



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة ابن خلدون - تيارت -
الملحقة الجامعية - السوقر -



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة : الحقوق

التخصص : قانون عقاري

بعنوان :

الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر

تحت اشراف :

- بلفضل محمد

من اعداد الطالبة :

- بن الصادق سهيلة الباتول

لجنة المناقشة :

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذة محاضرة - ب -	د. جاوي حورية
مشرفا و مقرا	أستاذ التعليم العالي	أ.د. بلفضل محمد
عضوا مناقشا	أستاذة مساعدة - أ -	أ. بوحريز دايج عائشة
عضوا مدعوا	أستاذ مساعد - أ -	أ. بن أحمد محمد

السنة الجامعية :

2021-2020

شكر و عرفان

شكراً وحمداً لله سبحانه وتعالى الذي بتوفيقه وقدرته

تم إنجاز هذا العمل .

نتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف الدكتور بلفضل محمد

لمتابعته الدائمة وتوجيهاته القيمة .

كما يسعدنا أن نعبر عن تقديرنا العميق إلى أساتذة

قسم الحقوق بجامعة ابن خلدون - تيارت.

وبالمناسبة نتقدم بالعرفان التام إلى كل من

أبدوا تعاونهم ومساعدتهم لنا:

التي أجريت بها

اختبارات البحث

إهداء

احمد الله و اشكره على اتمام بحثنا هذا
و الصلاة و السلام على رسول الله

الى أول كلمة نطقها لساني و أول نظرة رأتها عيني
و أول دفء في حياتي

الى التي إن اعطيتها كنوز الارض ما وفيتها
الى أمي العزيزة

الى ابي الغالي الذي سخر كل قواه عوناً لي كي أصل
إلى ما انا عليه

الى اخوتي الأعمام و كل العائلة و الى رفقاء العمر
الى كل الاصدقاء و الاحباب
الى كل من قرأ هذه المذكرة



هتقدم

من حق كل مواطن التمتع بالسكن اللائق الذي يحفظ كرامته وحرمته ولكن تحت الاطار القانوني المنصوص عليه وذلك دون التعدي على ملكيات الغير و الإخلال بالمظهر العام.

تعتبر مشكلة السكن الفوضوي والبناء غير المخطط من بين الظواهر التي تعاني منها دول العالم اذ تمس المتقدمة منها والمتخلفة، فهي من المشاكل المعقدة والخطيرة. حيث تعتبر الجزائر من الدول التي تعاني هذه الظاهرة نتيجة تراكم العديد من العوامل التي ساهمت في تمددها في مختلف نواحي البلاد خصوصا في الحواضر الكبرى.

لقد سن المشرع الجزائري العديد من القوانين من أجل تفعيل دور الأجهزة المتدخلة للحد من هذه السكنات الفوضوية الهشة ، كما قام بتفعيل دور الأعوان المؤهلين بالمراقبة العمرانية، ولكن رغم هذه الجهود إلا أن الجزائر مازالت تعاني من هذه مشكلة إلى يومنا هذا وهذا راجع لأسباب عدة منها المتعلقة بالسياسات المتخذة ومنها ما يتعلق بنقص الوعي لدى الأفراد في خطورة هذه الظاهرة ، هذا ما فرض وضع مقاييس وفرز آليات متنوعة تسعى كلها لتحقيق حماية فعالة للعمران.

تكمن أهمية هذا الموضوع في أنّ ظاهرة البناء الفوضوي من أهم مشاكل المواكبة للوقت الحالي، وهذا راجع الى انتشارها الواسع الذي جعلها محل للدراسة و البحث لمعالجة هذه الظاهرة ،لذا حرص التشريع و القضاء الإدارة ، من اجل توضيح كفايات إيجاد حلول لوضع حد لها.

أسباب اختيار الموضوع :

أسباب ذاتية:

-الخوض في هذا المجال باعتباره موضوع الساعة الهام و الأكثر شيوعا.

- معرفة الأسباب التي أدت إلى انتشار البناءات الفوضوية التي شوهت المظهر الجمالي للمدينة

أسباب موضوعية:

- كون هذا الموضوع قد شهد توسع كبير عبر مختلف دول العالم و ليس فقط الجزائر.
- معرفة دور المشرع الجزائري و مدى توفيقه في تنظيم العمليات و الإجراءات القانونية للحد من هذه الظاهرة بالتالي الوقوف على مدى نجاعتها.
- معرفة الأسباب الحقيقية لتفشي ظاهرة البناء الفوضوي.
- التعرف على الشهادات و رخص البناء.

أما عن صعوبة الدراسة فتتمثل في صعوبة الحصول على مراجع و خاصة الكتب و الاعتماد على المذكرات ونظرا لضيق الوقت والسحب المبكر لبطاقة المكتبة الجامعية، و هذا راجع إلى تأخري في اختيار الموضوع و الأستاذ المشرف .

و على ضوء ما سبق ذكره يتم طرح الإشكالية التالية:

- هل الآليات و القوانين التي سنها المشرع الجزائري كانت ملمة بجميع التدابير الكافية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي؟

و للإجابة على هذه الإشكالية نتبع المنهج الوصفي في الفصل الأول و المنهج التحليلي الفصل الثاني في موضوع بحثنا لظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، باعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي للأفكار وذلك من خلال تحليلنا لبعض النصوص القانونية المنظمة للتهيئة و التعمير. و بناء على أهمية الموضوع و الإشكالية قسمنا البحث إلى فصلين:

جاء الفصل الأول تحت عنوان : الإطار المفاهيمي لظاهرة البناء الفوضوي حيث تطرقنا في
مبحثه الأول الى مفهوم البناء الفوضوي و أهم خصائصه و أسبابه أما في مبحثه الثاني
درسنا آثار البناء الفوضوي على العقار الفلاحي و انعكاساته على مختلف الجوانب.
كما جاء الفصل الثاني و المعنون ب : آليات الرقابة القانونية و القضائية للحد من
ظاهرة البناء الفوضوي و الذي بدوره هو الآخر قسم الى مبحثين جاء أوله بمختلف
القرارات التنظيمية المفروضة على عملية و كذا دراسة استراتيجية البناء وفق القواعد العامة
للتهيئة و التعمير و ادواته ، اما في مبحثه الثاني تعرفنا على ماهية شهادة المطابقة و
اجراءاتها و كيفية الحصول عليها كما تطرقنا الى دراسة مطابقة البناء و اتمام انجازها
في ظل القانون رقم 15-08 .

المفصل الأول

الإطار المفاهيمي لظاهرة البناء الفوضوي

تعددت المفاهيم الكثيرة لظاهرة البناء الفوضوي وحتى يتسنى لنا تحديد معالم هذه الظاهرة ورسم تضاريسها و امكانية تمييزها عن بقية الظواهر الاخرى ومدى انتشارها بحيث سيتم التطرق من خلال المبحث الأول عن ماهية البناء الفوضوي الذي بدوره يتناول في المطلب الأول مفهوم و انواع البناء الفوضوي. أما المطلب الثاني الذي برزت فيه أهم خصائص و أسباب البناء الفوضوي و من ثم المبحث الثاني الذي تضمن دراسة انعكاسات و آثار البناء الفوضوي حيث جاء في المطلب الأول آثار البناء الفوضوي على العقار الفلاحي و الصناعي .

أما المطلب الثاني برزت فيه انعكاسات البناء الفوضوي التي اثرت على عدة جوانب منها : الجانب العمراني و البيئي ، الجانب الصناعي و الصحي ، الجانب الاقتصادي ، الجانب الاجتماعي و الثقافي .

و في الأخير تم التوصل إلى خلاصة الفصل.

المبحث الأول: ماهية البناء الفوضوي:

المطلب الأول: مفهوم البناء الفوضوي.

برزت عدة تسميات ومصطلحات لمفهوم البناء الفوضوي انطلاقا مما تضمنته تسمية البناء الفوضوي من تسميات غير حميدة ومعاني غير مقبولة ولعلها أكثرها استعمالا هي البناءات الهشة المتدهورة، الأحياء القصديرية، الأحياء الفقيرة، الأحياء الطفيلية المتخلفة، السكنات غير لائقة، الأحياء السرطانية، بناءات غير قانونية والتوسع العمراني غير منظم.. الخ.

بالرجوع الى القانون الجزائري وبالضبط الى قوانين البناء و التعمير في بعدها الزمني لا نجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح البناء الفوضوي بأي تسمية إلا ما تم ذكره في التعلية الوزارية المشتركة المؤرخة في 26 ذو القعدة 1405 الموافق ل 13 أوت سنة 1985 والتي جاءت بعنوان "معالجة البناء الغير مشروع" والتي تبين مختلف أنماط البناء غير قانوني و آلية تسويته⁽¹⁾.

عرف George pierre البناء الفوضوي على أنها ظاهرة نتجت عن تكديس السكان في المدن الكبرى، و يعتبر هؤلاء السكان ليست لهم موارد رزق قدموا من عدة ضواحي و احتموا في مكان لا يستهان به من المدينة ويكون هذا المجال في أغلب الأحيان متواجد في مناطق معرضة للفيضانات و عبارة عن أماكن منحدره. ويتم بناء هذه المباني بمواد تحصلوا

(1) تعلية وزارية مشتركة مؤرخة في 26 ذو القعدة 1405 هـ - معالجة البناء الغير مشروع

عليها من مخلفات النفايات و القمامة أو الموائئ أو أماكن تخزين، أو بقايا المركبات والتي هي عبارة عن مواد قصديرية والقش وتفقر الى أبسط الشروط الصحية والوقائية فهي ليست آمنة و تعكس الصورة الحقيقية عن فقر الأماكن التي جاءوا منها . وأن مسألة الموارد المستخدمة لا تتوفر على المقاييس و المعايير المعمول بها في مجال البناء .⁽¹⁾

وبين هذا التعريف أن تسمية البناء الفوضوي من صنع فرنسي وأن موقعها على الأراضي غير صالحة للبناء معرضة للأخطار، رغم أنها تشكل جزء من النسيج العمراني البنائي للمدن الكبرى، نجد أبلغ تعريف يعود إلى الكاتب الجزائري بلعادي ابراهيم المتحصل على دكتوراه في علم الاجتماع حيث جاء في هذا التعريف " أن أصل التسمية للأحياء القصديرية تعود لحقبة الاحتلال الفرنسي للمغرب الأقصى والتي تعبر عن مجموع السكنات التي تشكل أحياء قائمة بذاتها و المتواجدة بمحاذاة الدار البيضاء . ليعطينا هذا التعريف فكر عن الأصل التاريخي لمصطلح بناء فوضوي الذي يعبر عن نمط معين من السكنات التي لها ميزة الهشاشة وعدم النظافة .

والمقصود بالبناء الفوضوي : هو ذلك النمط من البناء الذي أنجز دون احترام قواعد تشريعية و التنظيمات السارية المفعول سواء بعدم الحصول على رخصة بناء مسبقة قبل شروع عملية البناء أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو بعدم امكانية القانون في المنح أو الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال ويركز على وسائل قانونية

(1) كشكش نورة، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي ، مذكرة ماستر ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة قاصدي مرياح ، ورقلة تخصص قانون إداري ،2013-2014، الصفحة 07.

محددة و التي تصنف على أنها بناءات فوضوية و تتمثل هذه الوسائل في الرخص و الشهادات العمرانية المحددة و المعرفة في قوانين التهيئة و المراسيم التطبيقية لها.⁽¹⁾

المطلب الثاني: خصائص و اسباب البناء الفوضوي:

الفرع الأول: خصائص البناء الفوضوي:

للبناء الفوضوي خصائص تميزه عن غيره من أنماط عمرانية داخل المدينة, مع الإشارة الى معظم الخصائص المشتركة لدى العديد من الدول النامية نظرا لتجانس و تباين الظروف الاجتماعية و الاقتصادية التي تهدد بظهور هذا العمران غير المخطط والقصديري⁽²⁾.

وتحدد هذه الخصائص من خلال الإطار غير مبني لها و تتمثل في:

أولا : الإطار المبني للبناءية:

تمتاز بنايات الأحياء الفوضوية بعدم التخطيط و البرمجة الراجع لعدم احترام القوانين المتعلقة بالعمران و حرية السكان والتصميم, حسب الذوق وتميز هذه البناءات من جانب المواصفات الخارجية و الداخلية.

(1) ابراهيم غربي ، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر I يوسف بن خدة، تخصص قانون عقاري، 2011-2012، صفحة 12.

(2) كمال تكواشت ، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائري ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة ، تخصص قانون عقاري 2008/2009 ص 24

ثانيا: مادة بناء البناية:

يعتمد سكان الأحياء الفوضوية الصلبة غير المخططة أو القصديرية في الغالب على إما مواد بناء السقف فتتشكل من صفائح الحديد المموجة أو من مادة " ترنيت " ، أو من بقايا لهياكل قصديرية مسترجعة و استغلال الإمكانيات الجاهزة التي تنتجها البيئة المحلية أو على مواد البناء أكثر وفرة في السوق و منخفضة السعر، غير أن هناك مواد بناء خاصة بالسقف وأخرى خاصة بالجدران. فمواد بناء الجدران تتشكل أساسا من مواد بناء تقليدية كمادة الطوب⁽¹⁾ .

