



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ابن خلدون - تيارت
كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
في الحقوق
التخصص: قانون عقاري
بعنوان:

مطابقة البناءات كآلية لتسوية البناءات الفوضوية

تحت إشراف:

* أ/د. بوغرارة الصالح

إعداد الطالبين:

* بن براهيم خالد ياسين

* رخوة حسين

لجنة المناقشة		
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	أ/د. بلقنيشي الحبيب
مشرفا ومقررا	أستاذ التعليم العالي	أ/د. بوغرارة الصالح
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر (أ)	د. قديري محمد توفيق
عضوا مدعوا	أستاذ التعليم العالي	أ/د. بن عمارة محمد

السنة الجامعية

1441 - 1442 هـ / 2020 - 2021 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



كلمة شكر

﴿وَأَمَّا بِنِعْمَةِ رَبِّكَ فَحَدِّثْ﴾

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، أما بعد:

أتقدم بالشكر والعرفان إلى الأستاذ الدكتور *بوغرارة الصالح* على قبوله الإشراف على

هذا العمل وعلى توجيهاته ومساعدته القيمة

كما أتقدم بالشكر والتقدير إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم

مناقشة وتقييم مذكرتنا.

وشكري موصول إلى كافة موظفي وموظفات مكتبة كلية الحقوق والعلوم السياسية

وجزيل التقدير والاحترام لكل طاقم الكلية من العميد إلى الأساتذة اللذين أحاطونا

بالعلم والاهتمام خلال مسارنا الدراسي

إهداء

أهدي عملي هذا و جهدي المتواضع:

إلى من علمني معنى الحياة و الحياء و الحب و التضحية و العطاء، إلى
من تكتحل عيناه برؤية ما جنيت "أبي العزيز حفظه الله وأطال في عمره"
إلى من أضاءت لنا درب الحياة بنور الأخلاق التربية الفضيلة فعلمتنا أن

العلم تواضع و العبادة إيمان و نجاح إلى أمي الغالية

إلى إخوتي وأخواتي

إلى براعم العائلة

إلى أصدقائي وزملائي

و إلى كل أفراد العائلة من الكبير إلى الصغير

و إلى كل الأحبة الذين لم يذكرهم قلبي هذا.

خلاصة

إهداء

أحمد الله عز وجل على منّه وتوفيقه لإتمام هذا البحث

أهدي هذا العمل المتواضع إلى والدي الكريمين أطال الله في

عمرهما ورزقهما الصحة والعافية

إلى إخوتي وأخواتي وأسرتي كل باسمه

إلى أصدقائي وزملائي

إلى كل من ساهم في هذا العمل من قريب أو بعيد

ثم إلى كل من علمني حرفاً أصبح سناً بركة يضيء الطريق

أمامي

حسين

مقدمة

شهدت الجزائر نموا ديمغرافيا كبيرا وذلك خاصة بعد حصولها على الاستقلال، حيث تضاعف عدد سكانها بشكل سريع وكثيف نتيجة النزوح الريفي الذي عرفته الدولة آنذاك، حيث نجد أن أغلب سكان الأرياف قاموا بالانتقال إلى المدن الحضرية بحثا عن العمل وعن مستوى معيشي أفضل، الأمر الذي أدى إلى خلق مشاكل عديدة بالمدن، نذكر من بينها ظهور ما يسمى بظاهرة البناء الفوضوي، ذلك البناء الغير قانوني المخالف لمخططات وأدوات التهيئة والتعمير. أصبحت هذه الظاهرة تدريجيا أكثر انتشارا في كل أنحاء المدن، حيث استفحل هذا النوع من البناءات الأراضي الفلاحية والمناطق الأثرية، وأعطى صورة مشوهة للمنظر العام وأحدث خللا في التركيبة العمرانية للمدينة، ورغبة في تسوية هذه البناءات وتنظيمها تدخل المشرع الجزائري بإصدار مجموعة من القوانين والمراسيم للحد من الظاهرة، نذكر من بينها القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 هـ الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008 المحدد لتقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها (الجريدة الرسمية رقم 44 سنة 2008) حيث حدد طبيعة البناءات المعنية بالمطابقة والبناءات الغير معنية بها، وكذا الإجراءات والسندات المتعلقة بها، وذلك من خلال بعض النصوص التنظيمية الموالية له.

وتكمن أهمية دراسة هذا الموضوع في أنه موضوع شامل شهدته مختلف دول العالم، مما يستدعي البحث له عن حل ويستدعي دراسة معمقة للحد من انتشاره، وكذا الدراية الكاملة للقانون رقم 08-15، ومعرفة مدى مساهمته في تنظيم وتسوية البناءات الفوضوية.

ومن بين الدراسات السابقة التي اعتمدنا عليها في إنجاز هذا البحث نذكر:

- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة لنيل

شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009/2008.

- يوم دراسي حول شرح القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008، مداخلة مديرية الحفظ العقاري حول إجراء المطابقة في ظل أحكام هذا القانون يوم 23 ديسمبر 2009.

ومن بين الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذه المذكرة نذكر:

- ندرة المصادر والمراجع المتعلقة بهذا الموضوع خاصة الكتب.

- النصوص المنظمة لهذا الموضوع غير كافية.

- ندرة الدراسات السابقة.

وللبحث في هذا الموضوع كانت لدينا مجموعة من الدوافع نذكر من بينها:

- التعرف على ماهية البنائيات الفوضوية.

- التعرف على مآل هذه البنائيات.

- إبراز دور القانون رقم 15-08 في القضاء على ظاهرة البنائيات الفوضوية، والسبب الرئيسي

لاختيارنا لهذا الموضوع، هو كونه موضوع مشوق وعملي، حيث يطرح مجموعة من المشاكل

الواقعية، ولكونه أيضا موضوع لم يتم تداوله بكثرة من قبل.

وللإمام بهذا الموضوع ومعرفة مدى تأثير هذا القانون على هذا النوع من البنائيات قمنا

بصياغة الإشكالية التالية:

ما مدى تسوية البنائيات الفوضوية في ظل القانون رقم 15-08؟

واعتمدنا كمنهج لدراسة هذا الموضوع، كل من المنهج الوصفي، وذلك من خلال قراءة

كل المراجع المتعلقة بالقانون 15-08، وكذا المنهج التحليلي لتحليل مختلف النصوص القانونية،

والمراسيم المتعلقة بالتسوية، ومدى فاعليتها في القضاء على البنائيات الفوضوية.

وللإحاطة بجوانب الموضوع قمنا بالاعتماد على خطة ثنائية، تتمثل في فصلين، حيث تطرقنا في

الفصل الأول إلى الإطار العام للبناء الفوضوي وتسوية وضعيته قبل 2008، والذي قسمناه إلى

مبحثين، تناولنا في المبحث الأول ماهية البناء الفوضوي، بينما تطرقنا في المبحث الثاني إلى تسوية
وضعية البناءات قبل 2008. أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى تحقيق مطابقة البناءات في ظل
القانون 15-08، والذي قسمناه بدوره إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم ومجال
ومطابقة البناءات في ظل القانون 15-08، بينما تناولنا في المبحث الثاني إجراءات تحقيق مطابقة
البناءات.

الفصل الأول

الإطار العام للبناء الفوضوي وتسوية

وضعيته قبل 2008

إن البناء الفوضوي ظاهرة اجتماعية ظهرت في الجزائر منذ القدم، الأمر الذي دعا بالمشرع الجزائري، وكذا مجموعة من المفكرين والفقهاء والمختصين في علم الاجتماع بإعطاء مفهوم لهذه الظاهرة من خلال القيام ببعض الدراسات لمعالجتها وكذا التطرق إلى أسباب تفاقمها مع تبيان أهم خصائصها وأنواعها، زيادة على ذلك محاولة إعطاء بعض الحلول أو ما يسمى بتسوية البناء الفوضوية إلى غاية صدور القانون 08-15، وبناء على ذلك قمنا في هذا الفصل بالتطرق إلى النظام القانوني للقانوني للبناء الفوضوي وتسوية وضعيته قبل سنة 2008.

من هذا المنطلق قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول ماهية البناء الفوضوي مع تقسيم هذا الأخير إلى مطلبين، وتطرقنا في المطلب الأول إلى كل من تعريف البناء الفوضوي وخصائصه وأنواعه، وفي المطلب الثاني إلى أسباب ظهوره، أما المبحث الثاني فكان تحت عنوان تسوية وضعية البناء الفوضوية قبل 2008 حيث قمنا بتقسيمه إلى مطلبين: المطلب الأول كان تحت عنوان تسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق الأمر 74-26،¹ والمطلب الثاني تحت عنوان تسوية البناء المعينة بالأمر 01-85.²

ومن هذا المنطلق سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين، حيث نتناول في المبحث الأول ماهية البناء الفوضوي، بينما نتطرق في المبحث الثاني إلى تسوية وضعية البناءات قبل 2008.

¹ - الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 16 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

² - الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 هـ الموافق لـ 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقالاً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

المبحث الأول: ماهية البناء الفوضوي.

إن البناء الفوضوي يعد من المصطلحات الحديثة التي طغت إلى الاستعمال بشكل واسع وكبير، ولغرض ضبط الإطار المفاهيمي لهذا البناء قمنا بدراسة ماهية البناء الفوضوي، حيث قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، تعرضنا في المطلب الأول إلى مفهوم البناء الفوضوي بنوع من التفصيل، وذلك من خلال محاولة التوصل إلى تعريف دقيق له، وكذا تبيان أهم خصائصه، وذكر أهم أنواعه، أما في المطلب الثاني فقمنا بوضع أهم الأسباب التي أدت إلى ظهور البناء الفوضوي.

المطلب الأول: مفهوم البناء الفوضوي.

كما سبق القول أن البناء الفوضوي ظاهرة اجتماعية اهتم بها المشرع الجزائري، ومجموعة من العلماء والفقهاء، وإذن سوف نقوم بتحديد مفهومها في هذا المطلب، أي إعطاء أهم التفاصيل المتعلقة بالبناءات الفوضوية، من خلال تعريفها وذكر أهم خصائصها وأنواعها.

الفرع الأول: تعريف البناءات الفوضوية.

من خلال هذا الفرع سوف نحاول التطرق إلى أهم التعريفات الحديثة لمصطلح البناء الفوضوي وكذا تعريفات مختلف فقهاء وعلماء علم الاجتماع أو الجغرافيا ولاسيما التعريف الاصطلاحي له.

أولاً: مفاهيم وتسميات عن البناء الفوضوي.

تعددت التسميات والمصطلحات بالنسبة للبناء الفوضوي، وهذا الأخير يعد من المصطلحات الحديثة لهذا النوع من البناءات، فمن بين أهم التسميات التي تعد أكثر شيوعاً واستعمالاً هي: البناءات المتدهورة، الأحياء القصديرية، الأحياء الفقيرة، المناطق المتخلفة، السكن

الغير لائق، البناء السري، البناء الغير قانوني، التوسع العمراني الغير منظم، الأحياء الطفيلية،
البنائات الهشة.¹

ثانيا: تعريفات المعاجم والفقهاء للبناء الفوضوي.

إن البناء الفوضوي لم يحظ بتعريف من قبل المشرع الجزائري، ولا بدراسات فقهاء القانون
ولا الاجتهاد القضائي، ولهذا في تعريفنا هذا قمنا بالاستعانة على تعريف فقهاء علم الاجتماع
والجغرافيا لهذه الظاهرة.

01- تعريفات المعاجم:

لقد تطرقت الموسوعة الكبيرة لاروس إلى تعريف البناء الفوضوي كالتالي:

-التعريف الأول:

هو تعريف خاص بالموسوعة الكبيرة لاروس حيث جاء فيها: أن تسمية البناء القصديري
هو تسمية خاصة بنمط معين من البناءات تتواجد في أحياء حضرية للكثير من المدن المهمة
بشمال إفريقيا فهي عبارة عن أكواخ أنجزت بمواد مسترجعة، بالأخص منها المعدنية المتأتية من
الهياكل القديمة (les bidons).²

فهذا التعريف يبين على أن ظاهرة البناء القصديري هي ظاهرة مغاربية المنشأ مع ربط
ظاهرة البناء الفوضوي بظاهرة أخرى كظاهرة الهجرة، وظاهرة الفقر، وظاهرة البطالة، وهي مظاهر
ذات آثار اجتماعية مأساوية.

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009/2008، ص 06.

² - Dictionnaire encyclopédique, grand usuel larousse en 5 volumes 79 oupciges, édition mise a jour au 30juin 1986, larousse, Bordas 1997, France, p123.

