

شهادة مطابقة البناء طبقا لقانون 08-15: من شهادة لاستغلال المبنى

الى شهادة تسوية

سي مرابط شهرزاد، باحثة دكتوراه جامعة الجزائر 1

ملخص:

نتيجة تدهور النسيج العمراني وتشويه الجمال العمراني من قبل البناءات الغير مكتملة والغير مطابقة للرخص صدر قانون المطابقة رقم 08-15 ، حيث نص على أن كل مستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة باستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لكن أمام عجز الإدارة على التحكم في البناء العشوائي وضخامة مشكل البناء الغير شرعي اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعضها، مما يجعل القانون رقم 08-15 قانون تسوية أكثر من مطابقة نتيجة الواقع العمراني الذي عليه فان تفعيل قانون المطابقة وتطبيقه يتطلب تفعيل دور الهيئات الرقابية وصرامة الجزاءات المفروضة على المخالفين والعمل على تكريس وعي عمراني لدى المواطنين.

ABSTRACT:

As a result of deterioration of urban fabric and distortion of urban beauty by incomplete and non-conforming buildings, the conformity law No° 15-08 was issued, Where it is stipulated That each beneficiary of the building permit upon the completion of the construction Works and the preparation Works by extracting the certificate of conformity to the Works performed with the provisions of the building permit ,However, in the face of the administration's inability to control the enormous illegal construction problem, the state has taken new measures to settle the status of some of them. Law No°. 15-08 makes the settlement law more than the result of poor urban reality. Therefore, the activation of the compliance law and its application requires activating the role of the supervisory bodies and the severity of the sanctions imposed on the violators and work to devote public awareness to citizens.

عرفت سياسة التهيئة والتعمير بالجزائر عدة مراحل حاولت الدولة من خلالها التحكم في قواعد التعمير والتوسع العمراني، غير انه تعددت العوامل التي لم تجعلها توفق في ذلك منها النزوح الريفي وتزايد النمو الديمغرافي وعدم فعالية الإطار القانوني والتنظيمي الذي طبق آنذاك، ففي التسعينات بدا التحول لإيجاد إطار للتهيئة والتعمير من خلال القانون رقم¹ 90-29، اين تبني المشرع توجه جديد للتحكم أكثر في التهيئة والتعمير ووضع حد للبناء الفوضوي والاستعمال اللاعقلاني للأراضي، من خلال وضع ضوابط تحدد شروط شغل العقار والتوسع العمراني في المدن وفرض أحكام خاصة لبعض أجزاء من التراب الوطني ذات مميزات وقواعد لرقابة كل النشاطات العمرانية.

فان صدور قانون 08-15² يدل على عدم قدرة التحكم في هذا المجال وعدم قدرة مسايرة القانون للواقع العمراني وبالتالي نقص فعالية الإطار القانوني المنظم لهذا المجال، وهذا ما دفعنا الى محاولة البحث في مجال مطابقة البناء ومدى تطبيقها على أرض الواقع، وما اذا كان هناك نظام قانوني يضمن التحكم والرقابة والتسيير المستدام للإقليم بالأخص المدينة من خلال المحافظة عليها وعناصرها ومكافحة البناءات العشوائية وتحسين الإطار المعيشي للسكان.

ففي إطار تفعيل استراتيجية المشرع الجزائري لتنظيم عملية البناء من خلال قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التنفيذية وتأكيد لمطابقة البناء للرخص العمرانية، فانه يتم عند انتهاء أشغال البناء اثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة التي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي.

وعليه الإشكال الذي يطرح: مامدى توسيع دائرة تحقيق المطابقة في البناءات؟ وهل إجراءات تحقيق هذه المطابقة كافية لتطبيقها على أرض الواقع أم تسوية أكثر من مطابقة؟

المحور الأول: مفهوم شهادة مطابقة البناءات ونطاق تطبيقها

في إطار تسوية وضعية البناءات بصورة نهائية وبمرونة كبيرة لأصحاب البناءات غير المكتملة والذين بنوا بدون الرخص أو ادخلوا إضافات على المخطط الاصلي ولم يقوموا بإجراءات المطابقة وضع المشرع الجزائري قانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها للقضاء³ ووضع حدا للعشوائية التي عرفها ميدان التعمير والبناء⁴ في إطار إجراءات تحقيق المطابقة. ومنه سنتناول التعريف بشهادة المطابقة (اولا) و نطاق توسيع مجال تحقيق مطابقة البناءات (ثانيا).

