

إجراءات وإشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 08-15

أ/ منصر نصر الدين، أستاذ مساعد ب، جامعة سوق اهراس

أ/ نعيمة ذيايبيبة، أستاذة مؤقتة، جامعة سوق اهراس

الملخص:

نظرا للوضعية التي تشهدها المدن الجزائرية من تشوه في البيئية العمرانية بسبب تزايد البنايات الغير شرعية والمخالفة لقواعد التعمير التي مست بالمظهر الجمالي للمدينة، عمد المشرع الجزائري إلى سن مجموعة من القوانين لمعالجة هذا الوضع، والتي يعتبر من أهمها القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الهادف إلى القضاء على البنايات الغير شرعية وتحسين المظهر الجمالي للمدينة، إلا أن هذا القانون شهد مجموعة من الإشكالات القانونية عند تطبيقه حالت دون الوصول إلى المبتغى منه بصفة كلية، وهذا ما سيتم التعرض إليه ضمن هذا المقال، من خلال معرفة خصائص هذا القانون والبنايات التي يشملها و كيفية تسويتها، والإشكالات التي تعترض تطبيق إجراءات التسوية .

الكلمات المفتاحية : القانون 08-15، شهادة المطابقة، تسوية البنايات، رخصة البناء.

Summary :

Given the situation in Algerian cities of deformation in the urban environment owing to the increasing number of illegal buildings which are against the rules of reconstruction, this touches the aesthetic appearance of city. The Algerian legislature has enacted a series of laws to deal with this situation, and the law 08-15 is considered the most important of them all, which is related to the rules of matching and completing the buildings, in which its purpose is to get rid of these illegal buildings and improving the aesthetic appearance of the city. However, this law has witnessed a number of legal problems when applied which got on the way of reaching to its purposes in a total manner, and this will be discussed in this article, by knowing the characteristics of this law and the buildings that includes and how to settle it, and the problems that encounter the application of settlement procedures.

Keywords: law 08-15, certificate of conformity, settlement of buildings, permit of construction.

مقدمة :

شهدت الجزائر نمو متسارع في عدد السكان الذين يقطنون المدينة مما نتج عنه ازدياد حاجياتهم السكنية و الخدماتية، الأمر الذي أدى إلى ظهور اختلالات تمس بالبيئة العمرانية للمدينة، حيث تشهد المدن الجزائرية عدد كبير من البناءات غير الشرعية وغير المنتهية والتي أثرت سلبا على النسيج العمراني، نظرا لعدم احترام معايير التعمير والبناء.

وقصد معالجة هذا الوضع سن المشرع الجزائري مجموعة من التشريعات والتي يعتبر من أهمها القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹، الذي أتي للسماح للمواطنين بتسوية وضعيات بناياتهم والحصول على عقود الملكية، بالإضافة إلى القضاء على المظاهر التي تشوه البعد الجمالي للنسيج العمراني في مختلف أنحاء الوطن من خلال إتمام أشغال البناءات غير المنتهية، ووضع عقوبات ردية في حالة عدم احترام أجال التسوية والاستمرار في مخالفة النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، غير أنه هذا القانون شهد مجموعة من الإشكالات أثناء تطبيقه حالت دون تحقيق الهدف المرجو منه بصفة كلية.

الحدود الزمنية والمكانية للدراسة :

الدراسة تتناول إجراءات وإشكالات تسوية البناءات بالجزائر في إطار القانون 08-15 وهذا ابتداء من 20 جويلية 2008 تاريخ صدور هذا القانون إلى غاية اليوم.

أهمية للدراسة : تتمثل أهمية الدراسة في توضيح إجراءات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15 المنفرد بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن باقي القوانين المتعلقة بالتعمير، وتحديد مهام كل الإدارات المشرفة على تطبيقه، بالإضافة إلى الوقوف على الإشكالات التي تعترض تطبيق هذا القانون، والتي أدت إلى عدم تحقيق الأهداف المرجوة منه بصفة كلية، و محاولة وضع اقتراحات عملية لهذه الإشكالات.

إشكالية الدراسة : فيما تتمثل إجراءات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15 والإشكالات التي تشهدها عند التطبيق ؟

المنهج المتبع في الدراسة: اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي وذلك لوصف المواد القانونية والتنظيمية ذات الصلة بالموضوع ، بالإضافة إلى المنهج التحليلي لتحليل مواد القانون 08-15 المتعلقة بالتسوية و جل التعليمات والقرارات الصادرة في هذا الاطار، كما اعتمدنا على المنهج التاريخي للتعرف على التعديلات التي مست هذا القانون من حيث إجراءات التسوية.

¹ - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 لسنة 2008 .

خطة الدراسة:

تم تقسيم هذه الدراسة إلى ثلاثة محاور أساسية حيث تم التطرق في البداية إلى شرح الأحكام العامة التي جاء بها القانون 15-08 (مبحث أول) ثم إلى إجراءات تسوية البناءات في إطار هذا القانون (مبحث ثاني) بالإضافة إلى الإشكالات المطروحة (مبحث ثالث).

المبحث الأول: شرح الأحكام العامة التي جاء بها القانون 15-08

من أجل تسوية وضعية البناءة التي نشأت خارج القانون عمد المشرع الجزائري بإصدار القانون 15-08 المتميز بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن باقي القوانين السابقة (مطلب أول) كما أن هذا القانون حدد مجموعة محددة من البناءات تكتسي طابعا ضيقا استثنائيا و مدروسا لمعالجة الأوضاع القائمة من البناءات (مطلب ثاني) .

