



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



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

تسوية البناءات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة

إشراف الدكتورة:
مراحي ريم

إعداد الطالبة:
هادفي ريان

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د. مخلوف طارق	أستاذ محاضر - أ-	رئيسا
د. مراحي ريم	أستاذ محاضر - أ-	مشرفا ومقررا
د. مراد عزاز	أستاذ محاضر - أ-	مناقشا

السنة الجامعية: 2022-2023



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



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

تسوية البناءات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة

إشراف الدكتورة:

مراحي ريم

إعداد الطالبة:

هادفي ريان

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د. مخلوف طارق	أستاذ محاضر - أ-	رئيسا
د. مراحي ريم	أستاذ محاضر - أ-	مشرفا ومقررا
د. مراد عزاز	أستاذ محاضر - أ-	مناقشا

السنة الجامعية: 2022-2023

الكلية لا تتحمل أي

مسؤولية على ما

يرد على هذه

المذكرة .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الشكر و العرفان

« الحمد لله الذي أثار لي درب العلم والمعرفة وأعانتني على أداء هذا الواجب ووفقتني إلى إنجاز هذا العمل»
يسرني أن أتقدم بجزيل الشكر والامتنان، عرفانا بالجميل إلى أستاذتي الفاضلة مراحى ريم على قبولها تأطير هذه المذكرة، التي لم تبخل علي بوقتها وعملها من توجيهات ونصائح قيمة التي كانت عوناً لي في إتمام هذا البحث.
"أرجو من الله عز و جل أن يجعلها في ميزان حسناتها و أن يجازيها بأحسن مما جازيت به عبادك الصالحين"
كما أتقدم بالشكر الجزيل للأساتذة الموقرين أعضاء لجنة المناقشة على تكرمهم بمناقشة هذه المذكرة و تقديمهم للنصائح و الإرشادات اللازمة لتصويب و إثراء هذا العمل.

كما أتوجه بخالص شكري وأصدق امتناني إلى:
جميع أساتذة قسم الحقوق الكرام الذين قاموا بتدريسي في الجامعة.
وكل من قدم لي يد العون من قريب أو بعيد بقول أو عمل أو كلمة طيبة.
و كذا إلى من ساهم في طباعة هذه المذكرة.

هادفي ريان.

الإهداء

«ربي أوزعني أن أشكر نعمتك علي وعلى والدي وأن أعمل صالحا ترضاه
وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين»
إليك يا من تملكين جنة تحت الأقدام و يا من برضاك أعلو القمم أهديك أولى
ثمرات الرعاية والدعاء إليك أمي الغالية حفظك الله وأطال عمرك.
إلى قدوتي وصاحب الفضل إلى من كان روع الأمان لأحتمي به من تائبات
الزمان، إلى الذي كان يأمل في أن يراني على ما أنا فيه الآن والذي العزيز
حفظك الله وأدامك لي سندا مدى الحياة.
إلى حضن السلام إلى من أرى فيهم عزتي وشموخي أخوأي رامي و ناجي.
إلى رفيقة عمري عفراء.
إلى رفيقة دربي جهان.
إلى كل الأصدقاء والزملاء.
إلى كل من علمني حرفا.
إلى كل طالب علم و محب للمعرفة.
...أهدي هذا العمل المتواضع

هادفي ريان.

قائمة المختصرات :

- ط : الطبعة.
- ص : الصفحة.
- د.ط : دون طبعة.
- ج.ر.ج.ج : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- د.س.ن : دون سنة النشر.
- د.ت.ن : دون تاريخ النشر.
- إلخ : إلى آخره.

مقدمة

تعتبر الجزائر كدولة نامية تشهد زيادة مستمرة في معدلات النمو الحضري بسبب التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي تمر بها، فإن الجزائر أثناء المرحلة الاستعمارية كانت تشهد نمو سكاني بطيئاً نتيجة الحروب وسوء المعيشة، أما مرحلة الاستقلال شهدت انفجار سكاني كبيراً نتيجة لارتفاع نسبة النمو الديمغرافي، مما أدى إلى تضاعف سكان المدينة، حيث ازداد عدد المهاجرين من الريف نحو المدينة بحثاً عن العمل ومستوى أفضل، مما جعل واقع المدينة يعاني من مشاكل عديدة، من بينها البناء الغير شرعي الذي شكل مصدر لكثير من المعوقات التي تقلل من أهمية المخططات العمرانية وبالتالي يؤثر سلباً على التنمية العمرانية، حيث يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة، كما يبين مدى تطورها و مستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات، بغية إظهار الوجه الحسن لها، ومتى كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها متطور، والعكس في حالة الدول المتخلفة التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني.

ووفقاً لذلك، تبلورت عدة اعتبارات فرضت تقييد الحق في البناء لأسباب اجتماعية اقتصادية بيئية وجمالية، ويتجسد هذا التقييد في ضرورة الحصول المسبق على رخصة البناء قبل الشروع في عمليات البناء وحق الإدارة في الرقابة على حركة البناء، وكل إخلال بأحكام رخصة البناء يعد قانونياً إخلالاً ومساساً بالمصلحة العامة العمرانية يعرض ذوي الشأن إلى عقوبات جازية بالإضافة إلى إجراءات مصححة تتمثل في عملية الهدم والإزالة لأجزاء المخالفة للبناءية.

وقد فكر المشرع الجزائري استبدال أسلوب الهدم قدر الإمكان بأساليب أخرى عن طريق ترقية البناءات الغير شرعية التي تقبل ذلك وتسوية وضعيتها، وإثر ذلك بادر المشرع إلى سن إجراء جديد يعرف بـ "تحقيق مطابقة البناءات" بموجب القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية، لكن هذا القانون إصطدم بعدة معوقات وصعوبات حالت دون تحقيق الأهداف المرجوة منه، وشملت هذه العراقيل البناءات الغير مطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، والتي حالت دون تسليم شهادة المطابقة لها، والتي يخول القانون بموجبها للمالكين التمتع بحقوقهم التامة على

عقاراتهم قصد إستغلال بناياتهم بصفة قانونية، و قد حدّد مدّة سريانه هذا القانون بخمسة (5) سنوات، لكن الواقع أثبت أنّ هذه المدّة لم تكن كافية لدراسة الملقّات و تسوية العدد الهائل من البنائات غير المشروعة و لاستدراك النقص، تمّ تمديده العديد من المرات، لكن هذا التمديد يعتبر بمثابة اعتراف من المشرع بفشل التدابير الردعية المؤسسة بموجب هذا القانون.

ولذلك، قصد معالجة هذا الوضع سن المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البنائات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، الذي أتى للسماح للمواطنين بتسوية وضعية بناياتهم، بالإضافة إلى القضاء على المظاهر التي تشوه البعد الجمالي للنسيج العمراني في مختلف أنحاء الوطن.

أهمية الموضوع :

يكتسي هذا موضوع أهمية بالغة من ناحيتين، فمن الناحية العلمية كون هذه الدراسة تسلّط الضوء على جميع الإجراءات المتبعة لتسوية وضعية البنائات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة في إطار المرسوم التنفيذي 22-55، بالإضافة إلى التعرف على المخالفات التي تقبل التسوية مع معرفة العقوبات التي فرضها المشرع على مرتكبي هذه المخالفات. أما من الناحية العملية محاولة إسقاط الأحكام القانونية على الواقع المعيشي وإظهار مدى التطبيق الفعلي للمرسوم على أرض الواقع لمعرفة مدى نجاعته في تبسيط إجراءات معالجة طلبات التسوية، وتقصير الآجال الإجرائية لدراستها و الرد عليها.

دوافع اختيار الموضوع :

ولعل ما قادنا إلى اختيار هذا الموضوع هو جملة من الأسباب منها ماهي شخصية ومنها ما هي موضوعية . فمن الأسباب الذاتية نذكر:

- ميولنا الكبير في معالجة المواضيع المرتبطة بالإنشغالات اليومية لمواطنين و إفراغها في قالب قانوني.
- الرغبة للتعرف وللتعمق والبحث في الأحكام المتعلقة بتسوية البناء غير المشروع.

- السعي لتوفير مرجع علمي يمكن الطالب من الإستعانة به.
- الإهتمام بالمواضيع المتعلقة بالعقار باعتباره صلب تخصصنا.

أما بالنسبة للأسباب الموضوعية نذكر :

- التشوه العمراني الملحوظ الذي تعيشه أغلب المدن الجزائرية، نتيجة مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناءات.
- محاولة معرفة مكان الخلل، هل هو الجانب التشريعي (عدم كفاءة النصوص القانونية)، أم أنه يكمن في جهل المواطن للقانون (نقص الوعي لديه).
- التعرف على إجراءات تقديم ودراسة طلبات التسوية البناءات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

الإشكالية :

إزاء هذه الأسباب كلها جعلتنا نهتم بدراسة الموضوع من خلال استقراء الأحكام التي أوردها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 22-55 وتبيان شروط تسوية البناء المخالفة لموصفات رخصة البناء ، وعلية نطرح الإشكالية التالية : "إلى أي مدى وُفِّقَ المشرع الجزائري في تنظيم الأحكام المتعلقة بتسوية البناءات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وُفِّقَ المرسوم التنفيذي 22-55؟"

المنهج المتبع :

وللإجابة عن هذه الإشكالية إنتهجنا المنهج الوصفي، وذلك بإبراز الصلة بين المفاهيم و الجُزئيات المتعلقة بالبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة من أجل تبسيط الموضوع الذي يساعد على فهم الغموض بصورة أفضل، و المنهج التحليلي من خلال تحليل وشرح النصوص القانونية.

أهداف دراسة هذا الموضوع :

تهدف هذه الدراسة إلى :

- محاولة تحديد أسباب ظاهرة البناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة والآثار المترتبة عنها.
- تحديد أسباب صدور المرسوم التنفيذي رقم 22-55.
- تسليط الضوء على كل من كيفية تسوية وضعيات البناءات غير مطابقة من جهة، ومن جية أخرى تعزيز التدابير الردعية في مجال التهيئة والتعمير.

الدراسات السابقة :

وفيما يخص الدراسات السابقة، فيمكن إدراجها على النحو التالي:

- **الدراسة الأولى**، من إعداد الباحثة ديرم عابدة، تحت إشراف الأستاذ الدكتور رزيق عمار، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تحت عنوان تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، سنة 2014-2015.
- **الدراسة الثانية**، من إعداد الباحث عبد الرحمان عزاوي ، تحت إشراف الدكتور العقون وليد، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، تحت عنوان الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، جامعة الجزائر 01 يوسف بن خدة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، سنة 2004-2005.
- **الدراسة الثالثة**، من إعداد الباحث عيسى بن دوحة، تحت إشراف الدكتور حداد العيد، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تحت عنوان الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، جامعة سعد دحلب البلدية، كلية الحقوق، قسم القانون خاص، تخصص قانون عقاري، الجزائر، سنة 2011.
- **الدراسة الرابعة**، من إعداد الباحث كمال تكواشت، تحت إشراف الدكتور رزيق عمار، مذكرة مكملة لنيل ماجستير في العلوم القانونية، تحت عنوان الآليات

القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، جامعة الحاج لخضر باتنة،
كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، الجزائر، سنة 2008-
2009.

الصعوبات :

أما عن الصعوبات التي واجهتها أثناء إعداد هذا البحث فتمحورت حول ما يلي:

- غياب الدراسات الأكاديمية التي تتناول موضوع تسوية البناءات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفق المرسوم التنفيذي 22-55، مما جعل الدراسة تعتمد على النصوص القانونية و تحليلها.
- ندرة المراجع المتخصصة التي تتناول قانون التعمير.
- صعوبة الحصول على الملاحق والمعلومات والإحصائيات الدقيقة التي نحتاجها من مصالح التعمير البلدي لإثراء الموضوع.

تصريح بالخطأ :

وقد ارتأينا من خلال دراستنا لهذا الموضوع إتباع الخطة الثنائية فقسمناه إلى فصلين، حيث تمحور الفصل الأول حول دراسة الإطار المفاهيمي للبناءات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، فتم تحديد أحكام عامة حول رخصة البناء وشهادة المطابقة في المبحث الأول، وتبيان مفهوم البناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة في المبحث الثاني، أما في الفصل الثاني تطرقنا إلى قواعد مطابقة البناءات وفق المرسوم التنفيذي 22-55، حيث تناولنا في المبحث الأول إلى نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55، أما في المبحث الثاني تناولنا إجراءات تسوية البناءات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

الفصل الأول : الإطار

المفاهيمي للبنائات الغير

مطابقة لخصة البناء

المسلمة.

• **المبحث الأول :** أحكام عامة حول رخصة

البناء و شهادة المطابقة.

• **المبحث الثاني :** مفهوم البناء الغير

مطابق لخصة البناء المسلمة.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

تحظى البنايات الغير شرعية بالعديد من الإنتقادات والمشاكل المحتملة. فقد تؤثر هذه البنايات على المشهد الحضري والتخطيط العمراني للمنطقة، حيث يتم بناءها بطرق قد تتعارض مع الاشتراطات البنائية المعمول بها. وقد تؤدي أيضًا إلى ازدحام في البنية التحتية، مثل نقص في توفر الماء والصرف الصحي والكهرباء والطرق. فتعتبر البنايات الغير شرعية مخاطرة من الناحية الهندسية والأمنية. قد يتم تجاوز معايير السلامة الهندسية أثناء بناء هذه البنايات، مما يزيد من احتمالية وقوع حوادث مثل انهيار البناية أو حرائق. فالبنائيات الغير مطابقة لرخصة البناء صورة من صور البناء الغير شرعي، فهي عبارة عن بنايات تم بناؤها دون التقيد بأحكام رخصة البناء المسلمة.

حيث يعد الإمتثال لرخصة البناء المسلمة في عمليات البناء أمرًا لازماً لضمان سلامة المباني والحفاظ على التزام الجميع بالقوانين و الأحكام التعمير، ومع ذلك قد تحدث بعض الأخطاء في عملية البناء، وقد ينتج عن ذلك بناء غير مطابق للرخصة المسلمة. التي تؤثر سلباً على البعد الجمالي لنسيج العمراني، وأيضاً يمكن أن تشكل تهديد على السلامة العامة وقد يؤدي إلى وقوع حوادث ومشاكل في المستقبل، ولذلك يجب على جميع المشاركين في عملية البناء بما في ذلك المالكين والمقاولين والمهندسين المعماريين، الالتزام بأحكام رخصة البناء المسلمة والتحقق من مطابقتها للبناء.

