

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

# تسوية البناءات غير الشرعية في القانون الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري

إشراف

إعداد الطالب:

الدكتور:

فيصل

عبد السلام عباس

الوافي

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
مراد عزاز	أستاذ مساعد - أ.	رئيسا
فيصل الوافي	-أستاذ محاضر - ب.	مشرفا ومقررا
نعيمة حاجي	-أستاذ محاضر - ب.	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية 2017/2018



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

# تسوية البناءات غير الشرعية في القانون الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري

إشراف

إعداد الطالب:

الدكتور:

فيصل

عبد السلام عباس

الوافي

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
مراد عزاز	أستاذ مساعد - أ-	رئيسا
فيصل الوافي	-أستاذ محاضر - ب	مشرفا ومقررا
نعيمة حاجي	-أستاذ محاضر - ب	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية 2017/2018

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

[...ذَلِكَ فَضْلُ اللَّهِ يُؤْتِيهِ مَن يَشَاءُ وَاللَّهُ  
ذُو الْفَضْلِ الْعَظِيمِ...]

الآية [04] من سورة الجمعة

## شكر و عرفان

الشكر لله سبحانه و تعالى على نعمه التي لاتعد و لا تحصى علينا

ثم من خلال هذا العمل نتقدم بالشكر الجزيل وكل عبارات التقدير والامتنان إلى :

الأستاذ المشرف الدكتور- فيصل الوافي الذي تقضل بالإشراف على هذه المذكرة الذي لم يدخر أي جهد في توجيهنا ونصحتنا وإرشادنا .

كما نشكر أعضاء لجنة المناقشة الموقرة على قبولهم مناقشة المذكرة.  
والشكر- موصول أيضا إلى جميع الأساتذة الكرام في قسم الحقوق بجامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة –  
على نضالهم في سبيل رفع العلم وأهله ...  
والى كل من ساهم من قريب أو بعيد في تقديم يد العون لنا ولو بالكلمة الطيبة .

-جزاكم الله عنا كل خير -

عبد السلام عباس

مقامه

يعتبر العمران من أهم المجالات التي تحضي بالعناية و الأولوية لدى الدولة الجزائرية ، لماله من أهمية كبيرة في التنمية و التطور باعتباره مقياس تقدم الأمم و الدول، لهذا تسهر جميع الدول من أجل وضع وسائل و آليات متنوعة لحمايته و تطويره و هو ما يحاول المشرع الجزائري منذ الاستقلال العمل عليه من خلال تشريع الكثير من القوانين و الأنظمة المنظمة له، و من المظاهر التي تشوه العمران في الجزائر نجد ظاهرة البناء غير الشرعي أو التوسع العشوائي للبناء و التي أصبحت تعد مشكلا حقيقيا للسلطات العمومية و المواطن الجزائري على السواء، مما ألزم وضع قوانين تعالج و تحد من تنامي هذه الظاهرة، فالى جانب كل القوانين الرقابية و الردعية التي تختص بالتهيئة و التعمير اوجد المشرع الجزائري طريقة معالجة لهذه الظاهرة و ذلك من خلال تسوية وضعية البناءات غير شرعية و الانتقال بها إلى وضعية مطابقة القوانين، ليس من ناحية الوضعية العمرانية أو الإنشائية للبناء فقط ، بل تعدها أيضا إلى تسوية الوضعية العقارية أي تسوية الوعاء العقاري للبناء غير الشرعي، وهذا ما جاءت به مواد القانون 15/08 الخاص بمطابقة البناءات.

## 1-أهمية الموضوع:

تكمن أهمية موضوع تسوية البناء غير الشرعي في الآونة الأخيرة في انه موضوع يستدعي البحث و الدراسة للوصول إلى الحلول و الكفيلة بوضع حد لهذه الظاهرة الغير صحية و خاصة بعد عدم ظهور نتائج تطبيق القانون 15/08 الخاص بتسوية البناءات و مطابقتها بعد عشر سنوات من صدوره، و هو الذي كان يعول عليه كثيرا للحد من الظاهرة .

## 2-دوافع اختيار الموضوع :

- تكمن في أن تدهور حالة العمران هي حالة مرضية مجتمعية تمس الجميع و منهم الباحث كأحد أفراد هذا المجتمع أيضا لهذا فإن الدراسة و البحث في هذا الموضوع ينبع من مصلحة خاصة و عامة.

- صدور قانون مطابقة البناءات كان ينظر له على انه سيقضي على أزمة البناء غير الشرعي في الجزائر و يسوي وضعيته جذريا، و لكن بعد عشرة سنوات

من بداية تطبيقه لم نرى النتيجة المنتظرة، لهذا فإن التطرق لهذا الموضوع يمكننا من تبيان أسباب عدم تطبيق القانون و العوائق التي تحول لذلك.

### 3-الإشكالية:

لتحقيق الأهداف من الدراسة الحالية لا بد من الإجابة على الإشكالية التالية :  
ما مدى فعالية و قدرة القوانين المنظمة لل عمران و البناء و المتعلقة بتسوية ظاهرة البناء غير الشرعي في ضبط هذه الظاهرة و الحد من انتشارها ؟

### 4-المنهج المتبع:

من منطلق الدراسة و الإجابة على الإشكالية المطروحة تم إتباع المنهج التالي:

### -المنهج التحليلي:

وذلك بتحليل المواد القانونية التي تنظم مجال العمران في الجزائر، وكذا القوانين الأخرى المرتبطة به و التي لها نفس الأهداف.

### 5-أهداف الدراسة :

نهدف من دراسة الموضوع لمعرفة الأسباب التي جعلت من المشرع الجزائري يعجز عن احتواء ظاهرة البناء غير الشرعي رغم تشريعه للعديد من القوانين للحد منها و القضاء عليها.

### 6- صعوبات الدراسة:

كأي بحث علمي فقد واجهت مهمة إنجازها المذكرة بعض الصعوبات خاصة في ما تعلق بنقص المراجع القانونية التي تناولت الموضوع بشكل مباشر.

### 7-الدراسات السابقة:من الدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع نذكر مايلي:

- مذكرة ماجستير للأستاذ تكواشت كمال المعنونة ب: الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2009 .
- مذكرة ماجستير للأستاذ بن دوحة إسماعيل بعنوان الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، جامعة البليدة ، 2012.

### التصريح بالخطأ:



للإجابة على الإشكال المطروح تم تطرق إلى الخطة والمتكونة من فصلين:

- الفصل الأول بعنوان مفهوم تسوية البناء غير الشرعي من خلال  
مبحثين، المبحث الأول المقصود بالبناء غير الشرعي، والمبحث الثاني  
مفهوم التسوية .

- أما الفصل الثاني بعنوان طرق تسوية البناء غير الشرعي من خلال  
مبحثين، المبحث الأول تسوية البناء غير الشرعي من خلال تسوية وعائه العقاري  
والمبحث الثاني التسوية الشاملة للبناءات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها.

## الفصل الأول :

مفهوم تسوية البناء غير الشرعي

-المبحث الأول: مفهوم البناء غير الشرعي.

-المبحث الثاني : مفهوم التسوية

عرفت الجزائر انتشار ظاهرة البناء غير الشرعي بشكل خطير، و عمت كل البلاد و كل الولايات ونجده حتى في العاصمة الجزائر، التي غزاها البناء غير شرعي بكل صورته، بل قد يظهر حتى في قلبها و لم يقتصر انتشاره على المناطق الحضرية بل تعداه حتى إلى المناطق الساحلية القريبة من المدن، فأصبح النسيج العمراني في الجزائر عامة يشهد فوضى و إهمال كبير خلف الكثير من السلبيات و الآثار على كل المستويات، و هو الأمر الذي اوجب تدخل الدولة لوضع قوانين و آليات، تهدف إلى إيجاد حل للأوضاع القائمة من خلال قانون تسوية البناءات غير الشرعية.

ولذلك تم تقسيم الفصل إلى المبحثين التاليين:

**المبحث الأول: مفهوم بالبناء غير الشرعي**

**المبحث الثاني: مفهوم التسوية**

### المبحث الأول: مفهوم البناء غير الشرعي

من أجل الخوض و فهم قوانين تسوية البناء غير الشرعي، كان لزاما البحث أولا في مفهوم البناء غير الشرعي.

#### المطلب الأول: تعريف البناء غير الشرعي

لم يأتي المشرع الجزائري في أي نص سواء كان تشريعيًا أو تنظيميًا على ذكر مصطلح البناء غير الشرعي بشكل صريح، إلا من خلال نص التعليم الوزاري المشتركة الصادرة بتاريخ: المشتركة المؤرخة في 26 ذو القعدة 1405 الموافق لـ: 13 أوت 1985 التي جاءت بعنوان معالجة البناء غير المشروع، و التي تبين مختلق أشكال البناء غير القانوني و آليات تسويته<sup>1</sup>، مكتفيا بإعطاء تعريفًا عامًا للبناء كما أوردته المادة الثانية من القانون 08/15 المتعلق بمطابقة البناءات بنصها أنه: (( كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي و الخدمات ))<sup>2</sup>.

كما عرفته المادة 03 من القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية على انه (( كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني ))<sup>3</sup>.

و منه للوصول لتعريف للبناء غير الشرعي، لا بد أن نعود إلى التعريف اللغوي و التعريف الاصطلاحي ، حتى نصل أخيرا لتحديد التعريف القانوني.

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 ، صفحة 06.  
2- القانون رقم 08/15 ، مؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ( الجريدة الرسمية عدد 44 ، سنة 2008 ).  
3- قانون رقم 11/04 ، مؤرخ في 17 فيفري 2011 ، المتعلق بنشاط الترقية العقارية ، ( الجريدة الرسمية عدد 14 ، سنة 2011 ).

#### الفرع الأول: تعريف البناء غير الشرعي لغة

##### أولاً: التعريف اللغوي

مصطلح البناء غير الشرعي مركب من كلمتين: البناء - غير الشرعي بحيث سنعرف كل واحد على حدى:

##### أولاً: البناء:

هو من فعل بنا- يبني- بناء ، فيقال بنا منزلا أي شيده .

##### ثانياً: غير الشرعي :

نعني بالمشروعية بصفة عامة عدم مخالفة القانون و الخضوع لقواعده ، وتظهر مشروعية الفعل بالنظر إلى مدى احترامه للقواعد القانونية، والعكس صحيح فنقول أن عملا أو فعلا ما غير مشروع إذا لم يلتزم الشخص فيه بالقواعد القانونية و خالفها، ففي هذه الحالة يعد فعلا غير مشروع و في حالتنا هذه فإن البناء غير المشروع هو البناء المخالف للقوانين و الأنظمة المسيرة لقطاع البناء و التعمير.

<sup>1</sup> - بن دوحة إسماعيل ، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع القانون العقاري ، جامعة البليدة ، 2011/ 2012 ، الصفحة رقم 07 .

### الفرع الثاني : تعريف البناء غير الشرعي اصطلاحا

توجد عدة مصطلحات تقترب كثيرا من مفهوم البناء غير الشرعي و تختلف حسب زاوية الدراسة التي ينظر للبناء منها، منها البناء الفوضوي و البناء الغير صحي و البناء الهش و كذلك البناء القصديري، البناءات الفقيرة او المتخلفة، البناء غير السوي، البناء غير اللائق، كما أنه ينتشر عند المخططين الجغرافيين باسم البناءات غير المخططة أو أنه ذلك النسيج العمراني التلقائي<sup>1</sup>، أو التوسع العمراني غير المنظم<sup>2</sup>، حيث ان المشترك بين كل هذه المصطلحات هو أنها كلها بنايات غير شرعية و غير مطابقة للقانون .

### 1 - باللغة العربية:

نجد تسميات مختلفة كالبنائيات المتدهورة، البنائيات الفوضوية، سكن غير اللائق، البناء غير القانوني، البناءات غير السوية،..... الخ.

### 2 - باللغة الفرنسية:

Constructions sous-intégrées, constructions illégales, constructions irréguliers,

Constructions marginales, construction incontrôlées<sup>3</sup>, Constructions spontanées .bidon ville...

- 1 - بن دوحة إسماعيل ، مرجع سابق ، ص 07 .
- 2- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2011-2012، صفحة 06.
- 3- تكواشت كمال، مرجع سابق، صفحة 06.

### الفرع الثالث: تعريف البناء غير الشرعي قانونا

لم تحظ ظاهرة البناء غير الشرعي باهتمام المشرع الجزائري و لا الفقهاء القانونيين و لا حتى الاجتهاد القضائي و يعود السبب لاعتبارها ظاهرة مؤقتة و لا يمكن ان تدوم و هذا ما صعب من مهمة إيجاد تعريفا شاملا يعبر عن الظاهرة و يعطيها تعريفا دقيقا إلا أننا وبالرجوع إلى أهم القوانين المنظمة لمجال البناء في الجزائر و هو قانون 90/29 المتعلق بالبناء والتعمير<sup>1</sup> الذي من خلال بعض نصوصه نستطيع استخلاص تعريف له ، فقد أشارت المادة 76 مكرر 4 من نفس القانون إلى جريمة البناء بدون رخصة<sup>2</sup>، و اعتبرته من أخطر صور المخالفات في مجال التعمير، و كذلك جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص، المنصوص عليها في المادة 76 مكرر 5 من نفس القانون بالإضافة للمادة 77 منه و التي جاءت لتوقيع عقوبات على مخالفة أحكام القانون.

و من خلال التعمق في هذه المواد و أحكام القانون عموما نستطيع القول أن البناء غير المشروع "هو عدم الالتزام بالقواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير، سواء تعلق الأمر بتشديد بناية دون احترام رخص البناء، أو بعدم مراعاة مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، أو حتى الاعتداء على أراضي الغير التي قد تكون تابعة للأموال الوطنية، أو الأملاك الخاصة، وكذا الأملاك الوقفية".

كما عرفه الأستاذ تكواشت كمال كالتالي: ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون إحترام للقواعد التشريعية و التنظيمية السارية المفعول<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- قانون رقم 90/29 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير و المعدل و المتمم ، (الجريدة الرسمية عدد 52) ، سنة 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004.