المطلب الأول: خصائص قواعد تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون 15-08

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 15-08 بمجموعة من الخصائص نجملها في ما يلي :

- تتميز قواعد تحقيق البناءات في إطار القانون 15-08 بطابع الأحكام المؤقتة حيث سرت أحكامه ابتداء من نشر القانون 15-08 بالجريدة الرسمية أي 03 أوت 2008 لمدة 05 سنوات¹ أي إلى غاية 03 أوت 2013، ليتم تمديد العمل بأحكامه طبقا للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014² إلى غاية 03 أوت 2016، ونظرا لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم، تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 تقضي بتمديد جديد وأخير للمعنيين لتسوية بناياتهم ، وذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة³.
- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناءات في إطار القانون 15-08 بالطابع الإلزامي، حيث نصت المادة 23 الفقرة 2 على أنه "من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أوكل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية" بالإضافة إلى توقيع جزاءات في حالة مخالفة ذلك وفقا للمادتين 81 و 83 من القانون 15-08، والهدف من إلزامية تحقيق المطابقة للبناءات المتممة والغير متممة هي رغبة المشرع إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات و ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام⁴.

¹ - المادة 94 من القانون رقم 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

² - قانون رقم 13-08 المؤرخ في 27 صفر عام 1435 الموافق لـ 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد 68 لسنة 2013 .

³ - نصت تعليمة الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 على أنه " .فقد تقرر تعليق تطبيق أحكام القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، وذلك إلى إشعار آخر .وبهذا الشأن يكلف السيد وزير السكن والعمران والمدينة بنشر هذا القرار وتقديمه على أنه تمديد جديد وأخير يمنح للمالكين المعنيين لإتمام إنجاز بناياتهم" لكن لحد الساعة لم يصدر قرار وزير السكن والعمران والمدينة مما خلق إبهام حول التمديد ومدته.

⁴ - المادة 01 من القانون رقم 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

- انطلاقا من مبدأ " حق البناء مرتبط بالملكية " الذي كرسه المادة 50 من القانون 90-29 المعدل والمتمم¹ المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن عملية تحقيق المطابقة تمتد من تسوية البناءات الغير مطابقة أو الغير متممة لتشمل تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناءة والذي يعد جز لا يتجزأ منها ولا يمكن إغفاله لأن البناءة ملتصقة بالأرض، وبالتالي فتسوية البناءات الغير مطابقة والغير متممة تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها²، وفي هذا الإطار صدرت تعليمة عن وزارة المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية) رقم 13/3476 تبين مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام انجازها وكيفية تسوية الوعاء العقاري وكيفية التسديد³.
- عملية تسوية البناءات في إطار القانون 15/08 تكون طبقا للقواعد العامة للتعمير والبناء وفقا لنص المادة 10 من المرسوم 154/09 التي نصت على أنه " يرعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناءة مع أحكام شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير " وما يترتب عن هذه الخاصية أن تسوية البناءات يجب أن لا يمس بحقوق الغير وبالارتفاقات المنصوص عليها على سبيل المثال بالمادة 16 من القانون 15-08 .

المطلب الثاني: البناءات القابلة وغير القابلة للتسوية في إطار القانون 15-08

كما ذكرنا سابقا فإن المشرع حدد مجموعة من البناءات التي تخضع للتسوية في إطار القانون 15-08 (فرع أول)، كما استثنى مجموعة من الحالات التي لا تخضع لقانون المطابقة (فرع ثاني)

الفرع الأول : البناءات القابلة للتسوية في إطار القانون 15/08

إن تحقيق مطابقة البناءات تشترط شرط أساسي متعلق بكون البناءات قد انتهت بها الأشغال أو في طور الإتمام وذلك قبل نشر القانون 15/08 بالجريدة الرسمية أي 03 أوت 2008⁴ ، أما البناءات المنجزة بعد هذا التاريخ غير معنية بالتسوية في إطار هذا القانون وتخضع لأحكام القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير⁵.

¹ - نصت المادة 50 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم ، على أن "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض "

² - عزاز ساعد، مطابقة البناءات و إتمام انجازها طبقا لقانون 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، 2013/2014 ، ص 13 .

³ - التعليمة رقم 13/3476 ، المؤرخة في 08 افريل 2013 ، الصادرة عن وزارة المالية ، المديرية العام للأموال الوطنية، المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام انجازها

⁴ - المادة 14 من القانون 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

⁵ - التعليمة الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009 ، الصادرة عن وزارة السكن والعمران ، بخصوص تطبيق أحكام القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها .

وتم تقسيم البنائات المتعلقة بالتسوية في إطار القانون 08-15 إلى أربع حالات متعلقة كلها بشرط أساسي ألا وهو رخصة البناء وهي كالتالي¹ :

أولا: البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

أي البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء إلا أنه لم يتم انجازها لانتهاء صلاحية الرخصة وذلك لسبب من الأسباب المتعلق بصاحب البناية، وتنقسم هذه الحالة إلى قسمين: البنائات غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء و البنائات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء²، و في هذه الحالة يكون طبيعة الطلب المقدم " رخصة إتمام" (permis d'achèvement) .

ثانيا: البنائات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة

ويقصد بها البنائات التي تم صاحبها من انجازها إلا أنها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء الممنوحة أما طبيعة الطلب المقدم في هذه الحالة يكون " شهادة المطابقة" (certificat de conformité)³.

