



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص قانون عقاري ل.م.د.
بعنوان

التسوية في إطار القانون 15/08

إشراف الأستاذة:
- د. حاجي نعيمة

إعداد الطالبة:
- بوزيد سلمى

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر قسم "ب"	عزاز مراد
مشرف ومقررا	أستاذ محاضر قسم "أ"	حاجي نعيمة
ممتحنا	أستاذ مساعد قسم "أ"	منصوري نورة

السنة الجامعية : 2021 / 2022



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص قانون عقاري ل.م.د.
بعنوان

التسوية في إطار القانون 15/08

إشراف الأستاذة:
- د. حاجي نعيمة

إعداد الطالبة:
- بوزيد سلمى

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر قسم "ب"	عزاز مراد
مشرف ومقررا	أستاذ محاضر قسم "أ"	حاجي نعيمة
ممتحنا	أستاذ مساعد قسم "أ"	منصوري نورة

السنة الجامعية : 2021 / 2022

الكلية لا تتحمل مسؤولية ما ورد في هذه المذكرة من أفكار وآراء.

الشكر والعرفان

على إثر إنهائنا لهذا العمل المتواضع نتقدم
بالشكر للمولى عز وجل مصداقا لقوله
" لئن شكرتم لأزيدنكم "

ثم نتقدم بالشكر الجزيل للأستاذة المشرفة
" الدكتورة حاجي نعيمة " على توجيهاتها
ونصائحها القيمة، وأسأل الله أن يبقيها مشعلا
ونورا يهدي بعلمه الأجيال.

وجميع أساتذتنا الكرام خلال المشوار الدراسي.
وإلى كل من ساهم في هذا العمل ولو بكلمة
تشجيع.

{قُلْ هَلْ يَسْتَوِي الَّذِينَ يَعْلَمُونَ وَالَّذِينَ
لا يَعْلَمُونَ إِنَّمَا يَتَذَكَّرُ أُولُو الْأَلْبَابِ}

[الزمر الآية 9]

الإهداء

الحمد لله على عظيم فضله وكثير عطائه، والصلاة والسلام على أشرف خلقه سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أهدي عملي هذا إلى من ساعدني وأخذ بيدي إلى طريق النجاح، من إنتظر نجاحي لحظة بلحظة.

إلى النجمة التي تضيء سمائي أختي إسراء، إلى كل عائلتي وأصدقائي وزملائي الذين دعموني في جميع مراحل مساري العلمي.

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي المتواضع.

قائمة المختصرات

ج ر : الجريدة الرسمية الجزائرية

ف : فقرة

ق : قانون

ص : صفحة

ص ص : من الصفحة .. إلى الصفحة...

مقدمة

يعتبر الجانب البصري والجمالي في المدن من أهم الجوانب التي يهدف المشرع الجزائري إلى إحاطتها بالأطر القانونية وتسليط الضوء عليها، حيث أن التركيز على المظهر الجمالي للمدينة يساعد على تحقيق العديد من المكاسب من بينها المساهمة في دعم اقتصاد الدولة، خاصة من خلال النهوض بالسياحة الداخلية وكذلك جذب السياح الأجانب .

ولكن ورغم كل هذه الحقائق التي يدركها كل مواطن إلا أن ظاهرة البناء الغير منظم والعشوائي متفشية لدى المجتمع الجزائري، وفي جل مناطق الوطن، حيث تعتبر ظاهرة البناءات الغير الشرعية أو الماسة بالمظهر الجمالي للمدن مشكلة كبرى، ويرجع ذلك لسبب تجاهل مخططات التعمير أثناء القيام بعمليات البناء، إضافة إلى ضعف الرقابة المفروضة على قطاع البناء، بالرغم من كل التشريعات الرديعية التي تجرم عديد الممارسات في ذات السياق.

❁ التعريف بموضوع الدراسة:

لعل من أهم ما جاء به المشرع من نصوص قانونية صادرة في مجال العمران رغبة منه في القضاء على البناءات المخالفة لقواعد تحقيق مطابقة البناءات وتسوية وضعيتها، نجد القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الذي جاء لتحقيق أهداف بشأنها الدفع بالوضعية العقارية إلى مراتب أعلى، بوضع حلول لحالات عدم إنهاء البناءات وتسوية وضعية البناءات التي لم يتحصل أصحابها على شهادة مطابقة، والتي تم إنجازها قبل سنة 2008، فضلا عن وضع حد نهائي لظاهرة البناء الفوضوي الناتج عن تشييد البناءات بدون رخص بناء ومخالفة قواعد التعمير والبناء، الأمر الذي من شأنه أن يرتقي بالمحيط العمراني من خلال الحرص على الطابع الجمالي للبناءات وانسجامها وتناسقها.

وزيادة على تسوية وضعية هذه البناءات وتسهيلا من المشرع الجزائري للمواطنين مرتكبي المخالفات، أضاف لهم فرصة حصولهم على سندات الملكية، وذلك بعد إتخاذ عدة إجراءات، مع إقرار تدابير رديعية في حالة عدم إحترام قواعد البناء والتعمير، وذلك بتوقيع عقوبات على المخالفين، وهو ما يساهم بطريقة مباشرة وغير مباشرة في تطهير الملكية العقارية، والتخفيف من الفوضى الطاغية على معظم جوانب الحياة العقارية في الجزائر، حيث يعتبر القانون 15-08 آلية مساعدة لبقية الآليات التي استخدمها المشرع الجزائري لتحسين الوضع العقاري في كافة التراب الوطني بعد الاستقلال.

❁ أهمية موضوع الدراسة:

تكمن أهمية الدراسة في أنها تتطرق إلى أحد أهم الإشكالات المعاصرة والمتمثلة في انتشار البناءات الغير شرعية، والتي جاءت على إثر النمو المتسارع للسكان

وازدیاد الحاجة للسكن مما أدى إلى انتشار فوضى عمرانية تسببت في كثرة عدد البنايات الغير القانونية، ويمكن استخلاص أهمية الدراسة، حيث تظهر الأهمية العلمية لموضوع "التسوية في إطار القانون 15/08" في عدة نواحيها فيما يلي:

- يعد موضوع " التسوية في إطار القانون 15/08 " من الموضوعات المهمة جدا والتي لا تزال بـكـرا ولم تنل حظها من البحث والتمحيص على المستوى القانوني.

- أغلب الدراسات المنشورة في موضوع التسوية تعرضت إلى الواقع الحقيقي للتسوية، لكن كان ذلك خلال فترات متباينة تزامنت مع فترة إجراءاتها، ومن هنا تأتي أهمية دراسة " التسوية في إطار القانون 15/08 " في محاولة لتقييم واقع تطبيق هذا القانون والوقوف على أوجه القصور في أدائها، عبر الفترات الزمنية المختلفة منذ صدوره سنة 2008 إلى الآن.

- موضوع الدراسة يتعلق بمناقشة كيفية تطبيق مقتضيات القانون 15-08، وذلك نظرا لأهمية إسهامه في التقليل من مشكل البناء الغير القانوني ولما لا محاولة التخلص منه نهائيا .

أما الأهمية العملية لهذه الدراسة فتتمثل في كونها توفر للباحثين في ميدان القانون العقاري معرفة إضافية بواقع تطبيق القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وتمكينهم من التعرف على نتائج جديدة من منظور جديد، قد تساهم في تقييم أدق وقد تساعد على التغيير ولو بالقدر القليل.

❁ دوافع اختيار الموضوع:

تم اختيار موضوع " التسوية في إطار القانون 15/08 " بناء على جملة من الدوافع الذاتية والموضوعية يمكن إيجازها فيما يلي :

الدوافع الذاتية: يمكن إجمالها في ما يلي :

- الرغبة الشخصية في البحث والتعمق في موضوع التسوية في إطار القانون 15/08 والتعرف على مختلف جوانبه وأبعاده، وتزداد الرغبة في البحث بسبب الاهتمام الكبير الذي أولاه المشرع لهذا الموضوع في إطار العمل على تحقيق منظر جمالي للمدينة الجزائرية مهياً بدقة وانسجام، وهو ما يعتبر من بين الإهتمامات الشخصية التي أملك فيها الكثير من الشغف.

- إثراء هذا الموضوع والإسهام ولو بشكل متواضع في إضافة دراسة للمكتبة القانونية، خاصة في ظل قلة الدراسات القانونية المتخصصة التي ترصد واقع تطبيق قانون التسوية في إطار هذا القانون.

الدوافع الموضوعية: تتلخص في الآتي :

- تتمثل التسوية في أنها الحل الناجع لإشكال البناءات الغير مطابقة، وتشكل نقلة نوعية في الآليات التي أقرها المشرع، الأمر الذي يعطي للدارسين والباحثين الدافع لدراسة الموضوع وإثرائه في جوانبه النظرية والتطبيقية، وهو ما كان بالفعل أحد أهم الدوافع التي أدت إلى اختيار التسوية في إطار قانون 08-15 كموضوع للبحث والدراسة.
- معرفة دور المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة والتعمير وما يعلقه من آمال كبرى في الإصلاح والتطوير العمراني.

♣ إشكالية الموضوع:

وتنطلق هذه الدراسة من خلال محاولة الإجابة على إشكالية رئيسية كالتالي:

ما مدى فعالية الآليات القانونية التي سنها القانون 15/08 في سبيل تحقيق تسوية وضعية البناءات ومطابقتها على أرض الواقع ؟

وتندرج تحت هذه الإشكالية الرئيسية التساؤلات الفرعية التالية :

- ما مفهوم التسوية؟ وما هو الفرق بينها وبين المطابقة؟ وما هي متطلبات تحقيقها؟
- هل تتوفر الجزائر على بيئة تشريعية قادرة على تغطية مختلف المسائل القانونية المنبثقة عن تطبيق القانون 15/08؟
- ما هي المعوقات التي تعرقل سير تطبيق مقتضيات قانون 08-15 ؟

♣ منهج الدراسة:

بهدف الإجابة على إشكالية الموضوع وتساؤلاته الفرعية تم الإعتماد على المنهج الوصفي باعتباره أكثر المناهج استجابة وتماشيا مع هذا النوع من الدراسات، وذلك من خلال وصف وتعريف آلية التسوية وتحديد خصائصها.

وانطلاقا من طبيعة الدراسة والأهداف التي تسعى إليها تم استخدام المنهج التاريخي، حيث يظهر عند التطرق إلى القوانين الصادرة في مجال التهيئة والتعمير.

أما بالنسبة للمنهج التحليلي أو ما يعبر عنه بمنهج تحليل المضمون فقد استعنا به عند تحليلنا للأحكام التي ضمّنها المشرع الجزائري نصوصه المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات.

♣ أهداف الدراسة

- يمكن إجمال الأهداف الرئيسية التي ترمي هذه الدراسة إلى تحقيقها في ما يلي :
- الإجابة على إشكالات البحث وتساؤلاته الفرعية.

- الوقوف على مدى جاهزية السلطة والإدارات المكلفة من أجل تطبيق أحكام قانون مطابقة البناءات.

- إبراز وتوضيح التقدم الذي حققه تطبيق القانون 15/08 من الناحية الميدانية .
- معرفة واقع تطبيق قانون التسوية انطلاقاً من إبراز إيجابياته وسلبياته والمعوقات التي تعترض مهمة تطبيقه.

♣ الدراسات السابقة:

نظراً لأهمية الموضوع تعددت الدراسات الأكاديمية التي تتناوله من جوانب متعددة، خاصة منه:

- مقال للأستاذ الشريف بحماوي، تحت عنوان: **مجال تدخل قانون المطابقة 15-08 في تسوية البناءات الفوضوية**، منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، جوان 2014، حيث تطرق الباحث إلى مجال تطبيق القانون 15-08.

- مقال موسوم بـ: **معوقات تطبيق القانون رقم 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها**، للباحثة عائدة مصطفى، منشور بمجلة دفاتر البحوث العلمية، العدد 02، جامعة البليدة 02-، الجزائر، أكتوبر 2019، حيث تناول الإشكالات القانونية والعملية التي يثيرها تطبيق القانون رقم 15/08 .

- مقال للباحثين موساوي خديجة وحسن حميدة، تحت عنوان: **تمديد العمل بقانون مطابقة البناءات رقم 15/08**، منشور بمجلة الدراسات الحقوقية، العدد 2، جوان 2020، حيث تمحور المقال حول التمديد المتكرر لتطبيق مقتضيات القانون 15-08، والأسباب التي عرقلت من تطبيقه خلال المهلة الأولى عند سنه أول مرة سنة 2008.

♣ صعوبات الدراسة:

يمكن إيجاز الصعوبات التي واجهتنا في سبيل إعداد هذا الموضوع في ما يلي:
- صعوبة الحصول على الإحصاءات الدقيقة التي تمكننا من معرفة مدى تقدم النتائج المحصل عليها من خلال تنفيذ مشروع تسوية البناءات وفق القانون 15-08 من الناحية الميدانية، ومن ثمة تسهيل مهمة التعرف على الأسباب الرئيسية وراء تأخير العمل بأحكام هذا القانون، ومعرفة ما إذا كان هذا التأخير معمم في كافة ولايات الجزائر أم أنها تتباين من منطقة إلى أخرى.

- صعوبة إجراء دراسة ميدانية، وذلك نتيجة العراقيل الإدارية، مع ملاحظة تكتم الموظفين على مستوى الهيئات المكلفة بتطبيق محتويات القانون 15-08، والتحفظ بخصوص مسألة إعطاء معلومات كافية حول الموضوع، خاصة فيما يتعلق بالمعلومات التي من شأنها تحديد مدى نجاعة إجراء عمليات التسوية من عدمها.

❦ خطة الدراسة

تم التطرق إلى موضوع " التسوية في إطار القانون 15/08 " وفق خطة تضمنت ثلاثة فصول كالآتي:

تضمن **الفصل الأول** الإطار المفاهيمي لتسوية البنائيات وتحقيق مطابقتها طبقاً للقانون 15/08، بحيث تم التركيز من خلاله على مسألتين هما: ماهية التسوية في إطار القانون 15/08، وكذلك تمديد العمل بالقانون 15/08.

وخصص **الفصل الثاني** للإحاطة بالإطار الإجرائي لتسوية البنائيات وتحقيق مطابقتها طبقاً للقانون 15/08، والذي تضمن مرحلتين: المرحلة الأولى للتسوية [الدراسة الأولية للطلب] والمرحلة الثانية للتسوية [البت في طلب التسوية].

أما **الفصل الثالث** فقد تم من خلاله رصد أبرز الإشكالات المتعلقة بتسوية البنائيات وفق القانون 15/08، والمقسمة إلى ثلاثة أنواع: إشكالات قانونية، إشكالات قضائية وإشكالات ميدانية .

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لتسوية البنائيات
وتحقيق مطابقتها طبقاً للقانون

15/08

- المبحث الأول: ماهية التسوية في إطار القانون 15/08.
- المبحث الثاني: تمديد العمل بالقانون 15/08.

تعد مشكلة البناءات الغير الشرعية من أبرز المشكلات التي ظهرت خلال السنوات الماضية، حيث أصبحت تشكل نسبة كبيرة من مجمل المجموعات السكنية، إذ فقدت الكثير من المدن الجزائرية طابعها الجمالي نتيجة تشوه النسيج العمراني وتلوث البيئة المحيطة. ومع هذا التقدم السلبي والنمو الواضح لهذا المشكل تخبط المشرع طويلا من أجل وضع ضوابط وفرض أحكام في سبيل مكافحة هذه الظاهرة، وكذا تهيئة مباني ذات مظهر جمالي متناسق ومنسجم، وخلص إلى إصدار العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية ووضع من خلالها آليات تمكن من تفادي هذه الظواهر والمخالفات.

ومن أبرز ما أتى به المشرع لحل هاته المشاكل القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، من خلال آلية التسوية، والتي بدورها تعتبر أداة تطهير مرهونة بتسوية الأوعية العقارية المقامة عليها البناءات، فهي تتيح للمواطنين إمكانية تسوية وضعيات بناءاتهم بطريقة سهلة، سريعة وعادلة، وكان لهذا القانون دور كبير وهام على الرغم من عدم تحقيق المبتغى بصفة كلية، مما أدى إلى تمديد العمل به لسنوات عديدة من تاريخ صدوره.

وعليه وفي هذا الشأن سوف نعمد من خلال هذا الفصل إلى بيان " الإطار المفاهيمي لتسوية البناءات وتحقيق مطابقتها طبقا للقانون 15-08 "، وذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين، الأول بعنوان " ماهية التسوية في إطار القانون 15-08 " والثاني بعنوان " تمديد العمل بالقانون 15-08 ".

المبحث الأول:

ماهية التسوية في إطار القانون 15/08

تعدد استخدام مصطلح التسوية في القانون الجزائري، فنجد إختلاف بين التسوية في القانون التجاري وبين التسوية في قانون التعمير والبناء، التي شرعت أساسا بسبب مخالفة قواعد التهيئة والتعمير أو عجم العمل بها أساس، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يتخذ التسوية كحل من بين الحلول، وتبعاً لما سبق سوف نتناول من خلال هذا المبحث " ماهية التسوية في إطار القانون 15/08 " والذي قسمناه بدوره إلى مطلبين، الأول بعنوان " مفهوم التسوية في إطار القانون 15/08 " والمطلب الثاني بعنوان " مجال تطبيق التسوية في إطار القانون 15/08 " .

