

جامعة عمار ثليجي بالأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



البيانات الغير مطابقة في التشريع الجزائري

تخصص القانون العقاري

تحت إشراف الدكتورة :

عيمور

من إعداد الطالبتين :

- دلال شريفي

راضية

- وردة قاسم

لجنة المناقشة:

الأستاذ د/: بن صالح محمد الحاج عيسى

رئيسا

الأستاذة د/: عيمور راضية

الأستاذة د/: عمران عائشة

الأستاذة د/: قوق أم الخير

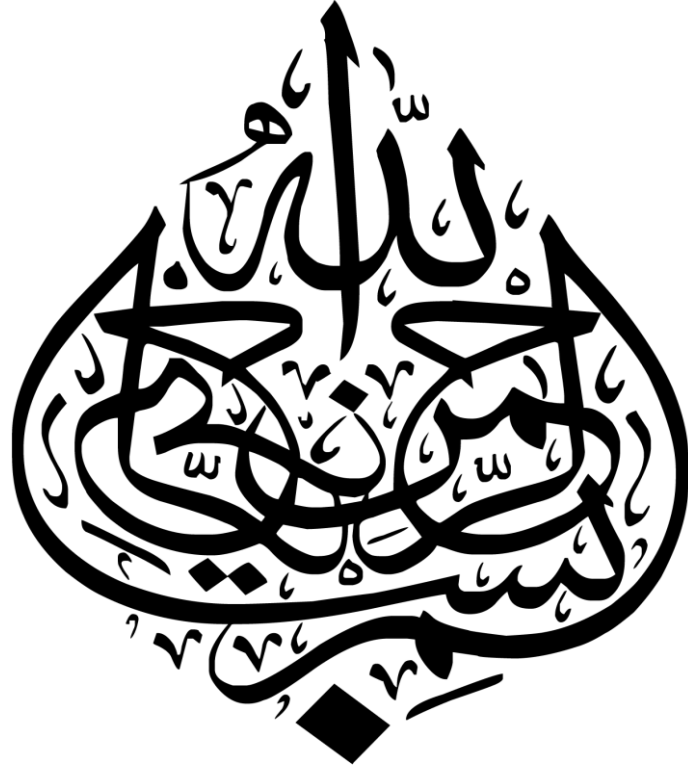
مشرفة ومقررة

عضوا ممتحنا

عضوا ممتحنا

السنة الجامعية

2022/2021



قال الله تعالى

(سبحانك لا علم لنا إلا ما علمتنا إنك أنت العليم الحكيم)

(سورة البقرة : الآية 32)

صدق الله العظيم



إهداء

إلى من تبوأ في قلبي ووجداني مكانة خاصة أمي الكريمة التي دعمتني
طيلة مشواري الدراسي أطل الله في عمرها ' قطرة من فيض حنانها
وتعبها .

إلى زوجي الذي كان معي ودعمني طيلة فترة دراستي بالجامعة.

إلى صديقة مشوراي وردة قاسم

إلى عائلتي الصغيرة والكبيرة إلى جميع الأساتذة بكلية الحقوق
بجامعة عمار ثليجي .

اهدي هذا العمل وأسأل الله العلي القدير أن يتقبله قبولاً حسناً ويجعله
لبنة وصرخة تضاف إلى بناء شامخ .

دلال شريف

إهداء

الحمد والشكر والعرفان إلى الوالدين الكريمين الغاليين الذين سعيًا إلى
تربيتنا وتعليمنا.

إلى أخي وزوجته وأولادهما خاصة صفية وزكرياء .

إلى صديقة مشوراي دلال شريقي

إلى جميع الأساتذة بكلية الحقوق بجامعة عمار ثليجي .

إلى زملائي دفعة 2020-2022 عقاري

وردة قاسم

شكر و عرفان

نتوجه بالشكر والامتنان إلى الأستاذة الفاضلة الدكتورة عيمور راضية

وكل أستاذة كلية الحقوق خاصة أساتذة العقاري

مقدمة

منذ تواجد البشرية والإنسان يعيش في محيط مكون من جماعات وهذه الجماعات تكون مجتمع بحاله ، ولهذا فإن لهذا الإنسان حاجيات يلبيها للعيش الكريم والتأقلم ضمن هذه الجماعات ، ولعل أهم هذه الحاجيات احتياجه لاستعمال واستغلال الأرض ، فالأرض هي جزء من وجود البشرية و استمراريتها، فاحتياج الإنسان للأرض هو للبناء عليها والسكن فيها وتملكها وكذلك استعمالها للزراعة ، والأصل العام في الملكية أن للمالك الحرية التامة في استعمال واستغلال والتصرف في ملكيته بما يتناسب وإمكانياته واحتياجاته.

وحرية التصرف في الملكية تبنتها جل التشريعات، إلا انه من الناحية العملية فهذا المبدأ لم يكن ثابتا ومرتبطا بالمنطق والعدل الذي اقتضته التشريعات.

ومع التطور والنمو الديمغرافي الضخم للبشرية فهذه الحرية قد تؤدي إلى التعسف في استعمال حق الملكية للأراضي والبناء بشكل عشوائي ولا يتلاءم والنسيج الحضري للدول في الوقت الحالي ، فعملية البناء أهم المجالات الحيوية المرتبطة بالتهيئة والتعمير، وان هذا التعسف قد يخلق نوع من الفوضى في البناء ويؤثر على النسيج الحضري ويشوه المنظر واكتساحها للمدن وتؤثر على المدينة والمواطن سلبا .

فالعقار بصفة عامة قاعدة أساسية في الحياة ويحوز على اهتمام كبير من طرف الجميع على مختلف أنواعه سواء العقار الفلاحي أو الصناعي أو الحضري، فالعقار الحضري لما يعنيه في حياة الفرد قد يخلق جشعا في الأنفس للحصول عليه بدون مراعاة لأي تنظيم أو قانون يحكم هذا البناء.

فالبناء بالنظر للتوسع العمراني وللأنسجة الحضرية كان إلزاما أن يحترم قواعد العمران وتفرض تراخيص إدارية للأفراد لبناء مساكن وتلبي حاجياتهم من البناء وهذه التراخيص تكون للحفاظ على الاستغلال العقلاني للعقار وكذا الحفاظ على البيئة والحفاظ على المظهر الجمالي للنسيج العمراني.

والجزائر كغيرها من الدول شهد نسيجها العمراني وعلى مدى العقود الماضية انتشار كبير للبناء واغلب المباني غير قانونية ولا تتطابق والرخص الممنوحة لهذه المباني ولا تتطابق وقواعد التهيئة والتعمير.

ومن هنا بادر المشرع الجزائري بالتدخل للقضاء على هذه الظاهرة وكذا معالجة المباني التي لا تتلاءم والمواصفات القانونية للتعمير والقضاء على هذه الفوضى ، وذلك بسنة لقانون **15-08** خاصة بعد فشل المرسوم رقم **212-85** في تسوية البناءات الغير شرعية.

وهذا القانون بالنظر لأهميته وتوقيته يعتبر احدث القوانين المتعلقة بالعمران والهندسة لمعالجته وضعية البناءات من ناحية الملكية العقارية وكذا الناحية الجمالية للأنسجة العمرانية إضافة لإرساء إجراءات تأديبية لاحترام آجال البناء .

إذن كان هدف هذا القانون الاساسي هو تسوية وضعية البناءات التي لم يتحصل صاحبها على شهادة المطابقة والتي تم انجازها قبل 2008.

و موضوع مذكرتنا هو تسوية وضعية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري فكان تركيزنا على تعاريف متعلقة بالبناء في حد ذاته ورخصه وكذا البناء غير المطابق وكيفية

تسويته وهذا طبعا في ظل القانون 15-08 لاعتبارات عديدة لعل أهمها انه آخر قانون سنه
المشرع لتحقيق مطابقة البناءات وكذا لأنه أصبح القانون الوحيد خلال هذه الفترة الزمنية
ولأنه ألغى كل النصوص السابقة له في هذا المجال .

أسباب ودوافع اختيار الموضوع :

- ❖ السبب الأهم انجاذبنا لموضوع العقارات لاسيما مجال التهيئة والتعمير.
- ❖ لعل من بين أهم الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع هو ارتباطه بمجال تخصص دراستنا.
- ❖ الموضوع الوحيد ضمن المواضيع المقترحة الذي أثار رغبتنا في البحث والتعمق فيه.
- ❖ المخالفات الصارخة في مجال البناء.
- ❖ معرفة أسباب ودوافع استحداث قانون 15-08 .
- ❖ معرفة ما مدى توفيق المشرع في استحداثه لقانون 15-08

الصعوبات

- ❖ من ابرز الصعوبات التي واجهتنا وتواجه معظم طلبة القانون خاصة القانون العقاري هو ندرة أو حتى انعدام توفر المراجع القانونية المتخصصة في هذا المجال.
- ❖ موضوع تسوية وضعية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري اعترضنا فيه جملة من العراقيل كون أن الكتب التي تتكلم في هذا المجال منعدمة .

وان الكتابات من الكتاب من دكاترة في القانون العقاري كانت كثيرة جدا إلا انه اغلب الكتابات متركزة على الرخص مثل رخصة البناء ، أما هذا الموضوع انحصرت كتاباتهم في مقالات قليلة جدا بالنسبة لأهمية الموضوع وان الموضوع مطروح من 2008 ونحن على مقربة نهاية سنة 2022.

❖ من أهم مشكل صادفنا خلال بحثنا القانون الداخلي للمكتبة في جامعتنا انه لا يمكن إخراج أكثر من مرجعين ومقتصر على الفترة الصباحية والإرجاع في المساء وهو ما صعب علينا المهمة بحكم الانشغالات.

الدراسات السابقة :

لقد كان هناك دراسات سابقة متعددة في مجال التهيئة والتعمير وكان تركيز جلها على الرخص التي تمنحها الإدارات المختصة ، وذلك من خلال رسائل الدكتوراه والماجستير والمقالات المنشورة في المجالات عبر التراب الوطني واهم الدراسات السابقة التي أخذنا منها المعلومات في مذكرتنا على سبيل المثال وليس الحصر بعض مذكرات ورسائل الدكتوراه والمقالات المنشورة في المجالات الجامعية أهمها: خير الدين بن مشرن ، رخصة البناء (الأداة القانونية لمباشرة عملي تميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام) ، دار هومة الجزائر عربي باي يزيد،، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر ، باتنة/ محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير إدارة ومالية، جامعة الجزائر/ منى مقلاتي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة

دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة/ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة/ منصر نصر الدين ، نعيمة ذيايبيبة ، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار قانون 15-08 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت/ بوشلوش عبدالغني ، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائر ، مجلة الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة ، عدد تجريبي ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة/ فايزة جروني ، مليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية لبايات غير المطابقة في إطار قانون 15-08 ، مجلة العلوم القانونية والسياسية/ بالجيلالي خالد، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم 15-08، مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت / منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبيبة، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15-08،، مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت/ صديقي ارزقي، أحكام مطابقة البناءات في ظل القانون 15-08 مقارنة بالقانون الفرنسي، مذكرة ماستر قانون عقاري ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو/ عواطف محي الدين، إشكالية إشكالية البناءات غير الشرعية: إجراءات التصدي والتسوية على ضوء القانون 15-08 مجلة القانون العام الجزائري والمقارن / هواري زين العابدين، مطابقة البناءات وآثارها على ملكية عقارية، مذكرة ماستر عقاري، جامعة عمار ثلجي بالاغواط.

الإشكالية :

و الإشكالية التي تطرح في هذا البحث ما هي الوسائل القانونية أو الأدوات القانونية التي سطرها المشرع الجزائري لتسوية وضعية البناءات الغير مطابقة؟
وللإجابة على هذه الإشكالية تم إتباع المنهج التالي

المنهج المتبع :

لإجابتنا على إشكالية البحث اتبعنا هذه المناهج :

- ✓ المنهج الوصفي : حيث تم خلال المذكرة وصف البناء وأنواعه وإعطاء وصف
- لرخصة البناء ، وصف للبناء الغير مطابق وأسبابه وآثاره ووصف لشهادة
- المطابقة وما ينتج عنها في إطار التسوية
- ✓ المنهج التحليلي:اعتمدنا المنهج التحليلي لتوضيح اسباب البناء الغير مطابق
- وآثاره وعرض للنصوص القانونية وتحليلها

خطة البحث:

لدراسة هذه النقاط ولطبيعة الموضوع اعتمدنا خطة ثنائية كالآتي :

تطرقنا خلال الفصل الأول: للإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

وخلال الفصل الثاني: للتسوية القانونية للبنائات الغير مطابقة

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

تمهيد للفصل الأول

إن السكن هو من ضروريات الحياة فلهذا كان سعي الأفراد لكسب السكن بأي طريقة حتى ولو كان فوضويا أو الحصول على مسكن بالطريقة القانونية إلا انه لا يتطابق والمواصفات القانونية ولمعرفة كيف يكون هذا البناء الغير مطابق أردنا التطرق لبعض المفاهيم التي تتعلق بذاتية هذا الموضوع من خلال ما سيتم طرحه في هذا الفصل.

المبحث الأول: ماهية البناء الغير مطابق في الجزائر

للتكلم على البناء الغير مطابق وجب التعرّيج أولا لتعريف البناء وبيان أنواع البناء وكذلك رخصة البناء لتوضيح كيف يكون البناء القانوني

المطلب الأول: تعريف البناء وأنواعه

للتكلم على البناء وجب التعرّيج أولا لتعريف البناء وبعدها التطرق إلى أنواع البناء وهذا ما سنوضحه من خلال الفرعين التاليين

الفرع الأول: تعريف البناء:

يعد التشريع رقم **03/87** الصادر في **1987/01/27** أول نص قانوني يجسد نظام البناء وفق إستراتيجية منظمة أعطت في مطلع هذا القانون تصور آخر للبناء والتهيئة العمرانية بصفة عامة أين اخذ الوضع يتغير في ساسة التعمير تدريجيا وأصبح التحكم في عملية البناء منظم عما كان عليه ، وأخذت السوق العقارية تعرف انتعاشا في المعاملات السكنية، ولكن سرعان ما تبين محدودية مجال تطبيق هذا القانون خاصة بدخول الدولة اقتصاد السوق العقاري الحر في المعاملات الأمر الذي تطلب إقرار نظام جديد لعملية التعمير و البناء بآليات ووسائل تمكن من مواكبة التوجه الاقتصادي

1

1 اولاد العيد الطاهر، قانون البناء، محاضرات ألقيت على طلبة سنة أولى ماستر عقاري، جامعة عمار ثلجي بالاغواط، غير منشورة، سنة 2021.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

وتجلى هذا في صدور القانون **29/90** بتاريخ **1990/12/01** الذي أعطى للبناء إستراتيجية جيدة تتناسب مع الإصلاحات التنموية في المجال العقاري .

غير أن هذا القانون لم يتناول بالتعريف العملية الأساسية والأولية التي يقوم عليها أدوات التهيئة والتعمير وهي عملية البناء ¹.

و عرف المشرع الجزائري عملية البناء من خلال قانون **15/08** من خلال المادة

الثانية(02) منه على انه "يقصد في مفهوم هذه القانون بما يأتي:

البناء كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط العقاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات .

تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة².

من خلال هذه المادة أن تعريف البناء ورد على انه كل بناية أي العقار المبني وليس عملية تشييد البناء .

ولتحديد تعريف البناء بدقة جاء تعريفها في المادة **03من القانون 04/11** "البناء

كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني " .

فالمشرع هنا ضبط مصطلح البناء على انه عملية تشييد بناية أو بنايات ³

¹ أولاد العيد الطاهر، مرجع سابق.

² قانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، مؤرخة في 03 غشت سنة 2008.

³ أولاد العيد، مرجع سبق ذكره.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

وبالرجوع إلى الفقه نجد انه قد عرف البناء بأنه مجموعة من المواد ايا كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا ، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض .

وعليه يكون البناء بالمفهوم القانوني يجب أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها من طوب احمر أو حجارة بيضاء أو اسمنت مسلح وهي تتشكل عن طريق خلط ومزج لمواد البناء من اسمنت ورمل وحصاء وماء وحديد بنسبة معينة¹

الفرع الثاني : أنواع البناء :

لقد جاء قانوني **15-08** المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها وكذا القانون **04-11** الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المؤرخ في **17 فبراير سنة 2011** ببيان لأنواع (أشكال البناء) .

وذلك من خلال المادة **02** من قانون **15-08** والمادة **03** من قانون **04/11** المادة **3** : "يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي : البناء : كل عملية تشييد بنائية و / أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني،.....".

¹حبرش عيسى ، الحمرة مسعودة ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماستر قانون عقاري ، جامعة عمار ثليجي بالاغواط ، سنة 2013، ص09.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

أولا البناء المعد للسكن : هو كل مبنى مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة او الماء بصفة دائمة أو مؤقتة ، مكون من أية مواد بناء كانت ، ويتكون من طابق او عدة طوابق وله سقف ويستخدم للسكن الفردي أو الجماعي ، له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو غالبية مشتملاته مثل المنازل .

1- العمارة : هي المبنى الذي يتكون من طابق فأكثر فيه درج داخلي أو خارجي يخدم

جميع الطوابق في المبنى ، وقد تستخدم للسكن فقط في حالة وجود شقق سكنية¹

وقد عرفت العمارة من خلال المادة **32** **فقرة 02** من المرسوم التنفيذي **175-1**

المؤرخ في **28/05/1991** والمحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء على انه

"تعد عمارات سكنية بمفهوم هذا الفصل ، المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار

ماعدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق و الداخليات والمستشفيات

والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها

ولو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية.