ثالثا: البنائات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

أي البنائات التي يكون صاحبها قد أتم انجازها دون الحصول على رخصة بناء ، ويرجع عادتا سبب عدم حصول المعني على رخصة البناء إلى غياب السند الرسمي للملكية ، وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب "رخصة بناء على سبيل التسوية" (permis de construire à titre de régularisation)

رابعا: البنائات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

أي البنائات التي يكون صاحبها لم يتم انجازها دون الحصول على رخصة بناء ، ومثل الحالة السابقة يرجع عادتا السبب في عدم الحصول على رخصة البناء غياب السند الرسمي للملكية، وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب المقدم "رخصة إتمام على سبيل التسوية "

(permis d'achèvement à titre de régularisation)

الفرع الثاني: البنائات الغير قابلة للتسوية في إطار القانون 08/15

وقد استثنى المشرع في نص المادة 16 من القانون 08-15 مجموعة من الحالات الغير قابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في :

¹ - المادة 15 من القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها.

² - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق لـ 02 ماي 2009 المتضمن إجراءات التصريح بمطابقة البنائات، ج ر عدد 27 لسنة 2009 .

³ - المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي 09-154 .

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها، كالبنايات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي¹.
 - البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.
 - البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني .
 - البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
 - البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها
- كما أضافت التعليمية رقم 09/1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق أحكام القانون 15-08² مجموعة من الحالات الأخرى الغير القابلة لتحقيق المطابقة وتمثلة في البنايات المقامة على :
- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة، بما فيها الموانئ والمطارات و المساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة .
 - المساحات المصنفة الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة.
 - البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للموقع، و يتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية الفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت .
 - البنايات التي تعيق أو تضر بتشديد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (خط الطريق السيار، أحواض سفوح السدود، مواقع التتقيب على المحروقات، ومواقع توسيع الموانئ والمطارات)
 - كما لا تخضع للتسوية البنايات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناية لحين إصدار حكم نهائي، بالإضافة إلى البنايات المشيدة بعد سنة 2008 .
- وتجدر الإشارة أن الحالات السابقة تكون محل رفض بناءا على تقارير المصالح والمؤسسات المعنية.

¹- الشريف بحماوي ، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنايات الفوضوية ، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 11 ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2014 ، ص 172 .

²- التعليمية الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها .

المبحث الثاني: إجراءات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15

نص القانون 08-15 على مجموعة من الإجراءات لتسوية طلبات التسوية تمر على ثلاث مستويات، بدايتا على مستوى البلدية (مطلب أول) ثم على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء (مطلب ثاني) وفي الأخير يتم إصدار القرار على مستوى الدائرة، القابل للطعن في حالة ما كان بالرفض على مستوى الولاية (مطلب ثالث) .

المطلب الأول : على مستوى البلدية

ألزم نص المادة 23 من القانون 08-15 ملاك البناءات المتممة أو غير المتممة المتعلقة بالحالات المنصوص عليها بالمادة 15 من نفس القانون ، بتقديم ملف على مستوى البلدية حول البناءة يتضمن تصريح في خمس نسخ¹ ، مرفق بباقي الوثائق المنصوص عليها بالمادة 4 من المرسوم التنفيذي 09-154، ويتمحور مضمون الملف حول الوثائق البيانية المرفقة برخصة البناء المسلمة سابقا في حالة ما كانت البناءة حائزة على رخصة بناء ، مخططات الهندسة المدنية والمعمارية، مناظر فوتوغرافية للواجهة والمساحة الخارجية، أجال إتمام البناءة ، بيان وصفي للأشغال المنجزة والمزمع انجازها ، مخططات الكتلة والموقع ، شهادة توقف الأشغال، بالإضافة إلى سند ملكية رسمي أو عقد العرفي، حيث يتم تدوين التصريح في سجل خاص على مستوى مصالح التعمير بالبلدية مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا، مقابل وصل استلام² .

و بعد إيداع التصريح المرفق بالملف على مستوى البلدية تقوم مصالح التعمير بالبلدية والمكونة من أعوان فرق المتابعة والتحقق³، المشكلة من 3 إلى 4 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحضيرة السكنات⁴ والتي تعين من طرف الوالي باقتراح من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني⁵، بالقيام بما يلي⁶ :

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها .
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات ، وتحرير محضر عدم المطابقة.
- البحث عن مخالفات القانون رقم 08 - 15 ومعاينتها .
- طلب استكمال أي وثيقة إدارية أو تقنية خاصة بالبناءة من طرف صاحب البناءة .

¹ - يتضمن التصريح كافة المعلومات المتعلقة بالبيانات الشخصية لصاحب الطلب، بالإضافة إلى تحديد طبيعة الطلب والطبيعة القانونية للعقار محل البناءة، كما هو وارد بنموذج التصريح الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-154.

² - المادة 26 من القانون رقم 08-15 .

³ - فرق التحقيق والمتابعة استحدثت بموجب المادة 68 من القانون رقم 08-15 ونص على كيفية تعيينها ومهامها المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق لـ 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها ، ج ر عدد 27 لسنة 2009 .

⁴ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-156 .

⁵ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09-156 .

⁶ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-156 .