المطلب الأول:

مفهوم التسوية في إطار القانون 15/08:

للمحافظة على القواعد الخاصة بالبناء والتعمير ولوضع حد لجميع البناءات المخالفة للبناء وقواعده بشقيها العمراني والعقاري، تعمد المشرع الجزائري إصدار القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ليسوي وضعية البناءات غير القانونية، ونظرا لأهمية التسوية، فقد خصصنا هذا المطلب لبيان " مفهوم التسوية في إطار القانون 15/08 " والذي إرتأينا تقسيمه إلى فروعين، عنوان الأول " تعريف التسوية في إطار القانون 15/08 "، في حين الفرع الثاني جاء تحت عنوان " خصائص التسوية في إطار القانون 15/08 " .

الفرع الأول:

تعريف التسوية في إطار القانون 15/08

لم يحدد التشريع الجزائري تعريفا دقيقا للتسوية بل ترك ذلك للفقهاء، مما يستدعي التطرق إلى تعريفها لغة، إصطلاحا وكذلك قانونا، حيث سنتناول " التعريف اللغوي " (أولا) و " التعريف الإصطلاحي " (ثانيا) و " التعريف القانوني " (ثالثا).

أولا: التعريف اللغوي:

♣ تعني التسوية: إيجاد حل، إتفاق لإنهاء خلاف.

♣ وهي من فعل سَوَى، يُسَوِّي، فهو مُسَوٍّ، ونقول سواه قومه وعدله، جعله سويا لا عوج فيه.

وتقابلها كلمة Régularisation، ومن المصطلحات المرادفة للتسوية نجد " الصلح " ¹.
والتسوية جائزة في الشريعة الإسلامية لقوله تعالى: {فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا أَنْ يُصْلِحَا بَيْنَهُمَا صُلْحًا وَالصُّلْحُ خَيْرٌ} ².

¹ أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الأول، الطبعة الأولى، سنة 2008، ص 1142.

² القرآن الكريم، سورة النساء، الآية 128.

ثانيا: التعريف الإصطلاحي:

إن التسوية إصطلاحا تفيد منح المستفيد سندا قانونيا، وذلك لإثبات حقه أو وضعه الشرعي، إذن فالتسوية تكون على شكل قرار إداري يصدر من جهة مختصة قانونا، تمنحه للشخص الذي شيد بناء غير مشروع، ونقله من مجال المخالفة إلى المجال المطابق للقانون¹.

أي فض النزاع القائم، حسب ما جاء في قرار مجلس الدولة في 2005/07/21 كالتالي: "إن وقوع العقار محل عقد الشهرة داخل المنطقة الأمنية لا يعد سببا من الأسباب التي تمنع إعداد عقد الشهرة باعتبار إن ذلك يدخل ضمن تسوية العقارات بطريقة قانونية.."².

ثالثا: التعريف القانوني:

لم يعرف المشرع الجزائري التسوية في مجال التعمير، فاكتفى بتحديد كيفية تطبيقها بإصداره القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وذلك بسن إجراء جديد يعرف بتحقيق المطابقة المعرف في المادة 02 من هذا القانون بأنه: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"³، وذلك بمنح وثيقة أو سند رسمي يصرح به عن مدى توافق وتطابق أشغال البناء المنجزة بما حدد في رخصة البناء، وكاستنتاج لما سبق ذكره نستخلص أن تحقيق المطابقة أشمل من شهادة المطابقة.

الفرع الثاني:

خصائص التسوية في القانون 15/08

يسعى المشرع الجزائري من خلال القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها للتخفيف من أزمة إنتشار البناءات غير الشرعية، وذلك عن طريق إجراء تحقيق المطابقة الذي يعتبر كأداة لتطبيق التسوية، وتتمتع التسوية بمجموعة من الخصائص نوجزها في ما يلي:

أولا: تسوية شاملة:

إنطلاقا من مبدأ " حق البناء مرتبط بالملكية " فإن عملية تحقيق المطابقة تمتد من تسوية البناءات الغير مطابقة أو الغير متممة لتشمل تسوية الوعاء العقاري الذي يعد جزءا لا يتجزأ من البناية، ولا يمكن إغفاله لأن البناية ملتصقة بالأرض، وبالتالي فتسوية

¹ الكاتب رشيد، تسوية البناءات الفوضوية قانون 15-08، موقع المحاكم والمجالس، <http://tribunaldz.com>، تاريخ المقال 2021-02-17، تاريخ التصفح 2022-03-18.

² مجلة مجلس الدولة لسنة 2005، العدد 07، ص 152.

³ القانون رقم 15/08 مؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية، عدد 44 لسنة 2008.

البناءات الغير مطابقة والغير متممة تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي شيدت عليها¹.

ثانيا: تسوية إلزامية:

نصت المادة 23 فقرة 02 من القانون 15/08 على أنه: " من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية"².

أي أن تفعيلها يكون بطلب من صاحب البناء، وفي حالة المخالفة توقع عليه جزاءات، وفقا لنص المادتين 81 و83 من القانون 15/08³، وحسب ما جاء في نص المادة 10 من نفس القانون، فالقانون يمنع إستغلال المبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة⁴.

ثالثا: تسوية إستثنائية:

تتميز التسوية في القانون 15/08 بأنها إستثنائية لأنها مؤقتة، تم إستحداثها لتسوية وضع إستثنائي يشمل البناءات المشيدة قبل صدور هذا القانون، وذلك حسب ما جاء في نص المادة 14 من هذا القانون⁵.

فإستمر العمل به لمدة 5 سنوات من تاريخ صدوره في 05 جويلية 2008، ليبدأ العمل به في الثالث من شهر أوت 2008، أي إلى غاية 02 أوت 2013، ليأتي أول تمديد حدد لمدة 3 سنوات، ليليه تمديد 3 سنوات أخرى إلى غاية 2 أوت 2019، وبموجب قانون المالية لسنة 2020 مدد هذا القانون من جديد لمدة ثلاث سنوات جديدة إبتداءا من تاريخ إنتهاء المديد الثاني.

المطلب الثاني:

مجال تطبيق التسوية في إطار القانون 15/08

للحد من ظاهرة البناء الغير الشرعي وضع المشرع الجزائري شرط أساسي حدده في المادة 14 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁶، فوها أن هذا القانون يطبق على البناءات المشيدة قبل تاريخ نشره في الجريدة الرسمية الموافق لـ 2008/08/03. سواء كانت هذه البناءات حائزة على رخصة بناء لكنها غير مطابقة لها أو غير حائزة عليها أصلا.

¹ بوط سفيان، تجريم أعمال البناء بجون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2- لونيبي علي، العدد الخامس عشر، المجلد السادس، أول جانفي 2017، ص ص 73-92.

² القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

³ القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

⁴ أنظر أكثر بخصوص شهادة المطابقة: لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، قسم القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2016، ص 145.

⁵ القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

⁶ القانون 15/08، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

حيث ميز هذا القانون بين البناءات القابلة للتسوية والبناءات غير القابلة التي تتعارض والمصلحة العامة للمواطنين، وجاء بها كإستثناء، وهو ما سنوجزه من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول:

البناءات المعنية بالتسوية في إطار القانون 15/08

وفق نص المادة رقم 15 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها حصر المشرع الجزائري مجموعة معينة من البناءات وأخضعها لإجراء المطابقة وإستحدث حسب كل حالة عقود تعميم جديدة سميت بوثائق تحقيق المطابقة. ولقد ترك المشرع الجزائري للسلطات المختصة بعملية التسوية واسع الصلاحية من أجل إيجاد قرينة أو شهادة أو رخصة مثال رخصة بناء قديمة خاصة بالبناءات المراد تسويتها، وحتى شهادة تقدم من طرف المجلس الشعبي البلدي المختص، يشهد فيه بأن البناءات شيدت قبل 20/08/2008، وبإستقراء المواد 15 و40 من القانون 15/08 والتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 نلخص أن البناءات المعنية بالتسوية تشمل ما يلي:

أولاً: البناءات المرخصة

بالرجوع إلى نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها نجد أن المشرع الجزائري نص على التالي: " يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأراضي والمقاس والواجهة والإستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء... " ¹.

إذن فرخصة البناء إجبارية في كل أعمال البناء من إنشاء أو تغطية أو تدعيم أو توسيع، فنجد إذا حالات يكون فيها البناء مشروعا وقانونيا لحصول صاحبه على رخصة بناء، إلا أنه أحيانا يكون عكس ذلك، فالبرغم من توفر الرخصة إلا أن البناء يكون غير مشروع، وهذا ما سنركز عليه في الحالات التالية المتطرق لهم في نص المادة 15 من القانون 15/08.

1/ البناءات الغير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء:

أي البناءات المتحصل صاحبها على رخصة بناء ولسبب من الأسباب لم يتمكن من إتمام إنجازها، ومن بين هذه الأسباب إنتهاء الأجل للرخصة المحدد بسنة حسب ما جاء في

¹ _ المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 7، الصادرة سنة 2015، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية رقم 71 المؤرخة في 2 ديسمبر 2020.

المادة 06 فقرة 02 من القانون 15/08¹، فيصبح البناء بذلك غير مشروع، ولإعتبار يتعلق بقواعد التعمير والبناء قد لا يكون في وسع المعني طلب تجديدها².

وتنقسم هذه الحالة إلى قسمين: البناءات غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء، والبناءات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء.

ويشترط لهذه الحالة:

- أن تكون البناية قيد الإنجاز، أي أن الأشغال غير مكتملة.
- أن يحوز المعني بالبناية سندا رسميا لملكيتها أو لحيازتها.
- أن يحوز المعني بالبناية على رخصة بناء قبل الإنجاز.

وفي هذه الحالة ووفقا لنص المادة 19 من ق 15/08³ تكون طبيعة الطلب المقدم "رخصة إتمام الإنجاز" (Permis d'achèvement).

2/ البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة: تتلخص هذه الحالة في أنه تم إنشاء بناية وإتمام إنجازها إلا أنها مخالفة للرخصة الممنوحة.

ويشترط لتسوية البناية:

- إتمام الأشغال.
 - حيازة القائم بالأشغال لرخصة بناء مسبقة.
 - أن تكون أشغال البناء مخالفة لأحكام رخصة البناء وغير مطابقة لها.
- وفي هذه الحالة ووفقا لنص المادة 20 من ق 15/08⁴ تكون طبيعة الطلب عبارة عن طلب "شهادة مطابقة" (certificat de conformité).

3/البناءات التي يحوز صاحبها على وثيقة إدارية:

نصت المادة 36 من القانون 15/08 على أن المشرع أقر إمكانية تسوية البناءات غير المشروعة المشيدة على الأملاك الخاصة للدولة.

ويشترط ما يلي:

- أن يكون الشخص القائم بالبناء حائز على رخصة البناء وسند إداري.
- أن تشيد البناية في تجزئة دون غيرها، أن تكون مشيدة في التجزئات فقط هذه البناءات.

¹ القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

² الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (15-08) في تسوية البناءات الفوضوية، دفاثر السياسة والقانون، العدد 11، جوان 2014، ص 168.

³ أنظر المادة 19 من ق 15/08 المحدد لقواعد تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

⁴ القانون 15/08 المحدد لقواعد تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

- أن تكون الأرض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقاً لما سطرته أدوات التعمير.

ثانياً: البناءات غير المرخصة:

1/ البناءات المتممة:

أي البناءة التي تم إنجازها في غياب الرخصة لسبب من الأسباب، وتخرج من دائرة تطبيق الإجراءات المتعلقة بهذه الحالة البناءة التي مزالت قيد الإنجاز.

وفي هذه الحالة ووفقاً لنص المادة 21 من ق 15/08¹ تكون طبيعة الطلب المقدم " رخصة بناء على سبيل التسوية " (Permis de construire à titre de régularisation)

2/ البناءات المتممة:

أي البناءات التي لازالت قيد الإنجاز لسبب من الأسباب الخاصة بالمعني، وفي هذه الحالة يتوجب على صاحب البناءة طلب تسوية الوضعية القانونية لهذه البناءة، وذلك بطلب "رخصة إتمام على سبيل التسوية" (Permis d'achèvement à titre de régularisation)².

الفرع الثاني:

البناءات الغير معنية بالتسوية في إطار القانون 15/08

بالرجوع إلى أحكام المواد 16، 37، 39 من القانون 15/08 فإنه لا تكون قابلة للتسوية في إطار أحكام هذا القانون البناءات التالية:

أولاً: البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات ويمنع البناء عليها:

ويقصد بها الإرتفاقات الإدارية التي تقيد إستعمال حق الملكية، وبالأخص إرتفاقات عدم البناء³، بوجود مناع قانوني يمنع إنهاء إنجاز البناء وذلك لتحقيق المصلحة العامة، مثال: تشييد بنايات على أرضيات أو محطات توليد الكهرباء أو خطر أنابيب الغاز، وتنقسم الإرتفاقات بدورها إلى:

1- إرتفاقات التعمير:

هي مجموعة الحقوق التي تفرض على كل قطعة بسبب موقعها، وقد تفرض أدوات التعمير هذا الإرتفاق مهما كانت طبيعة الملكية بسبب عدم تجهيز القطعة الأرضية.⁴

¹ القانون 15/08 المحدد لقواعد تحقيق المطابقة و إتمام إنجازها، المرجع السابق.

² القانون 15/08 المحدد لقواعد تحقيق المطابقة و إتمام إنجازها، المرجع السابق.

³ عيسى بن دوحة، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011، ص 109.

⁴ عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 109.

2- إرتفاقات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث الثقافي والطبيعي:

منصوص على هذه الإرتفاقات في المادة 16 من القانون 15/08 في الفقرة الثانية على أنها: " البنايات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والآثرية وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الإرتفاقات المرتبطة بها " 1.

ويقصد بمناطق التوسع السياحي: كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن إستغلالها في نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية. 2
كما يقصد بالمعالم التاريخية والآثرية أي إنشاء هندسي معماري 3 منفرد يتضمن دلائل أثرية يتم فحصها والإستفادة منها لاحقاً، فمنع المشرع إنشاء بنايات على هذه المواقع وعدم منح رخصة البناء، وقد جاء هذا القرار لأهمية هذه المواقع، فأقر هدمها وإزالتها لحماية المواطنين من أخطارها.

ثانياً: البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي:

نص عليها المشرع في المادة 16 فقرة 03 من القانون 15/08 4، وإستثنى تلك البنايات التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني، وهذا النوع من البنايات يضر بالثروة الوطنية إذ تتغير طبيعتها بسبب المواد المستعملة في بنائها، فيتوجب هدمها وإزالتها لتطهير التربة منها.

ثالثاً: البنايات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمناظر العامة للموقع: نصت عليها المادة 16 ف 04 من القانون 15/08 5، ونخص بالذكر المنشآت الصناعية الماسية بالبيئة وكذا المنشآت المفروزة للسوائل الكيميائية الخطيرة المتواجدة بقرب ينابيع المياه المعدنية، أما البنايات المشوهة للمنظر العام فيتوجب أيضاً هدمها وإزالتها للمحافظة على السلامة العامة وجمالية المدينة.

1 _ القانون 15/08 المحدد لقواعد تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

2 _ حدة متلف، مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بين متطلبات التطبيق وصعوبات التحقيق، مقال، مخبر إقتصاد المؤسسة والتسيير التطبيقي، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص 6.

3 _ بالجيلالي خالد وبالجيلالي محمد، الأليات القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية وفقاً لأحكام القانون رقم 15/08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، ديسمبر 2017، ص 258.

4 _ القانون 15/08 المحدد لقواعد تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

5 _ القانون 15/08 المحدد لقواعد تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

رابعا: البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها: وهي تلك البنايات التي تشكل عائقا للدولة في إتمام مختلف مشاريعها، إلا أن المشرع إستثنى حالة إمكانية نقل البناية وأيضا إمكانية تحقيق مطابقتها¹.
مثال: البنايات المتواجدة فوق خط طريق يسار، مواقع تنقيب... الخ.

خامسا: البنايات المشيدة على أملاك وطنية عامة:

لقد نص المشرع في المادة 123 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية على أنه: "يعاين الأعوان المؤهلون قانونا أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية، والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والجماعات الإقليمية، ويلاحقون من يشغلون هذه الأملاك دون سند، ويحصلون على التعويضات المطابقة والأتاوى والعائدات السالفة الذكر بغض النظر عن المتابعات الجزائية .."².

فمنع المشرع المساس بهذه الأملاك كقاعدة عامة، وجاء في نص المادة 37 ق 15/08 بما يلي: " لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة .."³.

إذن فهذه البنايات غير قابلة للتسوية وغير قابلة للتصرف فيها، بل يجب حماية الأراضي المبنية عليها من مختلف أنواع المساس بها ومتابعة أصحاب المخالفات وطردهم.⁴ واستثنى حالة ما إذا تم إعادة تصنيفها.