ويمكن أن تشمل هذه العمارات السكنية على ما يأتي :

- غرف رئيسية مخصصة ، للاستراحة والتسلية ، ولإطعام شاغليها ، وللنشاط المنزلي

المتواصل مثل الغرف وقاعات المقام والمطابخ.²

¹اولاد العيد، مرجع سبق ذكره.

²عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2015، ص29

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

- غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل قاعات المياه والمغاسل والمراحيض ومساحات المرور مثل بهو المدخل والكواليس والأروقة الداخلية والأدراج وغرف المهملات.

- ملاحق مثل الدهاليز العليا ومغاسل الثياب و المجافيف والمرائي والشقيقات.¹

2- الشقة : هي جزء من مبنى تتألف من غرفة واحدة أو أكثر مع وجود المرافق الخاصة بها ولها مدخل أو أكثر يؤدي إلى جميع مشتملاتها²

ثانيا البناء المعد للنشاط التجاري والصناعي والحرفي والمهني و الفلاحي:

وهي البنايات المخصصة التي تكون معدة للقيام بالأعمال التجارية مثل المحلات أو الأعمال الصناعية مثل المنشآت الصناعية والمعامل والمصانع أو الأعمال الحرفية كالمحلات والمكاتب المخصصة لممارسة نشاطات مهنية كمكاتب المحامين مثلاً. وهو ما ينطبق كذلك على البنايات المخصصة للنشاطات الفلاحية كالمرائب المخصصة لتربية المواشي مثلاً.

وحسب استقراء قوانين التهيئة والتعمير فان هناك نوعين من البناءات حسب ما مدى مطابقتها أو مخالفتها للقانون وهي :

1- البناء القانوني أو الشرعي : هو البناء أو السكن الذي حصل صاحبه على جميع

التراخيص الإدارية وفق قوانين التهيئة والتعمير وخاصة عقد الملكية ورخصة البناء وشهادة التعمير¹

¹عربي باي يزید، مرجع سابق، ص 29

²أولاد العيد الطاهر ، مرجع سبق ذكره ، ص 9

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

2- البناء الغير قانوني أو الغير شرعي : البناء الغير شرعي هو بناء كل إقليم دون

الحصول على رخصة مسبقة أو على التراخيص القانونية²

ويترتب عن عدم احترام احكام القانون اعتبار البناء الذي تم مخالفه بناء غير

قانوني فقد انتشر هذا النوع من البناءات التي لا تستجيب لمخططات التهيئة والتعمير

ولا لوسائل الرقابة (رخص البناء والتجزئة والهدم) فإذا كان لا يمكن منحها شهادة

المطابقة³

¹اولاد العيد الطاهر ، مرجع سابق ، ص10

²محمد جبري،التاثير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر،مذكرة ماجستير ادارة ومالية،جامعة الجزائر،بدون سنة

نشر، ص34

³اولاد العيد الطاهر ، مرجع سابق ، ص 11

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

المطلب الثاني : تعريف رخصة البناء

1- التعريف الفقهي

إن ترخيص البناء هو احد التقنيات التي تبنتها التشريعات المقارنة باعتبارها وسيلة لاحترام قواعد التنظيم والمحافظة على الطابع الحضري للمدن.¹

وأورد **الفقه** عدة تعريفات خاصة برخصة البناء، يذكر منها ما يلي :

"رخصة البناء عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص لبناء بعد التأكد من توفر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه".

وعرفها الدكتور **محمد الصغير بعلي**: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع، طبقا لقانون العمران .

كما عرفها الدكتور **الزين عزري** قائلا: "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانون ، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنوي) لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".²

1منى مقالاتي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2015، ص 147

2هلايلي خيرة ، تريح مخلوف ، سلطات القاضي الإداري على اعمال الادارة في مجال منح رخصة البناء ، مجلة الدراسات الأكاديمية ، المركز الجامعي أفلوا ، الاغواط، العدد الأول ، مارس 2019 ، ص 03

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

والفقه الفرنسي عرف رخصة البناء بأنها "هي وثيقة إدارية تسمح للسلطة المختصة (رئيس البلدية ، مهندس العمارات الفرنسي، الوالي،....) رقابة مشاريع التشييد والبناء وخضوعها لقواعد التعمير سارية المفعول ، فهذه الوثيقة تتعلق بالأعمال المهمة".

2- التعريف التشريعي.

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء بل اكتفى بتحديد طبيعة هذه الوثيقة بأنها ترخيص إداري تسلمه السلطة المختصة لانجاز أو تشييد أي بناء مهما كان نوعه بما فيه جدران الإحاطة أو أي تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي.¹

إذا فالمشرع الجزائري يتحاشى غالبا الخوض في مسألة تعريف بعض الموضوعات كما هو الحال في رخصة البناء فاسحا المجال للفقه والقضاء ، كونهما عادة يقدمان تعاريف جامعة ومواكبة لمستجدات الموضوع .

ومن بين التعاريف القضائية والفقهية لرخصة البناء:

- أنها " قرار يحد من سلطة المالك الفرد على ملكه، وتصبح الدولة ضامنة لمتطلبات الحاجة الجماعية للسكنى".²

1ولد علي عمار ماسينيسا ، رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة المعيار ، العدد الثامن عشر ، جوان 2017، ص164

2خير الدين بن مشرنن ، رخصة البناء (الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام) ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة بدون ، سنة 2014، ص26

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

- أنها " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي ، او تعلية أو توسيع بناء قائم ، تسلمها البلدية بعد الرأى بالموافقة للمصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير، بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير الطبقة بالمنطقة المعنية"¹

وفي القانون الجزائري أعطى المشرع تعريفا لرخصة البناء حسب المادة **52 من قانون 29/90** "تتشرط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو النسيج. تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال والآجال التي يحددها التنظيم".²

من خلال هذه المادة يتبين ان حضر البناء بدون ترخيص يشمل مجموعتين من الأعمال هي إنشاء وتشييد المباني الجديدة وكذلك مجموعة من الأعمال الخاصة بالمباني القائمة .

وتعزز هذا التوجه بموجب المادة **33 من المرسوم لتنفيذي 176/91** التي نصت على انه "يشترط كل تشييد بناية او تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء

¹خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص27

²قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، سنة 2001 ، ص95

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

طبقا لأحكام المواد 45-52-55 من القانون 29/90 ومع مراعاة المادة الاولى من هذا المرسوم "

كما أكدت عليه المادة 6 من قانون 15/08 على ضرورة الحصول على رخصة البناء بنصها على انه " يمنع القيام بتشديد أي بناية مهما تكن طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا "

الفرع الثاني: نطاق رخصة البناء

في هذا الفرع سنتكلم عن نطاق رخصة البناء وذلك من خلال ذكر نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث الأشغال ومن حيث النطاق المكاني .

أولا أعمال إنشاء أو تشييد المباني الجديدة (النطاق الموضوعي)

لقد حرص المشرع في تحديد النطاق الموضوعي لرخصة البناء في اول قانون صدر متعلق برخصة البناء ، وهو القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 حيث حددت المادة التاسعة منه موضوع هذه الرخصة كما يلي :

"لا يجوز لأي شخص عاما أو خاصا طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم ، دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا ببناء محل أيا كان تخصيصه وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية وزيادات في العلو والأشغال التي تنجز عنها تغيير في التوزيع الخارجي " ¹

¹عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء،مذكرة ماجستير، جامعة1،بن يوسف بن خدة،سنة2016 ، ص47

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

هذه المواضيع التي كانت موضوع ترخيص إداري ، وبما أن هذا القانون قد غي العمل به بموجب القانون رقم **29-90** والمتعلق بالتهيئة والتعمير، فقد حددت المادة **52** من هذا الأخير الأعمال التي تستلزم رخصة بناء بحيث نصت المادة المذكورة أعلاه على :

"تتشرط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

وتطبقا لأحكام المادة **25** من القانون رقم **29-90** ، فصلت المادة **41** من المرسوم التنفيذي **19-15 المؤرخ في 25 يناير 2015** المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، في الأعمال التي تستلزم رخصة بناء حيث نصت المادة على ما يلي :

"يشترط كل تشييد بناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ، حيازة رخصة البناء".

فمن نص المادة يمكن حصر أعمال البناء التي تستلزم رخصة إدارية في:¹

¹عزيزي مريم ، مرجع سابق ، ص47

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

1- أعمال إنشاء أو تشييد المباني الجديدة:

ويقصد بالتشييد الإنشاء والاستحداث بمعنى البدء في إقامة المبنى لأول مرة كوضع الأساسات، ومن حيث المبدأ التشييد هو إقامة البناء لأول مرة على قطعة ارض محددة مهما كان الغرض من استعمال تلك المباني ، سواء كان البناء المشيد للسكن أم لا.

وتشمل عملية إقامة البناء (المبنى) وتشبيده انجاز أساسات المبنى لأول مرة والأسوار و السياجات والنصب والشرفات والسلام الخارجية المكشوفة والمماشي وما إلى ذلك من أعمال ليدخل بذلك تحت معنى إصلاح البناء سائر الأعمال المادية والفنية ، لتشمل إنشاء المبنى كله والذي يحتاج إلى ترخيص .

فالمشرع الجزائري لم يعطي تعريفا لمصطلح البناء (كمبنى) في القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يستوجب لإقامته الحصول على ترخيص إداري بالبناء ، لكن لابد من توافر خصائص ثلاث فيما يجري على العقار من اعمال مادية تمكن من تكييفها بأنها أعمال بناء :

- أن يكون البناء متصلا بالأرض ، بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به.¹

¹خير الدين بن مشرّن، مرجع سبق ذكره، ص 31

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

- أن يكون متماسك مادة البناء أيا كانت طبيعتها ومصدرها ،من الطوب أو الحجارة أو الاسمنت المسلح أو الخشب .
- أن يكون من حيث وجوده من صنع الإنسان ، فإذا كانت أدت العوامل الطبيعية الجوية و التسربات إلى تكوين حائط مثلا، فلا يعتبر ذلك بناء بالمعنى المادي والقانوني المشار إليه،ولو اتصل بالأرض اتصال قرار لأنه ليس من صنع الإنسان¹

2- الأعمال التي تتم على المباني القائمة:

بالرجوع لنص المادة 52 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد ان المشرع الجزائري يعبر عن هذا المظهر للبناء بتعبير تمديد البنايات

- أ- **تمديد البنايات:** المقصود بالتمديد هنا هو التوسعة دون غيرها ويقصد بتوسيع المباني هو زيادة حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو اكبر .
- فأعمال توسيع المباني يراد بها عامة، قيام المالك أو المستأجر بالبسط والسعة في المبنى ، سواء كان ذلك بالتكبير أو التغيير وغالبا ما يكون بالزيادة والإضافة لا بالنقصان

ومما يؤكد أن المشرع قصد بتمديد البنايات "التوسيع" ما جاء قرار مجلس الدولة

رقم 179545 الغرفة الثانية الصادر بتاريخ 2000/06/17²

¹خير الدين بن مشرنن، مرجع سبق ذكره، ص33،32
²كباب مباركة،تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية،لمجلد 57،العدد05،السنة2020،ص 382

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

بحيث انه في قضية الحال فان المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون 90-29 وهو ما يعد خرقا صارخا للأحكام القانونية، وانه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم المنصوص عليها بالمادة 78 من نفس القانون.¹

ب- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه: المقصود بتغيير البناء تعديل معالم البناء القائم بشكل مغاير ومخالف لما كان عليه، والملاحظ أن المشرع قد قصر التغيير على الحيطان الضخمة من البناء، ذلك ان المساس بالحيطان الضخمة هو مساس بهيكلها، الشيء الذي يفقدها توازنها، فكان من الضروري إخضاع هذه الأعمال لرخصة البناء.

لكن يتداخل مفهوم أعمال التدعيم والتغيير والتعديل كثيرا مع معنى أعمال التوسعة وقد يقترب منه ، ولكنه لا يختلط معه، غير ان الثابت في هذا الصدد ان كلا من التعديل والتوسعة يترتب عليه تغيير معالم المبنى، مما يستلزم الحصول على ترخيص مسبق المختصة للقيام بأعمال التعديل للمباني القائمة²

ج- تغيير واجهة البناء: والمقصود به كل تعديل لواجهة المبنى من الخارج اما من الداخل لا يحتاج إلى رخصة البناء،³

¹ كباب مباركة، مرجع سابق، ص 382

² خير الدين بن مشرنن، مرجع سبق ذكره، ص35

³ بوط سفيان، تجريم أعمال البناء دون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية، العدد 11، ص79

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

فالمشرع فرض الحصول على رخصة من اجل تغيير الواجهات حتى لا يؤثر ذلك على جمال وتناسق الواجهة فتكون كل واجهة مختلفة عن الاخرى وحتى يحافظ على الطابع العمراني لكل منطقة.

وهو ما نصت عليه المادة **41** من المرسوم التنفيذي **15-19** المؤرخ في **25-01-2015** ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.¹

د- **انجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج**: يقصد بالدعم تقوية المبنى وإزالة ما به من خلل، كهدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله، الأمر الذي يحتاج إلى رقابة ومواصفات فنية لا بد من الترخيص لها

ومن شأن ذلك الزيادة في عمر العقار المبني و مردوديته من الناحية الاقتصادية او المساهمة في إعادة تخصيصه لوظيفة اخرى اكثر نفعا .

وأما التسييج فيعني إقامة جدار محيط بالفناء الخارجي للمبنى ، وقبل مباشرة أعمال التدعيم والتسييج لا بد من رخصة بناء تمكن صاحب البناء من القيام بها تحت غطاء قانوني ينظم هذه العملية طبقا لنص المادة **52** من القانون **90-29** .

وأعمال ترميم البناء والتي هدفها تحسين المبنى وتأمينه لضمان الانتفاع به والمحافظة عليه،²

¹ بوط سفيان، مرجع سابق، ص79

² خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص36

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

لا تقوم بأعمال إنشاء جديدة، لذا لا تخضع لضرورة الحصول على رخصة البناء إلا إذا كان هذا الترميم يلحق بالاذى بالمارة او يعرقل حركة المرور او يؤذي الجيران خاصة اذا لم تراعى فيه الأصول العلمية كإحاطة المكان بسياج عازل.¹

ثانيا النطاق المكاني لرخصة البناء :

حددت المادة 03 من القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الاراضي للبناء الاماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي :

- المساحات الحضرية ومناطق التوسيع في:
- مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة وفي المراكز الحضرية السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسيع.
- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.
- المناطق ذات الطابع المميز او في المناطق المميزة المهيئة.
- المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية.²

¹خير الدين بن مشرنن، مرجع سبق ذكره، ص36

²عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 08، سنة 2005 ، ص11

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

وقد استثنى من هذه المناطق ، أماكن أخرى فلا تكون رخصة البناء إلزامية فيه

وهي ما ورد في المادة الرابعة من القانون المذكور اعلاه وهي :

- المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز لبلديات ماعدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع

1 من المادة 03 من هذا القانون.

- بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح و تمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائات المدنية المصنفة.

- بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت(نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية التزويد بمياه الشرب، صرف المياه).

- فيما يخص البنائات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الاستراتيجية.

- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.

ورغم هذه الاستثناءات التي لم يخضعها المشرع سوى لتصريحات بالأشغال، فإنه يعود مرة أخرى لجعل من رخص البناء إلزامية في كل بناء مهما كان موقعها اذا

تعلق الأمر بما يلي :¹

¹ عزري الزين، مرجع سابق ، ص، 11، 12

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

- المنشآت الصناعية.
 - المنشآت المدنية للمواصلات والرصد الجوي والبنث التلفزيوني.
 - انتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الاسلاك الجوية.
 - انتاج المحروقات السائلة او الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها
 - انتاج المياه ومعالجتها.
 - تصفية المياه المستعملة وصرفها.
 - معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها.
 - منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية.
 - كل بناء يزيد عدد المساكن المجمعة فيه على العشرة.¹
- والملاحظ أن أهمية البناء والتي تعد لها أبعاد بيئية واقتصادية لذلك خصها المشرع بالزامية الحصول على إذن مسبق على رخصة البناء لما لها تأثير على حياة الأفراد وما قد تحدثه من إخطار جسيمة على البيئة ، وذلك من قبيل الرقابة التي تفرضها الهيئات الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير من خلال رخصة البناء²

¹ عزري الزين، مرجع سابق ، ص12
² واسع موسى، سالي محمد علي، الاجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر، مذكرة ماستر قانون التهيئة والتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، سنة 2020 ، ص28

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

غير انه بموجب قانون التهيئة والتعمير **29-90** وضع استثناءات التي لا تخضع لرخصة البناء وفق نص المادة **53** " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب ان يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجال البناء" ولم يحدد الأماكن التي تستوجب الحصول على الرخصة ويفهم من هذا بمفهوم المخالفة للنص **53** من قانون **29-90** إن رخصة البناء إلزامية كقاعدة عامة بجميع الأماكن مهما كان نوعها إلا الأماكن التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني ويستلزم على وزارة الدفاع بالاشتراك مع وزارات أخرى أن تكون البنايات مطابقة لأحكام تشريع العمران وهذا يرجع للطبيعة الخاصة والطابع الاستراتيجي للأماكن العسكرية.