<sup>2</sup> -وهو أن يقوم المخالف بإنشاء مباني أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها دون الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

**المطلب الثاني: تمييز البناء غير الشرعي عن البناءات الأخرى**  
كما ذكرنا سابقا توجد العديد من المصطلحات التي تقترب من مصطلح البناء غير شرعي، و سنتطرق للبعض منها كالآتي :

### الفرع الأول :البناء الفوضوي

#### تعريف البناء الفوضوي:

برزت تسميات عديدة لمفهوم البناء الفوضوي انطلاقا مما تضمنته كلمة البناء الفوضوي من صفات غير مقبولة وغير حميدة و غير قانونية، وأكثر الأسماء استعمالا هي: البناءات المتدهورة ، الأحياء القصديرية، الأحياء الفقيرة ،السكن غير اللائق، البناء غير القانوني، التوسع العمراني غير المنظم.....الخ-  
كما أنو تتواجد عدة تسميات مستعملة في اللغة الفرنسية والتي تعبر عن البناء الفوضوي،منها :

- البناءات غير المنظمة "Constructions illicites"

-البناءات المهمشة<sup>1</sup>، "Constructions marginales"

-البناءات غير المنظمة ، "Constructions irrégulière"

- Constructions spontanées

-bidon ville

1- بوجمعة خلف الله، العمران و المدينة ،دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر ، عين مليلة، 2005 ، صفحة 117 .

من خلال هذا المصطلح نستطيع تصور صورة بها عدة مباني غير متناسقة دون أي رابط و انسجام ،لم تراعى فيها أي ضوابط و لم تحترم المقاييس العمرانية<sup>1</sup> ، ومن هنا يمكن أن نعرفه كما يلي: "هو ذلك النمط من البناء الذي شيد دون احترام مختلف القواعد التشريعية والتنظيمية الضابطة لنشاط و حركة البناء والتعمير سواء بعدم الحصول على رخصة بناء مسبقة قبل الشروع في البناء أو بعدم الإلزام بأحكامها . أثناء التنفيذ أو بعدم الحصول على شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال<sup>2</sup> .

#### الفرع الثاني :البناء المحضور

#### تعريف البناء المحضور :

إنّ الحظر يعني المنع، وهو يعني الامتناع عن القيام بعمل، ونقول عن البناء أنه محظور عندما تشيّد بنايات في الأراضي الممنوعة عليها البناء فمثلا يمنع تشييد بنايات في المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية مثل الفيضانات، الزلازل و انجراف التربة و غيرها مناطق يمنع إقامة البناء عليها نظرا لخطورتها منها المناطق التي لا يصلها طريق عمومي أو طريق فرعي خاص يحظر البناء عليها و أيضا بنايات 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.

- 1 -حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004 ، صفحة 19.  
2 - عربي بايزيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2015 ، صفحة 24 .

### الفرع الثالث: البناء العشوائي

#### تعريف البناء العشوائي:

إنّ البناء العشوائي هو كل بناء أقيم خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء والتعمير و يمس بجانبين و هما المخالفة القانونية العقارية والمخالفة التقنية، فهو عبارة عن تجمعات نشأت في أماكن غير معدة أصلا للبناء، وذلك خروجاً عن القانون، وتعديا على أملاك الدولة والأراضي الزراعية، وفي غياب التخطيط أحيانا، ثم توسعت وانتشرت، وأصبحت أمرا واقعا وحقيقة قائمة، و تمتاز بتدني المستوى العمراني لها، وضعف الخدمات الاجتماعية، فهي تعكس واقع اجتماعي متدهور، وظرف اجتماعي واقتصادي متدني بالنسبة للبناء الاجتماعي للمدينة، حيث يقيم فيه مجموعة من الناس مستواهم المعيشي متدني، بالإضافة إلى سوء أحوالهم السكنية، ونجد أن هؤلاء السكان أتوا من مناطق مختلفة من الريف<sup>1</sup>.

ورغم اختلاف التسميات و تنوعها، يتبين أنّ معظمها تنصبّ في معنى البناء غير الشرعي و يكون بعدم احترام قواعد التهيئة والتعمير كعدم الحصول على رخصة البناء، أو عدم الالتزام بأحكام الرخصة والاعتداء على أراضي الغير.

<sup>1</sup> - مشنان فوزي ، دراسة ميدانية للتجمع الحضري (أولاد بشينة - طريق حملة ) الأحياء العشوائية واقعها وتأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة،مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية ،كلية العلوم الإنسانية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ،2015.

### المطلب الثالث :عوامل انتشار البناء غير الشرعي

عانت الجزائر منذ استقلالها من ظاهرة البناء غير الشرعي و لكنها لم تكن بالحدة و الانتشار الذي شهدته في السنوات الأخيرة و خاصة العقدين الماضيين و ذلك يرجع للعديد من الأسباب و المتغيرات التي حدثت في المجتمع الجزائري على كل المستويات.

### الفرع الأول:أسباب العامة

هناك العديد من الأسباب أدت و لو بصفة غير مباشرة إلى انتشار البناء غير الشرعية و منها الأسباب الآتية:

#### -أولاً: أزمة السكن:

تعتبر أزمة السكن السبب الرئيسي لتفشي البناء غير الشرعية، فالدولة غير قادرة على توفير المساكن لكل الأفراد بسبب تضاعف عددهم، و أمام هذا العجز فالأفراد يتصرفون بصفة عشوائية، مما يدفعهم إلى تشييد بنايات بطريقة غير قانونية ولو على حساب أراضى 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 و مساحات اللعب أو المخصصة للحديقة أو الفناء<sup>1</sup> ، وكل هذه التصرفات تؤدي إلى المساس بالمظهر الجمالي للبنىات و انتشار البناء غير الشرعية.

<sup>1</sup> - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 49.

### ثانياً : النزوح الريفي:

يعد النزوح الريفي أهم الأسباب التي ساهمت و بقوة في تنامي ظاهرة البناء غير الشرعي، و يطلق عليه في كذلك تعبير الهجرة نحو المدن، يعود سببه إلى عدم تنمية



المناطق الريفية، من حيث توفير الخدمات الأساسية التي يحتاجها الفرد في حياته اليومية ، وكذلك عزوف سكان الأرياف عن العمل الفلاحي، وقد كانت الأزمة الأخيرة التي عانت منها الجزائر أثناء العشرية السوداء سببا رئيسيا في تزايد النزوح نحو المدن ، بحثا عن أمان أكثر و عن حياة أفضل<sup>1</sup>، حيث يعمد النازحون إلى السكن على أطراف المدن أوفي أقبية البنايات أو في الفضاءات المهجورة من خلال بناء بنايات هشة و من هنا تتشكل رويدا رويدا أحياء بأكملها للبناء غير الشرعي .

### ثالثا : التقاعس الإداري:

نجد التقاعس الإداري أو التراخي واضح جدا من خلال عدم القدرة لأجهزة الدولة المختلفة و التي لها علاقة بمجال البناء على مراقبة عمليات البناء و قد يصل الأمر إلى تواطؤها خاصة في المناطق الأقل أهمية التي تضعف فيها المراقبة و الإدارية و قد يرجع الأمر إلى النقص كبير من حيث فعالية أجهزة المراقبة وليس عدم وجودها، لكن إذا ما سلطنا الضوء على مختلف القوانين التي سنّها المشرع الجزائري من أجل ضبط العقار بصفة عامة، فنجد أن القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل بالقانون 04/05 قد حدّد الجهات المعنية بمتابعة و مراقبة أشغال البناء، و نجد أن المادة 76 مكرر منه قد و سعت من قائمة و نطاق الموظفين المكلفين بالبحث و التحقيق في المخالفات إلى جانب الشرطة القضائية، و أيضا بصدر القانون 15/08 فهو بدوره قد وسّع من نطاق القائمة الواردة في المادة السالفة الذكر، و ذلك من أجل معاينة المخالفات و التحقيق فيها فقد أنشأ فرق للمتابعة و التحقيق بموجب المرسوم التنفيذي 19/156<sup>1</sup> الذي يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقيق.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 09/156 ، مؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها ،(الجريدة الرسمية رقم 27) ، سنة 2009 .

كما رأينا فالقانون الجزائري أنشأ أجهزة رقابية تسهر و تهتم بمراقبة و متابعة كل ما له علاقة بالبناء و التعمير ألا أن الأشكال الحقيقي يكمن في عدم الفاعلية الواقعية رغم تعددها و قد يكون المشكل الحقيقي يعود إلى عدم التنسيق الجيد و المحكم بين هذه المصالح، و ذلك لعدة أسباب أهمها نقص التشاور<sup>1</sup> .

### الفرع الثاني: أسباب خاصة

تتمثل هذه الأسباب في عدم الدراية الكافية بالقواعد القانونية التي تحكم رخصة البناء بوجه عام، و الإجراءات و الخطوات الواجب إتباعها انطلاقا من تحضير ملف طلب رخصة البناء إلى غاية استلامها، و أيضا الآجال القانونية التي يجب مراعاتها و النتائج المترتبة عليها، بالإضافة إلى التعسف الإداري الذي قد يتعرض له طالبي هذه الرخصة، بالأخص من طرف رئيس المجلس البلدي لأسباب غير و جيهة و التي تحرمهم من حق البناء الذي يعد أحد أوجه حق الملكية مما يدفعهم إلى البناء غير الشرعي<sup>2</sup> ،

أيضا صعوبة الحصول على شهادة المطابقة التي تعود إلى التغييرات التي تطرأ على تصاميم البناية، التي يبادر بها صاحب البناية أثناء عملية البناء، بالإضافة إلى المنازعات التي تثور بين طالبي الرخص والشهادات العمرانية و بين الجهات الإدارية المختصة بمنحها في حالة رفض هذه الأخيرة منحها أو التحفظات التي تضعها<sup>3</sup>.

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، الصفحة 38-39.

2 - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012 ، الصفحة 166.

3- لعويجي عبد الله، نفس المرجع، الصفحة 44.

### المبحث الثاني: مفهوم التسوية

كرس المشرع الجزائري مفهوم التسوية و لو بألفاظ متعددة و جعلها حل لكثير من النزاعات، التي يمكن حلها دون اللجوء إلى القضاء و تعقيدها، فوجد التسوية في المسائل الجمركية و المسائل التجارية<sup>1</sup> و كذلك في المجال الضريبي متمثلة في إجراء المصالحة، و على هذا النحو حاول المشرع الجزائري إيجاد صيغة قانونية لتكريس مفهوم التسوية في مجال البناء و التعمير و هذا ما سنتطرق إليه من خلال تعريف التسوية في المطلب الأول و معرفة خصائصها في المطلب الثاني ثم البحث عن مجال تطبيق التسوية في المطلب الثالث و الأخير.

### المطلب الأول: تعريف التسوية

تختلف التسوية في مجال التعمير و البناء عن التسوية في المجالات الأخرى، وقد جاء بها المشرع الجزائري لتخفيف من اللجوء إلى المسار القضائي في حل النزاعات المتعلقة بالبناء و العقار عموما ، و ذلك يرجع أساسا لتدخل الكثير من العوامل بالإضافة إلى التعمير في البناء غير الشرعي و التي لا يمكن لمرفق القضاء لوحده ان يتحكم أو يضبط الظاهرة .

حتى يتم التوصل لتعريف دقيق و قانوني للتسوية اوجب علينا التطرق للتعريف اللغوي و الاصطلاحي كما يلي:

1 - بوالسليو عبد المجيد، "التسوية القانونية في مخالفات التعمير"، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، عدد. 32، جامعة عنابة، 2012، صفحة 91.

### الفرع الأول: التعريف اللغوي للتسوية

كلمة التسوية جاءت من فعل سوى يسوي فهو مساو ، أي قومه و عدله و جعله معتدلا ، فنقول مثلا سوي الأرض أي جعلها مسطحة .  
و ضد كلمة تسوية هو الاختلاف و الافتراق و التخاصم.  
كلمة و تقابلها في اللغة الفرنسية Régularisation .  
و تستعمل كثيرا في العديد من المجالات مثلا:  
- تسوية النزاع وديا: استعمال الوسائل السلمية أو السياسية لحل المشاكل دون اللجوء للقوة مثل حل النزاعات التي تقع بين الدول.  
- تسوية المصاريف القضائية: أي حصر مجمل النفقات التي كانت بسبب دعوى ما أمام القضاء حتى يتم تعويضها من قبل احد أطراف الدعوى-  
- سندات تسوية: سندات تستعمل لتسديد المدين ما عليه للدائن.

### الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للتسوية

مما عرفنا سابقا أن الصلح هو احد أوجه التسوية و لهذا فإن تعريف الصلح يمكننا و يقربنا من معرفة التعريف الدقيق للصلح حيث ان الصلح عرفه الفقهاء على أنه إنفاق على حق متنازع فيه بين طرفين بمقتضاه يتم تنازل أحد الأطراف عن إدعائه مقابل أداء شيء ما .  
و عرفه كذلك الدكتور أحمد بوسقيعة ( بأنها تسوية لنزاع بطريقة ودية )<sup>1</sup> ، كما عرفته الأستاذة إبتسام القرام في مؤلفها المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري بأنه: ( عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما ومحملا من خلال التنازل المتبادل ) .

1- د: أحسن بوسقيعة المصالحة في المواد الجزائية بوجه عام وفي المادة الجمركية بوجه خاص، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، الصفحة 56..

من خلال تعريف الصلح نجد أن التسوية اصطلاحا تفيد منح المستفيد سندا قانونيا، وذلك لإثبات حقه أو وضعه الشرعي، إذن فالتسوية في مجال التعمير و البناء تكون على شكل قرار إداري يصدر من جهة مختصة قانونا، تمنحه للشخص الذي شيد بناء غير شرعي، ونقله من مجال المخالفة إلى المجال المطابق للقانون، أي تنقله من حالة المخالف للقانون إلى حالة مطابقة القانون.

### الفرع الثالث: التعريف القانوني للتسوية

لقد نص المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري 90/25<sup>1</sup> على التسوية، إلا أنه لم يورد تعريفا لها، وإنما تطرق إلى أحكام التسوية، ثم جاء المرسوم 85/212 الذي حدد المعايير التي تقوم عليها التسوية وإجراءاتها، و الملغى بموجب القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، و بقي الأمر على حاله إلى غاية سنة 2008 أين صدر القانون 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وذلك من أجل تسوية وضعية البناءات غير الشرعية بإجراء جديد يعرف "بتحقيق المطابقة"، وقد عرّفته المادة 2<sup>2</sup> من هذا القانون (( أنه الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير)) .

