤرخة في: 15 غشت 2004
5. القانون رقم: 08-15، المؤرخ في: 20 يوليو 2008، **يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها**، ج.ر.ج.ج، العدد 44، المؤرخة في: 3 غشت 2008
6. القانون رقم: 11-04، المؤرخ في: 17 فبراير 2011، **يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية**، ج.ر.ج.ج، العدد 14، المؤرخة في: 6 مارس 2011

ج/ المراسيم

1. المرسوم التنفيذي رقم: 91-175، المؤرخ في: 28 مايو 1991، **يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء** ، ج.ر.ج.ج، العدد 26، المؤرخة في: 1 يونيو 1991
2. المرسوم التنفيذي رقم: 91-176، المؤرخ في: 28 مايو 1991، **يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك** ، ج.ر.ج.ج، العدد 26 المؤرخة في: 1 يونيو 1991



3. المرسوم التنفيذي رقم: 91-254، المؤرخ في: 27 يوليو 1991، **يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري** ، ج. ر. ج. ج، العدد 36، المؤرخة في: 31 يوليو 1991
4. المرسوم التشريعي رقم: 94-07، المؤرخ في: 18 مايو 1994، **يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري** ، ج. ر. ج. ج، العدد 32، المؤرخة في: 25 مايو 1994
5. المرسوم التنفيذي رقم: 06-55، المؤرخ في: 30 يناير 2006، **يحدد شروط وكفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة** ، ج. ر. ج. ج، العدد 6، المؤرخة في: 5 فبراير 2006
6. المرسوم التنفيذي رقم: 09-154، المؤرخ في: 2 مايو 2009، **يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات**، ج. ر. ج. ج، العدد 27، المؤرخة في: 6 مايو 2006
7. المرسوم التنفيذي رقم: 09-155، المؤرخ في: 2 مايو 2009، **يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكفاءات سيرهما** ، ج. ر. ج. ج، العدد 27، المؤرخة في: 6 مايو 2006
8. المرسوم التنفيذي رقم: 09-156، المؤرخ في: 2 مايو 2009، **يحدد شروط وكفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها**، ج. ر. ج. ج، العدد 27، المؤرخة في: 6 مايو 2009
9. المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المؤرخ في: 25 يناير 2015، **يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها** ، ج. ر. ج. ج، العدد 7، المؤرخة في: 28 يناير 2015

#### د/القرارات الوزارية

1. القرار الوزاري المؤرخ في: 23/07/2009، الصادر عن وزارة السكن، **يحدد النظام الداخلي المسير لإجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات.**



هـ/ التعليمات الوزارية

1. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1، المؤرخة في: 2012/01/30، تتعلق بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية.
2. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 4، المؤرخة في: 2012/09/06، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

هـ/ المذكرات الوزارية

1. المذكرة الوزارية رقم: 1000، المؤرخة في 11 سبتمبر 2009، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، توضح كفاءات تطبيق أحكام القانون رقم: 08-15.

ثانيا: قائمة المراجع

أ/ كتب العربية

1. المنجي محمد، جرائم المباني، موسوعة المساكن والإيجارات، ط3، دار المعارف، الإسكندرية، 2010
2. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004
3. طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010
4. عمار بوضياف، القرار الإداري "دراسة تشريعية قضائية فقهية"، ط1، جسور للنشر، الجزائر، 2007
5. عمار عوابدي، القانون الإداري، ط5، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008
6. فيليب ط أبي فاضل، قاموس المصطلحات القانونية "عربي فرنسي"، قاموس موسع في القانون والتشريع والإقتصاد، مكتب لبنان للنشر، لبنان، 2014



7. محمد حسين منصور، **المسؤولية المعمارية: أنواع المسؤولية وجرائم البناء وتعييب المباني التصدع والانهييار والحوادث أثناء وبعد التشييد** ، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006
8. محمود عبد العزيز، **آليات تطوير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، ط2، منشورات بغداددي، الجزائر، 2010، ص 203

ب/ الكتب الأجنبية

1. ADJA Djilali, DROBENKO Bernard, **Droit de l'urbanisme**, éditions Berti, Alger, 2007
2. BOULET Valentin, **le sort des constructions illégales en droit de l'urbanisme**, mémoire présenté dans le cadre du master professionnelle «droit immobilier, construction, urbanisme», faculté de droit et de science politique, université Montpellier, Paris, 2011
3. SOLER-COUTEAUX Pierre, **droit de l'urbanisme**, 3eme éd, Dalloz, Paris, 2000

ب/ الدراسات غير المنشورة

ب-1/ أطروحات الدكتوراه

1. عربي باي يزيد، **إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري** ، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015

ب-2/ مذكرات ماجستير

1. تكواشت كمال، **الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر** ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009