وقصد معالجة هذا الموضوع قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، حيث سنتطرق في:

- **المبحث الأول :** أحكام عامة حول كل من رخصة البناء وشهادة المطابقة.
- **المبحث الثاني :** مفهوم البناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

المبحث الأول: أحكام عامة حول رخصة البناء و شهادة المطابقة.

أخضع المشرع الجزائري مجال أنشطة العمرانية إلى تراخيص وشهادات إدارية بهدف تمكن الإدارة بمراقبة ومتابعة الحركة العمرانية وتنظيمها، ومن ضمن هذه التراخيص والشهادات رخصة البناء وشهادة المطابقة، فيتعين على كل مستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها استخراج شهادة المطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء¹. وعليه سنتناول في هذا المبحث مطلبين:

- المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء .
- المطلب الثاني: مفهوم شهادة المطابقة.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء .

سنتطرق في هذا المطلب إلى كل من تعريف رخصة البناء وأهميتها (الفرع الأول)، خصائصها (الفرع الثاني)، وإجراءات منحها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء و أهميتها.

من أجل تعريف رخصة البناء سنتطرق أولاً ما جاء به بعض الفقه، وثانياً ما جاء به التشريع.

أولاً : التعريف الفقهي.

هناك عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء، نذكر منها:

¹ عتاب يوسف وعلي محمد، (رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون و التطبيق)، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، مارس 2019، ص73.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

عرفت انها « وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء، أو هي تشييد بناية أو تحويلها مهما كان محل تموقعها موجود شريطة تقديم الملف كامل مدعم بكل نسخ التي تثبت الصفة¹».

وأيضاً بأنها « التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الادارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران².

وعرفها أيضاً محمد صغير بعلي بانها « قرار إداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء، بمعناه الواسع، طبقاً لقانون العمران³».

ثانياً : التعريف التشريعي.

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ولا في القوانين الأخرى، بل أشار إليها في القانون رقم 90-29 التي تنص على ما يلي: "تشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج⁴".

وأشار إليها أيضاً في المرسوم التنفيذي رقم 15-19: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة

¹ شايغة بديعة، (رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، 2017، ص 117.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، (دط)، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 11-12.

³ محمد الصغير بعلي، (تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري)، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد الأول، مارس 2007، ص 18.

⁴ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، ج ر ج ج، عدد 52، الصادرة في 2 ديسمبر 1990، ص 1658.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

والاستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبنية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ، حياة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 90-29¹.

فإنطلاقا من المادتين يمكن أن نعرف رخصة البناء على أنها قرار إداري تُسلم لكل شخص طبيعي او معنوي متحصل على ملكية أرض ، يريد تشييد بناء او تغييره مهما كان موقعها شرط تقديم ملف كامل مدعم بكل الوثائق التي تثبت الصفة.

ثالثا : أهمية رخصة البناء .

تكمن أهمية رخصة البناء كآلية للوقاية من البناء الغير شرعي في عدة نقاط نحاول حصرها كالآتي :

1. تحقيق الغرض المشروع²، حيث تمكن طالبها من البناء مع ضمان إحترام قوانين التهيئة و التعمير، وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق و ملائم للحياة خال من مظاهر تشويه النسيج العمراني (البناء الفوضاوي، البناء الغير مشروع ...إلخ).
2. تعد وسيلة أولية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقق من مدى تناسق وتماشى المشروع المراد انجازه كفكرة، كما تسمح بالمراقبة أثناء الانجاز وبعد التشييد، وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة بغرض تقادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا.
3. تضمن التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، وذلك بإستعمال حقهم في البناء شرط إحترام قوانين العمران و الحفاظ على مقتضياته³.

¹ المادة 41، المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق ل 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر ج ج، العدد 07، الصادرة في 12 فبراير 2015.

² عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2016-2017، ص260.

³ كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2008-2009، ص98.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء.

تتميز رخصة البناء بعدة خصائص ومن بينها، أنها قرار إداري بالبناء صادر عن جهة إدارية مختصة (أولا)، يجب أن يكون ذلك القرارا قبليا (ثانيا)، وأن يشتمل على إقامة بناء جديد وتغيير بناء قائم (ثالثا)، ويجب أن يحترم أدوات التهيئة والتعمير (رابعا).

أولا : صدور قرار إداري بالبناء من جهة إدارية مختصة.

تمنح رخصة البناء من سلطة إدارية مختصة محددة بموجب القانون 90-29¹، والتي تتمثل في الوالي، رئيس مجلس الشعبي البلدي والوزير المكلف بالعمران. ولا يمكن لأي جهة إدارية أخرى غير المنصوص عليها قانونا أن تمنح رخصة البناء وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الإختصاص².

ثانيا : أن يكون قرارا قبليا.

نص المشرع الجزائري أن كل من العمليات الترميم العقاري أو إعادة هيكلة أو إعادة تأهيل أو تدعيم تخضع إلى ترخيص إداري مسبق³، أي أن رخصة البناء تمنح قبل الشروع في البناء ، وأي بناية قائمة بدونها تعتبر غير شرعية ولإدارة السلطة لإجبار صاحبها بإزالتها. فلقد فرضها المشرع قبل الشروع في البناء لضمان إحترام قواعد التهيئة والتعمير وذلك بعد القيام بإجراءات ودراسات تنظيمية وفنية عليه⁴.

ثالثا : أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.

¹ أنظر المواد 65،66 و67 من القانون 90-29، سابق الذكر .

² بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص74-75.

³ المادة 06، القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق ل 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج ، العدد 14، الصادرة في 6 مارس 2011.

⁴ عزري الزين، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة المفكر، العدد الثالث ، فيفري 2008 ، ص12.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

رخصة البناء لا تقتصر فقط على مجرد إنشاء البنايات الجديدة ، بل تشمل أيضا عمليات كالتغيير والتدعيم والتمديد والتسييج...إلخ، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص¹.

رابعا : احترام قرار رخصة البناء لأدوات التهيئة والتعمير.

تعد رخصة البناء آلية من سلسلة آليات الوقاية من البناء الغير مشروع²، فبين هذه الآليات ترابط وتواصل حتى لا يكون هناك إنقطاع في سلسلة، وللحفاظ على هذا الترابط الذي يضمن التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل إحترام:

- القوانين المنظمة لحركة البناء .
- شهادة التعمير ورخصة التجزئة.
- مخططات التوجيه للتهيئة و التعمير .
- مخططات شغل الأراضي.
- مخطط التجزئة³.

الفرع الثالث : إجراءات الحصول على رخصة البناء .

إشترط التشريع إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة (أولا) إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة

¹ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص97.

² بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص76.

³ كمال تكواشت، المرجع نفسه، ص97.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

(ثانيا) والتي تقوم بدورها بالتحقيق و الدراسة لهذا الطلب (ثالثا) وصولا إلى الفصل فيه إما بمنح الرخصة البناء أو رفض الطلب أو بتأجيله (رابعا) .

أولا : طلب الحصول على رخصة البناء .

طلب الحصول على رخصة البناء هو إجراء ضروري لا يمكن الإستغناء عنه، بحيث لا تمنح رخصة البناء دون تقديم هذا الطلب إلى الجهة المختصة، لذلك يجب تبيان صفة طالب الرخصة وكذا مضمون الطلب و مكوناته.

1. صفة القانونية لطالب الرخصة البناء :

يقصد بالصفة هنا طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء والعقار¹، والتي تتمثل في المالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

ولكي يقبل إيداع طلب رخصة البناء يجب أن يقدم صاحب الطلب ما يثبت العلاقة القانونية للمعني بالعقار لدعم طلبه :

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة .
- أو توكيلا من المالك .
- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا².

2. مضمون الطلب رخصة البناء :

¹ شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، مكملة لنيل ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008، ص38.

² أنظرالمادة 42، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

بالإضافة إلى الوثائق القانونية التي تثبت الصفة القانونية لطالب رخصة البناء، والمذكورة أعلاه، يجب إرفاق طلب رخصة البناء بوثائق أخرى تتعلق بالبناء تتمثل في:

أ. الملف الإداري : ويحتوي على :

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

على صاحب الطلب أن يلتزم بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص¹.

ب. الملف المتعلق بالهندسة المعمارية : و يحتوي على :

- مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م²، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م²، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م²، ويحتوي هذا المخطط على البيانات التالية:
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البيانيات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها².
- ارتفاع البيانيات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.

¹ محمد الأخضر بن عمران، (إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جوان 2017، ص125.

² أنظر المادة 43، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

➤ التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م² و600م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء¹.

ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك.
- الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء².

ت. ملف التقني : يحتوي الملف التقني على ما يلي:

- باستثناء مشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية ، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:
- عدد العمال وطاقة إستقبال كل محل.
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

¹ أنظر المادة 43، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

² محمد الأخضر بن عمران، المقال السابق، ص125.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
 - وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية.
 - الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
 - نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعث الغازات واجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
 - مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور
- تتضمن دراسة الهندسة المدنية :

- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:
 - تحديد و وصف الهيكل الحامل للبنىة،
 - توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية¹.

ثانيا : الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء :

المبدأ في التشريع الجزائري أن رخصة البناء تسلم من قبل رئيس مجلس الشعبي البلدي، غير أنه يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون².

1. إختصاص الوالي :تسلم رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية .

¹ أنظر المادة 43، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

² حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، (دط)، دار هومة للنشر، الجزائر، جوان 2018، ص84.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

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

2. إختصاص الوزير المكلف بالتعمير:

يختص الوزير بتسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة.
- أما باقي المشاريع يكون تسليم رخصة البناء من إختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي¹.

ثالثا : تحقيق في طلب الرخصة البناء :

1. مضمون التحقيق :

تتم عملية التحقيق في طلب رخصة البناء من طرف الجهة المختصة بذلك وهي مخالفة تماما لجهة المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة البناء²، فلا بد أن تشمل هذه العملية مدى مطابقة البناء لمخطط شغل الأراضي وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالإضافة إلى التعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية

¹ أنظرالمادة 49، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره

² آمال عبد العزيز، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء ، مذكرة ماجستير في اطار مدرسة الدكتوراه ، قسم قانون عام ، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، عنابة، 2013، ص40.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي وفي مجال حماية البنية والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي¹.

وحتى تم عملية التحقيق برصد معلومات كافية تقوم الجهة المختصة بإستشارة شخصيات عمومية أو مصالح أو الجمعيات عند الإقتضاء، وتتم الإستشارة بصفة خاصة كل من :

- مصالح الحماية المدنية لتشيد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري و بصفة عامة لجميع البناءات التي سوف يستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البناءات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة في إطار التشريع الجاري به العمل.
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 29/90.
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

2. ميعاد التحقيق:

يبدأ ميعاد التحقيق في طلب رخصة البناء من تاريخ إيداعه الذي يكون مسجلا في الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض، وذلك بعد إرسال المعني بطلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في خمسة نسخ².

وقد ميز المشرع ميعاد التحقيق بحسب الجهة المختصة بمنح الرخصة البناء:

أ. إذا كان الإختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي :

¹ أنظرالمادة 49، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

² عزري الزين، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، المقال السابق، ص 17-18.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره.

في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من الطلب إلى المصالح المستشارية المذكورة أعلاه من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل ثمانية (08) أيام التي تلي تاريخ الإيداع الطلب ، وعلى الشباك الوحيد للبلدية أن يفصل في الطلبات رخصة البناء في أجل خمسة عشرة (15) يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب، وبعد ذلك يتم تبليغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي¹.

ب. إذا كان الإختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالعمران :

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبعة (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل ثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب. ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره. وبعد ذلك ترسل نسخة من ملف إلى المصالح المستشارية من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية .

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل خمسة عشرة (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب².

رابعا : إصدار القرار المتعلق برخصة البناء .

بعد الإنتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه تأتي المرحلة الأخيرة وهي إصدار القرار المتعلق برخصة البناء، والتي لا تخرج عن الإحتمالات الأربعة التالية:

➤ الموافقة : إذا توافرت الشروط القانونية في الطلب.

➤ الرفض : بسبب عدم توافر الشروط القانون.

¹ عزري الزين، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، المقال السابق، ص26.

² أنظر المادة 49، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

- التأجيل : بسبب عدم الحسم النهائي في إصدار القرار .
- السكوت : وهو موقف مبهم وغامض من جهة الإدارة¹.

المطلب الثاني : شهادة المطابقة.

تعد شهادة المطابقة من أنجح الوسائل الرقابية التي نضمها المشرع الجزائري، حيث أنها تعتبر تنويجا لقرار الترخيص بالبناء وبالتالي تمكن المرخص بإستغلال العقار فيما شيد له، فمن خلال هذا المطلب سنتطرق إلى كل من تعريف شهادة المطابقة وأهميتها (الفرع الأول) ، خصائصها (الفرع الثاني)، و إجراءات الحصول عليها (الفرع الثالث).

الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة وأهميتها.

من أجل تعريف شهادة المطابقة نتطرق أولا ما جاء به بعض الفقه، وثانيا ما جاء به التشريع.

أولا : التعريف الفقهي.

عرفت شهادة المطابقة بأنها « وسيلة للرقابة البعدية، تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر أداة لاستلام المشروع، وتأكيدا لمحتوى رخصة البناء، وتأكيدا على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير، وترخيصا للباقي بإستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء والتزام المطابقة²».

¹ محمد الأخضر بن عمران، المقال السابق، ص130.

² منصور نور، قواعد التهيئة والتعمت وفق التشريع، (دط)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص70.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

وعرفت أيضا بأنها « قرار إداري يتضمن إقرارا من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء، أي أن البناء تم فعلا حسب المواصفات والأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء، وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له¹».

كذلك تعرف بأنها « وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء²».

ثانيا : التعريف التشريعي.

المشروع و كعادته لم يحدد تعريف لشهادة المطابقة غير أنه أشار إليها في القانون رقم 90-29 : « يتم عند انهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة...³». وأيضا أشار إليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 : « تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء⁴».

فإنطلاقا من المادتين يمكن أن نعرف شهادة المطابقة على أنها وثيقة إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء، فهي تثبت إحترام المعني بالبناء لأحكام ومواصفات رخصة البناء المسلمة مسبقا.

ثالثا : أهمية شهادة المطابقة.