ومن هنا يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يعرف التسوية في مجال التعمير، إن ما حدد كيفية التسوية التي تتم عن طريق إجراء تحقيق المطابقة وتحديد مجالها، وذلك بمنح سندات قانونية تجعل البناء مشروعا ومطابقا للقانون بعدما كان مخالفا له.

1 - قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري، (الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990)، المعدل و المتمم بالقانون رقم: 95/26 المؤرخ في: 25/09/1995 (الجريدة الرسمية عدد 55 لسنة 1995)  
2- أنظر المادة 02 من القانون رقم 08/15، المرجع السابق .

### المطلب الثاني: خصائص التسوية

تعتبر التسوية إجراء جديد من أجل الحد من البناءات غير الشرعية التي عمّت الجزائر خاصة في الآونة الأخيرة والتي كرسّت أكثر من خلال صدور القانون 08/15 و هي تتمتع بالعديد من الخصائص نبينها في الآتي :

### الفرع الأول: التسوية شاملة و ملزمة

#### أولا : التسوية شاملة:

تعتبر من أبرز الخصائص إذ إنّ خاصية الشمولية التي جاءت بها أحكام القانون 08/15 أنها تتدخل لتسوية الوعاء العقاري للبناء من جهة، ومن جهة أخرى تسوية الوضعية العمرانية للبناء، وهذا عكس التسوية في ظل المرسوم 85/212<sup>1</sup>.

#### ثانيا: التسوية إلزامية :

إنّ عملية التسوية التي تتم بموجب تحقيق المطابقة تكنسي طابعا إلزاميا رغم أنّها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز البناء أو المالك، أو أصحاب المشاريع وكل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات اللازمة<sup>2</sup>، إلا أنّ صفة الإلزامية تظهر في العقوبات التي قررها القانون في حالة ما إذا لم تتم التسوية في الآجال المضروبة للتسوية وذلك بتقرير عقوبات كالغرامة و هدم البناء.

- <sup>1</sup>- تتم عملية التسوية في ظل المرسوم 85/212 بصفة جزئية بمعنى أنه تسوى وضعية البناء غير الشرعي من خلال تسوية وضعية قاعدته العقارية، دون أن تتعدى آثارها إلى الوضعية العمرانية للبناء.
- <sup>2</sup>- أنظر المادة 14 من القانون رقم 08/15 ، المرجع السابق .

### الفرع الثاني: التسوية استثنائية

إن إجراء التسوية في القانون 08/15 جاء بصفة مؤقتة لمواجهة و تسوية وضع استثنائي للبناء و العمران الجزائري، فهو يشمل البناءات المشيدة قبل صدور هذا القانون، وهذا ما أكدت عليه المادة 14 من نفس القانون<sup>01</sup>، وقد حدد المشرع مدة إجراءات التسوية ب 5 سنوات بدءا من سنة 2008 و الذي تم تمديده لمرتين متتاليتين حيث ينتهي الأجل الحالي إلى غاية 03 أوت 2019.

من جهة أخرى و على الرغم من أن البناء غير شرعي يعد بحكم القانون تعديا صريحا على العقار و هو الفعل المجرم و المعاقب عليه ، و توبع الكثير من أصحاب البناء غير الشرعي أما هيئات القضاء بجرائم تتعلق بالعقار، إلا أن إجراء التسوية لا يلتفت لهذا الجانب و لا يأخذه بالاعتبار بل فقط ينظر إلى إمكانية تحقيق التسوية من عدمها فقط ، و هذا ما يعتبر استثنائيا .

الفصل الثاني :

طرق تسوية البناء غير الشرعي

-المبحث الأول :

تسوية البناء غير الشرعي من خلال تسوية وعاءه العقاري.

-المبحث الثاني :

التسوية الشاملة للبناء غير الشرعي بتحقيق مطابقته

يعتبر الكثير من الفقهاء ان البناء العشوائي يعتبر ظاهرة اجتماعية بحتة في الغالب ، و لهذا فإن أي سياسة لكبح و القضاء على هذه الظاهرة لإتراعي الجانب الاجتماعي فيها ستقتل بكل تأكيد، و هذا ما ظهر عندما واجهت و تصدت الكثير من الدول للبناء غير الشرعي عبر إجراءات تصادمية مثل الهدم و المتابعات القضائية ، لهذا وجب التطرق للإجراءات التي أتبعها القانون الجزائري لحل و تسوية البناء غير الشرعي المنتشر بشكل كبير ، و هذا ما سيتم البحث فيه في هذا الفصل من خلال مبحثين أثنتين:

**المبحث الأول: تسوية البناء غير الشرعي من خلال تسوية وعاءه العقاري**

**المبحث الثاني : التسوية الشاملة للبناء غير الشرعي بتحقيق مطابقته**

**المبحث الأول: تسوية البناء غير الشرعي من خلال تسوية وعاءه العقاري**  
إن تسوية الوضعية العمرانية أو الإنشائية لأي بناء غير شرعي دون النظر في وضعية القاعدة العقارية المبني عليها لا تستقيم، وذلك يرجع بالأساس للارتباط بين العقار و البناء الذي عليه، و التسوية يجب أن تبدأ من الأصل.

### **المطلب الأول: تسوية وضعية العقارات الناتجة عن الأمر 26/74.**

هي مجموعة القطع الأرضية التي تصرفت فيها البلديات في إطار الأمر 26-74 المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لفائدة البلدية<sup>1</sup> و تم توزيعها على المستفيدين من أجل البناء تعد لها سندات مشهورة معترف بها لممارسة حق البناء، و تتم تسوية الوضعية عن طريق إتمام الإجراءات المتخلفة لعملية إدماج القطعة ضمن الإحتياطات العقارية و تصحيح نقل الملكية إلى المستفيد بواسطة سند مشهور و تشمل التسوية المذكورة الحالات التالية :

### **الفرع الأول: تسوية وضعية الأراضي قبل اكتمال عملية إدماجها .**

في هذه الحالة تتم عمليات تسوية وضعية هذه الأراضي التي لم يكتمل إدماجها في الإحتياطات العقارية للبلدية متى كانت مدخلة في مساحات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال و برامج سكنية أو تجهيزية انطلقت قبل صدور قانون التوجيه العقاري التي لم يكتمل إدماجها في الإحتياطات العقارية طبقا لما يلي :

### **أولا: طبقا للمادة 86 من قانون التوجيه العقاري :**

حيث تنص المادة 86 من قانون التوجيه العقاري في فقرتها الأولى على أن: « تدمج نهائيا في الإحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عملية التعمير في شكل مناطق حضرية و مناطق صناعية، و برامج سكنية و تجهيزية أخرى انطلقت قبل إصدار هذا القانون و كانت حسب الحالات موضوع مداوات موافق عليها قانونا أو موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة الأراضي لأجل البناء و/أو أعمال إنشائية.

1- الأمر 26-74 المؤرخ: 20-02-1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلدية،(الجريدة الرسمية عدد

و تحول هذه البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات طبقا للمخططات المقررة، والكيفيات الأخرى لتصحيح عمليات شراء القطع الأرضية و بيعها و هي تلك المنصوص عليها لتطبيق الأمر رقم 26-74 المؤرخ 20 فبراير سنة 1974 المذكور أعلاه. يتحمل مستعمل القطعة مصاريف العمليات مع دفع التعويضات المحتملة»، أي أن عملية الإدماج تتم بقوة القانون<sup>01</sup>، و تحتاج فقط لمواصلة الإجراءات طبقا للأمر 26-74 الذي يبقى ساريا إلى حين الانتهاء من عمليات التسوية عن طريق مداولة للإدماج تصدر عن المجلس البلدي على أساس تعويض تقدره أملاك الدولة طبقا للتقدير المحدد في المرسوم 86 -02 المؤرخ في 07-01-1986 الذي يضبط كيفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في إحتياطاتها العقارية ، ثم تحول القطعة إلى الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لتصحيح عملية شراء القطعة و بيعها إلى المستفيد من التسوية.



**ثانيا- طبقا للتعليمتين الوزاريين رقم 01 و 02 المؤرختين في 02-01-1993 و 31-07-1994:**

و هي التعليمات الصادرة بالاشتراك بين وزارات الإسكان و الداخلية و المالية رقم 01 بتاريخ 02-01-1993 و التعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخة في 31-07-1994 المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للخواص الذين استفادوا من قطع أرضية مساحتها أقل أو تساوي 400 م<sup>2</sup> أو الأراضي التي وزعت على محترفي التهيئة و النشاط العقاريين دون أن تكتمل عملية إدماجهما عن طريق إعداد عقد الملكية و أسندت بمقتضاهما عملية متابعة أشغال التسوية إلى خلية التنسيق و المتابعة .

1 -قرار مجلس الدولة رقم 22779 بتاريخ 22-03-2006 غير منشور ، انظر حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة، الجزائر ، 2004 ، صفحة 42 .

على مستوى لجنة الدائرة المعتبرة في حالة اجتماع دائم إلى غاية التسوية النهائية لجميع الملفات المطروحة عليها<sup>1</sup>، كما صدرت في نفس السياق المذكرة رقم 6476 بتاريخ 01 ديسمبر 2001 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تبين أن تسوية وضعية الأراضي الممنوحة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري المستفيدة في إطار الاحتياطات العقارية و التي حولت ملكيتها إلى الدولة بموجب المادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994<sup>2</sup> تتم عن طريق توجيه طلب بالتسوية و إعداد عقد الملكية إلى خلية التنسيق و المتابعة كما حددته التعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخة في 31-07-1994 السابقة لتتولى مديرية أملاك الدولة بعد ذلك تحرير عقد الملكية مباشرة بعد إيداع طلب التسوية.

**ثالثا- طبقا للمادة 59 من قانون المالية لسنة 1999:**

هو القانون 98-12 المؤرخ في 31-12-1998 المتضمن قانون المالية 1999 الذي ينص على أن « تنقل مجانا إلى دواوين الترقية و التسيير العقاري كل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، التي استعملت كوعاء للبناء المنجز من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري كل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة، التي استعملت كوعاء للبناء المنجز من طرف هذه الدواوين في إطار برامج السكن الاجتماعي قبل تاريخ نشر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري، و التي لم تسولى عند تاريخ 31 ديسمبر سنة 1998.

1 - سماعين شماعة ،الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ،مذكرة ماجستير فرع عقود و مسؤولية ،كلية الحقوق الجزائر ، سنة 1998-1999 ، صفحة 16 .  
02- المرسوم التشريعي 08-94 المؤرخ في 26-05-1994 يتضمن قانون المالية لسنة 1995 .

### الفرع الثاني: تسوية وضعية أراضي الموزعة دون سندات رسمية .

وتشمل هذه الحالة الأراضي التي تدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية التي تم توزيعها دون سندات مشهورة، أين أسندت تسوية هذه الحالة أيضا إلى خلية التنسيق و المتابعة بموجب التعلية المشتركة بين الوزارات رقم 01 بتاريخ 02-01-1993 التي ألزمت المستفيد بإيداع تصريح كتابي يتعهد فيه بتكملة الثمن في مدة لا تفوق ثلاثة أشهر، إذا ما توقف العقد النهائي على ذلك.

والأصل أن يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسوية وضعية هذه الحالات بعد دفع ثمن الحيازة مباشرة ، دون حاجة إلى الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين كما نصت عليه المادة 86 من قانون التوجيه العقاري، فقد أكد مجلس الدولة الحكم في قراره<sup>1</sup> بتاريخ في 28-05-2000 «...حيث أنه فيما يتعلق بالوجه الذي أثاره المعارض فيما يخص منع ممثلي الجماعات المحلية من التصرف في القطع الأرضية العارضة التابعة للغير و ذلك بموجب القانون رقم 90-25 المؤرخ : 18-11-1990 و أنه في- قضية الحال باطل بما أن تحرير العقد هو الذي تم لوحده في 21-11-1990 . وأنه على عكس ذلك فإنه خلال مداولة البلدية و حتى عن قيام (ب.ع) في 1989 بالدفع فإن البلدية كانت مختصة لتحرير مثل هذه العقود. وأنه بالفعل فإن عقد البيع هو النتيجة الطبيعية للإجراء المتخذ قبل صدور القانون المؤرخ في 18-11-1990.»

1 - قرار مجلس الدولة رقم 193370 بتاريخ 28-05-2000 ، حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة،الجزائر ، 2004 ، صفحة 46 .

### المطلب الثاني : تسوية وضعية الأراضي غير الممسوحة بفعل الحيازة .

عرف الفقهاء الحيازة على أنها سند إداري يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بناء على طلب للحائز للعقار أو الحائزين<sup>1</sup>، وعرفها البعض الأخر على

أنها وضع اليد على الشيء مع استمرارها مدة معينة والتصرف فيه. أي أنها سلطة فعلية أو واقعية يمارسها الحائز على القطعة الأرضية في موضوعنا هذا بحيث تكون النية من وراءها هي التملك، و هذا ما جعل القانون يعتبر الحيازة سببا في للوصول لحق التملك بتوافر شروطها طبعاً.

و هذا ما أخذ به المشرع الجزائري عبر منح الحائز للعقار ما دامت تتوفر شروط الحيازة (العينية و الهادئة و المستمرة و المدة القانونية) سنداً للحيازة يؤول بعدها إلى سند للملكية و كلا السندين يعطوه الحق في البناء و التشييد على ذلك العقار ، كما ورد في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، و القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

### الفرع الأول: تسوية الوضعية العقارية للبناء غير الشرعي بفعل تسليم شهادة الحيازة

بهدف تسريع عملية التطهير الملكية العقارية<sup>3</sup> و تسوية وضعية الحائزين للعقارات من نوع الأملاك العقارية الخاصة عن طريق منحهم السند الذي يمكنهم من كافة سلطات ، استحدث المشرع شهادة الحيازة.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2006، الصفحة 92.

<sup>2</sup> - د محمودي عبد العزيز ، تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مشورات بغدادي، الجزائر، طبعة 2009 ، صفحة 235 .