كما أضافت التعليمات رقم 09/1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران⁵ الحالات الأخرى الغير قابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في البنايات المقامة على:

- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة، بما فيها الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.

- المساحات المصنفة الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة.

- كما لا تخضع للتسوية البنايات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناية، إلى حين إصدار حكم نهائي، بالإضافة إلى البنايات المشيدة بعد سنة 2008.⁶

¹ خالد بودبة، 3 أنواع من المساكن محرومة من تسوية البنايات (سحب استثمارات التصريح من البلديات)، موقع جزييرس Djazairiss، <http://djazairiss.com>، مقال منشور بتاريخ 20-02-2013، تاريخ التصفح 03-02-2022 على الساعة 16:00 مساء.

² المادة 123 ق 30/90، مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالأملاك الوطنية.

³ المادة 37 من ق 15/08 المحدد لقواعد تحقيق المطابقة و إتمام إنجازها، المرجع السابق.

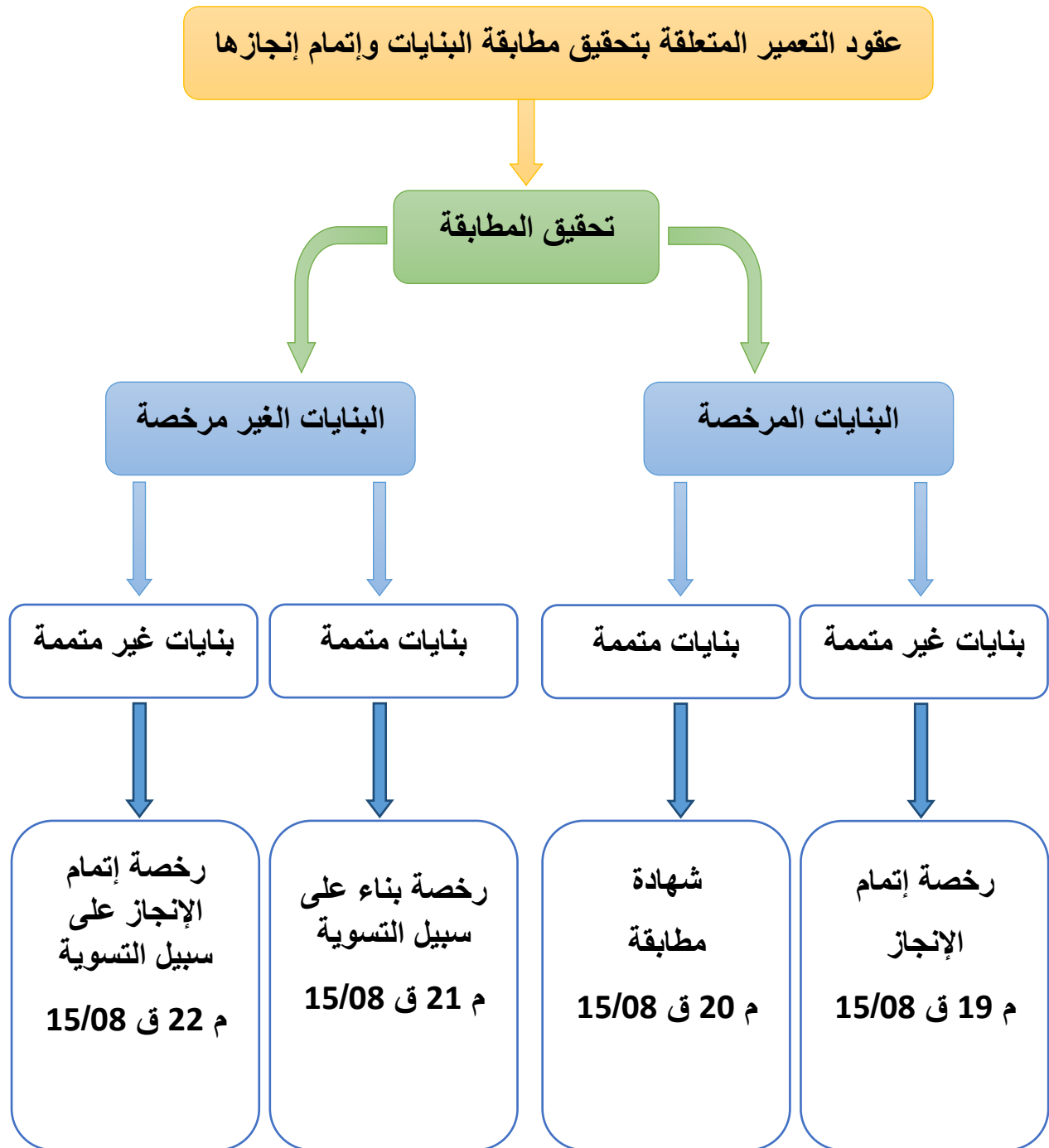
⁴ عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 105.

⁵ التعليمات رقم 09/1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران.....

⁶ منصر نصر الدين و نعيمة ذيايبيبة، إجراءات و إشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 15/08، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 03، سبتمبر 2017، ص 180.

وقد أكد المشرع الجزائري بموجب المادة 17 من ق 15/08 على أنه كل بناء لا يقبل التسوية يكون موضوع هدم، ويتم ذلك عن طريق قرار تتخذه لجنة ولائية بعد معاينة البناءة من طرف أعوان مؤهلين مع تحديد أجل عملية الهدم، مع العلم أن أعباء عملية الهدم تقع على عاتق المخالف.¹

¹ _ الشريف بحماوي ، المرجع السابق، ص172.



المبحث الثاني:

تمديد العمل بالقانون 15/08

على ضوء الواقع الذي فرض تواجد العديد من المظاهر التي باتت تشوه الطابع العمراني للمدن الجزائرية والتي من بينها ظاهرة البناءات التي لا تخضع لقوانين التهيئة والتعمير، والتي مست بالمظهر الجمالي للمدينة، فالجزائر ومنذ الاستقلال قد اهتمت بهذه المسألة بإيجاد بعض الحلول لتغطية هذه الإشكالات، من خلال إصدار المشرع لمجموعة من التشريعات، ومنها على وجه الخصوص المرسوم رقم 85/212 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية، إلا أن هذا الأخير باء بالفشل في تسوية هذه المسألة، وأيضا القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وغيرهم من النصوص التنظيمية .

ومن بين أهم القوانين التي إستحدثها المشرع القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والذي جاء بفكرة تأسيس تدابير ردية في مجال عدم إحترام أجال البناء وقواعد التعمير، وذلك لوضع حد للحالات السابقة الذكر بوضع عقوبات على المخالفين لما جاء فيه من تعليمات.

إلا أن هذا القانون شهد مجموعة من الصعوبات عند تطبيقه حالت دون الوصول إلى المبتغى منه بصفة كلية، وهذا ما أدى بالمشرع إلى إقرار تمديد العمل به، حيث سرت أحكام القانون إبتداء من نشره بالجريدة الرسمية في 03 أوت 2008 لمدة 5 سنوات، أي إلى غاية 03 أوت 2013، ليتم بعدها تمديد العمل به طبقا للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 إلى غاية 03 أوت 2016، لكن نظرا لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم تم إصدار تعليمة¹ من طرف الوزير الأول تحت رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 تقضي بتمديد جديد وأخير للمعنيين لتسوية بناياتهم، وذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة، والذي لم يصدر إلا في سنة 2019 بمقتضى المادة 102 من قانون المالية لسنة 2020، والتي نصت على أنه: " تعدل أحكام المادة 94 من القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وتحرر كما يأتي:

المادة 94: " ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كما تنص عليه أحكام هذا القانون في أجل ثلاث سنوات، إبتداء من تاريخ 3 أوت 2019".²، أي تنتهي بتاريخ 3 أوت 2022.

¹ _ Houcine boulmaiz et Brahim djebnoun، السكن العشوائي و تسويته في إطار القانون 15-08 بمدينة تبسة: الواقع والتحديات بعد عشرية من التطبيق، Internationa journal of Innovation and Applied Studies، No. 4 Oct. 2020، p.895.

² _ عابدة مصطفاوي، معوقات تطبيق القانون 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، دفاتر البحوث العلمية / المجلد 7، العدد 2، 2017/ 09، ص 7.

وعليه وفي هذا السياق سوف نرصد " أسباب التمديد " كمطلب أول، و" أهداف تمديد العمل بالقانون 15/08 والحلول القانونية المرتقب إتخاذها لتعويضه " كمطلب ثاني.

المطلب الأول:

أسباب التمديد

حرص المشرع الجزائري على إلزام الأفراد إتمام بنائاتهم طبقا للقانون المستحدث رقم 15/08، حيث نص في المادة 7 منه: "يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل إتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض"¹.

إلا أننا نجد أن المشرع لم يوفق بإستحداثه ولم ينجح في الحد من حالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق مطابقتها، ووجد نفسه أمام تعقيدات وبطء شديد في سير هذا القانون على الرغم من تمديد العمل به لعدة سنوات.

حيث يعود ذلك لعدة أسباب منها:

- إحتواء مجمل النصوص القانونية المنظمة له على نقص أو عدم إنسجام، فهو ينظم نوعين من الأحكام؛ دائمة ومؤقتة. وإحتوائها أيضا على بعض الثغرات التي تؤدي إلى البيروقراطية على مستوى الإدارات².
- الكم الهائل من الملفات المودعة التي بقيت عالقة وكذا الملفات التي إستمر إيداعها بعد إنتهاء المدة الأصلية لسريان القانون، وذلك لأنها غير كافية لمعالجة جميع الطلبات المقدمة³.
- السير الغير حسن لعملية المطابقة.
- تتنوع الإشكالات بين إشكالات قانونية وإجرائية وبشرية، كعدم تلقي الموظفين التكوين اللازم لضمان سرعة تطبيق الإجراءات⁴.
- عدم تلاؤم النصوص القانونية المنظمة لمجال العمران مع واقع المجتمع الجزائري، فالقاعدة القانونية تقضي ملائمة نص قانوني في التطبيق يختلف بإختلاف البيئة والثقافة والحضارة.

¹ المادة 7 من ق 15/08 المحدد لقواعد تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

² أنظر أكثر: مشنان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، قسم علم الاجتماع والديموغرافيا، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009/2008، ص 64.

³ خديجة موساوي وحسن حميدة، تمديد العمل بقانون مطابقة البناءات رقم 15 / 08، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 2، جوان 2020، ص 54.

⁴ خديجة موساوي وحسن حميدة، المرجع السابق، ص 56.

- نقص الوعي وعدم إقبال أصحاب البناءات غير المشروعة لدى المصالح المعنية لتسوية بناياتهم.
- نقص الكفاءة لدى المصالح المعنية بتطبيق هذا القانون 08/15 والمراسيم التنفيذية المنظمة له.

الفرع الأول:

مشروعية تمديد العمل بالقانون 15/08

من المعلوم قانوناً أنه يتم إنهاء العمل بالقوانين إما بصفة صريحة أو ضمنية، ومن بين أشكال الإلغاء الصريح نجد القوانين محددة المدة، والتي ينتهي العمل بها تلقائياً بمجرد إنتهاء المدة المحددة لسريانها.

وبالحديث عن مشروعية وقانونية هذا التمديد فإننا نرى أنه سليم من الناحية القانونية لكونه جاء بموجب قانون المالية، وهذا يتماشى مع قاعدة دستورية ألا وهي **قاعدة توازي الأشكال**، التي تقتضي بأن أي تعديل أو إلغاء لنص قانوني يجب أن يتم بنص قانوني من نفس درجته أو أعلى منه درجة، فالقانون يعدل أو يلغى بمقتضى قانون أو دستور، والمرسوم يعدل أو يلغى بمقتضى مرسوم أو قانون... الخ.

هذا ويعد التمديد من قبيل التعديل الذي يمكن أن يطرأ على النص القانوني.¹

الفرع الثاني:

جدية أسباب تمديد العمل بالقانون 15/08

بعد إنتهاء آجال التمديد في كل مرة، وجّه العديد من أصحاب البناءات غير المكتملة والذين لم يتمكنوا من إيداع ملفاتهم شكاوى يطالبون فيها بتمديد آجال العمل بالقانون 15/08.

ورأى المشرع أن إنقضاء أجل سريان القانون رقم 15/08 قد يعرض الكثير من المواطنين الذين لم يقوموا بإتمام بناياتهم ومطابقتها إلى إجراءات ردية وقمعية ومعقدة، مما قد يؤدي إشتراط المطابقة المسبقة إلى تجميد الإيجارات وتجديد عقود الإيجار، الأمر الذي يدفع قانوناً إلى وقف النشاطات الممارسة في هذه المحلات، وهذا ما ينجر عنه حرمان العائلات التي تعيش على مداخيل هذه البناءات، بالإضافة إلى تخوف مالكي البناءات غير المطابقة من التعرض لغرامات.

نستنتج إذاً أن التمديد المقرر للقانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها إنما أقر لإعطاء فرصة للمواطنين الذين يستغلون بناياتهم غير المطابقة كمصدر رزق، حتى لا يتم المساس بدمتهم المالية، وعليه فإن أسباب التمديد هي أسباب إجتماعية ذات أبعاد إقتصادية.²

¹ خديجة موساوي وحسن حميدة، المرجع السابق، ص 51/52.

² خديجة موساوي وحسن حميدة، المرجع السابق، ص 54/53.

المطلب الثاني:

أهداف تمديد العمل بالقانون 15/08 والحلول القانونية المرتقب إتخاذها لتعويضه
أدت كثرة العوائق التي واجهت السير الحسن لعملية التسوية إلى تأخر العمل بقانون مطابقة البناءات 15/08 وعدم تحقيق ما جاء لبلوغه في المدة الأصلية له، مما حتم تمديد العمل به من سنة 2008 إلى غاية يومنا هذا.

هذا وفي نية المشرع إتخاذ حلول قانونية أخرى تعوضه في حال إنتهاء العمل به قصد تبسيط وتسهيل إجراءات التسوية ومطابقة هذه البناءات، وعليه سنتطرق إلى " أهداف تمديد العمل بالقانون 15/08 " الفرع الأول، و " الحلول القانونية المرتقب إتخاذها لتعويضه " الفرع الثاني.

الفرع الأول:

أهداف تمديد العمل بالقانون 15/08

الهدف من تمديد العمل بالقانون 15/08 هو تحقيق نفس الأهداف التي شرع القانون في الأساس إلى تحقيقها لولا الظروف الطارئة خلال المدة الأصلية له، وكذلك لتدارك ما تم تجاوزه وإعطاء الفرصة للمواطنين لتسوية وضعية بناءاتهم، لتصبح بذلك بناءات قانونية شرعية خاضعة لأحكام التشريع الجزائري، وتتمثل أهداف هذا القانون كما هو منصوص عليه في المادة 01 منه في ما يلي :

"يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. ويهدف على الخصوص، إلى ما يأتي:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

- تحديد شروط شغل و/أو إستغلال البناءات.
 - ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام.
 - تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير".¹
- وكذلك:

- إلزامية الحصول على رخصة بناء للقيام بتشييد أية بناية.
- اشتراط شهادة المطابقة للربط بشبكات الإنتفاع العمومية أو شغل البناية وإستغلالها.
- عدم تسوية البناءات المشيدة على أراض مخصصة للإرتفاقات، أو مناطق التوسع السياحي، أو المواقع والمعالم التاريخية، أو المواقع المحمية، أو في مواقع غير قابلة للبناء، أو الأراضي الفلاحية والغابية، أو على قطع أرضية تابعة لمستثمرات فلاحية عمومية أو خاصة.²

¹ المادة 1 من ق 15/08 المحدد لقواعد تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

² عايدة مصطفى، المرجع السابق، ص4

الفرع الثاني:

الحلول القانونية المرتقب إتخاذها لتعويضه

من المعلوم أن القانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها يخص مطابقة البناءات المنجزة والبناءات التي هي في طور الإتمام قبل صدور هذا القانون في الجريدة الرسمية، هذا يعني أن البناءات المنجزة بعد صدور هذا القانون لا تطبق عليها أحكامه، إنما تخضع لأحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على الرغم من أن السنوات التي تلت صدور هذا القانون عرفت بدورها إنفجارا عمرانيا نظرا للإرتفاع الكبير في عدد البناءات غير المطابقة بالمقارنة مع عددها قبل سنة 2008، هذا ما يدعو إلى ضرورة تبني أحكام هذا القانون في نص قانوني يشمل البناءات المنجزة بعد سنة 2008 ويمكن تطبيقه دون إشتراط مدة زمنية لذلك، لأن الإجراءات التي جاء بها القانون رقم 15/08 ما هي إلا جزء يسير من الحل الممكن إنتهاجه للقضاء على الفوضى العمرارية في الجزائر.¹

- ولحل مشكلة البناءات غير الشرعية يقتضي تعزيز عوامل الوقاية بإعتبارها الأسباب الحقيقية للمشكلة، ثم يليها أسلوب المعالجة الشاملة لإحتواء المشكلة والوصول إلى الحل الأنسب، وكحلول مرتقبة نذكر الآتي:
- التدخل بصدد قطع الأسباب التي سمحت بالبناء الغير شرعي عن طريق رقابة إستعمال الأرض وتهيئتها وإنتاج الصالح منها لإعادة هيكلتها وتعميرها.
 - تطهير سندات ملكية هذه البناءات لتمكين الأفراد من البناء كما يتعين إتباع سياسية سكنية ناجعة لتنظيم العمران.
 - ومن الجهة العلاجية يهدف إلى إيجاد حل لهذه البناءات إما بالهدم أو الإزالة.
 - تحسيس المواطنين بأهمية البناء وإنعكاساته المباشرة على التنظيم العمراني.
 - السعي الى إصدار قانون موحد للعمران يلم بجميع الأحكام القانونية المتعلقة بالبناء والتهيئة العمرانية وذلك من أجل رفع الغموض الوارد في العديد من النصوص القانونية بهدف تنظيم العمران.
 - بعث وتنشيط دور البلديات في مجال البناء والتعمير، لأنها تتحمل الشق الأكبر من المسؤولية في مكافحة البناء الغير شرعي ومظاهر التشوه العمراني، وتدعيمها بالوسائل المادية والبشرية المتمثلة في الكفاءات ذات الخبرة العالية في مجال التهيئة والتعمير.
 - تفعيل دور القضاء، وذلك من خلال الزيادة في ردع المخالفين لقواعد البناء والتعمير، ويجب معاقبة المسؤولين.
 - تشجيع البحوث والدراسات الجامعية للبحث عن أنماط جديدة لمواجهة مشكلة البناء الغير شرعي وإقتراح حلول من شأنها الحد من نموها، وإدراج الأهداف السكانية في الأبحاث الإقتصادية والإجتماعية.