ثالثا: من جانب المواصفات الداخلية للبناية :

هناك وظائف عديدة تؤديها الأحياء القصديرية على غرار الوظيفة الأصلية و التي هي السكن مثل الوظيفة التجارية والخدماتية... إلخ.

الوظيفة السكنية تركز على الاستقرار و الأمان الاجتماعي ، لذا يسعى الأفراد و الجماعات لإمتلاك سكن يأويهم بأي طريقة رغما عن عوامل الاكتظاظ في السكن وضيقة ، ويتم ضبط المواصفات الداخلية للبناية من خلال تحديد معدل شغل البناية والتجهيزات الداخلية لها .

أ/ **معدل أشغال البناية:** تبرز كثافة المساكن من مدى تلاحم أو تباعد المسافة بين البنايات و تمتاز الأحياء الفوضوية بأنها مكتظة بالسكان، عكس الأحياء العمرانية لصغر مساحتها وانعدام أبسط الشروط الصحية من تهوية و تشميس.

(1) تكواشت كمال، مرجع سابق، صفحة 25

ب/ **معدل شغل الغرفة** : وهو معلم أدق من معالم أشغال المسكن, لأنه يبين حقيقة الظروف المعيشية وحياة سكان الحي الفوضوي، ويقدر معدل شغل الغرفة الوطني ب 8-2 فترتفع بكثير نسبة شغل غرفة لمسكن بحي قصديري التي يتراوح عددها أحيانا من 11 الى 16 شخص للبيت الواحد رغم صغر مساحته و يفوق شغل غرفة بالنسبة لمسكن الأحياء المنظمة⁽¹⁾.

رابعا : التجهيزات الداخلية للمسكن:

بالنسبة للمطابخ فئة قليلة من المساكن تحتوي على مطبخ وغالبا ما تستعمل احدى الغرف كمطبخ ولا تتوفر على شروط التهوية. وفيما يخص المراحيض هناك نسبة معتبرة من البيوت الفوضوية التي تحتوي على مراحيض غير متصلة بقنوات الصرف الصحي ، فيلجأ السكان الى استعمال حفر قريبة من السكن الفوضوي أما الحمامات تكاد تنعدم تماما في جميع السكنات الفوضوية⁽²⁾ .

خامسا: الإطار غير مبني للسكن:

يتمثل الإطار غير مبني للسكن في المحيط الذي يتشكل من الشبكات و التجهيزات الإطار العيني من حيث الشبكات فهي تلعب دورا أساسيا لجلب الراحة والاستقرار للسكان لأنها تعتبر عنصر مهم في إنعاش الحي و إعطائه وضعية جيدة بين مختلف الأحياء⁽³⁾ .

(1) بوذراع احمد ، مرجع سابق ، صفحة 26.

(2) بوذراع احمد ، مرجع سابق، صفحة 27

(3) كمال تكواشت ، مرجع سابق ، صفحة 26

الفرع الثاني: أسباب ظهور البناء الفوضوي

هناك عدة دوافع و أسباب أدت الى الإنتشار و التوسع الرهيب لهذه الظاهرة حيث كان لهذا الإنتشار انعكاسات و آثار خطيرة فيما يتعلق بالجانب الفلاحي و الصناعي و السياحي و العمراني سيتم التطرق اليها في بعض العوامل المهمة :

1- الأسباب الاجتماعية:

أ/ أزمة السكن : يتمثل العاملان الأساسيان المتسببان في مشكل أزمة السكن في :

- النمو الديموغرافي العشوائي والسريع
- عامل الهجرة والنزوح
- عامل الصناعة
- بيع الملاك الأصليين لأراضيهم
- غياب دور الهيئات والجماعات المحلية
- القدرة المالية لطالب رخصة (1)

2- الأسباب القانونية :

هناك نقص كبير وقصور في عدم وجود نصوص قانونية أو تشريعية ، تحتوي هذه

الظاهرة مما خلف ثغرات قانونية(2).

(1) بن سعيدي مولود، مرجع سابق، صفحة 29.

(2) عمران طريفي ، الاليات التشريعية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور الجلقة تخصص قانون عقاري، 2014-2015، صفحة 33.

ومن أهم النصوص القانونية حسب التسلسل التاريخي:

أ/ قانون الثورة الزراعية: (71/73) المؤرخ في 1971/11/08

أعطت الجزائر أهمية كبيرة للأراضي في فترة ما بعد الاستقلال لاعتبارها التنمية الاقتصادية و اعتبرت الأرض الفلاحية ضمن أولويات الدولة. ففي البداية اعتمدت طريقة التسيير الذاتي كطريقة عفوية، من أجل ادارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرين وتسييرها، حيث منعت الدولة بيعها و المضاربة فيها . كما أن الازدواجية في تنظيم المزارع المسيرة ذاتيا من طرف المدير المعين وأجهزة مزارع التسيير، أفقدت حرية المبادرة وسرعة اتخاذ القرار مما أدى الى فشل هذا النظام، ومنه وضعت الدولة قانون الثورة الزراعية، حيث جاء كبديل للنظام السابق حيث يهدف الى تحديث هذا القطاع والقضاء على مبدأ الاستغلال، وبذلك تم إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية (1).

ب/ قانون الاحتياطات العقارية (47-26) المؤرخ في 20 فيفري 1974 :

أحدث تغييرات جوهرية مست الملكية العقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن و المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير الى البلديات وذلك وفق إجراءات أساسية ، كمسح الأراضي و العقارات التي تدخل ضمن العقارات الاحتياطية التابعة للبلدية وتخصيص مساحات منها للتوسعات العمرانية الضرورية وأيضاً المشاريع المستقبلية المراد انجازها.

(1) عمران طريقي ، الاليات التشريعية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي ، مرجع سابق، صفحة 34.

أهم أثر قانوني رتبته هذا القانون (26/74) يتمثل في تجميد حق التصرف بالأراضي التي تم ادماجها ، حيث لا تنقل ملكيتها إلا عن طريق الإرث⁽¹⁾.

كما أشارت المادة (06) منه على أن الأراضي التي تملكها الواقعة داخل المنطقة العمرانية، حيث تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجيات العائلية لمالكها فيما يخص البناء، أما المساحة الزائدة فتدرج ضمن الاحتياطات العقارية ،حيث لا يمكن بيعها الا لصالح البلدية المعنية وفق السعر المحدد من طرف مصالح أمالك الدولة⁽²⁾.

ثانيا/ عدم فاعلية قوانين التعمير :

حيث شهدت عدم الاستقرار و الثبات و ذلك راجع لعدة أسباب منها :

1- انعدام التخطيط العمراني قبل 1990/12/01 : اقتصر دور مخطط التعمير للبلديات ومخطط التعمير المؤقت في الفترة الممتدة من 1974 الى 1990 على تحديد مجال تطبيق الأمر (26/74) المتعلق بالاحتياطات العقارية وترسيخ السياسة العقارية المتبعة في تلك الفترة ، بهذا نشأت العديد من المدن و التجمعات الحضرية بشكل عشوائي ، في مناطق فلاحية أو بجانب مناطق صناعية⁽³⁾.

(1) الامر رقم 26/74 المؤرخ في 1971/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية ،ج، ر عدد 19 المؤرخة في 197/03/05

(2) القانون رقم ، 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجه العقاري ، ج ، ر ، عدد 49 المؤرخ في 1990/11/18 ، المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 ، ج ، ر ، عدد 55 المؤرخ في 1995/09/27.

(3) بن سعدي مولود، مرجع سابق ، صفحة 26.

2- اختلال الرقابة العمرانية و ضعفها : تعتبر أدوات التهيئة و التعمير الوسائل القانونية الهامة التي تمكن الإدارة من وضع تصور مستقبلي لكيفية استغلال الأراضي بحسب طبيعتها وتنظيم توزيعها بشكل عقلائي ، مع مراعاة الجوانب التقنية و الطبيعية التي تتناسب هذا الاستغلال من أجل الحد من الفوضى العمرانية بإخضاع التوسع الحضري ونمو المدن إلى التخطيط العمراني، الذي حددته المادة 18 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير:⁽¹⁾

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

- تجديد توسع المباني السكنية و تركز المصالح و النشاطات و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية.

- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.

إن تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات يتم بتقسيم إقليمها إلى قطاعات محددة عن طرق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي:

- القطاعات المعمرة،

- القطاعات المبرمجة للتعمير،

- قطاعات التعمير المستقبلية،

(1) - عمران طريقي ، الاليات التشريعية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي ، المرجع السابق ، ص 35

- القطاعات غير القابلة للتعمير .

3- أسباب اقتصادية:

أ/ غياب سياسة التوازن الجهوي : اعتمدت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال مشاريع اقتصادية كبرى في الجزء الشمالي للدولة بصفة عامة ، وشملت بالخصوص الولايات الأربع الكبرى (الجزائر العاصمة ، وهران ، عنابة ، قسنطينة) ، هذا ما أدى الى النزوح الريفي نحو مدن الشمال بشكل سريع ، ونشوء فوضى عمرانية في الولايات الشمالية .

ب/ اقتصاد السوق و التجارة في السنوات الأخيرة : أن حرية التجارة التي عرفتها المدن جعل سكان الأرياف و التجمعات السكانية الصغيرة المجاورة يهاجرون الى المدن الكبرى لممارسة التجارة و التوسع فيها مما يعود عليهم من أرباح يستحيل تحقيقها في الأرياف وكل هذا راجع الى عدم الرقابة في المدن .⁽¹⁾

4- أسباب أمنية و سياسية:

أ/ الأسباب الأمنية : كان للأحداث المأساوية في العشرية السوداء أثرا كبيرا في انتشار ظاهرة البناء الفوضوي ، فعدم وجود الأمن دفع سكان الريف بالهجرة نحو المدن الكبرى ، بهدف وجود الحماية والاستقرار .

⁽¹⁾-إسماعيل بن السعدي، الخصائص الاجتماعية للمناطق المحيطة بالمدن، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة، الجزائر، العدد سادس عشر ، 2007 ، 13

ب/ الأسباب السياسية : من الدوافع السياسية المتمثلة في عدم وجود أجهزة كافية تتوفر على وسائل كفيلة تحسن طرق التسيير المراقبة والتوجه ، والنمو العمراني الذي أدى الى عجز التحكم في العقار و ضبط استغلاله وذلك بإلزامية تطبيق قوانين التعمير .

المبحث الثاني : انعكاسات و اثار البناء الفوضوي .

يعد البناء الفوضوي المرآة العاكسة والمعبرة لما يحدث في المجتمع من نمو ديمغرافي ونزوح ريفي، بمثابة هاجس كل مدينة تتطلع لعمران منسجم ومستدام، كما أن تعدد دوافع التعمير الفوضوي وتنوعها نتج عنه آثار رهيبة على البيئة العمرانية سواء من حيث اكتساح المساحات والأراضي الزراعية، أو تشويه الطابع الجمالي للمدن وظهور العديد من المشاكل البيئية، هذا ما يحمل الدولة مسؤولية تبني سياسة عمرانية واضحة كضرورة حتمية لتنظيم المدينة وضبط التجاوزات العمرانية، فنحن بحاجة إلى تفعيل مخططات التهيئة والتعمير وتكريس دور كل القائمين على المجال العمراني للتصدي لهاته الظاهرة حتى نؤمن بيئة سليمة وصحية ونجسد المعنى الحقيقي للمدينة المستدامة (1) .

المطلب الأول : أثار البناء الفوضوي:

اهتمت الدولة بإنشاء وتطوير المناطق الفلاحية و الصناعية نظرا لأهميتها في العملية ودورها في تحقيق الاستقرار و التوازن ، حيث يشكل العقار الفلاحي و الصناعي أداة فعالة لا غنى عنهما لتشجيع و ترقية الاستثمار و توسيع نطاقه وذلك لدعم المشروعات الصغيرة

(1) - شهرزاد سي مرابط، اشكاليات البناء الفوضوي و اثاره على البيئة العمرانية، مجلة الدراسات القانونية و السياسية، بجامعة الجزائر 1 ، جوان 2016، العدد 04.

و المتوسطة ،حيث لوحظ في السنوات الأخيرة تزامم كبير فيما يتعلق بالبناءات الفوضوية فوق هذه العقارات مما أثر على اقتصاد الدولة .

الفرع الأول: آثار البناء الفوضوي على العقار الفلاحي :

يعد القطاع الفلاحي مجالا رئيسيا لتشغيل نسبة كبيرة من السكان في الجزائر مما أصبح قضية جوهرية للدعم والتطوير الاقتصادي و الاجتماعي للدولة، ما جعل ضرورة توفير الغذاء للمواطنين في ظل استمرار النمو الديموغرافي، و أوجب تحقيق الاكتفاء الذاتي للأفراد لتخفيف من حدة الضغط على الميزان التجاري⁽¹⁾.

عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية طبقا لنص المادة 4 من القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم (26/95) المؤرخ في 25/09/1995 حيث جاء فيها " الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي ، كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعية استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله" كما منع المشرع تحويل الأراضي الفلاحية الى أراضي قابلة للتعمير الا بنص قانوني أو تنظيمي.⁽²⁾

(1) بن سعيدي مولود ، نفس المرجع ، صفحة 30.

