

الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم 08-15

د/ بالجيلالي خالد، أستاذ محاضر ب، جامعة تيارت

kbedjillali@yahoo.com

بالجيلالي محمد، باحث دكتوراه، جامعة الجزائر 3

mobeldjilali@gmail.com

الملخص:

يتناول هذا المقال آليات تسوية البناءات غير الشرعية في أحكام القانون رقم 08-15، الذي يهدف إلى تسليط الضوء على أهمية هذه الموضوعات في المجال العمراني، ومعرفة الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي وفق أحكام القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والوقوف على المراحل والإجراءات التي أقرها القانون رقم 08-15، والنتائج المترتبة على تقديم طلب مطابقة البناءات غير الشرعية من أجل تسويتها. **الكلمات الدالة:** آليات، تسوية البناءات، غير شرعية، المراحل، الإجراءات، طلب، مطابقة البناءات.

Abstract:

This article discusses the mechanisms of regulation of illegal constructions in the provisions of the law n° 8-15 is an attempt to highlight the importance of these problems in urban areas and aware of the legal framework of the illegal construction in accordance with the provisions of the law n° 8-15 and identify the steps and procedures adopted under of the law n°08-15 rules for compliance and completion of the buildings, and the consequences of the submission of an application for a compliance of illegal buildings for the settlement.

Key words: mechanisms, illegal construction, application, procedures, compliance of buildings.

مقدمة:

تعمل الدولة على مستوى السلطة نحو وضع سياسة إستراتيجية استشرافية في مجال التخطيط العمراني مبني على أسس وقواعد أكثر حداثة للتطور والتحضر أو التمدن، وذلك من خلال إرساء معايير أو مقاييس تخضع لها البناءات بالشكل الذي يعطيها مظهر جمالي أحسن، وتبعاً لذلك يمكننا الحكم على سياسة الدولة في المجال العمراني بحسب درجة تحكّمها في حركة البناء والتعمير.

والحقيقة أن تنفيذ أي سياسة عمرانية في الجزائر يستدعي وجود منظومة قانونية محكمة تتوافق مع الوضعية العقارية المعقدة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، إذ أننا نجد ترسانة قانونية في المجال العمراني تبرر إرادة الدولة على مستوى السلطة نحو التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني والجانب الجمالي له، غير أن هذه الترسنة لم تكن كافية لمنع التجاوزات الخطيرة لقواعد البناء والتعمير.

ومن خلال الترسنة القانونية الصادرة في المجال العمراني نجد أن الدولة نوعاً ما فرضت مجموعة من القواعد والضوابط في مجال تشييد البناءات، سواء قبل البدء في أشغال البناء من خلال إلزام صاحب البناء أو المشروع بضرورة الحصول المسبق على رخصة بناء من قبل الجهات المعنية، أو بعد الانتهاء من أشغال البناء بإلزامه بضرورة استخراج شهادة المطابقة التي تعد كوسيلة قانونية تؤكد مدى احترام طالبها لأحكام رخصة البناء المتحصل عليها، والتزامه بقواعد التعمير والبناء.

ولعل أهم النصوص القانونية في مجال البناء والتعمير القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004¹، والمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك²، الملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها³.

ومن بين النصوص القانونية التي تهدف كذلك إلى الحفاظ على النظام العام العمراني، القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الذي يعتبر قانون مطابقة البناءات أو قانون العقارات في الجزائر كما يسميه البعض⁴، إذ يهدف هذا القانون إلى تسوية وضعية البناءات التي لم يتحصل صاحبها على شهادة المطابقة والتي تم إنجازها قبل سنة 2008 من أجل وضع حد نهائي لظاهرة البناء الفوضوي نتيجة البناء بدون رخصة أو عدم احترام قواعد التعمير والبناء ومخطط العمران، فضلاً عن معالجة أو تسوية حالات عدم إنهاء البناءات موضوع طلب

¹ - القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51 لسنة 2004.

² - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 26 لسنة 1991.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 فبراير 2015 و المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 7 المؤرخة في 12 فبراير 2015 .

⁴ - القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 للمؤرخة في 03 أوت 2008

تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون، وذلك من خلال وضع إطار قانوني يحدد شروط شغل أو استغلال البناء، وترقية البناء ذات الطابع الجمالي الحضري، مع إقرار تدابير ردية في حالة عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير .

ذلك بأن البناء المعنية بطلب تحقيق المطابقة: البناء المنجزة فقط قبل صدور القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، البناء المنجزة فوق الأراضي التي تحوز سند للملكية، البناء غير المتممة سواء احترمت رخصة البناء أو لم تحترمها، البناء غير المتممة التي أنجزت بدون رخصة البناء، البناء المكتملة التي لم تحترم رخصة البناء، البناء المكتملة التي أنجزت بدون رخصة البناء.

وتبدو أهمية صدور القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها في العمل على تحديد طبيعة البناء سكنية كانت، أو تجارية أو خدمية، وكذا السعي لإتمام البناء والاهتمام بالمظهر الجمالي الداخلي والخارجي للبناء، ومنح رخص تسوية للبناء المشيدة بدون رخص أو غير المتممة لتفادي التعرض للعقوبات المقررة قانونا في حالة عدم احترام قوانين التعمير والبناء.

والحقيقة أن صاحب البناء ملزم قانونا بعد الانتهاء من أشغال البناء بضرورة استخراج شهادة المطابقة وفقا للأشكال والشروط والإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها والتنظيمات المرتبطة به، والغرض من ذلك كله هو التأكد من مدى احترام أعمال البناء ومطابقتها لأحكام رخصة البناء المتحصل عليها، ليتم بعد ذلك تسليم شهادة المطابقة من قبل السلطة الإدارية المختصة إقليميا بعد إيداع طلب التحقيق لدى مصلحة التعمير والبناء على مستوى البلدية، والتي تبت فيه لجنة الدائرة المختصة بقرار يتضمن إما الموافقة على طلب تحقيق المطابقة، أو الموافقة المقيدة بشروط، أو أن تصدر قرار معللا يتضمن رفض منح شهادة المطابقة بعد التأكد من عدم احترام الشروط المنصوص عليها قانونا.

ونعني بالبناء غير الشرعي في هذه الدراسة كل البناء غير المطابقة لقواعد البناء والتعمير والتي لم تستوفي الشروط القانونية اللازمة لشرعية البناء، ويدخل تحت هذا المفهوم البناء غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المتحصل عليها، والبناء المتممة غير المتحصل فيها على رخصة بناء والمطابقة لقواعد البناء والتعمير، إلى جانب البناء غير المطابقة لقواعد البناء والتعمير غير المتحصل فيها على رخصة بناء، كما تعتبر البناء المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات التي تقيد حق الملكية وتخصيص العقار لغرض المصلحة العامة، والتي يمنع البناء عليها، والبناء بدون رخصة في المواقع والمناطق المحمية التي نص عليها القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، أو بالمواقع والمعالم التاريخية، وكذا البناء بدون رخصة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي، أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدراجها في المحيط العمراني.

ذلك بأن البحث في الموضوع الذي يتناول بالدراسة آليات تسوية البناء غير الشرعية في أحكام القانون رقم 08-15، هو محاولة منا لتسليط الضوء على أهمية هذه الموضوعات في المجال العمراني، ومعرفة الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي وفق أحكام القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والوقوف على المراحل

والإجراءات التي أقرها القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والنتائج المترتبة على تقديم طلب مطابقة البناء غير الشرعية من أجل تسويتها، وهو أمر يدفعنا إلى طرح إشكالية أساسية ترتبط بالآليات التي أقرها القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها لتسوية البناء غير الشرعية؟

ولقد تم الاعتماد على المنهج التحليلي للإجابة على هذه الإشكالية من خلال استقراء أهم النصوص القانونية في المجال العمراني وتحليلها للوقوف على قيمة إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية وآثار قرار منح أو رفض طلب المطابقة على صاحب البناء، خاصة ما تعلق منها بالإلزام هذا الأخير لاستكمال أو أتمام البناء وفق ما هو منصوص عليه في قوانين البناء والتعمير .

ومن أجل الإجابة على الإشكالية التي يطرحها الموضوع الذي يتناول بالدراسة الآليات القانونية المقررة لتسوية البناء غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، تم التطرق أولا إلى الإطار القانوني لمطابقة البناء غير الشرعي في ظل القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها (الفقرة الأولى)، ثم دراسة النتائج المترتبة على تقديم طلب المطابقة البناء غير الشرعي (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: الإطار القانوني لمطابقة البناء غير الشرعي في ظل القانون رقم 08-15

ومن أجل الوقوف على الإطار القانوني لمطابقة البناء غير الشرعي وفقا لأحكام القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، سوف نتطرق أولا إلى نطاق أو مجال شهادة المطابقة المعنية بتحقيق المطابقة (أولا)، ثم الوقوف على الإجراءات المتعلقة بطلب تنفيذ التصريح بمطابقة البناء غير الشرعية (ثانيا).