¹ _ خديجة موساوي وحسن حميدة، المرجع السابق، ص 58/59.

- الإهتمام بالريف إقتصاديا وإجتماعيا حتى لا يلجأ سكان الريف إلى المدن للبحث عن العمل والسكن باللجوء إلى البناء الفوضوي.
- تكريس مبدأ العدالة والشفافية والنزاهة في تطبيق القوانين¹.

الفرع الثالث:

علاقة القانون 15/08 بالمرسوم التنفيذي 55/22

تدخل المشرع الجزائري مؤخرا لتنظيم طرق البناء حفاظا على المصلحة العامة وحفاظا على المنظر الجمالي للمدن باصداره المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022 يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

حيث دخل هذا المرسوم حيز الخدمة في شهر فيفري الفارط، وتطبق أحكامه طبقا للمادة 303³ منه على البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز، الحائزة على رخصة بناء غير مطابقة قبل نشره في الجريدة الرسمية، أي البناءات المنجزة بعد سنة 2008 حتى تاريخ صدوره.

يحدد هذا المرسوم كيفية معالجة ملفات المشاريع السكنية التي لم تطابق الشروط والمخططات المصادق عليها مع تنصيب لجان مختصة لذلك، يخص المواطنين الذين توجد لديهم تجاوزات في رخص البناء المتحصل عليها من طرفهم، وأورد هذه الحالات القابلة منها للتسوية وكذلك الغير قابلة لها في المواد 14-15-16-17⁴ منه، وهي كالتالي:

الحالات القابلة للتسوية:

- التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية.
- فتحات على الواجهات المنجزة والتي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة.
- طوابق مضافة لا تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن.
- تجاوز مساحة شغل الأراضي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير لا سيما الجوار ومعايير البناء والأمن.
- تكون هذه الحالات موضوع قرار رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة.

الحالات الغير القابلة للتسوية:

- التعدي على المساحة الخارجية التابعة للغير.
- فتحات على الواجهات المنجزة والتي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة.
- طوابق مضافة تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن.

¹ بن سعدي مولود، المرجع السابق، ص 98/97 / 99

² المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مؤرخ في 02 فيفري 2022 يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، جريدة رسمية، عدد 9 لسنة 2022.

³ أنظر المادة 03، المرجع نفسه.

⁴ أنظر المواد 14-15-16-17، المرجع نفسه.

- تجاوز مساحة شغل الأراضي تخل بالقواعد العامة للتعمير لا سيما الجوار ومعايير البناء والأمن.

وتكون هذه الحالات موضوع هدم.

تتم التسوية ضمن هذا المرسوم مقابل دفع غرامة مالية تكون ما بين 10% و 25% من قيمة الأجزاء المبنية المضافة للبناءة، وذلك حسب طبيعة المخالفة، وهذا ما نصت عليه المادة 12¹ من هذا المرسوم. وكخطوة ايجابية ومحاولة من المشرع نحو تسوية أفضل، أصدر هذا المرسوم التنفيذي أملا منه لوضع حدّ جذري لفوضى التعمير وتسهيلا منه للمواطن لتسوية الوضعية القانونية لبنائه.

خلاصة الفصل الأول:

وفي ختام هذا الفصل يمكن القول أن إشكال البناءات غير الشرعية اليوم قد بات يعقد الوضعية العقارية في الجزائر، فيأتي دور إجراء التسوية البالغ الأهمية والذي جاء به القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها؛ الشامل للبناءات التي تم بناؤها قبل سنة 2008، بحلول لهذه الظاهرة، وعلى الرغم من صدور هذا القانون متأخرا ومع إنتهاء مهلة الخمس سنوات إلا أنه لم يصل إلى المبتغى منه لأسباب عدة سبق ذكرها، مما أدى إلى تمديد العمل به.

وعليه فإن الحلول المنتهجة من طرف المشرع والتي لا تتصف بالديمومة لن تحل الإشكالية ولن تحقق ما إبتغى تحقيقه.

¹ _ انظر المادة 12، المرجع السابق.

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي لتسوية البناءات وتحقيق مطابقتها طبقا للقانون

15/08

- المبحث الأول : المرحلة الأولى للتسوية [الدراسة الأولية للطلب].
- المبحث الثاني : المرحلة الثانية للتسوية [البت في طلب التسوية].

من بين الأهداف التي جاء بها القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وضع حد لمشكلة عدم إتمام البناءات وكذلك الرقي بالبيئة العمرانية والمظهر الجمالي للمدن، ولأن هذا من النظام العام ألزم المشرع المواطن أو صاحب البناية المراد تسوية وضعيتها باستخراج شهادة المطابقة بعد إكمال أشغال البناء؛ فهذه الأخيرة تقر بصحة ما تم إنجازه من أعمال بناء، ويتم التحصل عليها وفقا لشروط وإجراءات تم النص عليها في القانون 15/08 وأيضا في التنظيمات التابعة له.

بحيث تسلم شهادة المطابقة وغيرها من عقود التعمير بعد إيداع طلب تحقيق المطابقة، ويمر ذلك على عدة مراحل ووفقا لأشكال وإجراءات يترتب عنها بعض النتائج الغير مرضية أحيانا التي تخلق بدورها منازعات تكون الإدارة طرفا فيها، كرفض طلب تحقيق المطابقة.

إلا أن المشرع أعطى لصاحب طلب تحقيق المطابقة فرصا لتصحيح ما تم تداركه، وحرصا منه لإعطاء الحق للمواطن في اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقه قانونيا.

وعليه وفي هذا الشأن سوف نعد من خلال هذا الفصل إلى بيان " المرحلة الأولى للتسوية " وذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين، الأول بعنوان "إجراء التسوية " والثاني بعنوان " المرحلة الثانية للتسوية " .

المبحث الأول:

المرحلة الأولى للتسوية [الدراسة الأولية للطلب]

إن عملية التسوية ليست بالأمر الهين على عاتق المشرع الجزائري، فهي عملية شاملة، تحتاج لتطبيقها على أرض الواقع توفير عدة متطلبات أساسية، تمثل الحجر الأساس لتجسيد هذا النوع من الحلول المعاصرة والمتطورة، وهي حتمية وضرورة يجب البدء بها بغية الارتقاء بالمظهر الجمالي للمدن، وفي إطار تطبيق قانون مطابقة البناءات وتحقيق الأهداف المرجوة منه، قام المشرع بتحديد مجموعة من الإجراءات والمراحل لتحقيق ذلك.

وتبعا لما سبق سوف نتناول من خلال هذا المبحث "إجراء التسوية" والذي قسمناه بدوره إلى مطلبين، الأول بعنوان " تقديم طلب تحقيق مطابقة البناءات " في حين حمل المطلب الثاني عنوان " دراسة طلب المطابقة " .

المطلب الأول:

تقديم طلب تحقيق مطابقة البناءات

في سبيل تحقيق المواطن المخالف مطابقة بنايته ألزمه المشرع تقديم طلب في هذا الشأن، بحيث تتم دراسته من طرف مصالح معنية بذلك أوكل لها المشرع هذه المهمة.

وعليه وفي هذا الشأن سوف نتناول من خلال هذا المطلب فرعين إعتدناهم تقسيما لهذا المطلب، الأول بعنوان " التصريح بالمطابقة " والثاني بعنوان " ملف تحقيق المطابقة " .

الفرع الأول:

التصريح بالمطابقة

حسب ما جاء في نص المادة 2/23 من القانون 15/08¹، ألزم المشرع مالكي البناءات الغير الشرعية وكذلك أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يقدموا طلباتهم لتسوية وضعيات بناياتهم، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص²، يتم إيداع الطلب على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي الذي تقع فيه البناية مقابل وصل إيداع، ويتم تحويله إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية³، وهذا بالتصريح بالمطابقة وإرفاق هذا التصريح بملف.

¹ أنظر المادة 2/23، من ق 15/08 المرجع السابق.

² أنظر المادة 2، مرسوم تنفيذي رقم 154/09 مؤرخ في 07 جمادى الأول 1430 الموافق 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر 27.

³ بوراس نجية، شهادة المطابقة كآلية قانونية لتطهير الملكية العقارية المبنية، مداخلة ملقاة في الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، يومي 02 و03 جوان 2004، ص 248.

يأخذ التصريح بمطابقة البناءات الغير شرعية شكل طلب التسوية، ويعد هذا الأخير في خمس (5) نسخ طبقا للإستمارة النموذج المرفق بالمرسوم¹.

يحتوي هذا النموذج 6 أنواع من المعلومات محددة في نص المادة 25 من القانون 15/08²، وهي كالتالي:

● القسم لأول: التعريف بالمصرح

ذكر معلومات حول شخصية صاحب الطلب، شخصا طبيعيا كان أم معنويا، وذلك بذكر إسم ولقب المالك أو إسم الشركة لصاحب المشروع.

● القسم الثاني: التعريف بالبنائة

بإشارة المشرع إلى صورة البنائة محل التسوية بقوله: أصرح أنني شرعت في إنجاز بنائة ويذكر طبيعتها، عنوانها، البلدية والولاية.

وهي إما:

- بنائة غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- بنائة تحصل صاحبها على رخصة بناء إلا أنها غير مطابقة.
- بنائة متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.
- بنائة غير متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء³.

● القسم الثالث: طبيعة العقد المطلوب:

ويكون بحسب حالة البناء، إما:

- رخصة إتمام الإنجاز.
- شهادة مطابقة.
- رخصة بناء على سبيل التسوية.
- رخصة إتمام على سبيل التسوية.

ويذكر العبارة التالية: للسروع في مطابقة بنايتي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البنائة و/ أو إتمامها في الأجل الذي منح لي.

● القسم الرابع: توقيف الأشغال

وهذا بالنسبة للبناءات غير المتممة، فيوقف المصرح الأشغال حتى حصوله على عقد التعمير المطلوب.

● القسم الخامس: الإكتتابات التكميلية

أي تعهد المصرح بالتزامه ببعض الإلتزامات وتصريحه بالإطلاع على قانون مطابقة البناءات (القانون 15/08)، مع إضائه المصادق عليه والتاريخ.

¹ المادة 3، مرسوم 154/09، المرجع نفسه.

² أنظر المادة 25، من ق 15/08 المرجع السابق.

³ أنظر بخصوص إجبارية رخصة البناء: سميرة معاشي، أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مجلة الإجتهد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 08، العدد 12، بتاريخ 01-09-2016، ص 159-179.

• القسم السادس: الرأي المعمل لمصالح التعمير التابعة للبلدية¹

وهذا الأخير خاص بالإدارة.

الفرع الثاني:

ملف تحقيق المطابقة

يحتوي الملف إلى جانب عناصر المعلومات السابقة الذكر على الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/9 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات²، وهي كالتالي:

1) عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام:

- أ- فيما يخص البناءة غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:
- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
 - بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناءة.
 - أجل إتمام البناءة يقيمه مهندس معماري معتمد.
- ب- فيما يخص البناءة غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:
- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
 - مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.
 - وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
 - أجل إتمام البناءة يقيمه مهندس معماري معتمد.
- ج- عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناءة متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:
- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
 - مخطط الكتلة للبناءة كما إكتملت بسلم 500/1.
 - المخططات لكل طابق والواجهات كما إكتملت بسلم 50/1.
 - مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
- د- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناءة متممة غير حائزة رخصة بناء:

¹ أنظر النموذج الملحق، مرسوم تنفيذي رقم 154/09، المرجع السابق، ص33،34،32.

² المرسوم التنفيذي رقم 154/09، المرجع السابق.

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء، كما إكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.
- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
- ه- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة رخصة بناء:
- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.
- أجل إتمام البناء يتم تقديره من مهندس معماري معتمد.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

هذا وحسب ما جاء في المادة 05 من المرسوم 154/09¹ يودع المصرح التصريح بتحقيق مطابقة البناء المراد تسوية وضعيتها، مرفقا حسب الحالة بأحد الملفات المذكورة سابقا، لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناء مقابل وصل إستلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصرح.

كما يدون هذا التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي الذي يرقمه، ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا²، وفي حالة إيداع التصريح بمطابقة بناء غير متممة يجب على المصرح أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال، ويسلمه هذا الأخير شهادة وقف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.

كما يجب أيضا على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أن يقوموا بزيارة البناء في خلال (08) أيام التي تلي إيداع التصريح، ويحررون في هذا الشأن محضر عدم مطابقة البناء الذي تبين فيه حالته أو مكان وجودها وما يجاورها. وإذا لم توقف هذه الأشغال فورا وجب على الأعوان غلق الورشة.

كما يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي (04) نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير والبناء للولاية في خلال (15) يوما الموالية لإيداع التصريح من أجل دراسته³.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 154/09، المرجع السابق.

² المادة 6، المرسوم التنفيذي رقم 154/09، المرجع السابق.

³ بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 15/08، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، فيفري 2013، ص 485.

المطلب الثاني:

دراسة طلب المطابقة

تتمثل هذه المرحلة في دراسة طلب التسوية المقدم والتحقيق في مدى تطابق البناء غير القانوني مع المعلومات التي أدلى بها المصريح، فنقوم فرق التحقيق والمتابعة بالزيارة الميدانية من أجل التأكد من صحة المعلومات، وتعد الدراسة على مستويين:

الفرع الأول:

دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدية

يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة القيام بزيارة البناء في خلال الثمانية (08) أيام التي تلي إيداع التصريح، ويترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة، يبين فيه بصفة دقيقة حالة البناء، ومكان وجودها، وما يجاورها، وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناءة، وإذا لم توقف هذه الأشغال فورا في حالة عدم الإتمام يجب على الأعوان غلق الورشة.

وبعد إبداء أعوان البلدية المكلفين بالتعمير رأيهم حول التصريح المقدم بالخانة المخصصة لهم بالتصريح، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع (04) نسخ من الملف، مرفقة بمحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال مدة خمس عشرة (15) يوما التي تلي إيداع الملف إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو إلى لجنة الدائرة، وذلك بالنظر إلى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء لهذه البناءات، ويجب على المصالح التقنية للبلدية أن تشير في المحضر إلى الطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية عند الإمكان.

والجدير بالذكر أنه عندما يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الملف مباشرة إلى لجنة الدائرة، ترسل نسخة للإعلام إلى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء التابعة للولاية، ونشير في هذا الصدد إلى أن المدة الزمنية القانونية المحددة بخمس عشرة (15) يوما من تاريخ إستلام الملف لإيداعه على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء أو الأمانة التقنية للدائرة غير كافية للتحقق من الملف وإبداء الرأي فيه، نظرا إلى التعقيدات التي تحملها بعض الملفات وكثرتها مما يحول دون إحترام هذه المدة¹.

الفرع الثاني:

دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية حسب نص المادة 28 فقرة 02 من قانون 15/08² بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وتتم إفادة أحد أعوان قسم البناء والتعمير على مستوى الولاية للتحقق ميدانيا من مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف من تصريح

¹ فايزة جروني ومليكت بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 15/08، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 09، عدد 03، ديسمبر 208، ص 749.

² أنظر المادة 28 ف 02 من ق 15/08، المرجع السابق.

وشهادات، ويجب التحقق من مدى إلتزام صاحب الطلب بالتوقف عن الأشغال، وذلك بالنسبة لحالة أشغال البناء غير المنتهية.