2. جرورو أسيا، **المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري** ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004
  3. حيجة أنيسة، حماني أسية، **البناء بدون رخصة طرق الوقاية منه ومكافحته** ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2012
  4. دردوري زوليخة، **النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء** ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، شعبة حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014
  5. رياحي نبيلة، سيلماني غانية، **الرقابة في مجال التهيئة والتعمير** ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص داخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014
  6. شرايطي حمزة، **الآليات القانونية لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري** ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص تنظيم إداري، المدينة، 2012/2001
  7. عمروش حياة، عمروش رزيقة، **البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء** ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2013
  8. لعويجي عبد الله، **قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري** ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012
- ب-3/ المدرسة العليا للقضاء
1. لقدوعي إسماعيل، **البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية** ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، 2008



ج / المجالات

1. الحنكاوي محمود، صفاء الدين حسين علي، أنوار صبحي رمضان غولي،  
(المجمعات السكنية المصممة بوصفها بديلا عن البناء العشوائي وأثرها في معالجة  
عدم التجانس في المشهد الحضري للمناطق السكنية المشيدة )، مجلة الهندسة،  
العدد 9، 2012
2. الزين عزري، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري )، مجلة  
المفكر، عدد 03، الجزائر، 2008
3. الزين عزري، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري )، مجلة الفكر  
البرلماني، عدد 9، الجزائر، 2005
4. بحماوي الشريف، (مجال تداخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات  
الفوضوية)، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، الجزائر، 2014
5. بزغيش بوبكر، ( الدعوى المدنية في مجال العمران )، المجلة الأكاديمية للبحث  
القانوني، عدد 2، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012
6. بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع  
الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة سعد  
دحلب، البليدة، الجزائر، 2012
7. بوضياف عمار، (منازعات التعمير في القانون الجزائري "رخصة البناء ورخصة  
الهدم")، مجلة الفقه والقانون، عدد 3، 2013

د/ المقابلات

1. مقابلة مع رئيس مكتب التسوية على مستوى بلدية تبسة، بتاريخ: 2019/05/07

د/ مواقع الأنترنت

الرقم	العنوان	الموقع	تاريخ الزيارة
1	التعليمية الوزارية المشتركة رقم: 4، المؤرخة في: 6 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها	<a href="http://www.mhuv.gouv.dz">www.mhuv.gouv.dz</a>	2019/04/15



# خلاصة الموضوع

## خلاصة الموضوع

من خلال ما تطرقنا إليه في موضوع مذكرتنا يتضح جليا أن ظاهرة البناء المخالف لقوانين التعمير التي تعيشها المدن الجزائرية ساهمت بقدر كبير في تشويه صورة المظهر الجمالي لها، ولهذا الغرض وضع المشرع الجزائري ترسانة من القوانين المساعدة على الرقابة في ميدان البناء والتعمير والمحافظة على المجال الحضري وتنظيمه، لكن ما نلاحظه في الواقع أن معظم هاته القوانين غير فعالة وتطبيقها شبه غائب، ومن بين أهمها وأحدثها جاء قانون مطابقة البناءات وتسويتها وهو محور مذكرتنا.

حيث أثار صدور قانون قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها 08-15 في شهر جويلية من سنة 2008 الاهتمام باعتبار أنه جاء كخطوة ايجابية نحو تسوية وضعية البناءات غير المكتملة وغير المعنتي بواجهاتها، في خطوة لإيجاد حلول تدريجية لتجميل وإعادة الاعتبار لواجهات بلادنا، وذلك تزامنا مع عمليات القضاء على البيوت القصدية والهشة، حيث يهدف إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات، وكذا تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الانجاز قبل صدور القانون، حتى نتمكن من إحداث التناغم المطلوب، وذلك من خلال تسطير جملة من الأهداف.

حيث يسعى من خلال تطبيقها إلى تحديد شروط الشغل واستغلال البناءات، وكذا ترقية إطار مبنى ذو مظهر جمالي ومهيا بانسجام، بالإضافة إلى تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام الآجال المحددة في البناء وقواعد التعمير، ومن بين أهم الخطوط العريضة للقانون الاستفادة من رخصة الإتمام لأصحاب البناءات غير المتممة عند نهاية الأجل الممنوح.

كما مكن لأصحاب البناءات المتممة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة أن تستفيد من شهادة مطابقة، ويمكن أيضا لأصحاب البناءات المتممة، التي أنجزت بدون رخصة أن تستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية، في وقت تقرر أن يتسلم أصحاب البناءات غير المتممة، التي أنجزت بدون رخصة بناء رخصة إتمام على سبيل التسوية.