¹ - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير .

² - القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

³ - القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

⁴ - زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق (فرع الإدارة والمالية)، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2011/2010 ص: 89.

أولاً: التعريف بشهادة المطابقة

إن نوعية البناءات وشكلها وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على حد سواء، وتحقيقاً لذلك تدخل المشرع الجزائري لتسوية حالات بعض المباني بمجموعة من القواعد القانونية المتضمن شروط وإجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹.

وعليه ، وحسب نص المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير² فإن شهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية، فرخصة البناء تخول الترخيص بتشييد البناءات لكن هذا لا يعني أنها تثبت بدء إنجاز البناء و مطابقتها للمعايير التقنية، لذلك يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء و أشغال التهيئة باستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء³.

كما تعرض المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴ في المواد 63 و 64 و 65 لشهادة المطابقة التي تعد إجراء وجوباً، فهي أداة قانونية تراقب التهيئة والتعمير . وحسب المادة 7/2 من قانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁵ فإن شهادة المطابقة : " هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير " .

والجدير بالذكر أن قانون رقم 08-15 جاء بشيء جديد، المتمثل في تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة المتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الشهادة على سبيل التسوية. وهذا مستخلص من محتوى المادة 20 منه التي تنص على : " دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكامه من شهادة المطابقة حسب الكفاءات المحددة في هذا القانون " .

ثانياً: توسيع مجال تحقيق مطابقة البناءات

إن تحقيق المطابقة بموجب القانون رقم 08-15 هو أوسع مما نص عليه في أحكام القانون رقم 90-29، باعتبارها وسيلة لتسوية البناءات الغير شرعية وذلك بأسلوب شامل يشمل الوعاء العقاري للبناء والوضعية العمرانية للبناء.

¹ - جميلة دوار، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بالملتقى الوطني: اشكاليات العقار الحضري واثرا على التنمية في الجزائر يومي 17 و 18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013، ص:307.

² - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير .

³ - عبد الله لعويجي، الرقابة القبلية والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، ص: 276.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

⁵ - القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

فأمام تفشي ظاهرة البناءات اللاشعرية اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعضها والتي انجزها اصحابها اما بدون رخصة بناء او فوق اراضي عمومية او خاصة، وذلك وفق القانون رقم 08-15، فان اغلب أحكامه تشمل إجراء تحقيق مطابقة بعض البناءات المشيدة قبل تاريخ 3 أوت 2008 واستثنى أخرى كما يلي¹:

(1) البناءات المعنية بالمطابقة:

حدد المشرع البناءات القابلة للمطابقة أو القابلة لإتمام الانجاز فيما يلي:

- البناءات الغير متممة والتي تحصل صاحبها على رخصة بناء.(وفق المادة 19 يمنح رخصة اتمام الانجاز).
- البناءات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء غير أنها غير مطابقة لها، (وفق المادة 20 يمنح شهادة المطابقة).
- البناءات المتممة التي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء، (يمنح وفق المادة 22 رخصة بناء على سبيل التسوية).
- البناءات الغير متممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء، (وفق المادة 23 يمنح رخصة اتمام إنجاز على سبيل التسوية).

والمهم هنا هو البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء التي يفترض بعد إنتهاء أشغالها إلزامية الحصول على شهادة المطابقة وفق القانون رقم 90-29، أما البناءات الأخرى تدخل ضمن تسوية البناءات الغير شرعية، ان المشرع في القانون رقم 08-15 أكد على إلزامية الحصول على رخصة البناء وأنه إذا لم ينجز البناء في أجل سنة تصبح رخصة البناء غير صالحة².

إذن يتبين من خلال ما سبق أن قانون 08-15 قانون تسوية أكثر من قانون مطابقة، فبعدها كان التنظيم هو الأصل أصبح الآن الفوضى هي الأصل والتنظيم هو الإستثناء، إذ كان يجدر على المالك أن يطبق ما جاء في ملف رخصة البناء حتى يتسنى له أخذ شهادة المطابقة ويستغل ميناه في البيع مرة أخرى، ولكن للأسف الملاحظ أغلب المواطنين خالفوا القانون والدولة لازالت اجتماعية تأخذ بالتسوية معهم على أن تردعهم.