(2) ينظر المادة 4 من القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم (26/95) المؤرخ في 25/09/1995.

لذا أصبحت العقارات الفلاحية في الوقت الحاضر تعاني من غزو الإسمنت المسلح ، عكس ما كانت تعانيه في السابق من انجراف و جفاف و سوء الاستغلال و التسيير وذلك بالتوسع العمراني غير المخطط واكتساحه للأراضي الفلاحية الخصبة رغم صدور التعليمات الرئاسية التي تقر بحماية الأراضي الفلاحية أنا ذاك.

الفرع الثاني: آثار البناء الفوضوي على العقار الصناعي

بصدد تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص سواء الوطنيين أو الأجانب ، بحيث تبنت الجزائر سياسة جديدة للإنتاج الاقتصادي سنة 1990 تقوم على أساس سيطرة القطاع العام على وسائل الإنتاج وتشجيع ترقية الاستثمار الخاص و استغلال الثروات الوطنية وجلب رؤوس الأموال ، المهية للاستقبال للنشاطات الصناعية ومنه سيتم التطرق الى تعريف العقار الصناعي.(1)

أ/ تعريف العقار الصناعي : لا يوجد تعريف شامل أو محدد لذا تعددت تسميات العقار الموجه للاستثمار وبالعقار الاقتصادي، و بعد صدور الأمر (11/06) المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاح المشاريع الاستثمارية.

وفي مادته الثانية حصر المناطق التي تدخل ضمن نطاق العقار الصناعي، وذلك بمفهوم المخالفة والتي جاء فيها:

(1) - إسماعيل بن السعدي، الخصائص الاجتماعية للمناطق المحيطة بالمدن ، مرجع سابق ، ص 19

- الأراضي الفلاحية .
 - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات مناطق التوسع و المواقع السياحية و الضرورية لإنجاز برامج استثمارية تدخل مخطط التهيئة السياحية.
 - قطع الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها.
 - القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية
- ليتم بعدها اقتراح فتح صيغة جديدة لتنظيم الأراضي، حيث تجسد هذا الاقتراح في نوعين: المناطق الخاصة و المناطق الحرة و هذا وفق شروط استغلال و استثمار حددها القانون 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 وهي كآتي :
- 1- الشروط المتعلقة بمستغل العقار الصناعي:
- الحصول على ترخيص من طرف المؤسسة العمومية المسيرة عند القيام بأي تغييرات أو أشغال على المنشأة.
 - احترام المبادئ البيئية.
 - تحمل مسؤولية عبئ القيام بجميع الإجراءات اللازمة و التجهيزات الضرورية للتخلص أو معالجة كل الأضرار المحتملة.
 - أن يكون المرشح للاستثمار طبيعيا جزائريا كان أو أجنبيا.
 - التأمين على كل أخطار الاستغلال¹.

(1) نفس المرجع ، صفحة 34.

2- شروط متعلقة بمانح حق الاستغلال للعقار الصناعي:

- إنجاز المنشآت الأساسية (خطوط الكهرباء - الهاتف ..)
- التزام الدولة بعدم تطبيق الإلغاءات و المراجعات التي تتم في المستقبل على الاستثمارات الى بناء على طلب المستثمر نفسه، لا يمكن ان تكون العقارات موضوع الاستثمارات المنجزة محل " تسخير " من طرف الإدارة الا في الحالات التي ينص عليها القانون⁽¹⁾ .

3- الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي :

- بالنسبة لقانون الغابات :
- تمنح رخصة من طرف إدارة الغابات فهي شرط لاستغلال المحاجر و المقالع في الوديان حيث يجب على المتعامل أن يكون متحصل على رخصة الاستغلال.
- بالنسبة لقانون المياه:
- التزود بمنشآت التصفية .
- يجب مراعاة مقاييس حماية البيئة
- الشروط الإدارية الخاصة بالتهيئة و التعمير:
- يجب على الإدارة إجراء تحقيق إداري لكل المؤسسات الصناعية .
- يجب أن يرفق طلب رخصة البناء لإنجاز المؤسسة الصناعية بمذكرة مرفقة بالبيانات الخاصة بالضجيج المنبعث من هذه المؤسسة.

(1) نفس المرجع ، صفحة 35.

تنص المادة 56 من القانون رقم 29/90 على أن المشرع الجزائري جعل واجب المبادرة بإعلام المجلس الشعبي البلدي عند الانتهاء من الأشغال على عاتق صاحب المالك أو صاحب المشرع، حتى تسلم له شهادة المطابقة (في أجل 30 يوم) (1).

المطلب الثاني: انعكاسات البناء الفوضوي:

للبناء الفوضوي انعكاسات خطيرة تؤثر سلبا على عدة جوانب و عوامل منها:

الفرع الأول : الجانب العمراني و البيئي :

أدت هذه البناءات والتي عرفت انتشار واسع و تشكيل نسيج عمراني ، يفتقر الى أدنى شروط و مواصفات التعمير الى خلق فوضى عمرانية ، لم تتضمن أي أداة من أدوات التعمير و مخططات شغل الأراضي . كما أن حركات البناء غير المنظمة و بكل أنواعها الصلبة و القصديرية التي ضيقت الممرات داخل الأحياء الجديدة بسبب فقدان الانسجام بين النسيج العمراني القديم و الحديث ، مما أدت هذه الأخيرة والتي لا تعير اهتماما للمصلحة العمرانية العامة وتغليب المصلحة الخاصة وفقدانها للمقومات في الذوق و الحس الحضري للمدينة (2).

(1) انظر المادة 56 من القانون رقم 29/90

(2) كشكش نورة، نفس المرجع، صفحة 15 .

أولاً : المساس بالجانب الطبيعي و الهندسي :

تعتبر الفوضى الهندسية داخل معظم المدن الجزائرية التي بدأت ملامحها تفقد الذوق الهندسي السليم ، والتي هي عبارة عن مكعبات إسمنتية متفاوتة و متطاولة في السماء يطلق عليها مسمى " الفيلا " التي لا تحتوي على جماليات الهندسة المعمارية و التجانس و الانسجام مع المحيط المتواجدة به ، خليط هندسي دون روح وهوية يؤدي النظر وعادة ما يكون من أربعة أو خمسة طوابق لا يظهر عليها ان كانت فيلات أو عمارات⁽¹⁾ . مما يجعل مظهر البناية الخارجي و الداخلي منافيا و مخالفا تماما لأحكام المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحددة للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء والتي تنص على أنه " يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة اذ كانت البنايات و المنشآت المزمع بناءها تمس موقعها و حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم ، المناظر الطبيعية أو الحضرية و كذا المحافظة على المعالم الأثرية . ويجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر و المواد متماشية مع الاقتصاد الصحيح في بناء و تماسك عام للمدينة و انسجام المنظر⁽²⁾

ثانياً: التعدي على المساحات الخضراء

ان الاستحواذ على المساحات الخضراء و التعدي عليها بأشكال مختلفة و بناءها بطريقة فوضوية دون تخطيط بالإسمنت المسلح ما يترتب عن ذلك من إخلال بالوظيفة

(1) عمران طرفي ، نفس الرجوع ، صفحة 41.

(2) المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ج ر 26

المؤرخة في 01/06/199

الجمالية للمبنى و غير المبنى المحيطة داخل النسيج العمراني للمدينة . ما نجم عنه من تقلص المساحات الخضراء في الجزائر حاليا و أصبح لا يمثل سواء 1م للساكن بينما المقاييس الدولية تتطلب 10م ، لأن المساحات الخضراء تمثل حاجة فيزيائية للمدينة و موازنة بيئية من تنقية الهواء لكون النباتات تنتج الأوكسجين في النهار فتستهلك ثاني أكسيد الكربون للتمثيل الضوئي في الليل⁽¹⁾.

اما بالنسبة للتخطيط العمراني فان المناطق و المساحات الخضراء داخل النسيج العمراني تسمح بتخفيف التركز الحضري وتضفي صيغة جمالية على المناظر الطبيعية التي تجذب غالبية السكان المتمثلة في أماكن الراحة و التزه ، تكون مملوكة في غالب الأحيان للبلدية أو تابعة لها ، حيث تتواجد في وسط المدينة أو في الأحياء المخططة و تساهم المساحات الخضراء باختلافها من حدائق و منتزهات و غابات في التنمية الحضرية للمدينة كما تعد الأشجار المغروسة على طول امتداد الطرقات جزء مهم من مكونات المظهر العمراني للمدن و حماية للمناطق الخضراء من ظاهرة التعدي بالبناء الفوضوي و غير المنظم الذي يخل بالصورة الجمالية للطبيعة داخل المدن ، و لترقيتها و لاستعادة ثقافة التشجير تم اصدار القانون رقم 07-06 المؤرخ في 07 أكتوبر 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و ترميمها ثم تلاه منشور رقم.خ 11 في 07 أكتوبر 2007 يوضح اليات تطبيق السياسة الوطنية الجديدة لإصلاح شبكة المساحات الخضراء و كيفية أدائها في كل مشروع بناء⁽²⁾.

ثالثا: أخطار تموقع البنايات :

ان عملية اختيار الموقع تعتبر خطوة أولى في تحديد القاعدة الفيزيائية لمشروع البناية و تكمن أهمية هذه العملية في تحديد درجة صحة البناية مستقبلا و بسبب عدم التخطيط

(1) غربي براهيم، مرجع سابق ، صفحة 38.

(2) القانون رقم 07-06 المؤرخ في 07 أكتوبر 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و ترميمها ،الجريدة الرسمية رقم 31 المؤرخة في 13 أكتوبر 2007

و عدم وجود الرقابة و المتابعة اللازمتين من قبل الإدارة المعنية يترتب عن ذلك أخطار محتملة قد تعصف بالبنائية و سكانها .

يمثل خطر فيضانات الأودية، خطر شبكات الكهرباء، خطر مخازن الغاز و خطر أنابيب النفط.

أ/ أخطار مخازن الغاز

هناك عدة أحياء بكاملها قد أنشأت فوضوية داخل محيط الأمان الخاص بوحدة نفضال مع بناءات ملازمة للمخازن العملاقة المتواجدة في تلك المناطق المعبأة بمختلف المواد الخطيرة - الغاز - البنزين و حتى الكي روزان ناهيك عن المخازن الأخرى المليئة بزيوت بيئية⁽¹⁾ .

ب/ خطر فياضانات الأودية:

هناك عدة بنايات أنجزت على حوافي الأودية و غيرها من المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية الكبرى بناءات فوضوية هشة مخالفة لتوجيهات مخططات التهيئة و التعمير و تشغل الأراضي و الأحكام قانون التهيئة و التعمير و مراسيمها التطبيقية أن تنص المادة 03 من المرسوم 19-175 المحدد لقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.

و من اجل تقادي مثل هذه الكوارث يجب اجراء صيانة دورية لقنوات الصرف الصحي و التفكير في التخلص من المناطق الشكلية من على حواف الأودية و تحويل مجرى هذه الأخيرة ان أمكن في بعض الحالات، كما يجب ايضا مراجعة المنظومة القانونية المسيرة للمخاطر و الكوارث الكبرى و المخططات المعتمدة لمواجهة⁽²⁾.

(1) تكواشت كمال ، المرجع السابق ، صفحة 55.

(2) تكواشت كمال ، نفسه ، صفحة 54.

ج/ أخطار شبكة الكهرباء:

ان البناء المنجز تحت شبكات الكهرباء يعتبر ظاهرة خطيرة اخذت تتوسع في المناطق الشمالية من الوطن و بشكل لافت للانتباه في المدن الكبرى اذ يوجد مجمعات سكنية كاملة مشيدة تحت شبكات الضغط المتوسط أو العالي و ذلك يعني على أنه يوجد مئات الآلاف من الجزائريين تحت خط الخطر معرضون لحوادث نتيجة تشابك الكوابل الكهربائية والصاعقات التي تؤدي بصفة يومية الى حالات وفاة بسبب التكهرب نتيجة الاقتراب من الشبكة و الاحتكاك المباشر بها زيادة عن خسائر معتبرة لبعض الشركات بفعل الأعطال الناجمة عن الحوادث و الإزعاج التي تسببه للسكان و الزبائن .

الفرع الثاني: انعكاسات التلوث الصناعي و الصحي:

قد نجم عن البناء الفوضوي السوء التخطيط اثار بيئية ذات انعكاسات سلبية على المحيط و السكان أبرزها: (1)

أ/ التلوث الصناعي:

لقد خلف التوطين الكثيف و السوء للمصانع و المنشآت الملوثة و بالأخص المتخصصة في إنتاج مواد التطهير و التنظيف و الزنك الذي أدى الى إتلاف التربة في المحيط الزراعي في عدة مناطق مختلفة للوطن و بالأخص المدن الساحلية مثل عنابة و تموشنت لم تلتقي هذه المصانع بكونها طغت على الأراضي الخصبة بل شكلت خطر كبير و هو تلويث تلك الأراضي برمي المخلفات من النفايات الصلبة التي يتم تصريفها بشكل عشوائي و فوضوي في الأراضي ذات التربة البركانية الخصبة و تكديس تلك النفايات

(1)- ابراهيم التهامي، "احياء المتخلفة بين التهميش و الاندماج في البناء السيوسيو إقتصادي الحضري"، مجلة الباحث

الاجتماعي، الجزائر، العدد الخامس، جانفي 2004، ص 110

في الضواحي القريبة من النسيج العمراني و الإفرازات الغازية لهذه المصانع التي تسبب أضرار صحية على السكان من أمراض تنفسية و جلدية مشوهة و مميتة⁽¹⁾ .