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

- المصالح المكلفة بالأماك الوطنية.
- مصالح الحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الإستعمال الصناعي أو التجاري، وعلى العموم كل البناءات التي تستقبل الجمهور، وكذلك البناءات المخصصة للسكن، والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة، منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق.

- مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحية عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع معمول به.

- مصالح الفلاحة.

تعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب، ويجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملف يلحق بطلب الرأي، وتكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يحتوي على:

- التصريح كما تقدم به المصرح.

- الرأي المعطى لمصالح التعمير للبلدية.

- الرأي المعطى للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت إستشاراتها.

- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

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

حيث أنه بعد إعداد هذه الملفات يتم إعطائها رقما ترتيبيا، تبرز فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح مكلفة بالتعمير، وبعد إعداده وترقيمه، يتم إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشئة في أجل شهر إبتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير¹.

¹ _ سؤالية سمية وبسكري أبتسام، المرجع السابق، ص 49/48.

المبحث الثاني:**المرحلة الثانية للتسوية [البت في طلب التسوية]**

بعد تقديم الطلب والملف أمام الجهات المختصة كما تم بيانه سابقا، تأتي المرحلة الأساسية، والمتمثلة في إجراء التسوية والمطابقة ميدانيا وإداريا، ليصدر في الأخير قرار التسوية، وهو ما سوف يتم دراسته ضمن هذا المبحث من خلال التطرق إلى الإجراءات (المطلب الأول) وكذلك إجراءات الطعن الإداري أمام لجنة الطعن (المطلب الثاني).

المطلب الأول:**التسوية أمام لجنة الدائرة وفرق المتابعة والتحقيق**

إلى جانب أحكام القانون 15/08، أصدر المشرع مرسوم تنفيذي يساعد ويساهم في تحقيق مطابقة البناءات، وهو المرسوم رقم 155/09 المحدد لتشكيلي لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، والمشار إليهما في المادة 32 والمادة 47 من القانون 15/08، حيث تقوم لجنة الدائرة بإجراءات أساسية في عملية المطابقة والتسوية (الفرع الأول)، كما أن هناك متابعة تؤديها فرق مختصة بذلك، تطلق عليها تسمية فرق المتابعة والتحقيق (الفرع الثاني).

الفرع الأول:**الإجراءات المتبعة أمام لجنة الدائرة**

عند إنتهاء الإجراءات المتطرق لها سابقا، يتم إيداع الملفات على مستوى الأمانة التقنية بمقر الدائرة والتي تتكفل بدورها باستلام الملفات وتسجيلها وفقا لتاريخ وصولها إضافة إلى بعض المهام الأخرى المسندة لها، مرفقة بمحضر المعاينة الميدانية، يترأس لجنة الدائرة رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الإقتضاء، بحيث تحدد عضوية اللجنة بقرار منه، وحددت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 155/09¹ أعضاء هذه الأخيرة وإمكانية الإستعانة بأي سلطة أو هيئة كانت لمساعدتها في أشغالها.

أولا: اجتماع لجنة الدائرة

تجتمع لجنة الدائرة المختصة إقليميا لدراسة طلب مطابقة البناء في مقر الدائرة بالنسبة للدورة العادية مرة كل شهر، على أن تجتمع في دورات غير عادية متى إقتضى الأمر ذلك، حيث يتم استدعاء أعضاء هذه اللجنة من أجل الإجتماع والتداول من قبل رئيس اللجنة قبل ثمان (08) أيام على الأقل من تاريخ الإنعقاد مرفقة بجدول أعمال اللجنة².

¹ أنظر المادة 2، مرسوم تنفيذي رقم 155/09 مؤرخ في 2 ماي، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهم، ج.ر عدد 27.

² أنظر المادة 5، المرجع نفسه.

ولا يصح إجتماع لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل¹، وتتخذ اللجنة قرارها بأغلبية أصوات أعضائها بناء على التقرير المقدم من قبل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير²، وتدون مداوات اللجنة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين³.

وتبت لجنة الدائرة في كل طلب تحقيق مطابقة في أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها،⁴ مع الأخذ بعين الاعتبار:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- إحترام مقاييس البناء وقواعد التعمير.
- تخصيصها أو استعمالها.
- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

ثانيا: سير عمل لجنة الدائرة

تتولى لجنة الدائرة دراسة الوضعيات المختلفة للملفات المودعة على مستواها المتعلقة بالمطابقة، وذلك من خلال الاحتمالات التالية:

I. عندما يكون لمالك العقار عقد ملكية، شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر وصادقت لجنة الدائرة على طلبه

ترسل الدائرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، الذي خول له القانون مهمة تسليم صاحب التصريح حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة، حسب ما جاء في نص المادة 43 من القانون 15/08⁵.

ويلتزم المصرح في هذه الحالة (حالة قبول الطلب) بالقيام بكل ما هو لازم لإتمام إنجاز بنيته.

أما في حالة تحفظ اللجنة على طلب التسوية فتتنص المادة 04 من القرار الوزاري الصادر وزارة السكن والعمران بتاريخ 2009/07/23 المتعلق بسير إجتماعات لجنة الدائرة «في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، الذي يبلغ بدوره المصرح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية»، وهي الحالة التي تعرضت لها المادة 44 من القانون 15/08 بوصف الموافقة المقيدة بشروط.

وفي هذه الحالة يتعين على لجنة الدائرة التصرف ضمن أحد الإجراءات التالية:

¹ أنظر المادة 7، المرجع نفسه.
² أنظر المادة 08 ف 1، المرجع نفسه.
³ أنظر المادة 10، المرجع نفسه.
⁴ أنظر المادة 11، المرجع نفسه.
⁵ أنظر المادة 43، القانون 15/08، المرجع السابق.

- **طلب ملف إضافي من المصريح:** حيث تتولى لجنة الدائرة تبليغ المصريح عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي برفع التحفظ عن طريق تقديم ملف إضافي كما طلبته المصلحة المتحفظة.

- **تقديم موافقة مبدئية على التسوية:** وتكون مقيدة بشروط، وفي هذه الحالة يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع الموالي لتوصله بموقف لجنة الدائرة، تبليغ المصريح بالشروط المسبقة مع طلب تنفيذها خلال أجل محدد من أجل تسليم سند المطابقة.
- **رفض طلب المصريح:** بموجب قرار معلل .

II . عندما يكون صاحب المشروع حائزا لوثيقة إدارية ورخصة بناء وتشديد البناءة في إطار التجزئة

تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار والتأكد من أن البناء لم يكن ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 من القانون رقم 15/08، وبعد التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية العقار¹.

وعند إصدار اللجنة القرار المتضمن الرد على طلب مطابقة البناء، هنا يكون ردها إما بالموافقة أو بالموافقة المقيدة بشروط، أو بالرفض².

أما بالحديث عن المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، وفي حالة قرار اللجنة بالرفض وجب على السلطة المختصة إعلام المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، أو أنه يلزم بضرورة العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها، ومنحه أجل ثلاثة أشهر على الأكثر من أجل إتمام البناء وتذكيره بتعرضه في حالة عدم إحترام أحكام رخصة البناء إلى عقوبات، وبإنقضاء الأجل الممنوح يسلم رئيس المجلس الشعبي بحسب الحالة قرارا بمنح شهادة مطابقة أو رفضها³.

الفرع الثاني:

إجراءات المتابعة والتحقيق

تعتبر عملية المعاينة الميدانية للمباني الغير مطابقة مهمة مستقلة تتولاها فرق مختصة بذلك، حيث من خلالها يتم التعرف على المباني غير المطابقة، وذلك وفق العديد من الاجراءات، بحيث:

أولاً: تعريف فرق المتابعة والتحقيق

عرف المشرع الجزائري من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09/156 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق على أنها: "مجموعات

¹ عزري الزين وكاهنة مزوزي، تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 15/08، مجلة العلوم الانسانية، عدد 35/34، مارس 2014، ص 297/296.

² أنظر المادة 41، القانون 15/08، المرجع السابق.

³ المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015، ج.ر عدد 7.

من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية"¹.

كما نص المشرع على هذه الفرق في المادة 68 من القانون رقم 15/08²، إذ يمكن أن تتشكل هذه الفرق من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكناته، ولكل فرقة مسؤول فرقة مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها³.

وقد حددت المادة 7 من نفس المرسوم أعوان هذه الفرق، بما يلي: " يعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك الآتية: مفتشي التعمير، المهندسين المعماريين، المهندسين المدنيين، مهندسي التطبيق (في البناء)، التقنيين السامين (في البناء)، المتصرفين الإداريين"⁴، إضافة إلى الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين الذين نص عليهم المشرع أيضا.

بحيث يعين الأعوان من قائمة إسمية بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير بإقتراح من مدير التعمير والبناء، أو بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا بإقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني⁵.

ثانيا: مهام فرق المتابعة والتحقيق

تعتبر فرق المتابعة والتحقيق جهازا إداريا كونه يتشكل من موظفين تابعين لجهات إدارية، معينين من طرف الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا بناء على نص المادة 8 من المرسوم 156/06.

مهامهم متعلقة بالضبط الإداري من خلال الحفاظ على النظام والأمن العام والصحة العامة، تعمل على إكتشاف الجرائم والإخلال بالنظام العام فيما يتعلق بالتعمير، ووضع حد لها من خلال تسويتها بإخضاعها لوجوب مطابقة النصوص القانونية المنظمة للتعمير.

وقد حددت المادة 4 من نفس المرسوم مهام هذه الفرق بما يلي:⁶

- البحث عن مخالفات القانون رقم 15/08 ومعاينتها.
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.
- المتابعة والتحقيق في إستئناف أشغال إتمام البناءات.

¹ المادة 2، مرسوم رقم 156/09، مؤرخ في 7 جمادى الأولى 1430 الموافق 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء سيرها، ج.ر عدد 27.

² المادة 68، ق 15/08، المرجع السابق.

³ المادة 3، مرسوم رقم 156/09، المرجع السابق.

⁴ المادة 7، مرسوم رقم 156/09، المرجع السابق.

⁵ المرسوم رقم 156/09، المرجع السابق.

⁶ المرسوم رقم 156/09، المرجع السابق.

بالإضافة إلى بعض المهام التي أوكلها لهم المشرع في نص المادة 5 من نفس المرسوم.¹

"يمنح أعوان الفرق في إطار تأدية مهامهم، تكليفا مهنيا، يسلمه الوزير المكلف بالتعمير فيما يخص الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء، والوالي فيما يخص الموظفين التابعين لمصالح البلدية.

يتعين على الأعوان إستظهار تكليفهم المهني أثناء ممارسة نشاطاتهم.

يسحب التكليف المهني في حالة التوقف المؤقت أو الدائم عن الوظيفة ويرد عند إستئناف الخدمة"².

وأكد المشرع من خلال نص المادة 9 من نفس المرسوم على إلزامية تواجد التصريح والرأي المعلل للفرق التابعة للمصالح المكلفة بالبلدية التي عينت الأعوان³، وأكد أيضا على الوقت المناسب لأداء الأعوان مهامهم، حيث يتم نهارا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل⁴.

ويمسك سجلات المتابعة والتحقق والمعاينة رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصان إقليميا⁵.

المطلب الثاني:

الطعن الإداري أمام لجنة الطعن

في حالة صدور قرار السلطة الإدارية المختصة بتسليم شهادة المطابقة بالرفض، أو في حالة لم يصل القرار المصرح في الأجال المحددة قانونا، أعطى المشرع لصاحب الطلب الحق في الطعن في ذلك القرار أمام لجنة الطعن وذلك مقابل وصل إيداع لدى الولاية، مع إمكانية وضع طعن في أجل 15 يوما لتبرير سبب الرفض أو بتسليمه الرخصة المصرح من أجلها⁶.

الفرع الأول:

تشكيلة لجنة الطعن

تتشكل لجنة الطعن من الأعضاء الآتي ذكرهم:

- ✓ الوالي، رئيسا،
- ✓ رئيس المجلس الشعبي الولائي،
- ✓ عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي، منتخبين من طرف زملائهما،
- ✓ مدير التعمير والبناء،
- ✓ مدير الأملاك الوطنية،

¹ المرسوم رقم 156/09، المرجع السابق.

² أنظر المادة 6، مرسوم رقم 156/09، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 9، مرسوم رقم 156/09، المرجع السابق.

⁴ أنظر المادة 10، مرسوم رقم 156/09، المرجع السابق.

⁵ أنظر المادة 12، مرسوم رقم 156/09، المرجع السابق.

⁶ أنظر المادة 69، المرسوم رقم 19/15، المرجع السابق.

- ✓ مدير المحافظة العقارية،
- ✓ مدير المصالح الفلاحية،
- ✓ مدير الأشغال العمومية،
- ✓ مدير الموارد المائية،
- ✓ مدير الطاقة والمناجم،
- ✓ مدير البيئة،
- ✓ مدير السياحة،
- ✓ مدير الثقافة،
- ✓ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- ✓ كما يمكن لجنة الطعن أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعد في أشغالها¹.

الفرع الثاني:

قرار لجنة الطعن

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على إستدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك²، ولا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي (2/3) أعضائها على الأقل³. تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الملف المقدم من المصريح⁴، ولجنة الطعن في إطار سيرها أن تستعين بأمانة تقنية لها مهام نصت عليها المادة 17 من المرسوم رقم 155/09.⁵

ويحدد أجل الطعن المفتوح لهذا الشأن لمدة ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ إستلام قرار لجنة الدائرة⁶، ويمكن للجنة أن تبادر بكل تدقيق تراه مفيدا لإتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة، وفي نهاية أشغال دراسة الطعون، ترسل المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم إتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين (30) يوما، ابتداء من تاريخ إستلامها الطعن، والتي تبت نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب⁷، وترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني، مقابل وصل إستلام⁸.

على أن تسجل مداولاتها في محاضر يوقعها أعضاؤها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه⁹، ليبين بعد ذلك أي القرارات ستؤخذ بعين الإعتبار.

¹ أنظر المادة 13، المرسوم رقم 155/09، المرجع السابق.

² أنظر المادة 14، المرسوم رقم 155/09، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 15، المرسوم رقم 155/09، المرجع السابق.

⁴ أنظر المادة 16، المرسوم رقم 155/09، المرجع السابق.

⁵ أنظر المادة 17، المرسوم رقم 155/09، المرجع السابق.

⁶ أنظر المادة 18، المرسوم رقم 155/09، المرجع السابق.

⁷ أنظر المادة 19، المرسوم رقم 155/09، المرجع السابق.

⁸ قسمية محمد، قراءة حول القانون 15/08، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، عدد 01، جانفي 2021، ص 273.

⁹ أنظر المادة 20، المرسوم رقم 155/09، المرجع السابق.

خلاصة الفصل الثاني:

إن إهتمام الجزائر بأمر تسوية وضعيات البناءات الغير شرعية ليس خيارا وإنما هو ضرورة لا بد لها أن تسير في ركبه، وهذا نظرا للإستجابة المتواضعة لهذه اللآلية.

فعلى الرغم من الجهود المبذولة لتطبيق قانون مطابقة البناءات وجملة الإجراءات الإدارية لتحقيق ما جاء لبلوغه من أهداف رامية إلى تقريب الإدارة من المواطن ورفع الغبن عنه لم تتجسد على أرض الواقع بنسبة كبيرة، وهذا بإعتراف القائمين على هذا الإشكال.

وعليه ومن خلال ما تم التطرق له في هذا الفصل توصلنا إلى مجموعة من النتائج أهمها أن المشرع أقر بضرورة التقدم وطلب شهادة المطابقة نظرا لأهميتها البالغة في هذا المجال، وأعطى المشرع صلاحية البت في طلبها إلى الهيئة المسماة بلجنة الدائرة وخولها سلطة قبول الطلب أو رفضه ليتم بعد ذلك الطعن فيه بعد دراسة القرار والتحقق من مدى صحته ومن ثم إلغاه أو التأكيد عليه.

الفصل الثالث

الإشكالات المتعلقة بتسوية

البنائيات وفق القانون 15/08

➤ المبحث الأول: الإشكالات القانونية والقضائية.

➤ المبحث الثاني: الإشكالات الميدانية.

لم يتم سن إجراءات التسوية ومطابقة البناءات الداخلة حيز التنفيذ سنة 2008 على استراتيجيات واضحة تضمن نجاح هذه العملية، بحيث لم تحقق الأهداف المرجوة في المدة الأصلية للقانون 15/08، وهذا جاء نتيجة العديد من الإشكالات على جميع المستويات، سواء على الصعيد القانوني والقضائي أو على الصعيد الميداني.

ونتيجة لذلك رأى المشرع وجوب تمديد العمل بالقانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ليتمكن المواطن من تسوية وضعية بنايته، وهذا ما سيتم التطرق إليه ضمن هذا الفصل تحت عنوان: **الإشكالات المتعلقة بتسوية البناءات وفق القانون 15/08**، وذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين، الأول بعنوان " **الإشكالات القانونية والقضائية** " والثاني بعنوان " **الإشكالات الميدانية** ".