¹ عبد الرحمان عزوي، (حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد الرابع، سنة 2008، ص 158.
² عايدة دبيرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، (دط)، دار قانة للطباعة والنشر، باتنة، الجزائر، 2011، ص 107.
³ أنظرالمادة 75، القانون رقم 90-29، السابق ذكره.
⁴ أنظرالمادة 63، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

لشهادة المطابقة أهمية بالغة باعتبارها وسيلة رقابة بعدية لمطابقة البناء المنجزة لرخصة البناء نحاول حصرها في النقاط التالية:

1. ضمان حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي ويظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة أمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية.
2. ضمان التوازن بين المصلحة العامة من خلال احترام قانون العمران و الحفاظ على مقتضياته من جهة و المصلحة الخاصة من جهة ثانية من خلال تلبية احتياجات السكان والمؤسسات من خلال تمكينهم من استغلال.
3. تعد إقرار من الإدارة بشرعية البناء واستيفائه لكل الأحكام والقواعد التي تثبت صالحيته للإستعمال وفقا لما هو مخصص له¹.

الفرع الثاني : خصائص شهادة المطابقة.

بناءً على ما سبق ذكره يمكن استخلاص خصائص شهادة المطابقة في النقاط التالية :

أولاً : شهادة المطابقة إجراء إلزامي.

يفرض القانون على صاحب البناء بضرورة طلب إصدارها، ولا يمكنه استغلال البناء إلا بعد استصدار هذه الشهادة²، وإلا وقع تحت طائلة القانون بما يفرضه من عقوبات مالية وهدم للبناء، فالإلزامية تعني بأنها قاعدة قانونية آمرة واجبة التنفيذ من جميع المخاطبين به³.

¹ مليكة بوعياذ، شهادة المطابقة للبناءات في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة01، كلية الحقوق، 2013-2014، ص38.

² المادة 10، القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008، يحدد القواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ج ج ج ، العدد 44، الصادرة في 3 غشت 2008.

³ محمد الصغير بعلي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون ونظرية الحق،(دط)، دار العلوم، الجزائر، 2006، ص25.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

ثانيا : وثيقة إدارية.

ويقصد بالوثيقة الإدارية بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة لها والمحددة قانونا، فلا يمكن لجهة أخرى غيرها أن تمنح هذه الشهادة وإلا تبطل لعيب عدم الإختصاص فهي تسلم حصرا من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا¹.

ثالثا : رخصة إدارية.

حيث أنها تسمح للمستفيد من رخصة البناء من استعمال العقار أو إستغلاله في الغرض الذي شيد من أجله، شرط أن يكون مشروع، سواء ممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معينة أو من أجل السكن².

رابعا : قرار إداري إنفرادي.

حيث تصدر من جهة إدارية محددة قانونا، كما يترتب على صفة الإدارية لشهادة المطابقة أن المتضرر من القرار له الحق بالطعن فيه لدى القضاء الإداري³.

خامسا : وسيلة رقابية.

تعتبر آلية من آليات الرقابة البعدية، كونها تراقب مطابقة البناء المنجزة لرخصة البناء، فإن المشرع خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي والمعابنة وذلك بعد الإنتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة⁴.

¹ أنظرالمادة 43، القانون رقم 08-15، السابق ذكره.

² عبد الرحمان عزاوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر 01 يوسف بن خدة، الجزائر ، الجزائر، 2004-2005، ص157.

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص66.

⁴ عبد الرحمان عزاوي، (حالة شهادة المطابقة)، المقال السابق، ص189.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

الفرع الثالث : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة.

سنتناول في هذا الفرع كيفية تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة (أولاً)، ثم كيفية إجراء المطابقة (ثانياً)، وأخيراً إلى تسليم شهادة المطابقة (ثالثاً).

أولاً : طلب الحصول على شهادة المطابقة

1. طلب شهادة المطابقة¹:

للحصول على شهادة المطابقة يجب على المستفيد القيام بالإجراءات التالية :

- بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال السكني، بعد الإنتهاء من أشغال البناء يلتزم المستفيد من رخصة البناء إيداع تصريح في نسختين يشهد على إنتهاء من هذه الأشغال، وذلك خلال أجل (30) يوماً ابتداء من تاريخ الإنتهاء.
- أما بالنسبة للتجهيزات ذات السعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، فيقدم طالب المطابقة محضراً تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء².
- يتم إيداع ملفات المطابقة لدى مقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.
- ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، للتحضير إجتماع أعضاء لجنة مراقبة المطابقة³.

¹ ميمونة سعاد، (شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني) ، مجلة التعمير والبناء، المجلد04، العدد02، العدد التسلسلي14، جوان2020، ص16.

² أنظرالمادة 66، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

³ رشا مقدم وكريمة خنوسي، (شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران والمحافظة على نسيجه الحضري)، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد31، العدد2، جوان2020، ص129.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

في حالة إذا لم يودع المستفيد من رخصة البناء المنتهية أشغال بنايته التصريح حسب الشروط و الآجال المحددة قانوناً، تتم وجوباً عملية مراقبة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً¹.

2. الملف الواجب إرفاقه بالطلب:

عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة مطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يجب أن يرفق تصريح تحقيق المطابقة البناءات بملف يحتوي على ما يأتي:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة التي تتمثل في :
 - نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة.
 - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية².

- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 500/1.
- المخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت بسلم 50/1.
- مخططات الهندسة المدنية لأشغال المنجزة مع الأخذ طبيعة الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية³.

ثانياً : كيفية إجراء المطابقة.

هناك حالتين لإجراء المطابقة، حالة أولى يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال، وحالة ثانية تتمثل في عدم التصريح بانتهاء الأشغال⁴:

¹ أنظر المادة 66، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

² ميمونة سعاد، المقال السابق، ص 62.

³ المادة 04، المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 7 جمادى الأولى 1430 الموافق ل 02 مايو 2009، يحدد

إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ج ج ج ، العدد 27، الصادرة في 06 مايو 2009، ص 29-30.

⁴ ميمونة سعاد، المقال السابق، ص 63.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

1. حالة التصريح بانتهاء الأشغال:

بعد إيداع المعني بشهادة المطابقة التصريح بإنهاء الأشغال في الآجال المذكورة أعلاه، يجتمع أعضاء اللجنة مراقبة المطابقة التي تتمثل في:

- ممثل عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
- ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.
- ممثل عن مصالح الحماية المدنية.
- ممثل عن مصالح الري.
- ممثل عن مصالح الطاقة و المناجم¹.

بناءً على إستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وذلك في أجل خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ إيداع التصريح بإنهاء الأشغال عند الإقتضاء، وبعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يوجه فيه تنبئها إلى المستفيدين من رخصة البناء يعلمهم فيه بالتاريخ الذي ستجرى فيه المراقبة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من موعد الزيارة الميدانية².

وبعد زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء المنجزة، يحرر أعضاء اللجنة المراقبة محضرا بجرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها، ويذكر فيه جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط³.

2. حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

¹ رشا مقدم و كريمة خنوسي، المقال السابق، ص130.

² أنظرالمادة 67، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

³ ميمونة سعاد، المقال السابق، ص63.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

في هذه حالة تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي¹، وذلك بعد إنتهاء آجال إتمام الأشغال المتوقعة في رخصة البناء²، حيث يقع الإلتزام قانوني على السلطات الإدارية وهو أن يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإجراء عملية المطابقة باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها عمل رقابي مستمر وردعي يسبق ويولي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها حتى يتأكد من مطابقتها مع قانون التهيئة والتعمير³.

ثالثا : تسليم شهادة المطابقة.

بعد الإنتهاء من دراسة طلب المطابقة والتحقق فيه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن الحصول على شهادة المطابقة.

1. السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة:

تسلم شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا⁴، فلا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الشهادة و إلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الإختصاص.

2. مضمون قرار شهادة المطابقة:

يتضمن قرار شهادة المطابقة ثلاث حالات تتمثل في:

➤ حالة منح شهادة المطابقة:

تحرر اللجنة المؤهلة للتحقيق محضرا تذكر فيه جميع الملاحظات، ويبرز رأيها حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها بعد إجراء المراقبة، وتبين من خلال هذا المحضر

¹ أنظرالمادة 66، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

² ميمونة سعاد، المقال نفسه، ص63.

³ عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص317.

⁴ أنظرالمادة 04، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

مطابقة المنشآت التي تم الإنتهاء من أشغالها، الذي يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق ممثله في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ المراقبة¹، ثم يصدر قرارا بمنح شهادة المطابقة للمستفيد من رخصة البناء.

➤ حالة رفض شهادة المطابقة:

إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها و وفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة لمعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، إلا إذا أعاد مطابقة أشغال بنائه وفق للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام رخصة البناء المسلمة في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر²، وبعد إنقضاء هذه المهلة القانونية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة لصاحبها إذا أعاد مطابقة أشغال بنائه حسب ما طلب منه، أو يرفض تسليمها في حالة عدم استجابة المخالف لتعليمات والقيام بتعديلات اللازمة لمطابقة أشغال بنائه رخصة البناء³.

➤ حالة سكوت الإدارة⁴:

في حالة سكوت السلطة المختصة عن الرد بعد فوات الأجال المحددة أو رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم هذه الشهادة، يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وتكون مدة أجل التسليم أو الرفض خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن، وفي حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، فتأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد على صاحب الطلب بالموافقة أو الرفض المبرر في أجل خمسة عشرة (15) يوما إبتداء من تاريخ إيداع الطعن⁵.

¹ أنظرالمادة 68، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

² ميمونة سعاد، المقال السابق، ص67.

³ أنظرالمادة 68، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

⁴ ميمونة سعاد، المقال السابق، ص68.

⁵ أنظرالمادة 69، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

المبحث الثاني : مفهوم البناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

يعد البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء صورة من صور البناء غير شرعي في المجال العمراني، ويعتبر إنتهاك لإلتزام قانوني والمتمثل في رخصة البناء، وقد جاء المرسوم التنفيذي 22-55¹ لتسوية وضعية هذه البنايات شرط أن تكون الموجودة قبل 03 فيفري 2022، فلتحديد مفهوم البناء غير المطابق لرخصة البناء المسلمة سنتناول في هذا المبحث ثلاثة مطالب:

- **المطلب الأول : المقصود بالبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.**
- **المطلب الثاني : أسباب وأثار البناء الغير مطابق لرخصة البناء.**
- **المطلب الثالث : أسباب صدور المرسوم التنفيذي 22-55.**

المطلب الأول : المقصود بالبناء الغير مطابق لرخصة البناء.

سنتطرق في هذا المطلب إلي مفاهيم عامة حول البناء الغير مطابق لرخصة البناء (الفرع الأول) ثم تمييزه عن بعض المصطلحات المشابهة له (الفرع الثاني).

الفرع الأول : مفاهيم عامة حول البناء الغير مطابق لرخصة لبناء المسلمة.

سبق وذكرنا أن البناء الغير مطابق هو صورة من صور البناء غير شرعي، فللوصول إلي تعريف البناء الغير مطابق وجب إعطاء فكرة عن البناء الغير شرعي.

أولا : تعريف البناء.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في أول رجب 1443 الموافق ل02 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر ج ج، العدد 09، الصادرة في 03 فبراير 2022.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

عرفه المشرع الجزائري في القانون 08-15 بأنه: « كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات¹».

وعرفه أيضا في القانون 11-04 على أنه: « كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني²».

كما عرفه بعض الفقهاء بأنه كل شيء متماسك من صنع الإنسان متصل بالأرض إتصال قرار³، أو كل ما شيد على الأرض أو باطنها⁴.

وعرف أيضا بأنه: « 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 باطنها⁵».

ثانيا : تعريف البناء الغير شرعي.

بالرجوع إلى قوانين البناء و التعمير، فلا نجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح "البناء غير المشروع"، لكن يمكن استخلاص تعريف له من خلال الأحكام الواردة في قانون التعمير الجزائري، فالبناء غير شرعي هو كل بناء أقيم خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء والتعمير، سواء تعلق الأمر بتشييد بناية دون احترام الرّخص والشهادات العمرانية، أو بعدم مراعاة مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة

¹ أنظرالمادة 02، القانون رقم 08-15، السابق ذكره.

² أنظرالمادة 03، القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

³ خالد عبد الفتاح، التعليق على قانون المباني،(دط)، دار الكتب القانونية، مصر، 2007، ص35.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح قانون المدنب الجديد، ج01، المجلد الثاني، ط03، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص24.

⁵ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص23.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

والتعمير، أو حتى الاعتداء على أراضي الغير التي قد تكون تابعة للأملاك الوطنية، أو الأملاك الخاصة، وكذا الأملاك الوقفية.

ثالثا : تعريف البناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

المشروع الجزائري لم يعطي لنا تعريفا للبناء غير المطابق لرخصة البناء بل إشارة إليه في المادة 76 من القانون رقم 04-05 « يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو انجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول¹». وأشار إليه أيضا في المادة 76 مكرر 05 من نفس المرسوم « في حالة التأكد من عدم مطابقة رخصة البناء المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة للمخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في 72 ساعة... إلخ²».

نلاحظ من خلال المادتين أن المشروع إكتفى بتكليف البناء الغير مطابق على أنه جريمة من الجرائم المتعلقة برخصة البناء دون إعطاء تعريف مفصل له .

كما حاول بعض الفقهاء تعريفه على أنه: « الجريمة التي لا يراعي فيها مالك البناء أو المهندس أو المقاول الأصول الفنية الواجب مراعاتها، فالمبنى يجب أن يكون مطابقا للمواصفات والأصول الفنية في حالة إنشائه وتنفيذ أعمال البناء حسب النماذج والرسومات الهندسية وإستخدام مواد البناء المطابقة للأصول الفنية والمواصفات العامة³».

¹ أنظر المادة 76، القانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية 1427 الموافق ل14 غشت 2004، يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر ج ج ، عدد 51، الصادرة في 15 غشت 2004، ص4.

² أنظر المادة 76 مكرر 05، القانون رقم 04-05، سالف الذكر.

³ السيد احمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم (بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحداث أحكام القضاء)،(دط)، دار النهضة العربية، مصر، 2002، ص419.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

وأيضاً بأنه: « الجريمة التي يتم فيها إدخال تغييرات جوهرية في الرسومات المعتمدة دون الحصول على تراخيص من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم¹».