حيث جاء في نص المادة 90 من القانون 83-03 المؤرخ في 05 فبراير 1983 و المتعلق بحماية البيئة على انه يجب على كل شخص طبيعي أو اعتباري ينتج النفايات و بصفة أعم قد تضر بصحة الانسان و البيئة أن يتضمن أو يعمل على ضمان ازلتها.

و يهدف هذا القانون الى سياسة وطنية لحماية البيئة من خلال 3 محاور و هي حماية الموارد الطبيعية و اتقاء كل شكل من أشكال التلوث و تحسين الاطار المعيشي⁽²⁾ .

ب/ التلوث الصحي:

ان النفايات المنزلية تعد من أكبر المشاكل التي تواجهها المدينة العصرية وسكانها التي تؤدي بهم الى العيش في أوضاع بيئية خطيرة و تؤثر سلبا على صحتهم ، بسبب الزيادة المستمرة في حجم النفايات المنزلية تزامنا مع درجة التحضر مما يجعلها تتحول من يوم الى اخر الى طبيعة معقدة و تتمثل هذه الفضلات في بقايا الأكل ، وعلب التغليف و الأكياس البلاستيكية و غيرها .

اما قنوات الصرف الصحي المتعلقة بمياه الأمطار و المياه المستعملة و القذرة تعد هي الأخرى من اهم البنى التحتية للسير العادي و الصحي للمدينة، مما يجعل الأحياء الفوضوية و القصديرية غير المخططة تعاني من مفرغات غير مراقبة في وسط الأحياء السكنية³ .
اذ لا تكاد تخلوا أزقتها من القمامة و الأوساخ و الروائح الكريهة و انتشار رهيب للحيوانات الضالة ، ناهيك عن عدم ربط هذه الأحياء بقنوات صرف صحي للمياه القذرة مما يجعل

(1) تكواشت كمال ، مرجع سابق ، صفحة 56.

(2) انظر نص المادة 90 من القانون 83-03 المؤرخ في 05 فبراير 1983 و المتعلق بحماية البيئة

(3) نفس المرجع ، صفحة 57.

السكان يلجؤون الى استخدام الحفر و السرايب العشوائية أو حفر مطامر خاصة كطرق تقليدية لصرف المياه مما يجلب الحشرات الضارة و القوارض .

و منه يمكننا القول أن القاع هو مهد الأوبئة و ان الأحياء غير المنظمة و القصديرية تقع في أدنى القاع لسلم التطور الاقتصادي و الثقافي للمدينة .

الفرع الثالث : الآثار الاقتصادية:

ان البعد الزمني و المكاني لحركة البناء السيء و الفوضوي أدت الى سوء التوزيع السكاني الغير منظم عبر اقليم التراب الوطني الذي نجم عنه مساس بالمصلحة العامة الاقتصادية المتمثلة في :

أ/ تدهور مستوى تجهيز المدن بالمرافق و الخدمات: تجدر الإشارة الى نقص تحقيق الزيادة القصوى في معدلات التنمية الاقتصادية و العمل بكل الوسائل الممكنة على توفير الرفاهية للمجتمع مع إشراك أفراد الشعب في المشروعات الاقتصادية التي تمس عدة قطاعات و مرافق و خدمات من أجل تحسين العلاقة بين المساكن و المناطق الصناعية و الخدمات العامة .

كما ان ندرة المراكز الادارية و التنفيذية و الخدمات الاجتماعية و الثقافية و الأمنية و الترويجية كلها تدعم العامل الاقتصادي من الناحية الخدماتية. فكثيرا ما يعاني المواطن من الوصول الى أماكن الخدمات الإدارية الاستهلاكية و ذلك بسبب عدم مراعاة الكثافة السكانية و التوزيع الجغرافي⁽¹⁾ .

ب/ تناقص كمية المياه الصالحة للشرب في المدينة :

عرف تناقص معدل كميات المياه المستهلكة يوميا بالنسبة للفرد الواحد للمياه الصالحة للشرب سواء من ناحية الكمية و النوعية التي واجهها السكان تعد من المشاكل الكبرى داخل المدن الجزائرية ، حيث وصلت كمية التوزيعات من 50 لتر سنة 1987 الى 80 لتر سنة

(1) نفس المرجع، صفحة 58.

1998 بسبب كثرة الأحياء و البناءات الفوضوية الغير مزودة بالمياه الصالحة للشرب خاصة في فصل الصيف خلال سنوات الجفاف .

مما صعب تعبئة المياه الضرورية لمواجهة النمو الحضري السريع ليس فقط المتمثل في توسع المدن و زيادة عدد السكان بل الى الاستهلاك الواسع للمياه في الصناعة و بالخصوص في الأقطاب الصناعية الواقعة بحواف المدن مثل أرزيو سكيكدة و مدينة الجزائر العاصمة و عنابة و الحجار (1) .

ج/ اكتساح التوسع العمراني الفوضوي للأراضي الزراعية :

بما أن البعد البيئي للتنمية المستدامة يهدف الى حماية الموارد الطبيعية اللازمة لإنتاج المواد الغذائية، كما يتوقع ان تتواصل عملية التوسع العمراني في المدن على حساب الأراضي الزراعية المحيطة بها في السنوات المقبلة بسبب حدة مشكل الايواء في الأوساط الحضرية و استجابة الدولة في تلبية طلب السكن الاجتماعي لذوي الدخل المحدود و من المواطنين و الذي يقتصر جلها في اقتطاعها من الأراضي الفلاحية من أجل البناء لهذا المشروع المتمثل في السكنات الاجتماعية لأن أغلب المدن الجزائرية الداخلية الشمالية الساحلية محاطة بأراضي خصبة من الدرجة لأولى (2).

الفرع الرابع : الآثار الاجتماعية و الثقافية :

نجمت عن فوضى البناء غير المخطط آثار اجتماعية خاصة في الأحياء القصدية ادت الى انخفاض المستوى التعليمي و انتشار الأمية و السلوك المنحرف، حيث يؤثر التعليم بالدرجة الأولى على مستوى الدخل المعيشي المنخفض للفرد، و غالبا ما يؤدي إلى عدة مشاكل مثل عدم استطاعة الوالدين على الإنفاق على أبنائهم و هذا ما يفسر قلة المتعلمين في الأحياء القصدية و ذلك ما يعكس انخفاض المستوى التعليمي و الثقافي و التربوي مقارنة بباقي الأحياء المخططة في المدن مما يدفع بالآباء الى جعل أبنائهم يعملون بدلا من

(1) كمال تكواشت، نفس المرجع، صفحة 58.

(2) نفس المرجع ، صفحة 58

ان يتعلموا أو يواصلون مسارهم الدراسي لأنه يدرك أنه سيتوقف عند مستوى تعليمي معين وهذا له أثر كبير على مستقبل أولئك الأطفال باعتبار ان جميع الظروف و من جميع نواحي الحياة الاجتماعية و الثقافية و الاقتصادية تؤدي الى تدرج هذه الفئة في الرتبة الأدنى من طبقة الفقراء و الفاشلين في الحياة .مما دفع بهم الى الانحراف الخطير من الجانب السلوكي يؤدي بعض الأحيان الى ارتكاب جرائم و هذا راجع الى مقارنتهم بسكان الأحياء المدنية المخططة و ارتفاع نسبة الانحراف بسبب المؤثرات الاجتماعية و الاقتصادية الصعبة و من الجهة المادية بقوة تدفع بهم الى تكوين شخصية إجرامية.

بسبب اضطرار سكان الأحياء القصديرية الإقامة في حيز فوضوي الذي سمي بالدرجة الأولى لضعف الروابط الأسرية و الضوابط الاجتماعية بسبب منزلتها المتدنية مما يؤدي الى الانتشار للآفات الاجتماعية و ممارسة التسول كما تعتبر هذه الأحياء الهشة بؤرة بيع المخدرات مما يخلق شبكة العصابات.

ظهر ذلك بشكل واضح في معالم الأحداث و يتحولون عند بلوغهم الى مجرمين محترفين و يقومون بأعمال إجرامية منظمة على شكل شبكات ذات بعد محلي أو وطني أو حتى دولي و تنصب هذه الأحداث في دائرة الإرهاب و المتاجرة بالمخدرات و تهريب الأسلحة و ممارسة عدة اعتداءات⁽¹⁾ .

(1) نفس المرجع ، صفحة 59.

خلاصة الفصل:

تعتبر ظاهرة البناء الفوضوي آفة متعددة الجوانب تعاني منها مدن الدولة الجزائرية بكثرة ، و خاصة في السنوات الأخيرة، حيث تم في هذا الفصل تبسيط وتعريف مفهوم البناء الفوضوي ثم ذكر خصائص هذا البناء الفوضوي ، كما تم التطرق الى أنواع وأشكال هذا البناء والتوسع فيها في المبحث الثاني ، أما في الأخير تناولنا أغلب أسباب البناء الفوضوي وآثاره. أهم ما يساعد على ضبط هذه الظاهرة والحد منها هي رخصة البناء التي تعتبر رقابة قبيلة وبعدية ووقائية في نفس الوقت ، و هي الأسلوب القانوني للمحافظة على الجانب الهندسي و العمراني للمدينة .

المفصل الثاني

آليات الرقابة القانونية و القضائية للحد من

ظاهرة البناء الفوضوي

إذا في خضم ما تم التطرق اليه يمكن القول أن الهدف المراد بلوغه من هذه الدراسة يمكن إبرازه بإيجاز في الفصل التالي حيث يتم إبراز الوسائل القانونية الممنوحة للإدارة في مجال التهيئة و التعمير و مدى فعاليتها في الوقاية من البناءات الفوضوية و تنظيم و تحسين البناءات من ثم القيام بدراسة أغلبية النصوص الصادرة والمتعلقة بتسوية البناءات الفوضوية خاصة القانون رقم 08-15، و الإجراءات المستحدثة بموجب هذا القانون ومدى مساهمتها في تنظيم عملية البناء و كذا الدعوى القضائية حيث تم التطرق إليها على النحو الاتي المبحث الأول القرارات التنظيمية المفروضة على عملية البناء بمطلبين : المطلب الأول الملكية العقارية الخاصة كضابط قانوني على عملية البناء. اما في المطلب الثاني قمنا بدراسة استراتيجية البناء وفق القواعد العامة للتهيئة و التعمير و ادواته. اما بالنسبة للمبحث الثاني فتناول قانون تسوية مطابقة البناءات و اتمام انجازها في ظل قانون 08-15 و دور الرقابة القضائية في محاربة ظاهرة البناء الفوضوي، بحيث جاء في المطلب الأول ماهية شهادة المطابقة و اجراءاتها و كيفية الحصول عليها. و جاء في المطلب الثاني دراسة مطابقة البناءات و اتمام انجازها في ظل القانون رقم 08-15 ، و في الاخير جاء في المطلب الثالث اهم اليات الحماية القضائية. و منه خرجنا بخلاصة للفصل.

المبحث الأول: القرارات التنظيمية المفروضة على عملية البناء:

يعرف البناء على أنه أحد أوجه حق الملكية العقارية يقوم به المالك أو من له الحق القانوني في ذلك من خلال القيام بعملية تشيد بناية أو مجموعة بنايات عن طريق استخدام مواد معينة سواء تم البناء على الأرض أو في باطنها⁽¹⁾ ويعرف من خلال المادة (2) من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بمطابقة البنايات و اتمام انجازها " البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات⁽²⁾

إن أول خطوة في عملية البناء تتمثل في استيفاء أو توفر ملكية قطعة أرض صالحة للبناء، من أجل اقامة المشروع عليها بحيث يعد البناء من الحقوق الواردة على الملكية العقارية للأرض ويعتبر هذا أيضا من أوجه الاستعمال.

و عليه سيتم التطرق في هذا المبحث الى الضوابط المفروضة في عملية البناء بموجب الملكية العقارية و ادوات التهيئة و التعمير .

المطلب الأول: الملكية العقارية الخاصة كضابط قانوني على عملية البناء :

مع تغير الظروف التي ادت الى تنوع الاسباب التي اثرت عبر الفترات الزمنية المتعاقبة على الملكية العقارية بالجزائر، التي تتميز بوظيفتها الاجتماعية و التي كفلتها المواثيق

(1) لوطية سعيدة ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، تخصص قانون اداري، 2016-2017، صفحة 06.

(2) انظر المادة (2) من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بمطابقة البنايات و اتمام انجازها

الدولية و الدساتير الجزائرية بمختلف النصوص القانونية ،و على أساس أن الحق في البناء الفوضوي هو أحد أوجه حق الملكية لأن الأصل للمالك في حرية استعمال ملكيته العقارية و استغلالها و التصرف فيها، و كذلك ممارسته جميع الانشطة العمرانية التي يراها تحقق مصالحه الخاصة من باب أولى الحق في البناء⁽¹⁾.