وأعطى الحق لكل حائز لعقار ما غير ممسوح مع توفر شروط الحيازة المنصوص عليها قانوناً في الحصول على سند الحيازة او شهادة الحيازة حيث أن المادة 39 من قانون التوجيه العقاري تنص على أن :

(( يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة ، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية و لا لتشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى « شهادة الحيازة » و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري، و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي )) و سند الحيازة يسمح بالحصول على رخصة البناء من أجل البناء الذاتي<sup>1</sup>.

و قد عرفت هذه الشهادة، بأنها سند حيازي إداري<sup>2</sup> اسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للأشكال القانونية و في حدود سلطاته و اختصاصه المستمد من المواد 39 و 40 من قانون التوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27-07-

<sup>3</sup>1991، يتضمن شهر الحيازة بناءا على تصريح من الحائز، و تخضع لشكليات التسجيل و الشهر، و هي تتطلب شروطا و إجراءات لتحريرها و يترتب آثار مهمة :

#### أولا : شروط و إجراءات تسليم شهادة الحيازة :

يستلزم قانون التوجيه العقاري طبقا للمادة 39 منه و المرسوم التنفيذي 91-254 السابق مجموعة من الشروط لتسليم شهادة الحيازة يمكن تقسيمها، إلى شروط تتعلق بالعقار و شروط تتعلق بالحيازة:

1 - غنيمة لحو، شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري ، مجلة المحكمة العليا 2004، عدد خاص ، الجزء الثاني ، صفحة 146 .

<sup>2</sup>د محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، صفحة 238.

<sup>3</sup>- المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27-07-1991 ، يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة ،(الجريدة الرسمية عدد 36 سنة 1983) ، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990.

#### 1-شروط تتعلق بالعقار الذي ترد عليه الحيازة:

- و هي أن ترد الحيازة على الأملاك العقارية الخاصة، فلا يجوز تحرير هذه الشهادة على العقارات التابعة للأملاك الوطنية أو الأملاك الوقفية<sup>1</sup>، إذ أن البناية المستحدثة غير الشرعية في حكم عدم قانونا لكنها تؤسس للحيازة.

- أن لا يكون العقار مملوكا بسند صحيح منتج في نظر القانون، و السند الصحيح هو السند المشهر كما وضحته المادة 828 من القانون المدني.

- أن لا يقع العقار في منطقة ممسوحة، فالمسح أساس للتطهير و التسوية النهائيين و لا يقبل بعد إتمامه غير الدفتر العقاري عند إتمامه كوسيلة لإثبات الملكية العقارية.

#### 2- شروط تتعلق بالحيازة في حد ذاتها: و هي شروط تتعلق بعناصر و خلو الحيازة العقارية من العيوب:

أ- **عناصر الحيازة:** تتشكل عناصر الحيازة في هذه الحالة من العنصر المادي و المعنوي، فإذا كان العنصر المادي يتمثل في السيطرة الفعلية المادية على العقار محل الحيازة من خلال القيام بالأعمال المادية التي يقتضيها استعمال هذا العقار و في هذه الحالة يعتبر البناء غير الشرعي عملا ماديا و وجها لاستعمال الأرض، فإن العنصر المعنوي يتمثل في نية الحائز القيام بالأعمال المادية لحساب نفسه فيظهر بمظهر المالك.

ب- **مدة الحيازة :** إذا كانت المواد 39 من قانون التوجيه العقاري، و المواد 808 و ما يليها من القانون المدني لا تشترط مدة معينة لقيام الحيازة بعنصرها المادي و المعنوي، فإن المادة 02 من المرسوم 91-254 المؤرخ في 27-07-1991 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها قد اشترطت مدة سنة واحدة على الأقل من ممارسة العناصر و اعتبرتها كافية لقيام الحيازة و تسليم شهادة .

## الفصل الثاني : طرق تسوية البناء غير شرعي

01-أنظر المادة 2 من قانون 25-90،المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

**ج-خلو الحيابة العقارية من العيوب:** و هي العيوب المحددة بالمادة 808 من القانون المدني التي تنص أن:

« لا تقوم الحيابة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح. إذا اقترنت الحيابة بإكراه أو حصلت خفية أو كانا فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيابة أو التباس عليه أمره إلا من الوقت الذي تزول في هذه العيوب ».

و على هذا يجب أن تكون الحيابة العقارية ظاهرة و علنية، هادئة بدون عنف أو إكراه، واضحة لا لبس غموض فيها على أن الحائز يمارس الأعمال المادية باسمه و لحسابه. **ثانيا- إجراءات تسليم شهادة الحيابة**

هذه الإجراءات جاء بها المرسوم التنفيذي 254-91 السابق و فرق بين نوعين، الإجراء الفردي و الإجراء الجماعي:

**1- الإجراء الفردي:** يقوم الحائز بتقديم طلب<sup>1</sup> يتضمن كل بيانات تتعلق بهويته و بتحديد العقار محل الحيابة تحديدا دقيقا و عن طريق إيراد المعلومات حول قوامه و مساحته و كل الأعباء، و يرفق هذا الطلب بملف<sup>2</sup> يتكون من :

- شهادة الحالة المدنية للطالب .

- تصريح شرفي طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم 254-91.

- مخطط يبين حدود وضعية العقار .

<sup>1</sup>-طبقا للمادة 02 من المرسوم تنفيذي رقم 254-91 ، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 08 و 09 نفس المرجع.

و يوجه الطلب و الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، الذي يتولى بدوره تسليم الطالب شهادة الحيابة التي تخضع للنشر على لوح البلدية و في الجرائد الوطنية عندما يخص الطلب عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض كائنة بموقع حضري لبلدية تصل السكانية بها إلى 20.000 نسمة على الأقل كما أنها تخضع للإشهار على مستوى المحافظة العقارية و تمسك بطاقتها على الشكل الشخصي، بعد ضمان نشر مضمون الطلب على مستوى مصالح أملاك الدولة.

**2- الإجراء الجماعي:** يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري<sup>1</sup>، حيث يقوم الوالي بإصدار القرار المتضمن الشروع في الإجراء بناء على طلب السلطة المسؤولة عن البرامج المذكورة، و يودع هذا القرار لدى البلدية لينشر في مقرها و الساحات العمومية و في إحدى الجرائد لكي يتمكن كل راغب من تقديم طلب شهادة الحيازة الفردي<sup>2</sup>.

**ثالثا- آثار تسليم شهادة الحيازة:** و من هذه الآثار أن شهادة الحيازة تسمح بـ:

1- بالحصول على رخصة البناء طبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 المتضمن كفاءات تحضير شهادات التعمير بينما لا تخول المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير هذا الحق إلا للمالك.

2- تسمح بتسوية الوضعية العمرانية للبناء المشيد على القطعة محل الحيازة و الاستفادة من سند تحقيق المطابقة طبقا لمقتضيات المادة 35 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

3- كما أنها تسمح بتأسيس رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ضمنا للقروض ذات الأمد المتوسط و الطويل لأجل تشجيع الوظيفة الاجتماعية للأرض<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> -أنظر للمادة 03 من المرسوم 91-254،مرجع سابق .

<sup>2</sup> -أنظر للمادة 05 من المرسوم 91-254،نفس المرجع .

<sup>3</sup> -غنيمة لحو ، المرجع السابق ، صفحة 146.

و ذلك عن طريق استثمارها و القيام بمشروع البناء، أو إتمام إنجاز البناءة و تأهيلها طبقا للشروط الممكن فرضها من قبل لجنة الدائرة قبل تسوية وضعية البناء غير الشرعي، كما نصت على ذلك المادة 07 من المرسوم رقم 10-166 المؤرخ في 30-06-2010 الذي يحدد كفاءات و شروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن.

4- إدخال الأملاك العقارية ضمن الدورة الاقتصادية و المساهمة بصفة غير مباشرة في التنظيم العقاري<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: تسوية الوضعية العقارية للبناء غير الشرعي إثر تحقيق عقاري .**

أعطى المشرع الجزائري الحق في تسوية وضعية العقار محل الحيازة عبر تملكه للحائز بسند للملكية و هذا ما نصت عليه الفقرة 1 من المادة 04 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري:

« يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته و تسليمه سند ملكية »، قد استحدث المشرع هذا الإجراء

## الفصل الثاني : طرق تسوية البناء غير شرعي

لتسليم الحائز سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري الذي حل محل عقد الشهرة لإثبات التقادم المكسب<sup>2</sup>.

يتطلب هذا الإجراء شروطا و إجراءات بينها القانون 07-02 السابق و المرسوم التنفيذي 08-174 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري :

**1- شروط تتعلق بالعقار:** ه نفس الشروط المطلوبة في العقارات التي يتم تسويتها بموجب شهادة الحيازة و هي :

1 - المرسوم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بعقد الشهرة، (الجريدة الرسمية رقم 21، سنة 83).  
2- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، صفحة 126.

- أن ترد الحيازة على العقارات التي تقبل التملك الخاص، فلا يطبق هذا الإجراء على الأملاك العقارية الوطنية أو الأملاك العقارية الوقفية<sup>1</sup>.

- أن لا يكون العقار محل التسوية مملوكا بسند، و عند ظهوره أثناء التحقيق يرتب رفض منح سند الملكية لأن إجراء تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري يهدف إلى تطهير الوضعية العقارية كما ورد في قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا المؤرخ في 09-03-1998 « و عليه فإن رفض إشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسسا لأن المرسوم 83-352 يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية لأملاك غير الممسوحة ».

- يجب ان يكون العقار واقع في بلدية غير ممسوحة وفقا للمادة 02 فقرة 01 من طبقا للأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>، وهو نفس الشرط من اجل إعداد عقد الشهرة<sup>3</sup>.

**2- شروط الخاصة بالحيازة:** هي أن تتوافر الحيازة على عنصرها المادي و المعنوي و خلوها من العيوب على أن تستمر بهذا الشكل للمدة الكافية لاكتساب العقار بالتقادم المكسب كما نصت على ذلك المادة 14 من القانون 07-02:

«إذا نتج عن تحليل التصريحات، و الأقوال و الشهادات، و كذا الوثائق المقدمة و التحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على الملكية، عن طريق التقادم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري».

- 1 - المادة 03 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري - (الجريدة الرسمية رقم 15 سنة 2007).
- 2 - للأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و إعداد مسح الأراضي العام، (الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975).
- 3 - بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الفتح للطباعة، الجزائر، 2002، صفحة 106.



## الفصل الثاني : طرق تسوية البناء غير شرعي

و مدة الحيازة المطلوبة في هذه الحالة تقدر بخمسة عشر سنة كاملة، كما بينته المادة 827 من القانون المدني في فقرتها الأولى<sup>1</sup>، و لا يمكنها أن تشمل مدة التقادم القصير التي تتطلب سندا صحيحا فعلية التحقيق العقاري كما أسلفنا تنصب على العقارات بغير سند كما أن المحقق العقاري لا يملك تقدير عنصر حسن النية الذي يختص به القاضي لوحده<sup>2</sup>.

**ب- إجراءات تسليم سند الملكية إثر عملية تحقيق عقاري:**

تتم إجراءات تسليم سند الملكية إثر عملية تحقيق عقاري كما فصلها المرسوم التنفيذي 174-08 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري عبر الإجراء الفردي و الإجراء الجماعي:

**1- الإجراء الفردي:** بمقتضاه يقوم الحائز بإعداد طلب يلتمس فتح تحقيق عقاري و يشتمل على بيان معلوماته الشخصية و بيان سلطته على العقار، و كل المعلومات المتعلقة بالأعباء و الارتقاقات التي تثقل العقار محل الحيازة، و يرفق بالملف التالي :

- مخطط طوبوغرافي للعقار، تلحق به بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري .

- كل وثيقة أو سند يدعم موقف الطالب في ممارسة الحيازة و لو كان عرفيا.

و يوجه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص، الذي يتولى خلال شهر من ذلك إصدار مقرر تعيين محقق عقاري برتبة مفتش أملاك الدولة على الأقل، لينتقى تصريحات الحائز التي توضح مضمون العنصرين المادي و المعنوي في الحيازة العقارية و مدتها، و لا يكتفي بذلك بل أنه يقوم بكل التحريات و التحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها و ضمان عدم المساس بأملاك الدولة و حقوق الغير و لضمان يقوم المحقق العقاري بالانتقال الميداني إلى القطعة من أجل دراسة احتجاج و اعتراض الغير.

<sup>1</sup>- مع مراعاة المادة 07 من القانون المدني بالنسبة للحالات التقادم التي إنطلقت قبل نفاذ الامر 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني التي تتطلب 30 سنة لاكتساب العقار .

<sup>2</sup>-انظر قرار المحكمة العليا رقم: 201978 بتاريخ 26-07-2000، مجلة المحكمة العليا لسنة 2004، عدد خاص، صفحة 331..

<sup>3</sup>- المرسوم التنفيذي 174-08 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري.

ليحرر عند نهاية أعماله محضرا نهائيا بنتائج التحقيق على أساسه يتم في حالة معاينة التقادم المكسب الموافقة على ترقيم العقار باسم المالك و شهر الحقوق و تسليم المالك سند ملكيته طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم 174-08 المؤرخ في 19-05-2008.

- في حالة تقديم الطالب للتحقيق سند ملكية محرر قبل 01-03-1961، و جب أن يتضمن الملف التقني صورة أصلية أو نسخة واضحة مصادق عليها من الجهات المختصة للسند الحائز<sup>1</sup>.

## 2- الإجراء الجماعي:

نصت عليه المادة 6 من القانون 02-07 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، عن طريق تحقيق عقاري



((يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت ،غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برنامج بناء أو تهيئة عقارية ،ريفية أو حضرية))<sup>2</sup>، في هذه الحالة يمكن تحريك التحقيق العقاري بصفة جماعية بقرار من الوالي<sup>3</sup>، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي و حسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية إذا ما تعلق الأمر بإنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية، و هي عمليات تكسي طابع المنفعة العامة الخاضعة للنشر و الإشهار الواسعين بهدف تمكين كل حائز معني من تقديم طلب فتح تحقيق عقاري مرفق بالملف – المبين في الإجراء الفردي- أمام مديرية الحفظ العقاري خلال أجل معين<sup>2</sup>، و يعقبه بعد ذلك مباشرة إجراءات التحقيق العقاري .