كما عرفه حامد عبد الحليم الشريف بأنه بناء مخالف للأصول الفنية أو الرسومات والبيانات و المستندات التي منح على أساسها الترخيص².

إنطلاقاً من التعاريف السابقة، نستخلص أن البناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة هو قيام مالك أو المقاول أو المهندس المعماري بأعمال البناء غير مطابقة لمواصفات الرخصة، سواء كانت تشييد المباني الجديدة، أو تمديد المباني القائمة، أو التغيير الذي يمس الحيطان أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

الفرع الثاني : تمييز البناء الغير مطابق لرخصة البناء عن بعض المصطلحات المشابهة له.

من بين المصطلحات المشابهة للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة مصطلح تقسيم الملكية تقسيماً غير مطابق لرخصة التجزئة (أولاً) ومصطلح أشغال الهدم غير المطابقة لرخصة الهدم (ثانياً)، فيتمثل وجه الشبه بين هذه المصطلحات في عدم تطابق الأشغال المنجزة للرخصة المسلمة.

أولاً : تمييزه عن تقسيم الملكية تقسيماً غير مطابق لرخصة التجزئة.

تعد رخصة التجزئة الوثيقة الإدارية الإجبارية لكل عملية إنجاز تجزئة مهما كان موقعها³، التي تصدر بموجب قرار إداري من الجهة الإدارية المختصة، حيث ترخص لمالك

¹ محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، (دط)، دار الفكر الجامعي، 2006، مصر، ص 23.

² حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص ، ط2، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994، ص51.

³ كمال تكواشت، (رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار)، مجلة المفكر، العدد06، جوان 2016، ص156.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم القطعة الأرضية إلى قطعتين أو أكثر من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية¹.

حيث يشترط لتقسيم ملكية عقارية غير مبنية أن يكون تقسيما مطابقا لمواصفات رخصة التجزئة المسلمة و إلا تعتبر مخالفة يعاقب عليها القانون.

وتظهر نقطة الإختلاف بين البناء الغير مطابق لرخصة البناء و تقسيم الملكية تقسيما غير مطابق لمواصفات رخصة التجزئة، أن في حالة البناء الغير مطابق قد تم مخالفة المواصفات المحددة في رخصة البناء أما في حالة تقسيم الملكية قد تم مخالفة أو تجاهل الإلتزامات المقيد لتقسيم الملكية العقارية الغير مبنية الواردة في رخصة التجزئة.

ثانيا : تمييزه عن أشغال الهدم غير المطابقة لرخصة الهدم.

رخصة الهدم هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري من جهة إدارية مختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف من الأملاك الثقافية العقارية أو بناء آيلاً للإنهيار والسقوط².

حيث يشترط للقيام بأشغال الهدم سواء الكلي أو الجزئي للبناية الحصول المسبق على رخصة الهدم، ويجب مراعاة المواصفات والأحكام الواردة في الرخصة وإلا تعتبر هذه الأشغال مخالفة يعاقب عليها القانون.

وتظهر نقطة الإختلاف بين البناء الغير مطابق لرخصة البناء وأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم، أن في حالة البناء الغير مطابق لم يتم المستفيد بمراعاة الأحكام الواردة في رخصة البناء (تجاوز معامل شغل الأرضية، تعديل الواجهة و إنجاز منفذ... إلخ)،

¹ منصور نورة، مرجع سابق، ص 58.

² بربيع محي الدين، (رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري)، مجلة التشريعات التعمير و البناء، العدد الخامس، مارس 2018، ص 105.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

أما في حالة أشغال الهدم لم يحترم المستفيد المواصفات الواردة في رخصة الهدم عند قيامه بتلك الأشغال.

المطلب الثاني : أسباب وأثار البناء الغير مطابق لرخصة البناء.

للقضاء على ظاهرة البناء غير المطابق لرخصة البناء لا بد من البحث عن أسباب إنتشارها و العمل على لحد منها، فبالرغم من تعدد القوانين و المراسيم المنظمة للبناء، إلا أنها في تزايد مستمر ولعل ذلك يرجع لأسباب كثيرة ومتنوعة (الفرع الأول)، كما يترتب عن هذه الظاهرة أثار سلبية تمس عدة ميادين (الفرع الثاني).

الفرع الأول : أسباب البناء الغير مطابق لرخصة البناء.

هناك عدة أسباب ساهمت في تقادم ظاهرة البناء غير المطابق لرخصة البناء بشكل مباشر نذكر منها :

أولا : الأسباب الإجتماعية :

عرف المجتمع الجزائري نمو ديموغرافي سريع خاصة بعد الإستقلال، مما أثر كثيرا في ظهور البناءات غير المشروعة، بالإضافة إلى تأزم الوضع في فترة التسعينات بسبب الإضطراب الأمني الذي أدى إلى الاكتظاظ المدن نتيجة النزوح الريفي والهروب من بعض المناطق المضطربة أمنيا نحو المناطق الآمنة، حيث أثر هذه الظاهرة سلبيا على الناحية الاجتماعية للمواطنين، ما أدى إلى ارتفاع أزمة السكن¹ وزيادة معدّل البطالة واتساع رقعة الفقر، وبذلك أصبح تحقيق مطلب السكن واجبا لاسيما إذا أخذنا بالاعتبار كثرة عدد أفراد العائلة، فهنا يجد ربّ الأسرة أو الشاب المقبل على الزواج نفسه أمام خيارين : إما توسيع المسكن العائلي ومخالفة أحكام رخصة البناء، أو بناء مسكن جديد بطريقة غير شرعية.

¹ كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص50.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

ثانيا : الأسباب الإدارية :

إن الجزائر تعاني من نقص كبير من حيث فعالية الأجهزة التي وُكّلت إليها مهمة المراقبة ولكن ليس من حيث وجود هذه الأخيرة، فأجهزة الرقابة الإدارية موجودة، لكن التراخي الإداري سبب ضعفا لهذه الأجهزة وعدم قدرتها على التصدي على انتشار ظاهرة البناء الغير شرعي¹.

ثالثا : الأسباب الثقافية.

أدى نقص الوعي لدى الجزائريين، لاسيما في الثقافة العمرانية، إلى تشييد المباني بشكل غير حضاري ومشوه لجمالية المدن. كما أن عدم التوعية بقوانين البناء والتعمير يجعل بعض الأشخاص يتجنبون تسوية أوضاع المباني التي لا تتوافق مع تراخيص البناء، خوفا من فقدانهم لهذه المباني أو هدمها في حال تم إتخاذ الإجراءات القانونية لتسويتها.

الفرع الثاني : آثار البناء غير المطابق لرخصة البناء .

تتنوع آثار المخالفة الناتجة عن إقامة بناء غير شرعي وتختلف حسب طبيعة الأحكام التي يتم مخالفتها، سواء كان البناء غير مطابق لأحكام النصوص القانونية أو لأحكام رخصة البناء المسلمة أو لأحكام مخططات التعمير المصادق عليها أو للمخططات الهندسية التي تم إعدادها²، و على الرغم من أن البناء الغير مطابق لرخصة البناء قد يلبي احتياجات بعض الأفراد للحصول على سكن خاص، إلا أنه يعد غير قانوني، لأنه يتجاهل القواعد والأحكام الواردة في رخصة البناء، ويترتب عنه آثار لا يمكن تجاهلها إذ أنها تنعكس بشكل سلبي على مختلف المجالات وسنحاول إيجازها في ما يلي:

أولا : الآثار الإجتماعية.

¹ كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق ، ص51.
² ديرم عابدة، تسوية بنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص26.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

يعتبر انخفاض مستوى التعليم من بين الآثار الإجتماعية التي ترتبها البناءات الغير شرعية، حيث أن تفكير الطفل القاطن بالبيوت الغير شرعية يختلف إختلافا جوهريا عن نظرة الطفل القاطن بالبيوت المنظمة، فالأول يعتقد أن التعليم لا يفيده، كونه سيأتي اليوم الذي ينقطع فيه عن الدراسة من جهة، ومن جهة ثانية انخفاض الدخل داخل الأسرة مما يآثر سلبا على القدرة التعليمية للطفل في مثل هذه البيوت، بخلاف الأمر عند الطفل الثاني الذي سيتأكد أن التعليم هو سبيله الوحيد¹، حيث أن طبيعة المسكن الذي يشغله الفرد يؤثر بشكل كبير في تكوين شخصيته، كما يعد عاملا أساسيا تتأثر به صحة الفرد النفسية والجسدية والإجتماعي².

ثانيا : الآثار العمرانية و البيئية.

إن حركة البناء غير القانونية والغير مطابقة بمختلف أنواعها لا تهتم بالمصلحة العمرانية العامة وذلك بتغليب المصلحة الخاصة عن المصلحة العامة وفقدانها للمقومات الحضارية للمدينة، من جهة أخرى يترتب عنها ضرر مادي يمس بالنسيج العمراني والمتمثل في المساس بالجمال الطبيعي والهندسي، إذ تتميز البناءات غير القانونية بخلوها لأي ذوق هندسي سليم ، فهي تفتقد لجماليات الهندسة المعمارية والإنسجام مع المحيط، فالمهم بالنسبة للقائمين بها زيادة طوابق والعلو بها دون الأخذ بعين الإعتبار الهندسة المعمارية ، مما قد يؤدي إلى سقوطها في حالة الكوارث الطبيعية، إضافة إلى أن المدن التي تعاني من هذه البناءات أصبحت تعاني من الاختناق في حركة المرور نظرا لصعوبة الطرق وعدم تطورها لتلبية متطلبات هذه الحركة التي وقف البناء غير قانوني عائقا في تطويرها³.

ثالثا : الآثار الثقافية.

¹ عطوي و داد و حداد عيسى، (تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون رقم 08-15)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، جانفي 2021، ص123.

² وناسي سهام ، النمو الحضري و مشكلة السكن و الإسكان: دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020 مسكن، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص145.

³ كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص52-53.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

إن محيط الأشخاص النازحين من الريف إلى المدينة يشبه كثيرا المحيط الذي هاجروا منه وهذا لتقارب العادات والتقاليد ومختلف القيم الإجتماعية لأن هذا المحيط جزء لا يتجزأ من عالم الريف وهذا ما يجعلهم يتمسكون بالقواعد القروية والريفية رغم القوانين التي تمنع أو تسمح بتطبيقها وكمثال التغيير في المخططات أو في التصاميم المعتمدة لغرض إنجاز مرائب كثيرة بعد فتح غرفة أو غرفتين بالطابق الأرضي للبناء لغرض تربية المواشي والدواج، فيجب الحصول المسبق على رخصة البناء وضرورة إحترام كل أحكامها، إلا أنهم لا يهتمون إطلاقا بهذه القوانين بل أكثر من ذلك يتجاهلون وجودها وهذه الأنماط السلوكية التي تجعلهم لا يفهمون إلا في ضوئها والتي تعبر عن التخلف وتجعل الإنسان دائما يعود إلى الوراء¹.

**المطلب الثالث : أسباب صدور المرسوم التنفيذي 22-55 المتعلق بشروط تسوية
البنائات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.**

يعود سبب صدور المرسوم التنفيذي 22-55 لعدة أسباب نذكر منها:

الفرع الأول: الأسباب القانونية.

تتمثل هذه الأسباب في ما يلي:

- عدم تحقق قانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائات نجاحًا في تسوية الملفات المتعلقة بتحقيق المطابقة المودعة لدى مصالح التعمير على مستوى البلديات، نظرًا لتأخر الإدارة في التعامل معها ومعالجتها.
- صعوبة الإجراءات المطابقة، بالإضافة إلى إتساع مجال تدخل القانون 08-15، حيث تشمل عملية المطابقة مجموعة واسعة من الحالات، بما في ذلك تسوية البنائات المنشأة دون رخصة بناء، سواء كانت متممة أو غير متممة.

¹ المرجع نفسه، ص60.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

- رغبة المشرع في تمديد فترة تسوية البناءات غير المطابقة لمواصفات رخص البناء المسلمة، والتكفل بالبناءات التي تم بناؤها بعد 3 أوت 2008، والتي لا تتدرج تحت قانون 15-08 سالف الذكر. ويرجع سبب هذا الإجراء إلى عدم حصول العديد من البناءات التي تم بناؤها بعد هذا التاريخ على شهادة المطابقة.
- عدم إيجاد حلول لكثير من الإشكالات والملفات العالقة، فعدم حيازة شهادة المطابقة البناء يسبب لمالكه عرقلة بعض الأنشطة فتتعطل مصالحه، فيجد المالك نفسه قد يضطر إلى سلوك الطرق غير القانونية بغية تحقيق مصالحه لشخصية.
- التخفيف من حدة الإجراءات الردعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 19-15.
- محاولة إنعاش الخزينة العمومية عن طريق فرض غرامات مالية تفرض على المخالفين مقابل تسوية وضعية بناياتهم¹.

الفرع الثاني : الأسباب الإجتماعية.

وتتمثل هذه الأسباب في:

- زيادة عدد السكان: تشهد الجزائر وغيرها من الدول زيادة عدد السكان وتزايد الطلب على الإسكان. وبما أن الحكومة لا تستطيع توفير الإسكان الكافي لجميع المواطنين، فإن العديد من الأشخاص يبنون بنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.
- نقص التحكم في البناء: في بعض الأحيان، لا يتم تطبيق أحكام التعمير و البناء، وبالتالي يتم بناء المنازل والمباني بطريقة غير شرعية وغير مطابقة للمعايير والمواصفات المحددة.