- كما يمكن لأعوان الفرقة قبل إعداد رأيهم إبلاغ المعني بالتحفظات المسجلة لرفعها والمتعلقة بالتصريح أو كافة الوثائق الأخرى قصد تصحيحها.
- إبداء الرأي حول التصريح المقدم بالخانة المخصصة لهم بالتصريح.
- إيداع الملف المتكون من أربع نسخ والرأي المعمل الخاص بهم خلال مدة 15 يوما من تاريخ إيداع الملف على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء، إذا تعلق الملف بالبنائيات التي تحمل خصوصيات والمتمثلة في البنائيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري أي البنائيات المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور بصفة عامة، و البنائيات الخاضعة لأحكام تشريعية وتنظيمية متعلقة بالسياحة والتراث الثقافي، بالإضافة أيضا إلى البنائيات التي تعتبر رخصة البناء الخاصة بها من صلاحيات الوزير أو الوالي أما إذا كان الملف لا يحمل الخصوصيات السابقة ورخصة البناء الخاصة بها من صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي يودع الملف مباشرة على مستوى الأمانة التقنية للدائرة كما ترسل نسخة للإعلام إلى مصالح التعمير التابعة للولاية¹، وعليه يسلم على مصالح التعمير بالبلدية قبل إيداع الملف على مستوى الأمانة التقنية للدائرة جمع جميع الآراء الخاصة بالإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، وهو العمل المنوط بمديرية التعمير قبل صدور التعلية المشتركة رقم 04 طبقا لنص المادة 28 فقرة 2 من القانون 08-15 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، وهو ما أغفلته التعلية السالفة عن ذكره.

المطلب الثاني: على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء

كما ذكرنا سابقا شهدت دراسة ملفات التسوية في إطار القانون 08-15 على مستوى مديرية التعمير الهندسة المدنية والبناء تغيير وفقا لما استحدثته التعلية الوزارية المشتركة رقم 04 الصادرة سنة 2012، حيث كان الإجراء المعمول به سابقا بعد إيداع الملف على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء من طرف مصالح البلدية للتعمير، تقوم في هذا الصدد بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة كما تقوم بإبداء رأيها المعمل في أجل 15 يوما من تاريخ إخطارها²، يتم بعد ذلك إيداع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة للدائرة في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطار مصالح البلدية للتعمير³، ونظرا للتأخر الكبير الذي شهدته دراسة الملفات بهذا الشكل ومن أجل الإسراع في معالجة الملفات تم تغيير الإجراء، من خلال إنشاء لجنة خاصة على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية مشكلة من ممثلي المصالح التالية: التعمير، الأملاك الوطنية، الفلاحة، الثقافة السياحة، الطاقة والمناجم، الري، الحماية المدنية، كما يمكن للجنة أن تستدعي أي ممثل للهيئات المعنية الذي من شأنه مساعدتها في أشغالها⁴، على غرار ممثل الحفظ العقاري، شركة توزيع الكهرباء والغاز، الموارد المائية والأشغال العمومية.

¹ - يعتبر هذا الإجراء أهم ما استحدثته التعلية الوزارية المشتركة (وزارة السكن والعمران، وزارة الداخلية والجماعات المحلية) رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام انجازها، حيث أنه سابقا و طبقا لنص المادة 28 فقرة 1 من القانون 08-15 ترسل جميع الملفات بمختلف خصوصياتها مباشرة إلى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء.

² - المادة 28 من القانون 15/08.

³ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-154.

⁴ - البند 2.2 من التعلية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام انجازها.

وقد أغفلت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 من يرأس اللجنة الذي يكون حسب طبيعة المستوى الذي تدرس فيه الملفات مدير التعمير الهندسة المدنية والبناء .

ويتمحور دور هذه اللجنة في دراسة الملفات بالبنائيات التي تعتبر رخصة البناء الخاصة بها من صلاحيات الوزير أو الوالي¹ بالإضافة إلى البنائيات التي تحمل خصوصيات والمتمثلة في:

- 01- البنائيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري وبصفة عامة البنائيات المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور .
- 02- البنائيات الخاضعة لأحكام تشريعية وتنظيمية متعلقة بالسياحة والتراث الثقافي².

وقصد دراسة الملفات على مستوى هذه اللجنة تقوم أمانة اللجنة بالحصول على جميع الآراء الخاصة بالإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة قبل عرض الملف على اللجنة، والمتمثلة في³:

-المصالح المكلفة بالأماك الوطنية .

-مصالح الحماية المدنية فيما يخص البنائيات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وعلى العموم كل البنائيات التي تستقبل الجمهور وكذلك البنائيات المخصصة للسكن والتي. كن أن تخضع لشروط خاصة، منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق .

-مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به

-مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴ .

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

بعد دراسة الملفات على مستوى لجنة مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء تقوم بإيداعها على مستوى اللجنة التقنية للدائرة مرفقة بمحضر اللجنة .

¹ - البند 2.1 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 .

² - البند 2.2.1 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 .

³ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-154 .

⁴ - نصت المادة 49 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه " يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ :

- البنائيات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي .

- البنائيات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية .

- التعديلات في البنائيات الموجودة "

المطلب الثالث: على مستوى الدائرة والولاية

بعد إتمام الإجراءات السابق ذكرها يتم إيداع الملفات من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ومصالح التعمير التابعة لمديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء على مستوى الأمانة التقنية للدائرة، قصد دراستها من طرف اللجنة المشكلة على مستوى الدائرة (فرع اول) وفي حالة ما تقرر رفض الملف يمكن للمعني الطعن لدى لجنة الطعن على مستوى الولاية (فرع ثاني)

الفرع الاول : على مستوى الدائرة

تتم دراسة الملفات على مستوى الدائرة من طرف لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات المشكلة من¹: رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليميا، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية وممثل مؤسسة سونلغاز، كما يمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها، و تحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي².

وللدائرة أمانة تقنية تتكفل باستلام ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات وتسجيلها تبعا لتاريخ وصولها.