المبحث الأول:**الإشكالات القانونية والقضائية**

عرفت عملية التسوية وتحقيق مطابقة البناءات إشكالات أدت إلى تأزمها من الجانب الإجرائي، حيث تعطلت مرحلة دراسة الملفات وطالت آجال البت فيها، وتعددت الإشكالات بين إشكالات قانونية (المطلب الأول) وأخرى قضائية (المطلب الثاني).

المطلب الأول:**الإشكالات القانونية**

تتعدد الإشكالات القانونية التي يثيرها تطبيق القانون 08-15 ميدانيا، لكن سوف يتم من خلال هذا العنصر التطرق إلى أبرزها، والمتمثلة في تكرار تجربة تسوية البناءات لسنة 1985 (الفرع الأول)، وكذلك الخلط بين التسوية والمطابقة (الفرع الثاني)، إضافة إلى التداخل بين قانون التهيئة والتعمير وقانون مطابقة البناءات (الفرع الثالث).

الفرع الأول:**تكرار تجربة تسوية البناءات لسنة 1985**

سبق للمشرع الجزائري وأن واجه نفس المشكلة سنة 1985، ويتعلق الأمر ببناءات غير مطابقة لقواعد التعمير، فأصدر آنذاك المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن¹، كما صدرت التعليمات الوزارية المشتركة في 13 أوت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع.

والملاحظ أن محتوى كلا من المرسوم والتعليمات ينطبق تماما على محتوى القانون رقم 15/08، أي أن المشرع الجزائري بعد 23 سنة يجد نفسه أمام نفس المشكلة ويتعقيدات أكثر، مما يدل على أن إجراء التسوية لا يجدي نفعا، بالإضافة إلى خرق مبدأ عدم رجعية القوانين، حيث لم يبين القانون الأسباب الجدية والمستعجلة التي تجعل تطبيقه بآثر رجعي.

أما الإشكال الثاني الذي يثيره تطبيق القانون رقم 08/15 هو: كيف يتم تطبيق هذا القانون في ظل وجود المرسوم رقم 212/85، الذي يحدد شروط تسوية وضعية الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود ومباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، والسؤال الذي يطرح: هل المرسوم ما زال ساري المفعول أو تم إلغاؤه، وهو ما يجرنا إلى إشكال قانوني في تطبيق نص المادة 40 من القانون رقم 08/15 لتعارضها مع نص المادة 03 من المرسوم رقم 212/85.²

¹ _ المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية العدد 34، بتاريخ 14 أوت 1985، ص 1179.

² _ عابدة مصطفاوي، معوقات تطبيق القانون رقم 15/08، المرجع السابق، ص 3.

الفرع الثاني:

الخط بين التسوية والمطابقة

بمقارنة بسيطة بين عنوان القانون الذي هو قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وفحوى نصوصه نجد أنه يتضمن أحكام تسوية البنايات غير المشروعة كما كان الحال سنة 1985، أين أشار المشرع بوضوح إلى مصطلح معالجة البنايات غير المشروعة، بينما استعمل في قانون 2008 الذي يتميز بالطابع الإلزامي مصطلح قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، إلا أن المصطلحين لا يحملان نفس المعنى ولا نفس الآثار.

من خلال هذه الأهداف المعلنة، فإن الظاهر أن المشرع أراد أن يقضي على التشوه العمراني الناتج عن الورشات التي فتحت ولم تكتمل، والتي سببت فوضى عمرانية، أي أن الإشكال لا يطرح فيما يخص البناء بدون رخصة، إلا أن تفحص مواد القانون رقم 08/15، نجد أنها تنص على تسوية البنايات بدون رخصة وكذا تسوية ملكية الأراضي المقام عليها البناء.

واعتبر هذا القانون الأداة المناسبة التي يتم بواسطتها ترقية المحيط العمراني، ويتعلق الأمر بالدرجة الأولى، بإدخال مجموعة من أدوات التعمير قصد تدارك البنايات غير المكتملة وضمان مطابقتها والحرص على إطارها المبني مع مراعاة الجوانب الجمالية وتناسق التهيئة.

وقد أشار صراحة محضر مناقشة هذا القانون إلى طابع التسوية من خلال الحلول القانونية الاستثنائية التي أشار إليها¹.

الفرع الثالث:

التداخل بين قانون التهيئة والتعمير وقانون مطابقة البنايات

بالرجوع إلى محضر مناقشة هذا القانون وتقرير لجنة الإسكان، فإن عدم وجود مراقبة صارمة على قواعد البناء والتعمير، وعدم تحسيس المواطن بأهمية البناء وإنعكاساته المباشرة على إطار المعيشة، سيما بالنظر إلى التحولات الهيكلية العميقة التي تعيشها البلاد والأدوار الجديدة التي تضطلع بها الدولة، كلها عناصر ساعدت على تفاقم الفوضى في البناء واحتلال البنية الحضرية.

إن الإسراع في تدارك هذا الوضع الذي أضحى يهدد استقرار المجتمع وتوازنه، يدعو حتماً إلى ترقية أدوات التعمير المعمول بها وتكييفها بما يكفل التسوية المشروعة. من هذا المنطلق، برزت الحاجة إلى استحداث أدوات تعميم كفيلة بالحد من الفوضى العمرانية، وبالتالي فإن القانون رقم 08/15 لم يأت بجديد يمكن اعتباره بديلاً للقانون رقم 90/29، بل بالعكس فإنه يزيد من تعقيد الأمور بخصوص قطاع البناء والتعمير.

¹ _ عايدة مصطفى، معوقات تطبيق القانون رقم 15/08، المرجع السابق، ص 3.

وبالرجوع إلى نص المادة 03 فقرة 02، نجد أنها تشترط رخصة تجزئة كشرط لتشييد أية بناية في حين تنص المادة 04 فقرة 03، على اشتراط شهادة تسلم من قبل البلدية، وهذا إزدواج غير واضح.

أما المادة 06 فقرة 02، تحدد أجل سنة واحدة للشروع في البناء، في حين أن القانون رقم 29/90 ينص على أجل من سنة إلى ثلاث سنوات، فيما يتعلق بالرقابة، فالكل يعلم بأن مصالح الرقابة حول مطابقة البناءات أثبتت محدوديتها على أرض الواقع ولم تستطع أن تؤدي الدور المنوط بها بسبب نقص الوسائل البشرية والمادية¹.

المطلب الثاني:

الإشكالات القضائية

تتمثل الإشكالات القضائية في تلك المناوعات التي يختص بها القضاء الإداري وكذلك القضاء الجزائي، بحيث:

الفرع الأول:

أمام القضاء الإداري

في حالة رفض الطلب وتأييد قرار لجنة الدائرة نظراً لإعتبارات شكلية كأن يقع خارج أجل 30 يوماً من إستلام قرار لجنة الدائرة، أو لإعتبارات موضوعية بعدما تحقق في الملف المطروح أمامها وفق الصلاحيات المخولة لها قانوناً، تصدر بعد ذلك اللجنة قراراً برفض الطعن، وتصبح للمعني فرصة أخرى بفتح إجراءات التقاضي أمام المحاكم الإدارية المحلية المختصة، وبما أن أطراف النزاع هم المصرح من جهة ولجنة الدائرة من جهة أخرى فتعتبر إذا منازعة إدارية، وهذا حسب ما جاء في نص المادة 52 من القانون 15/08 التي تنص على ما يلي: "تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليمياً بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية"²، وذلك يتم عن طريق الطعن، إما بدعوى الإلغاء (أولاً) أو دعوى التعويض (ثانياً).

أولاً: دعوى الإلغاء

تعتبر دعوى الإلغاء بمثابة الآلية القضائية التي من خلالها يتم الطعن في القرارات الإدارية بهدف إنهاؤها وإنهاء الآثار المترتبة عليها، وهو الطريق الذي يسلكه المعني بالمطابقة في الحالة التي يكون فيها قرار اللجنة غير مناسب أو غير عادل.

¹ عايدة مصطفى، معوقات تطبيق القانون رقم 15/08، المرجع السابق، ص 6/5.

² القانون 15/08، المرجع السابق.

I. تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها

دعوى الإلغاء هي الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهة القضاء الإداري المختصة، طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري غير مشروع، كما عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي على أنها: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الجهات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيتها لما يشوب أركانها من عيوب"، وبالتالي فهذه الدعوى تتميز بالخصائص التالية:

■ **دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية بمختلف المعايير:** من حيث شروط قبولها المتعلقة بالطاعن ومحل الطعن والمواعيد والجهات المختصة بالنظر فيها.

■ **دعوى الإلغاء هي دعوى موضوعية:** دعوى الإلغاء تتميز بطابعها الموضوعي والعيني لأنها تتعلق وتنصب على الطعن في القرار الإداري أي مقاضاة للقرار الإداري، كقرار رفض طلب تسوية البناية محل التصريح من طرف اللجنة الصادر من خلالها القرار.

■ **دعوى الإلغاء هي دعوى مشروعية:** بالنظر إلى هدفها فإن دعوى الإلغاء تسعى إلى ضمان إحترام مبدأ المشروعية بموجب إلغاء القرارات الإدارية غير مشروعة أي المخالفة للنظام القانوني السائد بالدولة، ومن ثمة فإن دور قاضي الإلغاء يقتصر أساساً على البحث عن مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه، فإذا ما تأكد أن ركناً أو أكثر من أركانه غير مشروعة يحكم بإلغاء ذلك القرار وبخلافه يرفض الدعوى¹.

II. شروط قبول دعوى الإلغاء:

هناك شروط شكلية وأخرى موضوعية كالتالي:

1. الشروط الشكلية:**أ- شرط القرار الإداري محل دعوى الإلغاء:**

لقبول دعوى الإلغاء وجب أن يكون الطعن صادر عن قرار إداري، كقرار الرفض الصادر عن لجنة تحقيق المطابقة، وطبقاً لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فالقرار الإداري هو ذلك العمل الصادر عن الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية²، والذي يتميز بطابع الضرر³، وألزم المشرع

¹ سولمية سمية و بسكري إبتسام، المرجع السابق، ص 69/68.

² المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ أنظر بخصوص دعوى الإلغاء: اسماعل بوقرة، الحكم في دعوى الإلغاء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، التخصص علوم قانونية، السنة الجامعية 2012-2013، ص 52.

صاحب الطلب المطعون فيه تحت طائلة عدم القبول إرفاق القرار الإداري محل الدعوى بالعريضة الرامية إلى تقدير مدى مشروعية هذا القرار، وهذا حسب ما جاء في المادة 819 من نفس القانون.¹

ب- شرط التظلم الإداري المسبق:

يقدم الشخص المعني بالقرار الإداري، تظلم إلى الجهة الإدارية في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 والمتمثل بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ أو من تاريخ نشر القرار، ويجب إثبات إيداعه بكل الوسائل المكتوبة، ويرفق مع العريضة².

ت- شرط الميعاد:

حُدّد ميعاد رفع دعوى إلغاء قرار رفض تحقيق المطابقة أمام المحكمة الإدارية بشهر يُحسب ابتداء من تاريخ تبليغ قرار لجنة الطعن الولائية³، وقد نص قانون الإجراءات المدنية بالمواد 829، 831 منه على أن المقصود بالتبليغ الذي تنطلق منه أجال الطعن في القرار الإداري أمام المحكمة هو التبليغ الرسمي الشخصي الذي يشير إلى أجال الطعن⁴.

ث- شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي:

أوجب المشرع تمثيل أشخاص القانون الخاص بمحامي أمام المحكمة الإدارية، وهذا حسب ما جاء في نص المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي: " تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام المحكمة الإدارية، تحت طائلة عدم قبول العريضة"⁵.

في حين يعفى أشخاص القانون العام كالبلدية والولاية من ذلك⁶.

2. الشروط الموضوعية:

وهي الوسائل التي يتخذها المدعي في عدم مشروعية قرار رفض تحقيق مطابقة بنياته أمام المحكمة الإدارية المختصة من أجل إعادة النظر فيه، وتتمثل هذه الوسائل في التالي:

¹ المادة 819 من ق.إ.م. و.إ، المرجع السابق.
² المادة 830 من ق.إ.م. و.إ، المرجع السابق.
³ المادة 52 من ق.15/08، المرجع السابق.
⁴ اسماعل بوقرة، المرجع السابق، ص54.
⁵ المادة 826 من ق.إ.م. و.إ، المرجع السابق.
⁶ المادة 827 من ق.إ.م. و.إ، المرجع السابق.

أ- عيب عدم الاختصاص:

طبقاً لنص المادتين 32 و47 من ق رقم 15/08، فإختصاص البت في طلب تحقيق المطابقة يعود إلى لجنة الدائرة المختصة إقليمياً، وإختصاص لجنة الطعن يكون بالبت في الطعن أو التظلم الصادر عن لجنة الدائرة¹.

ب- عيب الشكل والإجراءات:

إن أي إخلال في أي إجراء من إجراءات تحقيق المطابقة، يشكل عيب في الشكل والإجراءات مثال: عدم قيام مصالح التعمير بمعاينة البناءة وتحرير محضر بذلك، أو عدم إبداء رأيها في تحقيق المطابقة، أو عدم تأريخ أو توقيع سند تحقيق المطابقة...².

ج - عيب السبب

وهو إنعدام الحالة الواقعية والقاعدة القانونية، قد يحدث ويتبين أن الأسباب التي بُني عليها قرار الرفض هي أسباب غير صحيحة، ويقوم هذا العيب في حالة خطأ تقرير لجنة الدائرة، كأن يقال أن البناءة لا تقبل المطابقة بسبب تشييدها على إحدى الأراضي المنصوص عليها في المادة 16 من القانون 15/08، حيث يتضح للمصرح بأن هناك أسباب أخرى يمكن الإستناد عليها لتبرير القرار محل الطعن بالإلغاء³.

د. عيب مخالفة القانون:

يكون العيب في مخالفة القانون على عدة أوجه، كالتالي:

1: المخالفة المباشرة لقواعد القانونية:

حيث تثبت المخالفة المباشرة للقانون إذا كان الأثر القانوني المترتب على القرار محذور أو مخالف للقانون.

2: الخطأ في تفسير القاعدة القانونية:

كتأويل القاعدة القانونية وحملها معنى غير ذلك الذي قصده المشرع عند إقرار هذه القاعدة، فالإدارة في هذه الحالة ممثلة في لجنة الدائرة لم تخالف القاعدة القانونية مخالفة مباشرة إذ أنها لم تتجاهلها وإنما إعترفت بوجودها وحاولت تطبيقها، ولكنها أعطت القاعدة معنى مختلفاً عن المعنى المقصود منها⁴.

¹ أنظر المواد 47/32 من ق 15/08، المرجع السابق.

² اسماعل بوقرة، المرجع السابق، ص55.

³ سوالمية سمية وبسكري ابتسام، المرجع السابق، ص73/72.

⁴ سوالمية سمية وبسكري ابتسام، المرجع السابق، ص73.

VI. دور القاضي الإداري في دعوى إلغاء قرار رفض تحقيق المطابقة:

يقتصر دور القاضي على فحص مشروعية القرار الإداري وإلغائه متى لاحظ مخالفته للقانون دون أن يحكم بتعديله أو استبداله، لأن رقابة القضاء على القرارات الإدارية هي رقابة مشروعية تتعلق بالقانون وحمايته وليس رقابة ملائمة، ولكون القاضي الإداري غير مؤهل لمنح الرخصة أو الشهادة ولا يجوز له إلزام الإدارة بذلك لأنه غير مرخص له قانوناً بإصدار أوامر للإدارة.

فإذا ثبت للمحكمة وجود عيب من العيوب السابقة الذكر قضت بإلغاء قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض طلب تحقيق المطابقة، ويترتب على هذا أنه من حق المصرح تجديد طلبه أمام لجنة الدائرة، فإذا رفضت مرة أخرى بدون سبب يمكن له رفع دعوى القضاء الكامل، يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم وثيقة تحقيق المطابقة مرفقة بالقرار القضائي الذي قضى بإلغاء قرار الرفض وقرار رفض التسليم غير المشروع، كما يمكنه أن يطلب التعويض بإثبات خطأ الإدارة عن التأخير في إستغلال البناية أو التأخير في تسويتها لكون شهادة المطابقة بمثابة رخصة بالاستغلال أو رخصة لتسوية البناية¹.

ثانياً: دعوى التعويض

قد تقوم الإدارة أثناء ممارسة مهامها بإصدار قرارات إدارية غير مشروعة وتظلمية في حق الأفراد، فيصبح للشخص الصادر بحقه التظلم اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض عن الضرر، فكان لا بد من وجود جهة قضائية تجبر هذا الضرر ألا وهي قضاء التعويض، من خلال رفع دعوى تعويض.

ويقصد بدعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير، بأنها: " دعوى شخصية ذاتية ترفع ضد الإدارة ممن تضرر من نشاط الإدارة غير المشروع الصادر في شكل قرارات إدارية غير مشروعة تتعلق بميدان التعمير، وكذا عن الأضرار الناجمة عن أعمال الإدارة المادية المشروعة متى كان السبب معدوماً أو مجهولاً، وتُرفع دعوى التعويض من أصحاب الصفة والمصلحة أمام المحكمة الإدارية المختصة وفقاً للشروط والأشكال المطلوبة قانوناً"².