وتطبيقا لنص المادة **53** من ذات القانون فصلت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي **19-15** في ذلك على أن هذا المرسوم منظم لرخصة البناء تطبيقا للقانون **29-90** فيما يتعلق بتحضير هذه الرخصة وطرق تسليمها

"ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات"¹

¹عزيزي مريم، مرجع سبق ذكره، ص51

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

ويكون تطبيق هذه المادة بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزير أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني ويكتسي طابعا استراتيجيا أو خاصا.¹

¹عزيزي مريم، مرجع سبق ذكره، ص51

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

المبحث الثاني : البناء الغير مطابق

يعتبر البناء الغير مطابق ظاهرة استفحلت في المدن الحضرية وأفسدت الجمال العمراني للجزائر واستوجبت هذه الظاهرة إعطاء مفهوم لها وكذا تمييزها عن غيرها من المصطلحات المشابهة لها وكذا أسباب هذا البناء الغير مطابق للأنظمة القانونية للتهيئة والتعمير وكذا الانعكاسات التي قد تتسبب هبها هذه البناءات وهو ما سنتحدث عنه في هذا المبحث

المطلب الأول : مفهوم البناء الغير مطابق وتميزه عما يشابه

لم يتبنى المشرع أي تعريف مفصل لجريمة البناء الغير مطابق بل اكتفى بتكييفها على أنها جريمة من الجرائم المتعلقة برخصة البناء.

الفرع الأول : تعريف البناء الغير مطابق

1- التعريف التشريعي للبناء الغير مطابق :

إن جريمة البناء الغير مطابق لمواصفات رخصة البناء تحدث عندما تكون هناك رخصة بناء ولكن مخالفة إحكامها ، **المادة 76 من قانون 05/04** "يمنع الشروع في أشغال البناء وبدون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

يعني انه يمنع إقامة بناء مخالف للرسوم البيانية التي منح على أساسها الرخصة ¹.

¹جدي قدور، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة ماستر تخصص خاص أساسي، جامعة عبد الحميد ابن باديس، سنة 2018، ص 23

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

أما المادة **76 مكرر 05** من نفس القانون تنص على انه "في حالة التأكد من عدم مطابقة رخصة البناء المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة للمخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين في اثنين وسبعين(72) ساعة .

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

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة أو الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف " ¹.

المشرع اكتفى بذكر الجريمة ولم يعطي تعريف شامل لها

لكن بالرجوع لنص المادة **52 من قانون 90-29** يمكن استخلاص تعريف لجريمة البناء الغير مطابق لمواصفات رخصة البناء " جريمة القيام بأعمال البناء غير المطابقة لمواصفات الترخيص ، هي قيام الشخص بعمل من أعمال البناء ، سواء تشييد المباني الجديدة ، أو تمديد المباني القائمة، أو التغيير الذي يمس الحيطان أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ، أو انجاز جدار صلب للتدعيم أو النسيج على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة " ²

¹جدي قدور، مرجع سابق، ص23

²عمروش حياة، عماروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة ماستر قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، ص28، 29

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

وبالرجوع كذلك لنص المادة 77 من ذات القانون المذكور أعلاه نجد أن الأشخاص المخاطبين بهذه الجريمة غير مقتصر فقط على مالكي الأرض ، بل تمتد إلى كل من المقاول والمهندس المعماري .

والمشروع الفرنسي على خلاف المشروع الجزائري، كان دقيقا في تحديد الأفعال المجرمة، إذ انه أورد جزاء لمختلف الجرائم المرتكبة في هذا الميدان الصعب مع تحديدي تكييفها القانوني حيث جرم كل من:

- العمليات التي يتم تنفيذها دون الحصول على مختلف التراخيص المتعلقة بها كالبناء دون رخصة، إنشاء تجزئة دون رخصة، الهدم دون رخصة.
- العمليات التي يتم تنفيذها دون احترام أحكام التراخيص وما جاء فيها من تحفظات والتزامات.
- العمليات التي تتم دون احترام ما جاء في أدوات التهيئة والتعمير.
- الأفعال التي من شأنها عرقلة حق زيارة البنايات وتفقدتها من أجهزة الرقابة المختصة.¹

¹ عمروش حياة ،عماروش رزيقة، مرجع سابق ص 29،28

2- التعريف الفقهي للبناء الغير مطابق :

حاول الفقهاء تعريف جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء على انها :
"الجريمة التي لا يراعي فيها مالك البناء او المهندس او المقاول الأصول الفنية الواجب مراعاتها ، فالمبنى يجب ان يكون مطابقا للمواصفات والأصول الفنية في حالة انشائه وتنفيذ أعمال البناء حسب النماذج والرسومات الهندسية واستخدام مواد البناء المطابقة للأصول الفنية والمواصفات العامة"¹

"هي الجريمة التي يتم فيها إدخال التغييرات جوهرية في الرسومات المعتمدة دون الحصول على تراخيص من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم"²
"قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة للأصول الفنية او الرسومات والبيانات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص."

الفرع الثاني : تمييز البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عن بعض المفاهيم المشابهة له:

نص المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير على الرخص باعتبارها أدوات للرقابة على أعمال البناء من بينها رخصة التجزئة عندما يتعلق الأمر بتجزئة أرض إلى قسمين أو أكثر³

¹ عمروش حياة ،عماروش رزيقة ،مرجع سبق ذكره ، ص29

² محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية ، دار الفكر الجامعة ، مصر ، سنة 2006، ص 23

³ جدي قدور ، مرجع سبق ذكره ص 25،26

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

وكذلك رخصة الهدم المتطلبة في حالة الهدم الكلي أو الجزئي للبناءية
يترتب مخالفة أحكام هذه الرخص جرائم يعاقب عليها القانون.

أولاً: تمييزه عن تقسيم الملكية تقسيماً غير مطابق لرخصة التجزئة : تعتبر رخصة
التجزئة الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري من الجهة الإدارية
المختصة، حيث ترخص لمالك وحدة عقارية غير مبنية قسمة القطعة الأرضية
إلى قطعتين أو أكثر من شأن أن تستعمل في تشييد بناءة .

حيث يشترط لتقسيم ملكية عقارية غير مبنية أن يكون تقسيمها موافقاً للأحكام
الواردة في رخصة التجزئة وإلا تعتبر جريمة كل أشغال التجزئة غير مطابقة
لمواصفات هذه الرخصة وذلك باعتباره تجاهل للالتزامات التي تفرضها رخصة
التجزئة.

كما حددت قواعد التهيئة والتعمير المراسيم المتعلقة عقوبات على كل من يخالف
أحكام الرخصة نظراً لأهميتها في مجال البناء.

وتظهر نقطة الاختلاف بين جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء وجريمة
تقسيم ملكيته تقسيماً غير مطابق لمواصفات رخصة التجزئة أن في الجريمة الأولى
المخالف قد خالف المواصفات المحددة في رخصة البناء.¹

¹ جدي قدور، مرجع سبق ذكره ص 26،

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

أما في الجريمة الثانية المخالف قد خالف أو تجاهل الالتزامات المقيد لتقسيم الملكية العقارية الغير مبينة الواردة في رخصة التجزئة.

نلاحظ أن المشرع الجزائري في كل من رخصة البناء ورخصة التجزئة قد جرم كل الأفعال المخالفة لأحكام هذه الرخص وقرر لها عقوبات في إطار قواعد التهيئة والتعمير

ثانيا: تمييزه عن أشغال الهدم غير المطابقة لرخصة الهدم: يشترط للقيام بعملية الهدم سواء الكلي أو الجزئي بناية الحصول المسبق على رخصة الهدم، باعتبارها من أدوات الرقابة على العقار خاصة المحمي منه، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة .

لذلك يجب مراعاة المواصفات والالتزامات الواردة في الرخصة عن طريق مطابقة أشغال الهدم لهذه الرخصة وإلا تعتبر جريمة كل أشغال الهدم غير المطابقة للرخصة ويعاقب عليها فاعلها وفقا للقانون الساري المفعول.¹

¹جدي قدور، مرجع سبق ذكره ص 26،

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

ويظهر التمييز بين كل من جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء وجريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم أن في هذه الأخيرة الشخص المخالف لم يحترم المواصفات الواردة في رخصة الهدم عند قيامه بتلك الأشغال.

أما في ما يتعلق بجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء فالمخالف في هذه الحالة لم يرق بمراعاة الأحكام الواردة في رخصة البناء والتي تشمل إحدى هذه الصور كتجاوز معامل شغل الأرضية، عدم احترام الارتفاع المرخص به الاستيلاء على ملكية الغير تعديل الواجهة وإنجاز منفذ¹.

¹ جدي قدور، مرجع سبق ذكره ص 26

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

المطلب الثاني: أسباب وانعكاسات البناء الغير مطابق

للحد من أي ظاهرة أو القضاء عليها كان من الواجب في بادئ الأمر من إيجاد أسباب هذه الظاهرة ومدى تأثيرها والعمل على إيجاد علاج لها

ولان البناء بدون رخصة أو البناء الذي لا يتطابق ورخصة البناء أصبح ظاهرة متفشية في مجال التعمير في الجزائر وهذه الظاهرة طبعاً لم تكن وليدة الصدفة إنما هي من جراء أسباب وجب علينا معرفة سببها وذلك ما هو سببها خلال هذا المطلب بإبراز أسباب البناء الغير مشروع في الفرع الأول والانعكاسات التي تسببها في الفرع الثاني

الفرع الأول: أسباب البناء الغير مطابق

البناء الغير مطابق في الحقيقة لم يأتي من عدم إنما كان نتيجة لأسباب أدت بظهور هذا النوع من البناء وتفشيها في مجال العمران في الجزائر وهو ما سيتم طرحه من خلال الأسباب التالية :

أولاً: الأسباب القانونية:

لقد أشارت المادة: **75** من قانون رقم **29-90** إلى شهادة المطابقة و نظم أحكامها المرسوم التنفيذي رقم: **176-91** و التي هي تعتبر أهم وسيلة من وسائل الرقابة البعدية التي تمكن الإدارة من مراقبة مدى احترام البناء عند إنجازها للرخصة الممنوحة بالبناء.¹

¹ عمروش حياة ،عماروش رزيقة ،مرجع سبق ذكره ، ص38

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

حتى تمكن بواسطتها ترخيص بفتح أماكن للجمهور و السكن، و قد ألزم المشرع الجزائري و الإدارة ممثلة في لجنة مراقبة المطابقة بالانتقال لمعاينة البناء المنجز و مدى احترامه لحدود الرخصة الممنوحة، كما نصت على ذلك المادة 58 من المرسوم السابق الذكر ، و على الإدارة أن تمنح لطالب الشهادة موافقتها أو تبليغه بتحفظاتها في أجل 3 أشهر من تقديم الطلب و إلا فإنه يرفع طعنا سلميا في حال السكوت، و إذ لم ترد السلطة المختصة على طلبه في أجل شهر واحد، فإن سكوت الإدارة يعتبر بمثابة موافقة ضمنية على منح شهادة المطابقة، و بالتالي فإن إشكالية اعتبار السكوت الضمني يعتبر موافقة مازلت قائمة مع ما يمثله ذلك من خطورة، خاصة إذا كان إهمال حيث يصبح استقبال عدم الرد نتيجة تهاون و الجمهور في مبنى لا يمنح له شهادة المطابقة أمر يقلل من أهمية هذه الشهادة و في نفس الوقت يشكل خطرا على الجمهور.

كما أن المادة: 73 من قانون رقم 29- 90 ، خولت للوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي الانتقال دوريا لتفقد البنايات و معاينة كل الوثائق المتعلقة بالبناء و يكاد يكون هذا الحق شرفيا أكثر منه فعليا.

غير أن تقاعس الإدارة عن متابعة الأشغال بالإضافة لبطء إجراءات التقاضي كثيرا ما يجعل البناء يفرض كأمر واقع إذا رفعت الدعوى متأخرة للقضاء¹.

¹ عمروش حياة، عماروش رزيقة، مرجع سبق ذكره ، ص39

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

كما أن المشرع الجزائري بإلغائه المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 التي تبين نطاق جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء و العقوبة المقررة لها جرد الأعوان المؤهلين قانونا بالبحث عن المخالفات من سلطة الأمر بوقف الأشغال و الذي يعتبر إجراء ضروريا لتفادي تفاقم الجريمة و يقلل من الأخطار التي يمكن أن تحدث في حالة استمرار البناء¹.

ثانيا : الأسباب العامة

يمكن حصرها في أسباب سياسية و اجتماعية و ثقافية و هي كما يلي :

-**الأسباب السياسية :** تلعب السياسة العامة للدولة دورا مهما يؤثر على مختلف الجوانب و منها قطاع البناء و التعمير الذي أثرت عليه الظروف السياسية التي عاشتها الجزائر و خاصة في مرحلة العشرية السوداء.

و يعد أكبر حدث سياسي بعد الاستقلال الذي نتج عنه نزوح سكان الأرياف و توجههم إلى المدن بسبب الأعمال الوحشية التي مورست ضدهم من قبل الإرهاب.

و في هذه المرحلة عرف البناء في الجزائر تدهورا مستمرا ، بسبب الظروف الأمنية المضطربة و المأساة الوطنية ، حيث أن الدولة كان همها الوحيد هو البحث عن الأمن و السلم للخروج من هذه المأساة مما أدى إلى إهمال عدة قطاعات من بينها قطاع التعمير².

¹ عمروش حياة ،عماروش رزيقة ،مرجع سبق ذكره ، ص39

² جدي قدور ،مرجع سبق ذكره،ص35

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

و أهملت الدولة اهتمامها بمسألة حصول الأفراد على رخصة البناء، أو حتى لو منحت لهم الرخصة فقد تكون غير مطابقة للمعايير المنصوص عليها في قانون التعمير⁹⁰⁻²⁹، بل أكثر من ذلك إن منحت للأفراد رخصة بناء صحيحة و مطابقة لكل المعايير، فإن الأفراد بدورهم لا يراعون ما هو وارد في الرخصة مما يؤدي إلى انتشار ظاهرة البناء الفوضوي و الذي يشمل البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء¹

الأسباب الاجتماعية :

ان المجتمع الجزائري عرف نموا ديمغرافيا سريع خاصة في السنوات الأخيرة مقارنة في وقت الاستعمار وحتى بعد الاستقلال ولكن سرعان ما تطور هذا التطور بصفة واضحة جدا بعد الاستقلال وهذا ما اثار على ظهور البناءات الغير مشروعة ، وهذا نتيجة حدة أزمة السكن بحيث أصبح السكن هو الشغل الشاغل لكل فرد في الدولة للحصول على سكن مهما كانت طريقة الحصول عليه أو طريقة بنائه أو موقعه.²

¹ جدي قدور، مرجع سبق ذكره، ص36

² جبري محمد ، التاثير القانوني في ولاية الجزائر ، مذكرة ماستر إدارة عامة ، جامعة الجزائر ، ص 35-36

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

فلقد كان لقرار خوصصة المؤسسات العمومية وتحرير الأسعار، بالإضافة إلى الاكتظاظ الذي تشهده المدن نتيجة النزوح الريفي أثرا سلبيا على الناحية الاجتماعية للمواطنين، ما أدى إلى ارتفاع معدل البطالة واتساع رقعة الفقر، وبذلك أصبح تحقيق مطلب السكن واجبا محتما.¹

ليتأزم الوضع أكثر في فترة التسعينات بسبب الاضطراب الأمني أين انتشرت ظاهرة النزوح الريفي و الهروب من بعض المناطق المضطربة أمنيا نحو المناطق الآمنة و عليه انتشرت البناءات غير المطابقة لرخصة البناء، و هذا يدل أن الدولة الجزائرية رغم أزمة السكن التي انتشرت بصورة سريعة إلا أنها لم تجعلها من أولوياتها و من الطبيعي أن يسعى المواطن إلى توفير مسكنه و لو على حساب القوانين و الأنظمة.²

الفرع الثاني: انعكاسات البناء الغير مطابق

للبناء المطابق انعكاسات خطيرة على الأراضي مهما كان تصنيفها أو خصوصيتها وحتى على الأشخاص وهو ما سنتطرق له في هذا الفرع .

أولا الانعكاسات على العقار الفلاحي والصناعي :

¹بن دعاس هشام، إجراءات مطابقة البناءات الغير شرعية في ظل قانون 08-15، مذكرة ماستر قانون إداري، جامعة

محمد خيضر بسكرة، سنة 2020، ص22

² عمروش حياة، عمروش رزيقة، مرجع سبق ذكره ، ص40

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

1- **الانعكاسات على العقار الفلاحي** : نظرا لخصوصية الأراضي الفلاحية فان المشرع

أوجب على الأراضي الفلاحي نوع خاص من الحماية لما له من اعتبارات لتطوير الاقتصاد والإنتاجية ولتحقيق الاكتفاء الذاتي للمواطن.

والمشرع الجزائري عرف الأراضي الفلاحية من خلال المادة **04** من القانون **90-**

25 المؤرخ في: **1990/11/18** والمتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر

95-26 المؤرخ في: **1995/09/25** بحيث نصت المادة على انه " الأراضي

الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل ارض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله ."¹

والمشرع يمنع تحويل الأراضي الفلاحية القابلة للتعمير إلا اذا كان هناك نص قانوني أو تنظيمي يقضي بذلك .