و تحضير اجتماعات لجنة الدائرة من خلال إرسال الإستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الأعمال، و تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى، كما تبلغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بالإضافة إلى إعداد التقارير الفصلية عن النشاط³.

تجتمع لجنة الدائرة بعد استدعاء أعضائها بمقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية وكلما دعت إليه الحاجة في دورة استثنائية، حيث يتم استدعاء اللجنة عن طريق تبليغ دعوة مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة من قبل رئيس اللجنة قبل 8 أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع⁴، ولا تصح مداوات لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية أيام الموالية⁵، حيث تدون مداوات لجنة الدائرة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين⁶.

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق لـ 02 ماي 2009 المحدد لتشكيلي لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كيفيات سيرهما، ج ر عدد 27 لسنة 2009 .

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-155 .

³ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-155 .

⁴ - المادة الأولى من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران، المؤرخ في 01 شعبان 1430 الموافق لـ 23 سبتمبر 2009 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة للبت في تحقيق مطابقة البناءات، ج ر عدد 55 لسنة 2009 والمادة 5 من المرسوم التنفيذي 09-155 .

⁵ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 09-155 .

⁶ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-155 .

تبت لجنة الدائرة في تحقيق مطابقة و/ أو إتمام الانجاز وفقا للآراء المعللة بالأغلبية لمختلف المصالح والهيئات المعنية في اجل شامل قدره 03 أشهر من تاريخ استلام الملف¹، و تأخذ لجنة الدائرة عند دراسة الملفات الاعتبارات المنصوص عليها في المادة 18 من القانون 08-15 والمتمثلة في الطبيعة القانونية للوعاء العقاري ومدى احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء، بالإضافة إلى تخصيص واستعمال البناء و موقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات ، كما تأخذ بالحسبان الحالات المنصوص عليها في 16 من نفس القانون والمتعلقة بالبنائيات الغير قابلة لتحقيق المطابقة، والتحفظات والآراء المسجلة بمحضر لجنة مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء .

كما تدرس مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و يؤخذ الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم و المظهر العام للبنائة و انسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار في هذا الشأن ، نظرا لقواعد التعمير وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة، و تراعي الدراسة احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية و كذلك فيما يخص حماية المحيط و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي².

وعند الانتهاء من دراسة الملف تصدر اللجنة قرارها إما بالموافقة في حالة عدم تسجيل تحفظات أو الموافقة الموقوفة على تحقيق شرط محدد أو تأجيل اتخاذ القرار لحين استكمال وثائق أو إجراء تحقيق حول البناية أو بالرفض .

الفرع الثاني: على مستوى الولاية

في حالة مكان الملف محل رفض من طرف لجنة الدائرة يمكن للمعني الطعن في قرارها أمام لجن الطعن على مستوى الولاية والتي نصت عليها المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-155 والمشكلة من الوالي رئيسا ، رئيس المجلس الشعبي الولائي ،عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما ،مدير التعمير والبناء، مدير الأملاك الوطنية ،مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحي ، مدير الأشغال العمومي ، مدير الموارد المائية، مدير الطاقة والمناجم، مدير البيئية ،مدير السياحة ، مدير الثقافة ، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

¹ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-155 .

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154

وللجنة الطعن في إطار سيرها أمانة تقنية تتكفل استلام ملفات الطعون وتسجيلها، وتحضير الاجتماعات من خلال إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن، بالإضافة إلى تحرير المحاضر و تبليغ القرارات¹.

و تسجل مداوالات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضاؤها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه²، و لا تصح مداوالات لجنة الطعن إلا بحضور ثلثي 2/3 أعضائها على الأقل، و تتخذ قرارات لجنة الطعن بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من طرف المصرح³.

أما مهمة لجنة الطعن تتمثل في دراسة الطعون ضد قرارات لجنة الدائرة، حيث تقوم بكل تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة، وبالتالي فإن لجة الطعن يكون قرارها إما بتأييد قرار لجنة الدائرة أو تعديله، وفي حالة تأييد قرار لجنة الدائرة القاضي بالرفض يمكن للمعني أن يقوم بطعن آخر أمام المحاكم الإدارية المحلية المختصة، التي تختص بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها، وذلك خلال الشهر الموالي لاستلامه لقرار لجنة الطعن .

المبحث الثالث: إشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15

إن إجراءات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15 المتطرق إليها سابقا تحمل مجموعة من الإشكالات على مختلف المستويات وسوف نحاول التطرق إليها من خلال التعرض للإشكالات المتعلقة بعمل فرق المتابعة والتحقق على مستوى البلدية (مطلب أول) والمتعلقة بالجنة المشكلة على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء (مطلب ثاني) وفي الأخير نتعرض إلى الإشكالات المطروحة على مستوى لجنة الدائرة و لجنة الطعن(مطلب ثالث) .

المطلب الأول: الإشكالات المتعلقة بعمل فرق المتابعة و التحقيق على مستوى البلدية

تعرض فرق المتابعة والتحقق مجموعة من الإشكالات في إطار تسوية البناءات ويمكن إجمالها في ما يلي:

01 - تعديل الإجراءات المنصوص عليها بالقانون 08-15 بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 دون تعديل القانون في ذاته، طرح إشكال حول القوة القانونية للتعليمية المذكورة، وهل يؤخذ بالتعليمية دون القانون في الإجراءات التي تم تعديلها ، والتغاضي عن القوة القانونية للقانون بالمقارنة بالتعليمية في ظل قاعدة توازي الأشكال .