¹ العفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، مجلة الفكر القانوني و السياسي، المجلد السادس، العدد 02، 2022، ص 577-579.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

- التوسع العمراني: يؤدي التوسع العمراني في الأحياء الشعبية إلى زيادة عدد البنايات غير المطابقة للشروط القانونية. وهذا يؤدي إلى مشاكل بيئية وصحية وأمنية للسكان.
- السيطرة على البناء: يهدف هذا المرسوم إلى فرض السيطرة على البناء وتوفير معايير السلامة والأمان للمواطنين. ويساعد في الحد من البناء غير المطابق للمعايير والمواصفات المحددة.
- تحسين جودة الإسكان: يهدف هذا المرسوم إلى تحسين جودة الإسكان في الجزائر وتوفير بيئة سكنية صحية وآمنة للسكان. ويساعد في تحسين مستوى الحياة للمواطنين وتحسين الظروف الاجتماعية والاقتصادية في البلاد.
- الرغبة في تحسين المظهر العام للمدن: يؤدي البناء غير المطابق للمعايير القانونية إلى تدهور المظهر العام للمدن والأحياء، ويمكن أن يؤثر على السياحة والاستثمار في البلد. وبالتالي، فإن السيطرة على البناء غير المطابق للشروط يمكن أن يحسن المظهر العام للمدن ويساهم في جعلها أكثر جاذبية.
- حماية حقوق الملاك: يمكن أن يتضرر حقوق الملاك للمنازل والمباني المطابقة للمعايير القانونية إذا كان هناك بناء غير مطابق في المنطقة. ولحماية حقوق الملاك وتوفير العدالة، يمكن للحكومة فرض السيطرة على البناء غير المطابق.
- تقليل التجاوزات: قد يتم اللجوء إلى البناء غير المطابق للشروط القانونية بسبب التجاوزات والفساد، وهذا يؤثر على العدالة الاجتماعية والاقتصادية. ويمكن أن يساعد المرسوم التنفيذي 22-55 في تقليل التجاوزات وتعزيز النزاهة والشفافية في البناء.
- توفير الأمان والحماية: يمكن أن يؤدي البناء غير المطابق للمعايير القانونية إلى تحطيم سمعة المقاولين والمهندسين المعماريين والمصممين والجهات الرسمية المسؤولة. ولتوفير الأمان والحماية للجميع، يمكن للحكومة فرض السيطرة على البناء غير المطابق.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.

خلاصة الفصل الأول :

عند تشييد أي بناء يجب الإلتزام بالمعايير والشروط المحددة في رخصة البناء لضمان أن يتم بناء المشروع بطريقة آمنة وصحيحة ووفقاً للتشريعات المحلية. وعند الانتهاء من البناء، تقوم الجهات المعنية بالتحقق من أن المشروع تم بناؤه وفقاً للخطط المقدمة والمواصفات المحددة في رخصة البناء. فإذا تم الإلتزام بالشروط والمتطلبات المحددة في رخصة البناء، فسيتم إصدار شهادة المطابقة التي تشير إلى أن المشروع تم بناؤه بطريقة صحيحة. أما إذا لم يتم الإلتزام بالمواصفات المحددة ينتج لنا بناء غير مطابق لرخصة البناء المسلمة الذي يعد صورة من صور البناء الغير شرعي الذي يؤثر سلباً على كل من البعد الجمالي لنسيج العمراني والمصلحة العامة للمجتمع. لذلك سن المشرع الجزائري مجموعة من التشريعات لتسوية وضعية هذه البنايات ومن ضمنها المرسوم التنفيذي 22-55 المتعلق بشروط تسوية البنايات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

الفصل الثاني : قواعد مطابقة

البنائيات وفق المرسوم

التنفيذي رقم 22-55.

• المبحث الأول : نطاق تطبيق المرسوم

التنفيذي 22-55.

• المبحث الثاني : إجراءات التسوية البنائيات

الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

أمام تفشي ظاهرة البناءات الغير شرعية والغير مطابقة لأحكام الرخص المسلمة، التي برزت في غالبية المدن الجزائرية، أصدر المشرع الجزائري القانون 08-15-08 قصد تسوية البناءات غير المشروعة والقضاء على الفوضى السائدة، وقد حدّد مدّة سريانه ب 5 سنوات، لكن الواقع أثبت أنّ هذه المدّة لم تكن كافية لدراسة الملفات وتسوية العدد الهائل من البناءات غير المشروعة ولاستدراك النقص، تمّ تمديده العديد من المرات، لكن هذا التمديد يعتبر بمثابة اعتراف من المشرع بفشل التدابير الردعية المؤسسة بموجب هذا القانون، وإخفاق الإدارة في تطبيق تنظيمات التعمير بالأخص المرسوم التنفيذي رقم 15-19-19 المتعلق بعقود التعمير، لاسيما تسليم شهادات المطابقة وتنفيذ الإجراءات الردعية الصارمة المتعلقة بذلك، ولمعالجة هذا الوضع سنّ المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البناءات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، لتسوية وضعية البناءات التي أنجزها صاحبها دون تقيد بالمواصفات المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة، وكذا تعزيز الترسانة القانونية لقواعد المطابقة للبناءات. وقصد التعرف على أحكام هذا المرسوم سنطرق في هذا الفصل إلى مبحثين:

- المبحث الأول : نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.
- المبحث الثاني : إجراءات التسوية للبناءات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة .

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

المبحث الأول : نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي 22-55.

يقصد بنطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 تحديد مجال تدخل هذا النص حيث سنتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين :

- **المطلب الأول : البناءات المعنية بعملية التسوية وفق للمرسوم 22-55 والشروط الواجب توافرها.**
- **المطلب الثاني : المخالفات القابلة للتسوية وكيفية تقدير الغرامات.**

المطلب الأول : البناءات المعنية بالتسوية طبقا للمرسوم 22-55 وشروط اللازم توفرها.

نص المرسوم التنفيذي رقم 22-55 على البناءات المعنية بالتسوية والتي تتمثل في نوعين وهي : البناءات المنجزة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء (الفرع الأول)، والبناءات التي في طور الإنجاز وغير مطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة¹(الفرع الثاني)، كما نصت المادة الرابعة من نفس المرسوم علي الشروط الواجب توفرها لإتمام هذه العملية (الفرع الثالث).

الفرع الأول : البناءات المنجزة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

ويقصد بها البناءات التي أتم صاحبها من إنجازها، غير أن موصفات الانجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني بالأمر²، نتيجة تعديلات غير مصرح بها، فقد يقوم صاحب البناء بإجراء تعديلات على التصميم الأصلي دون الحصول على الموافقة اللازمة من السلطات المختصة. حيث يتم تغيير حجم البناء أو الأبعاد أو المواد المستخدمة دون الامتثال للمعايير المطلوبة. أو تجاوز المساحة المسموح بها فيتم بناء البناية بمساحة أكبر

¹ أنظر المادة 03، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

² منصر نصر الدين و نعيمة ذيايبيبة، (إجراءات و إشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15)، مجلة التشريعات التعمير و البناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص179.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

من المسموح بها والموضوعة في رخصة البناء، سواء كان ذلك بالنسبة للمساحة الأرضية أو الارتفاع أو أي معلم آخر محدد في الرخصة. أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة¹ أو تغيير استخدام البناء، ويمكن أن يغير استخدام البناء عن الغرض المخصص له في رخصة البناء، مما يعتبر انتهاكاً للتصاريح الممنوحة. على سبيل المثال، تحويل بناية سكنية إلى مبنى تجاري أو عكس ذلك، أو مخالفات في التصميم والهندسة فيمكن أن تتضمن البناية تعديلات أو تنفيذ غير صحيح للتصميم الهندسي المعتمد في رخصة البناء، مما يؤثر على الاستقرار والسلامة الهيكلية للبناء. ، فهذه البناءات لا يسمح لها بالحصول على شهادة المطابقة قد تواجه مشاكل قانونية و تعرض صاحب البناء لعقوبات وإجراءات قانونية، بما في ذلك هدم البناء أو تعديله وتسويته وفق المرسوم الجديد ليطمأنى مع رخصة البناء المعتمدة، أي أنها محل تسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية.

الفرع الثاني : البناءات التي في طور الإنجاز وغير مطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة.

ويقصد بها البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز لإنهاء صلاحية الرخصة وذلك لسبب من الأسباب²، ولا تتوافق أشغال هذا البناء مع المعايير والتعليمات رخصة البناء الممنوحة والتي تحدد الشروط الأساسية والإرشادات اللازمة لتصميم وبناء المباني بطريقة سليمة وأمنة، فقد يكون سبب عدم مطابقة البناءات التي في طور الإنجاز لتعليمات رخصة البناء المسلمة يعود إلى عدم الالتزام بالمعايير والإرشادات المطلوبة، أو قد يكون بسبب تغييرات غير مصرح بها في التصميم الأصلي للبناء، أو بسبب عدم وجود متابعة ورقابة من قبل الجهات المختصة على عملية البناء، وتكون هذه البناءات محل تسليم رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية.

¹ الشريف بحماوي، (مجال تدخل القانون 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية)، مجلة الدفاتر السياسية و القانون، العدد 11، جوان 2014، ص168.

² حرز الله كريم، (دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها)، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 04، العدد 09، 01 جوان 2018، ص 23

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

فيمكننا القول أن البناءات المعنية بالتسوية وفق المرسوم الجديد هي البناءات المشيدة بصفة قانونية، حيث أنها تحوز على رخصة بناء، إلا أنها مخالفة لأحكامها. حيث أن هذه البناءات كانت تخضع إلى أحكام التسوية المنصوص عليها في القانون 08-15، الذي كان يطبق على البناءات الموجودة قبل تاريخ 03 أوت 2008، في حين جاء المرسوم التنفيذي 22-55 ليطبق على البناءات الموجودة قبل 03 فيفري 2022¹ بموجب المادة الثالثة منه، ليشمل أيضا البناءات الموجودة قبل 03 أوت 2008، أي أن التسوية ستتم على ضوء الإجراءات الجديدة و التي تعد أقل تعقيدا وأكثر بساطة مقارنة بأحكام القانون 08-15 الذي تم الإستغناء عنه²، والمحدد لآجال إنتهاء مفعوله المقدرة بخمسة سنوات إبتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، الذي تم تمديده عدة مرات، عكس المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي يتميز بعدم تسقيف عملية التسوية، أي أنه لم يحدد بآجال معينة لعملية التسوية

الفرع الثالث : شروط تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

حدد المشرع الجزائري من خلال المادة الرابع من المرسوم سالف الذكر الشروط اللازمة توفرها لتسوية البناءات الغير المطابقة لرخصة البناء، والتي تتمثل في:³

أولا : احترام القواعد العامة للتعير و معايير البناء و الأمن⁴.

حتى تكون البناءات المعنية بالتسوية قابلة لتسوية يجب أن تراعي القواعد التالية:

1. القواعد العامة للتعير.

¹ أنظر المادة 03، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

² العفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، المقال السابق، ص579.

³ المقال نفسه، ص580.

⁴ أنظر المادة 04، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

وهي مجموعة القواعد القانونية والتنظيمية، تطبق على كافة تراب الوطن، خاصة عند غياب مخططات التعمير أو تواجدها في طور الإنجاز، تهدف إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء بالإضافة إلى تنظيم النسيج العمراني¹، لاسيما فيما يخص المجاورة وتقارب البناءات وفتحات الواجهات ومشمات الأراضية والمقاس².

2. معايير البناء و الأمن.

وهي مجموعة من القواعد القانونية والتقنية التي تهدف إلى ضمان استقرار وأمن المشاريع العمرانية وحمايتها من جميع أنواع الأخطار المحتملة، وخاصة في المناطق الزلزالية³. وتشمل هذه المعايير العديد من الحقوق والواجبات التي يجب احترامها خلال عملية البناء، وتتضمن أيضًا المواصفات الفنية والتقنية التي يجب توافرها في الهياكل والمباني لضمان سلامة المشروع ومن يعيش فيه. وتساعد هذه المعايير على تحسين جودة الحياة في المدن والمجتمعات المحيطة بها، كما تساهم في تحقيق التنمية المستدامة وحماية البيئة، فقد منح المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 91-175 السلطة التقديرية الواسعة لرفض رخصة البناء⁴ إذا كانت البناءة المنجزة تمس بعنصر النظام العام المتمثل في السلامة و الأمن العموميين بسبب موقع إنشائها ووجهتها⁵.

ثانيا : إحترام آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة أو آجال رفع التحفظات.

¹ العفاوي كريمة، (دور القواعد العامة للتهيئة و التعمير في مجال التنظيم العمراني)، مجلة دفاتر السياسة و القانون، المجلد 13، العدد 02، ماي 2021، ص127.

² أنظر المادة 02 الفقرة 01، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

³ أنظر المادة 02 الفقرة 02، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

⁴ أنظر المواد من 02 إلى 05، المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 مايو 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، ج ر ج ج، العدد 26، الصادرة في 01 يونيو 1991.

⁵ عيسى بن دوحة، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم القانون خاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، الجزائر، 2011، ص29.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 22-55.

على الرغم من أهمية هذا الشرط في دفع المخالفين والمستفيدين من عملية التسوية إلى الالتزام بشروطها، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 22-55 لم يشمل صراحة في صياغته. بخلاف المادة 113 من قانون المالية لعام 2017 التي اعتمدت هذا الشرط لإتمام عملية التسوية¹، وتأكيداً على ذلك، نشرت وزارة السكن المنشور رقم 01 في 18 مارس 2022 الذي يتعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 والذي تم إدراج الشرط فيه. يعني ذلك أن وزارة السكن تولي أهمية كبيرة لهذا الشرط وتحمل الإدارات المسؤولية عن تنفيذه والالتزام به، وهذا لدفع المعنيين إلى إتمام أشغال بنائاتهم وعدم التماطل في ذلك، وقد تم تحديد الغرامات التأخرية بنسب متفاوتة بنسبة لكل نوع من البناءات المذكورة سابقاً².

المطلب الثاني : المخالفات المعنية بالتسوية و كيفية تقدير الغرامات.

حدد المرسوم التنفيذي رقم 22-55، المخالفات القابلة للتسوية والتي تكون محل عقوبة دفع الغرامة (الفرع الأول)، كما حدد كيفية تقدير الغرامات حسب طبيعة المخالفات المرتكبة ونوع البناءة (الفرع الثاني).

الفرع الأول : المخالفات القابلة لتسوية.

ويمكننا إيجازها في :

أولاً : مخالفات التعدي على المساحة.

¹ أنظر المادة 113، القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1438 الموافق ل 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج ر ج ج، العدد 77، الصادرة في 29 ديسمبر 2016.

² العفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، المقال السابق، ص580.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

يقصد بالتعدي على المساحة تغيير في الحدود المرسومة للمشروع¹، فيمكن أن يكون داخل الملكية أو بتواجد جزء من وعاء مشروع البناء على الرصيف أو على الملكية المجاورة للغير، فإذا كانت:

- مساحة التراجع داخل الملكية : فإنها قابلة للتسوية ويتم تقدير الغرامة حسب المساحة التي تم التعدي عليها وحسب استعمال البناءة.
- المساحة الخارجية التابعة للغير (عمومي أو خاص) : فإنها تكون غير قابلة لتسوية ويجب أن تكون موضوع الهدم، الذي يشكل عقوبة مفروضة². كما تعود أسباب الإستيلاء على ملكية الغير إلى غياب سياسة عقارية ناجحة ونقص الرقابة وعدم إحترام القوانين وعدم تطبيقهما تطبيقاً صارماً³.