-التعريف الثاني:

وهو تعريف خاص بالمنجد الموسوعة قبي: أن البناء القصديري هو عبارة عن سكن هش أنجز عن طريق مواد تشكل أساسا من بقايا أجزاء الولا، والمتحصل عليها بالقرب من حواف بعض المدن الصناعية.¹

فهذا التعريف يركز على الجانب التقني للبناء القصديري فهو بناء غير مقبول تقنيا لا من حيث الهيكل ولا من حيث مواد البناء.

02-التعريفات الفقهية:

أ-التعريف حسب pierre george:

عرّف البناء الفوضوي في أبحاثه: هذا الاسم قد استعمله الباحثون لتمييز السكن الفوضوي الذي وجد نتيجة تكس السكان في المدن الكبرى التابعة للبلدان الأقل نموا، هؤلاء السكان ليس لهم موارد رزق ، جاؤوا من الضواحي واحتلوا مجالا لا يستهان به من المدينة وغالبا جاؤوا من الضواحي واحتلوا مجالا لا يستهان به من المدينة وغالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات.²

وقد بنيت هذه المباني بمواد تحصلوا عليها مجانا من أماكن القمامة أو الموائى أو أماكن التخزين وهي عبارة عن صفائح من القصدير أو القش، وتفتقر تماما إلى أبسط الشروط الصحية، كما تعكس صورة حقيقية عن فقر المساكن الريفية التي جاؤوا منها.

¹ - Dictionnaire encyclopédique, Dictionnaire guillet de la langue française, édition guillet 11 boulevard de sébastopol, 75001, paris, France, p96.

² - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 08.

ب-التعريف حسب **Gérard Phanchere**¹:

يعرف السكن الفوضوي بأنه: الفرنسيين قد عرفوا السكن الفوضوي في شمال إفريقيا، لأن معظم المدن الكبرى في هذا الشمال محاطة بأحزمة من السكن الفوضوي، فهذه الظاهرة تميزت بها شمال إفريقيا، وإن هذا النوع من السكن وجد نتيجة لغياب الدخل الفردي الكافي، وإن الاستثمارات قد سخرت لقطاعات على حساب السكن.²

إن ظاهرة السكن الفوضوي قد ولدت مع تركيز السكان في التجمعات الحضرية هؤلاء السكان الذين ليس لهم عمل، دخل أو إمكانية الحصول على السكن جاروا في هيئة جماعات بسبب غياب العمل في أريافهم.

ج-تعريف فاروق بن عطية:

إن الحي الفوضوي هو ذلك الحي المعزول في ضواحي المدن الكبرى أقيم فوق أرضية اختيرت خصيصا على أساس التخفي وعدم الظهور، وليس على أساس امتيازاتها العمرانية، يتشكل هذا الحي من سكنات هشة أو برارك منجزة من لوائح خشبية، وصفائح حديدية محرومة من مياه الشرب، ولا يتواجد في دائرة التسيير أو اهتمامات الجماعات المحلية.³

د-تعريف بلعادي إبراهيم:

يقول في هذا الصدد: أن أصل نشأة تسمية الأحياء الفوضوية تعود إلى حقبة الاحتلال الفرنسي للمغرب الأقصى والتي تعبر عن مجموع السكنات التي تشكل أحياء قائمة بذاتها.⁴

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 08.

² - زرايبي عبير، وادية ياسمينة، البناء الفوضوي ببلدية السبت -حالة حي الإخوة حميدة-، ولاية سكيكدة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تهيئة المدن، جامعة قسنطينة، 2017/2018، ص 05.

³ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 09.

⁴ - زرايبي عبير- وادية ياسمينة، المرجع نفسه، ص 06.

هـ- تعريف عبد الرحيم حفيان:

البناء الفوضوي هو عبارة عن التجمعات السكانية التي تتميز بعدم شرعية استغلال الأراضي وانعدام عقلانية البناء، وهذا الشكل من البناء أخذ تزايداً مؤخراً.

و- تعريف عبد الفتاح وهيبة:

البناء الفوضوي هو عبارة عن تواصل عدة منازل تتكون عادة من طابق واحد أو عادية تتكون من عدة أحياء ذات أزقة ملتوية تعتمد في نموها التوسع والانتشار باستحواذها على مساحات عامة في المدينة.¹

03- تعريف المصالح التقنية للبناء الفوضوي:

تعرف المصالح التقنية للبناء الفوضوي على أنه: كل بناء مخالف لقواعد الهندسة والتعمير يعتبر بناء فوضوياً.

أ- تعريف المصالح التقنية للبلدية:

تعرف المصالح التقنية للبناء الفوضوي على أنه كل بناء تم إنجازها بطريقة مخالفة لقواعد الهندسة والتعمير، دون مخطط ودون عقد ملكية.

ب- تعريف مكتب الدراسات:

عرف مكتب الدراسات التقنية URBACO بأن السكن الفوضوي هو الوسيط بين القصديري والبناء الذاتي التقليدي، حيث أن السكن القصديري هو ذلك السكن الذي ينجز بمواد بناء تتشكل أساساً من صفائح القصدير، وهذه المساكن لا تتعدى غرفتين وتتميز بالضيق الشديد.²

¹ - عبد الفتاح وهيبة، جغرافية العمران، دار النهضة، بيروت، لبنان، 1973، ص 45.

² - سوامية سمية، بسكري إبتسام، تسوية البناءات الغير الشرعية في ظل القانون 08-15، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2014، ص 10.

ج-تعريف الديوان الوطني للإحصاء:

قسم السكن الغير قانوني إلا ثلاث فئات، وتعتبر مفاهيم غامضة خاصة عندما استعمل عبارة المباني العادية مقارنة بغير اللائقة والتقليدية حيث يرى في المباني العادية على أنها:

- تلك المباني المنحزة بمواد صلبة ضمن شروط صحية مقبولة بها أسقف وبجدران المباني الغير المرمة مرورا بالمباني التي هي ضمن شروط صحية ومقبولة بجدران وأسقف غير صلبة.

- المباني البسيطة التي يدخل ضمنها: المغارة، البركة، الكوخ...¹

04- التعريف الاصطلاحي للبناء الفوضوي:

مصطلح البناء الفوضوي مصطلح مركب من كلمتين، سوف نحاول تعريف كل مصطلح على حدى، ثم تركيبهما من جديد وإعطاء تعريف شامل.

أ-تعريف البناء:

عرّف الفقهاء البناء بأنه: "مجموعة من المواد أيا كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا، او شيئا غير هذا شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار...يستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدي بناء، والعمد التذكارية وما إليها بناء... وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور، وكل ما شيد في باطن أرض بناء"²

ومنه حتى يكون البناء بالمفهوم القانوني يجب أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها من طوب أحمر أو حجارة بيضاء، أو الإسمنت المسلح، وهذه الأخيرة تشكل عن طريق خلط ومزج لمواد البناء من إسمنت ورمل و حصاء وماء وحديد بنسبة معينة.

¹ - زرايبي عبير، المرجع السابق، ص 04.

² - الزين عزري، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص 16.

وكل هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندججت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة لا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت.¹

ب-تعريف الفوضى:

يعد مصطلح الفوضى من المصطلحات الدقيقة والصعبة التعريف، ولكن نجد أن هناك بعض التعريفات من الناحية الفلسفية، عرفت الفوضى على أساس أنها السلطة والقانون والأخلاق، فهو التمرد الخطير على قواعد القانون والأخلاق السائدة في المجتمع. وبالنسبة لموسوعة لاروس فتعرف الفوضى على أنها: حالة الاضطراب الناجم عن غياب السلطة السياسية أو إلى نقص القوانين.²

ج-تعريف البناء الفوضوي:

هو ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة والضابطة للنشاط وحركة البناء والتعمير سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو بعدم التزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو بعدم الإمكانية القانونية الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال.³

الفرع الثاني: خصائص البناء الفوضوي.

البناء الفوضوي يتميز بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيره من البناءات داخل المدينة، وهذا ما سوف نحاول شرحه في هذا الفرع. وتحدد خصائص البناء الفوضوي من خلال الإطار المبني للبنائية، والإطار الغير مبني لها، وتتمثل فيما يلي:

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص11.

² - المرجع نفسه، ص 12.

³ - المرجع نفسه، ص 11.

01-الإطار المبني للبناء:

تتميز البناءات الفوضوية بعدم التخطيط والبرمجة وهذا راجع إلى عدم احترام القوانين المتعلقة بال عمران وحرية السكان في تصميم البناءات كل حسب ذوقه، إذ يختلف البناء من مسكن إلى آخر، وبذلك يمكننا التمييز بين هذه البناءات من حيث المواصفات الخارجية لها والمواصفات الداخلية.¹

أ-من جانب المواصفات الخارجية للبناء:

وهي التي تتحدد بنمط البناء من جهة ومادة البناء من جهة أخرى.

-نمط البناء:

يعكس السكن القدرة المالية والاقتصادية لصاحبه وهو يتناسب طردا مع الإمكانيات المادية للمالك، حيث أن المظهر العام أو الشكل الهندسي الذي يميز الأحياء الفوضوية هو: المسكن الفردي، ذو الطابق الأرضي، والذي يتميز بهندسة معمارية بسيطة وبعدم التنظيم في توزيعها، وبتداخلها، فالاختلاف في المظهر المورفولوجي لمسكن الحي دليل على أن البناءات مخالفة لقوانين البناء والتعمير، كما يعد هذا المؤشر الأساسي في تحديد المستويات الاقتصادية والاجتماعية للسكان، وكذا عدم حصولهم على رخصة البناء المطلوبة قانونا، تجعلهم ليسوا مهتمين بالناحية الجمالية للمسكن أي عدم رغبتهم في تحسين وضعية مساكنهم وعدم تطويره.²

-مادة البناء:

يعتمد سكان هذا النوع من البناءات على مواد البناء المحلية المنخفضة السعر، وبذلك نجد أن نوعية هذه البناءات غير مناسبة وغير لائقة على المظهر الجمالي، وغير قوية لا تتوفر على شروط الأمن والحماية من مختلف الكوارث الخارجية.

¹ - زرايبية عبير، وادية ياسمين، المرجع السابق، ص 08.

² - المرجع نفسه، ص 09.

ب- من جانب المواصفات الداخلية للبناء:

إن أهم الوظائف التي تؤديها هذا النوع من الأحياء هي الوظائف السكنية إلى جانب بعض الوظائف الهامشية كالوظيفة التجارية والخدماتية... الخ.
يتم ضبط المواصفات الداخلية للبناء من خلال تحديد معدل شغل البناية والتجهيزات الداخلية لها.

- معدل أشغال البناية: ويتجلى ذلك من خلال:

* **معدل شغل السكن TOL**: هو معدل يعبر عن مدى اكتظاظ وشدة تزامم المساكن بالأشخاص، وإن معدل شغل المساكن بالأشخاص، وإن معدل شغل المساكن المحدد وطنيا هو 06 أفراد للمسكن الواحد، وهذا متعلق بالبنائيات المنتظمة.¹
بينما معدل شغل المساكن بالنسبة للأحياء الفوضوية يتجاوز هذه النسبة بكثير ويرجع ذلك إلى:
- وجود عائلات بالمسكن الواحد.

- الزيادة الطبيعية العالية جدا (زيادة الولادات مع انخفاض الوفيات).

* **مدل شغل الغرفة TOP**: وهو مؤشر أدق من مؤشر شغل المسكن، حيث يبين الظروف الحقيقية لحياة سكان الحي الفوضوي، وأن شغل الغرفة للأحياء الفوضوية يفوق معدل شغل الغرفة للأحياء المنتظمة ويقدر شغل الغرفة الوطني بـ 2.8 شخص للغرفة الواحدة، ويرجع بسبب ارتفاع شغل الغرفة بالأحياء الفوضوية إلى قلة مساحة الغرف وتواجد عدد كبير في الأسرة الواحدة والذي يتراوح أحيانا من 11 إلى 16 شخص في البيت الواحد والتي تتكون من غرفتين إلى ثلاث غرف وذات مساحة صغيرة.²

¹ - أحمد بوذراع، التطور الحضري والمناطق الحضرية بالمدن الجزائرية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2001/2002، ص 20.

² - زرايبية عبير، وادية ياسمينة، المرجع السابق، ص ص 09-10.