الفهرس

	شكر وعرفان
	الإهداءات
	قائمة المختصرات
الصفحة	المحتوى
5-1	مقدمة
31-6	الفصل الأول: أهداف تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها
7	تمهيد الفصل الأول
8	المبحث الأول: تسوية وضعية البناء غير الشرعية
8	<b>المطلب الأول: مفهوم البناء غير الشرعية</b>
8	الفرع الأول: تعريف البناء غير المشروع
9	أولاً: التعريف اللغوي
10	ثانياً: التعريف الاصطلاحي
10	ثالثاً: التعريف القانوني
11	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للبناء غير المشروع
12	الفرع الثالث: تمييز البناء غير المشروع عن بعض المصطلحات المشابهة له
12	أولاً: البناء الفوضوي
13	ثانياً: البناء المحظور
13	ثالثاً: البناء العشوائي
14	<b>المطلب الثاني: أسباب وآثار البناء غير مشروع وحالاته</b>
14	الفرع الأول: أسباب البناء غير المشروع
14	أولاً: الأسباب العامة
26	ثانياً: الأسباب الخاصة
16	الفرع الثاني: آثار البناء غير المشروع
16	أولاً: تأثير البناء غير المشروع على المشهد العمراني



الصفحة	المحتوى
17	ثانيا: تأثير البناء غير المشروع على الصحة والأمن العموميين
17	ثالثا: الآثار الاجتماعية والثقافية للبناء غير المشروع
18	الفرع الثالث: حالات البناء غير المشروع
18	أولا: حالة مخالفة قواعد العمران
18	ثانيا: حالة مساس البناية بحقوق الغير
20	المبحث الثاني: تعزيز التدابير الردعية في مجال التهيئة والتعمير
21	<b>المطلب الأول: معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها</b>
21	الفرع الأول: تعيين أعوان مؤهلين لتقصي مخالفات البناء
22	الفرع الثاني: دور الأعوان المؤهلين في تقصي مخالفات البناء
25	<b>المطلب الثاني: العقوبات المتعلقة بمخالفات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها</b>
25	الفرع الأول: العقوبات المتعلقة بمخالفة رخصتي البناء والتجزئة
26	أولا: حالة مخالفة الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز
26	ثانيا: حالة مخالفة الإجراءات المصاحبة لرخصة إتمام الإنجاز
27	ثالثا: حالة عدم إحترام الآجال المحددة في رخصة البناء
27	الفرع الثاني: العقوبات المتعلقة بمخالفة رخصة إتمام الإنجاز
28	أولا: حالة مخالفة الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز
28	ثانيا: حالة مخالفة الإجراءات المصاحبة لرخصة إتمام الانجاز
29	الفرع الثالث: العقوبات المتعلقة بمخالفة شهادة المطابقة والإمتناع عن تحقيقها
29	أولا: العقوبات المتعلقة بمخالفات شهادة المطابقة
30	ثانيا : العقوبات المتعلقة بمخالفات الامتناع عن تحقيق المطابقة
31	خلاصة الفصل الأول



الصفحة	المحتوى
68-32	الفصل الثاني: الإطار القانوني لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها
33	تمهيد الفصل الثاني
34	المبحث الأول: مجال تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها
35	<b>المطلب الأول: البناء القابلة للمطابقة وإتمام إنجازها</b>
35	الفرع الأول: البناء غير المرخصة
36	أولاً: بناء دون رخصة تجزئة
36	ثانياً: تشييد بناء دون رخصة بناء
37	الفرع الثاني: البناء المرخصة
38	أولاً: البناء غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة للبناء
38	ثانياً: البناء التي تحصل ل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة
39	ثالثاً: البناء التي يحوز صاحبها على وثيقة إدارية
40	<b>المطلب الثاني: البناء غير القابلة للمطابقة وإتمام إنجازها</b>
41	الفرع الأول: البناء المشيدة على الأملاك الوطنية العامة
41	الفرع الثاني: البناء الخاضعة لإرتفاق عدم البناء
41	أولاً: الإرتفاقات المتعلقة التعمير
42	ثانياً: الإرتفاقات المتعلقة بالتراث الإيكولوجي والثقافي
42	الفرع الثالث: البناء المشيدة في المناطق الخاصة
43	الفرع الرابع: البناء التي تشكل عائناً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة
44	المبحث الثاني: إجراءات تحقيق وطعن مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
45	<b>المطلب الأول: إجراءات تقديم ودراسة طلب التسوية القانونية للبناء غير شرعية</b>
45	الفرع الأول: إجراءات تقديم طلب التسوية القانونية للبناء غير شرعية



الصفحة	المحتوى
45	أولاً: الأشخاص المعنيون بطلب التسوية القانونية للبناءات غير شرعية
50	ثانياً: الوثائق المرفقة بطلب التسوية القانونية للبناءات غير شرعية
53	الفرع الثاني: إجراءات دراسة طلب التسوية القانونية للبناءات غير شرعية
53	أولاً: الدراسة الأولية لطلب التسوية القانونية للبناءات غير الشرعية
55	ثانياً: البت النهائي في طلب التسوية القانونية للبناءات غير شرعية
60	<b>المطلب الثاني: إجراءات الطعن على رفض التسوية القانونية للبناءات غير شرعية</b>
61	الفرع الأول: الطعن الإداري
61	أولاً: تشكيلة لجنة الطعن الولائية
62	ثانياً: دور لجنة الطعن الولائية
63	الفرع الثاني: الطعن القضائي
64	أولاً: الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء
65	ثانياً: الشروط الموضوعية لقبول دعوى الإلغاء
68	خلاصة الفصل الثاني
74-69	الخاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	خلاصة الموضوع
	فهرس المحتسويات