ثانيا : المخالفات المتعلقة بالفتحات على الواجهات (النوافذ و الشرفات) .

المقصود بالمخالفات المتعلقة بالفتحات على الواجهات هو تعديل الواجهة وانجاز منافذ غير قانونية⁴ وغير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة، وذلك بفتح أبواب أو منافذ إضافية مفضية على الساحة العمومية، فإذا كانت هذه الواجهات :

- لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة : فإنها تكون قابلة للتسوية مع دفع غرامة لكل واجهة معنية وحسب استعمال البناءة⁵.
- تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة : فإنها تكون غير قابلة لتسوية، ويجب أن تكون موضوع الغلق الذي يشكل عقوبة مفروضة.

ثالثا : المخالفات المتعلقة بإضافة طوابق.

¹ كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص35.

² أنظر المادة 14، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

³ جرورو أسيا، المباني المقامة على ارض الغير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003-2004، ص30.

⁴ كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع نفسه، ص35.

⁵ أنظر المادة 15، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

المقصود بالمخالفات المتعلقة بإضافة طوابق هو عدم إحترام الإرتفاع المرخص به بإضافة طابق أو أكثر حيث يكون مخالفا لمواصفات الرخصة البناء الممنوحة، وعادة ما يلجأ إلى هذا النوع من البناء غير القانوني من أجل إشباع حاجيات السكان، حيث نص المرسوم التنفيذي رقم 91-175 أن إنجاز أي بناء على حافة الطريق العمومي يجب أن يكون علوها لا يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين جانبي الطريق¹، لكن هناك بعض المباني أين يكون علو البناء غير مقيد نظرا لأهميتها في المجال الاقتصادي والإداري، فإذا كان هذه الطوابق:

- لا تخل بقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن : فإنها قابلة لتسوية، ويتم تقدير الغرامة حسب المساحة المضافة وحسب استعمال البناية.
- تخل بقواعد العامة للتعمير، لاسيما الجوار، ومعايير البناء والأمن : فإنها تكون غير قابلة لتسوية، ويجب أن تكون موضوع الهدم الذي يشكل العقوبة المفروضة².

رابعا : مخالفات تجاوز مساحة شغل الأراضي.

المقصود بمخالفات تجاوز مساحة شغل الأراضي هو استخدام مساحة أكبر من المساحة المسموح بها قانونيا لإقامة مبانٍ أو منشآت أو تعديل المساحات الخضراء المحيطة بالمنازل³، فإذا كانت هذه المساحة :

- لا تخل بقواعد العامة للتعمير، لاسيما الجوار، ومعايير البناء والأمن : فإنها تكون قابلة للتسوية وتقدر الغرامة حسب المساحة المضافة وحسب استعمال البناية.

¹ أنظر المادة 23، المرسوم التنفيذي 91-175، السابق ذكره.

² أنظر المادة 15، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

³ إقلولي المولودة ولد رابح صافية، (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعميرو مخطط شغل الأراضي في ظل القانون 90-29)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية، العدد 09، (د ت ن)، ص 234.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناء وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

➤ تخل بقواعد العامة للتعمير¹، لاسيما الجوار، ومعايير البناء والأمن : فإنها تكون غير قابلة للتسوية ويجب أن تكون موضوع هدم الذي يشكل العقوبة المفروضة².

يتم تحديد المخالفات من خلال المقارنة بين مخططات رخصة البناء المسلمة و مخططات البناء موضوع التسوية، بعد المعاينة الميدانية من طرف اللجنة المختصة بذلك، ويمكن أن تكون البناءات معنية بمخالفة واحدة أو عدة مخالفات في نفس الوقت حسب الحالة³.

الفرع الثاني : تقدير الغرامة.

تعد الغرامة عقوبة مالية ردية تفرض على مرتكبي المخالفات القانونية، حيث تطبق مقابل عملية التسوية على المخالف الذي تعدى على المواصفات التقنية لرخصة البناء المسلمة له، والتي تخل بالقواعد العامة للتعمير أو بمعايير البناء والأمن كما ذكرنا سابقا، حيث نص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 22-55 على غرامات مالية مقابل تسوية وضعية البناية المخالفة لرخصة البناء المسلمة، سواء بتسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية البناءات المتممة، أو بتسليم رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية البناءات في طور الإنجاز⁴. فقد تم فرض هذه الغرامة بموجب المادة 113 من قانون المالية لعام 2017 لأول مرة، وتتراوح قيمتها ما بين 10% إلى 25% من قيمة الجزء المضاف أو المعدل في البناية، وذلك وفقاً لطبيعة المخالفة⁵.

¹ أنظر المادة 16، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

² يشكل هدم أجزاء البناء غير القابلة للتسوية، تحفظات، حسب الحالة، يتوجب رفعها للقيام بعملية التسوية وهي غير مدرجة في حساب مبلغ الغرامة.

³ المنشور الوزاري رقم 01، المؤرخ في 18 مارس 2022 المتعلق بتطبيق تدابير و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55، المؤرخ في 02 فيفري 2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر ج ج، العدد 09، الصادرة في 03 فبراير 2022، ص04.

⁴ العفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، المقال السابق، ص582.

⁵ أنظر المادة 113، القانون رقم 16-14، السابق ذكره.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

وتختلف نسب المئوية للغرامة حسب نوع واستخدام البناءة، وتحدد كما يأتي¹:

- السكنات الريفية و السكنات المنجزة في التجزئات الإجتماعية (الجنوب و الهضاب العليا)، المدعمة من طرف الدولة : 10%.
- السكنات الفردية و السكنات الجماعية : 15%.
- البناءات المتعلقة بالمشاريع الإستثمارية و البناءات المستقبلية للجمهور : 20%.
- أما بالنسبة قيمة جزء البناءة موضوع المخالفة، المنجزة أو التي في طور الإنجاز فيتم تحديدها على أساس نوع و إستعمال البناءة، فبالنسبة ل :
- السكنات الريفية و السكنات المنجزة في التجزئات الإجتماعية (الجنوب و الهضاب العليا)، المدعمة من طرف الدولة : 5.000 دج للمتر المربع الواحد للأرضية، و 10.000 دج كقيمة جزافية مطبقة على كل واجهة معدلة.
- السكنات الفردية و السكنات الجماعية : 10.000 دج للمتر المربع الواحد للأرضية، و 30.000 دج كقيمة جزافية مطبقة على كل واجهة معدلة.
- البناءات المتعلقة بالمشاريع الإستثمارية و البناءات المستقبلية للجمهور : 15.000 دج للمتر المربع الواحد للأرضية، و 50.000 دج كقيمة جزافية مطبقة على كل واجهة معدلة².

ويتم حساب الغرامة كما هو موضح في الجدول التالي³ :

نوع البناءة	قيمة المتر المربع (م ²) (أ)	القيمة الجزافية المطبقة على الواجهة (ب)	النسبة المئوية للغرامة	حساب الغرامة
-------------	---	---	------------------------	--------------

¹ أنظر المادة 12، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

² المنشور الوزاري رقم 01، السابق ذكره، ص11.

³ العفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، المقال السابق، ص582.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 22-55.

10% من (أ)+(ب)	10%	10.000 دج × عدد الواجهات المعدلة.	5.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل.	السكنات الريفية و السكنات المنجزة في التجزئات الإجتماعية (الجنوب و الهضاب العليا)، المدعمة من طرف الدولة.
15% من (أ)+(ب)	15%	30.000 دج × عدد الواجهات المعدلة.	10.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل.	السكنات الفردية و السكنات الجماعية.
20% من (أ)+(ب)	20%	50.000 دج × عدد الواجهات المعدلة.	15.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل.	البناءات المتعلقة بالمشاريع الإستثمارية و البناءات المستقبلية للجمهور.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناء وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

المبحث الثاني : إجراءات التسوية البناءات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

يتطلب إجراء تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ضرورة إتباع عدة مراحل وفق مجموعة من التدابير اللازمة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء المعنية، والتي تمكن المخالف من الإستفادة سواء من رخصة البناء المعدلة، أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، حيث سنتناول في هذا المبحث مطلبين:

- المطلب الأول : دراسة و معالجة ملف طلب التسوية.
- المطلب الثاني : البت في ملف طلب التسوية.

المطلب الأول : دراسة و معالجة ملف طلب التسوية.

يتعين على المخالف تحضير الملف (الفرع الأول) وإيداعه لدى مصالح التعمير بالبلدية التي تقع فيها البناءة، مقابل وصل إيداع يتم تسليمه لصاحب الطلب بعد التحقق من صحة المعلومات والوثائق الضرورية، حيث يتم دراسة الملف دراسة تقنية على مستوى لجنة التسوية (الفرع الثاني)، وبعدها يتم تحويل الملف مرفقا ببطاقة التحضير إلى لجنة الشباك الوحيد¹(الفرع الثالث).

الفرع الأول : ملف طلب التسوية.

يتعين على المالكين أو أصحاب المشاريع أو أصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل معني² أن يرفق نسخة واحدة من نموذج طلب رخصة البناء المعدلة على سبيل

¹ العفاوي كريمة،(تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، المقال السابق، ص584.

² أنظر المادة 08، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناء وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

التسوية أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية¹ على دعامة إلكترونية، مصحوب بالملف في ثلاثة نسخ بالنسبة للبناء الخاصة، وخمسة نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى، مع تبيان جميع التعديلات المنجزة أو التي في طور الإنجاز، وتختلف الوثائق المطلوبة في الملف حسب حالة البناء.

أولا : بالنسبة للبناء التي في طور الإنجاز وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

يتضمن الملف في هذه الحالة الوثائق التالية :

- نسخة من الوثائق البيانية و المخططات المؤشر عليها في رخصة البناء.
- الوثائق المكتوبة و المخططات المحددة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مثل مخطط الكتلة ومخطط الموقع، التي يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان، ويجب أن تبين الأجزاء التي أدرجت عليها التعديلات والأجزاء التي مازالت في طور الإنجاز، مرفقة بما يأتي :

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة والتي هي في طور الإنجاز مع تحديد قيمة الجزء المعدل أو المضاف.
- تقرير موضح بالصور.
- آجال إتمام الأشغال يقدره المهندس المعماري.

➤ تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد، في حالة إجراء تغييرات على هيكل الحامل للبناء².

ثانيا : بالنسبة للبناء المنتهية وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

يتضمن الملف في هذه الحالة الوثائق التالية :

- نسخة من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصة البناء.

¹ أنظر نموذج الطلب، المرسوم التنفيذي 22-55، سابق ذكره، ص11.

² أنظر المادة 09، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 22-55.

➤ الوثائق المكتوبة والمخططات المحددة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مثل مخطط الكتلة ومخطط الموقع، التي يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان، ويجب أن تبين وضعية البناء المنجزة، مرفقة بما يأتي :

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة¹، تبين قيمة الجزء المعدل أو المضاف.
- تقرير موضح بالصور.

➤ تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد، في حالة إجراء تغييرات على هيكل الحامل للبناءة.

ويتم تكملة الملف سواء بالنسبة للبناءات المنجزة أو التي في طور بتقرير خبرة تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء عندما يتعلق الأمر بالبناءات التي تستقبل الجمهور، و المشاريع الإستثمارية، وكذا السكنات الجماعية¹.

الفرع الثاني : دراسة الطلب على مستوى لجنة التسوية.

بعد التحقق من الملف، يتم تسجيله في سجل ممضي ومؤشر عليه من قبل مصلحة التعمير في البلدية، إضافة إلى إنشاء نسخة رقمية للملف. يقوم رئيس المصلحة أو من يمثله بإرسال الملف بالكامل إلى الشباك الوحيد المختص، وذلك وفقاً لجدول إرسال يحمل توقيعهم². يتم إرسال الملف خلال 48 ساعة من تاريخ إيداعه، وبعد تسجيله من قبل الأمانة التقنية للشباك الوحيد، يتم تقديمه إلى لجنة التسوية في غضون 48 ساعة تالية لدراسته³، ويجب أن نأخذ في الاعتبار نوع البناءة وطبيعة استخدامها. ينبغي التمييز بين البناءات المرتبطة بالمشاريع الاستثمارية والبناءات المخصصة للاستخدام العام والمرافق غير السكنية مثل الفنادق والمراكز التجارية وغيرها. كما يجب أيضاً مراعاة البناءات الريفية المدعمة

¹ أنظر المادة 08، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

² العفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير مطابقة لخصة البناء المسلمة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، المقال السابق، ص585.

³ أنظر المادة 10، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناء وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

والوحدات السكنية المنجزة في التجزئات الاجتماعية المدعومة من قبل الدولة. وأخيراً، يجب التمييز بين الوحدات السكنية الفردية والجماعية. يعتبر هذا التصنيف ضرورياً عند دراسة الملفات¹. حيث سنتطرق في هذا الفرع إلى تشكيلة هذه اللجنة (أولاً)، ثم المهام المكلفة بها (ثانياً).

أولاً : تشكيلة لجنة التسوية.

تنشأ لجنة التسوية بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي أو الوالي المنتدب حسب الحالة، وتتشكل هذه اللجنة من :

- ممثل عن مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير، رئيساً.
- ممثل عن مصلحة التعمير للبلدية، عضواً.
- ممثل عن الحماية المدنية، عضواً.

وعندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو البناءات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بالمشاريع الإستثمارية، يمكن توسيع تشكيلة اللجنة لتشمل ممثلين آخرين، وتشمل المصالح التالية :

- شركة سونلغاز.
- الأشغال العمومية.
- الموارد المائية.
- الصناعة.
- البيئة.

كما يمكن أن تتوافق عضوية لجنة التسوية مع عضوية الشباك الوحيد المختص².

¹ العفاوي كريمة، (تسوية البناء غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، المقال السابق، ص 587.

² أنظر المواد 05 و 06، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 22-55.

ثانيا : المهام المكلفة بها لجنة التسوية.

يتعين على لجنة التسوية دراسة ومعالجة الطلبات في أجل أقصاه ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ إستلام الملف¹، حيث تكلف اللجنة في هذه المدة بمجموعة من المهام التي تتمثل في² :

- القيام بزيارات ميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات المذكورة سابقا.
- ملء بطاقة دراسة الملفات التي وفق نموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 22-55، و الذي يتم توقيعه من قبل كل أعضاء اللجنة.
- إبداء الرأي فيما يتعلق بتسوية البناءات وقيمة الغرامة، وذلك حسب طبيعة المخالفة.³

وعند الإقتضاء، يحق للجنة طلب معلومات إضافية من صاحب الطلب، وذلك عن طريق رئيس البلدية بتقديم طلب استكمال الملف. وفي هذه الحالة، يتوقف الأجل المحدد لدراسة الملف، ويستأنف من جديد بعد استلام الوثائق أو المعلومات المطلوبة من قبل اللجنة، وذلك بعد تسليمها من قبل مصلحة التعمير التابعة للبلدية⁴.