1- زروقي ليلي و حمدي باشا عمر ،المنازعات العقارية ،دار هومة للطباعة ،الجزائر،2006،صفحة 324..  
2-تصريح المدير العام للملاك الوطنية بوزارة المالية،حول دور قانون التحقيق العقاري في التهيئة العقارية ،جريدة الشروق ،العدد 1788،بتاريخ 11-09-2006 نصفة 5.  
3-د:نعيمه حاجي ،المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ،دار الهدى، 2009صفحة 20.

### المطلب الثالث :تسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي بفعل عملية المسح

إن المسح أداة للتطهير العقاري الشامل و فرز الملكيات و مختلف الحقوق العقارية، إذ يتكفل بتحديد معالم الأرض و تقسيمها إلى وحدات ملكية و إعطائها أرقاما خاصة و رسم مخططاتها يرتب بعد إتمام إجراءاته، إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و تحرير محضر بالتسليم طبقا للمادة 08 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على أن :

« تودع وثائق الأراضي لدى المحافظة العقارية و ذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري، و يتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية. يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ». .  
ليقوم المحافظ العقاري مباشرة بعد ذلك بعملية ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري و هي العملية التي يترتب عليها تسوية وضعية الملكية العقارية لبعض البنايات غير الشرعية بفعل عملية الترقيم المؤقت.

### الفرع الأول: تسوية وضعية الوعاء العقاري بفعل الترقيم المؤقت

تخص هذه الحالة حائز العقار الذي لم يتمكن من إثبات سند الملكية أثناء عملية التحقيق العقاري التي يباشرها محققان عقاريان تابعان لأملاك الدولة و الحفظ العقاري بمناسبة عملية المسح، فيقرر لذلك التمسك أمامهما بالوضع الظاهر<sup>1</sup> عن طريق إثبات عناصر الحيابة بالشهادات المكتوبة أو الجبائية أو أي وثيقة تدعم طلبه لا سيما البناء غير الشرعي

## الفصل الثاني : طرق تسوية البناء غير شرعي

المشيد فيقوم المحقق في هذه الحالة بالتحري و تحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، و بجمع كل العناصر الضرورية لتقدير الحيازة المثارة عن طريق:

1-انظر المذكرة رقم : 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 الصادرة عن مديرية العامة للملاك الوطنية تتعلق بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيق العقاري المندرجة في إطار مسح الاراضي العام .

- الاستماع إلى شهادات الملاك المجاورين و كل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف المالك.

- التأكد من أن هذه الحيازة لا تمارس على الأملاك أو الحقوق العقارية التابعة للأملاك الوطنية بالخصوص العقارات التي تقرر ضمها بفعل التأميم أو الحماية أو أيلولة بعض الأملاك الشاغرة التابعة للدولة، إذ أن المبدأ يقضي بجواز تمسك الحائز بحيازة الأملاك العقارية الوطنية في مواجهة الخواص و لا يثبت له ذلك في مواجهة الدولة.

و بعد الانتهاء من عملية المسح و إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار مؤقتا تبعا لتقدير توافر عناصر الحيازة القانونية<sup>1</sup> و شهره في شكل:

1- ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر: بالنسبة للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية أن حيازتها قانونية مستوفية لجميع الشروط و خالية من العيوب، و أنها استمرت كذلك مدة التقادم المكسب المقدرة بـ 15 سنة من تاريخ بداية الحيازة إلى تاريخ الإمضاء على محضر استلام ووثائق المسح، طبقا للمادة 13 من المرسوم 63-76<sup>2</sup> التي تنص : « يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال، و يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت ».

<sup>1</sup>-نعيمه حاجي ، مرجع سابق،صفحة 96.

2-المرسوم 63-76 المؤرخ في 29-03-1976 ،المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،(الجريدة الرسمية عدد 30لسنة 1976).

2- ترقيم مؤقت لمدة سنتين: بالنسبة للعقارات التي يحوزها أصحابها و لا تمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكيتها على ضوء أعمال المسح و السندات المقدمة، فيقوم بترقيمها طبقا للمادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على: « يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية ، و

## الفصل الثاني : طرق تسوية البناء غير شرعي

عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية. و يصبح هذا التقييم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني «، و يترتب على ترقيم العقار تسليم المستفيد شهادة التقييم المؤقت، و هي سند يمكن المستفيد من تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي على اعتبار أنها تولد نفس آثار شهادة الحيازة طبقاً للمادة 10 من قانون القانون 22-03 المؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004

تبعاً لذلك و على وجه القياس على آثار شهادة الحيازة، فإن شهادة التقييم المؤقت المسلمة للمستفيد ستسمح له بأن يتصرف في العقار محل التسوية « تصرف المالك الحقيقي » عن طريق:

1- الحصول على رخصة البناء، كما أنها تسمح بتسوية الوضعية العمرانية للبناء المشيد على القطعة محل الحيازة والاستفادة من سند تحقيق المطابقة.

2- تأسيس رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض ضماناً للقروض ذات الأمد المتوسط و الطويل، بهدف القيام بمشروع بناء أو إتمام إنجاز البناء و تأهيلها طبقاً للشروط التي يمكن أن تفرض من قبل لجنة الدائرة قبل تسوية وضعية البناء غير الشرعي.

1-أنظر للمادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق

### الفرع الثاني: تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء غير الشرعي على الأملاك و الخاصة .

أدى شيوع العمل بالعقد العرفي في المعاملات العقارية، إلى عدم مراعاة الملاك والحائزين لقوانين التعمير أثناء تشييد مساكنهم إلى ظهور بنائات ومنشآت فوق ملكيات عقارية محل العقد العرفي<sup>1</sup> وخاصة فوق الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، و هو الأمر الذي حتم على الدولة تشريع قوانين لتطهير وتسوية مثل هذه الوضعية، حيث صدر المرسوم 85-2012 الذي يخول الإدارة إبرام عقود إدارية من أجل نقل أملاكها العقارية للغير نذكر منها العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البنائات الغير شرعية المبنية على أملاك الدولة الخاصة وذلك تنفيذاً للمرسوم رقم 85/212 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضى عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن<sup>2</sup>.

وهو ما تم التأكيد عليه، بمناسبة صدور قانون المالية لسنة 2005، الذي يسمح بتسوية الوضعية القاعدية العقارية، حيث نصت على ذلك المادة 48 من القانون 21-04 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 بقولها: « في حالة تشييد

## الفصل الثاني : طرق تسوية البناء غير شرعي

البنائيات برخصة بناء و بدونها على أرض ذات أصل تابع لأملاك خاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة طبقا للتشريع المتعلق بالتهيئة و التعمير و التي يكون في مقدور مالكيها الظاهر الذي لا يتوافر لديه سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عملية المسح العام، دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملاك الدولة تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات و البنائيات.

<sup>1</sup>-د محمودي عبد العزيز ، مرجع سابق ، صفحة 235 .  
<sup>2</sup>- المرسوم رقم 85/212 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، (الجريدة الرسمية عدد 34 لسنة 1985).

و في حالة عدم تبرير الدفع، كليا أو جزئيا يتم القيام بقيد مؤقت إلى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لا يمكن أن يقل عن قيمة السوق الحالية و التي توصل مصالح أملاك الدولة تحصيله طبقا للتشريع المعمول به و لا تطبق أحكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت. و يجري حينئذ مسح الأرض و قيدها باسم الدولة «،حيث تعالج المادة السابقة وضعية الملكية العقارية للبنائيات غير الشرعية المشيدة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بشروط و هي:

- أن يرخص القانون بعملية التنازل عن القطعة الأرضية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة مثل حالة المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-454 المحدد لشروط إدارة أملاك الدولة<sup>1</sup>.

- أن تكون القطعة الأرضية تابعة للأملاك العقارية الوطنية الخاصة فلا يجوز تسوية وضعية البنائيات المشيدة على الأملاك العقارية الوطنية العامة و أن تشتتل الأرض على البناء المشيد برخصة بناء أو بدونها، بشكل مندمج بالأرض لا يمكن فصله دون هدم و هو ما قصده المادة السابقة بقولها « لا تطبق أحكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت».

- و يتم بعد إيداع وثائق المسح التي تبرر عملية التنازل و الدفع ترقيم العقار و منح الحائز الدفتر العقاري إذا ما استطاع إثبات تأدية ثمن التنازل أمام المحقق العقاري، و في حالة العكس تقيد القطعة مؤقتا باسم صاحبها و يمنح شهادة الترقيم المؤقت، و في الحالتين تسوى وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي عن طريق منح الحائز سندا للملكية .

و إلغاء التصنيف في هذه الحالة هو عمل إداري انفرادي يعاين خروج ملك من مجال الأملاك الوطنية العامة التابع لجماعة إقليمية إلى مجالها الخاص و هو الأملاك الوطنية الخاص يترتب عليه:

## الفصل الثاني : طرق تسوية البناء غير شرعي

<sup>1</sup> - المادة 12 المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ،المتعلق بجرد الاملاك الوطنية ،  
(جريدة رسمية رقم 60 لسنة 1991 )

- انتقال تسيير القطعة الأرضية إلى الجماعة الإقليمية بموجب قرار بسيط .  
- إمكانية التصرف فيها تصبح ممكنة بعد انتقالها إلى مجال الأملاك و الخاصة<sup>1</sup> .  
وفقا لما سبق تصور القانون 08-15 ضمن أحكام مطابقة البناءات إمكانية تسوية وعاء  
البناء غير الشرعية المشيدة قبل 03-08-2008 على لأملاك العقارية الوطنية العمومية،  
إذا ما ورد احتمال إمكانية إلغاء تصنيفها فلقد نصت المادة 37 منه على أنه:

- « لا تكون البناءة المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية  
العمومية باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما،  
موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة بالمادتين  
16 و 36 أعلاه ».

- و لا يخلو هذا الطرح العام للمادة السابقة من الغموض بسبب عدم توضيح الإجراءات و  
الاختصاص في طلب إعادة تصنيف الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية المشيد  
عليها البناء غير الشرعي إذا لم يصدر أي نص تنظيمي للقانون 08-15 يبين الإجراءات و  
كيفية تسوية الوضعية العقارية للبناءات غير الشرعية.

---

<sup>1</sup>-المادة 04 فقرة 2 من قانون رقم 90-30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990  
يتضمن قانون الأملاك الوطنية (معدل و متمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو  
سنة 2008)،مرجع سابق.

### المبحث الثاني:التسوية الشاملة للبناءات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها

كما رأينا سابقا رغم كل الآليات التي أنتهجها المشرع الجزائري و عمل بها في  
اتجاه الحد من ظاهرة البناءات غير شرعية و التي اعتمدت على تسوية الحالة القانونية  
للعقار دون البناء المبني عليه، إلا أنها لم تفلح في محاصرة هذه الظاهرة و الحد منها بل  
بالعكس فإننا نلاحظ انتشارا كبيرا للبناء غير الشرعي بكل أنواعه، و هذا ما أوجب على

المشرع الجزائري التحرك لإيجاد حل جذري يشمل كل جوانب البناء غير الشرعي ، حيث أقر إجراء جديدا و شاملا لتسوية وضعية العقار عموما من خلال القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية بعد أن تبين أن تسوية وضعية البناءات لا يمكن أن تتم لو لم تصاحبها تسوية لعقار المبني عليها، فوضع معايير للبناءات التي يمكن معالجتها، و حدد لذلك الإجراءات الواجبة الإلتباع و السلطة المكلفة بالبت في تحقيق المطابقة و آجال ذلك .

و هو ما سيتم التطرق له من خلال هذا المبحث حسب الخطوات الآتية:

المطلب الأول: مفهوم و مجال تحقيق مطابقة البناءات

المطلب الثاني : إجراءات و آثار البت في تحقيق المطابقة .

### المطلب الأول: مفهوم و مجال تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية

ضمن هذا المطلب يتم التعرف على هذا الإجراء الجديد للتسوية و مجال تطبيقه من خلال: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية (الفرع الأول)، إجراءات و آثار البت في تحقيق المطابقة(الفرع الثاني).

#### الفرع الأول : مفهوم تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية

##### أولا / مفهوم إجراء تحقيق المطابقة:

- مفهوم تحقيق المطابقة: إن إمكانية تسوية وضعية البناء المستحدث أو الذي شيد دون أن يستوفي رخصة البناء مقبولة بشكل مسبق شريطة أن يتطابق البناء مع قواعد استعمال الأراضي المفروضة و مع قوانين التعمير في الرقعة الأرضية وقت التسوية و دون أن تتجاوز آثار تلك التسوية إلى إعفاء المخالف من العقوبات على أساس أن مناط رخصة البناء يتمثل في فرض و رقابة قواعد استعمال الأرض الواجبة على مشروع البناء فحق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>-أنظر المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم ، مرجع سابق .

حيث أقر المشرع الجزائري أحكام هذه التسوية بشرط احترام قواعد شغل الأراضي فنص بالمادة 02 من القانون 08-15 المؤرخ 20-07-2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها على أن تحقيق المطابقة هو:

**(( الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم ، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير ))**.

فالتسوية في ظل القانون 08-15 تختلف عن التسوية في ظل المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13-08-1985 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها ، كونها عملية إدارية و تقنية مؤطرة بقواعد استعمال و شغل الأراضي ذات الطبيعة الملزمة و القابلة للمعارضة بها أمام الغير و هي المخطط التوجيهي للتهيئة<sup>1</sup> و التعمير و مخطط شغل الأراضي و في غيابهما القواعد العامة للتهيئة و التعمير، يترتب عليها منح سندات التسوية التي تنقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون. **ثانيا- خصائص إجراء تحقيق مطابقة البناءات:**

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 08-15 بمجموعة من الخصائص و الميزات نلخصها فيما يلي:

1- أن عملية تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية تتم طبقا للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير:

فدراسة و بت الإدارة المكلفة في ملف تسوية البناءات غير الشرعية، يشبه إلى حد كبير دراسة طلب رخصة البناء في الحالة العادية عند ممارستها وظيفية الضبط الإداري.

<sup>1</sup>- المادة 10 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، مرجع سابق .