-التجهيزات الداخلية للمسكن: حيث يوضح لنا درجة المساكن بالمطابخ والحمامات والمراحيض أي الوضعية والحالة الداخلية التي يعيش فيها سكان الأحياء الفوضوية، إذ هذه الأحياء تتميز عموماً بـ:

- فيما يخص الحمامات: يسجل الانعدام التام للحمامات في جميع السكنات الفوضوية.
- فيما يخص المطابخ: إن هناك نسبة قليلة من المساكن التي لها مطبخ، أو أغلبية المساكن تستعمل إحدى الغرف كمطبخ، أما المساكن التي لها مطبخ فأغلبيتها لا تتوفر فيها شروط التهوية.
- فيما يخص المراحيض: توجد بنسبة معتبرة من السكنات التي لها مراحيض بالأحياء الفوضوية، وإذا وجدت فلا تكون متصلة في غالب الأحيان بقنوات الصرف الصحي.¹

02-الإطار الغير مبني للبناءية:

إن الإطار الغير مبني للبناءية هو محيطها والذي يتشكل من مجموعة من الشبكات والتجهيزات ولتوضيح الإطار العيني للأحياء الفوضوية نلجأ إلى جانبين مهمين هما:

أ-من جانب الشبكات:

تعد دراسة الشبكات مهمة جداً في الدراسة العمرانية حيث تلعب دوراً هاماً في جلب الراحة والاستقرار للسكان لكونها أحد العناصر المهمة في إنعاش وإعطاء الحي وضعية جيدة بين الأحياء الأخرى، إضافة إلى كونها مؤشر جيد لمعرفة الحالة الصحية والاجتماعية للسكان، كما أن تجهيز أو ربط الأحياء بالشبكات يدخل ضمن جانب الاستفادة بمنافع المدينة، وهذه الشبكات تنفرع إلى 07 أنواع:

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 25.

-شبكة الطرق:

تتميز شبكة الطرق التي تغذي الأحياء الفوضوية بغياب وانعدام التخطيط والتنظير فهي شبكة موجودة لكن غير منظمة ودون شكل هندسي منتظم، كما لا يوجد مخطط عمراني معتمد خاص أو تهيئة للموضع بهذه الأحياء.¹

فهي أحياء عفوية تنتشر فيها المساكن وتتنوع بصفة عشوائية مما يجعلها على استقامة واحدة، وعدم ترك مسافة كافية بين المساكن المتقابلة بشكل ممرات وأزقة ملتوية وضيقة الشيء الذي يؤدي إلى عرقلة حركة المرور داخل الأحياء وعرقلة الإدارة في تقديم المساعدة لسكان هذه الأحياء بتهيئة مناسبة يمددها بمختلف القنوات اللازمة، حيث لن يتم ذلك إلا بعد الشروع بالهدم الجزئي لبعض أجزاء البنايات العمرانية المعمول بها، حتى تمكن من الوصول إلى إنجاز شوارع ذات أبعاد هندسية منتظمة تتماشى مع التشريعات.²

-شبكة مياه الشرب:

يعتبر الماء الصالح للشرب من أبرز المشاكل التي تعاني منها الأحياء الفوضوية إذ أن سكانها يعتمدون على الأحياء المجاورة، ويشترتون المياه من خارج المدينة وبأثمان مرتفعة، وهذه الأخيرة تشكل خطورة على حياة السكان نظرا لسلباتها كانتشار الأوبئة والجراثيم، إذ يعيش سكان هذه المناطق أوضاعا مزرية لانعدام الماء.³

-شبكة مياه الصرف الصحي:

إن للصرف الصحي أهمية بالغة وهذا لكونه يؤثر على صحة السكان من جهة، ويحافظ على نظافة الحي من جهة أخرى، وأن أغلب الأحياء الفوضوية تحتوي على أي شبكة لصرف

¹ - الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر، 1995، ص 65-66.

² - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 26.

³ - المرجع نفسه، ص 27.

المياه القذرة، إذ تتجمع هذه الأخيرة أمام المساكن، حيث يتم تعريفها في الهواء الطلق وفي الوديان، مما يؤدي إلى تلوث المحيط وانتشار الأوبئة.¹

-شبكة الكهرباء:

إن الكهرباء من المنشآت الحيوية والضرورية لمختلف المساكن، حيث نجد أنه ليس متوفر في الأحياء الفوضوية فستعمل هذه الأخيرة أسلاك للتوصيل من قبل الأحياء المجاورة، مما يشكل خطورة نتيجة تداخل الأسلاك مع بعضها البعض، وكما يوجد بعض المساكن مازالت تستعمل الشموع والفوانيس.²

-شبكة الغاز الطبيعي:

تتميز الأحياء الفوضوية بعدم استقامة الممرات وإتواءاتها وضيقها الشديد، مما يصعب من عملية تمديد قنوات الغاز الطبيعي بهذه الأحياء كإعاقة تقنية، وبالتالي أيضا هذا النوع من الشبكات لعدم انتظامه قد يشكل خطرا على السكان.

-شبكة الهاتف:

في هذا النوع من الأحياء نلاحظ انعدام كلي لشبكة الهاتف، وهذا راجع بالدرجة الأولى إلى عدم اهتمام السكان بهذه الشبكة من ناحية، وإهمال السلطات المحلية لهذه الأحياء من ناحية ثانية، وتجدر الإشارة إلى أن سبب تدني رقعة استعمال الهاتف الثابت هو انتشار الهواتف النقالة واستخدامها على نطاق واسع، غير أن نتيجة تطور تكنولوجيا الإعلام والاتصال الجديدة وبالأخص منها الأنترنت والتي يتطلب استخدامها بالضرورة الربط بالهاتف الثابت.³

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 27.

² - زرايبي عبير، وادية ياسمينة، المرجع السابق، ص 10.

³ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 27.

-شبكة الإنارة العمومية:

تعد هذه الشبكة غائبة تماما في هذا النوع من الأحياء بالرغم من أهميتها، حيث نجد على مدار السنة هذا النوع من الأحياء في ظلام دامس، مما يسبب الخوف والقلق في بعض الأحياء.¹

ب-من جانب التجهيزات:

إن التجهيزات والخدمات تلعب دورا هاما وأساسيا في الحياة اليومية للسكان إذ أنها تساهم في رفع مستوى المعيشة وذلك من خلال توفير حاجاتهم ومتطلباتهم الأساسية، حيث نجد أن هذه التجهيزات تنقسم إلى مجموعة من الخدمات:

-الخدمات الصحية:

يقصد بها أماكن العلاج، إذ نجد أن هناك غياب هذا النوع من المرافق في الأحياء الفوضوية، مما يستوجب على السكان الانتقال إلى أماكن مجاورة من أجل العلاج.

-الخدمات الروحية:

في هذه الأحياء لا يوجد مساجد أو أماكن عبادة كهياكل قائمة تابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، بل نجد مجرد مصليات صغيرة، مما يعني ذلك وجود فراغ كبير ومشكل يتمثل في عدم إيصال الرسالة الدينية إلى الناس.²

-الخدمات الإدارية:

يعتمد سكان الأحياء الفوضوية في الحصول على وثائقهم ومتطلباتهم الإدارية بصفة كلية إما من مركز المدينة أو من مراكز الأحياء المجاورة.

¹ - زرايبي عيبر، وادية ياسمين، المرجع السابق، ص 12.

² - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 28.

وبالتالي على الدولة ممثلة في الجماعات المحلية وعلى رأسها البلدية أن توفر المساحات الشاغرة واستغلالها في إنشاء مرافق إدارية معينة، هذا في خدمة الحي وسكانه من جهة وفي خدمة المدينة من جهة أخرى، وذلك بالتقليل من التنقل والحركة، وتفادي الازدحام والفوضى.¹

-الخدمات التعليمية:

بالرغم من عدد المتدربين في مختلف المراحل التعليمية، فإنه لا يوجد في هذه الأحياء أي مرفق تعليمي سواء ثانوية أو إكمالية أو مدرسة ابتدائية، فتلاميذ هؤلاء الأحياء يزاولون دراستهم في الأحياء المجاورة والكثير منهم يتوقف عن الدراسة لعدة أسباب منها الظروف المادية والمزرية للعائلة، وبعد المدرسة عن الحي.²

الفرع الثالث: أنواع البناء الفوضوي.

ينقسم البناء الفوضوي بشكل عام إلى نوعين أساسيين هما:

01- البنايات الفوضوية الصلبة:

وهي تلك البنايات التي أنجزت دون مراعاة لأحكام قانون التهيئة والتعمير، وتتم بالشروع في الأشغال دون الحصول المسبق على رخصة البناء المرفقة بالمخططات التقنية المصادق عليها من قبل البلدية، سواء بالتمديد الأفقي كبناء مساحة أرضية مجاورة لبناية قائمة أو بالتمديد العمودي بزيادة طابق إضافي أو بتغيير هيكل البناية أو بتغيير واجهتها.³

02- البنايات القصدية:

وهي البنايات التي تتواجد في أسفل سلم أو قائمة البنايات الفوضوية المتواجدة في حظيرة البنايات الوطنية وتتميز هذه البنايات بأن جدران هيكلها وسقفها يتشكلان أساسا من مواد

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 28.

² - المرجع نفسه، ص 30.

³ - زرابية عبير، وادية ياسمينة، المرجع السابق، ص 07.

مسترجعة أهمها القصدير وهذه الأحياء محرومة من جميع المرافق والتجهيزات والشبكات فهي تجمعات سكانية خارج محيط اهتمام ومراقبة الإدارة والجماعات المحلية.¹ كما يوجد هناك مجموعة أخرى من التقسيمات للبنىات نذكر أهمها:

1- السكن الغير المخطط:

هو كل بناية أنجزت دون الرجوع إلى أدوات التهيئة والتعمير، حيث أن القانون المعمول به يفرض على كل من أراد البناء طلب رخصة البناء، فهي بمثابة سند رسمي يحدده عقد البناء إذ يصدر من طرف البلدية (APC)، ويأخذ الرأي التقني من مديرية التعمير والبناء والسكن (DUCH).²

2- السكن العشوائي: يضم هذا السكن نوعين من البناء:

أ-سكن عفوي هش:

يطلق عليه اسم البناء القصديري، فهو سكن يبنى بمواد بسيطة كبقايا الخشب وصفائح الحديد وهو متواجد بكثير في المغرب الأقصى وفي مصر ولا سيما الجزائر.³

ب-سكن عفوي صلب:

يتم بناء هذا النوع من السكن بمواد ملائمة أو بالأحرى مواد لاثقة من الجانب الفيزيائي، فهي مشابهة ومطابقة نوعا ما للبنىات القانونية، لكن تبقى عفوية لانعدام تجمع المرافق الأساسية، مقارنة مع السكن القصديري فهي تمثل مساكن محدودة الراحة.⁴

¹ - سؤالية سمية، بسكري إبتسام، المرجع السابق، ص 13.

² - شان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009/2008، ص 54-55.

³ - المرجع نفسه، ص 56.

⁴ - المرجع نفسه، ص 57.

3- السكن الذاتي التلقائي:

هو نوع من أنواع السكن الفوضوي الصلب فهو سكن مكون أساسا من مساكن فردية يسكن بها أفراد الأسرة الواحدة وتبنى هذه المساكن من طرف مالكيها، حيث يتكفل بها من بدايتها إلى نهايتها.¹

4- السكن الذي بني بدون أوراق قانونية رسمية:

يتطور هذا النوع من السكن بسرعة خارج المحيط العمراني الحضري أو يستوطن على الأراضي العمومية والأراضي صعبة التعمير أو البناء عليها وذات وضعية قانونية غير محددة مثل ضفاف الوادي أو المهاجر القديمة، مما جعل المواطن في صراع دائم مع السلطات المعنية خاصة مع البلديات لتسوية وضعيتها.²

5- السكن الناقص التجهيز:

هي تلك السكنات المجردة من الكثير من التجهيزات وهذا لأنها أُنجزت في مراحل تاريخية صعبة، وبالتالي لا تتوفر على التجهيزات اللازمة ولذلك نجد هذا النوع من البناءات في حالة متدهورة بسبب قدمه وعدم تعرضه لعمليات الترميم.

6- مراكز العبور:

وهي مراكز جمعت فيها عائلات كثيرة تضررت مساكنها لظروف معينة فأنشأت مراكز العبور من أجل إيوائهم مؤقتا وذلك لحين إيجاد مساكن لائقة بهم.³

¹ - سوالمية سمية، بسكري إبتسام، المرجع السابق، ص 15.

² - المرجع نفسه، ص 16.

³ - المرجع نفسه، ص 17.

المطلب الثاني: أسباب ظهور البناء الفوضوي.

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى الأسباب التي أدت إلى ظهور البناء الفوضوي وتفاقمه بشكل كبير في المدن الحضرية.

الفرع الأول: الأسباب القانونية والسياسية.

من بين الأسباب التي أدت إلى تفاقم ظاهرة البناء الفوضوي نجد بعض الأسباب القانونية أي بمقتضى مجموعة من النصوص القانونية وأخرى أسباب سياسية والتي يصطلح عليها في وقتنا الراهن بالفساد السياسي.

أولاً: الأسباب القانونية.