الفرع الثالث : تحضير الطلب على مستوى الشباك الوحيد.

يتم تحويل الملف مرفقا ببطاقة التحضير إلى الشباك الوحيد المختص على مستوى البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية (حسب الحالة). وذلك بعد إنتهاء لجنة التسوية من معالجة ودراسة الطلب وإبداء رأيها في مدى قابلية البناية للتسوية، مع اقتراح التدابير التي يتعين إتخاذها، حيث يبيّن في بطاقة التحضير نوع المخالفات المسجلة التي تم معابنتها من طرف اللجنة، رأي اللجنة وتحفظاتها إن وجدت، مع تقدير قيمة الجزء المضاف أو

¹ أنظر المادة 11، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

² العفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، المقال السابق، ص587.

³ أنظر المادة 07، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

⁴ العفاوي كريمة، المقال نفسه، ص587.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

المعدل وتقدير نسبة الغرامات وما يقابلها نقدًا، ويبين أيضا الأجل المقترح لإتمام أشغال البناءات التي في طور الإنجاز¹.

يقوم الشباك الوحيد المختص بتحضير الطلب وفق للأجل المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمتمثلة في خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ استلام الملف، حيث أنه يتكفل بإتخاذ القرار النهائي المتعلق بمنح رخصة بناء المعدلة على سبيل التسوية إذا كانت البناءات في طور الإنجاز ومخالفة لأحكام رخصة البناء، أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية إذا كانت البناءات منجزة وغير مطابقة لمواصفات رخصة البناء. ويرسل قراره إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بتبليغه لصاحب الطلب في أجل لا يتجاوز ثمانية (8) أيام ابتداءً من تاريخ إستلامه².

بالإضافة إلى ذلك، يقوم الشباك الوحيد بإعداد القرارات المتعلقة برخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية حسب النماذج الملحقة بالمرسوم 22-55³ على أن يتم دفع الغرامة المستحقة وإبلاغ صاحب الطلب بذلك عن طريق مصالح التعمير البلدية بعد التوقيع عليها، في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام إبتداءً من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة المستحقة للبلدية⁴.

من خلال مراجعة المراحل التي تم استعراضها، يمكننا أن نلاحظ بساطة الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 22-55 لتسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، حيث أن تحريك عملية التسوية يعتمد على رغبة وطلب المالكين وأصحاب المشاريع أو أي متدخل معني، و يجدر بالذكر أن هذا المرسوم لم يتضمن تدابير تحفيزية ولا تدابير زجرية، التي من شأنها أن تدفع المخالفين إلى إيداع ملفات التسوية أو تستقطب أكبر عدد ممكن من المعنيين بأحكام المرسوم خاصة أصحاب السكنات الفردية، بالإضافة

¹ العفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، المقال السابق، ص587.

² أنظر المادة 18، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

³ أنظر نموذج بطاقة التحضير، المرسوم التنفيذي رقم 22-55، سابق ذكره، ص12.

⁴ العفاوي كريمة، المقال نفسه، ص587.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

إلى إقرار آجال معقولة لدراسة الطلبات، الأمر الذي سيسمح ويساهم بشكل فعال في معالجة أكبر قدر من الملفات، عكس ما هو الحال في القانون 08-15 الذي يتميز بتعقيد في الإجراءات وطول الآجال الممنوحة لدراسة الملفات إلى جانب تعدد المتدخلين، حيث أنه أقر عقوبات مالية تتراوح بين 100.000 دج و 300.000 دج على كل من لا يصرح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة¹ وذلك بموجب المادة 83 منه، حيث أن هذه المادة لا تدخل ضمن الأحكام دائمة المفعول لقانون السالف ذكر، وبالتالي فهي لا تنطبق على البناءات التي تسري عليها أحكام المرسوم الجديد².

المطلب الثاني : البت في ملف طلب التسوية.

خول المشرع الجزائري بموجب نصوص قانونية إلى الشباك الوحيد في الفصل في ملفات طلبات رخصة البناء المعدلة وشهادات المطابقة على سبيل التسوية، و ذلك بعد الإطلاع على بطاقة تحضير الملف المتضمن رأي لجنة التسوية، حيث يتخذ الشباك الوحيد قراره النهائي ويقوم بإبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقرار. ثم يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية إعلام صاحب الطلب بمحتوى هذا القرار في غضون ثمانية (8) أيام كحد أقصى، على أن يتضمن قراره الرأياً بالموافقة (الفرع الأول)، أو رأياً بالموافقة متبوعاً بالتحفظات (الفرع الثاني)، أو رأياً بالرفض (الفرع الثالث).

الفرع الأول : قرار الموافقة.

يصدر الشباك الوحيد القرار بالموافقة على التسوية في حالة الطلبات المتعلقة بالحصول على شهادة المطابقة ورخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية عندما يتعلق الأمر بمخالفة مساحة التراجع داخل الملكية، والواجهات المنجزة التي لا تمس الجوار

¹ أنظر المادة 83، من القانون 08-15، السابق ذكره.

² العفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، المقال السابق، ص585.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

المجاور بشكل مباشر، والمخالفات المتعلقة بإضافة طوابق دون الإخلال بقواعد التعمير ومعايير الأمان والبناء. كما يشمل ذلك تجاوز مساحة شغل الأراضي دون المساس بقواعد التعمير ومعايير الأمان.

ويجب على صاحب الطلب دفع الغرامة المستحقة إلى خزينة البلدية التي تُقدر وفقاً لنوع المخالفة وطبيعة استخدام البناء، بعد ذلك، يقوم الشباك الوحيد بإعداد قرار يشمل منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفقاً للنماذج المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55¹. ويجب أن يتم إبلاغ صاحب الطلب بالموافقة على القرار في غضون ثمانية (8) أيام من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة للبلدية². أما بالنسبة لإصدار و تسليم قرار منح رخصة البناء المعدلة يكون من إختصاص إما رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوالي المنتدب، أو وزير التعمير حسب اختصاص كل منهم في إصدار رخصة البناء وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير³، حيث تستند هذه الجهات إلى رأي الشباك الوحيد المختص حسب الحالة، إذ يعتبر رأيه ملزماً لهذه الأطراف باعتباره صاحب الإختصاص في البت في طلب واتخاذ القرار النهائي. وبعبارة أخرى فإن اللجنة التسوية تبدي رأياً، والشباك الوحيد يتخذ القرار النهائي، بينما يصدر ويسلم القرار في شكله الإداري من طرف الجهات المذكورة سابقاً، في حين يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ القرار لصاحب الطلب في جميع الحالات، إضافة إلى إختصاصه الحصري في إصدار شهادة المطابقة على سبيل التسوية اسناداً إلى رأي الشباك الوحيد المختص⁴.

الفرع الثاني : قرار الموافقة المتبوع بتحفظات.

¹ العفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، المقال السابق، ص588.

² أنظر المادة 19، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

³ أنظر المواد 48 و49، المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

⁴ العفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، المقال السابق، ص589.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

قد يصدر الشباك الوحيد قرار بالموافقة لكن مع ضرورة رفع التحفظات، التي تتمثل في بعض المخالفات التي تستوجب التعامل معها، والتي تتعلق بغلق الفتحات وهدم أجزاء البناء غير قابلة للتسوية و التي يتوجب رفعها لإجراء التسوية وهي غير مدرجة في حساب مبلغ الغرامة¹، وفي هذه الحالة يتم معاينة رفع التحفظات بنفس الأشكال الخاصة بإصدار قرار الموافقة² في آجال المحددة من طرف لجنة التسوية لأن المرسوم التنفيذي 22-55 لم يتضمن آجالاً محددة لرفع التحفظات، وترك حرية تقديرها للجنة التسوية، ويمكن أن يرجع الأمر إلى طبيعة وعدد المخالفات التي يمكن تسجيلها حسب نوع البناية المعنية، فلا يمكن تحديد الآجال قانونياً أو توحيدها لوجود تفاوت في عدد ونوعية المخالفات، بالتالي ترك المشرع مسألة تحديد وتقدير الآجال للجنة التسوية التي تقوم بالمعاينة الميدانية.

الفرع الثالث : قرار الرفض.

يصدر الشباك الوحيد قرار رفض منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية في حالة ما تكون البناية المعنية غير قابلة للتسوية، أي أنها لم تحترم القواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمان المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 22-55. ويتم اتخاذ إجراءات الغلق الفتحات المعمولة على الواجهات و التي تكون غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة، والتي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة، ويتم أيضاً اتخاذ إجراءات الهدم على نفقة المعني في حالة المخالفات المتعلقة بالتعدي على المساحة الخارجية للغير، إضافة طوابق تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء و الأمن، وكذا تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية و المخلة بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء³.

ويحق لصاحب الطلب إيداع طعن وفق الإجراءات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر⁴، بحيث يودع الطعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية أو الجهة

¹ المنشور الوزاري رقم 01، السابق ذكره، ص10.

² أنظر المادة 20، المرسوم التنفيذي 22-55، السابق ذكره.

³ العفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، المقال السابق، ص589.

⁴ المواد 62 و69، المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناء وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

الإدارية المختصة، وتمنح مدة خمسة عشرة (15) يوماً لتسليم رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، أو الرفض المبرر. أما بالنسبة لرخصة البناء التي يسلمها وزير التعمير يتم إيداع الطعون المتعلقة برخصة البناء المعدلة لدى الوزارة المكلفة بالتعمير، ويحدد أجل الرد المبرر في أجل خمسة عشرة (15) يوماً من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن لصاحب الطلب أن يلجأ مباشرة إلى الجهات القضائية المختصة وفقاً للتشريع المعمول به، إذا رأى أن التظلم الإداري غير مجد، أو بعد أستنفاد إجراء التظلم والذي كما أشرنا أنه لا يعد إجراءً ملزماً لصاحب الطلب¹. ربما يكون التقدم بالتظلم الإداري في قضايا الطعون أكثر بساطة وربما أكثر ملائمة لعملية تسوية البناء غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة. ومع ذلك، قد لا يكون هذا الإجراء أكثر حيادية وفعالية من الطعون التي يتم تقديمها إلى لجنة خاصة مكلفة بدراسة الطعون، والتي تعتبر هيئة مستقلة عن الجهة التي أصدرت القرار².

فمن المعلومات السابق نلاحظ أن المنظم يلتزم بنفس إجراءات الطعن المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق المذكور. حيث أنه يعتمد على الاستخدام الاختياري للتظلم الإداري كخطوة أولى ممكنة، أو اللجوء إلى الطعن القضائي، سواء كإجراء وحيد أو كآخر خطوة في إجراءات الطعن المتخذة ضد قرارات رفض منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية.

وتختلف هذه الإجراءات عن القانون رقم 08-15 السابق اذكره الذي أنشأ طعون خاصة تتولى الفصل في طلبات الطعن الموجهة ضد قرارات لجنة الدائرة³. وتمنح هذه اللجنة صلاحية القيام بجميع التحقيقات التي تعتبرها ضرورية لاتخاذ القرار النهائي الذي

¹ العفاوي كريمة، المقال نفسه، ص590.

² المقال نفسه، ص589.

³ أنظر المواد 47 و 48، القانون 08-15، السابق ذكره.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناءات وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة. وبناءً على قرارها، تصدر لجنة الدائرة قرارها النهائي في طلب التحقيق في المطابقة¹.

بالتالي، يظهر أن استخدام التظلم الإداري في حالة رفض منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة يمكن أن يكون خياراً أكثر ملاءمة وبساطة في تسوية البناءات غير المطابقة، ولكنه قد يفتقر إلى الحيادية والفعالية التي يتمتع بها الطعن الموجه للجنة المختصة بدراسة الطعون، حيث يتيح لهم إجراء التحقيقات المطلوبة لاتخاذ قرار نهائي يكون أكثر واقعية وموضوعية.

¹ العفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، المقال السابق، ص590.

الفصل الثاني: قواعد مطابقة البناء وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

خلاصة الفصل الثاني :

جاء المرسوم التنفيذي رقم 22-55 لتسوية وضعية البناء المنجزة والغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة والبناءات التي في طور الإنجاز ومخالفة لأحكام هذه الأخيرة، شرط أن تكون هذه البناءات تحترم قواعد التعمير ومعايير الأمن والبناء، فقد نص المشرع الجزائري في المرسوم السالف الذكر على المخالفات القابلة لتسوية التي تتمثل في مخالفات التعدي على مساحة التراجع، فتح واجهات بالمجابهة المباشرة، إضافة طوابق وتجاوز مساحة شغل الأراضي. هذه المخالفات قابلة لتسوية شرط ان لا تمس بالغير ولا تخل بقواعد التعمير ومعايير الأمن والبناء، مقابل غرامة مالية يتم تقديرها حسب نوع وإستعمال البناءة. حيث يقوم المخالف بإيداع طلب وملف التسوية لدى مصلحة التعمير للبلدية التي فيها البناءة مقابل وصل إستلام يسلم في نفس اليوم، ثم هذه المصلحة بإرسال الملف إلى الجهات المختصة لدراسة ومعالجة الطلب ثم الفصل فيه على مستوى الشباك الوحيد وفق آجال محددة قانونا. يمكن أن يتضمن القرار النهائي الذي يصدره الشباك الوحيد المختص رأياً بالموافقة أو رأياً بالموافقة متبوع بتحفظات أو رأياً بالرفض، حيث يبلغ صاحب الطلب بالقرار من طرف رئيس مجلس الشعبي البلدي.