02 - عدم قدرة فرق المتابعة والتحقق من معرف هل البناءات شيدت قبل 2008 شكل عائق كبير في التسوية، بالرغم من بعض الحلول المقترحة المتمثلة مثلا في إشهاد رئيس البلدية بأن البناءة قد شيدت قبل سنة 2008⁴ والذي يمكن أن يؤخذ به

¹ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 09-155 .

² - المادة 20 من المرسوم التنفيذي 09-155 .

³ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 09-155 .

⁴ - يشهد رئيس المجلس الشعبي البلدي بان البناءة مشيدة قبل سنة 2008 بناء على شهادة إحصاء البناءة قبل سنة 2008 ووثائق أخرى مثل فاتورة الكهرباء والمياه .

بالنسبة للبلديات التي تحوي عدد قليل من البنايات، بالإضافة إلى إشكال تسوية البنايات التي شيدت قبل 2008 لكن تم هدمها جزئيا أو كليا ليعاد بنائها بعد سنة 2008 هل تدخل ضمن إطار القانون 15/08 أم لا ؟

03 - عدم استيعاب المواطن للمغزى الحقيقي من وراء القانون 08-15 حال دون تسهيل عمل فرق المتابعة والتحقق، حيث ينظر المواطنون إلى قانون 15/08 كونه ملف يودع للحصول على سند الملكية بالنسبة للبنايات التي تحوز على سند ملكية لا غير، دون إدراك أن مبتغاه الأساسي المتمثل في تحقيق شهادة المطابقة والحصول على رخص البناء للاستكمال الأشغال بالإضافة إلى الجانب الجمالي للبنائة .

04 - إشكال يواجهه فرق المتابعة والتحقق في حالة الموافقة على التسوية بشرط وامتناع صاحب البناية بتحقيق هذا الشرط، ولم يذكر القانون الإجراءات المتبعة في هذه الحالة، مما يعلق تسوية الملف.

05 - عدم تلقي فرق المتابعة والتحقق المكلفون بملف 08-15 على مستوى البلديات تكوين خاص حال دون الفهم الصحيح لطرق سير الإجراءات وهذا ما يفسر عدم توحيد نفس الإجراءات من ولاية إلى أخرى .

06 - الإشكال المتعلق بتسجيل طلبات التسوية بعد انتهاء مدة التمديد بتاريخ 03 أوت 2016، وغلق السجل المؤشر من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا، في ظل عدم إصدار تمديد جديد وتحديد مدته من طرف وزير السكن والعمران والمدينة، طبقا لتعليمات الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 .

07 - إشكال متعلق بالمدة الزمنية القانونية الغير كافية للتحقق من الملف وإبداء الرأي فيه والمقدرة بـ 15 يوما من تاريخ استلام الملف لإيداعه على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء، أو الأمانة التقنية للدائرة، نظرا للتعقيدات التي تحملها بعض الملفات وكثرتها مما يحول دون احترام هذه المدة .

08 - انعدام التنسيق بين فرق المتابعة والتحقق وباقي المصالح المختلفة المكلفة بالملف شكل تعطيل في دراسة الملفات.

المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة باللجنة المستحدثة على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء

تواجه اللجنة المستحدثة على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء مجموعة من الإشكالات في دراستها للملفات المودعة على مستواها والمتعلقة بتسوية البنايات في إطار القانون 08-15 ويمكن إجمالها في ما يلي:

01- كما تطرقنا سبفا من بين الملفات التي تدرسها اللجنة طبقا للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 ملفات البنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري وبصفة عامة البنايات المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور، لكن هذا يطرح إشكال حول البنايات المعنية هل يقصد بها أي بناية تستقبل الجمهور حتى ولو كانت محل تجاري متعلق ببيع المواد الغذائية أو أن تكون البناية ذو أهمية مثل المحلات الكبرى .

02- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 جاءت أحكامها مقتضبة حول دور اللجنة ولم تبين المهام المنوطة بها وكيفية عملها مما خلق نوع من الغموض حول كيفية سير اللجنة .

03- نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات على أنه يجب على مصالح الدولة التي تمت استشارتها، أن ترسل في جميع الحالات موافقتها و رأيها في أجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها، وتعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب، وهذا يطرح إشكال حول اعتبار المصالح التي تم استشارتها و لم يتم إرسال ردها في أجل 15 يوما ردها موافقة ضمنيا، لكون المدة لا تكفي مصالح الدولة في الكثير من الأحيان على الرد في الآجال المحددة نظرا لتعقيدات الملفات وكثرتها، من جانب آخر إشكال مطروح في حالة إذا تبين أن ردها الصريح بعد الآجال بالرفض.

04- إشكال متعلق حول مدى إلزامية رأي اللجنة، هل لجنة الدائرة يمكن التغاضي عنه أو يعتبر إلزامي الأخذ به، ومن هنا يطرح إشكال آخر حول فاعلية هذه اللجنة في مساعد لجنة الدائرة في اتخاذ قرارها خاصة وان تشكيل لجنة الدائرة أشمل منها ، حيث تعتبر من هذا المنظور لجنة معطلة للإجراءات التسوية فقط .