## الفصل الثاني : طرق تسوية البناء غير شرعي

2- أن تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي في القانون 08-15 أسلوباً للتسوية متأثر بمنهجية معالجة البناء غير الشرعية في ظل المرسوم 85-212 و التعليمات الوزارية المشتركة في 13-08-1985 المتعلقين بمعالجة البناء غير المشروع:

فقد ثبت اقتباس القانون 08-15 مجموعة من أحكام المرسوم و التعليمات المذكورين أعلاه بشكل غير مبرر، منها على سبيل المثال كيفية تحديد معايير التسوية المذكورة بالمادة 18، أو عند تحديد البناء المقصود من إجراء تحقيق المطابقة المذكورة بالمادة 16 من القانون 08-15<sup>1</sup>، كذلك عند إسناد عملية البت في تحقيق المطابقة إلى لجنة الدائرة و استبعاد البلدية، و نسجل كأثر على ذلك عدم توافق هذا الاقتباس مع الإطار الجديد للتسوية المبين في مفهوم تحقيق المطابقة، فقد كان يكفي النص على أن عملية تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية تتم في إطار قواعد شغل الأراضي و هو إطار يحدد و يضبط قابلية الأرض للبناء بشكل مفصل كما رأينا لم يكن معروفاً قبل 01-12-1990 تاريخ صدور قانون التعمير.

3- يتميز تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية في القانون 08-15 بأنه أسلوب شامل للتسوية:

إذ أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء و الوضعية العمرانية لها بأثر رجعي، فحق البناء كما بينا متفرع عن الملكية، و لا يجوز أن تتم التسوية بخلاف ذلك. و لا تخلوا هذه الميزة لإجراء تحقيق المطابقة من الإشكال و الغموض عند معالجة طلب تسوية الوعاء، إذ أن وزارة السكن و العمران قد تقدمت بمشروع القانون 08-15 لوحدها و لم تشترك فيه مع وزارة المالية بشكل تعذر معه صدور نصوص تطبيقية تبين كيفية تسوية وضعية الملكية العقارية لوعاء البناء غير الشرعية اقتصر الأمر على النصوص التي تبين كيفية تسوية البناء و هي:

1- انظر المادة 16 من قانون 08-15، مرجع سابق.

- المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء.

- المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد تشكيلتي لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء و كيفية سيرهما.  
- المرسوم التنفيذي 09-156 الذي يحدد شروط و كيفية تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها.

- القرار المؤرخ في 23-07-2009 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء.



## الفصل الثاني : طرق تسوية البناء غير شرعي

- فوزير السكن و العمران يختص طبقاً للمرسوم التنفيذي 189-08 المؤرخ في 01-07-2008<sup>1</sup>، باقتراح القوانين التي تنظم السكن و العمران و التسوية العمرانية، في حين يختص وزير المالية باقتراح و تنظيم قوانين الملكية و التسوية العقارية.

4- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية بالقانون 15-08 بأنها استثنائية و إلزامية:

فهي استثنائية لأن أحكام تحقيق المطابقة بالقانون 15-08 مؤقتة تم استحداثها لمواجهة وضع استثنائي، و يستمر لذلك تطبيقها مدة خمسة سنوات ابتداء من تاريخ نشر القانون 15-08 الموافق لـ 20-07-2008 كما بينته المادة 94 من القانون 15-08 التي لم تفلح هي الأخرى عند تحديد الأحكام المؤقتة و الأحكام الدائمة من قانون تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها كما بيناه سابقاً، و لعل السبب في ذلك يرجع إلى وحدة الموضوع المنظم و ارتباط نصوص القانون 15-08 عند إعدادها و تنظيمه بقانون واحد يتضمن نوعين من الأحكام الدائمة و المؤقتة .

كما أن عملية التسوية بموجب تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية تكتسي طابعاً إلزامياً رغم أنها لا تتحرك إلا بطلب حائز البناء، إذ يعد إلزامياً مطابقة كل بناية غير شرعية.

**1-** 189 مرسوم تنفيذي رقم 189-08، المؤرخ في 01 جويلية 2008، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن و العمران، (الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 2008)

### الفرع الثاني: مجال تطبيق تحقيق المطابقة

تحديد مجال عملية أو إجراء التسوية يستدعي تحديد مجال تحقيق مطابقة البناء، بما أن التسوية تتم عن طريق هذا الأخير، ومن هنا يجب أن نميز بين البناء غير الشرعية القابلة لتحقيق المطابقة و البناء غير القابلة لتحقيق المطابقة، حيث و بتفحص الأحكام الواردة في 15، نجد أن المادة 14 من نفس القانون 08/15 نجد أنها تنص على أن: (( يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون ))<sup>1</sup>.

بالنظر لهذه المادة نجد أن المشرع قد حدد شروط الاستقادة من التسوية وبالتالي إجراء تحقيق المطابقة يشمل البناء المشيدة قبل 2008 سواء كانت متممة أو أن ها في طور إنجاز، بمفهوم المخالفة فإن البناء المشيدة بعد هذا التاريخ لا يمكن تسويتها. وقد حددت المادة 18 من القانون 08/15 أربعة معايير يجب اعتمادها في تحقيق مطابقة البناء والتي تنص على أن (( يتم تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها، حسب وضعية كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار: الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، إحرام قواعد التعمير و مقاييس البناء، تخصيصها و استعمالها، موقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات المختلفة<sup>2</sup>)).

بالنظر لهذه المادة فإنه يقصد بالطبيعة القانونية للوعاء العقاري ملكية تلك الأرض، إن كانت تابعة لأمالك الدولة أو تابعة للأمالك الخاصة للأفراد، و يقصد باحترام قواعد التعمير و مقاييس البناء مدى مراعاة البناء لقواعد و أدوات التهيئة و التعمير بالإضافة إلى مراعاة تلك الأبنية لنوعية و كميات المواد المستعملة من حديد .

## الفصل الثاني : طرق تسوية البناء غير شرعي

1-أنظر المادة 14 من القانون رقم 08/15 ، المرجع السابق .

2-أنظر المادة 18 ، نفس السابق .

و يقصد بتخصيص واستعمال البناية الغرض منها التي قد تستعمل للسكن أو للنشاط التجاري أو السياحي، الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الفلاحي، أو الخدمات<sup>1</sup>، و من خلال تحليل و استقراء القانون 08/15 قسمت البنائيات إلى قسمين كما يلي :

### أولا : البنائيات القابلة لتحقيق المطابقة

بالنظر و تحليل التعلية الوزارية المشتركة رقم 04<sup>2</sup> التي تتضمن تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها ، بالإضافة إلى المادتين 15 و 40<sup>3</sup> من القانون 08/15 نجد ان البناء الذي يمكن تسوية وضعيته و يمكن مطابقتها يشمل ما يلي :

### 1 : البنائيات غير المرخصة :

و هي حالة البناء دون الحصول على رخصة البناء من السلطات المختصة و نميز بين :  
رخصتي التجزئة و البناء

### أ: بناء دون رخصة تجزئة:

أضافت التعلية الوزارية المشتركة رقم 4 التي تتضمن تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها نوعا آخر من البنائيات التي يمكن تحقيق مطابقتها و المتمثلة في البنائيات السكنية الفردية المنجزة في إطار التعاونيات العقارية، بحيث أن أصحابها حصلوا على رخصة بناء جماعية، لكنهم قاموا بتشيد تلك البنائيات على وحدة عقارية غير مجزئة ففي هذه الحالة و بعد إيداع طلب رخصة التسوية من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التعمير البلدي و بعد التحقيق الذي تجريه هذه الأخيرة تسلمهم رخصة تجزئة على سبيل التسوية، و يقومون بإيداع طلباتهم بصفة فردية من أجل تحقيق مطابقة بنائياتهم.

1-أنظر المادة 02 من القانون رقم 08/15 ، المرجع السابق .

2-تعلية وزارية مشتركة رقم 4، مؤرخة في 6 سبتمبر 2012 ، تتضمن تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها .

3-أنظر المادة 15 و 40 من القانون 08-15، المرجع السابق.

### ب-تشيد بناء دون رخصة بناء:

كل بناء أقيم دون رخصة يعتبر غير مشروع، و ويكيف على أنها جريمة وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ،حيث يمنع تشيد أي بناية قبل الحصول مسبقا على رخصة البناء، التي هي عن "تصرف قانوني صادر عن جهة منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط و إجراءات، تتم بطلب من

## الفصل الثاني : طرق تسوية البناء غير شرعي

المعني بالأمر، وتمنح للمستفيد حق القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة" ، و حسب المادة 06 من القانون 08/15 فإنها تشمل صنفين و هما:

### - البنايات المتممة:

تعني إتمام انجاز البناية أي الإنجاز التام للهياكل والواجهات والشبكات والتجهيزات التابعة لها <sup>1</sup>.

### - البنايات غير المتممة:

تعني أنّ البناية لم تكتمل بها أشغال البناء بحيث أن صاحبها لم يتمكّن من إتمام الإنجاز نظرا لتجاوز المدة المحددة في رخصة ، أو أنه يطلب تجديدها أو لأي سبب آخر.

ويمكن أن تكون هذه البنايات سواءا المتممة أو غير المتممة مشيدة على الأملاك الخاصة للدولة أو البلدية أو الولاية هذا حسب المادة 40/01 من القانون 08/15 و التي تنص على الآتي : ((إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأموال الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية و مع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به)).

1-أنظر المادة 02 من القانون رقم 08/15 ، المرجع السابق .

### 2: البنايات المرخصة:

تشرط رخصة البناء في كل أعمال البناء، مهما كان نوعها إنشاء أو تغطية أو تدعيم و تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15/19 <sup>1</sup> الذي يحدد كيفيات تحرير عقود التعمير و تسليمها بمايلي: (( يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء)).

إلا أنّ المشرع قد استثنى في المادة الأولى من هذا المرسوم الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي تكتسي طابعا إستراتيجيا أو خاصا من الحصول على رخصة البناء و الأصل 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 للمادة 15 من القانون 08/15 نجد أنها قد حددت ثلاثة حالات و هم :

### - البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة للبناء:

أي أن صاحب البناء قد تحصّن على رخصة، و يجدر الإشارة إلى أنّ رخصة البناء مقيدة بمدة محددة يجب مراعاتها إذ أنه إذا ما لم تتم أشغال البناء في المدة المحددة فإنها تعدّ ملغاة <sup>2</sup>، مما يجعل البناء غير مشروع لأنه لم يراعي الآجال المحددة.

-البنائات التي تحصّل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:

- 1- المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير،(الجريدة الرسمية عدد 07 ، سنة 2015).
- 2- المادة 57 ، نفس المرجع

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتمّ الانجاز، غير أنّ مواصفات الانجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني بالأمر، بالتالي تعتبر جريمة منصوص عليها في المادة 76 مكرر 5 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

أي أنّ البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء او مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتقاقات المحتملة<sup>2</sup> ، فمثل هذه البنائات لا يسمح لها بالحصول على شهادة المطابقة إلا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء:

- البنائات التي يحوز صاحبها على وثيقة إدارية:

تنص المادة 36 من القانون 08/15 على : ((عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا على وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية و رخصة بناء، وفي حالة إذا ما شيدت وما لم تكن هذه البنائات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار المادة 38 أدناه)).

وحسب هذه المادة فإنّ المشرع أقر إمكانية تسوية البنائات غير المشروعة المشيدة على الأملاك الخاصّة للدولة و يشترط ما يلي:

- أن يكون الشخص القائم بالبناء حائز على رخصة للبناء و سند إداري.
- أن تشيد البناية في تجزئة دون غيرها: أي يخص البنائات المشيدة في التجزئات فقط.
- أن تكون الأرض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقا لما سطرته أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

1- انظر المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90/29، المرجع السابق.

2-أبحماوي الشريف : مجال تداخل قانون المطابقة في تسوية البنائات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة ، جامعة ورقلة، عدد 11 ، 2014 ، صفحة 168.

ثانيا :البنائات غير القابلة لتحقيق المطابقة

لقد نصت المادتان 16 و 37 من القانون 08/15 على البنائات المستثناة من تحقيق المطابقة، والتي لا تقبل التسوية، و سنتطرق إليها كما يلي:

### 1: البنائات المشيدة على الأملاك الوطنية العامة

إن أي بناء تم تشييده على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية بدون سند يعد غير مشروع و قد جاء القانون 90/30 بنص صريح يمنع المساس بها كقاعدة عامة و ذلك في المادة 123 منه <sup>1</sup>.

أما بالرجوع إلى القانون 08/15 في المادة 37 منه التي تنصّ على أن (( لا تكون البناية 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 و 36 أعلاه)) <sup>2</sup>، فإنّ المشرع لم يخرج عن القاعدة المتمثلة في عدم قابلية هذه البنائات للتسوية، ولكن أورد استثناء وذلك في حالة ما إذا تم إعادة تصنيفها.

### 2: البنائات الخاضعة لارتفاق عدم البناء:

نعني "بارتفاق عدم البناء" وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال بناء في بعض المناطق <sup>3</sup> و تنقسم هذه الارتفاقات إلى:

#### أ- ارتفاقات التعمير:

هي مجموعة من الحقوق ذات الطابع الخاص التي تقرضها المصلحة العامة، و التي / تقرض على كل قطعة بسبب موقعها، مثل ارتفاقات عدم البناء المتعلقة بالصحة والأمن التي تشكل خطرا على المواطنين، وتلك المتعلقة بالدفاع الوطني .

#### ب- الارتفاقات المتعلقة بالتراث الإيكولوجي و الثقافي:

-1 المادة 123 من القانون 90 /30 المعدل والمتمم مرجع سابق.

-2 المادة 16 و 36 من القانون 08/15، مرجع سابق.

-3 عربي بايزيد، المرجع السابق، الصفحة 45.

تتمثل في تلك البنائات المشيدة في ارتفاقات عدم البناء في الأماكن التي من شأنها الإضرار بالمجال البيئي كالحدائق العامة وخاصة الغابات، و تلك التي من شأنها المساس بالمجال الثقافي كالمتاحف و قاعات السينما والمسرح، و قد نصت على هذه الارتفاقات المادة 16/02 من القانون 08/15 .