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة:

تنص المادة (27) من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم⁽²⁾ على ان "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و أولى حقوق العينية من اجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها " حيث تجدر الاشارة الى أن هذا الحق هو مقيد و مرهون بمدى احترام المعني للقواعد القانونية التنظيمية و هو ما يتم التأكد منه بموجب رخصة البناء ، و هذا جاء في نص المادة (50) من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق باستعمال الارض⁽³⁾.

(1) لوطية سعيدة ، مرجع سابق، صفحة06

(2) ينظر المادة (27) من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم.

(3) ينظر المادة (50) من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق باستعمال الارض.

الفرع الثاني: الضوابط المفروضة على الملكية العقارية الخاصة:

لإثبات الملكية الخاصة و الحقوق العينية الواردة عليها ، يجب ان يكون بحوزة كل من المالك أو الحائز أو الشاغل الذي يملك حق عقاري سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل⁽¹⁾.

و هذا ما نصت عليه المادة (29) من القانون رقم 90-25 " تثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار القانوني⁽²⁾ " إذ أن الملكية المشار اليها في المادة 50 من القانون 90-29 هي الملكية الثابتة بسند رسمي مشهر ،وحسب مفهوم المادة 324 من القانون المدني الذي يعاين الملكية العقارية و أن هذا السند الرسمي يصدر عن أشخاص مؤهلين قانونا كمدير أملاك الدولة و الموثق أو أشخاص مكلفين بخدمة عامة، كل في حدود و دائرة اختصاصه كما يبيّن القانون⁽³⁾.

المطلب الثاني: استراتيجية البناء وفق القواعد العامة للتهيئة و التعمير و ادواته:

الاصل في التهيئة و التعمير المتمثلة في " المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير" و" مخطط شغل الاراضي" الا انه في حالة غياب هذه الادوات الهامة فإن عملية البناء تنظم بموجب القواعد العامة المحددة لشروط البناء وهو ما اقره المشرع الجزائري من خلال المادة 03 القانون رقم 90-29 مع مراعاة الاحكام القانونية و التنظيمية الخاصة بشغل الاراضي.

(1) لوطية سعيدة، مرجع سابق ، صفحة 07.

(2) انظر المادة (29) من القانون رقم 90-25

(3) انظر المادة 50 من القانون 90-29

الفرع الأول: القواعد العامة للتهيئة و التعمير كأداة للرقابة على عملية البناء:

تجدر الإشارة على أن أهم هذه القواعد الموضوعية هيا متعلقة بالأراضي القابلة للتعمير و مقاييس البناء كحد ادنى من الضوابط الواجب احترامها في أي عملية تشييد أو بناء ، وفي حالة غياب ادوات التعمير و هذا ما يتم التطرق اليه من خلال ما يلي:

ا/ من خلال القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري: نص هذا القانون على القواعد العامة للتهيئة و التعمير من خلال تكريسه حق الملكية العقارية الخاصة و معالجته موضوعها من خلال ارجاع الأراضي الى ملاكها الاصليين⁽¹⁾، و تحرير المعاملات المتعلقة بالمعاملات العقارية و كذا تحديد الاصناف القانونية العامة كما تعرض الى التصنيف وفق نوعية الاراضي و تعريفها و هذا بتعريف الاراضي العامرة أو القابلة للتعمير، في اطار تحديد عناصرها التقنية ودون ان يغفل للتعرض الى المساحات و المواقع المحمية و هذا بموجب احكام تشريعية خاصة⁽²⁾.

ب/ من خلال القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير : يتضمن هذا القانون وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية الى تنظيم انتاج الاراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في اطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظائف السكن و الصناعة

(1) انظر القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري

(2) ينظر القانون 90-25 للأحكام المتعلقة بالأراضي العامرة للتعمير .

و الفلاحة و ايضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المساحات و المواقع المحمية و احترام مبادئ و اهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة و التعمير⁽¹⁾.

و الإلتزام بقواعد و اجراءات اللازمة لحمايتها كالمناطق الساحلية و الاقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و كما تضمنت ايضا الاراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي من المحاصيل الوفيرة⁽²⁾.

ج/ من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للضوابط العامة للتهيئة و التعمير:

ان عملية البناء خارج نطاق ادوات التهيئة و التعمير تحكمها ضوابط تقررها القواعد العامة للتهيئة و التعمير بحيث وضع المرسوم التنفيذي 91-175 القواعد العينية العامة و المقاييس الواجبة اعتمادها للبناء كحد ادنى من الضوابط ،و في حالة غياب ادوات التعمير و التي على اساسها تمنح رخصة التعمير أو يرفض منها ضمن احكام و شروط خاصة و يمكن حصرها من خلال هذا المرسوم فيما يلي :⁽³⁾

-من حيث موقع البناية و الطرق المؤدية لها .

-من تخطيط موقع البنايات و حجمها.

-من حيث كثافة البنايات و حجمها.

-من حيث المظهر العام للبناية و الشكل الخارجي

(1) ينظر القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

(2) لوطية سعيدة مرجع سابق، صفحة 09.

(3) انظر المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للضوابط العامة للتهيئة و التعمير

بحيث تجد المشرع في هذا السياق قد وضع ضوابط جديدة فيما يتعلق بالجانب الامني و الصحي و التي نتعرض لها كالاتي:

1-الضوابط المقررة بموجب الحماية و المحافظة على الامن العام:

و يقصد بالأمن العام المحافظة على السلامة العامة من خلال ردع و منع الاخطار التي تهدد حياة الناس و سلامة اجسادهم و اموالهم ، و تحقيق السكنية اذ توجب على السلطات و الهيئات الادارية المختصة الضبط الاداري و اتخاذ اجراءات و تدابير وقائية لازمة مثل الامر بالهدم و الازالة للبنىات التي في طريقها الى الانهيار أو السقوط و كذا مخاطر الكوارث الطبيعية كالزلازل و الفيضانات و غيرها...الخ⁽¹⁾.

2-الضوابط المقررة بموجب المحافظة على الصحة العامة و حمايتها في ظل قانون البناء و التعمير.

يعتبر تلوث البيئة الناجم عن أشغال البناء من أهم العوامل و المسببات التي تهدد بالصحة العامة للإنسان و التي تسبب له أضرار صحية. لذا جسد المشرع الجزائري طرق وقائية من أجل توفير الصحة العامة فرض ضوابط واجراءات قانونية التي نصت في مضمونها من خلال القانون رقم 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم⁽²⁾ .

نجد المشرع قد وضع ضوابط وقيود على الملكية الخاصة حفاظا على الصحة العامة أبرزها ما جاء في المواد (07،08،09) من هذا القانون الذي يقيد في مجملها أنه يخصص

(1) لوطية سعيدة، مرجع سابق، صفحة 10.

(2) ينظر المواد (07،08،09) القانون رقم 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.

لكل مبنى معد للسكن مصدر للمياه الصالحة للشرب وجهات لصرف المياه تجول دون تدفقها على سطح الأرض و كذا تصميم البنيات ذات الاستعمال المهني و الصناعي بطريقة تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة والضارة بصحة الإنسان خارج محيطه أما في ظل المرسوم التنفيذي 91-175 : تنص المادة 05-06 على ضرورة ارفاق طلب الحصول على رخصة البناء بدراسة مدى تأثيرها في البيئة وهذا بالنسبة لجميع أعمال البناء و التهيئة التي من شأنها أن تلحق أضرار مباشرة و غير مباشرة بالبيئة في الحال و المستقبل ، فالهدف من هذه النصوص هو ضمان عدم وقوع أي تلوث في أوساط السكانية ، فلا تسلم أي رخصة لشغل المساكن و المباني أيا كان صاحبها مالم تراعي مقاييس النظافة و الصحة العمومية⁽¹⁾ .

و في عدم اعداد ادوات التعمير من خلال تراخي السلطات و إصدار البلديات للحلول السهلة بحجة الملكية الخاصة للمواطنين و الخوف من اعتراضات خلال فترة التحقيق العمومي و الاخطر من ذلك عدم تعديلها رغم تعديل قانون 90-29 خاصة بعد تأكيد فرض القواعد المتعلقة بالحماية من الاخطار الطبيعية و التكنولوجية مما قد يتسبب بمشاكل عدة منها منح رخصة التعمير في غياب ادوات التعمير، و التي تمنح بناء على القواعد العامة للتهيئة و التعمير التي لم يشملها التعديل².

(1) ينظر المادتين 05-06 من المرسوم التنفيذي 91-175.

(2) لوطية سعيدة، مرجع سابق، صفحة 11.

الفرع الثاني : الضوابط المقررة بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

حرص المشرع الجزائري على تنظيم المجال العمراني و عدم تركه لأهواء الأفراد بحيث فرض ضوابط على الأشخاص و كذا المراسيم التنفيذية باعتمادهم مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب المادة 10 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 05-04 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير و كذا المراسيم التطبيقية له⁽¹⁾، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه⁽²⁾ و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 01 ديسمبر 2005 و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012⁽³⁾ .

ا/ **تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:** يعرف من خلال المادة 16 من القانون رقم 90-29 على انه أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضاري ، يحدد توجيهات اساسية

(1) المادة 10 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 05-04 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير .

(2) المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق باجراءات اعداد مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه .

(3) المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 01 ديسمبر 2005 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012 المتعلق بمحتوى وثائق المخطط التوجيهي.

للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية من خلال اخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية بضبط الصيغ المرجعية " لمخطط شغل الأراضي⁽¹⁾.

ويغطي المخطط محيط كل بلدية، كما يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤولياته حسب نص المادة 24 من القانون 90-29 فهو يرسم أفاق التوسعات المستقبلية للبلدية أو عدة بلديات مشتركة، و في غياب هذا المخطط يخضع تنظيم البناء للقواعد العامة للتهيئة و التعمير التي سبق التطرق لها⁽²⁾.

ب/ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كأداة قانونية للتخطيط المجالي :

أوجب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مجموعة من الضوابط على عملية البناء و التشييد من اجل المصلحة العامة و الوقاية من البناءات الفوضوية و تتمثل فيما يلي :

1- الضوابط المقررة بموجب القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم: بالرجوع للمادة 18 من هذا القانون نجد ان المخطط التوجيهي بين الأملاك العقارية المتواجدة داخل اقليم البلدية و كذا مجال استعمالها باعتباره يحدد :

-مناطق التدخل في الانسجة الحضرية ، و المناطق التي يجب حمايتها .

كما يظهر هذا المخطط ضبط الملكية الخاصة التي تتناولها القطاعات و الذي قد يصل الى

(1) قرار مجلس الدولة رقم 362-202 الصادر بتاريخ 08 ماي 2005 نقلا عن لوطية سعيدة ، صفحة 14.

(2) ينظر المادة 24 من القانون 90-29.

جعل بعضها غير قابلة للبناء استنادا الى الفقرة الثانية من المادة 19، و من هذا القانون

نجد ان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تقسم المنطقة التي يتعلق بها الى: (1)

-القطاعات المعمرة .

-القطاعات المبرمجة للتعمير.

-قطاعات التعمير المستقبلية.

-قطاعات غير قابلة للتعمير.

2-الضوابط المقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل و المتمم:

يلزم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فرض مجموعة من القواعد و القوانين

التنظيمية و لذا يجب ان يحدد ما يلي:

-وجهة التخصيص الغالبة للأراضي و طبيعة الاعمال المحضورة أو الخاضعة لشروط

خاصة.

-الارتفاعات التي يجب المطالبة بإبقائها أو تعديلها أو انشائها.

-ضبط الحدود المرجعية للمساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي، وذلك بإبراز

مناطق تدخل الانسجة العمرانية القائمة و المساحات الواجب حمايتها.

-تحديد مواقع التجهيزات الكبرى، المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها.

(1) المادة 18 من نفس القانون

-تحديد حقوق البناء ضمن مناطق الساحل و الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي و الجيد و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية الثقافية.

3-الضوابط المقررة بموجب مخطط شغل الاراضي : يعد من المخططات المحلية للتهيئة و التعمير لا التي يلجأ اليها المشرع الجزائري من أجل التخطيط و توجيهات التعمير المرسومة في كل مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير⁽¹⁾.

يظهر هذا بموجب قانون 90-29 للتحكم في تسيير المجال العمراني و صدر بشأن المرسوم التنفيذي 90-178 المؤرخ في 28ماي 1991 المحدد لإجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10سبتمبر 2005 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 04 افريل 2012⁽²⁾ .

1/ **تعريف مخطط شغل الأراضي :** يعرف من خلال نص المادة 31 من القانون رقم 90-29 بانه "بانه مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و حقوق استخدام أراضي البناء"⁽³⁾.

(1) لوطية سعيدة ، مرجع سابق، صفحة 15.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المتعلق بمخطط شغل الاراضي المؤرخ في 10سبتمبر 2005 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 04 افريل 2012 .

(3) المادة 31 من نفس القانون..