المطلب الثالث: الإشكالات المتعلقة بلجنة الدائرة ولجنة الطعن

تعتبر لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات للجنة السيدة في اتخاذ القرار في الملف و في هذا الإطار تعترضها مجموعة من الإشكالات (الفرع الأول) كما تعتبر لجنة الطعن بالولاية الجنة الكلفة بدراسة الطعون المقدمة بسبب رفض الملف من قبل لجنة الدائرة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: الإشكالات المطروحة على مستوى لجنة الدائرة

تواجه لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات والبناء مجموعة من الإشكالات في دراستها للملفات المودعة على مستواها ويمكن إجمالها تبعا للحالات المختلفة التي يمكن أن تقررها لجنة الدائرة في ما يلي:

الحالة الأولى : عدم وجود تحفظ

في حالة غياب أي تحفظ يتم إبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بمقرر في الآجال المحددة بناء على موافقة جميع الإدارات والمصالح التي تم استشارتها وعدم وجود أي تحفظ آخر يخص الملف سواء تعلق بالمخططات وكل الوثائق الأخرى المرفقة بالتصريح بالإضافة إلى الاستئناس برأي لجنة مديرية التعمير، والإجراء المتبع في هذه الحالة يختلف بحسب ماذا كان الملف يحوز على سند ملكية من عدمه، فإذا كان مالك البناءة أو صاحب المشروع مالك لوعاء عقاري الذي شيدت عليه البناءة بعقد ملكية ، أو شهادة حيازة ، أو أي عقد رسمي آخر ، حيث يوجه مقرر الموافقة إلى رئيس البلدية لإتمام باقي الإجراءات حسب طبيعة الطلب وفقا لنص المواد 19 20 21 22 من القانون 08-15، حيث يسلم رئيس البلدية إلى المعني حسب الحالة إما رخصة إتمام أو رخصة بناء أو شهادة المطابقة، وهنا لا يطرح أي إشكال، أما إذا كانت البناءة لا تحوز على عقد ملكية رسمي مثل عقد عرفي فإن لجنة الدائرة وبناء على التحقيق العقاري المنجز من طرف مديرية أملاك الدولة توجه مقرر الموافقة إلى

مديرية أملاك الدولة أو مديرية الحفظ العقاري حسب الحالة قصد إعداد عقد الملكية¹، و بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري ، وإذا كانت البناءة متممة يجب على المالك أو صاحب المشروع أو يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة، أما إذا كانت البناءة غير متممة يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على رخصة إتمام²، وهنا يطرح إشكال حول عدم إمكانية تسوية الوعاء العقاري من طرف مديرية أملاك الدولة أو مديرية الحفظ العقاري، كيف تكون وضعية المواطن المتحصل على موافقة اللجنة ولم تسوى وضعية بنايته.

الحالة الثانية : وجود تحفظ (تأجيل اتخاذ القرار)

في حالة ما تبين للجنة الدائرة وفقا لأراء المديرية ومحضر لجنة التعمير وجود تحفظات وغموض مثل غياب وثائق بالملف أو تبين وجود غموض أو تناقض حول طبيعة الطلب أو عدم إرفاق الملف بسند الملكية أو الفريضة إذا تبين أن البناءة ملك للورثة، أو أي تحفظ متعلق بأخطاء وارد بالمخططات، يتم تبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بالتحفظات قصد إعلام المعني لرفعها³، والإشكال المطروح هنا في حالة عدم رفع المعني للتحفظات، هل تقرر اللجنة رفض الملف أو يبقى على مستواها، أو يعاد لمصالح التعمير للبلدية، خاصة في ظل إغفال القانون عن ذكر المدة القانونية لرفع تحفظات لجنة الدائرة من طرف المعني وتحديد المدة القانونية الممنوحة للجنة للدائرة لاتخاذ القرار في الملف بـ 3 أشهر طبقا لنص المادة 33 من القانون 08-15، وقد انجر عن هذه الوضعية تزايد في الملفات المؤجلة التي اغفل أصحابها عن رفع التحفظات الواردة بها.

الحالة الثالثة : الموافقة بشرط

ويمكن للجنة الدائرة في بعض الحالات أن تقرر موافقتها بشروط مثل الشروط المتعلقة بالتهوية ونزع كل ما يعيق حركة المرور أمام البناءة أو كل هيكل يمس بالارتفاقات ، حيث يتم إبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بالموافقة المشروطة ، حيث يقوم رئيس المجلس خلال الأسبوع الذي يلي إخطاره من طرف لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم تحقيق المطابقة للمصرح ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن اللجنة في أجل يحدده ، وفي حالة رفع التحفظات، يتم تسليم وثيقة تحقيق المطابقة ويعلم لجنة الدائرة بذلك، لكن في حالة عدم رفع التحفظات المرتبطة بالموافقة، كيف يكون الإجراء ، هل يتم إخطار لجنة الدائرة لإعادة اتخاذ القرار في الملف ورفضه أو يعتبر مرفوض تلقائيا لعدم تحقيق الشروط التي بينت عليها الموافقة.

الحالة الثالثة : الرفض

عندما ترفض اللجنة الملف طبقا لنتائج التحقيق وأراء المصالح والإدارات المختلفة ومحضر لجنة التعمير مثل أن تكون البناءة وفقا للحالات المنصوص عليها في المادة 37 و 39 أو الحالات المنصوص عليها في المادة 16 من القانون 08-15 .

¹ - يمكن أن تكون البناءة واقعة العقار ملك للدولة أو الجماعات المحلية أو ضمن التخصيص التابعة لمديرية الحفظ العقاري .

² - المادة 36 من القانون 08-15 .

³ - المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة للبت في تحقيق مطابقة البناءات .

حيث تقوم لجنة الدائرة بإرسال مقرر الرفض المعلل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد، الذي عليه تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل في أجل خمسة عشر 15 يوما بعد استلامه¹، وضمن هذه الحالة لا يطرح أي إشكال .