وهنا سوف نتطرق إلى أهم النصوص القانونية حسب تسلسلها التاريخي.

01- الثورة الزراعية:

هذه الفترة تبدأ من تاريخ صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية رقم 71-173 المؤرخ في

1971/11/08 وهو الأمر الذي أحدث تغييراً جذرياً في تنظيم الملكية العقارية حيث ألغى

جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة.¹

إن الأمر المتضمن الثورة الزراعية كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية، لتصبح

ملكاً للمجموعة الوطنية أي الدولة وتستغل من المواطنين جماعياً في إطار التعاونيات الفلاحية، ما

عدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن استغلالها جماعياً فتنتقل بصفة فردية.

قد ظهر في البداية أسلوب تسيير ذاتي كطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها

المعمرون، حيث تولى هذه المهمة مجموعة من عمال المزارع وبشكل تلقائي، حيث منح لأولئك

العمال الحق في استعمال واستغلال العقارات الفلاحية التي استولوا عليها عقب رحيل المعمرين،

¹ - سوامية سمية، بسكري إبتسام، المرجع السابق، ص 18.

وحتى لا تنتقل هذه العقارات في عملية المضاربة أصدرت الدولة مرسوم 62-103 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 الذي منع بيع الأملاك الشاغرة واعتبر جميع المعاملات العقارية المبرمة في هذا الشأن باطلة.¹

فقانون الثورة الزراعية أكد على معايير من أجل تأميم الفائض عن الملكية الخاصة وتحجيمها حتى لا تتحول إلى ملكية استغلالية حسب المنطق السائد آنذاك فنذكر منها:

- معيار القدرة على العمل أي لا تتجاوز مساحة الملكية الطاقة الشخصية للمالك أو لعائلته.
- معيار الدخل للمالك (بحيث يؤمم الجزء الفائض من هذا الدخل).
- المعيار الذي يعتمد على نوعية الأرض من حيث الجودة والمردودية (حيث يتم تأميم الأراضي الخصبة ذات المردودية العالية بغرض تحقيق توازن معيشي بين كبار الملاك وصغار المنتجين).²

إن هذه المعايير الفضفاضة التي جاء بها قانون الثورة الزراعية لتحجير الملكية الخاصة وربط ذلك بالقضاء على الإقطاع الذي لا يجد له محل في الجزائر، كل هذا جعل القطاع الخاص يقاوم إجراءات التأميم بكافة السبل القانونية منها والغير قانونية، وأظهر الكثير من الخواص القيام بالبيوع الصورية لتفادي التأميم أو اللجوء إلى البيوع العرفية نظرا لقلّة التعويض الممنوح في حالة التأميم، ومن هنا اكتسب عدة أفراد عقارات فلاحية بعقود عرفية فمنهم من استثمر في فلاحتها، ومنها من حولها من مقصدها وأهمها حتى صارت بور لبيعها مرة أخرى، كأرض للبناء أو يسكنها بنفسه، وكانت هذه هي البداية الأولى من الناحية القانونية لظهور البناء خارج سلطة القانون.³

¹ - سوالية سمية، بسكري إبتسام، المرجع السابق ، ص 19.

² - المرجع نفسه ، ص 22.

³ - المرجع نفسه، ص 25.

02- قانون المستثمرات الفلاحية 87-19 المؤرخ في 08-12-1987:

جاء القانون 87-19 لبيان كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية في إطار القانون 84-16 المؤرخ في 30-06-1984 المتعلق بالأموالك الوطنية الذي كان ساري المفعول آنذاك، وفي ظل دستور 1976 وقد تضمن هذا القانون عدة ثغرات قانونية، حيث أتاح هذا القانون لكل شخص جزائري الجنسية أن يملك أرضا تابعة للأموالك العامة إن قام باستصلاحها ضمن آجال محدودة في القانون والمقدرة بـ 05 سنوات مع إمكانية تحديد المهمة، إذا واجه المستصلح ظروف أو قوة القاهرة حالة دون بلوغ غايات الاستصلاح، فإن الإدارة في هذه الحالة تمنحه فترة إضافية لاستدراك التأخر.¹

بمقتضى القانون 67-19 تم الفصل بين حق الملكية الوقتية الذي يبقى للدولة، وحق الانتفاع الدائم الذي يرجع للفلاح، ويتميز هذا الأخير بأنه حق دائم قابل للتنازل أو النقل أو الحجز عليه، ويمنح لأعضاء المستثمرة على الشيوع ويمنع تجزئة الأرض، حسب نص المادة 23 من القانون 87-19، ومن مميزات حق الانتفاع الدائم أيضا هو حق بالمقابل يتمثل في دفع إتاوة من مستفيدين منه، يحدد وعائها من قانون المالية، ولا يجوز التنازل عن هذا الحق خلال خمس سنوات الأولى ابتداء من تكوين المستثمرة إلا في حالة وفاة أحد الأعضاء.

يعتبر حق الانتفاع وتقييده باحترام شروط خاصة بالمشتري أدى إلى رجوع ظاهرة العقود العرفية التي تم التنازل عنها رغما عن باقي الشركاء، حيث جاء في المادتين 28-29 أنه بإمكان الشركاء رفع دعوى المطالبة بإسقاط حق الانتفاع ضد العضو المخل بالتزامه طبقا للمرسوم 89-59 الذي بين مختلف الإجراءات، وأباحت المادة 30 من المرسوم أعلاه، انه للقاضي أن يخرج عن حياده وأن يتخذ كل إجراء يراه كفيلا لحماية المستثمرة.²

¹ - عجة الجليلي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 144.

² - المرجع نفسه، ص 145.

إن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 90-51 إجراءات بطيئة وتستغرق وقتاً طويلاً يجعل من البناء الذي يتم بمخالفة القانون، وإن تجريد العضو المخل بالتزامه بعضو آخر لا تكون إلا بعد أن يصدر الحكم النهائي إن عدم استخلاف العضو المجرّد من حقه من قبل الأعضاء الباقين لمهلة 03 أشهر يؤدي إلى حل المستثمرة بقوة القانون.

وهذا في نظرنا قصور في النص في حد ذاته، ذلك أن يرفع دعوى لضمان استمرار المستثمرة من قبل أعضائها ضد الشريك الذي أحل بالتزامه أدى إلى نتيجة عكسية، وهذا بحل المستثمرة إذا لم يتفق الشركاء الباقون على شريك جديد.¹

لقد ذهب المشرع إلى إلزام المالك الجديد للعقار الفلاحي في قانون التوجيه العقاري 90-25 لعدم الإضرار لقابلية الأرض والاستثمار وعدم تغيير وجهتها الفلاحية وعدم تجزئتها إلا أنه طبقاً للمرسوم التنفيذي 97-490 الذي يتعارض معه، بحيث يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية كل هذه الإجراءات تبدوا جديدة وإيجابية غير أن الإشكال يكمن في إنشاء لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية قد تأخر رغم نص القانون عليها واستمر هذا الفراغ وبقيت مجرد نظرية، والمشكل الآخر يكمن فيما يلي:

أكدت المادة 36 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل الأراضي الفلاحية خصبة أو خصبة جداً، إلا صنف الأراضي القابلة للتعمير، ونظراً لحجم ظاهرة تحويل الأراضي خلال السنوات الأخيرة رغم وجود التشريعات القانونية والنصوص التطبيقية لحماية الأراضي الفلاحية، وبالرغم من صدور التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14/03/1995 التي دعت جميع الأطراف المعنية إلى تطبيق صارم وفوري لهذه النصوص إلا أن الأهمية الاقتصادية والوظيفية والاجتماعية المنوطة بهذا النوع من

¹ - سؤالية سمية، بسكري ابتسام، المرجع السابق، ص 19.

الأراضي، نصت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري على أن عدم استغلالها يشكل تعسفا في استعمال الحق.

حيث استغل المستفيدون الفرصة لبيع الأراضي بأسعار مرتفعة بسبب إعادة التصنيفات القانونية وبالتالي تنامي البناءات القانونية.¹

03- قانون التهيئة والتعمير²:

جاء القانون 90-29 مبنيا ومحاولا سد الثغرات القانونية التي تضمنها القانون 82-02

المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، حيث هذا الأخير كان يعتبر سكوت الإدارة عن البث في تسليم رخصة البناء خلال مدة 60 يوم المحددة قانونا ويعتبر بمثابة قبول ضمني بمنح الرخصة وبالتالي أثار الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة هي نفسها الآثار التي تنتجها رخصة صريحة، وهذا مما قلل من ضرورة الحصول على رخصة من الناحية الواقعية وأدى إلى عزوف عن طلبها من قبل المواطنين.³

ونظرا للتساهل الذي منحه القانون 82-02 في منح لرخصة حتى في حال تقدير عقد عرفي، فقد تفادى القانون 90-29 هذا الإشكال حيث نص على وجوب أن يكون القبول أو الرفض في كليهما بطريقة صريحة وبتقرير مكتوب يبلغ لصاحب الطلب ضمن الآجال المنصوص عليها في المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الصادر في 28/05/1991، وهكذا لم يعد سكوت الإدارة عن الرد على طلب الرخصة بأنه قبول ضمني بل أصبح سكوت الإدارة عن

¹ - سوامية سمية- بسكري ابتسام، المرجع السابق، ص 21.

² - القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج ر ج ج، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

³ - المرجع نفسه، ص 23.

الرد يعتبر رفض منح الرخصة يخول لصاحب الطلب حق الطعن في القرار أمام القاضي الإداري في إطار دعوى الإلغاء.¹

ثانيا: الأسباب السياسية.

وتتمثل في عدم وجود أجهزة كافية تتوفر على الوسائل لتحسين طرق تسيير ومراقبة التوجه والنمو العمراني، وكذا التأخيرات المسجلة على مستوى تسيير المجال الذي لا يتماشى مع الحركة العمرانية والحركة الاقتصادية.² وكذا الفساد الذي يعم الجانب السياسي.

الفرع الثاني: الأسباب الاقتصادية والاجتماعية.

أولا: الأسباب الاقتصادية:

إن اتساع الأعمال التجارية وتنوعها وظهور الصناعة والمصانع داخل المناطق السكنية بما فيها المدن والضغط الهائل للسكان أدى على ارتفاع قيمة الأرض التي تحتاجها الأنشطة الصناعية، وكذا الأجور الذي يتقاضاها العمال منخفضة جدا، وهذا ما أدى بالفئة البسيطة بالإقامة في المناطق السكنية المهملة.³

ثانيا: الأسباب الاجتماعية.

هي الحالة الاجتماعية التي يعيشها سكان تلك الأحياء حيث تعيش هذه الشريحة من الأفراد حياة مزرية جعلت منه يتخذ البناء الفوضوي مسكنا ومأوى له، ومن هذه الأسباب نذكر:

¹ - سوالمية سمية، بسكري ابتسام، المرجع السابق، ص 24.

² - شنان فوزي، المرجع السابق، ص 57.

³ - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 49.

-أزمة السكن:

تعتبر سبب رئيسي في ظهور البناء الفوضوي وهي نتيجة لعدم التوازن بين العرض والطلب، وكذا الكثافة السكانية الكثيفة التي تشهدها المدن.¹

-النزوح الريفي:

وهو توجه سكان الأرياف والقرى نحو المدن من أجل العمل وتحقيق الحياة المثالية المبتغاة ولكن هذا التنقل أصبح سببا في ظهور البناء الفوضوي، حيث قام سكان الأرياف بإنشاء بنايات مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير من أجل السكن فيها، مما أدى إلى تشوه المدن وانتشار الأحياء الفوضوية.²

¹ - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 50.

² - سوامية سمية، بسكري إبتسام، المرجع السابق، ص 21.

المبحث الثاني: تسوية وضعية البناءات قبل 2008.

اعتمدت السياسة الجزائرية قبل ظهور قانون 08-15 مجموعة من الإجراءات والتدابير لتسوية وضعية البناءات الفوضوية قبل 2008 وهذا ما سوف نحاول التطرق إليه بنوع من التفصيل من خلال هذين المطلبين.

المطلب الأول: تسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق الأمر 74-26.