### 3: البنائات المشيدة في المناطق الخاصة

إن هذه المناطق تحكمها قوانين و إجراءات خاصة لأنّها تتميز بطابعها الحساس و أهمية اقتصادية وثقافية، وأنّ كلّ البنائات المشيدة في هذه المناطق لا يمكن تسويتها وقد نصّ عليها المشرع في المادتين 16 و 39 من قانون 08/15 و التي تشمل :

- البنائات المشيدة في المناطق والمواقع السياحية وهذا ما أكدته المادة 30 من قانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي <sup>1</sup>.

- البنائات المشيدة في المناطق الساحلية و أيضا تلك التي تتوفر على ميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة.

. البنايات المشيدة على الأراضي أو المستثمرات الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي والأراضي الغابية ، إلا أنّ المشرع قد استثنى البنايات التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني =

#### 4 : البنايات التي تشكّل عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها

تتمثّل في البنايات المشيدة على الأراضي المخصصة لمنشآت ذات منفعة عمومية، والتي تمس بعنصر النظام العام ، والتي تشكّل عائقاً للذولة في تجسيد مختلف مشاريعها، مثل البنايات المشيدة في قطع مخصصة لبناء محطات النقل و السكك الحديدية... و قد نصّت المادة 16 من القانون 08/15 على عدم قابليتها للتسوية، إلا أنها استثنيت حالة إمكانية نقل البناية أو التجهيز العمومي و قرّر بشأنها إمكانية تحقيق مطابقتها.

1-المادة 30 من قانون 03/03 ، المؤرخ في 17 فيفري 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع السياحي. الجريدة الرسمية عدد 43 ، الصادرة سنة 2003.

#### المطلب الثاني : إجراءات و آثار البت في تحقيق المطابقة

في هذا المطلب سيتم تناول إجراءات تحقيق المطابقة في الفرع الأول، وأثارها في الفرع الثاني .

#### الفرع الأول: إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي

هي مجموع التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي، في هذه المرحلة يفترض القانون 08-15 أن وضعية الوعاء العقاري قانونية أو أنه قد تم تسويتها بمنح سند الملكية، و لقد بين الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة كل من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها و المراسيم التطبيقية له و التي يمكن تقسيمها إلى: تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات غير الشرعية (أولاً) ، دراسة طلب تحقيق المطابقة (ثانياً) .

#### أولاً/ تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات غير الشرعية:

و تشمل هذه الإجراءات إجراء التصريح بالمطابقة<sup>1</sup> و هو عبارة عن طلب لتسوية البناء غير الشرعي مرفق بملف محدد، و يودع أمام السلطة المختصة قانوناً:

#### 1- التصريح بالمطابقة:

ألزم المشرع كلاً من المالك و صاحب المشروع أو المتدخل المؤهل<sup>2</sup> كما عرفهم المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، الذين قاموا بتشديد البنايات غير الشرعية بأن يتقدموا أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح بمطابقة تلك البنايات في شكل طلب للتسوية يحرر على خمس نسخ ضمن محرر نموذجي

## الفصل الثاني : طرق تسوية البناء غير شرعي

67 توفره البلديات يحتوي على ستة أقسام من المعلومات كما حددتها المادة 25 من القانون 15-08 و هي :

- 1-المرسوم التنفيذي 154-09 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد إجراءات التصريح بمطابقة البناءات .  
(الجريدة الرسمية رقم 27) سنة 2009.
- 2-المادة 07 من القانون 08/15 .المرجع السابق.
- القسم الأول يتضمن التعريف بالمصرح :

و به يتم ذكر المعلومات حول شخصية الطالب شخصا طبيعيا كان أم معنويا، هذا الأخير – الشخص المعنوي- أهمله النموذج المقترح إذ اقتصر أمر المعلومات المطلوبة طبقا للتصريح على اسم الشركة فقط و أهمل طلب المعلومات الخاصة به على ضوء المادة 50 من القانون المدني .

- القسم الثاني يتضمن التعريف بالبنائية محل المطابقة : يشير فيه المصرح بنوع من العناية و الدقة إلى صورة البنائية غير الشرعية محل التسوية كما حددتها المادة 15 من القانون 15-08 و هي إما:

- بنائية غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناء.

- بنائية تحصل صاحبها على رخصة بناء إلا أنها غير مطابقة.

- بنائية متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.

- بنائية غير متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

- القسم الثالث يتضمن تحديد وثيقة تحقيق المطابقة المطلوبة :هي بحسب حالة البناء إما رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة أو رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

- القسم الرابع و الخامس يتضمنان الإشارة إلى تعهد المصرح باحترام الالتزامات التي يقتضيها إجراء تحقيق المطابقة.

- القسم الخامس هذا القسم خاص بالإدارة و يتضمن رأي مصالح التعمير في طلب التسوية.

المادة 15 من القانون 08/15، مرجع سابق.

## 2- الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة:

يتكون الملف المرفق مع التصريح بمطابقة البنائية من السند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة الترقيم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء<sup>1</sup>، و أي وثيقة بمخالفة لإثبات أن تشييد البنائية سابق تاريخ 03-08-2008 يضاف إليه الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم





### ج- إيداع التصريح بالمطابقة و الملف على مستوى البلدية المختصة :

بعد استيفاء المصريح للملف المذكور يودعه في خمسة نسخ مع طلب التسوية كما بيناه<sup>1</sup> على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة<sup>2</sup> مقابل وصل للاستلام، و يضيف في حالة طلب تسوية بناية غير متممة تصريحا كتابيا يعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة<sup>3</sup> لتتعلق بعد ذلك مرحلة التحقيق في طلب التسوية و دراسته.

<sup>1</sup>- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09/154. مرجع سابق.

<sup>2</sup>كما حددها النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 09/154 الذي يحدد إجراءات التصريح بمطابقة البناءات .

### ثانيا/ دراسة طلب تحقيق المطابقة:

و تتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب التسوية و مدى تطابق البناء غير الشرعي مع قواعد التعمير<sup>1</sup> و تتم على مستويين مصالح التعمير للبلدية و مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية:

أ- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي:  
يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة من معالجة الطلب و زيارة البناية خلال ثمانية أيام من تلقي طلب التسوية من أجل معاينتها و تحرير محضر عدم مطابقة البناية على ضوء المعلومات التي تقدم بها المصريح ، فإذا ما تصادفت عملية الزيارة مع ضبط المصريح ببناية غير متممة يستمر في الأشغال تعين على الأعوان المؤهلين غلق الورشة و استنباع ذلك بإجراءات المتابعة الجزائية طبقا للمادة 89 من القانون 08-15، و يبين المحضر السابق بصفة دقيقة حالة البناية و مكان وجودها.

ب- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير على مستوى الولاية :

تلتزم مديرية التعمير و البناء بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة خلال شهر واحد من الاستلام و جمع الموافقات على تحقيق المطابقة من مصالح الأملاك الوطنية و الحماية المدنية و الآثار و المواقع المؤهلة و الفلاحة على مستوى الولاية<sup>2</sup> التي تلتزم بالرد في آجال 15 يوما و إلا اعتبر سكوتها قبولا<sup>3</sup>.

بعد ذلك تعد مديرية التعمير ملفا يشتمل على رأيها و رأي المصالح التي تم استشارتها مع مستخلص عن الدراسة و الأعمال التقنية يضاف إليها الملف الذي استلمته من رئيس المجلس البلدي ليتم إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة المكلفة بالببت في تحقيق المطابقة.

<sup>1</sup>- يقابل هذه المرحلة مرحلة التحقيق في طلب رخصة البناء.

<sup>2</sup>- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09/154، مرجع سابق.

<sup>3</sup>رغم ان سكوتها أو عدم الرد يعتبر قبولا إلى أنها تملك حق الإعراض على التسوية في مرحلة الببت في المطابقة

## الفرع الثاني: آثاره البت في طلب تحقيق المطابقة

### أولا : البت في طلب التسوية عن طريق تحقيق المطابقة

تقوم لجنة مشكلة على مستوى الدائرة بمهمة البت في تحقيق المطابقة وفقا للمادة 32 من القانون 08-15 التي تنص على: « تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناء بمفهوم أحكام هذا القانون » و أحال بشأن تشكيلتها و عملها إلى التنظيم الذي صدر بموجب المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء و كيفية سيرهما<sup>1</sup>، حيث أنها تتشكل من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب بالنسبة لدوائر المنتدبة و العاصمة كرئيس لها و ممثلي مصالح الولاية على مستوى الدائرة التي طلبت مديرية التعمير استشارتها عند دراسة تحقيق المطابقة.

كما يمكنها أن تستعين بمصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير شخص أو هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها التي تعقد على شكل اجتماعات بمقر الدائرة مرة في الشهر ضمن دورة عادية أو في كل مرة دعت الحاجة إلى ذلك في شكل دورات غير عادية من أجل البت في طلبات تحقيق المطابقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخطارها من قبل مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية بالملف الذي أعدته، و يشترط لصحة قراراتها حضور ثلثي أعضائها عند المداولات و إلا عقد اجتماع جديد خلال ثمانية أيام تتخذ فيه القرارات بأغلبية الأصوات على ضوء الملف المعروض إما بالموافقة على تحقيق المطابقة و تسليم السند بذلك أو التحفظ كمرحلة وسط أو الرفض و هو ما سيطرق له في دراسة آثار البت.

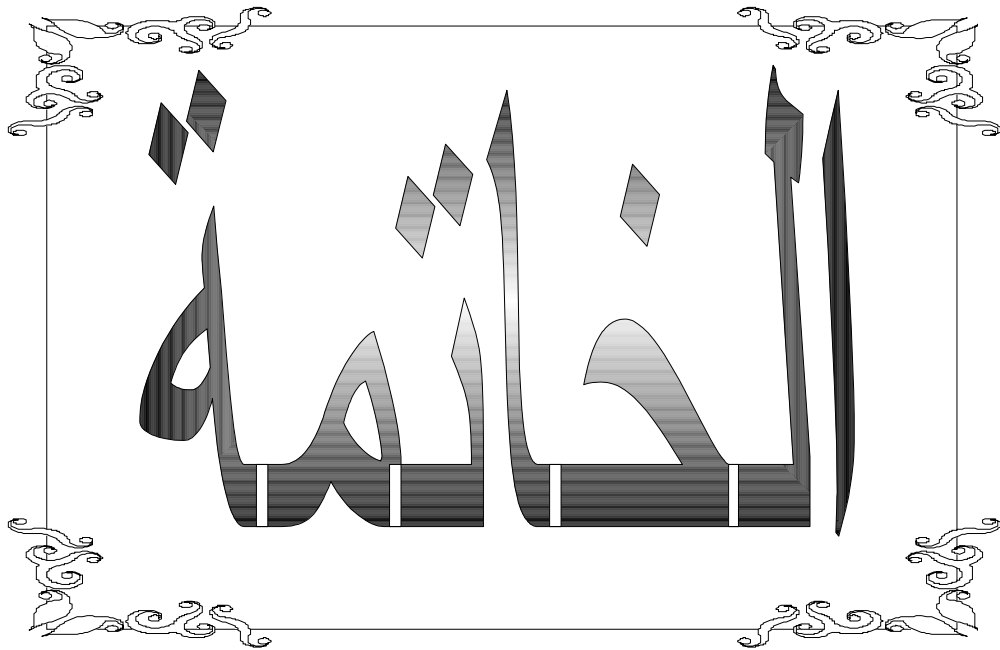
<sup>1</sup> - و الحال آن تسمية هذا المرسوم تشكل مخالفة صريحة للمادة 32 من القانون 08-15 إذ أن الجهاز الوحيد المخول للبت في تحقيق المطابقة هو لجنة الدائرة.

### ثانيا : آثار البت تحقيق المطابقة

إذا كان الأصل بالنسبة لقوانين العقوبات أنها تسري بأثر مباشر، فتنطبق على كل ما يحدث ابتداء من وقت العمل بها، و لا تسري بأثر رجعي على ما تم من وقائع قبل العمل به و هو ما يصطلح عليه « بعدم رجعية القوانين » الذي تم تأكيده بالمادة 46 من الدستور التي تنص على أنه « لا إدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل ارتكاب الفعل المجرم » إلا أنه يستثنى من هذا المبدأ القوانين الأصلح للمتهم أو كما وصفته المادة 02 من قانون العقوبات بقولها « لا يسر قانون العقوبات على الماضي إلا ما كان منه أقل شدة » .

## الفصل الثاني : طرق تسوية البناء غير شرعي

و يعتبر – لما سبق – قانونا أصلح للمتهم يطبق بأثر رجعي شريطة ألا يكون المتهم قد حوكم من أجلها وصار الحكم نهائيا باستتفاذ كامل طرق الطعن العادية و غير العادية، القانون الذي يخفف من العقوبة المقررة أو الذي يبيح فعلا كان معتبرا جريمة في ظل القانون القديم.



تناولنا من خلال دراستنا السابقة موضوعا هاما يخص البناء غير شرعي، و الذي يعد ظاهرة سلبية تعاني منها الكثير من الدول و تعرف انتشارا كبيرا و خاصة في الجزائر التي وضعت العديد من الآليات القانونية و التشريعية من اجل القضاء على هذه الظاهرة، فإلا جانب سنها لقوانين و تنظيمات عديدة تعمل على تنظيم و حماية نشاط البناء و المجال العمراني عموما ، والتي تفرض إحترام أدوات التعمير و البناء فقد تبنت فكرة و مسار التسوية كحل لظاهرة البناء غير الشرعية التي أصبحت أمرا واقعا لا يمكن تطبيق قوانين البناء و العمران عليها ، فكانت إجراءات التسوية كما رأينا سابقا تقوم على أساس تسوية العقار الذي بنيت عليها المباني غير الشرعية دون النظر إلى وضعية البناء، إلى أن صدر القانون 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و هو قانون تسوية شامل يعمل على تسوية وضعية العقار و البناء الذي بني عليه في نفس الوقت، حيث ان من خلال دراستنا وجدنا انه يتكيف مع جميع حالات البناء غير الشرعي و يضع حولا قانونية لها من أجل تسويتها نهائيا و هو يعد فرصة حقيقية لأصحاب السكنات غير الشرعية في الإستفادة من أملاكهم و تسوية وضعيته .