وهو ايضا من نصت عليه المادتين **35** و **36** من نفس القانون ، حيث يتضح أن إقامة إي منشأة اساسية او بناء بهدف الاستغلال الزراعي او السكني مرتبط في الاساس برفع الطاقة الانتاجية ، وزيادة النشاط في المستثمرة وبخلافها لا يمكنه البناء.²

1 ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، الطبعة الأولى، سنة 2000، الديوان الوطني للإشغال التربوية الجزائر 2000، ص 12

2 بوزرواطة محمد الأمين ، تسوية البناءات الغير مطابقة كوسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مذكرة ماستر قانون إدري، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، سنة 2021، ص14

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

ورغم أهمية الأراضي الفلاحية داخل الدولة الجزائرية وما كانت تعانيه سابقا من مشاكل الانجراف والجفاف وانعدام الكفاءة في التسيير والاستغلال.

أما في الوقت الحاضر المعانات لم تقتصر على ذلك بل امتدت لغزو الاسمنت المسلح عن طريق التوسع الغير المخطط عمرانيا واكتساحه لأخصب الأراضي ، حيث اثر ذلك على مساحة الأراضي الفلاحية وبذلك عرفت فقدان مساحات شاسعة ومهمة قدرت ب750 هكتار بين سنة جوان 1995 ومارس 1996 وهو رقم ضخم بالنسبة للمدة وبالرغم من صدور التعليمات الرئاسية بخصوص حماية الأراضي الفلاحية في ذلك الوقت.

إلا انه لا يزال انتشار البناء الفوضوي والغير مطابق مستمر ، وللان فالمساحات الفلاحية الخصبة في تناقص ، وذلك بسبب مشكلة السكن في الأوساط الحضرية ، إلا أنها تتواصل عملية التوسع العمراني في المدن على حساب الأراضي الفلاحية المحيطة بها.¹

¹بوزرواطة محمد الأمين ، مرجع سابق،ص14

2- انعكاس البناء الغير مطابق على العقار الصناعي:

عرفت الجزائر نهضة تنموية سنوات التسعينيات من القرن الماضي وبادرت في اطار مختلف سياستها في تطوير وترقية الاستثمار الى تنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المناسبة و المهينة لاستقبال النشاط الصناعي بهدف تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص وطنيين كانوا أو أجانب.

وذلك قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية وأول تنظيم حقيقي لهذه المواقع كان سنة 1973 وهو ما يعرف بالمناطق الصناعية ومع الوقت اصبحت هذه المناطق غير كافية لتطلعات الدولة خاصة بعد 1990 وفي 1993 صدر قانون ترقية الاستثمار وظهرت نوعان من المناطق الخاصة والحرّة لتحقيق الاستثمار وتنمية اقتصادية شاملة.¹

إلا أن هذا الاستثمار في هذا المجال خلق بناءات كان لها انعكاسات خطيرة على المحيط والسكان كالتلوث الصناعي.²

بحيث أدى التوطن البيئي والكثيف للمصانع والمنشآت المنتجة للمخلفات الملوثة وخاصة منها الهياكل التي تنتج مواد التنظيف إلى إتلاف مساحات زراعية كبيرة في جهات عديدة خاصة الساحلية.

¹الطاهر براهيم، العقار الاستثماري / محاضرات القيت على طلبة سنة أولى ماستر عقاري، جامعة عمار تليجي بالاغواط ، غير منشورة، سنة 2021 .

²بوزرواطة محمد الأمين ، مرجع سبق ذكره ،ص 18

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

وكذلك لهذه المصانع مخلفات غازية لها تأثير على عدة أصعدة منها الأفراد والنسيج العمراني الذي يجب أن يكون بعيدا .

3- الانعكاسات على العقار العمراني والسياحي :

قد ينجر عن البناء الغير مطابق في المناطق هذه المناطق عواقب تشوه المنظر العمراني للمنطقة وكذا الطابع الجمالي للمناطق السياحية

أ- الانعكاسات على العقار العمراني

تسبب العدد الهائل للبنىات غير الشرعية والغير مطابقة و شكلها في المساس الصارخ بعنصر الجمال المعماري كأحد عناصر النظام العام كما حددته المادة 02 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بالإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري , و كذا تشويه لمنظر المحيط المبني الذي انفصل عن مجموعة المعارف و المهارات المجتمعة في فن البناء.

فبسبب عدم الاهتمام بإتمام إنجاز البناء لاسيما الواجهة التي تؤدي إلى خلق مناظر بشعة و بيئة عمرانية غير منسجمة , أيضا تهيمش دور التشكيل المعماري الذي هو قيام المصمم باستخدام المفردات البصرية الشكلية كعناصر أساسية , و المبادئ و الأسس التصميمية ليحولها إلى كتل و فضاءات بنظام معين , فكل هذه الآثار تؤدي بشكل مباشر إلى تشوه المظهر الجمالي للبنىات و النسيج العمراني ¹.

¹مشوشة لامية، إجراءات تسوية البنىات غير المشروعة في ظل قانون 08-15، مذكرة ماستر قانون خاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، سنة 2020، ص 31

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

ب-الانعكاسات على العقار السياحي :

نظرا لما تحتله السياحة في اي بلد من قيمة اقتصادية وجمالية ومصدر هام للمخول الدولي لأي دولة وجب على الدول حماية هذا الموروث للأجيال القادمة بكافة الوسائل والطرق .

ولان العقار السياحي له أهمية بالمقارنة بباقي القطاعات الأخرى إلا أنها في الجزائر لم تحظى بالقدر الكافي من الاهتمام أو وضع عقوبات صارمة بالنظر لمكانة هذا العقار سابقا ولكن في السنوات الأخيرة أولت أهمية للسياحة للنهوض بالاقتصاد الوطني .

بحيث أصبح القطاع السياحي بديلا استراتيجيا لاستغلال الموارد السياحية لبعض الدول ويشكل وكذا يضمن ديمومتها ويعطيها مصدر هام للاقتصاد بعيدا عن الاعتماد على مصادر الطاقة الأخرى مثل البترول .

وعلى هذا الأساس سعت الجزائر للاهتمام بهذا القطاع وأصدرت تشريعات متعددة تناولت النظام القانوني للاستغلال السياحي من اجل النهوض بهذا القطاع.

ومن أهم العقارات الموجهة للسياحة التي تتأثر بانتشار البناءات الغير مطابقة نذكر

منها:¹

¹بوزرواطة محمد الأمين ، مرجع سبق ذكره ، ص 18

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

أ- مناطق التوسع السياحي : أول ما أنشئت مناطق التوسع والمواقع السياحية كان بموجب الأمر رقم 66-62 بتاريخ 1966/03/26 الملغى وكانت تسمى بالمناطق والأماكن السياحية .

وجاء بمقتضى نص المادة 01 منه على انه من اجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي ، سيجري تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها ، ليصدر بعد ذلك المرسوم رقم 66-75 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 السالف الذكر ويعرف مناطق التوسع السياحي في المادة 01 منه على أنها "يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع العمراني كل منطقة او مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية وثقافية ، وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي ، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية تشكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي "

وعليه فالعقار السياحي هو كل فضاء عاري مؤهل لاستقبال منشآت سياحية بغية تحقيق شكل من أشكال السياحة.¹

¹ محمد بوخريص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية ، مجلة القانون العقاري ، المجلد 08، العدد 03، سنة 2021، ص 41

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

ب- **المواقع السياحية:** جاءت ضمن المرسوم رقم **66-75** المتضمن تطبيق الأمر رقم **66-62** المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية على أن الأماكن السياحية كل منظر طبيعي أو مكان ذو جاذبية سياحية بمناظره الخلابة، أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية أو البناءات التي شيدت فيه كما له أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية بحيث يجب صيانتها و استثمار ندرته والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان.

وفي القانون **03-33** المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية عرف في المادة **02** الفقرة **02** منه المواقع السياحية بأنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، و الذي يجب تثمين أصالته و المحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان.

و تعتبر المناطق سياحية بطبيعتها كل المعالم الأثرية أو المواقع التاريخية و كذا كل الأماكن الطبيعية المصنفة¹

¹مسلمي نور الدين ، العقار السياحي في القانون الجزائري ،مذكرة ماستر عقاري ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة 2015 ص 17 .

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

ج- الشواطئ : بالرجوع إلى القانون **03-03** المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية وبالتحديد في نص المادة **08** **فقرة 02** منه ، نجد بأنه يمكن أن تمتد المنطقة المحددة والمصرح بها على أنها من مناطق التوسع السياحي إلى الملك الوطني العمومي البحري ، أي أن الشواطئ يمكن اعتبارها عقار سياحي .

والشواطئ في مفهوم القانون **03-02** المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ، هي عبارة عن شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاحمة لها ، والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات بغرض استغلالها السياحي¹

¹بن سيدة جلول ، العقار السياحي في الجزائر ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ، العدد الأول يونيو

2016

، ص 136

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق

خلاصة الفصل الأول :

إن موضوع البناءات الغير مطابقة للتشريع الجزائري هو موضوع شائك ومرتبطة ارتباط وثيق بالبناء في حد ذاته وكذا نوعيته، و ما مدى احترام هذا البناء للرخص الممنوحة له منذ بدايته.

ولهذا قد أولى المشرع هذا الموضوع باهتمام وحاول قدر الإمكان تعديل القوانين وضبط المفاهيم ، وكذا قام المشرع بتقييد البناءات برخص للحصول على منظر عمراني حضري.

فقانون 15-08 جاء بآلية وقائية علاجية عمرانية وهي "تحقيق المطابقة" و ما ينتج عن هذه الآلية الجديدة لمعالجة وضعية العقارات ومدى مطابقتها للشهادات والرخص العمرانية.

تمهيد الفصل الثاني:

أصبحت ظاهرة البناء الغير مطابق أو الغير شرعي ظاهرة مستفحلة في المجال الحضري للمدن الجزائرية ، وهذه الظاهرة قد كادت أن تقضي بالمنظر الجمالي لمدن الجزائرية فان المجال الحضري في الجزائر من قبل الاستعمار كان مهذا للحضارات إذ كانت اغلب أو جل المدن الجزائرية ذات مظهر جميل إلا انه مع تفشي هذه الظاهرة الكارثية كان من اللازم على المشرع الجزائري سن ترسانة قوية من القوانين والتنظيمات للقضاء على هذه الظاهرة وهو ما سنتكلم عنه في هذا الفصل من سبل للتسوية البنىات الغير مطابقة للقوانين والأنظمة.

المبحث الأول: مفهوم التسوية

لقد جاء المشرع الجزائري بقانون 15-08 من اجل تسوية وضعية البنىات المقامة والتي لا تتطابق مع القانون.

فقانون 15-08 لم يكن وليد الصدفة بل جاء لإصلاح ما يمكن إصلاحه وإظهار المباني بالشكل القانوني وهو الأفضل، وكذلك جاء ليقى مستقبلا من كل بناء لا يتطابق والشهادات والرخص الممنوحة لهذا البناء.

ولمعرفة ما جاء به هذا القانون ارتأينا في هذا المبحث ان نوضح مفهوم التسوية وقسمناه إلى 3 مطالب في المطلب الأول ستناول تعريف التسوية وخصائصها والمطلب الثاني مجال التسوية والمطلب الثالث أهداف التسوية.

المطلب الأول : تعريف التسوية وخصائصها

المشرع الجزائري بسنه لقانون 15-08 قد فتح المجال لنوع من البنىات بتسوية وضعيتهم ولمعرفة ما لمقصود بالتسوية فقد أردنا بادئ الأمر التعريف بالتسوية ثم بيان خصائص التسوية

الفرع الأول تعريف التسوية :لمعرفة ماجا به المشرع الجزائري في تعريف التسوية وجب التعرّيج أولا إلى التعريف اللغوي ثم الاصطلاحي فالقانوني

أولا التعريف اللغوي :

التسوية هي من فعل سَوَى ، "يسوي " مسوّ" ، ونقول سَوَّاه ، قومه وعدله ، جعله سوياً لا عوج فيه.¹

ومن المصطلحات المرادفة للتسوية نجد:"الصلح" مشتق من المصالحة عكس المخاصمة ، ويقال صلح الشيء إذا زال عنه الفساد ، بمعنى آخر قطع المنازعة.²

ثانيا التعريف الاصطلاحي:

إن التسوية في المعنى الاصطلاحي تفيد منح المستفيد سنداً قانونياً وذلك لإثبات حقه أو وضعه الشرعي ، فالتسوية تكون على شكل قرار إداري يصدر من جهة مختصة³

¹ شمشومة لامية ، مرجع سبق ذكره، ص 33

بن سعدي مولود، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر:مذكرة ماستر قانون إداري ، جامعة

² محمد خيضر بسكرة، سنة 2020، ص 55

³ بوزرواطة محمد الأمين ، مرجع سبق ذكره، ص 26

قانونا تمنحه للشخص الذي شيد بناء غير مشروع ، ونقله من مجال المخالف الى مجال مطابق للقانون أي هو فض النزاع القائم وقطع الخصومة القضائية.¹

الفرع الثاني خصائص التسوية :

للتسوية ثلاث خصائص وهي:

أولا : يتميز تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في القانون **15/08** بأنه أسلوب شامل إذ انه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءة والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي ، فحق البناء متفرع عن حق الملكية ،

ولا يجوز أن تم التسوية بخلاف ذلك ، ولا تخلو هذه الميزة لإجراء تحقيق المطابقة من الأشكال والغموض عند معالجة طلب تسوية الوعاء .

حيث أن وزارة السكن والعمران قد تقدمت بمشروع **15-08** لوحدها ولم تشترك فيه مع وزارة المالية بشكل تعذر معه صدور نصوص تطبيقية تبين كيفية تسوية وضعية الملكية العقارية لوعاء البناءة غير الشرعية.²

ثانيا تسوية إلزامية : أن عملية التسوية بموجب تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية تكتسي طابعا إلزاميا رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز البناء³

¹بوزرواطة محمد الأمين ، مرجع سبق ذكره، ص 26

² شمشومة لامية ، مرجع سبق ذكره ، ص 34

³سوالمية سمية ، بسكري ابتسام،تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 15-08،مذكرة ماستر منازعات إدارية،سنة 2014، ص 35

إذ يعد إلزاميا تحقيق مطابقة كل بناية غير شرعية ويفرض على مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض في الآجال المحددة للتسوية ولا تقرر معاقبتهم بالغرامة وهدم البناء.¹

ثالثا التسوية الاستثنائية : لقد جاء إجراء التسوية في القانون **15-08** بصفة مؤقتة من اجل تسوية وضع استثنائي يطبع العمران في الجزائر حيث شمل هذا القانون البنايات المشيدة قبل صدوره ،

وهذا ما أكدت عليه المادة **14** من القانون **15-08** حيث حدد المشرع مدة إجراء التسوية والتي هي تقدر بـ **05** خمس سنوات ابتداء من سنة **2008**، ثم تم تمديد المدة **03** ثلاث سنوات إضافية بعد نهاية **05** خمس سنوات الأولى وهذا بموجب قانون المالية التكميلي لسنة **2014**²

¹ سوامية سمية ، بسكري ابتسام، مرجع سابق ص 35.

² بوزرواطة محمد الأمين ، مرجع سبق ذكره، ص 27

المطلب الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة

على المستفيد من رخصة البناء بعد إنهاء البناء ، طلب إصدار شهادة المطابقة ذلك انه يمتنع عن استغلال أو شغل أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 10 من القانون 15/08 والمادة 25 من القانون 29/90 فشهادة المطابقة تخص كل البناءات المتحصلة على رخصة البناء إلا أن صدور القانون 15/08 ميز بين البناءات المعنية بشهادة المطابقة والبناءات المعفية منها.

أولاً : البناءات المعنية بتحقيق المطابقة

يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام القانون 15/08 البناءات التالية :

1- البناءات الغير متممة:

وهي التي تحصل صاحبها على رخصة البناء فكل بناية لم تكتمل يتعين على صاحبها إنهاؤها وفق مواصفات رخصة البناء المسلمة ليتمكن من الحصول على شهادة المطابقة¹.

2- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة

المسلمة:

ويقصد بها البناءات التي أنجزها صاحبها إلا أنها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء الممنوحة ، إما طبيعة الطلب المقدم في هذه الحالة يكون شهادة المطابقة فمثل هذه البناءات يسمح لها بالحصول على شهادة المطابقة¹

¹حمام عبد القادر ، مراح إبراهيم ، الأثر القانوني لشهادة المطابقة على البناءات الفوضوية في ظل قانون 15/08 مذكرة ماستر قانون عقاري ، جامعة عمار ثلجي بالاغواط ، 2014،

3- البنىات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء :

ذلك أن شهادة المطابقة تمنح للبنىات عند إتمامها بشرط أن تكون مطابقة لبنود وتصاميم رخصة البناء²

4- البنىات الغير متممة التي لم يحص صاحبها على رخصة البناء :

وهي البنىات التي أنجزها صاحبها دون الحصول على رخصة البناء ، وفي مثل هذه الحالة يكون عادة السبب في عدم الحصول على رخصة البناء هو غياب السند الرسمي للملكية ، وهنا تكون طبيعة الطلب المقدم " رخصة إتمام على سبيل التسوية "³.