صدر الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 16 فيفري 1974 ثم جاءت المراسيم التطبيقية له سنة 1976 تحت الأرقام التالية: 76-27، 76-28، 76-29، المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية وكان سبب في إحداث تغيرات جوهرية في الملكية العقارية في المناطق الحضرية، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات، وإذا كان هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي باعتبارها تابعة للبلديات إلا أن الأمر المشار إليه أعلاه والمراسيم التطبيقية، حددت إجراءات تقوم بها البلدية كدمج هذه الأراضي في احتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك، مع مراعاة احتياجاته العائلية.¹

هذه الإجراءات تتمثل في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ أو مبالغ التعويض عن الأراضي المقررة إدماجها ضمن الاحتياطيات العقارية، ثم مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها، وهذه المداولة يصادق عليها الوالي باعتباره سلطة الوصية وأخيرا يأتي قرار الدمج ضمن الاحتياطيات العقارية ثم يتم تسجيل ذلك القرار وشهره في مصلحة الشهر العقاري وبعد كل هذه الإجراءات تصبح العقارات ملكا للبلدية التي توجد في نطاقها، ويكون لهذه الأخيرة أن تقوم ببيعها إلى المؤسسات العمومية أو لصاحب الخواص

¹ - سؤولية سمية، بسكري إبتسام، المرجع السابق، ص 22.

بعد القيام بأعمال التهيئة وتجزئة الأرض إلى قطع للبناء وتحديد الأسعار.¹ وإجراء مداولات بشأن بيع القطع الأرضية، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 76-27 التي أوجبت أن يكون كل بيع موضوع مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يبدي رأيه حول مبدأ نقل ملكية الأرض.

وجدير بالذكر أن المرسوم 76-27 أخضع عمليات البيع إلى قواعد الإشهار الإداري، أما الشهر العقاري لهذه التصرفات فنص عليها المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري وقانون التوثيق والقانون المدني ونصوص أخرى أوجبت الرسمية والشهر لنقل الملكية، وبالتالي كل تصرف لهذه العقارات دون مراعاة قواعد الشهر العقاري، يعتبر باطلا ولا يترتب أي أثر بخصوص نقل الملكية العقارية، والمفروض أن عمليات دمج الأراضي الزائدة عن احتياطات عائلية والاحتياطات العقارية البلدية وبيعها يتم وفق الإجراءات القانونية، وتساهم في تنظيم وتسوية وضعية الملكية العقارية، إلا أن ما يلاحظ عمليا أن البلديات لم تراعى في كثير من الحالات ما أوجبه القانون ففضلت بيع الأراضي للمواطنين من أجل البناء قبل إدماجها ضمن احتياطات البلدية ودون تبليغ وتعويض مالكيها كما باعت للمواطنين منذ سنوات قطع الأرض للبناء دون أن تسلم لهم العقود الرسمية ودون القيام بإجراءات التسجيل والشهر، مما تسبب في إشكاليات ومنازعات عديدة وعرقلة تطور البناء، لاسيما في المدن الكبيرة والمتوسطة كما أثر سلبا على العمليات وجعلها تسير ببطء لأن العديد من المواطنين باعوا أراضيهم بعقود عرفية وأقاموا عليها بنايات مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، أي بناء غير مشروع أو ما يسمى بالبناء الفوضوي الذي أصبح منذ الثمانينات يشغل اهتمام السلطات والرأي العام.²

¹ - بن تيمة عبد الوهاب، تطور الاحكام المؤطرة للاحتياطات العقارية وتأثيرها على الاستثمار، مجلة الفكر، العدد 12، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 72.

² - سوامية سمية- بسكري إبتسام، المرجع السابق، ص ص 23-24.

إن أول إجراء تم الاعتماد عليه في تسوية البناءات الفوضوية قبل 2008 يتمثل في تسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق الأمر 74-26 وهذا ما تم تناوله في هذا المطلب، بالإضافة إلى تبيان كيفية هذا الإجراء من خلال الفرعين الآتين:

الفرع الأول: الدمج النهائي ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية.

إن الأراضي التي تم دمجها ضمن مساحات التعمير للبلدية في شكل مناطق حضرية جديدة، ومناطق سكنية وتجهيزية قبل صدور قانون 90-25 بتاريخ 18 نوفمبر 1990 تم اتخاذ إجراءات قانونية بشأنها نذكر من بينها ما يلي:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي موافق عليها قانونا كانت محلها تسليم رفض للبناء أو رخصة التجزئة.¹

حيث تحول هذه الأراضي بقوة القانون من طرف البلدية إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري التي تضمن تسييرها وذلك من أجل إمكانية متابعة العمليات التي تم الشروع فيها طبقا للمخططات التي تم إعدادها.

إن مبدأ تحويل الأراضي يكون بواسطة المداولة العادية للمجلس الشعبي وتحدد الكيفيات المتعلقة بهذا النقل بواسطة دفتر الشروط بين البلدية والوكالة العقارية ويكون مرفوقا بجميع الوثائق الإدارية والتقنية الخاصة بعمليات التي يتم بواسطتها اكتساب هذه الأراضي، ويتحمل المستفيد أو مستعمل الارض مصاريف العمليات الناتجة عن اقتنائها وهيئتها بما فيها التعويضات المحتملة.²

¹ - ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006، ط2، ص 266.

² - سواملية سمية، بسكري إبتسام، المرجع السابق، ص25.

الفرع الثاني: احتفاظ الملاك الأصليين بملكية الأراضي العمرانية التي لم تكن محل إجراء من الإجراءات القانونية للدمج ضمن احتياطات عقارية.

إضافة إلى الكيفية السابقة يوجد ما يسمى باحتفاظ الملاك الأصليين بملكية الأراضي العمرانية التي لم تكن محل إجراء من الإجراءات القانونية للدمج ضمنة الاحتياطات العقارية للبلدية والتي تعد الطريقة الثانية التي تدخل ضمن الإجراء السابق الذكر.

ومن ثمة يجب أن نشير إلى أن الإجراءات المذكورة أعلاه على سبيل الحصر، وليس على سبيل المثال، ونلاحظ من ذلك أن الأرض التي تم الاستيلاء عليها والقيام بالأعمال المادية عليها مهما كانت من طرف البلدية أو الشخص المرخص له من قبلها يضع مالك الأرض أمام الأمر الواقع.

ولهذا تم إرجاع الأوضاع إلى الحالة التي كانت عليها وهذا تطبيقاً لأحكام القانون المدني المتعلقة بالبناء على ملكية الغير.¹

المطلب الثاني: تسوية البناءات المعينة بالأمر 85-01.

نص قانون التوجيه العقاري على حكم انتقالي يتضمن عملية الاستمرار في تسوية البناءات والاحتلالات الغير شرعية للأراضي التي كانت قائمة قبل 13 أوت 1985، وذلك طبقاً لأحكام القانون 08/85 المؤرخ في 12 نوفمبر 1985 المتضمن المصادقة على الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 والنصوص المتخذة لتطبيقه بغض النظر عن أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

ويهدف هذا القانون إلى حماية الملكية العقارية والتعمير، وذلك بمنع الأشخاص إقامة بناءات كيف ما كان نوعها أو موقعها إلا بعد حصولهم على رخصة البناء تسلمها لهم السلطة

¹ - زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 262.

المختصة، كما أنه يهدف أيضا إلى القضاء على البناء غير المشروع، وتسوية أوضاع الشاغلين للعقارات المبنية أو قطع الأراضي المعدة للبناء اشتروها بعقود مخالفة للقوانين أو حازوها بطرق مخالفة للقوانين.

وبموجب هذا الأمر لاسيما المادتين 13 و 14، والمرسوم رقم 85-212 المؤرخ في

1985/08/13 شرعت الجهات الإدارية المختصة وهي البلديات والولايات لتسوية أوضاع الذين يستغلون فعلا لأراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود غير مطابقة للقواعد المعمول بها وإقرار حقوقهم من تلك العقارات وكذلك جعل البنائات المشيدة مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء وإدخال الإصلاحات الضرورية.

ومن ثمة يتبين لنا أن ثاني إجراء تم الاعتماد عليه هو تسوية البنائات المعنية بالأمر 85-01، حيث تم هذا الأخير من خلال أسلوبين مختلفين، سنتطرق إليهما من خلال ما يلي:

الفرع الأول: تسوية وضعية الأراضي التي كانت محل معاملات غير قانونية بين الأفراد.

أول طريقة تندرج ضمن الإجراء السالف الذكر هو تسوية وضعية الأراضي التي كانت محل معاملات غير قانونية بين الأفراد، وهذا ما سوف نحاول توضيحه ف خلال هذا الفرع.

وفقا للمادة 14 من الأمر 85-01 المؤرخ في 1985/08/13 تدمج الأراضي الملك التي كانت محل الصفقات غير القانونية بين أناس أحياء ضمن الأملاك الخاصة للبلدية التي يوجد في دائرة اختصاصها الأرض المعنية، ويكون على المستفيد من الصفقة أن يرجع على المالك الأصلي، وبعد هذا الدمج جزئا للمستفيد بالدرجة الأولى، إذ ليست هناك ضمان لتعويضه، وكذا للمالك الأصلي الذي تنزع ملكيته ويدع رسما ذا طابع استثنائي للخرينة العامة يقدر بخمسين في المائة تحسب على أساس القاعدة الجبائية المترتبة على نقل الملكية.

هذا وتتم تسوية وضعية الأراضي لفائدة من يحوز الأرض حيازة فعلية، وعليه إذا كان المستفيد من المعاملة لا يتوفر فيه شروط الحيازة سقط حقه في التسوية، فتقوم البلدية بالتسوية بالتنازل لصالحه عن ملكية قطعة الأرض التي كانت معنية بالدمج، وهذا بدافع مقابل على ذلك شريطة أن يلتزم باحترام قواعد التعمير سواء بالنسبة للبناء الذي يكون قد شيده فوق الأرض أو بالنسبة للبناء الذي يعزم تشييده.¹

الفرع الثاني: تسوية وضعية الاحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية.

إضافة إلى الطريقة أو الأسلوب السابق يوجد طريقة أخرى تم الاعتماد عليها في ظل الأمر 01-85 وهي تسوية وضعية الاحتلال الغير شرعي للأراضي العمومية.

لقد شملت العملية لتسوية الاحتلال الغير شرعي للأراضي العمومية حوالي 350.000 حالة على مستوى القطر الوطني، وقد تضمنت إعادة المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 85-212 الصادر في 13 أوت 1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يستغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن في فقرتيهما الثانية والثالثة حالتين للتسوية.

الحالة الأولى:

هي حالة الاحتلال غير المشروع على أراضي عمومية والبناء عليها دون أن يكون للشاغل سند أو رخصة بناء، فمن هذه الحالة يتم التنازل لفائدة الشاغل الفعلي على الجزء الذي استعمل كقاعدة لتشييد البناء غير أن التنازل في هذه الحالة يكون بدفع منها قيمة مواد البناء التي جلبها المستفيد.

¹ - سؤالية سمية، بسكري إبتسام، المرجع السابق، ص 27.

الخالة الثانية:

وهي حالة وقوع احتلال غير شرعي وتشبيده بناء على أساس سند أو رخصة تفيد التصريح بالأشغال، أي أن الشاغل لتلك الأراضي هو حسن النية، ففي هذه الحالة تسوي وضعية قطعة الأرض بالتنازل عن ملكيتها للشاغل الفعلي، على أن يتناول التنازل إلا الجزء الذي استعمل كقاعدة للبناء المشيد، وما فاق ذلك يبقى ملك للبلدية ومقابل التنازل يدفع المستفيد مبلغا نقديا يساوي القيمة التجارية لقطعة الأرض.¹

وفي الأخير نشير إلى أنه لا يمكن أن تتجاوز المساحة الأرضية المعنية بالتنازل في الحالتين المذكورتين حدود الاكتفاء العائلي والمهني المحددين بنصوص تنظيمية.

¹ - سوالية سمية، بسكري إبتسام، المرجع السابق، ص 28.

الفصل الثاني

تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون

15-08

نظرا للمشاكل والفوضى العارمة التي أثارها البناء الفوضوي والغير شرعي في الجزائر، الأمر الذي أدى إلى تدخل المشرع الجزائري بمجموعة من الآليات للحد من هذه الظاهرة، فنذكر من بينها أهم آلية والمتمثلة في القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها حيث أتى به المشرع كوسيلة لتسوية البناء الغير شرعية حيث شمل هذا القانون مجموعة مختلفة من البناء التي تقبل التسوية، واتسم بمجموعة خصائص، وكانت له إجراءات خاصة به في تحقيق مطابقة البناء.

على ضوء ما سبق قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، عالجنا في المبحث الأول مفهوم ومجال مطابقة البناء في ظل القانون 08-15، والذي بدوره قمنا بتقسيمه إلى مطلبين، المطلب الأول كان تحت عنوان مفهوم مطابقة البناء في ظل القانون 08-15 والذي شمل تعريف هذا الإجراء وأهم خصائصه، أما المطلب الثاني فكان تحت عنوان مجال تحقيق مطابقة البناء وإنجازها حيث قمنا بتوضيح أهم البناء المعنية بالمطابقة، ومعايير مطابقة هذه البناء وكذا البناء المستثناة من ذلك، ونتائج عدم مطابقتها.