ب/ مخطط شغل الأراضي أداة تفصيلية و تقنية لاستخدام الأرض:

إن مخطط شغل الأراضي يشكل أداة ثابتة لعملية التخطيط العمراني يعتمد في اعداده على احكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و على وثائق التعمير ضمن المناطق الخاصة و هو يربط نمطها العمراني حسب ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 31 من القانون 90-29 فان مخطط شغل الاراضي يحدد بالتفصيل في اطار التوجيهات للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا حقوق استخدام الارض و بنائها على النحو التالي:

-يحدد بصفة مفصلة الشكل الحضاري للقطاعات أو المناطق المعنية.

-يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و المعبر عنها بالمتر المربع من الارض المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الاحجام و انماط البناءات المسموح بها لاستعماله .

-يحدد المساحات الخضراء و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و اصلاحها⁽¹⁾ .

ج/الضوابط المفروضة بموجب المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم :

بالرجوع لنص المادة 18 من هذا المرسوم نجد ان مخطط شغل الاراضي يحدد النسبة

القصوى من المساحة التي يمكن شغلها بالبناء المعبر عنها بمعامل شغل الاراضي.

(1) ينظر المادة 31 من نفس القانون .

- موقع المباني بالنسبة الى الطرق العمومية وما يتصل بها وموقع البنايات بالنسبة الى الحدود الفاصلة⁽¹⁾.

-ارتفاع المباني ومظهرها الخارجي.

-موقع السيارات و المساحات الفارغة والمغارس.

-يبين نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وكذا الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة, كما ورد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية , وكذا آجال إنجازها⁽²⁾.

الفرع الثالث : رخصة البناء كآلية رقابة لتنظيم عملية البناء :

تطراً على عملية البناء و التعمير عدة تغيرات سواء كانت من قبل الاشخاص الطبيعية أو المعنوية تفرض على المالك استصدار مجموعة من الرخص و الشهادات كقيود يجب توفرها قبل الشروع في أي بناء أو احداث تغيير أو هدم³، بحيث خصص المشرع الجزائري من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم و حسب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير الشهادات و الرخص و تسليمها على تفصيل دور الرقابة القبلية للإدارة لأن رخصة البناء ضمانة أساسية اعتمدها

(1) ينظر المادتين 47-48 من نفس القانون.

(2) المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم.

(3) لوطية سعيدة ، مرجع سابق ، صفحة 19

المشعر الجزائري لاحترام قواعد العمران بسبب البناءات الفوضوية المتزايدة و التي لا تخرج عن أحد الشكليات إما بناء بدون رخصة أو بناء تجاوز حدود رخصة البناء و المخطط⁽¹⁾ .

ا/مجال تطبيق رخصة البناء حسب نطاقها الموضوعي و المكاني:

1-المجال الموضوعي:

حصر المشعر الجزائري لعملية البناء التي تستوجب الحصول على رخصة البناء

بموجب المادة 52 من قانون رقم 90-29 وهي:

-كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.

-كل تمديد للبناءات الموجودة

-الواجهات المفضية على الساحات العامة

-انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج⁽²⁾ .

2-المجال المكاني:

بالرجوع إلى نص المادة 53 من القانون رقم 90-29 لا نجد تحديد نطاق مكاني

لرخصة البناء التي استثنيت فقط البناءات التي تتعلق بسرية الدفاع الوطني والتي غلب على

وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها مع الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجال البناء

(1) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير الشهادات و الرخص و تسليمها.

(2) المادة 52 من القانون 90-29 تشترط رخصة البناء من اجل تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها لتمديد البناءات الموجودة و لتشييد البناء الذي يمس الحيطان الضخمة من الواجهات المقضية على الساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم او التسييج.

والتعمير⁽¹⁾ وتتص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على انه " لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات. يحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عند الحاجة بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزير أو الوزراء المعنيين".

إن هذا الاستثناء قد يؤدي الى الكثير من البناءات التي تخرج من مجال الرخصة , فمن جهة لم تحدد المؤسسات التي يمكنها أن تستفيد من هذا الاستثناء, ومن جهة أخرى معيار الطابع الاستراتيجي مسألة مرنة تخضع لتقدير الوزراء مما سيساهم في وجود بنايات فوضوية لانعدام الرقابة على إنشائها في ظل غياب رخصة البناء⁽²⁾ .

ب/ تحضير و تسليم رخصة البناء:

1- طالب رخصة البناء:

يحدد التنظيم شروط وكفاءات تسليم شهادة التعمير . وبالتالي فإن شهادة التعمير لها غرضين هما غرض إعلامي ذلك أن شهادة التعمير تسلم للتحقيق من إمكانية تخصيص الارض المعنية للبناء تقدم شهادة التعمير ضامنا لصاحبها وتمنحه نوعا من الحماية القانونية من خلال نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فمن تسليم شهادة التعمير تبين له حدود حقوقه في البناء على الارض المعنية، ومنه يعتبر ضامنا للحصول على رخصة

(1) المادة 53 من القانون رقم 90-29

(2) لوطية سعيدة، مرجع سابق، صفحة 22.

البناء تحترم هذه الحدود طالما تم تقديم رخصة البناء خلال مدة صالحية شهادة التعمير وذلك في ميعاد لا يتجاوز سنة⁽¹⁾

2- صفة طالب رخصة البناء : إن المشرع لم يحدد بدقة صفة الاشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء, وفوض هذه المسألة للتنظيم إلا أنه قد وضع مبدأ مهما في المادة 50 من قانون رقم 90-29, على أنه "البناء مرتبط بملكية الارض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الارض" وعلى ذلك لا يكون طالب الرخصة إلا مالكا لقطعة الأرض التي ينصب عليها الطلب أو شخصا يستمد سلطته من المالك وتطبيقا لذلك و في هذا الإطار نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في مادته 42 على ما يلي: " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليها من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الارض أو البناية⁽²⁾. حيث يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية :

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في قانون رقم 90-25 المؤرخ في 26 سبتمبر 1990 المذكور أعلاه.

- نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الارض أو البناية"

(1) المادة 05 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بطلب رخصة البناء المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015، العدد 07.

(2) المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19

وعليه نستنتج من نص المادة أن النطاق الشخصي لرخصة البناء يتحدد في سؤال الاشخاص الذين لهم علاقة قانونية بالعقار محل عملية البناء و طلب رخصة البناء, و يكون بذلك كل شخص طبيعي أو معنوي ملزم برخصة البناء ,بشرط أن يرفق كل شخص بطلب رخصة البناء ما يثبت هذه الصفة⁽¹⁾.

المبحث الثاني: دور الرقابة القضائية في تسوية البنايات و مطابقتها 08-15:

لقد أوجب المشرع على القائم بإنجاز أشغال البناء أن يتقدم أمام الجهات الإدارية المختصة لاستخراج شهادة المطابقة التي تؤكد سلامة البناء و عدم خالفها لقواعد التعمير و رخصة البناء وذلك كإجراء للرقابة البعدية عليها بحيث نص المشرع الجزائري في المادة 54 من القانون رقم 91-176 المعدل و المتمم ، وبعض الأحكام الواردة في القانون رقم 04-05 المعدل و المتمم رقم 90-29⁽²⁾ .

المطلب الأول: ماهية شهادة المطابقة

الفرع الأول : مفهوم شهادة المطابقة :

1/ تعريف شهادة المطابقة: هي عبارة عن قرار إداري يصدر عن اللجنة الإدارية المختصة بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي ، يثبت مطابقة الاشغال المتعلقة بالبناء التي تم

(1) قانون رقم 90-25 المؤرخ في 26 سبتمبر 1990 المذكور أعلاه.

(2) قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ليحدد قواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها

انهاؤها، فهذه الشهادة " رخصة البناء الممنوحة" تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد اشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء لإثبات المطابقة⁽¹⁾.

ب/ الاهمية القانونية لشهادة المطابقة:

هي وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها ، وهي تعلن على أن إنشاء البناء و حدوده و طبيعته و مظهره الخارجي المطابق لرخصة البناء ، كما انها تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور إذا كان البناء مخصص للسكن أو لاستقبال الجمهور .

الفرع الثاني: اجراءات الحصول على شهادة المطابقة:

عند انتهاء المستفيد من رخصة البناء من الاشغال المرخص بها عليه التصريح بذلك امام الجهة الادارية المختصة في الاجل القانوني لدراسة الطالب و البت فيه بتسليم شهادة المطابقة⁽²⁾.

أ/ تقديم طلب شهادة المطابقة:

إن الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء عليهم إتمام أشغال و تقديم طلب شهادة المطابقة للهيئة المختصة به ضمن تصريح بانتهاء الأشغال، و بعد في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي للمباشرة في الرقابة الميدانية خلال اجل أقصاه 30 يوم ابتداء من

(1) اسماعل زواني ، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في التشريع الجزائري ، كلية الحقوق و العلوم الانسانية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، تخصص قانون أساسي خاص، 2013-2014 ص 56.

(2) اسماعيل زواني ، نفس المرجع، ص57.

تاريخ انتهاء الأشغال طبقا لنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، و به حصل مقابل ذلك على وصل إيداع¹ مع الإشارة إلى أن المادة 07 من القانون 04-05 المعدل و المتمم لقانون 90-29 يمنع منعاً باتاً كل شروع في أعمال البناء دون رخصة أو انجازها بدون احترام المخططات البنائية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء و عن انعدام التصريح بأشغال البلدية أن تبادر بمطابقة الأشغال وجوبا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁽²⁾.

ب/ دراسة طالب الشهادة المطابقة:

إن دراسة المطابقة و التحقيق فيها يكون من قبل لجنة تتشكل من :

1- ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير التابعة للولاية.

2- ممثلين مؤهلين عن المصالح الأهلية الأخرى لاسيما الحماية المدنية تستدعي هذه اللجنة من طرف الرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير خلال 3 اسابيع بعد ايداع التصريح بانتهاء الأشغال، و يقوم بإرسال اشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ اجراء المعاينة و ذلك قبل 08 ايام على الاقل

(1) ينظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176

(2) المادة 07 من القانون 04-05 المعدل و المتمم لقانون 90-29.

من تاريخ اجرائها طبقا لنص المادة 58-02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم (1) .

ج/ البت في طلب شهادة المطابقة:

بعد تحول الملف المتعلق بطلب شهادة المطابقة الى الجهة المختصة لتسليمها ، و التي قد تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي فتصدر قرار اداري اما بالموافقة على تسليم هذه الشهادة أو رفضها كما هو في الاتي:

1- في حالة قبول شهادة المطابقة: اذا ثبت من خلال محضر الجرد المعد من طرف لجنة المطابقة على الاشغال ان هناك تطابق للأشغال المنجزة و رخصة البناء، يجب على الجهة المختصة منح شهادة المطابقة ضمن الآجال القانونية المقدرة ب03 اشهر الموالية للتصريح بانتهاء الاشغال (2) .

2- في حالة رفض منح شهادة المطابقة: اذا اثبت المحضر المتعلق بالجرد ان الاشغال المنجزة غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها في الملف التقني المتعلق برخصة البناء يجب على السلطة المختصة اعلام المعني برفض تسليم شهادة المطابقة و منحه مهلة لا تتجاوز 03 اشهر لإجراء مطابقة البناء طبقا لنص المادة 59 من المرسوم التنفيذي 91-176، و هذا على الجهة المختصة اتخاذ احد القرارين:

(1) المادة 58-02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم.

(2) اسماعيل زواني، مرجع سابق ، صفحة 58.

- اما تسليم المعني شهادة المطابقة بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بعد التأكد من قيامه بمطابقة الاشغال⁽¹⁾.

- و اما ترفض منحه هذه الشهادة اذ لم يقم بالمطابقة ، و تشرع بتطبيق الاجراءات القانونية اللازمة الواردة في نص المادة 13 من القانون 04-05 و ذلك بالملاحقة القانونية طبقا لنص المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29⁽²⁾ .

المطلب الثاني: مطابقة البناءات و اتمام انجازها في ظل القانون رقم 08-15:

ان القانون رقم 08-15 جاء بفكرة معالجة احد اهم صور البناء الفوضوي المشوهة للنسيج العمراني و المتمثلة في عدم الانتهاء من اشغال البناء و معالجة و تصحيح الانحرافات بالمطابقة و اعطاء الرخص اجال جديدة تبعث فيها حياة القانونية من جديد و كذلك عدم ترك البناء و صاحبها عرضة للعفوية و تتبعها على مراحل من قبل هيئات الدولة المختصة كما هو وارد في المادة 14 من القانون 08-15 "يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها اشغال البناء أو هي في طور الاتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية اذ توفرت فيها شروط الرسمية المحددة لهذا القانون"⁽³⁾.

(1) المادة 59 من نفس المرسوم.

(2) المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29.

(3) المادة 14 من القانون 08-15 المتعلق بتسوية و مطابقة البناءات.