ثانيا : البنىات الغير معنية بتحقيق المطابقة

هذه البنىات قد خصها المشرع الجزائري بالذكر في قانون 15-08 وذلك باستثناء

مجموعة حالات غير قابلة للتحقيق المطابقة في نص المادة 16 من هذا القانون وهي:

1- البنىات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها مثل البنىات

المشيدة تحت ممرات شبكات المياه أو الأعمدة الكهربائية أو تحت قنوات الصرف

الصحي .⁴

1منصر نصر الدين ، نعيمة ذيايبي ، إجراءات وإشكالات تسوية البنىات في إطار قانون 15-08 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، العدد الثالث ، 2017 ، ص 179.

²حمام عبد القادر ، مراح إبراهيم ، مرجع سابق ،

3 ميمونة سعاد ، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني ، مجلة التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون تيارت ، المجلد 04 العدد 02 ، العدد التسلسلي 14 جوان 2020 ، ص 58 ،

4 جميلة دوار ، البنىات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري ، مجلة الحقوق والحريات ، جامعة خيضر محمد ، بسكرة ، عدد تجريبي ، ص 307

2- البنىات المشيدة خرقا لقواعد الأمن او التي نشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

3- البنىات المشيدة على الأراضى الفلاحية أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني .

4- البنىات التي تكون عائقا لتشيد بناية ذات منفعة عامة أو مضررة لها أو التي يستحيل نقلها.

5- البنىات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع أو المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمعالم التاريخية والأثرية وبحمية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات ،

6- وكذلك مناطق الارتفاقات المرتبطة بها هذه الأخيرة تكون موضوع هدم بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين وتكون نفقة العملية على عاتق المخالف¹.

كما أضافت التعليمات **09/1000** الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق أحكام القانون **15-08** مجموعة من الحالات الأخرى الغير قابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في البنىات المقامة على :

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

¹ جميلة دوار مرجع سابق ، ص 307

- 2- المساحات الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية ، الدراسات الزلزالية دراسات الأراضي ، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة .
 - 3- البنىات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للموقع والمتعلقة خصوصا بالبنىات العشوائية الفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت .
 - 4- البنىات التي تعيق أو تضر بتشبيد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (خط الطريق السريع ، أحواض سفوح السدود ، مواقع التنقيب على المحروقات ومواقع توسيع الموانئ والمطارات) .
 - 5- كما لا تخضع للتسوية البنىات التي تكون محلا لنزاع قضائي حول ملكية البناية
- لحين إصدار حكم نهائي ، بالإضافة إلى البنىات المشيدة بعد سنة 2008.¹

¹ منصر نصر الدين ، مرجع سبق ذكره ص 180

المطلب الثالث أهداف التسوية :

إن المشرع الجزائري جاء بقانون 08-15 من اجل وضع حد او حل للحد من انتشار البنىات الغير مطابقة ولحد من الفوضى التي طغت على العمران و غيرت المنظر الجمالي وذلك بعدما تبين فشل المرسوم التنفيذي رقم : 2012/58 في تسوية البنىات غير مشروعة

أولا : ترقية الإطار المبنى:

أن البنىات الفوضوية والغير مشروعة تؤدي إلى تشويه النسيج العمراني ، حيث تسعى التسوية إلى الرفع من القيمة المعمارية والجمالية للبنىات والشوارع ، وبالتالي الرقي بالبيئة العمرانية لإعطاء مظهر منسجم ومتكامل للبنىات ، وجعلها ذات طابع عمراني منظم وموحد وهذا ما نستخلصه من المادة 12 من القانون 08/15 التي أكدت ان المحافظة على المظهر الجمالي للبنىات يعتبر من الصالح العام.¹

ثانيا : التخفيف من أزمة السكن :

تعتبر الجزائر من إحدى دول العالم العربي النامية والتي تعرف وتيرة سريعة جدا في النمو الحضري بشكل رهيب لا يتماشى مع طموحات الحياة الحضرية المنشودة وهذا سبب لانتشار البنىات الغير شرعية والغير مطابقة²

¹ بن سعدي مولود ، مرجع سبق ذكره، ص 58

² شمشومة لامية ، مرجع سبق ذكره ، ص 36

ولان هذا النمو هو السبب الرئيسي في انتشار هذه البنىات التي يعيشها السكان فقد جاء قانون **15-08** لإجراءات للتسوية لضمان اكبر عدد من السكان ، لان معظم معظم الأشخاص تدفعهم حدة مشكلة السكن ونقصه الى تشييد بنىات دون مراعات أحكام وقواعد التهيئة والتعمير وبذلك تساهم ولو بشكل بسيط من التخفيف من هذه المشكلة¹

ثالثا وضع تدابير ردعية :

وضع القانون **15-08** مجموعة من العقوبات ، وذلك بإضفاء الطابع الإلزامي على عملية التسوية التي جاء بها القانون السابق الذكر لكي تأتي بنتيجة فعالة في مجال التعمير ، لأنه إذا تم خرق هذه القاعدة فسوف لن تتحقق الأهداف المسطرة، بالإضافة إلى تزايد الجرائم والمخالفات في مجال العمران وانتشار البنىات الفوضوية فكل هذا بالضرورة يؤدي الى فشل سياسة التعمير التي جاء بها القانون **15-08**.

رابعا التوفيق بين المصلحة العامة والخاصة:

لقد حاول المشرع الجزائري الموازنة بين مصلحة الفرد ومصلحة المجتمع ويظهر ذلك من خلال استحداث التسوية بموجب القانون **15-08** وذلك بتسوية أوضاع يستحيل إزالتها نظرا لما ينتج عن ذلك من أضرار ومساس بحقوق مكتسبة ،²

¹بوزرواطة محمد الأمين ، مرجع سابق ، ص 28

²بن سعدي مولود ، مرجع سبق ذكره، ص59

وهذا من اجل المحافظة على المصلحة الخاصة ، أما التي لا تقبل التسوية فهي

تضر بالمصلحة العامة وحفاظا على المصلحة العامة فيكون مصيرها الهدم¹.

خامسا السكنات غير المكتملة شوهت المناظر :

السكنات الغير مكتملة لا تعد ولا تحصى فالمتجول بأغلب الوطن يلاحظ فوضى العمران والبنىات الغير مكتملة التي افتقدت الأحياء جمالها بسبب البناء العشوائي وعدم الاعتماد على مخطط عمراني منسجم ، حيث يفتقد الكثيرون للثقافة العمرانية التي تسمح بانجاز أحياء جميلة تستجيب للمعايير المعمول بها ، إذ لم يتردد البعض في انجاز بنىات أو فيلات وسكنات فردية فوق أراض هي ملك للدولة وأخرى في مناطق فلاحية أو في مناطق معرضة للانزلاق التربة دون رخصة البناء .

وقانون 15-08 ينص على القضاء على فوضى العمران ووضع حد للفوضى والاعتناء بالمظهر الجمالي خاصة بالنسبة للبنىات غير المكتملة الحائزة على

الرخص²

¹ بن سعدي مولود ، مرجع سبق ذكره، ص 59

² كزواي مصطفى، مسعودي إبراهيم الخليل، شهادة المطابقة بين النص القانوني والتطبيق، مذكرة ماستر ، جامعة عمار ثليجي الاغواط، سنة 2017 ، ص57

المبحث الثاني : تحقيق مطابقة البنىات من شهادة المطابقة إلى طلب التسوية

المشرع الجزائري قام بمبادرة هامة وخطوة نحو تجسيد نسيج عمراني خال من التشوهات التي تفسد المنظر العام وهذه المبادرة التي كانت في تسوية وضعية البنىات غير المطابقة فلقد كانت المبادرة سابقا في تشريعات سابقة لتسوية البنىات التامة أما في قانون 15-08 فلقد جاء المشرع بتحقيق مطابقة البنىات لشغلها و حتى الإصرار على إتمام إنجاز البنىات غير تامة للقيام بمدينة عمرانية حضرية وراقية، وتتمثل هذه الآليات في شهادة المطابقة،

المطلب الأول : استصدار شهادة المطابقة آلية لتسوية البناء الغير مطابق:

المشرع الجزائري قيد الباني برخصة البناء قبل إنشاء المشاريع السكنية وللتأكد من إن الباني قد أقام بنائه بشكل قانوني يتطابق والرخصة الممنوحة له فقد ربط هذه المشاريع برخصة أخرى للتأكد من ملائمة البناء والمواصفات القانونية وهذه الرخصة هي شهادة المطابقة والتي سنتكلم عنها خلال هذا المطلب بتعريفها وكذا وكذلك إجراءاتها

الفرع الأول تعريف شهادة المطابقة

تخول رخصة البناء الترخيص بتشيد البنىات ، لكنها لا تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية¹

¹حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، بدون طبعة ، سنة 2004

ولهذا ألزمت المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 على المستفيد من رخصة البناء أن تسلم له بعد إتمام أشغال البناء شهادة مطابقة الأشغال المنجزة بأحكام رخصة البناء .

وعلى المحافظ العقاري التحقق من أن شهادة المطابقة سلمت مسبقا قبل إشهار أي وثيقة تدل على وجود بنايات منجزة ، والتي لم تذكر في الوثيقة المشهرة من قبل المحافظة العقارية المتعلقة بنفس العقار .¹

تعرض قانون 29-90 في المادة 75 لشهادة المطابقة على أنها " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي "

وهو ما أكدته المادة 56 من قانون 29-90 والتي جاء فيها " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم شهادة المطابقة " وكذلك هو ما أكدته المادة 63 من المرسوم 19-15 " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها أن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء " ²

¹ حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، بدون طبعة ، سنة 2004
² فردي كريمة، محاضرات قانون البناء موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر تهيئة وتعمير ، ص40

وانطلاقا مما سبق يمكن تعريف شهادة المطابقة على أنها

- هي الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة لرخصة البناء والمستفيد منها ، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة¹
- هي وثيقة رسمية تثبت الانتهاء من الأشغال من بناء كان موضوع رخصة البناء طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء فهي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء .²

الفرع الثاني :إجراءات شهادة المطابقة

أولاً: مراحل تحقيق مطابقة البناءات الغير مطابقة

قبل منح شهادة المطابقة لابد من القيام بإجراءات والمرور بمراحل للحصول على هذه الشهادة.

¹ميمونة سعاد ، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني ، مجلة التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون ¹¹ تيارت ، المجلد،04، العدد التسلسلي 14، سنة 2020، ص 52

²بوراس نجية ، شهادة المطابقة كإلية قانونية لتطهير الملكية العقارية المبنية ، مجلة القانون العقاري ، مخبر القانون العقاري ، جامعة البليدة 2، الجزائر ، ص

1- تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة:

أ- الأشخاص المعنيون بطلب تسوية البنىات الغير مطابقة: إن الحق في طلب تسوية البنىات الغير مطابقة لحق حق شرعي لأي شخص بل يقتصر على أشخاص عينهم القانون لتقديم هذا الطلب وهم:

1- المالك وصاحب المشروع : قد يلتقي المالك وصاحب المشروع في ملكية قطعة ارض مقام عليها بناء فيجب تحديد صفة كل منهما على حدى:

1-1 المالك : الملكية هي ما أقرته المادة **674** من القانون المدني بقولها "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"

والمادة **676** من القانون المدني فإن "مالك الشيء حق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته"¹

فللمالك سلطات على ملكيته فحق البناء في هذه الملكية حق أصيل ومنها ينتج حقه في طلب تسوية وضعية بنائه .

وهو أيضا ما أكدته المادة **50** من **29-90** بان حق البناء مرتبط بملكية الأرض بشرط أن يمارس طبقا للأحكام القانونية والتنظيمية لاستعمال الأرض.

¹عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر(العقار)، دار هومة الجزائر ، الطبعة الثامنة، سنة 2017، ص123

والمالك هنا سواء كان شخص طبيعي أو معنوي لهم نفس الحقوق في طلب تسوية البناءات الغير مشروعة.

فالمالك حسب هاته النصوص هو من له حق التمتع والتصرف والاستغلال فله الأرض وما انشأ فوقها من بناء.

2-1 صاحب المشروع : أن قانون **08-15** تكلم عن صاحب المشروع بان لهم الحق في طلب التسوية القانونية للبناءات الغير مطابقة إلا انه لم يعطي تعريفا محددا لهذا الشخص.

وبالرجوع للمرسوم التشريعي **07-97** المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهني المعماري فنجد انه عرف صاحب المشروع كالتالي : " كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل مسؤولية من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكةا أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتشريع المعمول به"¹

من خلال نص هاته المادة نجد أن صاحب المشروع قد يكون هو المالك بحد ذاته أو ممن أعطى لهم القانون حق البناء مثل المرقى العقاري .

¹اولاد العيد الطاهر، حماية الملكية العقارية، محاضرات أقيمت على طلبة السنة ثانية ماستر عقاري، جامعة عمار تليجي الاغواط، غير منشورة، سنة 2022

ب1 الحائز وصاحب العقد العرفي :

1-1:الحائز : عرفها الفقهاء بأنها :سلطة فعالية لشخص على شيء أو استعماله لحق عيني باعتباره مالكا للشيء أو صاحب الحق العيني عليه مع مرور مدة معينة من الزمن يجع واضع اليد مالكا له ¹

والمادة **39** من قانون التوجيه العقاري تمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة **823** من الأمر **58-75** ، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ، حيازة مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة الحصول على سند رسمي يسمى شهادة الحيازة .²

وقد اقر المرسوم التنفيذي **254-91** بإمكانية طلب تسوية البناءات المبنية على المساحة التي يحوزها والتي هي غير مطابقة على اعتبار أن من له الحق بالحيازة القانونية ويمتلك شهادة الحيازة له حق التصرف وكأنه المالك الحقيقي.

ج: صاحب العقد العرفي

العقد العرفي حسب نص المادة **327** من القانون المدني فإنها تلك المحررات التي يعدها الأطراف بأنفسهم أو بواسطة كاتب ويوقع الأطراف على السند والشهود إن وجدوا دون تدخل أي موظف أو ضابط عمومي مختص³

¹أولاد العيد الطاهر،مرجع سابق

²بونشادة حورية ، شهادة الحيازة،يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري،مجلس الدولة، 02افريل2015،ص3

³زيان سعدو،الآليات الإدارية للقضاء على البناء الفوضوي،مذكرة ماستر قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة،سنة 2015، ص52

المشرع لم ينص صراحة على قبول ملفات طلبات التسوية لأصحاب العقود العرفية إلا انه بما هو جار العمل به في البلدية فانه يمكن القول بأنه يمكن لأصحاب العقود العرفية طلب تسوية البنىات التي قاموا بتشييدها.

فمطابقة البنىات من قبل أصحاب العقود العرفية فنجد انه في بعض البلديات تقدم ملفات لا يمتلك أصحابها أي سند رسمي وبالرغم من ذلك تم قبول هذه الملفات على مستوى مكتب التسوية ، إلا أن هذا القبول للملفات لا يعني أبدا انه ستتم التسوية القانونية لها ، بحيث أن غالبية هذه الملفات قد تم رفض منحها أيا من السندات الإدارية على سبيل التسوية بحجة وجود تحفظات عليها ينبغي للمصرح رفعها، والحقيقة هب أن الملفات رفضت لعد حيازة أصحابها على سندات رسمية تثبت ملكيتهم للأرض المقام عليها البناء.

والتعليمة الوزارية المشتركة رقم **04** المؤرخة في **06** سبتمبر سنة **2012** نصت على انه عندما يكون طلب تحقيق المطابقة أو إتمام الانجاز المعروض على لجنة الدائرة يستوجب تسوية مسبقة للعقار ، ويجب على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح أملاك الدولة إعداد عقود الملكية وهذا الأمر لم يعمل به بخصوص الملفات الموضوعة على مستوى هاته البلديات.¹

¹ زيان سعدو مرجع سابق، ص52

د- المعتدي على الأملاك الوطنية :

أن المادة 18 من قانون 01-16 المؤرخة في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستور وما يقابلها في التعديل الدستوري 2020 المادة 20 من نصت على ما يلي:
"الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية " ¹

والمادة 12 من قانون 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية تعرف الأملاك الوطنية من خلال الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام.
فلا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص ، وهي غير قابلة للتصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم ²

انطلاقا من هذه التعاريف فانه لا يمكن التملك الخاص للأملاك الوطنية والاعتداء عليها أمر خطير جدا والقيام بإنشاء منشآت فوق هذه الأملاك يعد تعدي واضح.
والأمر الخطير في هذا الموضوع هو العدد الهائل من طلبات التسوية القانونية للبنائيات المشيدة فوق الأملاك الوطنية، وقد حظي هذا النوع من البنائيات بشيء من التفصيل من قبل المشرع الجزائري وأراد إيجاد حلا له ³

¹ المادة 20 من الجريدة الرسمية ، المتضمنة التعديل الدستوري، العدد 54، المؤرخ في 26 سبتمبر 2020
² عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة بوزريعة الجزائر ، طبعة 03، سنة 2006، ص

120

³زيان سعدو مرجع سبق ذكره ، ص53

ويظهر ذلك جليا من خلال المادتين 37 و 40 من قانون 15-08 من خلال تقريره للتنازل عن قطع الأراضي التابعة للأمالك الوطنية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأمالك الدولة، وافر أيضا ضرورة إعادة تصنيف الأمالك الوطنية العمومية من اجل بيعها بنفس الطريقة السابقة¹

2- الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة:

أ- وثائق ملفات طلب التسوية للبنىات غير المتممة ومطابقة لرخصة البناء :

يقصد بالبنية الغير المتممة كل بناء لم تكتمل أشغال الواجهات أو الشبكات التابعة له إذ يجب على المصرح أن يضيف في الملف المرفق في حالة طلبه رخصة إتمام الانجاز على وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة أن تشييد البنية سابقة على تاريخ 2008/08/03 يضاف إليه الوثائق المحددة للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 15/09

المحدد لإجراءات تنفيذ تصريح لمطابقة البنىات وهي :

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- بيان وصفي للأشغال المزمع انجازها يعده المهندس المعماري المعتمد.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبنية².