### النتائج المتوصل لها:

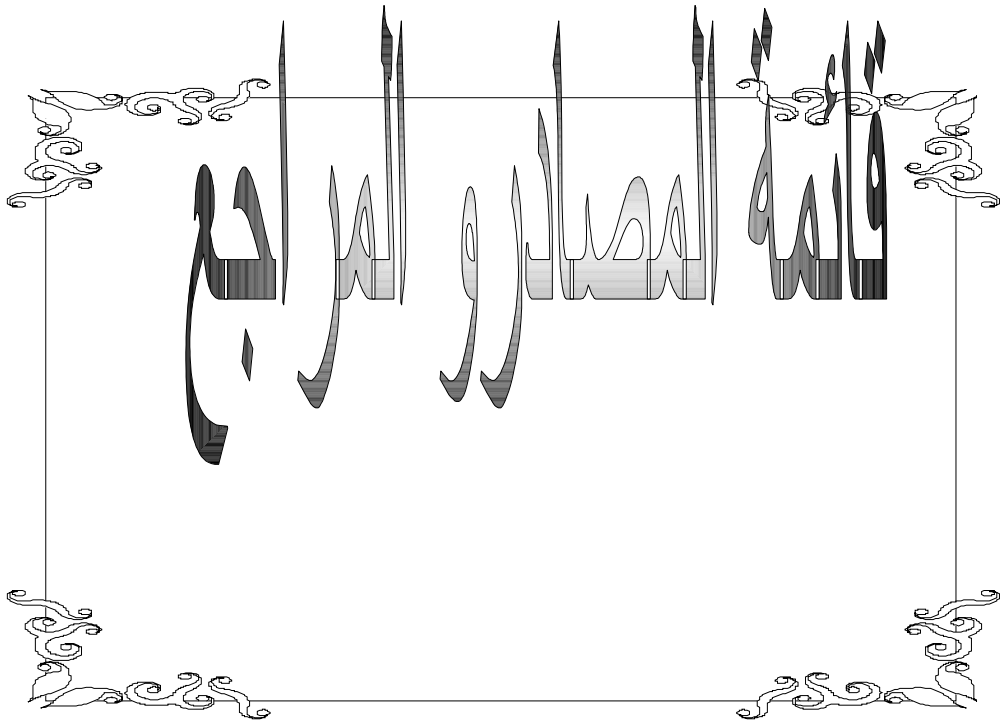
تعول الجزائر كثيرا على الإجراءات و الأدوات القانونية التي جاء بها قانون مطابقة البناء 08/15 من أجل القضاء على البناء غير الشرعي إلى أن تحقيق هذه النتيجة سيكون صعبا ما لم ينظر إلى الأسباب الحقيقية لانتشار و ظهور البناء غير الشرعي على اعتبار أن ظاهرة البناء غير الشرعي هي ظاهرة اجتماعية بحتة و جب النظر أولا في الأسباب التي أدت إلى ظهورها و محاولة إيجاد الحلول لها بالإضافة طبعا للإحاطة القانونية الموجودة أصلا و التي تحتاج فقط للتطبيق الصحيح و الصارم على الواقع .

### أهم التوصيات المقترحة:

- وجوب النظر و دراسة عوائق تطبيق قانون مطابقة البناء الذي يعول عليه كثيرا في كبح و تسوية البناء غير الشرعي.
- تفعيل أجهزة الرقابة على العمران من شرطة و أجهزة رقابية بالدعم المادي و البشري و القانوني و منح شرطة التعمير سلطة الأمر بوقف الأشغال غير المطابقة و هدم الأشغال غير المرخصة مباشرة دون اللجوء تعقيدات اخرى.
- عدم التساهل و تشديد العقوبات على المعتدين على العقار من خلال تشديد العقوبات و جعل عقوبة الحبس كعقوبة رئيسية لكل إعتداء على العقار.

## الخاتمة

- تحسين الظروف المعيشية العمرانية في المدن الصغيرة و توفير متطلبات السكن فيها للحد من التوجه للسكن في المدن الكبيرة التي تعرف إنتشار البناء غير الشرعي.
- توفير العقار الموجه للمواطنين للبناء السكني بالسعر الذي يراعي القدرات المعيشية و المالية.
- تبسيط إجراءات الحصول على الرخص و الشهادات المتعلقة بالبناء.
- تطبيق الصارم لقرارات الهدم لكل السكنات التي بنيت بعد صدور قانون 08/15 كفيل بكبح انتشار و توسع البناء غير شرعي..
- تخفيف الضغط على القطاع العقاري بالمدن و المراكز الحضرية الكبرى و تعزيز التوجه السكاني نحو الانتشار المتوازن على كافة إقليم الدولة.



## قائمة المصادر والمراجع:

### أولاً: النصوص التشريعية:

1. قانون رقم 90/29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير و المعدل و المتمم،( الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990) ، المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004.
2. قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري، (الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990)، المعدل و المتمم بالقانون رقم: 95/26 المؤرخ في: 25/09/1995 (الجريدة الرسمية عدد 55 لسنة 1995). القانون 03/03 المؤرخ في 17 فيفبر 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي (الجريدة الرسمية عدد 43 لسنة 2003).
3. قانون رقم 90-30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية (معدل و متمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008)، مرجع سابق.
4. القانون رقم 07/02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ( الجريدة الرسمية رقم 15 لسنة 2017).

5. قانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، (الجريد الرسمية ،عدد 44 ،سنة 2008)
6. قانون رقم 11/04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، (الجريدة الرسمية عدد 14 لسنة 2011).

### ثانياً الأوامر:

- 1 الأمر 26-74 المؤرخ: 20-02-1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلدية،(الجريدة الرسمية عدد 19 لسنة 1974).
- 2 الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، (الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975).



### ثالثاً: النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم 63-76 المؤرخ في 29-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، (الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976).
- 2- المرسوم التنفيذي 254-91 المؤرخ في 27-07-1991، يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة، (الجريدة الرسمية عدد 36 سنة 1983)، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون 25-90 المؤرخ في 18-11-1990.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بإعداد عقد الشهرة ، الجريدة الرسمية رقم 21 سنة 1983.
- 4- المرسوم التنفيذي 09/156 مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفيات التعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء تجزئات و المجموعات السكنية وورشات البناء و سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 27 ،سنة 2009.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، المتعلق بجرّد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 60، سنة 1991. (المعدل).
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير ، الجريدة الرسمية عدد 07 ،سنة 2015.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية رقم 27 سنة 2009.
- 8- التعليمه الوزاريه المشتركة رقم 04 المؤرخه في 06 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .
- 9- المذكرة رقم :3587 المؤرخه في 17 جويلية 1999 الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية تتعلق بدور المحققين التابعيه لمصلحة املاك الدولة في عمليات التحقيق العقاري المندرجه في إطار مسح الأراضي العام.
- 10- المرسوم التشريعي 94-08 المؤرخ في 26 -05-1994 يتضمن قانون المالية لسنة 1995.
- 11- المرسوم رقم 85/212 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضى عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير

مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن،(الجريدة الرسمية عدد 34 لسنة 1985).

12-المرسوم التنفيذي رقم 15/9 ، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير،(الجريدة الرسمية عدد 07 سنة 2015).

#### رابعاً: المؤلفات:

1- د: أحسن بوسقيعة المصالحة في المواد الجزائية بوجه عام وفي المادة الجمركية بوجه خاص، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001 .

2- بوجمعة خلف الله، العمران و المدينة ،دار الهدى للنشر و التوزيع، الجزائر سنة 2005.

3-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة الجزائر .2004.

4 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى،دار هومة،الجزائر،2006.

4- د محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة، منشورات بغداددي، الجزائر، طبعة 2009 .

6 بن عبيدة عبد الحفيظ،إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الفتح للطباعة،الجزائر،2002.

7-زروقي ليلي و حمدي باشا عمر ،المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة ،الجزائر، 2006.

8-د:نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى،, 2009.

#### خامساً: الرسائل الجامعية:

## -رسائل الدكتوراه:

1- العربي بايزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون كلية الحقوق جامعة باتنة، سنة 2015.

## - رسائل الماجستير:

1- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2011-2012.

2- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2009.

3- بن دوخة إسماعيل، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، جامعة البليدة ، 2012.

4- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ،كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة باتنة، 2012.

5- سماعيل شماع، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، مذكر ماجستير فرع عقود و مسؤولية ،كلية الحقوق الجزائر سنة 1999.

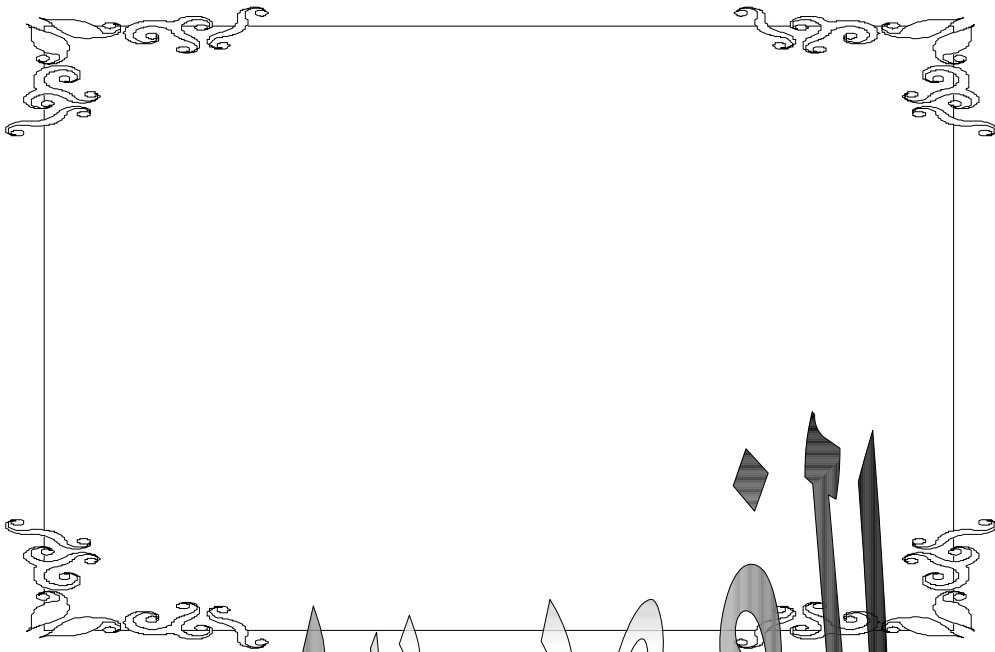
## رابعاً: المقالات والأبحاث المتخصصة:

1- بوالسيليو عبد المجيد، التسوية القانونية في مخالفات التعمير، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، عدد 32 عنابة 2012.

2- غنيمية لحو، شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري، مجلة المحكمة العليا 2004 ، عدد خاص، الجزء الثاني.

3- بحماوي الشريف مجال تدخل قانون المطابقة في تسوية البنايات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة ، عدد 11 ، الجزائر سنة 2014.

مشنان فوزي، دراسة ميدانية للتجمع الحضري (أولاد بشينة - طريق حملة)  
الأحياء العشوائية واقعها وتأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة، مجلة العلوم  
الإنسانية و الاجتماعية ، كلية العلوم الإنسانية، جامعة باتنة، 2015 .



# المبحث الأول

01	مقدمة .....
04	الفصل الأول : مفهوم تسوية البناء غير الشرعي
05	المبحث الأول: المقصود بالبناء غير الشرعي
06	المطلب الأول: تعريف البناء غير الشرعي
07	الفرع الأول: تعريف البناء غير الشرعي لغة
08	الفرع الثاني: تعريف البناء غير الشرعي اصطلاحاً
09	المطلب الثاني : تمييز البناء غير الشرعي عن البناءات الأخرى
10	الفرع الأول: البناء الفوضوي
11	الفرع الثاني: البناء المحضور
12	الفرع الثالث: البناء العشوائي
13	المطلب الثالث : عوامل انتشار البناء غير الشرعي
13	الفرع الأول: أسباب العامة
15	الفرع الثاني: أسباب خاصة
16	المبحث الثاني: مفهوم التسوية
16	المطلب الأول: تعريف التسوية
17	الفرع الأول: التعريف اللغوي للتسوية
18	الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للتسوية
18	الفرع الثالث: التعريف القانوني للتسوية
19	المطلب الثاني : خصائص التسوية
19	الفرع الأول: التسوية شاملة و ملزمة
20	الفرع الثاني: التسوية استثنائية
21	الفصل الثاني : طرق تسوية البناء غير الشرعي

22	المبحث الأول:تسوية البناء غير الشرعي من خلال تسوية وعاءه العقاري
23	المطلب الأول:تسوية وضعية العقارات الناتجة عن الأمر 26/74.
23	الفرع الأول:تسوية وضعية أراضي البناء التي تم توزيعها قبل اكتمال عملية إدماجها
26	الفرع الثاني:تسوية وضعية أراضي البناء الموزعة دون سندات رسمية
27	المطلب الثاني :تسوية وضعية الأراضي غير الممسوحة بفعل الحيابة
27	الفرع الأول:تسوية الوضعية العقارية للبناء غير الشرعي بفعل تسليم شهادة الحيابة
32	الفرع الثاني:تسوية الوضعية العقارية للبناء غير الشرعي إثر تحقيق عقاري
35	المطلب الثالث :تسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي بفعل عملية
36	الفرع الأول: تسوية وضعية الوعاء العقاري بفعل الترقيم المؤقت
39	الفرع الثاني:تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء غير الشرعي على الأملاك و الخاصة
42	المبحث الثاني:التسوية الشاملة للبناءات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها
43	لمطلب الأول:مفهوم و مجال تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية
43	الفرع الأول :مفهوم تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية
47	الفرع الثاني :مجال تطبيق تحقيق المطابقة
54	المطلب الثاني :إجراءات و آثار البت في تحقيق المطابقة
54	الفرع الأول:إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي
59	الفرع الثاني:آثاره البت في طلب تحقيق المطابقة
62	الخاتمة
	قائمة المراجع.

إهداء

إلى روح أبي .