(2) البناءات غير القابلة للمطابقة:

ان المشرع فرض أن يتم إتمام أشغال الإنجاز وتحقيق مطابقة قبل شغل أو استغلال البناية، وذلك بالحصول على شهادة مطابقة وفق القانون رقم 90-29 وأحكام القانون رقم 08-15، غير أنه وضع إستثناء من تطبيق هذا القانون في إنجاز

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

² - المادة 6 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

وتهيئة واستغلال البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها¹، كما استنتى القانون من إجراء تحقيق المطابقة للبنايات التالية²:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والآثرية وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- البنايات المشيدة على الاراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الامن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

رغم محاولة المشرع تدارك الأوضاع من خلال سن قانون 08-15 غير ان الواقع يثبت عزوف الكثير من المواطنين عن القيام بهذه الإجراءات وهذا راجع لعدة أسباب منها نقص الاعلام، كما ان تماطل الادارة خاصة اللجان التقنية ادى لعدم امكانية تسوية ولو نسبة معينة من الملفات التي تبقى عالقة بين المديرية، كما ان ارتباط المطابقة بتسوية مشكل العقار حل دون تطبيقه لتعقد اجراءات تسوية العقارات و باعتبارها تابعة لوزارة المالية ومصالحها، هذا ما دفع وزارة السكن والعمران الى اصدار تعليمتين وزاريتين وجهت الى رؤساء المجالس الشعبية البلدية ومديري التعمير لتخفيف وتبسيط اجراءات المطابقة³.

المحور الثاني: إجراءات منح شهادة المطابقة:

أمام عجز الإدارة على التحكم في البناء العشوائي ونتيجة التشويه العمراني وضخامة مشكل البناء الغير الشرعي فإنه تم تبني قانون 08-15 لإعادة تنظيم العمران، قد حدد أهداف القانون بمايلي⁴:

- وضع حد للحالات عدم إنهاء البنايات.
- تحقيق مطابقة البنايات المنجزة والتي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البنايات وترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام.
- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير

¹ - المادة 13 من القانون رقم 08-15، نفس المرجع السابق.

² - المادة 16 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

³ - صدور تعليمتين من وزير السكن تتضمن كيفية تطبيق وتبسيط عملية التحقيق في مطابقة البنايات وإتمام إنجازها: تعليمة رقم 1000 الصادرة بتاريخ 10/09/2009 المتضمنة كيفية تطبيق احكام قانون 08-15 والتعليمة رقم 138-5004 الصادرة بتاريخ 10/09/2012 الخاصة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها طبقا لقانون رقم 08-15.

⁴ - المادة 1 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق

وعليه سنتناول شروط منح شهادة المطابقة (أولا) وكيفية اجراء مطابقة البناءات (ثانيا).

أولا: شروط منح شهادة المطابقة

نصت المادة 56 من القانون رقم 90-29 على أنه: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة، ويتبين ان المالك مثلما الزمه القانون في بداية الأشغال بإجراء استصدار فتح الورشة، فهو مجبر على اشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء اشغال البناء للحصول على شهادة المطابقة¹، وعليه حددت المادة المالك أو صاحب المشروع.

وحدد المشرع الجزائري أيضا من خلال المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 صفة الشخص طالب شهادة المطابقة بقولها: "...يتعين على المستفيد..."، بمعنى ان طالب شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء كما حددته المادة 42 من نفس المرسوم التي حددت صفة طالب رخصة البناء وهم المالك ووكيله والمستأجر المرخص له والهيئة المخصص لها قطعة الارض إضافة إلى الحائز وصاحب الإمتياز.

ثانيا: كيفية إجراء مطابقة البناءات

وفق المادتين 23 و24 من القانون رقم 08-15، فإنه يجب ان يقدم طلب تصريح الى رئيس المجلس الشعبي البلدي في 5 نسخ وعلى صاحب البناية الغير مطبقة لرخصة البناء الحصول على شهادة توقيف الأشغال من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل طلب تحقيق المطابقة، ويتضمن التصريح المعلومات المحددة في المادة 25 منه ويرفق بالوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء.