¹زيان سعدو مرجع سبق ذكره ، ص53

²سوالمية سمية مرجع سبق ذكره، ص42

اجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد عندما يتعلق الامر بطلب رخصة إتمام الانجاز.¹

و المادة 24 من قانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها فإنه أكدت على انه يجب أن :

- يتم إعداد التصريح في (05) نسخ طبقا للاستمارة
 - والمادة 25 من ذات القانون على أن يذكر في التصريح بالمطابقة
 - اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.
 - طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الانجاز.
 - عنوان البناية وحالة وتقدم الأشغال بها .
 - مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها أن وجدت.
 - الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء .
 - تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء.
- ويجب إرفاق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء الواجب مطابقته.²

¹سوالمية سمية مرجع سبق ذكره، ص42

²المادتين 24 و 25 من قانون 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، مؤرخة في 03 غشت سنة 2008

ب- وثائق ملف طلب التسوية للبناءات غير المنهية : إضافة إلى ما ذكر أعلاه من وثائق فإنه تضاف إليها الوثائق التالية :

- وثيقة تعهد والتزام بتوقف الأشغال لعدم عرقلة التحقيقات الإدارية أو التقنية وإتمام إجراءات المطابقة طبقا لما هو مدون في الوثائق .

- شهادة من مهندس معماري معتمد يقيم فيها الأجل الذي يمنح رخصة إتمام الانجاز طبقا للمادة 02 من نفس القانون والتي تنص على :

- " غير انه لا يمكن في أي حال أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية :

▪ 24 شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني .

▪ 12 شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي .

▪ 24 شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال المزدوج السكني أو التجاري أو الخدماتي

▪ 24 شهرا بالنسبة للبناءة الخاصة بتجهيز عمومي .

ويسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي " .

- مخططات تقنية للهندسة المدنية والهندسة المعمارية مع كشف ونوعي لكافة أشغال البناءة المنجزة منها والمتبقية هذا فيما يخص الأشغال غير المنتهية دون وجود رخصة

بناء¹

¹ شمشومة لامية، مرجع سبق ذكره ،ص49،48

أما البناءات المنتهية قيد الانجاز والمخصصة لممارسة الوظيفة السكنية والتجارية معا أو التجارية أو المهنية فقط ، فيجب تدعيم وثائق ملف طلب التسوية المذكورة أعلاه بالوثائق الثبوتية المدعمة للممارسة للنشاط التجاري أو الخدماتي¹ . وعليه فان قانون مطابقة البناءات المراسيم التنظيمية له ألح على إلزامية تقدم الملاك أو أصحاب المشاريع الذين تدخل أبنيتهم ضمن أحكام المادة 15 من القانون 05-15 إلى مصالح التعمير للبلدية قصد مطابقة بناياتهم² وذلك من خلال تشكيل ملف حول البناية من خلال ملء تصريح في خمسة نسخ مرفق بالمخططات الهندسية المعمارية والمدنية وتقارير توضيحية تبين الأشغال المنجزة والمزمع انجازها واجل انجازها ، ومدى مواكبة البناية للمعايير التقنية يعده المهندس المعماري أو المدني بصورة مشتركة أو كل على حدا . بالإضافة إلى ذلك اخذ صور فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية ضف إلى ذلك مختلف الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء بالنسبة للبناءات المشيدة برخصة بناء .

أين يتم إيداع الملف لدى الفرقة المنشأة خصيصا لذلك على مستوى المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع التي تقوم بدورها بتسجيل الملف في سجل يعد خصيصا لذلك يرقم ويؤشر من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا.

¹ شمشومة لامية، ص48،49

² بوشلوش عبد الغني ، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائر ، مجلة الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة ، عدد تجريبي ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 295

2- طلب شهادة مطابقة بالنسبة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:

طلب استخراج شهادة المطابقة العادية في إطار قانون **29-90** لا يستلزم إرفاقه بأي وثيقة تتعلق بالبنىات محل المطابقة ، إذ يكفي أن يقدم المعني بالأمر تصريحاً في نسختين يشهد على الانتهاء من الأشغال ، أما شهادة المطابقة في ظل القانون **15-08** ولأنها تختلف عن سابقتها في أن البناية المراد مطابقتها معلوم مسبقاً أنها شيدت من دون احترام رخصة البناء الممنوحة فقرر القانون **15-08** ضرورة توفر بعض الوثائق¹

وفي هذه الحالة يجب أن يحتوي الملف حسب نص المادة **04**فقرة **02** من المرسوم

154-09 على ما يلي :

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة
- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم **500/1** .
- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم **50/1**²
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع احد خصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية .

¹زيان سعدو، مرجع سبق ذكره ، ص55.

²سوالمية سمية، بسكري ابتسام، مرجع سبق ذكره ص 45

3- طلب رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة البناء :

جاء في نص المادة 21 من قانون 15-08 "يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة بناء وبالتالي يحتوي الملف في هذه الحالة على ما يلي :

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني كما هو منصوص عليه فيما يخص رخصة البناء.

- بيان وصفي للأشغال الذي تم انجازها.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.¹

¹سوالمية سمية، بسكري ابتسام، مرجع سبق ذكره ص 45

4- طلب رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة البناء :

يمكن الاستفادة من رخصة إتمام انجاز البناية على سبيل التسوية حسب الشروط و الكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون صاحب البناية غير المتممة الذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل حيث انه في هذه الحالة يجب أن يحتوي الملف على ما يلي :

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية .
- اجل إتمام البناية يتم تقديره للمهندس المعماري المعتمد.
- وثائق مكتوبة والبيانات والمخططات الهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء الباقي وانجازها معدة بشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.¹

5- إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية المختصة :بعد استيفاء المصرح للملف المذكور حسب كل حالة يودعه مع التصريح لتحقيق مطابقة بناية لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية ن مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصرح .²

¹سوالمية سمية، بسكري ابتسام، مرجع سابق ص 45
²فايزة جروني، مليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية لبنانيات غير المطابقة في إطار قانون 15-08، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، المجلد 09، العدد 03، سنة 2018، 748

ويسجل التصريح في سجل خاص يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا .

وفي حالة طلب تسوية بناية غير متممة يضيف صاحب التصريح تصريحاً كتابياً يعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة .

وتحت طائلة العقوبة المنصوص عليها ضمن هذا القانون يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية .

وإذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه ، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة ، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن.

ويلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الانجاز تحت طائلة سحبها منه في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة بإيداع طلب شهادة المطابقة ويسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه .¹

¹فايزة جروني، ملكة بطينة، مرجع سابق، ص 749

ثانيا دراسة طلب تحقيق المطابقة :

1- الدراسة على مستوى مصالح التعمير البلدي :

بعد استيفاء المصرح للملف يتم إيداعه مرفقا باستمارة التصريح على مستوى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي مكان وجود البنية مقابل وصل إيداع يبين فيه تاريخ ايداع التصريح وهوية المصرح ، ويدون التصريح في سجل خاص مؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة المختص إقليميا ، بعد استقبال الطلب ينزل أعوان البلدية إلى الميدان من اجل معاينة عدم مطابقة البنىات ويتم تحرير المحضر خلال اجل (08) ثمانية أيام من يوم إيداع التصريح ، ويتعين على الأعوان المكلفين بتحرير المحضر وصف حالة البناية بدقة ومكان وجودها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناية ، كما يكلف الأعوان بتحديد الطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية عند الإمكان.¹

تقوم مديرية التعمير والبناء بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة خلال (30) ثلاثين يوما من الاستلام، وجمع الموافقات من:

¹زيان سعدو، مرجع سبق ذكره، ص57،56

مصالح الأملاك الوطنية: فرأي المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية مهم جدا في التأكد من إمكانية قبول البناية للتسوية وذلك بتبيان العقارات التي يحوز صاحبها على عقد الملكية أو شهادة الحيازة.

مصالح الحماية المدنية: يعتبر رأي هذه المصالح ذات أهمية ويظهر ذلك جليا في البنىات التي تستقبل الجمهور مثل البنىات ذات الطابع السكني ، الصناعي او التجاري.

مصالح الآثار : يؤخذ برأي هذه المصالح فيما اذا كان البناء غير مطابق قابلا للتسوية كون هذه المناطق مصنفة مناطق سياحية محمية ، وهي ذات طابع استراتيجي واقتصادي واعتداء البناء عليها قد يؤثر سلبا على مصالح الدولة.

مصالح الفلاحة على مستوى الولاية: نص المشرع الجزائري على عدم قابلية البنىات غير المطابقة الواقعة على أراضي فلاحية للتسوية، إلا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي للبلدية المعنية التي تتواجد فيها الأراضي الفلاحية ، ويكون ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة وهذا ما ورد في نص المادة 49 من القانون رقم

29- 90 سالف الذكر.¹

¹ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني ، مجلة التعمير والبناء ن المجلد 4 العدد 2 العدد التسلسلي، 14، 2020، ص 65

و يتم الرد في اجل 15 يوما وإلا اعتبر سكوتها قبولا .

لتقوم بعد ذلك مديرية التعمير والبناء بإعداد ملف يشمل رأيها في التسوية ورأي المصالح التي تم استشارتها مع إرفاق مستخلص من الدراسة والأعمال الفنية للجنة الدائرة باعتبارها الجهاز المكلف بالبت في طلب التحقيق الخاص بالمطابقة¹

2- الدراسة على مستوى مديرية التعمير والهندسة التابعة للولاية :

تقوم مصالح التعمير على مستوى الولاية حسب نص المادة **28** **فقرة 02** من القانون **15-08** بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم وتتم إفادة احد الأعوان قسم البناء والتعمير على مستوى الولاية للتحقيق ميدانيا من مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف من تصريح وشهادات ، ويجب التحقق من مدى التزام صاحب الطلب بالتوقف عن الأشغال وذلك بالنسبة لحالة أشغال البناء الغير منهيّة .²

¹ عميري ويزة ، صالح كنزة ، شهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر عقاري، جامعة مولود

معمر تيزي وزو، 2016، ص38

² سوالمية سمية ، بسكري ابتسام ، مرجع سبق ذكره، سنة 2014 ، ص 48

وهو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي 154-09

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

- المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية.
- مصالح الحماية المدنية فيما يخص البنىات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وعلى العموم كل البنىات التي تستقبل الجمهور، وكذلك البنىات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق.
- مصالح الآثار و المواقع المؤهلة و السياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع الممول به .
- مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 29-90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.¹
- تعد المصالح التي لم ترد في هذا الاجل موافقة على الطلب ويجب ان يتضمن جواب هذه المصالح ملف يلحق بطلب الرأي

1 المادة 11 من المرسوم التنفيذي 154-09 المؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنىات

وهذا ما نصت عليه المادة 30 من قانون 15-08 .

"تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفاً لكل تصريح, يحتوي على:

- التصريح كما تقدم به المصرح,

- الرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية,

- الرأي المعلن للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير. يجب أن يحمل الملف رقماً ترتيبياً تبرر

فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير." ¹

وفي جميع الحالات على مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية إبداء

رائيها خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف مصالح التعمير للبلدية .

حيث انه بعد إعداد هذه الملفات إعطائها رقماً ترتيبياً تبرز فهرسته في سجل خاص

ينشأ لدى مصالح مكلفة بالتعمير وبعد إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشئة

طبقاً للمادة 32 من قانون 15-08 في اجل شهر ابتداء من تاريخ إخطار مصالح

الدولة المكلفة بالتعمير. ²

¹المادة 30 من قانون 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البنىات وإتمام انجازها، الجريدة

الرسمية العدد44، مؤرخة في 03 غشت سنة2008

²سوالمية سمية ن بسكري ابتسام ، مرجع سابق ، ص 49

3 -الدراسة على مستوى لجنة الدائرة

استحدث المشرع بمقتضى نص المادة 32 من قانون 08-15 لجنة الدائرة قصد محاولة التحكم في التعمير ومراقبته وفي سبيل القضاء على مخالفات التعمير ووضع حل لما سبق وقوعها منها من خلال عملية تسويتها وتحقيق مطابقتها التي تسند مهمة البت في طلباتها ومتابعة التحقيقات¹

يجب على لجنة الدائرة التي يرئسها حسب الحالة الوالي المنتدب او رئيس الدائرة او ممثليهم ان تبت في طلبات تحقيق المطابقة وإتمام الانجاز في اجل شامل قدرة ثلاثة اشهر بعد استلام الملفات فهي تعقد كل ما استلزم الامر من جلسات لدراسة الملفات وإرسالها في الآجال المحددة للبلدية المعنية.²

ترسل ملفات البنىات التي يؤول الاختصاص فيها بمنح رخص البناء الى رئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف اللجنة التقنية التابعة للبلدية مرفقة بمحضر المعاينة الميدانية الى لجنة الدائرة تطبيقا لأحكام المادتين 32 و47 من القانون 08-15³

1يعقوب هناء، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة2020،ص97

2 بوعيادة مليكة،شهادة مطابقة البنىات في التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير،قانون إدارة عامة،جامعة قسنطينة1،سنة2014،ص51

³شمشومة لامية،مرجع سبق ذكره

- وبالرجوع الى المرسوم التنفيذي 155-09 المؤرخ في 02 مايو 2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن التي كلفت بالبت في تحقيق مطابقة البنىات و كفيات سيرهما، الذي نص في المادة 02 منه على تشكيلة لجنة الدائرة والمتضمنة :
- كرئيس للجنة رئيس الدائرة او الوالي المنتدب عند الاقتضاء.
 - وكأعضاء كل من :
 - رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء
 - مفتش الاملاك الوطنية
 - المحافظ العقاري المختص اقليميا
 - رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.
 - رئيس القسم الفرعي للري
 - ممثل مديرية البيئة للولاية
 - ممثل مديرية السياحة للولاية
 - ممثل مديرية الثقافة للولاية
 - ممثل الحماية المدنية¹

¹بالحيالي خالد، الآليات القانونية لتسوية البنىات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم 15-08، مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت ، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 265

- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية
- ممثل سونلغاز

كما يمكن للجنة الدائرة الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها.

تعمل اللجنة التي تساعد أمانة تقنية على استلام إيداع ملفات تحقيق مطابقة البنىات وتسجيلها تبعا لتاريخ وصولها، والتحضير كذلك لاجتماع اللجنة واستدعاء أعضائها تحرير المحاضر الخاصة باجتماع اللجنة كما تعمل كذلك على تبليغ القرارات والتحفظات عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، على أن تلتزم هذه اللجنة بإعداد التقارير الفصلية عن نشاطها.¹

يكون اجتماع لجنة الدائرة بعد استدعاء أعضائها بمقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية كلما دعت إليه الحاجة في دورة استثنائية ،حيث يتم استدعاء اللجنة عن طريق تبليغ دعوة مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة تخص وتفيد هذا الاجتماع من قبل رئيس اللجنة قبل ثمانية (08) أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع.²

¹ بالجيلالي خالد، مرجع سابق ، ص265.

²المادة 01 ،القرار الوزاري المؤرخ في 23 سبتمبر، المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البنىات، الجريدة الرسمية، العدد 55 ،سنة 2009.

بحيث انه لا تصح مداولات لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي (2/3) من أعضائها على الأقل ، وان لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في اجل لا يتجاوز ثمانية (08) أيام الموالية، وتدون مداولات لجنة الدائرة في محضر يوقعه جميع اعضائها الحاضرين.¹

تقوم لجنة الدائرة في البث في تحقيق مطابقة أو إتمام الانجاز وفقا للآراء المعللة بالأغلبية لمختلف المصالح والهيئات المعنية في اجل شامل قدره ثلاثة اشهر من تاريخ استلام الملف وتأخذ لجنة الدائرة عند دراسة الملفات الاعتبارات المنصوص عليها في المادة 18 من القانون 15-08 والمتمثلة في الطبيعة القانونية للوعاء العقاري ومدى احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء بالإضافة إلى تخصيص واستعمال البناء ومواقع تواجد البناء وربطه بالشبكات ، كما تأخذ بعين الاعتبار الحالات المنصوص عليها في المادة 16 من ذات القانون المذكور اعلاه والمتعلقة بالبنىات غير القابلة لتحقيق المطابقة، والتحفظات والآراء المسجلة بمحضر لجنة مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.²

1 المادة 10، 07 ، المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 20 يوليوز 2008 المحدد لتشكيل لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البنىات و كفيات سيرها.

² شمشومة لامية، مرجع سبق ذكره، ص56

كما تدرس مدى مطابقة مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة انه لم يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويؤخذ الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناية وانسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار في هذا الشأن ، نظرا لقواعد التعمير وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة والمبرمجة ، وتراعى الدراسة احترام كل من الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية وكذلك فيما يخص حماية المحيط والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي .

وبعد دراسة الملف والانتهاء منه تصدر اللجنة قرارها اما بالموافقة في حالة عدم تسجيل تحفظات او الموافقة الموقوفة على تحقيق شرط محدد أو تأجيل اتخاذ القرار لحين استكمال وثائق أو إجراء تحقيق حول البناية او بالرفض¹

¹منصر نصر الدين،نعمة ذبايبية، إجراءات وإشكالات تسوية البنىات في إطار القانون 15-08،، مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت ، العدد الثالث،سبتمبر 2017،ص 185.

الفرع الثالث: البث في طلب تحقيق المطابقة يتم البث في عملية التسوية عن طريق تحقيق المطابقة من قبل لجنة الدائرة طبقا للمادة 32 من قانون رقم 15-08 التي تنص على : "تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبث في تحقيق مطابقة البنىات بمفهوم أحكام هذا القانون".

وفيما يخص تشكيلها وعملها جاء المرسوم التنفيذي رقم 155-09 مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و طعن المكلفين بالبث في تحقيق المطابقة و كفاءات سيرها ، حيث تشكل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة، أو الوالي المنتدب بالنسبة لدوائر الجزائر العاصمة، كرئيس لها وممثلي مصالح الوالي على مستوى الدائرة التي طلبت مديرية التعمير استشارتها عند دراسة تحقيق المطابقة.

يمكن للجنة الدائرة ان تستعين بمصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير أو أي شخص أو هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها التي تعقد على شكل اجتماعات بمقر الدائرة مرة في الشهر ضمن دورة عادية أو في كل مرة دعت الحاجة إلى ذلك ، في شكل دورات غير عادية من أجل البث في طلبات تحقيق المطابقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخطارها من قبل المديرية على مستوى الولاية بالملف الذي أعدته¹

1 عميري ويزة، صالح كززة ، شهادة المطابقة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر قانون عقاري ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، سنة 2016 ، ص38

ويشترط حضور ثلثي أعضائها عند المداولات وعقد الاجتماع جديد خلال (08) ثمانية أيام، تتخذ القرارات رفض أو التحفظ أو الرد بأغلبية الأصوات إما بالموافقة وتسليم السند¹

في حالة رفض منح شهادة المطابقة :

إن كانت الأشغال المنجزة مخالفة للتصاميم المصادق عليها ولم تكن وفق أحكام رخصة البناء ، فان السلطة المختصة إعلام المعني بعدم إمكانية منحه شهادة المطابقة ويجب عليه البناء طبقا للتصاميم المصادق عليها ، وتذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب القوانين والتنظيمات.

تحدد للمعني أجلا لا يمكن ان يتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة ، أن حصل ذلك وفي حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء .

ويمكن صاحب الطلب بالطعن بواسطة رسالة موصي عليها مع وصل بالاستلام، إما الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة ، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى.²

¹ عميري ويزة، مرجع سابق ، ص39،38

² فارس شهرزاد، قواعد التهيئة والتعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر قانون اداري، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2020، ص52

يضمن على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أو تبلغ قراراتها خلال الشهر

الموالي، إلا فان شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة.¹

حالات عدم تسليم شهادة المطابقة :

هناك حالات لا تسلم فيها شهادة المطابقة وهي كالاتي :

- البنىات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات والبناء عليها.
- البنىات المتواجدة وبصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وحماية البيئة والساحل بما في ذلك مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها .
- البنىات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن دمجها في المحيط العمراني .
- البنىات المشيدة خرقا لقواعد الامن والتي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنىات التي تكون عائقا لتشييد بنىات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها .²

¹فارس شهرزاد، مرجع سابق، ص 52

²لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير قانون إداري ، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2012، ص 150

وحدد المشرع الجزائري شروط شكلية وأخرى موضوعية للحصول على رخصة البناء للتهيئة والتعمير حددت قواعدها في إطار أدوات التهيئة والتعمير خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي .

وفي نفس الإطار ضمن المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/20 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير لتشكل بذلك قيودا على المباني أثناء البدء في عملية البناء وهي قيود تتعلق بعدم المساس بالسلامة والأمن العموميين وان لا يكون البناء المراد انجازه معرضا للأخطار وقيود أخرى كذلك تتعلق بعدم المساس بالمعالم التاريخية والثقافية وكذا ضرورة احترام القواعد الدنيا للتهيئة والتعمير وكذلك وضع قيود أخرى ترتبط بارتفاعات التعمير المقيد للبناء مراعاة للمصلحة العامة والسكينة وذلك لإظهار إستراتيجية عملية البناء في إطار أدوات التعمير تهدف إلى احترام الحدود والشروط الواجبة في البناء لتحقيق المصلحة العامة وحماية المواطنين من الأخطار التي قد تنجر من خلال البناء في أماكن خطرة خاصة بعد الكوارث التي تعرضت لها الجزائر.¹

1عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير دولة ومؤسسات ، جامعة الجزائر1- بن يوسف بن خدة ، 2016 ، ص 106، 107

المطلب الثاني :خصائص مطابقة البنىات وأهميتها في ظل قانون 15-08 :

لمطابقة البنىات في ظل قانون 15-08 خصائص وأهمية سنبرزها من خلال هذا
المطلب

1- الفرع الأول خصائص مطابقة البنىات:

- استحدث قانون 15-08 مجموعة من الخصائص والمميزات نلخصها كالآتي :
- تحقيق مطابقة البنىات الغير شرعية في ظل المرسوم 212/85 والتعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 1995/08/13 المتعلقة بطرق معالجة البناء الغير مشروع فقد اقتبس قانون 15-08 مجموعة من أحكام المرسوم والتعليمة المذكورين أعلاه بشكل غير مبرر ومنها وعلى سبيل المثال كيفية تحديد معايير التسوية المذكورة في المادة 18 او عند تحديد البنىات المقصاة من إجراء التحقيق المذكور بالمادة 16 من القانون 15-08 وكذلك في إسناد عملية البت في المطابقة إلى لجنة الدائرة .
 - يتميز تحقيق مطابقة البنىات بأنه أسلوب شامل للتسوية ، إذ انه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبنىة والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي وحق البناء متفرع عن حق الملكية ولا يجوز أن تتم التسوية بخلاف ذلك .¹

¹صديقي ارزقي، أحكام مطابقة البنىات في ظل القانون 15-08 مقارنة بالقانون الفرنسي،مذكرة ماستر قانون عقاري ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، سنة 2016، ص 10

- تتميز أحكامه بأنها استثنائية وإلزامية فهي استثنائية من حيث ان احكام تحقيق المطابقة بالقانون 15-08 مؤقتة استحدثت لمواجهة وضع استثنائي عام يطبع العمران الجزائري وإلزامية لأنها يمكن مخالفتها أو الخروج عنها.¹

الفرع الثاني الأهمية القانونية لتحقيق المطابقة :

استحدثت المشرع من خلال القانون 15-08 تحقيق المطابقة كإجراء جديد حدد اجل سريانه خمس سنوات بموجب نص المادة 94 من ، ومدده من خلال نص المادة 79 من القانون رقم 13-18 المؤرخ في 2013/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2014 إلى 3 سنوات إضافية تبدأ من 3 أوت 2013.²

وفي قانون المالية لسنة 2020 منح هذا القانون ثلاث سنوات إضافية منحت لشاغلي السكنات المنجزة، ابتداء من الفاتح جانفي القادم، من أجل تسوية وضعيتهم أمام دواوين الترقية والتيسير العقاري ومصالح أملاك الدولة وكذا تسديد مستحقاتهم التي لم تدفع إلى غاية 31 ديسمبر 2019، بسبب وجود صعوبات في تحصيل ديون المستفيدين من هذه السكنات وتطهير وضعيتهم بحسب ما تضمنته المادة 110 من القانون.³

¹ صديقي ارزقي، مرجع سابق، ص11.

² يعقوب هناع مرجع سبق ذكره، ص 78

³ <http://www.eldjazairpress.com/> أسيا غ، جديد تسوية البنىات ومطابقتها في قانون المالية 2020،

وهدف المشرع من خلال هذه السياسية المستحدثة والتهديد في الآجال إلى منح فرصة لتسوية وضعية بناياتهم المخالفة للقانون والحصول على القرارات الإدارية اللازمة في سبيل ذلك الرجوع لتطبيق العقوبات المنصوص عليها قانونا وهذا للوصول إلى ترقية الإطار المدني في حدود مظهر جمالي ومهيا بانسجام والذي كرسه المشرع من خلال تبيينه سياسة احترام المظهر العام والصحة العامة .

وفي نفس السياق وتحقيقا لأهداف هذا الإجراء وتفعيلا لما نص عليه القانون **15-08** جاءت التعليمات الوزارية رقم **09/1000** المؤرخة بتاريخ **2009/09/10** والصادرة عن وزير السكن والعمران المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم **15-08** المؤرخ في **2008/07/20** الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام انجازها لتؤكد على ضرورة أحكام تطبيقه وتنظيم العملية على مستوى التعمير والبناء .

فقد أوجبت التعليمات تنصيب خلية مختصة على مستوى المديرية تسند لها مجموعة من المهام منها إعلام الجمهور حول هذا الإجراء ، واستقبال وتسجيل الملفات الخاصة به والمرسلة من طرف البلدية ، إضافة إلى تنظيم تحضيرها للمعائنة إلى لجان الدوائر مع متابعة القرارات الصادرة عنها ومتابعة إعداد القرارات الصادرة من السلطات المختصة في هذا المجال ¹.

¹يعقوب هناء، مرجع سابق ، ص 79

المطلب الثالث : أثار عملية تحقيق المطابقة

ترتب شهادة المطابقة أثاراً نتجت عن بث لجنة الدائرة في طالب التسوية للبنىات الغير المطابقة وهذه الآثار هي:

الفرع الأول : تسليم عقود تحقيق المطابقة في حالة قبول طلب تحقيق المطابقة

يقصد بعقود تحقيق المطابقة عقود التعمير التي استصدرها القانون 08-15 وتسمى وثائق تحقيق المطابقة وهي عبارة عن وثائق إدارية يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي ويترتب على تسليمها تسوية البناء غير القانوني وتتمثل هذه العقود في :
أولاً شهادة المطابقة : إن تسليم شهادة المطابقة يخضع للإجراءات التي تم ذكرها في المبحث السابق ويترتب عنها ما يلي :

- 1- تسوية وضعية البناء غير المطابق أي معاجلة المخالفات العمرانية.
- 2- الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية طبقاً لنص المادة 61 من القانون 08-15.
- 3- الترخيص باستعمال واستغلال البناية في الوجهة المخصصة لها طبقاً لنص المادة 10 من القانون 08-15 غير أنه الواقع البنايات المعنية بتحقيق المطابقة في إطار قانون 08-15 هي في حالة أغلبية شغل فعلي¹.

¹ هواري زين العابدين، مطابقة البنايات وأثارها على ملكية عقارية، مذكرة ماستر عقاري، جامعي عمارتليجي بالاغواط، سنة 2016، ص 33

ثانيا رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية :وهي في هذه الحالة سند إداري يتضمن تسوية البناءة غير المتممة مع الترخيص بأعمال البناء من اجل إتمام البناءة التي انقضت آجال رخصتها طبقا للمادة 19 من القانون 08-15 فهي قرار إداري يرخص بالبناء يصدر وفقا لنفس التحقيق الذي يخضع له طلب رخصة البناء ويصدر وفقا لنفس التحقيق الذي يخضع له طلب رخصة البناء وتحمل نفس مواصفاتها والالتزامات المترتبة عليها.¹

طبقا لنص المادة 22 من القانون 08-15 يمكن ان يستفيد من رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية ، حسب الشروط و الكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون فانه إذا كانت البناءة غير متممة وغير حائزة على رخصة البناء من قبل يمكن لصاحبها أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية .

وتتشابه رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية مع رخصة إتمام الانجاز سواء من حيث طبيعتهما أو من حيث آثارهما بينهما هو أن رخصة إتمام الانجاز يكون لصاحبها رخصة بناء بينما رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية لا يملك صاحبها رخصة بناء أصلا.²

¹ كزواي مصطفى، مسعودي ابراهيم الخليل، شهادة المطابقة بين النص القانوني والتطبيق، ماستر عقاري، جامعة

عمار ثلجي الاغواط، سنة 2017، ص 24

² هواري زين العابدين، مرجع سبق ذكره ، ص 34

ثالثا رخصة البناء على سبيل التسوية :

هي السند المسلم طبقا للحالة المذكورة بالمادة 21 من القانون 15-08 التي تنص على أنه: "يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة بهذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء".
ويسمح هذا السند لصاحبه، فضلا عن تسوية الوضعية العمرانية ، بالربط المؤقت بشبكات الانتفاع خلال المدة المبينة في وثيقة التسوية التي يلزم خلالها بالتقدم بطلب شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية تحت طائلة سحب السند.¹

الفرع الثاني: في حالة الموافقة المبدئية المقيدة بشرط (حالة تحفظ لجنة الدائرة):

تنص المادة 04 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران بتاريخ 2009/07/23 المتعلق بتسيير اجتماعات لجنة الدائرة (في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة و/أو إتمام الانجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، الذي يبلغ بدوره المصرح من اجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية).

وهي الحالة التي تعرضت لها المادة 44 من القانون 15-08 بوصف الموافقة المقيدة بشروط، في حين اعتبرها القرار السابق²

¹ عواطف محي الدين، إشكالية إشكالية البناءات غير الشرعية: إجراءات التصدي والتسوية على ضوء القانون 08-

15 مجلة القانون العام الجزائري والمقارن.. المجلد السادس، العدد 02/ديسمبر 2020، ص76

² كزواي مصطفى، مسعودي إبراهيم الخليل، مرجع سبق ذكره، ص 27

والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن تحفظا وموقفا وسطا بين قبول طلب التسوية ورفضه يترتب عن تحفظ احد المصالح التي طلبت لجنة الدائرة استشارتها حول التسوية.

ففي هذه الحالة يتعين على لجنة الدائرة التصرف ضمن احد الإجراءات التالية :

1- 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 .

2- تقدم موافقة مبدئية على التسوية 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 اجل محدد من اجل تسليم سند المطابقة.

3- أن ترفض طلب المصريح بموجب قرار معلل.¹

الفرع الثالث في حالة رفض تحقيق المطابقة: إذا تبين للجنة الدائرة أن البناية محل المطابقة لم تستوف الشروط المحددة في القانون 08-15 كان تكون غير معنية بتحقيق المطابقة فإنها تصدر قرارا يتضمن رفض تحقيق المطابقة.

وبالتالي فان مصير البنايات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها هو الهدم طبقا

لما نصت عليه المادتين 17 و39 من القانون 08-15²

¹ كزواي مصطفى، مسعودي ابراهيم الخليل، مرجع سابق ه، ص 27

² هوارى زين العابدين، مرجع سبق ذكره ، ص 34

والمادة 76 مكرر 04 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05-04 التي تنص على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى هدم البنىات غير الشرعية بدون رخصة بناء بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين. بالنسبة للبنىات المشيدة على ارض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة، في هذه الحالة تقوم لجنة الدائرة بإعذار صاحب البناء لإعادة الأمانة إلى حالتها ضمن اجل تحدده وفي حالة عدم امتثاله تخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالهدم على ضوء المادة 76 مكرر 04 من القانون 29-90.

نشير إلى أن رفع دعوى إلغاء قرار لجنة الدائرة أمام المحكمة الإدارية لا يوقف قرار الهدم، طالما أن القانون 15-08 لم يرتب هذا الأثر ، ولا يجوز وقف التنفيذ إلا برفع دعوى مستقلة لوقف تنفيذ قرار الهدم أمام الجهة المرفوع أمامها دعوى إلغاء قرار لجنة الدائرة طبقاً للمادتين 833 و 843 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹

الفرع الرابع: البطاقة الوطنية الخاصة بعقود التعمير والمخالفات الناجمة عنها
لقد جاء قانون 15-08 بالبطاقة الوطنية الخاصة بعقود التعمير والمخالفات الناجمة عنها واعتبارها وسيلة لتعزيز المراقبة والمتابعة وهو ما سنتكلم في هذا الفرع

¹ هواري زين العابدين، مرجع سبق ذكره ، ص

فموجب هذا القانون تم استحداث البطاقة الوطنية الخاصة بعقود التعمير وهو ما نصت عليه المادة 93 منه كالآتي " تؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير، بطاقة وطنية تسجل فيها عقود التعمير المسلمة تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في اول ديسمبر سنة 1990 ، المعدل والمتمم ، والمذكور أعلاه وأحكام هذا القانون ، وكذا المخالفات المتعلقة بها.¹

والمرسوم التنفيذي 09-276 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها عرف البطاقة الوطنية في المادة 02 منه بأنها :
" آلية لتوثيق عقود التعمير التي تسلمها السلطات المختصة والقرارات الإدارية والقضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع والتنظيم الساري المعمول في مجال متابعة تنفيذ العقود والقرارات المذكورة أعلاه"²

أولا مضمون البطاقة الوطنية : تحتوي البطاقة الوطنية على المعلومات الآتية:

- عقود التعمير المنصوص عليها بقانون التهيئة والتعمير، وقانون تحقيق المطابقة

- تاريخ التسليم والسلطة التي قامت بتسليمه

- هوية المستفيد وعنوانه.¹

قانون 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البنىات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية

¹العدد44،مؤرخة في 03 غشت سنة2008

المرسوم التنفيذي رقم 09-276، المؤرخ في 30 اوت2009، المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها، الجريدة الرسمية، عدد50، المؤرخة في 02 سبتمبر2009.