كما تخضع دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير إلى نفس الشروط العامة المطلوب توافرها في سائر الدعاوى الأخرى، كالصفة والمصلحة، وأهلية التقاضي والإذن، بالإضافة إلى الشروط الشكلية الخاصة التالية:

- شرط سلامة توجيه الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة.

¹ أنظر بخصوص مسؤولية الإدارة: كمنون حسين، المركز الممتاز للإدارة في المنازعة الإدارية، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، تاريخ المناقشة 24 أبريل 2018، ص 121.

² رشا مقدم، شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع وإجتهاد قضاء مجلس الدولة، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، عدد 02، جويلية 2021، ص 24.

- شرط رفع الدعوى خلال الأجل القانوني بعريضة إفتتاحية.

أما عن الشروط الموضوعية فتتمثل في وجوب وجود خطأ، ويُعرف الخطأ بأنه الفعل الضار غير المشروع، فالخطأ الذي تتعد به مسؤولية الإدارة الإدارية في مجال التعمير هو الخطأ الإداري المرفقي (المصلي أو الوظيفي) ويعرف بأنه: الخطأ الذي يتسبب فيه الإهمال أو التقصير المولد للضرر، ومن ثم فإن عنصر الخطأ يظهر كشرط أساسي في هذا النوع من المسؤولية في مجال التعمير¹.

ومن أبرز أمثلة دعاوى التعويض ما جاء في نص المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19؛ إنهيار بناية وتسببها لأصحابها السابق لهم طلب رخصة هدم ومقابلة الإدارة لهم برفض منح الرخصة، في هذه الحالة جاز لهم رفع دعوى تعويض ضد الإدارة الصادر منها قرار الرفض للمطالبة بجبر الضرر الملحق بهم تأسيسا على الخطأ².

الفرع الثاني:

أمام القضاء الجزائي

سن المشرع الجزائري إجراء تحقيق المطابقة للقضاء على البناءات المخالفة للنصوص القانونية وكان بذلك متساهلا من خلال السماح بإضفاء الصفة القانونية، وفي نفس الوقت كان رادعا لمن خالف هذه الإجراءات وتعدى على أحكامها؛ وبين ذلك في المواد فيما يلي المخالفات وعقوباتها:

أولا: عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الإنجاز
عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الانجاز جريمة حدد عقوبتها نص المادة 80 من القانون 15/08 بغرامة من عشرين ألف دينار (20000 دج) إلى خمسين ألف دينار جزائري (50000 دج)، سواء كان مرتكبها مالك العقار أو صاحب المشروع.

ثانيا: عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد

تتجسد هذه الجريمة في إخلال صاحب البناية بالتزامه بتحقيق مطابقتها خلال الأجل الممنوحة له وفق إجراء تسويتها، وعليه حدد القانون رقم 15/08 بنص المادة 81 العقوبة الخاصة بهذه الجريمة، إذ يتعرض مرتكبها لغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى عشرين ألف دينار جزائري (20000 دج).

ثالثا: شغل أو إستغلال البناية قبل تحقيق المطابقة

حدد المشرع عقوبة لهذه الجريمة تتمثل في غرامة من عشرين ألف دينار (20000 دج) إلى خمسين ألف دينار جزائري (50000 دج)، مع امكانية أمر الجهة

¹ رشا مقدم، شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع وإجتهد قضاء مجلس الدولة، المرجع السابق، ص30/29/27.

² أنظر المادة 76 مرسوم رقم 15/19، المرجع السابق.

القضائية للمخالف بإخلاء الأماكن فوراً طبقاً لنص المادة 82، وعند عدم امتثاله يمكن صدور حكم ضده بعقوبة الحبس مدة 6 أشهر إلى 12 شهراً مع مضاعفة الغرامة.

رابعاً: عدم التصريح ببنائية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة

تتجسد هذه الجريمة في إقامة بنائية بطريقة مخالفة للقانون مع عدم القيام بإجراءات التصريح وطلب تحقيق المطابقة، بحيث يعاقب المخالف المرتكب لهذه الجريمة طبقاً لنص المادة 83 من القانون 15/08 بغرامة من مائة ألف دينار (100000 دج) إلى ثلاثمائة دينار جزائري (300000 دج)، مع إمكانية الأمر بهدم البناية مع تحمله مصاريف ذلك، أما إذا أدلى بتصريح كاذب فيعاقب وفقاً لقانون العقوبات¹.

خامساً: إستئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة

حدد المشرع لهذا الجرم بموجب نص المادة 85 من القانون رقم 15/08 عقوبة تتمثل في غرامة من خمسين ألف دينار (50000 دج) إلى مائة ألف دينار جزائري (100000 دج)، وعند العود تضاعف الغرامة.

سادساً: عدم وقف الأشغال

تتمثل هذه الجريمة في إيداع القائم بأشغال البناء تصريحاً لدى الجهة المختصة وعدم وقفه لها إلى غاية الترخيص باستئنافها.

وقد حدد نص المادة 86 من القانون 15/08، العقوبة المقررة لجريمة عدم وقف الأشغال بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى عشرين ألف دينار جزائري (20000 دج).²

سابعاً: عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد حددت المادة 87 من القانون 15/08 العقوبة المقررة لهذه الجريمة بغرامة من

خمس

ألف دينار (50000 دج) إلى مائة ألف دينار جزائري (100000 دج).

ثامناً: عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الانجاز

يعاقب المخالف بغرامة من عشرة آلاف دينار (10000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار جزائري (30000 دج)، بنص المادة 90 من القانون 15/08.

تاسعاً: عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال

يعاقب مرتكب هذه الجريمة طبقاً لنص المادة 92 من القانون رقم 15/08، بغرامة من عشرة آلاف دينار (10000 دج) إلى خمسين ألف دينار جزائري (50000 دج)، وعند العود تضاعف العقوبة.

هذه الإجراءات الصارمة المقصود منها هو ضمان فعالية ميكانيزمات الرقابة البعدية وتفاذي فرض سياسة الأمر الواقع التي تسبب فيها التشريع السابق، ونلاحظ أن المشرع أعطى صلاحيات واسعة للقاضي الجزائي لتفاذي تعقيد وطول المنازعات الإدارية والمدنية.³

¹ أنظر أكثر بخصوص التجاوزات العمرانية، ربيعة دباش، المخالفات العمرانية في المدن الجزائرية الكبرى بين التشريع القانوني والتطبيق الميداني، أطروحة دكتوراه، تخصص التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض- الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2016/2017، ص 34.

² المرجع نفسه، ص 79.

³ ربيعة دباش، المرجع السابق، ص 113.

المبحث الثاني:**الإشكالات الميدانية**

على الرغم من تحسن المنظر الجمالي للمدن منذ أول صدور لقانون مطابقة البناء، القانون رقم 15/08، إلا أن إشكال فوضى العمران لا زال قائماً لكثرة الإشكالات والعراقيل التي واجهت ولا زالت تواجه الى يومنا هذا الميدان الذي يحاول بدوره الوقوف على هذه العملية وضمان حسن سيرها، وتكمن هاته الإشكالات من طرف الإدارة وكذلك من طرف المواطن، وهذا ما سنوجزه من خلال المطلبين الآتيين.

المطلب الأول:**إشكالات متعلقة بالإدارة**

تفاقم وضع وإشكال البناءات الغير الشرعية وتدهور جمال المدن، كان سبب من أسبابه تقصير الجهات المختصة بالفصل في هذا الموضوع، وهذا ما سنتطرق له من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول:**البيروقراطية**

حسب إحصائيات وزارة السكن والعمران، تبين أنه يوجد الكثير من السكنات غير مطابقة للمعايير، الأمر الذي أدى بهذه الأخيرة إلى إصدار تعليمة وزارية قاضية بالإسراع في عملية إضفاء الطابع غير المادي للإجراءات والقضاء على البيروقراطية في مجال تسليم مختلف الوثائق الإدارية لفائدة المواطن في هذا المجال، حيث أن سبب هذا التأخر يعود إلى دراسة الملفات بوتيرة بطيئة جداً، وإلى الحصيولة الضئيلة للملفات التي تم قبولها مقارنة بالموعدة خلال السنوات الماضية، بسبب جهل المواطنين بفحوى القانون وعدم تجاوبهم مع إجراءات التسوية، التي إرتأت السلطات العمومية الشروع فيها للقضاء على مشكل البناءات غير المطابقة، أو لنقص في التأطير والمرافقة لهذه المصالح التي تعتبر سبب من أسباب كثرة الطعون المودعة بأعاد كبيرة، كما أن تأخر تطبيق قانون التسوية كان بسبب تأخر تنصيب لجان التسوية الذي تم تعيين بعضها في ماي 2010، أي بعد سنتين من تاريخ إصداره¹، وأيضاً بسبب التأخر في إنجاز التحقيقات على مستوى الإدارات المعنية حول طبيعة العقار، وذلك راجع لقلّة الإمكانيات ونقص في المؤطرين والأعوان المكلفين بذلك.

وأقدم وزير السكن والعمران والمدينة على إتخاذ تدابير في إطار تقليص آجال إصدار رخص البناء، تمثلت في إضفاء اللامركزية في إصدار بعض رخص البناء وكذا معالجة الطعون وأيضاً تنظيم مهام تفنيشية على مستوى المصالح المعنية (الشباك الوحيد) وكذا وضع منصة رقمية مخصصة لإصدار رخص البناء والتي ستسمح برقمنة كامل الإجراءات المتعلقة بتحضير وثائق التعمير من (إيداع الطلبات على بوابة إلكترونية، وتقديم

¹ _ عابدة مصطفىوي، معوقات تطبيق القانون رقم 15/08، المرجع السابق، ص 8.

رأي المصالح المعنية، الدفع الإلكتروني للرسوم، اختيار موعد سحب العقد على مستوى البلدية، التبليغ في حالة الإدلاء بالرفض وكذلك إيداع الطعون)¹.

الفرع الثاني:

غياب إحصاءات دقيقة لتقدم مشروع التسوية

حيث يوجد الملايين من الوحدات السكنية غير المكتملة، وبالحدوث عن إحصاءات ما قبل سنة 2019، بالنسبة للملفات التي تمت تسويتها، حسب مديرية التعمير بوزارة السكن فإنه تمت تسوية وضعية 3040 مرفقا عموميا إلى غاية 30 سبتمبر 2012، بينما تمت تسوية وضعية 225 ألف وحدة سكنية، وما زالت ملفات عديدة على مستوى لجان العمران بالبلدية والدائرة تنتظر التسوية، حيث تم اتخاذ مبادرة أخرى تتمثل في دراسة الملف من الجانب التقني كمرحلة أولى ثم التطرق إلى وضعية العقار الذي أنجزت عليه السكنات والمرافق العمومية، للتمكن من دراسة أكبر قدر من الملفات، كما يجب أن يبادر المسؤولون المحليون باتخاذ إجراءات حسب الحالات، مثلا البناء فوق قنوات الغاز أو البناء في واد وهذا خطر، يضيف المفتش العام للعمران الذي أكد أن هناك إجراءات مستبقي سارية المفعول بعد انتهاء الفترة المحددة للقانون، منها دراسة الملفات التي تودع قبل 20 جويلية 2013، بينما تتوقف عن الإيداع، ورغم إنتهاء آجال إجراءات مطابقة البناءات وإتمامها، بقي الملف يراوح مكانه، حيث لم تتم معالجة سوى 8 بالمائة من مجموع الملفات البالغ عددها 1.7 مليون بناية تم إيداعها على مستوى البلديات، ليتم تمديد العمل به لمدة 3 مرات على التوالي إلى غاية 3 أوت 2022 طبقا لقانون المالية لسنة 2019، وذلك نظرا لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم.²

المطلب الثاني:

إشكالات متعلقة بالمواطن

كما يوجد إشكالات متعلقة بالمواطن إلى جانب الإشكالات المتعلقة بالإدارة نوجزها من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول:

إشكالات متعلقة بالظروف الاقتصادية للمواطن

من بين أسباب تفشي ظاهرة البناءات غير المشروعة، عدم مواكبة القانون بآليات فعالة ودائمة تهتم بمعالجة هذه الظاهرة، حيث أن القانون لم يفرق بين المواطن البسيط وبين المحتكر، فوجب عليه مراعاة مجموعة من الجوانب بداية بالوضعية الحالية لسوق مواد البناء والتي تتميز بالغلاء الفاحش، الأمر الذي يمكن أن يحول دون قدرة المواطن على اتمام وانجاز بنايته، وهو ما يدفع إلى ضرورة التفكير في الآليات التي تسمح له بذلك سواء بتمكينه من بعض الإعانات المباشرة أو حتى تمكينه من قروض قابلة للاسترجاع

¹ مقال بواسطة موقع الإذاعة الجزائرية، الحكومة تدرس تدابير تقليص آجال إصدار رخص البناء، الموقع الإلكتروني <https://news.radioalgerie.dz/ar/node/9754>، تم الإطلاع عليه يوم 2022/05/24، على الساعة 03:27.

² - عايدة مصطفى، معوقات تطبيق القانون رقم 15/08، المرجع السابق، ص 7/6.

دون فوائد، فاختلاف الأسباب من منطقة إلى أخرى يتطلب بالضرورة إيجاد حلول حسب طبيعة كل منطقة ومناخها وحسب بيئة وتقاليد وعادات سكانها¹.

الفرع الثاني:

إشكالات متعلقة بحيازة المواطن لسند الملكية

من بين أهم الإنشغالات المطروحة بخصوص تطبيق القانون 15/08 وجود صعوبات كبيرة في الميدان، ذلك أن الحل الذي تم الإعتماد عليه تتحكم فيه الوضعية المعقدة للوعاء العقاري في الجزائر، والتي تتعلق بالعقار والمباني التي أنجزت فوق أراضي هي في الأصل ملكا للدولة والتي تتطلب عملية تسويتها وقتا طويلا، وإجراءات إدارية جد ثقيلة، إن تأخر إنجاز كثير من البناءات تتحمل الجماعات المحلية مسؤوليته كون هذه البناءات تقع على تجزئات لم تستند حتى الآن من مشاريع التهيئة كالطرق والأرصفة والكهرباء، رغم أن هذه التجزئات تم منحها منذ أكثر من 10 سنوات، بالإضافة إلى مصير التجزئات المؤسسة قبل صدور هذا القانون ولم تنته الأشغال بها، فما مصير المالكين للقطع الأرضية بهذه التجزئات.

إن القانون رقم 15/08 يخص وبدرجة واسعة كذلك مؤسسات عمومية وحكومية، حيث تبين أن الوزارات لم تقدم كل الملفات الخاصة بهياكلها ومنشأتها العمرانية المشوهة وبدون رخصة أمام لجان التسوية، مما دفع بكل من وزارة السكن ووزارة المالية ووزارة الداخلية، بإصدار قرار ما بين الوزارات، يدعو كل الوزارات والمؤسسات ودواوين الترقية لوضع ملفات تسوية مبانيهم وعقاراتهم في أجل محدد، إلا أن هذه المؤسسات لم تسو وضعياتها العمرانية لحد الآن².

¹ - عايدة مصطفى، معوقات تطبيق القانون رقم 15/08، المرجع السابق، ص 10/9.

² - عايدة مصطفى، معوقات تطبيق القانون رقم 15/08، المرجع السابق، ص 9/8.

خلاصة الفصل الثالث

مما سبق بيانه يتضح لنا من خلال هذا الفصل الموسوم بالإشكالات المتعلقة بتسوية البناءات وفق القانون 15/08 أن أصل سبب البناء الغير مشروع راجع إلى سبب البناء بدون رخص وبدون عقود، لكون البناءات شيدت فوق أراضي فلاحية وعلى أراضي ملكا للغير، مما أدى إلى عدم حصول المواطنين على عقود الملكية، حيث وحسب القانون 15/08 المحدد لقواعد تحقيق مطابقة البناءات فإنه يشمل البناءات التي تم تشييدها قبل سنة 2008، وفي سبيل سعي المشرع الجزائي للحد من ظاهرة البناء الغير مشروع، ظهرت إشكالات حالت دون تحقيق قانون مطابقة البناءات للغرض الذض شرع في سبيله.

وهذا ما تم الوقوف عليه من خلال دراسة هذا الفصل، وقد جاء المبحث الأول من هذه الدراسة بعنوان الإشكالات القانونية والقضائية، ليسلط الضوء على أهم هذه الإشكالات، كما تضمنت هذه الدراسة محاولة إبراز أهم الإشكالات الميدانية في التي تعترض مشروع التسوية.

وما تم استخلاصه في الأخير هو أن المشرع ورغم كثرة العراقيل التي واجهت ولا زالت تواجه سير أحكام هذا القانون إلا أنه ما زال يسعى نحو نتائج أفضل.