وفي جميع الحالات فإنه وفق المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09²: "تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع احكام مخطط شغل الاراضي، وفي حالة عدم وجوده يراعي مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مع الاحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ويؤخذ بعين الاعتبار الموقع وطبيعة مكان إقامة المشروع وإيصال الطريق الحجم والمظهر العام للبناية أو للبناءات المبرمجة وانسجامها مع الاماكن، في هذا الشأن ، نظرا لقواعد التعمير وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني وكذلك التجهيزات العمومية الخاصة والمبرمجة".

كما أنه ومن خلال الاحكام القانونية المنظمة لإجراءات المطابقة نستنتج ثلاث مراحل متتالية لإجراء المطابقة وهي³:

¹ - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص: 145.

² - المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2ماي 2009، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

³ - المواد 66، 67، 68، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

1) التصريح بانتهاء الأشغال:

يلتزم المستفيد من رخصة البناء، بعد إنجاز أشغال البناء، إعلام الإدارة بذلك، ويكون بإيداع تصريح يعد في نسختين في مهلة ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال، بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء وقابل وصل إيداع، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية¹.

أما إذا لم يودع بانتهاء الأشغال ضمن الشروط والآجال المطلوبة تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي².

2) جهة رقابة المطابقة:

تحقق لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء عن:

- 1- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- 2- ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.
- 3- ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- 4- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري.
- 5- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية³.

وتتناول مراقبة المطابقة في حالات البنايات المشيدة أشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء.

وتجتمع لجنة المراقبة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء⁴.

3) تسليم شهادة المطابقة:

بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وإعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة، يتم تسليم شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

¹ - المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

² - المادة 3/66 من نفس المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

³ - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

⁴ - المادة 67 من نفس المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء، فتعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة¹. مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 سالف الذكر.

ثالثا: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة

باعتبار شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لمطابقة البناء المنجزة لرخصة البناء، فبذلك لها دور فعال في حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي، حيث يظهر ذلك الدور من خلال رفض منح هذه الشهادة إذا كانت المشاريع المنجزة او البناءات تمس بالبيئة وبصحة وأمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء، ولا تتوافق مع رخصة البناء، كما أنه إذا كانت أشغال البناء بعد انتهائها لا تتوافق مع التوجهات الأساسية لأدوات التهيئة والتعمير وخاصة في مجال حماية البيئة فإنه يرفض كذلك منح هذه الشهادة، كما وضع المشرع العديد من الإجراءات الضرورية لحماية البيئة أثناء اعداد وتسليم هذه المطابقة، وشدد المشرع في القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها من العقوبات في التقيد باحترام الوسط الطبيعي والبيئة عند إتمام أشغال البناء وعند عدم مطابقة هذه الأشغال لرخصة البناء.

خاتمة:

مما سبق نخلص إلى أن استراتيجية المشرع الجزائري لتنظيم عملية البناء بموجب الرخص و الشهادات العمرانية أو عقود التعمير يكون من خلال متابعة البناء في جميع مراحلها و الحصول على شهادة التعمير لتحديد حقوق البناء و الارتفاقات الأرضية و إلى ضرورة الحصول على رخصة التجزئة أو شهادة التقسيم حسب الحالة مرورا بحتمية الحصول على رخصة البناء قبل البدء في الأشغال، وصولا إلى التصريح بانتهاء أشغال عملية البناء من أجل قيام لجنة مراقبة المطابقة بدراسة مدى تطابق أشغال البناء و التهيئة مع أحكام رخصة البناء و قانون التعمير، انتهاء بالحصول على رخصة الهدم إذا كان العقار آيلا للسقوط في المناطق الخاصة.

كل ذلك يهدف الى ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير ومراقبة النشاطات العمرانية سواء على المجال العمراني ذات خصوصيات ، لضمان التوفيق بين ضرورة العمران ومتطلبات حماية البيئة للوصول الى تسيير مستدام، غير ان تعقيد الاجراءات وطولها تعتبر من أسباب عزوف المواطنين عن طلبها، وبالتالي يتم اللجوء الى البناء في غيابها، خاصة أمام عجز توفير سندات الملكية التي تسمح باستصدار هذه الرخص وفي ظل الفوضى المتعلقة بالسوق العقارية أين يتغلب فيها الممارسات غير القانونية ، كما ان تساهل الدولة مع المخالفين من خلال إدراج وسائل لتسوية الوضعيات اللاشعورية يقلل من فعالية هذه الرخص والشهادات.

¹ - المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.