- مدة صلاحية العقد .
- عقد التعديل عند الاقتضاء ، الأجل الخاص به.

ثانيا : كيفية مسك البطاقة الوطنية:

أ- توضع البطاقة الوطنية لدى الوزير المكلف بالتعمير حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 276-09 السالف الذكر وتتولى المفتشية العامة للتعمير تحت مسؤولية الوزير المكلف بالتعمير مسكها حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 276-09 ، ومنه يتعين على رؤساء المجالس الشعبية البلدية والولاية إرسال عقود التعمير التي تم تسليمها إلى الوزير المكلف بالتعمير في اجل شهر يسري ابتداء من تاريخ تسليمها للمعني بالأمر ليتم تدوينها بالبطاقة الوطنية ، كما انه يمكنهم إرفاق إرسالهم بكل المعلومات والاستعلامات التي يرونها ضرورية أو أساسية لتسجل على هامش البطاقة الوطنية وذلك ما أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 276-09 كما تسجل عقود التعمير التي يستلمها الوزير المكلف بالتعمير مباشرة على مستوى الوزارة بالبطاقة الوطنية المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 276-09²

بن دعاس هشام ، اجراءات مطابقة البناءات الغير شرعية وفق القانون 08-15، مذكرة ماستر قانون إداري، جامعة

¹ محمد خبضر بسكرة، سنة 2020، ص 50

² بن دعاس هشام ، مرجع سابق ص 51

ويتعين على الجهة القضائية المختصة التي أصدرت أحكاما وقرارات نهائية في مجال مخالفات التعمير إرسال نسخ إلى الوزير المكلف في اجل شهر ابتداء من تاريخ النطق بها،ويمكنها هي الأخرى إرفاق إرسالها بكل المعلومات والاستعلامات التي تراها ضرورية لتسجل على هامش البطاقة الوطنية (المادة 09 من نفس المرسوم)¹

ب- تمسك البطاقة الوطنية من قبل المفتشية العامة للتعمير،وتخص المفتشية الجهوية تحت إشراف المفتشية العامة للتعمير ومسؤولية الوزير المكلف ، تمسك البطاقة الجهوية حسب الإقليم الخاضع لاختصاصاتها² والتي تسمى بالبطاقة الجهوية ، وذلك بتسجيل العقود والقرارات والأحكام حسب نظام تسلسلي وبجدولتها في البطاقة المناسبة، مع تقييد المعلومات والاستعلامات التي تم إرفاقها مع الإرسال على الهامش.³

¹بن دعاس هشام ،مرجع سابق ص 51

²هوارى زين العابدين،مرجع سبق ذكره ، ص35

³بن دعاس هشام ،مرجع سابق ص 51

خلاصة الفصل الثاني :

كما رأينا في هذا الفصل إن قانون 15-08 جاء بإجراءات جديدة للحد من استفحال ظاهرة البناء الغير مطابق لأنظمة وقوانين التهيئة والتعمير في الجزائر وقد أعطى فرص لتسوية البناءات سواء التي أنشأت بطريقة قانونية كالمباني الحاصلة على عقود ملكية ورخص أو المباني التي لم تكن بطريق قانوني أو لم تحصل على الرخص القانونية للبناء ، فالمشرع فتح المجال للتسوية القانونية وحاول إصلاح كل ما يمكن إصلاحه وتدارك النقص في قوانين التهيئة والتعمير السابقة وأعطى فرصة كبيرة لإنشاء مظهر جديد وجميل للمدن الحضرية في الجزائر.

الخاتمة

إن من خلال ما تناولناه خلال دراستنا لهذا الموضوع الذي يبلغ أهمية كبيرة في المحافظة على النسيج العمراني وإعطائه مظهر ورونق جمالي للتعجير في الجزائر، فالمشرع الجزائري بتقريره لقواعد قانونية في مجال التهيئة والتعجير ومجال العمران بصفة عامة فقد كانت رغبته في بادئ الأمر المحافظة على النظام العام العمراني في الجزائر وكذا حماية أرواح وأموال المواطن ورغم أن القوانين والأنظمة والتشريعات قد قامت بضبط قواعد للشغل العقلاني للعقار واحترام هذه القوانين والأنظمة إلا أنه ومن الناحية العملية فاخترق هذه القوانين وارتكاب الجرائم المخالفة لقواعد التهيئة والتعجير مزال مستمرا .

فالمشرع بإصداره لقانون 15-08 هو قفزة نوعية في التشريع الجزائري لتنظيم العمران وكذلك أهم آلية من آليات التسوية والتي تضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وبسن هذا القانون يكون حد لحالات البناء الغير مكتمل والعمل على تحقيق مطابقة البناءات الغير منجزة أو هي قيد الانجاز.

وعليه توصلنا إلى بعض النتائج والنقائص من خلال هذا البحث:

- 1- إن قانون 15-08 جاء لتسوية أكبر عدد ممكن من وضعيات البناءات غير القانونية إلا أنه لا تزال عملية التسوية غير مطبقة على الواقع أو بنسبة ضئيلة وتسير بوتيرة بطيئة جدا في معظم بلديات الوطن وذلك لعدم وجود الوعي التشريعي العمراني وعدم تحسيس

المجتمع بأهمية هذا الموضوع وكذلك عدم تلائم نصوص التهيئة والتعمير مع واقع المجتمع الجزائري لاقتباسها عن التشريع الفرنسي .

- 2- من بين النقائص التي تشوب هذا القانون انه محدد الفترة الزمنية ، وهو ما يجعل هذا القانون بتحديد الفترة الزمنية وبالنظر لعدم وعي معظم المواطنين وكذا كثرة وضعية البناءات الغير مطابقة أو التي هي في طور الانجاز نوعا ما صعب التطبيق .
- 3- الممارسات البيروقراطية من طرف بعض البلديات والتي تواجه المواطن في إسراع وتيرة تسوية وضعية بنائه.

ولهذا فنحن نقدم بعض الاقتراحات التي قد تخفف من حدة البناءات الغير مطابقة وهي :

- 1-فتح المجال أمام المواطنين وتسهيل عقوبات رادعة على ممارسي البيروقراطية والذين يعطلون مصالح المواطن.
- 2-تسهيل إجراءات منح الرخص وتقليص آجال الحصول عليها دون المساس بالمصلحة العامة.
- 3-القيام بحملات تحسيسية من اجل نشر ثقافة عمرانية تتلاءم وثقافة المواطن الجزائري لأنه المعني المباشر بعملية التسوية .
- 4-تعيين تقنيين إداريين مختصين ومؤهلين للعمل في هذا الميدان.
- 5-تمديد العمل بقانون 15-08 والعمل على إنشاء لجنة مختصة لحسم الوضعية بصفة عاجلة وبإجراءات بسيطة.

6- تدعيم البلديات بالوسائل المادية وتخصيص مبالغ مالية وكفاءات متخصصة لمكافحة

التشويه العمراني .

البسمة

شكر

إهداء

الفصل الأول

رقم الصفحة	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي القانوني للبناء والبناء الغير مطابق
10	المبحث الأول : ماهية البناء في الجزائر
10	المطلب الأول : مفهوم البناء وأنواعه
10	الفرع الأول:تعريف البناء
12	الفرع الثاني :أنواع البناء
16	المطلب الثاني : تعريف رخصة البناء
30	المبحث الثاني : البناء الغير مطابق
30	المطلب الأول : مفهوم البناء الغير مطابق وتمييزه عما يشابه
30	الفرع الأول:تعريف البناء الغير مطابق
33	الفرع الثاني :تمييز البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عن بعض المفاهيم المشابهة له
37	المطلب الثاني: أسباب وانعكاسات البناء الغير مطابق
37	الفرع الأول:أسباب البناء الغير مطابق
41	الفرع الثاني :انعكاسات البناء غير المطابق

رقم الصفحة	الفصل الثاني: التسوية القانونية للبيانات الغير مطابقة
53	المبحث الأول :مفهوم التسوية
54	المطلب الأول :تعريف التسوية وخصائها
54	الفرع الأول:تعريف التسوية
55	الفرع الثاني:خصائص التسوية
57	المطلب الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة
61	المطلب الثالث:أهداف التسوية
64	المبحث الثاني:تحقيق مطابقة البيانات من شهادة المطابقة إلى طلب التسوية
64	المطلب الأول: استصدار شهادة المطابقة آلية لتسوية البناء الغير مطابق
64	الفرع الأول:تعريف شهادة المطابقة
66	الفرع الثاني :إجراءات شهادة المطابقة
90	الفرع الثالث :البث في طلب تحقيق المطابقة
94	المطلب الثاني: خصائص مطابقة البيانات وأهميتها في ظل قانون 08-15
94	الفرع الأول:خصائص مطابقة البيانات
95	الفرع الثاني:الأهمية القانونية لتحقيق المطابقة
97	المطلب الثالث:آثار عملية تحقيق المطابقة
97	الفرع الأول:تسليم عقود تحقيق المطابقة في حالة قبول طلب تحقيق المطابقة
99	الفرع الثاني: في حالة الموافقة المبدئية المقيدة بشرط
100	الفرع الثالث: في حالة رفض تحقيق المطابقة
101	الفرع الرابع :البطاقة الوطنية الخاصة بعقود التعمير والمخالفات الناجمة عنها
	الخاتمة

أولا الكتب :

- 1- ليلى زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، الطبعة الأولى، سنة 2000، الديوان الوطني للإشغال التربوية الجزائر 2000
- 2- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، بدون طبعة ، سنة 2004
- 3- خير الدين بن مشرنن ، رخصة البناء (الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تدمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام) ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة بدون ، سنة 2014
- 4- عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، دار هومة الجزائر ، الطبعة الثامنة، سنة 2017
- 5- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة بوزريعة الجزائر ، طبعة 03، سنة 2006
- 6- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، سنة 2001
- 7- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية ، دار الفكر الجامعة ، مصر ، سنة 2006

مذكرات تخرج

أولا الأطروحات :

- 1- منى مقلاتي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2015

ثانيا مذكرات الماجستير

- 1- بوعيادة مليكة، شهادة مطابقة البناءات في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون إدارة عامة، جامعة قسنطينة 1، سنة 2014
- 2- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير قانون إداري ، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2012
- 3- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير ادارة ومالية، جامعة الجزائر، بدون سنة نشر
- 4- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء ،مذكرة ماجستير دولة ومؤسسات ، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة ، 2016.

ثالثا مذكرات الماستر

- 1- بن دعاس هشام ، اجراءات مطابقة البناءات الغير شرعية وفق القانون 08-15، مذكرة ماستر قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2020.

قائمة المراجع

- 2- بن سعدي مولود، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر: مذكرة ماستر قانون إداري ، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2020.
- 3- بوزرواطة محمد الأمين ، تسوية البنايات الغير مطابقة كوسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مذكرة ماستر قانون إداري، جامعة مولاي الطاهر، سعيدي، سنة 2021.
- 4- جبيري محمد ، التاطير القانوني في ولاية الجزائر ، مذكرة ماستر إدارة عامة ، جامعة الجزائر
- 5- جدي قدور، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة ماستر تخصص خاص أساسي، جامعة عبد الحميد ابن باديس، سنة 2018.
- 6- حمام عبد القادر ، مراح إبراهيم ، الأثر القانوني لشهادة المطابقة على البنايات الفوضوية في ظل قانون 15/08 مذكرة ماستر قانون عقاري ، جامعة عمار ثليجي بالاغواط.
- 7- حيرش عيسى ، الحمرة مسعودة ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماستر قانون عقاري، ، جامعة عمار ثليجي بالاغواط ، سنة 2013.
- 8- زيان سعدو، الآليات الإدارية للقضاء على البناء الفوضوي، مذكرة ماستر قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة، سنة 2015.
- 9- سواليمة سمية ، بسكري ابتسام، تسوية البنايات غير الشرعية في ظل القانون 15-08، مذكرة ماستر منازعات إدارية، سنة 2014.
- 10- شمشومة لامية ، إجراءات تسوية البنايات غير المشروعة في ظل قانون 15-08، مذكرة ماستر قانون خاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، سنة 2020.
- 11- صديقي ارزقي، أحكام مطابقة البنايات في ظل القانون 15-08 مقارنة بالقانون الفرنسي، مذكرة ماستر قانون عقاري ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، سنة 2016.
- 12- عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، جامعة 1، بن يوسف بن خدة، سنة 2016.
- 13- عمروش حياة ، عمروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة ماستر قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية.
- 14- عميري ويزة، صالح كنزة ، شهادة المطابقة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر قانون عقاري ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، سنة 2016.
- 15- فارس شهرزاد، قواعد التهيئة والتعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر قانون اداري، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2020.

- 16- كزواي مصطفى، مسعودي إبراهيم الخليل، شهادة المطابقة بين النص القانوني والتطبيق، مذكرة ماستر ، جامعة عمار ثليجي الاغواط، سنة 2017.
- 17- مسلمي نور الدين ، العقار السياحي في القانون الجزائري ،مذكرة ماستر عقاري ، جامعة زيان عاشور ، الحلفة 2015.
- 18- هواري زين العابدين، مطابقة البناء وأثارها على ملكية عقارية، مذكرة ماستر عقاري، جامعي عمار ثليجي بالاغواط، سنة 2016.
- 19- واسع موسى، سالي محمد علي، الإجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر، مذكرة ماستر قانون التهيئة والتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، سنة 2020.
- يعقوب هناء، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2020.

ثالثا المجالات:

- 1- بالجيلالي خالد، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم 08-15، مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت
- 2- بن سيدرة جلول ، العقار السياحي في الجزائر ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ، العدد الأول يونيو 2016
- 3- بوراس نجية ، شهادة المطابقة كإلية قانونية لتطهير الملكية العقارية المبنية ، مجلة القانون العقاري ، مخبر القانون العقاري ، جامعة البليدة 2، الجزائر
- 4- بوشلوش عبد الغني ، القانون 08-15 كإلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائر ، مجلة الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة ، عدد تجريبي ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة.
- 5- بوط سفيان، تجريم أعمال البناء دون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية، العدد 11
- 6- بونشادة حورية ، شهادة الحيازة، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري، مجلس الدولة، 02 أفريل 2015.
- 7- جميلة دوار ، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري ، مجلة الحقوق والحريات ، جامعة خيضر محمد ، بسكرة ، عدد تجريبي.
- 8- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، سنة 2015.
- 9- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 08، سنة 2005
- 10- عواطف محي الدين، إشكالية إشكالية البناءات غير الشرعية: إجراءات التصدي والتسوية على ضوء القانون 08-15 مجلة القانون العام الجزائري والمقارن.. المجلد السادس، العدد 02/ديسمبر 2020

- 11- فايزة جروني ،مليكه بطينة، التدابير المتبعة لتسوية لبايات غير المطابقة في إطار قانون 15-08 ،مجلة العلوم القانونية والسياسية ، المجلد 09،العدد03،سنة 2018.
- 12- كباب مباركة،تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية،لمجلد 57،العدد05،السنة2020
- 13- محمد بوخريص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية ، مجلة القانون العقاري ، المجلد 08، العدد03، سنة 2021.
- 14- منصر نصر الدين ، نعيمة ذيايبيية ، إجراءات وإشكالات تسوية البنايات في إطار قانون 15-08 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت العدد الثالث ، 2017.
- 15- ميمونة سعاد ، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني ، مجلة التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون تيارت ، المجلد،04، العدد التسلسلي 14، سنة 2020.
- 16- هلابي خيرة ، تربح مخلوف ، سلطات القاضي الإداري على أعمال الإدارة في مجال منح رخصة البناء ، مجلة الدراسات الأكاديمية ، المركز الجامعي أفلوا ، الاغواط، العدد الأول ، مارس 2019.
- 17- ولد علي عمار ماسينيسا ، رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة المعيار ، العدد الثامن عشر ، جوان 2017

ثانيا القوانين :

- 1- قانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد44،مؤرخة في 03 غشت سنة2008
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 155-09 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لتشكيل لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات و كفيات سيرها
- 3- المرسوم التنفيذي 154-09 المؤرخ في 02مايو 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 276-09، المؤرخ في 30 اوت 2009، المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها، الجريدة الرسمية، عدد50، المؤرخة في 02 سبتمبر 2009
- 5- القرار الوزاري المؤرخ في 23 سبتمبر، المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البنايات، الجريدة الرسمية، العدد 55 ،سنة 2009
- 6- الجريدة الرسمية ، المتضمنة التعديل الدستوري، العدد 54، المؤرخ في 26 سبتمبر 2020

رابعا المحاضرات:

- 1- أولاد العيد الطاهر، قانون البناء ،محاضرات أقيمت على طلبة سنة أولى ماستر عقاري، جامعة عمار ثليجي بالاغواط، غير منشورة، سنة 2021
- 2- أولاد العيد الطاهر، حماية الملكية العقارية، محاضرات أقيمت على طلبة السنة ثانية ماستر عقاري، جامعة عمار ثليجي الاغواط، غير منشورة ،سنة 2022

قائمة المراجع

- 3- الطاهر برايك، العقار الاستثماري / محاضرات القيت على طلبة سنة أولى ماستر عقاري، جامعة عمار
ثليجي بالاغواط ، غير منشورة، سنة 2021
- 4- فردي كريمة، محاضرات قانون البناء موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر تهيئة وتعمير

مواقع الانترنت:

- 1- أسيا غ، جديد تسوية البناءات ومطابقتها في قانون المالية 2020،

<http://www.eldjazairpress.com/>¹