الفرع الأول: مفهوم التسوية :

-تعريف التسوية:

لقد نص المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري 25/90 على التسوية ، الى أنه لم يورد تعريف لها ، وإنما تطرق مباشرة في أحكام التسوية¹ ، ثم جاء المرسوم 212/85 الذي حدد المعايير التي تقوم عليها التسوية و الاجراءات المتبعة لذلك ، الملغى بموجب القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير⁽²⁾ ، وبقي هذا أمر ساري الى غاية سنة 2008، أين أصدر المشرع الجزائري القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، وهذا من أجل تسوية وضعية البناءات غير المشروعة بإجراء جديد يعرف "بتحقيق المطابقة " حيث عرفته المادة الثانية من هذا القانون على أنه " الوثيقة الادارية التي من خلالها يتم تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم ، بالنظر لتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الاراضي وقواعد التعمير " ومن خلال هذه المادة هو حدد كيفية التسوية التي تتم عن طريق إجراء تحقيق المطابقة وتحديد مجالها ، ولم يكن التعريف صريح ومباشر في مجال التعمير .

(1) ا قانون التوجيه العقاري 25/90 على التسوية.

(2) المرسوم 212/85 الملغى بموجب القانون 90/29

الفرع الثاني: خصائص التسوية :

التسوية هي إجراء جديد جاء به المشرع الجزائري من أجل الحد من البناءات غير المشروعة التي عمت على كامل التراب الوطني في الأونة الاخيرة و التي جاءت في القانون 15/08 ، وهي تتمتع بمجموعة من الخصائص وهي:

أ/ التسوية الشاملة : إن خاصية الشمولية تعتبر من ابرز الخصائص التي جاءت في القانون 15/08 ، حيث تتدخل لتسوية الوعاء العقاري للبناءية من جهة ، وكذلك تسوي الوضعية العمرانية للبناء من جهة أخرى ، في عكس التسوية في ظل المرسوم 212/85 .

ب/ التسوية الإلزامية : رغم أنها لا تتحرك الا برغبة وطلب من حائز البناء " المالك " ، أصحاب المشاريع وكل متدخل مؤهل لاتخاذ الاجرات اللازمة" ، فهي تتم بموجب تحقيق المطابقة حيث أنها تكتسي طابع إلزامي، إلا أن صفة الإلزامية تظهر في العقوبات التي قررها القانون في حالة ما إذا لم تتم لتسوية في الآجال المضروبة للتسوية وذلك بقرير عقوبات كالغرامات و الهدم⁽¹⁾.

ج/ التسوية الاستثنائية : لقد جاء إجراء التسوية في القانون 15/08 بصفة مؤقتة ، من أجل تسوية وضع استثنائي يطابع العمران في الجزائر، حيث شمل هذا القانون البناءات المشيدة قبل صدور هذا القانون، وهذا ما أكدت عليه المادة 14 من القانون 15/08 ، حيث حدد المشرع مدة إجراء التسوية و التي هي 5 سنوات بدءاً من سنة 2008، ثم تم

(1) نفس المرجع، صفحة 57.

تمديد المدة بـ 03 سنوات إضافية بعد نهاية 5 سنوات الأولى وهذا بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2014.

الفرع الثالث : مجال تطبيق التسوية القانونية:

يطبق قانون التسوية على البناءات المشيدة قبل 20 جويلية 2008 هذا الشرط الاساسي حيث وضع المشرع الجزائري حيز زمني من أجل الحد من ظاهرة أنتشار البناء الفوضوي ، وبتفحص أحكام الواردة في القانون 15/08 نجد أن المادة 14 منه تنص على مايلي " : يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون "

أولا : البناءات غير القابلة لتحقيق المطابقة:

نصت المادتين 16 و 37 من القانون 15/08 على البناءات المستثنات من تحقيق المطابقة، أي التي لا تقبل التسوية وهي :

1-البناءات المشيدة على الأملاك الوطنية العامة : وتضم بناءات تم تشيدها على أراضي تابعة للأملاك الوطنية بدون سند يعد غير مشروع⁽¹⁾ وقد جاء القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية بنص صريح بمنع المساس بها كقاعدة عامة وذلك في المادة 123 منه⁽²⁾.

(1) المادتين 16-36 من نفس القانون المذكور اعلاه.

(2) المادة 123 من القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، يتضمن قانون الاملاك الوطنية ، ج ، ر عدد 52،الصادرة سنة 1990(معدل و متمم) بالقانون 14/08 ، مؤرخ في 20 يوليو 2008 ، ج ، ر عدد 44.

2-البنائات الخاضعة لارتفاق عدم البناء أي تعني وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز

أشغال بناء في بعض المناطق ، حيث تنقسم الارتفاقات الى:

أ/ **ارتفاقات التعمير**: هي مجموعة من الحقوق ذات الطابع الخاص التي تفرضها المصلحة العامة، و التي تفرض على كل قطعة بسبب موقعها ، ومن بينها ارتفاقات عدم البناء المتعلقة بالصحة و الأمن التي تشكل خطرا على المواطنين ، وكذلك المتعلقة بالدفاع الوطني⁽¹⁾.

ب/ **الارتفاقات المتعلقة بالتراث الايكولوجي والثقافي** : تتمثل في إرتفاقات عدم البناء في الاماكن التي من شأنها الاضرار بالمجال البيئي كالحدائق العامة و الغابات ، أي التي من شأنها المساس بالمجال الثقافي كالمتاحف ، فجميع هذه التجاوزات تؤدي الى الضرر بالبيئة و الاماكن الثقافية ، حيث نصت على هذه الارتفاقات المادة 2/16 من القانون السابق .

ج/ البنائات التي تشكل عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها:

هي المشيدة على الاراضي المخصصة لمنشآت ذات منفعة عمومية ، و التي تشكل عائقا للدولة في تجسيد مختلف مشاريعها أي البنائات التي تمس وتأثر بعنصر النظام العام، مثل البنائات المشيدة في قطع مخصصة لبناء محطات النقل و السكة الحديدية... الخ. حيث نصت عليها المادة 16 من القانون 15/08 على عدم قابلية هذه البنائات

(1) بن سعبيدي مولود ، مرجع سابق ، صفحة 61-62

للتسوية إستنتت حالة إمكانية نقل البناية أو التجهيز العمومي وقرر بشأنها إمكانية تحقيق مطابقتها .

و تشمل ما يلي :

1- البنايات القابلة لتحقيق المطابقة : وإضافة الى هذا القانون عند دراسة وتحليل

المادتين 15 و 40 من القانون 15/08 التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 ، نجد أن البنايات القابلة لتحقيق المطابقة تشمل:

2- البنايات غير المرخصة: وهي تشييد بناء دون أن الحصول على رخصة من الجهات المعنية ، ومنه سنقوم بالتمييز بين رخصتي التجزئة و البناء⁽¹⁾.

3- البناء دون رخصة بناء : أي بناء يقام دون رخصة فهو يعتبر غير مشروع ، ويكيف على أنه جريمة وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المتعلق بالتهنية و التعمير ، و منه حسب المادة 15 من القانون 15/08 فإنها تشمل صنفين من البنايات وهي:

✓ البنايات المتممة

✓ البنايات غير المتممة

✓ البنايات المرخصة

(1) المادتين 15 و 40 من القانون 15/08 التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04

المطلب الثالث: آليات الحماية القضائية للبناء الفوضوي .

الفرع الأول: الحماية القضائية الإدارية و سير الدعوى القضائية:

نصت المادة 50 من نفس القانون التي فرضت رقابة على المشروع البناء أثناء الإنجاز و جاء في مضمونها أنه يجب إعداد مشاريع بناء خاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معا في اطار عقد إدارة المشروع رغم التأكيد عليها من طرف المشرع الجزائري الحماية الحضارية للمجتمع الجزائري من خلال البناءات ، الا انه لم يفرض على طالب الرخصة احترام لحق الملكية و حرية الاستعمال حسب الانواع الخاصة مما سيأثر على الصورة الجمالية العامة للمدينة، خاصة البناء المعماري و الحضاري للتراث الجزائري، من خلال التنشيطات الخارجية التي كثرت مؤخرا من تباين في اشكال البناءات⁽¹⁾.

أولاً: سير الدعوى من حيث الاجراءات:

من خلال أحكام المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم: 94- 07 ، يبدي المشرع اهتماما أكثر بعدم إضاعة الوقت، بحيث المدعي هو الرئيس المجلس الشعبي البلدي، ممثل للإدارة، برفع دعوى إلى الجهة القضائية الادارية على أن تتم وفق الطرق الاستعجالية وذلك بهدف الوصول إلى فاعلية أكبر، فالوقت في معالجة الوضع يلعب دورا أساسيا، إذ تبادل المذكرات بين الرئيس الشعبي البلدي والمخالف المعني بأمر توقيف الاشغال أو

(1) بن سعدي مولود ، مرجع سابق ، صفحة 47.

أهميتها يكون خلال مهلة قصيرة، كما أن طرق الطعن في القرار الصادر أخيراً يكون وفق طرق الطعن القضاء الاستعجالي المعروفة في قانون الاجراءات المدنية و عامل الزمن مهم جدا في التصدي ومحاصرة ظاهرة البناء الفوضوي، فهناك سباق ضمد عقارب الساعة، إذ قد يتم خلال نهاية أسبوع أو خلال حفل أو عيد وطني أو مناسبة دينية بناء طابق إضافي فوضوي بأكمله أو تحويل الطابق الارضي للمسكن إلى محل تجاري بعد فتح منافذ في الجدار الخارجي لمبنى المعني وتركيب الابواب والتجهيزات اللازمة للنشاط التجاري أو الحرفي، فهناك من ينتظر هذه الأوقات لاكتسابها لصالحه⁽¹⁾.

ثانياً: السير الدعوى من حيث الموضوع: إن الدعوى المرفوعة في إطار المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم: 07/94 تهدف من حيث موضوعها إلى تثبيت أمر توقيف الاشغال أولاً، الشيء الذي على أساسه يأمر القاضي بإجراء مصحح، فإن اقتنع بعدم صحة الامر بتوقيف الاشغال فإنه يقضي بعدم تثبيته الشيء الذي سيؤدي إلى إعدام آثاره، والقاضي الاداري في هذه الحالة ليس مقيد من حيث طرق الاثبات ، أي بما جاء في محضر إثبات المخالفة المحرر من قبل الموظف المحلف، فيمكن المدعى عليه والمتهم بإقامة وإنجاز بناية فوضوية مخالفة لرخصة البناء، و طلب إجراء خبرة مضادة لتبيين مدى عدم صحة ما جاء في المحضر سواء كان من خلال صور فوتوغرافية أو شهادة مهندس خبير أو أي شيء أو دليل آخر ذو قيمة قانونية تدعم صحة دفوعه علماً أن المحاضر المحررة من قبل

(1) المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم: 94 - 07.

الموظفين المؤهلين المحلفين تعد ثابتة من حيث المحتوى إلى أن يثبت عكسها، حسب أحكام الفقرة الثانية من المادة: 51 من المرسوم التشريعي المذكور أعلاه⁽¹⁾. "

الفرع الثاني: كيفية تنفيذ حكم القضاء الإداري:

يتم تنفيذ حكم القضاء الإداري، إما بمبادرة المخالف أو بتدخل الإدارة في حالة امتناع هذا المخالف عن تنفيذ ما جاء في محتوى الحكم القضائي.

أ/ حالة مبادرة المخالف: وهي الحالة العادية من الوجهة النظرية، ويتم ذلك في حالة استجابة صاحب مشروع البناء الفوضوي المخالف للرخصة بما جاء في منطوق قرار القضاء الإداري بالتوقف من مواصلة الأشغال و الإلتزام بتطبيق الاجراءات المصححة سواء بالهدم الكلي أو بالهدم الجزئي وإعادة أشغال البناء بالكيفية التي تكون فيها البناية المنجزة تتماشى أو تتطابق مع رخصة البناء و المخططات التقنية المصادق عليها والمرافقة للرخصة⁽²⁾.

ب/ حالة إمتناع المخالف: وهي الحالة العادية من الوجهة العملية والغير المالية من الوجهة النظرية، وتتم في حالة عدم استجابة صاحب مشروع البناء الفوضوي المخالف للرخصة أو ممثله عن تطبيق ما جاء في منطوق القرار الإداري كمواصلة أشغال البناء الفوضوي المخالفة لأحكام رخصة البناء ضاربا بذلك أحكام قواعد البناء والتعمير وكل الوثائق الإدارية والقضائية عرض الحائط، فإن الإدارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي

(1) المادة 51 من المرسوم التشريعي المذكور أعلاه.

(2) بن سعدي مولود ، مرجع سابق ، صفحة 49..

البلدي أو الوالي، ملزمة بالتدخل بعنف وبسرعة لوضع حد لهذا التمرد و عدم إعطاء فرصة لتوسيع رقعة البناء الفوضوي وانتشارها بالكيفية التي تؤدي في تشويه أكثر للمنظر العمراني، وهذا ما نصت عليه المادة 53 من المرسوم التشريعي رقم: 07- 94⁽¹⁾.

الفرع الثالث: رخصة الهدم:

هي الوثيقة الإدارية التي تشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الامنية و التقنية المطلوبة، و سواء كان الهدم كلياً أو جزئياً، و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية ، طبقاً للأحكام و القواعد القانونية المعمول بها⁽²⁾.