الخاتمة

إنّ المشرع الجزائري قام بإصدار عدة نصوص قانونية لتنظيم البناءات الغير شرعية و التي لا تخضع للمواصفات والشروط والوثائق الضرورية لحمايتها ومراقبة حركتها، ومن ضمن هذه النصوص المرسوم التنفيذي رقم 22-55 لتسوية وضعية البناءات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة ، شرط أن تكون هذه البناءات تحترم قواعد التعمير و معايير الأمن والبناء، فقد نص المشرع الجزائري في المرسوم السالف الذكر على المخالفات القابلة لتسوية التي تتمثل في مخالفات التعدي على مساحة التراجع، فتح واجهات بالمجابهة المباشرة، إضافة طوابق وتجاوز مساحة شغل الأراضي. هذه المخالفات قابلة لتسوية شرط ان لا تمس بالغير ولا تخل بقواعد التعمير ومعايير الأمن و البناء، مقابل غرامة مالية يتم تقديرها حسب نوع وإستعمال البناءة. حيث يقوم المخالف بإيداع طلب وملف التسوية لدى مصلحة التعمير للبلدية التي فيها البناءة مقابل وصل إستلام يسلم في نفس اليوم، ثم هذه المصلحة بإرسال الملف إلى الجهات المختصة لدراسة ومعالجة الطلب ثم الفصل فيه على مستوى الشباك الوحيد المختص وفق آجال محددة قانونا.

أولا : النتائج.

فمن خلال دراستنا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 والأحكام التي وردت فيه، تبين لنا رغبة المشرع الجزائري في التكفل بالبناءات المخالفة لمواصفات رخصة البناء المسلمة من خلال:

- توسيع نطاق تطبيق قواعد مطابقة البناءات الذي يعزز الرقابة على عمليات البناء ويحد من البناءات المخالفة.
- تبسيط إجراءات معالجة طلبات التسوية التي تسهل على المواطنين تنظيم أوضاع بناياتهم المخالفة وتطبيق الشروط القانونية.
- تقصير الأجال الإجرائية حيث يساهم في تسريع عملية التسوية ويساهم في معالجة مزيد من الملفات.

حيث يُطبق هذا المرسوم بصورة رجعية على البناءات غير المطابقة لرخصة البناء والتي كانت موجودة قبل تاريخ 03 أوت 2008. وبالتالي، فإن البناءات التي لم تخضع لعمليات التسوية بعد، ستستفيد من المزايا القانونية المتاحة في الأحكام الجديدة لعملية التسوية، مثل بساطة الإجراءات وتقصير مدة التسوية.

ثانيا : التوصيات.

الخاتمة.

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:

- ضرورة تعزيز التوعية والتثقيف بشأن أهمية الامتثال لتعليمات رخصة البناء وقواعد مطابقة البناءات.
- العمل على توفير الموارد اللازمة لتعزيز كفاءة لجان الدائرة التي تعمل على معالجة طلبات التسوية.
- توفير آليات فعالة لمتابعة تنفيذ المرسوم وضمن التزام المواطنين بالتعليمات والشروط القانونية.
- النظر في تحديث وتطوير القوانين والتشريعات المتعلقة بترخيص البناء ومطابقة البناءات لمواكبة التطورات العمرانية والتقنية.
- إقرار عقوبات التأخير لدفع المخالفين إلى الإلتزام بإحترام الأجال الممنوحة لهم لرفع التحفظات أو لإتمام إنجاز بناياتهم.
- محاولة إضفاء الطابع الجبري على عملية التسوية، تفادياً لعزوف المخالفين عن مباشرة إجراءات التسوية.

من خلال تنفيذ هذه التوصيات، يمكن تحقيق هدف المرسوم التنفيذي رقم 22-55 وتعزيز الامتثال لتعليمات رخصة البناء وقواعد مطابقة البناءات، مما يساهم في تعزيز النظام العمراني وضمن سلامة المباني وراحة المواطنين.

قائمة المصادر و المراجع

➤ المصادر :

أولا : القوانين.

1. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، ج ر ج ج ، عدد 52، الصادرة في 2 ديسمبر 1990
2. القانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية 1427 الموافق ل 14 غشت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر ج ج ، عدد 51، الصادرة في 15 غشت 2004.
3. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008، يحدد القواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر ج ج ، العدد 44، الصادرة في 3 غشت 2008.
4. القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق ل 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج ، العدد 14، الصادرة في 6 مارس 2011.
5. القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1438 الموافق ل 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج ر ج ج ، العدد 77، الصادرة في 29 ديسمبر 2016.

ثانيا : المراسيم.

1. المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 مايو 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، ج ر ج ج ، العدد 26، الصادرة في 01 يونيو 1991.

قائمة المصادر و المراجع.

2. المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 7 جمادى الأولى 1430 الموافق ل 02 مايو 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر ج ج ، العدد 27، الصادرة في 06 مايو 2009.
3. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق ل 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر ج ج ، العدد 07، الصادرة في 12 فبراير 2015.
4. المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في أول رجب 1443 الموافق ل 02 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر ج ج ، العدد 09، الصادرة في 03 فبراير 2022.

ثالثا : المناشير.

1. المنشور الوزاري رقم 01، المؤرخ في 18 مارس 2022 المتعلق بتطبيق تدابير و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55، المؤرخ في 02 فيفري 2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر ج ج ، العدد 09، الصادرة في 03 فبراير 2022.

➤ المراجع :

أولا : الكتب.

1. حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص ، ط2، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994.
2. حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، (دط)، دار هومة للنشر، الجزائر، جوان 2018.
3. خالد عبد الفتاح، التعليق على قانون المباني، (دط)، دار الكتب القانونية، مصر، 2007.
4. السيد احمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم (بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحداث أحكام القضاء)، (دط)، دار النهضة العربية، مصر، 2002.
5. عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، (دط)، دار قانة للطباعة والنشر، باتنة، الجزائر، 2011.
6. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح قانون المدنب الجديد، ج1، 01، المجلد الثاني، ط03، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
7. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، (دط)، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
8. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، (دط)، دار الفكر الجامعي، مصر، 2006.
9. محمد الصغير بعلي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون ونظرية الحق، (دط)، دار العلوم، الجزائر، 2006.
10. منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمت وفق التشريع، (دط)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.

ثانيا : الأطروحات و المذكرات.

أ. أطروحات الدكتوراه :

1. ديرم عايدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.
2. عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 01 يوسف بن خدة، الجزائر، 2004-2005.
3. عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الادارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2016-2017.
4. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

ب. رسائل و مذكرات الماجستير :

1. ابراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجزائر 01 يوسف بن خدة، الجزائر، 2011-2012.
2. آمال عبد العزيز، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء ، مذكرة ماجستير في اطار مدرسة الدكتوراه، قسم قانون عام، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2013.
3. بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية،

- تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
4. جرورو أسيا، المباني المقامة على ارض الغير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003-2004.
5. شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، مكملة لنيل ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008.
6. عيسى بن دوحة، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم القانون خاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، 2011.
7. كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2008-2009.
8. مليكة بوعياذ، شهادة المطابقة البناءات في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة 01، كلية الحقوق، 2013-2014.
9. وناسي سهام ، النمو الحضري و مشكلة السكن و الإسكان: دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020 مسكن، مذكرة مكملة لنيل الماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

قائمة المصادر و المراجع.

ثالثا : المجالات القانونية .

1. إقلولي المولودة ولد رابح صافية، (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعميرو مخطط شغل الأراضي في ظل القانون 90-29)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، العدد09، (د ت ن).
2. بربيح محي الدين، (رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري)، مجلة التشريعات التعمير و البناء، العدد الخامس، مارس2018.
3. حرز الله كريم، (دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات و إتمام إنجازها)، مجلة الدراسات القانونية، المجلد04، العدد09، 01 جوان 2018.
4. رشا مقدم وكريمة خنوسي، (شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران و المحافظة على نسيجه الحضري)، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد31، العدد2، جوان2020.
5. شايقة بديعة، (رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر)، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثاني، 2017.
6. الشريف بحماوي، (مجال تدخل القانون 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية)، مجلة الدفاتر السياسية و القانون، العدد 11، جوان 2014.
7. عبد الرحمان عزوي، (حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، العدد الرابع، سنة 2008.
8. عزري الزين، (إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري)، مجلة المفكر، العدد الثالث، فيفري 2008.
9. عطاب يوسف و علي محمد، (رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون و التطبيق)، مجلة التعمير و البناء، المجلد 03، العدد 01، مارس 2019.
10. عطوي و داد و حداد عيسى، (تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون رقم 08-15)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 05، العدد 02، جانفي 2021.
11. العفاوي كريمة، (دور القواعد العامة للتهيئة و التعمير في مجال التنظيم العمراني)، مجلة دفاتر السياسة و القانون، المجلد13، العدد 02، ماي 2021.

قائمة المصادر و المراجع.

12. العفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55)، مجلة الفكر القانوني و السياسي، المجلد السادس، العدد 02، 2022.
13. كمال تكواشت، (رخصة التجزئة من حيث المفهوم و الآثار)، مجلة المفكر، العدد 06، جوان 2016.
14. محمد الأخضر بن عمران، (إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد السادس، جوان 2017.
15. محمد الصغير بعلي، (تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري)، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، العدد الأول، مارس 2007.
16. منصر نصر الدين و نعيمة ذيايبية، (إجراءات و إشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15)، مجلة التشريعات التعمير و البناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
17. ميمونة سعاد، (شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني)، مجلة التعمير و البناء، المجلد 04، العدد 02، العدد التسلسلي 14، جوان 2020.

خلاصة الموضوع

نجد أن الكثير من البنايات لا تخضع للمواصفات والشروط والوثائق الضرورية لحمايتها ومراقبة حركتها، لذلك تدخل لمشروع بإصدار عدة نصوص لتنظيمها، من ضمنها المرسوم التنفيذي رقم 22-55 لتسوية وضعية البنايات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة ، شرط أن تكون هذه البنايات تحترم قواعد التعمير ومعايير الأمن والبناء، فقد نص المشروع الجزائري في المرسوم السالف الذكر على المخالفات القابلة لتسوية التي تتمثل في مخالفات التعدي على مساحة التراجع، فتح واجهات بالمجابهة المباشرة، إضافة طوابق وتجاوز مساحة شغل الأراضي. هذه المخالفات قابلة لتسوية شرط ان لا تمس بالغير ولا تخل بقواعد التعمير ومعايير الأمن والبناء، مقابل غرامة مالية يتم تقديرها حسب نوع وإستعمال البناية. حيث يقوم المخالف بإيداع طلب وملف التسوية لدى مصلحة التعمير للبلدية التي فيها البناية مقابل وصل إستلام يسلم في نفس اليوم، ثم هذه المصلحة بإرسال الملف إلى الجهات المختصة لدراسة ومعالجة الطلب ثم الفصل فيه على مستوى الشباك الوحيد المختص وفق آجال محددة قانونا.

Abstract:

We find that many buildings do not comply with the specifications, conditions, and necessary documents to protect and monitor them. Therefore, legislation has been introduced to regulate them, including Executive Decree No. 22-55 to regularize the status of buildings that do not conform to the issued building permit. These buildings must adhere to urban planning rules and safety and construction standards. The Algerian legislator stated in the aforementioned decree the violations that are eligible for regularization, such as encroachments on setback areas, opening front-facing facades, adding floors, and exceeding land occupancy. These violations can be regularized as long as they do not harm others or violate urban planning rules and safety and construction standards, in exchange for a financial fine that is determined based on the type and use of the building. The violator must submit a regularization request and file to the urban planning department of the municipality where the building is located, in exchange for a receipt that is issued on the same day. Then, this department sends the file to the relevant authorities to study and

process the request, and a decision is made at the level of the designated window within specified legal deadlines.

الفهرس

الصفحة	المحتوى
	الشكر والعرفان.
	الإهداء.
	قائمة المختصرات.
06-01	مقدمة.
43- 7	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لدراسة للبناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.
08	تمهيد الفصل الأول.
09	المبحث الأول : أحكام عامة حول رخصة البناء و شهادة المطابقة.
09	المطلب الأول : رخصة البناء.
09	الفرع الأول : تعريف رخصة البناء و أهميتها.
12	الفرع الثاني : خصائص رخصة البناء.
13	الفرع الثالث : إجراءات الحصول على رخصة البناء.
21	المطلب الثاني : شهادة المطابقة.
21	الفرع الأول : تعريف رخصة البناء و أهميتها.
23	الفرع الثاني : خصائص شهادة المطابقة.
25	الفرع الثالث : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة.
31	المبحث الثاني : مفهوم البناء الغير مطابق لرخصة البناء المسلمة.
31	المطلب الأول : المقصود بالبناء الغير مطابق لرخصة البناء.
31	الفرع الأول : تعريف البناء الغير مطابق لرخصة لبناء المسلمة.
34	الفرع الثاني : تمييز البناء الغير مطابق لرخصة البناء عن بعض المصطلحات المشابهة له.
36	المطلب الثاني : أسباب وأثار البناء الغير مطابق لرخصة البناء.
36	الفرع الأول : أسباب البناء الغير مطابق لرخصة البناء.
37	الفرع الثاني : أثار غير المطابق لرخصة البناء.

39	المطلب الثالث : أسباب صدور المرسوم التنفيذي 22-55 المتعلق بشروط تسوية البناءات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.
39	الفرع الأول : الأسباب القانونية.
40	الفرع الثاني : الأسباب الإجتماعية.
43	خلاصة الفصل الأول.
67-44	الفصل الثاني : قواعد مطابقة البناءات وفق المرسوم التنفيذي 22-55.
45	مقدمة الفصل الثاني.
46	المبحث الأول : نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي 22-55.
46	المطلب الأول : البناءات المعنية بالتسوية طبقا للمرسوم 22-55 وشروط الواجب توفرها.
46	الفرع الأول : البناءات المنجزة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
47	الفرع الثاني : البناءات التي في طور الإنجاز وغير مطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة.
48	الفرع الثالث : شروط تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.
50	المطلب الثاني : المخالفات المعنية بالتسوية و كيفية تقدير الغرامات.
50	الفرع الأول : المخالفات القابلة لتسوية.
53	الفرع الثاني : تقدير الغرامة.
56	المبحث الثاني : إجراءات تسوية البناءات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.
56	المطلب الأول : دراسة و معالجة ملف طلب التسوية.
56	الفرع الأول : ملف طلب التسوية.
58	الفرع الثاني : دراسة الطلب على مستوى لجنة التسوية.
60	الفرع الثالث : تحضير الطلب على مستوى الشباك الوحيد.
62	المطلب الثاني : البت في ملف طلب التسوية.
63	الفرع الأول : قرار الموافقة.

64	الفرع الثاني : قرار الموافقة المتبوع بتحفظات.
64	الفرع الثالث : قرار الرفض.
67	خلاصة الفصل الثاني.
68-70	الخاتمة.
	قائمة المصادر و المراجع.
	خلاصة الموضوع.
	الفهرس.