أما فيما يخص المبحث الثاني فقد عالجنا فيه ما يسمى بإجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، حيث قمنا بتقسيمه أيضا إلى مطلبين، المطلب الأول تناولنا فيه إجراء تنفيذ تصريح بالمطابقة، حيث شمل التصريح والملف المرفق به، وكذا إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية، أما المطلب الثاني فكان تحت عنوان إجراء دراسة طلب تحقيق المطابقة والبت فيه، حيث تطرقنا فيه إلى دراسة طلب تحقيق المطابقة وكذا البت في هذا الطلب.

المبحث الأول: مفهوم ومجال مطابقة البناءات في ظل القانون 08-15.

تحقيق مطابقة البناءات إجراء جاء به القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات

وإتمام إنجازها، وهذا من أجل تسوية البناءات الغير شرعية، حيث سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم هذا الإجراء في المطلب الأول، وتتناول مجال تطبيقه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات.

سوف نتناول في هذا المطلب التعريف القانوني الذي أتى به المشرع الجزائري في الفرع

الأول، وكذا خصائص هذا الإجراء في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف تحقيق مطابقة البناءات.

عرّف المشرع الجزائري تحقيق المطابقة من خلال المادة 02 من القانون 08-15 المؤرخ في

20 جويلية 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على أن تحقيق المطابقة: الوثيقة

الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.¹

ويعني بذلك بأنه عبارة عن عملية إدارية الغرض منها تسوية البناءات بشرط أن تكون

محترمة للقواعد المتعلقة بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

الفرع الثاني: خصائص إجراء مطابقة البناءات.

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون رقم 08-15 بمجموعة من الخصائص،

والتي نوجزها فيما يلي:

* تتميز أحكام وقواعد تحقيق مطابقة البناءات بالطابع المؤقت، إذ تم استحداث أحكام القانون

رقم 08-15 عدة مرات منذ نشره في الجريدة الرسمية في 03 أوت 2008، حيث تم العمل به

¹ - المادة 02 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429هـ الموافق لـ 20 يوليو 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر ج ج، العدد 44، المؤرخة في 03 غشت 2008.

إلى غاية 03 أوت 2013 أي 05 سنوات، ثم يتم تمديد العمل به مرة أخرى طبقا للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 إلى غاية 03 أوت 2016،¹ ولكن لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين لوضعية بناياتهم تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016،² تقضي بزيادة أجل آخر للمعنيين بتسوية بناياتهم وذلك إلى إشهار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة والذي لم يصدر لحد الساعة مما خلق إبهاما حول التمديد ومدته.³

* تتميز أحكام مطابقة البناءات بالإلزامية، وهذا ما نصت عليه المادة 23 / فقرة 02 على أنه:

«من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية»⁴

بالإضافة إلى توقيع جزاءات في حالة مخالفة ذلك، وهذا ما نصت عليه كل من المادتين 81 و 83 من القانون رقم 08-15 والهدف من هذا هو وضع المشرع حد لظاهرة عدم إنهاء البناءات ورغبته في ترقية إطار مبني مطابق لكل قواعد التهيئة والتعمير.⁵

¹ - يوم دراسي حول شرح القانون 08-15 المؤرخ في 20-7-2008 مداخلة مديرية الحفظ العقاري حول إجراءات إعداد وتسليم شهادة مطابقة في ظل أحكام هذا القانون يوم 23 ديسمبر 2009، ص 5 .

² - التعليمات الوزارية رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 الصادرة عن وزارة السمن رقم 1000، المؤرخة في 10 سبتمبر 2009 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 08-15 على أنه: قد تقر تعليق تطبيق أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام وإنجازها وذلك إلى إشعار آخر، وبهذا الشأن يطلق السيد وزير السكن والعمران والمدينة بنشر هذا القرار وتقديمه على أنه تمديد جديد وأخير يمنح للمالكين المعنيين لإتمام إنجاز بناياتهم.

³ - فائزة جدوبي ومليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البناءات الغير مطابقة في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة حمّة لحضر، الوادي، الجزائر، ص 744.

⁴ - ينظر: المادة 23 من القانون رقم 08-15.

⁵ - ينظر: المواد 16-18-81-83 من القانون رقم 08-15.

* يتميز إجراء مطابقة البناء بأنه أسلوب شامل للتسوية ويعني بذلك بأن هذا الإجراء يمتد من تسوية البناء الغير مطابقة أو الغير متممة لتشمل تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناء، حيث ينبغي أن يتم تسوية الأرض الذي شيد فوقها البناء وهذا ما نصت عليه المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أي كرّست مبدأ "حق البناء مرتبط بالملكية"¹

* إن تحقيق مطابقة البناء الغير شرعية أسلوب متأثر بمنهجية معالجة البناء الغير شرعية في ظل المرسوم 85-212 والتعليمة الوزارية المشتركة في 13 أوت 1985 المتعلقين بمعالجة البناء غير المشروع.

فقد اقتبس القانون 15-08 بعض الأحكام من المرسوم والتعليمة المذكورين أعلاه بشكل غير مبرر ككيفية تحديد معايير التسوية المذكورة بالمادة 18 أو عند تحديد البناء المقصاة من إجراء تحقيق المطابقة المذكورة في المادة 16.

المطلب الثاني: مجال تحقيق مطابقة البناء.

إن المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 15-08 المتعلق بمطابقة البناء وإتمام إنجازها أوجب في حالات معينة تسوية البناء الغير شرعية، وهي ما يطلق عليها بالبناء القابلة أو المعنية بالمطابقة، وهذا ما سوف نحاول توضيحه من الفرع الأول، وكذا نقوم بذكر أهم معايير مطابقتها في الفرع الثاني، ونجد أنه من جهة أخرى استثنى بعض الحالات التي لا تخضع للتسوية أي البناء الغير المعنية بالمطابقة، وهذا ما سيتم توضيحه من خلال الفرع الثالث، مع ذكر أهم النتائج المترتبة عن عدم مطابقتها في الفرع الرابع.

¹ - نصر الدين منتصر، ذيايية نعيمة، إجراءات وإشكالات تسوية البناء في إطار القانون 15-08، مجلة التعمير والبناء، جامعة سوق أهراس، ص 178.

الفرع الأول: البناءات المعنية بالمطابقة.

ذكر المشرع الجزائري أهم البناءات المعنية بالمطابقة على سبيل الحصر وذلك من خلال المادة 15 من القانون 15-08 وهي 04 أنواع من البناءات انتهى العمل بها أو في طور الإتمام، وذلك قبل نشر القانون السابق الذكر بالجريدة الرسمية أي 03 أوت 2008، حيث نوجزها فيما يلي:¹

أولاً: البناءات الغير المتممة التي تحصل صاحبها على رخص البناء.

وهي البناية التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ولكن لسبب من الأسباب لم يستطع إتمامها، فهنا على صاحب البناية أن يكمل إنجازها بشكل نهائي وفقا لمواصفات رخصة البناء المسلمة ليتمكن من الحصول على شهادة المطابقة، أي عليه طلب رخصة إتمام الإنجاز.²

ثانياً: البناءات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

ويقصد بها البناءات التي تم صاحبها من إنجازها ولكن غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة له، وهنا يكون الطلب على شهادة المطابقة.³

¹ - ينظر: المواد 14-15 من القانون 15-08.

² - بلحليلي خالد، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون 15-08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، ديسمبر 2017، ص 257.

³ - ينظر: المادة 15 من القانون رقم 15-08.

ثالثا: البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

أي البناءات التي تم إنجازها دون الحصول على رخصة البناء مسبقا، وقد يكون السبب هنا راجع إلى غياب سند الملكية الذي يعد الوثيقة الأساسية والإلزامية لطلب رخصة البناء، وهنا يقوم صاحب البناية بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية.¹

رابعا: البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.

أي البناءات التي لم يتم صاحبها إنجازها ولم يتحصل على رخصة بناءها فهنا على صاحب البناية أن يتقدم بطلب الحصول على رخصة إتمام على سبيل التسوية ثم الحصول بعد الإتمام على شهادة المطابقة.²

الفرع الثاني: معايير المطابقة.

من أجل تسوية العقار وضع المشرع مجموعة من المعايير لا بد من إتباعها والعمل بها وهذا ما نصت عليه المادة 18 من القانون 08-15.³

أولا: الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.

أي معرفة ملكية العقار وتكون بضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية يثبت بأنه هو المالك للأرض المراد بناؤها أو التي تم البناء عليها، وكذا معرفة إذ كانت هذه الأرض تابعة للأمالك العمومية أو أرض تعود ملكيتها للخواص، وتبعا لهذا التمييز يتم تحديد الأراضي التي تقبل البناءات المشيدة فوقها للتسوية ولذلك نميز بين نوعين من البناءات، البناءات المشيدة فوق أراضي

¹ - تسوية البناءات الفوضوية وفق القانون 08-15، نقلا عن: منتدى الماجستير www.tribunalz.com. اطلع عليه

بتاريخ 02 جوان 2021 على الساعة: 15:20.

² - ينظر: المادة من 18 القانون رقم 08-15.

³ - ينظر: القانون رقم 08-15.

عمومية غير تابعة للأملاك العمومية ولا لمزارع عمومية، والبناءات المشيدة فوق أراضي يملكها الخواص.¹

أ-البناءات المشيدة فوق أراضي عمومية غير تابعة للأملاك العمومية ولا لمزارع فلاحية: تنقسم الأراضي العمومية إلى عدة أقسام:

*الأراضي العامة التابعة للأملاك الوطنية: فهذا النوع من الأراضي لا يقبل لا للتملك ولا للتقادم ولا للحجز وبالتالي أي تصرف يقع عليها باطل وبذلك يعتبر البناء عليها بناء غير شرعي لا يقبل التسوية.

* الأراضي التابعة لمزارع عمومية فلاحية: يخضع هذا النوع من الأراضي لتسيير جماعي ولا يقبل أي تصرف واقع عليها.

*الأراضي العمومية غير الأراضي المذكورة سابقا والتي تقبل في بعض الأحيان وضعيتها للتسوية.²

ب-البناءات المشيدة فوق أراضي يملكها الخواص:

إذا كان الباني مالكا للأرض وقام بالبناء عليها دون الحصول على رخصة فيتعين التمييز هنا إذا كان للباني سندات تثبت ملكيته أم لا توجد، فإذا كانت مجوزته وثائق تثبت ملكيته فهنا تتم التسوية دون أي عائق حيث يقوم بطلب الحصول على رخصة البناء وتكون التسوية على أساس مطابقة البناءة لمقاييس التعمير وقواعد البناء أم إذا لم تكن مجوزته وثائق الملكية فتسلم له رخصة بعنوان التسوية ولكنها لا تقوم مقام سند الملكية ولذلك ينبغي عليه تسوية الوضعية المتعلقة بملكية الأرض قبل اللجوء إلى تسوية البناءة المشيدة فوقها.³

¹ - الشريف بجماوي، دفاثر السياسة والقانون "مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية"، معهد الحقوق والعلوم السياسية، العدد11، جوان 2014، ص 169.

² - المرجع نفسه، ص 170.

³ - الشريف بجماوي، المرجع السابق، ص ص 170-171.

ثانيا: احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.

وذلك يعني أن يكون مشروع البناء يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء، بالإضافة إلى توفر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه، وهذا يكون من اختصاص لجنة تقنية مختصة تقوم بالإشراف على كل هذه المقاييس ومراقبة مدى ملائمة البناء لقواعد التعمير والبناء.

ثالثا: تخصيصها أو استعمالها.

أي الهدف من وراء البناء فإذا كان البناء مخصص للسكن فهنا لا يوجد إشكال فتسوى وضعيته مباشرة أما إذا كان الهدف من البناء هو ممارسة نشاط ما وكان هذا الأخير غير مشروع أو ينطوي على إزعاج فيتعين في هذه الحالة الفصل بين العمل والبناء فتسوى وضعية الأرض والبناء أما النشاط فلا يخصص به حتى يتم التأكد من تغييره أو تعديله.

رابعا: موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

ويتمثل ذلك في تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات والكهرباء والغاز والماء وشبكات الصرف الصحي والطرق والمواصلات السلوكية واللاسلكية، ولكي تتم عملية التسوية بشكل صحيح يجب على المكلفين بعملية التسوية أن يكونوا على دراية تامة بجميع العناصر التي يتكون منها كل صنف من البناء من خلال الاستعانة بالتقارير والتحقيقات التي يقوم بها الأعدان المؤهلين وأن يقوموا بدراساتها ليتمكنوا من الحكم على بناية بأنها قابلة للتسوية أم لا.¹

¹ - دوار جميلة، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت، سكيكدة، ص 307.