وفيما يخص البناءات الآيلة للسقوط فالمرسوم 91-176 نص في المواد 175 وما يليها على اجراءات خاصة و التي تقوم بها البلدية باعتبارها مسؤولة على ضمان امن و سلامة المواطنين⁽³⁾.

و منه ما يمكن ان نخلص اليه ان المشرع الجزائري ربط الحق في البناء بحق ملكية الارض أو من هي في حكمه، كما اشترط ان تكون هذه الترخيصات المسلمة صريحة و ليست ضمنية بعد انقضاء الآجال الممنوحة للإدارة من اجل البت في الطلبات و اصبح السكوت يفسر على انه رفض صريح من قبل الجهات ،يخول للمعني حق التظلم سلمياً أو

(1) المادة 53 من المرسوم التشريعي رقم: 07- 94.

(2) غربي ابراهيم ، مرجع سابق، صفحة 81.

(3) انظر المادة 60 من القانون 90-29 والمواد من 61 إلى 74 من المرسوم التنفيذي 91-176.

رفع دعوة امام القضاء المختص، ان هذا التوجه الجديد جاء ليضع حدا للفوضى العمرانية التي افرزتها التشريعات السابقة و كذلك في ظل لا مبالاة السلطات المعنية أو تواطئها احيانا و في غياب ملف تقني يحترم قواعد التعمير .

خلاصة الفصل:

و منه يستخلص أن القانون 08-15 جاء لتسوية البناءات الغير المتممة العفوية الخارجة عن الإطار القانوني المعمول به حيث أن الضمان الأساسي لاحترام قواعد قانون البناء العمراني هي اسناد أعمال البناء للرخص الإدارية لتمكين الأفراد من تلبية حاجياتهم في مجال البناء مع تتبع أدوات التخطيط العمراني، لأنها تعد كإثبات للسير و التنظيم الحضريين، جاءت نتيجة تغيرات عميقة في المجتمع الجزائري غيرت من الفهم و المقاربات و سعيها لتحقيق التنمية الحضارية ، و الحد من البناءات الغير المشروعة قانونا، و رغبة المشرع في حماية النسيج العمراني و المظهر الخارجي بتكريس التدابير القضائية و التسوية القانونية لها.

خاتمة

بالرغم من النصوص القانونية المنظمة للعمارة في الجزائر و كذا الإجراءات القضائية و الإدارية ،إلا أن الواقع يثبت انتشار البناء الفوضوي ، و كما اتضح أن الأسباب التي ساهمت في اخذ ظاهرة البناء الفوضوي بالأبعاد وصفت بالخطيرة نجدها تتراوح بين عوامل اجتماعية كظاهرة النمو الديموغرافي و عوامل اقتصادية بدورها أثرت على البيئة و قضت على الطابع الجمالي و الذوق الهندسي للبناء مما دفع بالمشروع الجزائري إلى إصدار قانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام انجازها قصد تسوية مشكلة البناء التي أثرت سلبا على البيئة .

من خلال دراسة هذا الموضوع تم التوصل إلى النتائج التالية:

-تعتبر ظاهرة البناء الفوضوي حاصل تحصيل للعديد من العوامل الناتجة عن أزمة تاريخية و أمنية و اجتماعية و اقتصادية و قانونية.

-سعى المشرع الجزائري جاهدا لاستدراك الثغرات الملاحظة على النصوص القانونية باستحداثه قواعد قانونية جديدة تواكب المشكلة.

-وضع آليات الوقاية المختلفة للحد من ظاهرة البناء الفوضوي و كذا احترام القواعد الخاصة بالمجال العمراني ،و حماية النسيج العمراني.

ومن خلال ما تم التطرق إليه يتم طرح التوصيات التالية:

-لا بد من تجديد الجزاء الإداري و كذا القضائي المترتب عن المخالفات التي تلحق بقانون العمران .

-برمجة حملات تحسيسية لزيادة الوعي الشعبي بمخاطر البناء الفوضوي و ما قد ينجر عنه من مخاطر تضرر المواطن الذي قام بالبناء الفوضوي بالدرجة الأولى.

-تفعيل و تعزيز دور شرطة العمران مع التكوين القانوني لأفرادها و إلزامية متابعة مشاريع البناء و مراقبتها .

-ينصح بعدم تواطؤ الجهات المختصة المعنية سواء الإدارية منها أو القضائية مع المواطنين الذين قاموا ببناء خارج التخطيط العمراني ، و التنفيذ الفوري لعملية الهدم للبناءات غير الشرعية.

-تمويل المواطنين من اجل استكمال عمليات البناء نظرا لارتفاع أسعار مواد البناء و محدودية دخل المواطنين

قائمة المصادر

والمراجع

الكتب :

1. احمد بوزراع ، التطوير الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة في المدن، منشورات جامعة باتنة، الجزائر، 1997 .

الأوامر :

1. الأمر (11/06) المؤرخ في 2006/08/30 المتعلق بكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة.
2. الامر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بقانون الثورة الزراعية ، ج ر عدد 97 ، 197
3. الامر رقم 26/74 المؤرخ في 1971/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية ، ج، ر عدد 19 المؤرخة في 197/03/05

القوانين :

1. المادة 52 من القانون 90-29 تشترط رخصة البناء من اجل تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها لتمديد البنايات الموجودة و لتشبيد البناء الذي يمس الحيطان الضخمة من الواجهات المقضية على الساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم او التسييج.
2. المادة 05 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بطلب رخصة البناء المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015، العدد 07.
3. المادة من نفس القانون و المادتين 25-42-43-45 من المرسوم التنفيذي 15-19
4. المادة 07 من القانون 04-05 المعدل و المتمم لقانون 90-29.
5. المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15/19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

6. المادة 60 من القانون 90-29 والمواد من 61 إلى 74 من المرسوم التنفيذي 91-176.
7. المادة 90 من القانون 83-03 المؤرخ في 05 فبراير 1983 و المتعلق بحماية البيئة
8. المادة 4 من القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم (26/95) المؤرخ في 25/09/1995.
9. المادة (27) من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم.
10. القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية رقم 52 ، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004، الجريدة الرسمية رقم 71 المؤرخة في 10 نوفمبر 2004.
11. القانون رقم ، 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجه العقاري ، ج ، ر ، عدد 49 المؤرخ في 18/11/1990 ، المعدل و المتمم بالامر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 ، ج ، ر ، عدد 55 المؤرخ في 27/09/1995.
12. المادة (50) من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق باستعمال الارض.
13. المادة 10 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير.
14. المادة 123 من القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، يتضمن قانون الاملاك الوطنية ، ج ، ر عدد 52،الصادرة سنة 1990 (معدل و متمم) بالقانون 14/08 ، مؤرخ في 20 يوليو 2008 ، ج ، ر عدد 44.
15. المادة (2) من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام

انجازها

16. المواد (07،08،09) القانون رقم 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.
17. قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ليحدد قواعد مطابقة البنيات و اتمام انجازها
18. المادة 14 من القانون 08-15 المتعلق بتسوية و مطابقة البنيات.
19. المادة 85 من القانون رقم 11-10 المتعلق بوثائق التعمير المؤرخ في 22 جوان 2011
20. القانون رقم 07-06 المؤرخ في 07 اكتوبر 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تنميتها، الجريدة الرسمية رقم 31 المؤرخة في 13 اكتوبر 2007

المراسيم :

1. الأمر (11/06) المؤرخ في 30/08/2006 المتعلق بكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
2. الامر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بقانون الثورة الزراعية ، ج ر عدد 97 ، 197
3. الامر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1971 المتعلق بالاحتياجات العقارية ، ج، ر عدد 19 المؤرخة في 05/03/197
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق باجراءات اعداد مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه .
4. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل و المتمم رقم 05-317 المعدل و المتمم للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، و المواد : (20 و 21 و 23) من القانون 90-29
5. المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المتعلق بمخطط شغل الاراضي المؤرخ في 10 سيبتمبر 2005 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 04 افريل 2012 .

6. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير الشهادات و الرخص و تسليمها.
7. المرسوم التنفيذي رقم 212/58 المتعلق بتسوية البناءات غير مشروعة.
8. المرسوم التنفيذي رقم (45/73) المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.
9. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ج ر 26 المؤرخة في 01/06/1999
10. المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 01 ديسمبر 2005 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012 المتعلق بمحتوى وثائق المخطط التوجيهي.

الرسائل العلمية :

1. ابراهيم غربي ، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، تخصص قانون عقاري، 2011-2012.
2. اسماعل زواني ، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر كلية الحقوق و العلوم الانسانية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، تخصص قانون أساسي خاص، 2013-2014 .
3. عمران طريقي ، الاليات التشريعية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور الجلفة، تخصص قانون عقاري، 2014-2015.
4. ككشكش نورة ، الاليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرياح ، ورقلة، تخصص قانون إداري ، 2013-2014.

5. كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر؛ مذكرة ماجستير ؛ كلية الحقوق ،جامعة الحاج لخضر باتنة ،تخصص قانون عقاري ،2008/2009.
6. لوطية سعيدة ، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، تخصص قانون اداري، 2016-2017.

المجلات :

1. ابراهيم التهامي، "احياء المتخلفة بين التهميش و الاندماج في البناء السيوسيو إقتصادي الحضري"، مجلة الباحث الاجتماعي، الجزائر ، العدد الخامس، جانفي 2004
2. شهرزاد سي مرابط، اشكاليات البناء الفوضوي و اثاره على البيئة العمرانية، مجلة الدراسات القانونية و السياسية ،بجامعة الجزائر 1 ، جوان 2016، العدد04.

فهرس

المحتويات

شكر و عرفان

إهداء

أ - ج

مقدمة

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لظاهرة البناء الفوضوي

01	..... ماهية البناء الفوضوي
01	..... مفهوم البناء الفوضوي
01	..... تعريف البناء الفوضوي
04	..... خصائص و اسباب البناء الفوضوي
04	..... خصائص البناء الفوضوي
07	..... أسباب ظهور البناء الفوضوي
12	..... انعكاسات و اثار البناء الفوضوي
12	..... أثار البناء الفوضوي
13	..... أثار البناء الفوضوي على العقار الفلاحي
14	..... أثار البناء الفوضوي على العقار الصناعي
17	..... انعكاسات البناء الفوضوي
17	..... الجانب العمراني و البيئي
21	..... انعكاسات التلوث الصناعي و الصحي
22	..... الاثار الاقتصادية
24	..... الأثار الاجتماعية و الثقافية
26	..... خلاصة الفصل الأول

الفصل الثاني: آليات الرقابة القانونية و القضائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

29	..... المبحث الأول : القرارات التنظيمية المفروضة على عملية البناء
29	..... المطلب الأول : الملكية العقارية الخاصة كضابط قانوني على عملية البناء
30	..... الفرع الأول : تعريف الملكية العقارية الخاصة
31	..... الفرع الثاني : الضوابط المفروضة على الملكية العقارية الخاصة
32	..... المطلب الثاني : استراتيجية البناء وفق القواعد العامة للتهيئة و التعمير و ادواته

32	الفرع الأول : القواعد العامة للتهيئة و التعمير كأداة للرقابة على عملية البناء.....
36	الضوابط المقررة بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
41	رخصة البناء كآلية رقابة لتنظيم عملية البناء.....
	المبحث الثاني : دور الرقابة القضائية في تسوية البناءات و مطابقتها في ظل قانون
45	15-08.....
45	المطلب الأول : ماهية شهادة المطابقة.....
45	الفرع الأول : مفهوم شهادة المطابقة.....
46	الفرع الثاني : اجراءات الحصول على شهادة المطابقة.....
49	المطلب الثاني : مطابقة البناءات و اتمام انجازها في ظل القانون رقم 15-08.....
50	الفرع الأول : مفهوم التسوية.....
51	الفرع الثاني : خصائص التسوية.....
52	الفرع الثالث : مجال تطبيق التسوية القانونية.....
55	المطلب الثالث : اليات الحماية القضائية للبناء الفوضوي.....
55	الفرع الأول : الحماية القضائية الإدارية و سير الدعوى القضائية.....
57	الفرع الثاني : كيفية تنفيذ حكم القضاء الاداري.....
58	الفرع الثالث رخصة الهدم.....
60	خاتمة الفصل الثاني
62	الخاتمة.....
65	قائمة المصادر و المراجع.....

الفهرس

ملخص

ملخص

وضع المشرع الجزائري ترسانة من القوانين المساعدة على الرقابة في ميدان البناء و التعمير و هذا يهدف المحافظة على المجال الحضري و تنظيمه و الاستعمال العقلاني للأراضي الموجهة للبناء و ذلك للحد من البناء الفوضوي و تتمثل تلك الوسائل في مجموعة من الرخص و الشهادات و لضمان تطبيق ما جاءت به هذه الوسائل كان لا بد من وجود هيئات مختصة بالرقابة

Abstract

The Algerian legislator has put in place many laws that help control in the field of construction and reconstruction, and this aims to preserve and organize the urban area. And organizing and rational use of land destined for construction in order to reduce chaotic construction. These methods consist of a set of licenses and certificates. To ensure the implementation of these means, it was necessary to have specialized oversight bodies.