الخاتمة

في ختام هذه الدراسة يمكننا القول أن عملية التسوية قد ساهمت بشكل كبير في تغيير نمط السكن والعمران فانتقل بذلك من النمط التقليدي إلى النمط الحديث، حيث ظهر مصطلح التسوية، وعمل المشرع جاهدا من أجل تطبيق تقنياته، وذلك بتوفير جميع الوسائل المادية والبشرية والتقنية من أجل إنجاز هذا التغيير وتسريع العمل بهذه العملية عبر توفير إمكانيات وإعداد كوادر بشرية متخصصة ومؤهلة لتسيير وتطبيق هذه التقنية.

وتفطنت الجزائر إلى أهمية عملية التسوية وعملت من أجل تحسين خدماتها وتسهيل معاملات المواطنين وإصلاح علاقتها بالمواطن، ويتجلى ذلك بوضوح في الجهود التي قامت بها الجزائر من أجل توفير جميع الوسائل لإنجاح هذه العملية.

حيث أصبح تعميم وتفعيل تطبيق القانون 15/08 في الجزائر أكثر من ضرورة، ناهيك على أن هذا القانون وإن كان لا يزال يسير بوتيرة بطيئة فهذا لا يبزر فشله، إذ يبقى الببطء في تطبيقه عامل تتحكم فيه عوائق عديدة تستلزم تجاوزها لتحقيق رضا وقبول المواطنين.

ذلك أنه ومع إتجاه الدولة لتسهيل الحياة العامة للمواطنين وتقريبهم إليها، ظهرت الحاجة الضرورية إلى دراسة واقع التطبيق العملي للقانون 15/08، فمن أهم المتطلبات التي يجب إدراكها عند عملية التسوية حل المشاكل الموجودة في الواقع وتداركها.

وبعد تخصيص هذا البحث لدراسة " التسوية في إطار القانون 15/08 " تم التوصل إلى جملة من النتائج وتقرير بعض التوصيات تعرض كما يلي:

❖ أولا: نتائج الدراسة:

بالرغم من الجهود التي تبذلها الجزائر في توفير الحلول اللازمة لحل إشكال البناءات الغير شرعية، والتي تهدف إلى تحديد شروط شغل أو استغلال الأراضي وترقية إطار مبني ذب مظهر جمالي ومهيا بانسجام إلا أنها لا تزال عاجزة عن مسايرة تطبيق اجراءات هذا القانون، وعليه يمكن إجمال نتائج الدراسة في النقاط التالية:

أ- سن المشرع للقانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها جاء كقفزة نوعية في مجال التهيئة والتعمير، بحيث يهدف إلى القضاء على المظاهر التي باتت تشوه الوجه الجمالي للمدن وذلك من خلال إتمام أشغال البناءات المنجزة قبل سنة 2008، وتسوية وضعياتها.

ب- إمكانية تمديد العمل بالقانون 15/08 تظل مبهمة الى حد الآن لعدم صدور ما يدل على ذلك.

ت- من أهم المعوقات التي تحول دون تطبيق القانون 15/08 ودون الوصول الى الأهداف المرجوة منه قلة وعي المواطن وإدراكه للهدف المراد تحقيقه من خلال القانون 15/08.

ث- منح المشرع لجنة الدائرة سلطة البت في طلبات المطابقة، واقتصر على منح لجنة الطعن دراسة والفصل في الطعون الصادرة عن لجنة الطعن.

❖ ثانيا: التوصيات:

يتطلب المشرع الجزائري في مسار مساعيه لتحقيق مطابقة البناءات الذي يساهم في تحسين وتطوير المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية بطريقة فعالة ومرنة وذات جودة عالية أن يراعي العديد من النقاط وأن يعمل عليها نوردها كالاتي:

أ- العمل على إعلام وتوعية المواطنين بمدى أهمية القانون 15/08 وتبسيط إجراءات عملية التسوية التي يمر بها الملف وكذلك تذكيرهم بالعقوبات الناتجة عن عدم الإمتثال لما جاء به هذا القانون .

ب- تقييم مدى فاعلية القانون 15/08 من خلال وضع إحصائيات دقيقة، لمعرفة أين تكمن الإشكالات المسببة لعدم الوصول الى المبتغى منه وتقاديها من أجل نتائج أفضل.

ت- ضرورة إخضاع المؤطرين لدورات تكوينية تخص القانون 15/08 لتسهيل أداء مهامهم، بتوفير الإمكانيات اللازمة لذلك، ومنه تتقلص مدة الإجراءات مما يؤدي إلى سرعة دراسة الملفات.

ث- الإسراع في إتخاذ القرار بتمديد العمل بالقانون 15/08، لإقتراب إنقضاء مدة العمل به ومعظم المخالفات لم يتم تسويتها.

ج- تشديد العقوبات على المواطنين مخالفين أحكام القانون 15/08، وذلك لتوعيتهم بتكلفة عدم الإمتثال له.

ح- سن مواد تجرم تماطل وتقصير المؤطرين في أداء مهامهم مما يسبب تأخير في مدة الفصل في طلبات التسوية.

قائمة المصادر

والمراجع

أولا : القرآن الكريم

ثانيا : النصوص القانونية

أ.القوانين :

1- القانون رقم 30/90، مؤرخ في 14 جمادى الأول 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالأموال الوطنية.

2- القانون رقم 15/08، مؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية، عدد 44 لسنة 2008 .

3- قانون رقم 09-08، المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

ب.المراسيم التنفيذية :

1- المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية العدد 34، بتاريخ 14 أوت 1985.

2- المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 7 جمادى الاولى 1430 الموافق 2 ماي 2009، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات, ج ر عدد 27.

3- مرسوم تنفيذي رقم 155/09 مؤرخ في 7 جمادى الاولى 1430، الموافق 2 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهم، ج.ر عدد 27.

4- مرسوم تنفيذي رقم 156/09، مؤرخ في 7 جمادى الأول 1430 الموافق 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء سيرها، ج.ر عدد 27.

5- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 7، الصادرة سنة 2015.

6- المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مؤرخ في 02 فيفري 2022 يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، جريدة رسمية، عدد 9 لسنة 2022.

ج- التعليمات:

1- التعليمات رقم 09/1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران.....

ثالثا: الكتب والمؤلفات القانونية

أ- الكتب:

1- أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الأول، الطبعة الأولى، سنة 2008.

ب- الرسائل الجامعية :

1- أطروحات الدكتوراه:

1-1- اسماعل بوقرة، الحكم في دعوى الإلغاء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، التخصص علوم قانونية، السنة الجامعية 2012-2013.

1- 2- ربيعة دباش، المخالفات العمرانية في المدن الجزائرية الكبرى بين التشريع القانوني والتطبيق الميداني، أطروحة دكتوراه، تخصص التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض- الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2016/2017.

1- 3- كمون حسين، المركز الممتاز للإدارة في المنازعة الإدارية، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، تاريخ المناقشة 24 أفريل 2018.

2- رسائل الماجستير:

1- 2- بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2011.

2- 2- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، قسم القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015 / 2016.

2- 3- مشنان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، قسم علم الاجتماع والديموغرافيا، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008/2009.

ج- المقالات :

1- بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية، دفاثر السياسة والقانون، العدد 11، جوان 2014.

- 2- بولمعيز حسين وجبنون ابراهيم، السكن العشوائي وتسويته في إطار القانون 15-08 بمدينة تبسة: الواقع والتحديات بعد عشرية من التطبيق، Internationa journal of Innovation and Applied Studies، No. 4 Oct، 2020 .
 - 3- بوط سفيان، تجريم أعمال البناء بجون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2- لونيبي علي، العدد الخامس عشر، المجلد السادس، أول جانفي 2017.
 - 4- عزري الزين وكاهنة مزوزي، تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 15/08، مجلة العلوم الانسانية، عدد 35/34، مارس 2014.
 - 5- متلف حدة، مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بين متطلبات التطبيق وصعوبات التحقيق، مقال، مخبر إقتصاد المؤسسة والتسيير التطبيقي، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة.
 - 6- مجلة مجلس الدولة لسنة 2005، العدد 07.
 - 7- سميرة معاشي، أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مجلة الإجتهد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 08، العدد 12، بتاريخ 2016-09-01.
 - 8- مقدم رشا، شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع وإجتهد قضاء مجلس الدولة، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، عدد 02، جويلية 2021.
 - 9- منصر نصر الدين ونعيمة ذيايبي، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15/08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، سبتمبر 2017.
 - 10- موساوي خديجة وحسن حميدة، تمديد العمل بقانون مطابقة البناءات رقم 15/08، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 2، جوان 2020.
- د- المداخلات :
- 1- بوراس نجية، شهادة المطابقة كآلية قانونية لتطهير الملكية العقارية المبنية، مداخلة ملقاة في الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، يومي 02 و 03 جوان 2004.

هـ- المواقع الالكترونية :

- 1- الكاتب رشيد، تسوية البناءات الفوضوية قانون 08-15، موقع المحاكم والمجالس، <http://tribunaldz.com>، تاريخ المقال 17-02-2021، تاريخ التصفح 18-03-2022.
- 2- خالد بودبة، 3 أنواع من المساكن محرومة من تسوية البناءات (سحب استثمارات التصريح من البلديات)، موقع جزايرس Djazairiss، <http://djazairiss.com>، مقال منشور بتاريخ 20-02-2013، تاريخ التصفح 03-02-2022 على الساعة 16:00 مساء.
- 3- مقال بواسطة موقع الإذاعة الجزائرية، الحكومة تدرس تدابير تقليص آجال إصدار رخص البناء، الموقع الإلكتروني <https://news.radioalgerie.dz/ar/node/9754>، تم الإطلاع عليه يوم 24/05/2022، على الساعة 03:27.

فهرس المحتويات

1.....	المقدمة:
7.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسوية البناءات وتحقيق مطابقتها طبقا للقانون 15-08:
9.....	المبحث الأول: ماهية التسوية في إطار القانون 15/08:
9.....	المطلب الأول: مفهوم التسوية في إطار القانون 15/08:
9.....	الفرع الأول: تعريف التسوية في إطار القانون 15/08:
9.....	أولا: التعريف اللغوي:
10.....	ثانيا: التعريف الإصطلاحي:
10.....	ثالثا: التعريف القانوني:
10.....	الفرع الثاني: خصائص التسوية في القانون 15/08:
10.....	أولا: تسوية شاملة:
11.....	ثانيا: تسوية إلزامية:
11.....	ثالثا: تسوية إستثنائية:
11.....	المطلب الثاني: مجال تطبيق التسوية في إطار القانون 15/08:
12.....	الفرع الأول: البناءات المعنية بالتسوية في إطار القانون 15/08:
12.....	أولا: البناءات المرخصة:
14.....	ثانيا: البناءات غير المرخصة:
14.....	الفرع الثاني: البناءات الغير معنية بالتسوية في إطار القانون 15/08:
14.....	أولا: البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات ويمنع البناء عليها:
15.....	ثانيا: البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي:
15.....	ثالثا: البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمناظر العامة للموقع:
16.....	رابعا: البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها:
16.....	خامسا: بنايات المشيدة على أملاك وطنية عامة:
19.....	المبحث الثاني: تمديد العمل بالقانون 15/08:
20.....	المطلب الأول: أسباب التمديد:
21.....	الفرع الأول: مشروعية تمديد العمل بالقانون 15/08:
21.....	الفرع الثاني: جدية أسباب تمديد العمل بالقانون 15/08:
22.....	المطلب الثاني: أهداف تمديد العمل بالقانون 15/08 والحلول القانونية المرتقب إتخاذها لتعويضه:
22.....	الفرع الأول: أهداف تمديد العمل بالقانون 15/08:
23.....	الفرع الثاني: الحلول القانونية المرتقب إتخاذها لتعويضه:

24.....	الفرع الثالث: علاقة القانون 15/08 بالمرسوم التنفيذي 55/22:
25.....	خلاصة الفصل الأول:
26.....	الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتسوية البنايات وتحقيق مطابقتها طبقا للقانون 15/08:
28.....	المبحث الأول: المرحلة الأولى للتسوية [الدراسة الأولية للمطلب]:
28.....	المطلب الأول: تقديم طلب تحقيق مطابقة البنايات:
28.....	الفرع الأول: التصريح بالمطابقة:
30.....	الفرع الثاني: ملف تحقيق المطابقة:
32.....	المطلب الثاني: دراسة طلب المطابقة:
32.....	الفرع الأول: دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدية:
32.....	الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية:
34.....	المبحث الثاني: المرحلة الثانية للتسوية [البت في طلب التسوية]:
34.....	المطلب الأول: التسوية أمام لجنة الدائرة وفرق المتابعة والتحقيق:
34.....	الفرع الأول: الإجراءات المتبعة أمام لجنة الدائرة:
34.....	أولا: إجتماع لجنة الدائرة:
35.....	ثانيا: سير عمل لجنة الدائرة:
36.....	الفرع الثاني: إجراءات المتبعة والتحقيق:
36.....	أولا: تعريف فرق المتابعة والتحقيق:
37.....	ثانيا: مهام فرق المتابعة والتحقيق:
38.....	المطلب الثاني: الطعن أمام لجنة الطعن:
38.....	الفرع الأول: تشكيلة لجنة الطعن:
39.....	الفرع الثاني: قرار لجنة الطعن:
40.....	خلاصة الفصل الثاني:
41.....	الفصل الثالث: الإشكالات المتعلقة بتسوية البنايات وفق القانون 15/08:
43.....	المبحث الأول: الإشكالات القانونية والقضائية:
43.....	المطلب الأول: الإشكالات القانونية:
43.....	الفرع الأول: تكرار تجربة تسوية البنايات لسنة 1985:
44.....	الفرع الثاني: الخلط بين التسوية والمطابقة:
44.....	الفرع الثالث: التداخل بين قانون التهيئة والتعمير وقانون مطابقة البنايات:
45.....	المطلب الثاني: الإشكالات القضائية:
45.....	الفرع الأول: أمام القضاء الإداري:
45.....	أولا: دعوى الإلغاء:

49	ثانيا: دعوى التعويض:
50	الفرع الثاني: أمام القضاء الجزائي:
50	أولا: عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الإنجاز:
50	ثانيا: عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد:
50	ثالثا: شغل أو إستغلال البناية قبل تحقيق المطابقة:
50	رابعا: عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة:
51	خامسا: إستئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة:
51	سادسا: عدم وقف الأشغال:
51	سابعا: عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد:...
51	ثامنا: عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الانجاز:
51	تاسعا: عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال:
52	المبحث الثاني: الإشكالات الميدانية:
52	المطلب الأول: إشكالات متعلقة بالإدارة:
52	الفرع الأول: البيروقراطية:
53	الفرع الثاني: غياب إحصاءات دقيقة لتقدم مشروع التسوية:
53	المطلب الثاني: إشكالات متعلقة بالمواطن:
53	الفرع الأول: إشكالات متعلقة بالظروف الإقتصادية للمواطن:
54	الفرع الثاني: إشكالات متعلقة بحيارة المواطن لسند الملكية:
55	خلاصة الفصل الثالث:
56	الخاتمة:
59	قائمة المصادر والمراجع:
	الملخص العام:

الملخص العام :

يلعب العقار دورا مهما في الحياة الإقتصادية والإجتماعية، ونظرا للوضعية التي تشهدها المدن الجزائرية من تشوه في البيئة العمرانية، عمد المشرع إلى سن مجموعة من القوانين لتفادي هذا الوضع، ومن أهمها القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الذي جاء بهدف وضع حد لظاهرة البناءات الغير الشرعية والقضاء عليها، وذلك من خلال وضع تدابير وإجراءات وجب اتباعها للحصول على الملكية، وسيكون القانون أكثر فعالية إذا تم الأخذ بالآليات تنفيذه، بطريقة أكثر جدية وصرامة.

ولقد باشرت الجزائر تنفيذ سياستها الرامية إلى إدخال إصلاحات كبيرة في عديد القطاعات في المجال العمراني من أجل إصلاح تشريعي يتميز بالمرونة، والانتقال شيئا فشيئا نحو نتائج أكبر بسن القانون 15/08 المحدد لقواعد تحقيق مطابقة.

وترتكز عملية تحقيق المطابقة وفق القانون 15-08 على جملة من الآليات التي من خلالها يمكن تحسين واقع المحيط العمراني للمدينة الجزائرية.

Absract:

The property plays an important role in economic and social life, given the situation in Algerian cities of deformity in the urban environment, Legislator enacted a set of laws to avoid this situation The most important of these is Act No. 15/08, which establishes the rules for the conformity and completion of buildings; aimed at ending and eliminating the phenomenon of illegal buildings by establishing measures and procedures to be followed to obtain ownership, The law would be more effective if the mechanisms for its implementation were introduced, in a more serious and rigorous manner.

Algeria's policy of introducing major reforms in many sectors in the urban sphere has begun in order to bring about flexible legislative reform and gradually move towards greater results through the enactment of Law No. 08/15 establishing the rules for achieving conformity.

The process of achieving conformity under Act No. 08-15 is based on a number of mechanisms through which the reality of Algeria's urban ocean can be improved.