الفرع الثالث: البناء الغير معنية بالمطابقة.

وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري من خلال القانون 08-15 في المادة 16:¹

-البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها كالبناءات المنجزة تحت أعمدة الكهرباء أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.

- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم الأثرية والتاريخية وبمحافظة البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

- البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

- البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.

- البناءات المشيدة حرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.²

*كما أضافت التعليم رقم 09/1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق

أحكام القانون 08-15 مجموعة من الحالات الأخرى الغير قابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في:³

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

¹ بنظر:المادة 16 من القانون 08-15.

² - نصر الدين منصور دبايبي، المرجع السابق، ص 180.

³ - التعليم الوزاري الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

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

- البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للموقع ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبناءات العشوائية الفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.

- البناءات التي تعيق أو تضر بتشيد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (خط اليسار، أحواض سفوح السدود، مواقع التنقيب على المحروقات ومواقع توسيع الموانئ والمطارات)

- كما لا تخضع للتسوية البناءات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناية لحين إصدار حكم نهائي بالإضافة إلى البناءات المشيدة بعد سنة 2008.

وتجدر الإشارة أن الحالات السابقة تكون محل رفض بناء على تقارير المصالح والمؤسسات المعنية.

الفرع الرابع: نتائج عدم المطابقة.

كل بناية من البناءات السالفة الذكر التي لا تقبل التسوية فهي معرضة للهدم وهذا معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين¹، وهذا ما جاءت به المادة 17 من القانون 08-15 والذي جاءت مطبقة لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث تتم عملية الهدم بقرار تتخذه لجنة ولائية والتي تحدد الأجل الذي يتعين أن يقوم خلاله الشاغل بعملية الهدم.²

وهنا تختلف إجراءات الهدم باختلاف قطعة الأرض المشيد عليها البناء بحسب ما إذا كانت أرض

عمومية أو ملكا للخواص وهو ما سنوضحه فيما يلي:³

¹ - ينظر: المادة 17 من القانون 08-13.

² - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (المادة 76).

³ - الشريف بجماي، المرجع السابق، ص 172.

أولاً: البناءات المشيدة فوق أراضي عمومية.

على اللجنة الولائية أن تقوم بإنذار الشاغل بهدم البناء فإذا انقضى الأجل المحدد للهدم ولم يتم بذلك فهنا يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائياً بالهدم مع تحمل الشاغل لكافة المصاريف.

ثانياً: البناءات المشيدة فوق أراضي تابعة للخواص.

في هذه الحالة نكون أمام بناية شيدت فوق أرض ملك للخواص وكانت الأسباب التي تمنع تسويتها تقوم على أساس المصلحة العامة، فإنه يتعين تنفيذ إجراء نزع الملكية ولا يترتب على نزعها من أجل المنفعة العامة إلا تفويض الأرض العارية أما البناية فلا يتم التعويض عنها لأنها غير مشروعة.¹

¹ - الشريف بجماي، المرجع السابق، ص 173.

المبحث الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناء.

إجراءات تحقيق مطابقة البناء هي تلك التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناءات الغير شرعية حيث نص عليها المشرع الجزائري بنوع من التفصيل من خلال القانون 08-15 بدءا من إجراء تنفيذ التصريح بمطابقة البناء الغير شرعي إلى دراسة طلب تحقيق المطابقة والبث فيه وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال المطالب الآتية:¹

المطلب الأول: إجراء تنفيذ تصريح بمطابقة البناء.

يعتبر أول إجراء يتخذ لتسوية البناءات المعنية بالمطابقة حيث يودع صاحب البناء ملف التسوية على مستوى البلدية من أجل التصريح بمطابقة تلك البناءة، وهذا ما سنبينه من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: التصريح والملف المرفق به.²

لقد ألزم المشرع الجزائري في المادة 23 من القانون 08-15 كل من المالك وأصحاب المشاريع أو المتدخل المؤهل المعنيين بمطابقة البناءات أن يتموا بناياتهم وأن يتقدموا أمام السلطة المختصة من أجل التصريح بمطابقة بناياتهم ويكون ذلك في شكل طلب للتسوية حسب النموذج المعد لهذا الغرض على أن يحرروا هذا التصريح في خمس نسخ طبقا لاستمارة، وهذا ما حددته المادة 24 فقرة 2 من نفس القانون السالف الذكر.

ويجب أن يحتوي هذا التصريح على مجموعة من البناءات تم النص عليها في المادة 25 من نفس القانون والتي تتمثل في الآتي:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.

- طلب تحقيق مطابقة البناءة أو رخصة إتمام الإنجاز.

¹ - فائزة جروني، مليكة بطينة، المرجع السابق، ص 746.

² ينظر: المواد 23، 24، 25 من القانون 08-15.

- عنوان البناية وحالة لاتقدم الأشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة بناء.
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء.
- كما يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل وثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.
- ويحدد محتوى الملف المرفق بالتصريح عن طريق التنظيم.
- حيث يتكون الملف المرفق مع التصريح بمطابقة البناية من سند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة الرسم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء، وأي وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة الإثبات، أن تشييد البناية سابق على تاريخ 30 أوت 2008.
- حيث يضاف إليه الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراء التصريح بمطابقة البناء وهي كالاتي:¹
- 1- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام حسب المادة 19 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008.
- أ- فيما يخص البناية غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:
- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها بعده مهندس معماري معتمد.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.
- أجل إتمام البناية بقيمة مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون 08-15.

¹ - ينظر: المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 يتضمن إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، ج ر ج ج، العدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

- ب- فيما يخص البناية الغير متممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:
- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
 - مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.
 - وثائق مكتوبة وبيانية يعدها المهندس المعماري أو المهندس المدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
 - أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون 15-08.
- 2- عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة،
- كما جاء في المادة 20 من القانون 15-08:
- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
 - مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500.
 - المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.
 - مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصائص الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
- 3- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة رخصة بناء
- كما جاء في المادة 21 من القانون 15-08:
- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه في طلب رخصة البناء.
 - بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

4- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة رخصة

بناء كما جاء في المادة 22 من القانون 08-15:

- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة

بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص

تسليم رخصة البناء.

- أجل إتمام البناء يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون

08-15.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

الفرع الثاني: إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية.

بعد استيفاء كل الملف السالف الذكر يقوم المصريح بإيداعه مع التصريح لتحقيق مطابقة

بناية لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية مقابل وصل استيلاء

يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصريح وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم

09-154.¹

ثم يدون هذا التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي

البلدي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً.

¹ - ينظر: إلى المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

وفي حالة طلب تسوية بناية غير متممة يضيف صاحب التصريح تصريحاً كتابياً يعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي يوقف الأشغال ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة. وهذا ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.¹

وتحت طائلة العقوبة المنصوص عليها في هذا القانون يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناءة وإذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه يقوم الأعوان المعنيون لهذا الغرض بالمعينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن، وهذا ما نصت عليه المادة 08 من نفس المرسوم السابق الذكر.

المطلب الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة والبت فيه.

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى الإجراء الثاني لتحقيق المطابقة والمتمثل في دراسة طلب تحقيق المطابقة في الفرع الأول، وكذا عملية البت فيه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: دراسة طلب تحقيق المطابقة.

بعد الانتهاء من الإجراء السابق الذكر والمتمثل في إيداع التصريح تنطلق مرحلة دراسة التحقيق في طلب التسوية حيث تمر هذه الأخيرة على مستويين:

- على مستوى مصالح التعمير للبلدية.

- على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية.

أولاً: على مستوى مصالح التعمير للبلدية.

يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة القيام بزيارة البناءة في خلال 08 أيام التي تلي إيداع التصريح، وذلك من أجل معاينة عدم مطابقة البناءات مع المعلومات المقدمة من صاحب التصريح، وهذا حسب المادة 27 من القانون 08-15 ويترتب على معاينة عدم المطابقة

¹ - ينظر: المواد 07-08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة يبين فيه بصفة دقيقة حالة البناء ومكان وجودها وما يجاورها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناءة وإذا لم توقف هذه الأشغال فوراً في حالة عدم الإتمام يجب على الأعوان غلق الورشة.¹

وبعد إبداء أعوان البلدية المكلفين بالتعمير رأيهم حول التصريح المقدم بالخانة المخصصة لهم بالتصريح يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي 04 نسخ من الملف مرفقة بمحضر المعاينة والرأي الملعل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال 15 يوم التي تلت إيداع الملف إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو إلى لجنة الدائرة، وهذا ما نصت عليه المادة 28 من القانون السالف الذكر، وذلك بالنظر إلى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء لهذه البناءات ويجب على المصالح التقنية للبلدية أن تشير في المحضر للطبيعة القانونية لقطع الأراضي.²

ثانياً: على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية.

وهنا تقوم مديرية التعمير والبناء بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة خلال 30 يوم من الاستيلاء ثم تقوم بجمع الموائقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة التي تحددها عن طريق التنظيم، ويتم الرد في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها وتعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب على أن يتضمن جواب هذه المصالح ملفاً يرفق بطلب الرأي.³

والجدير بالذكر أن هذه المدة المحددة لهذه المصالح للرد في الآجال المحددة غير كافية نظراً لتعقيدات بعض الملفات وكثرتها والتي يمكن أن ترد بعد هذه الآجال بصراحة بالرفض.

¹ - ينظر: المواد 27-28 من القانون رقم 08-15.

² - سوامية سامية ويسكري إبتسام، المرجع السابق، ص 47.

³ - ينظر: المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

أما عن طبيعة دراستها للملفات فهي تبدي الرأي من خلال تسجيل ملاحظاتها بمحضر اللجنة ولا تقرر قبول الملف من عدمه إذ يعتبر دورها مساعدا وموجها للجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء التي تتخذ القرار في الملف.

بعد ذلك تعد مديرية التعمير للهندسة والبناء ملفا لكل تصريح يحتوي على التصريح كما تقدم به المصرح، الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية، الرأي المعلل للغدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها ورأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

الفرع الثاني: البث في طلب تحقيق المطابقة.

بعد إجراء دراسة طلب تحقيق المطابقة تتأتى عملية البث في هذا الطلب حيث تتم هذه

الأخيرة من قبل لجنة الدائرة ولجنة الطعن، وهذا ما سنوضحه من خلال الآتي:¹

أولا: البت في تحقيق مطابقة البناء على مستوى لجنة الدائرة.

يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 09-155 تشكيلي لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت

في تحقيق مطابقة البناء وكيف تم سيرها.

أ-تشكيلتها:

حيث نجد أن لجنة الدائرة وفق هذا المرسوم تتشكل من:

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الانقضاء رئيسا.

- مفتش الاملاك الوطنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا.

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة.

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.

¹ - ينظر: المادة 32 من القانون 08-15.

- رئيس القسم الفرعي للري.
 - ممثل مديرية البيئة للولاية.
 - ممثل مديرية السياحة للولاية.
 - ممثل مديرية الثقافة للولاية.
 - ممثل الحماية المدنية.
 - رئيس مصلحة التعمير للبلدية المضيفة.
 - ممثل مؤسسة سونلغاز.¹
- يمكن للجنة الدائرة أن تتعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها. وحيث تحدد القائمة الإسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي في حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء، يتم استبداله حسب الأشكال نفسها، وهذا ما نصت عليه المادة 03 من نفس المرسوم.

ب- كفاءات سيرها:

- الأمانة التقنية:

حيث نصت المادة 43 على ما يلي: للجنة الدائرة في إطار سيرها أمانة تقنية تكلف بما يأتي:

- «- استيلاء إيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات.
- تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعا لتاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات لجنة الدائرة.
- إرسال الاستدعاءات غلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الأعمال.
- تحديد محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى.

¹ - ينظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفين بالبث في تحقيق مطابقة البناءات وكفاءات تسييرها، ج ر ج، العدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

- تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.

- إعداد التقارير الفصلية عن النشاط. «

-اجتماعات (دورات):

نصت المادة 05 من نفس المرسوم على ما يلي:

«تجتمع لجنة الدائرة في مقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية وفي كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات غير عادية.

يبلغ رئيس لجنة الدائرة الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل 08 أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.»

-المداولات:

نصت المادة 07 من المرسوم السابق الذكر على ما يلي:

«لا تصح مداولات لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل.

وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد أجل لا يتجاوز 08 أيام الموالية.»¹

اختصاصاتها:

تقوم لجنة الدائرة بدراسة الملفات المتعلقة بطلبات التسوية المخول لها من قبل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على أساس المعلومات المقدمة من قبل صاحب التصريح والآراء المعللة من قبل المصالح التقنية والإدارات التي تمت استشارتها والرأي المعلل لمصالح التعمير بالبلدية وكذلك الرأي المعلل لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية كما أن عمليات الدراسة قد تتطلب الاستعانة ببعض التحقيقات الإضافية على أرض الميدان كالخبرة، كما نصت المادة 06 من نفس

¹ - ينظر المادة 07 من المرسوم 09-155.

المرسوم على أنه يمكن للجنة أن تطلب أي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال في إطار دراسة الملفات.¹

ولهذا الغرض يلتزم كل من أعوان البلدية أو قسم البناء والتعمير أو هيئة مختصة الاستعانة بخبير لتوضيح بعض المسائل التقنية مع الأخذ بعين الاعتبار المسائل المذكورة في المادة 18 من القانون 08-15 السالفة الذكر.

مع ضرورة الفصل بين طلبات تسوية القاعدة العقارية من جهة وطلب تسوية البناء من جهة ثانية، وتبعا لنتائج الدراسة والتي يجب أن لا تتجاوز 03 أشهر ابتداء من تاريخ استلام لجنة الدائرة ملفات التسوية فإن هذه الأخيرة تفصل في نهاية أعمالها، حيث أنه إذا كان ملف طلب تحقيق المطابقة أو إتمام الإنجاز المعروض يستوجب تسوية مسبقة للعقار فعلى لجنة الدائرة بالضرورة القصوى أن تشير إلى ذلك في المحضر، وفي هذه الحالة يجب على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود ملكية.²

ثانيا: البث في تحقيق مطابقة البناء على مستوى لجنة الطعن.

أ- تشكيلتها:

حيث تنص المادة 13 من المرسوم 09-155 على:

«تشكل لجنة الطعن من:

- الوالي رئيسا.

- رئيس المجلس الشعبي الولائي.

- عضوين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهم.

¹ - ينظر المادة 06 من المرسوم 09-155.

² - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

- مدير التعمير والبناء.
- مدير الأملاك الوطنية.
- مدير المحافظة العقارية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الأشغال العمومية.
- مدير الموارد المائية.
- مدير الطاقة والمناجم.
- مدير البيئة.
- مدير السياحة.
- مدير الثقافة.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعين.

يمكن للجنة الطعن أن تتعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعد في أشغالها.¹

ب- كيفية تسييرها:

-أمانة تقنية: للجنة الطعن أمانة تقنية نصت عليها المادة 17 من المرسوم من المرسوم 09-155

حيث تكون الملف بما يلي:²

«-استلام ملفات الطعون.

-تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها.

-تحضير اجتماعات لجنة الطعن.

-إرسال إستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن.

¹ - ينظر: المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-155.

² - ينظر: المادة 17 من المرسوم التنفيذي 09-155.

- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى.

- تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون.

- إعداد التقارير الفصلية عند النشاط. «

-اجتماعات:

حيث نصت المادة 14 من المرسوم السالف الذكر على أنه: «تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية

بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك»¹

-المداولات:

حيث نصت المادة 15 من نفس المرسوم على ما يلي:

«لا توضع مداولات لجنة الطعن إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل» ونصت المادة 16

من نفس المرسوم على أن: «اللجنة تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من

المصرح»²

-الاختصاصات:

تقوم لجنة الطعن بكل أي تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل بقرار

لجنة الدائرة.

¹ - ينظر: المادة 14 من المرسوم التنفيذي 09-155.

² - ينظر: المادة 15 من المرسوم التنفيذي 09-155.

ترسل اللجنة الطعن عند نهاية الأشغال دراسة الطعون المعلومات والوثائق والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ استلامها الطعن والتي تبث نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب.

وترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام، ويمكن لهذا الأخير أن يقوم برفع دعواه أمام المحكمة الإدارية المختصة وذلك خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.¹

¹ - الشريف بجموي، المرجع السابق، ص 17.

خلافتی

من خلال دراستنا لموضوع البناء الفوضوي تبين لنا أن المشرع الجزائري لم يبق مكتوف الأيدي، بل سعى إلى إيجاد مجموعة من الآليات والتدابير للحد من هذه الظاهرة حفاظا على الطابع العمراني للمدن الجزائرية، وكذا الرونق الجمالي لها حتى يتجلى ذلك من خلال إصداره للقانون رقم 08-15، والمراسيم التنظيمية التابعة له.

ولكن الواقع لم يثبت ذلك بحيث أن هذا القانون لم يحقق الهدف المبتغى، وهو القضاء نهائيا على هذه البنايات الغير شرعية، فهذا من جهة يسبب عزوف الكثير من المواطنين وعدم رغبتهم بالتوجه إلى المصالح المعنية للقيام بالتسوية، ومن جهة أخرى بسبب عدم كفاية الإجراءات المتخذة، وكذا وجود بعض الثغرات في محتوى هذا القانون، وعلى ضوء هذا توصلنا إلى مجموعة من النتائج نجملها فيما يلي:

- المدة الزمنية المنصوص عليها في هذا القانون غير كافية للتحقق من الملف المتعلق بطلب التسوية وإبداء الرأي فيه.
- غياب عملية التحسيس والإعلام بأهمية الإجراءات والأهداف المنشودة من القانون رقم 08-15.
- تمديد العمل بهذا القانون من عدمه بقي غامضا إلى غاية اليوم مما أدى إلى تدهور مفعوله.
- أزمة السكن.

وعلى ضوء هذه النتائج نقترح مجموعة من التوصيات:

- القيام بعمليات التحسيس وإعلام المواطنين بأهمية هذا القانون وكذا العقوبات المقررة عند مخالفته.
- إتباع أسلوب السكنات الإيجارية لتفادي أزمة السكن.
- تشجيع السكنات الاجتماعية.
- تشجيع السكنات الريفية في المناطق الريفية وبلورتها بصيغة جديدة في جوار المدن.

- تشجيع البحوث والدراسات الجامعية للبحث عن أنماط جديدة لمواجهة البناء الغير مشروع واقتراح حلول من شأنها الحد من نموها.

- أمام هذا الوضع ومع تأزم الوضعية العمرانية في الجزائر فإن التمديدات المتكررة لن تحل مشكلة البناء الغير شرعي بقدر ما قد تسبب زيادة تأزمها ولذلك يجب اتخاذ إجراءات جديدة وسريعة من أجل إصدار قانون جديد يتصف بالديمومة والفعالية يحمل في طياته أحكاما متكاملة سهلة التطبيق وواضحة تشمل الماضي بالحد والمعالجة وتحمل نظرة إستشرافية للمستقبل العمراني في الجزائر.



قائمة المصادر والمرجع

قائمة المراجع

أولاً: النصوص التشريعية والتنظيمية.

أ- النصوص التشريعية:

1- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 16 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

2- الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 هـ الموافق لـ 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

3- القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير ، ج ر ج ج، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

4- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 هـ الموافق لـ 20 يوليو 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر ج ج، العدد 44.

ب- النصوص التنظيمية:

5- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 يتضمن إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر ج ج، العدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

6- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات تسييرها، ج ر ج ج، العدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

7- التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

8- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كيفية تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

9-التعليمة الوزارية رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 على أنه: قد تقرر تعليق تطبيق أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام وإنجازها وذلك إلى إشعار آخر، وبهذا الشأن يطلق السيد وزير السكن والعمارة والمدنية بنشر هذا القرار وتقديمه على أنه تمديد جديد وأخير يمنح للمالكين المعنيين لإتمام إنجاز بنائهم.

ثانيا: الكتب.

10-الزين عزري، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.

11-الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر، 1995.

12-عبد الفتاح وهيبة، جغرافية العمران، دار النهضة، بيروت، لبنان، 1973.

13-عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.

14-ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط2، 2006.

ثالثا: الأطروحات والرسائل الجامعية.

15-تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة

الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009/2008.

16-شنان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الإنسانية

والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009/2008.

17-أحمد بوزراع، التطور الحضري والمناطق الحضرية بالمدن الجزائرية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر،

جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2002/2001.

18-سوالية سمية، بسكري إبتسام، تسوية البناءات الغير الشرعية في ظل القانون 08-15، مذكرة

تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قلمة، 2014.

19-زرابيبة عبير، وادية ياسمينة، البناء الفوضوي ببلدية السبت -حالة حي الإخوة حميدة-، ولاية

سكيكدة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تهيئة المدن، جامعة قسنطينة، 2018/2017.

رابعاً: المقالات والمجلات.

20- بلجيجالي خالد، الآليات القانونية لتسوية البنائات غير الشرعية وفقاً لأحكام القانون 08-15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، ديسمبر 2017.

21- بن تيمة عبد الوهاب، تطور الأحكام المؤطرة للاحتياطات العقارية وتأثيرها على الاستثمار، مجلة الفكر، العدد 12، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

22- نصر الدين منتصر، ذيايبي نعيمة، إجراءات وإشكالات تسوية البنائات في إطار القانون 08-15، مجلة التعمير والبناء، جامعة سوق أهراس.

23- الشريف بجموي، دفاتر السياسة والقانون "بمجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنائات الفوضوية"، معهد الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جوان 2014.

24- فايزة جدوني ومليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البنائات الغير مطابقة في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة حمة لخضر، الوادي، الجزائر.

25- دوار جميلة، البنائات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت، سكيكدة.

خامساً: الملتقيات والمدخلات العلمية.

26- يوم دراسي حول شرح القانون 08-15 المؤرخ في 20-7-2008 مداخلتة مديريةية الحفظ العقاري حول إجراءات إعداد وتسليم شهادة مطابقة في ظل أحكام هذا القانون يوم 23 ديسمبر 2009.

سادساً: المراجع باللغة الأجنبية.

27- Dictionnaire encyclopédique, Dictionnaire guillet de la langue française, édition guillet 11 boulevard de sébastopol, 75001, paris, France.

28- Dictionnaire encyclopédique, grand usuel larousse en 5 volumes 79 oupciges, édition mise a jour au 30 juin 1986, larousse, Bordas 1997, France.

سادساً: المواقع الإلكترونية.

29- www.tribunal.dz.com

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

.....	كلمة شكر
.....	الإهداء
أ	مقدمة
الفصل الأول: الإطار العام للبناء الفوضوي وتسوية وضعيته قبل 2008	
05	المبحث الأول: ماهية البناء الفوضوي
05	المطلب الأول: مفهوم البناء الفوضوي
05	الفرع الأول: تعريف البناءات الفوضوية
12	الفرع الثاني: خصائص البناء الفوضوي
19	الفرع الثالث: أنواع البناء الفوضوي
22	المطلب الثاني: أسباب ظهور البناء الفوضوي
22	الفرع الأول: الأسباب القانونية والسياسية
27	الفرع الثاني: الأسباب الاقتصادية والاجتماعية
29	المبحث الثاني: تسوية وضعية البناءات قبل 2008
29	المطلب الأول: تسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق الأمر 26-74
31	الفرع الأول: الدمج النهائي ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية

الفرع الثاني: احتفاظ الملاك الأصليين بملكية الأراضي العمرانية التي لم تكن محل إجراء من

الإجراءات القانونية للدمج ضمن احتياطات عقارية..... 32

المطلب الثاني: تسوية البناءات المعينة بالأمر 01-85 32

الفرع الأول: تسوية وضعية الأراضي التي كانت محل معاملات غير قانونية بين الأفراد33

الفرع الثاني: تسوية وضعية الاحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية..... 34

الفصل الثاني: تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون 08-15

المبحث الأول: مفهوم ومجال مطابقة البناءات في ظل القانون 08-15..... 38

المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات 38

الفرع الأول: تعريف تحقيق مطابقة البناءات..... 38

الفرع الثاني: خصائص إجراء مطابقة البناءات 38

المطلب الثاني: مجال تحقيق مطابقة البناءات 40

الفرع الأول: البناءات المعنية بالمطابقة..... 41

الفرع الثاني: معايير المطابقة..... 42

الفرع الثالث: البناءات الغير معنية بالمطابقة 45

الفرع الرابع: نتائج عدم المطابقة..... 46

المبحث الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات 48

المطلب الأول: إجراء تنفيذ تصريح بمطابقة البناءات 48

48	الفرع الأول: التصريح والملف المرفق به
51	الفرع الثاني: إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية
52	المطلب الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة والبت فيه
52	الفرع الأول: دراسة طلب تحقيق المطابقة
54	الفرع الثاني: البث في طلب تحقيق المطابقة
62	خاتمة
65	قائمة المراجع
69	فهرس الموضوعات