الفرع الثاني: إشكال الإجراءات الواجب إتباعه بعد دراسة الطعون من طرف لجنة الطعن بالولاية

يطرح على مستوى لجنة الطعن بالولاية إشكال متعلق بالإجراءات المتخذة بعد دراسة الطعون دراسة الطعون المتعلقة متعلق بكيفية الإجراء المعمول به بعد دراسة الطعون، حيث أنه طبقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-155 ترسل لجنة الطعن عند نهاية أشغال دراسة الطعون المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي اتخذتها إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ استلامها الطعن، والتي ثبت نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب و ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام²، وعلى أساس قرار لجنة الطعن تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني³، لكن بالعودة للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة 2012/09/06 فإنه ترسل قرارات لجنة الطعن إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة، هذا يطرح إشكال حول أي النصوص القانونية الواجب اتباعها، وهل في حالة قبول الطعن تصدر لجنة الطعن مقرر موافقة أو تترك الأمر في اتخاذ القرار للجنة الدائرة .

خاتمة:

من خلال دراسة الخصائص التي يتميز بها القانون 08-15 والبنيات التي يشملها للتسوية، بالإضافة إلى الإجراءات المتبعة في التسوية والإشكالات المطروحة، توصلنا إلى مجموعة من النتائج نجملها في ما يلي :

- 01- تمديد العمل بالقانون 08-15 من عدمه في الوقت الحالي يبقى غامض نظرا لعدم صدور إلى غاية اليوم قانون صريح ينص على التمديد و مدته تنفيذا لتعليمات الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 .
- 02- تعديل المشرع الجزائري للقانون 08-15 قصد تبسيط إجراءات تسوية البنيات بالتعليمات رقم 04 خلق مجموعة من التناقضات من حيث الإجراءات المتبعة في التسوية و أولوية النص الواجب العمل به مما ساهم في خلق مجموعة من الإشكالات .
- 03- تطبيق إجراءات تسوية البنيات في إطار القانون 08-15 على ارض الواقع كشف مجموعة من الفراغات التي شابته هذا القانون في معالجة بعض الوضعيات التي لم ينص عليها.

¹ - المادة 45 من القانون 08-15 والمادة 6 من القرار الوزاري المشترك المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة للبت في تحقيق مطابقة البنيات ..

² - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-155 .

³ - المادة 51 من القانون 08-15 .

04- قلة وعي المواطن وإدراكه للهدف المنشود من القانون 08-15، ساهم في عدم الوصول إلى الأهداف الكاملة من وراء هذا القانون .

و على ضوء هذه النتائج نقترح جملة من الاقتراحات نطرحها في مالي :

01- العمل على وضع إحصائيات دقيقة، قصد تقييم مدى فاعلية هذا القانون والوقوف على العوائق وتشخيص حلول بإمكانها تسهيل عمل اللجان وفرق المتابعة .

02- الإسراع في إصدار قانون يحدد التمديد الأخير وأجاله تطبيقا لتعليمات الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016، التي تبقى عبارة عن حبر على ورق وطرحت إشكال على مستوى مختلف الولايات حول استلام الملفات المتعلقة بطلب التسوية من عدمه .

03- تعديل القانون 08-15 وإدراج جل التعديلات التي مسته بالتعليمات المختلفة، وتوضيح النقاط المبهمة فيه بدقة وفقا للإشكالات التي تعرضنا إليها سابقا .

04- إجراء دورات تكوينية وندوات لفرق المتابعة والتحقق وأعضاء اللجان قصد طرح الانشغالات المطروحة، والتطرق إلى الحلول المناسبة لتوحيد الإجراءات على مستوى كل الولايات.

05- العمل على توعية المواطنين بأهمية القانون 08-15 و شرح الإجراءات التي يخضع لها الملف والشروط القانونية، والعقوبات الناجمة عن عدم التسوية وذلك من خلال أيام دراسية على مستوى الولاية والبلديات بالإضافة إلى منشورات إعلامية عبر مختلف وسائل الإعلام .

قائمة المصادر والمراجع :

أولا : المذكرات

- عزاز ساعد، مطابقة البناءات و إتمام انجازها طبقا لقانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2013/2014 .

ثانيا : المقالات

- الشريف بجموي ، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية ، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 11 ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، 2014 .

ثالثا : القوانين

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم .
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 لسنة 2008 .
- القانون رقم 13-08 المؤرخ في 27 صفر عام 1435 الموافق لـ 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد 68 لسنة 2013 .

رابعا : المراسيم

- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق لـ 02 ماي 2009 المتضمن إجراءات التصريح بمطابقة البناء، ج ر عدد 27 لسنة 2009 .
- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق لـ 02 ماي 2009 المحدد لتشكيلي لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء و كفاءات سيرهما ، ج ر عدد 27 لسنة 2009 .
- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق لـ 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها ، ج ر عدد 27 لسنة 2009 .

خامسا : القرارات

- القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران، المؤرخ في 01 شعبان 1430 الموافق لـ 23 سبتمبر 2009 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة للبت في تحقيق مطابقة البناء، ج ر عدد 55 لسنة 2009 .

سادسا : التعليمات

- التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009، بخصوص تطبيق أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها .
- التعليمات الوزارية المشتركة (وزارة السكن والعمران ، وزارة الداخلية والجماعات المحلية) رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

- التعليم رقم 13/3476 ، المؤرخة في 08 افريل 2013 ، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العام للأملاك الوطنية، المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام انجازها.
- تعليمية الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 بخصوص تمديد العمل بالقانون 08-15.