أولا: البناء المعنية بالمطابقة وفقا للقانون رقم 08-15

الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري ومن أجل المحافظة على نوعية البناء وشكلها وضرورة احترام الطابع الجمالي والحضري الذي يعد من المقومات الأساسية التي تقوم عليها التنمية الثقافية والسياحية المستدامة، فقد تدخل من خلال إصدار القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، بغرض الحد من حالات التجاوز والانتهاك لقواعد البناء والتعمير، من جهة¹؛

ومن جهة ثانية، العمل على ضبط البناء والحد من الحالات الكثيرة لعدم إنهاء البناء، وذلك من خلال التشديد في منح رخص البناء خاصة في المناطق الفلاحية والزراعية، تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو في طور الانجاز، تحديد كذلك شروط شغل واستغلال البناء، التركيز على الجانب الجمالي للبناء المهية للشغل أو الاستغلال وفق أطر وأسس تدابير رديعية في حالة عدم احترام قواعد البناء والتعمير².

وفي هذا الإطار نجد أن القانون رقم 08/15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها بأنه ميز بين البناء المعنية بشهادة المطابقة والبناء غير المعنية منها؛ فبالنسبة للبناء المعنية بتحقيق المطابقة عمل المشرع الجزائري على حصر

¹ - القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 المؤرخة في 03 أوت 2008

² - انظر، دوار جميلة، البناء المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، العدد التجريبي، بسكرة، 2013، ص. 206 وما يليها.

طائفة معينة من البناء التي أخضعها لإجراء المطابقة وفق ما نصت عليه المادة 15 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والتي تشمل أساسا البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، والبناءات التي تحصل صاحبها رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخص المسلمة، وكذلك البناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، وكذا البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.¹

وتبعاً لذلك، فإن كل بناءة من **الطائفة الأولى** من البناءات المعنية بالمطابقة يلزم صاحبها بضرورة إنهاء أشغال البناء وفقاً ما هو محدد في رخصة البناء المسلمة من الجهة الإدارية المختصة قبل الحصول على شهادة المطابقة.

أما **الطائفة الثانية** من البناءات والتي تشمل البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء غير المطابقة لمواصفات وأحكام رخصة البناء المسلمة، يلزم لصاحب البناءة قبل مباشرة إجراءات الحصول على شهادة المطابقة إلا بعد التأكد من مطابقة البناء لرخصة البناء.

أما **الطائفة الثالثة** من البناءات المتعلقة أساساً بالبناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، على أنه تمنح لهذه الفئة من البناءات المتممة شهادة المطابقة طالما كان مواصفات البناء مطابقة لقواعد التهيئة والتعمير، محترمة في ذلك بنود وتصاميم رخصة البناء المعمول بها.²

وأخيراً، فيما يتعلق **بالطائفة الرابعة** من البناءات التي نص عليها القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والتي تشمل البناءات غير المتممة والتي لم يتحصل أصحابها على رخصة البناء، ففي هذه الحالة يتوجب على أصحاب هذه البناءات المبادرة بتسوية الوضعية القانونية للبناءات موضوع المطابقة، وذلك بطلب رخصة البناء كإجراء أولي، وبعد الانتهاء من أشغال البناء وفق ما هو محدد في رخصة البناء المتحصل عليها تمنح لهم شهادة المطابقة.³

والملاحظ على المشرع الجزائري في القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بأنه استثنى أو أبقى من المطابقة وفق ما نصت عليه المادة 16⁴، **بالطائفة الأولى** من البناءات غير المعنية بتحقيق المطابقة، البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات التي تفيد حق الملكية وتخصيص العقار لغرض المصلحة العامة، والتي

¹- انظر المادة 15 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

²- انظر، طاهر الطيب توفيق، تدخل الجماعات المحلية الإقليمية البلدية في مجالي التعمير والبيئة، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، تخصص دورة ومؤسسات عمومية، كلية الحقوق بين عكنون، الجزائر، 2012/2013، ص. 62.

³- انظر، دوار جميلة، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، المرجع السابق، ص. 13.

⁴- تنص المادة 16 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بأنه « لا تكون قابلة لتحقيق للمطابقة في إطار أحكام هذا القانون، البناءات الآتية:

- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات و منع البناء عليها ،
- البناءات 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 الارتفاقات المرتبطة بها ،
- البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني،

- البناءات المشيدة خرقاً لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع،

- البناءات التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.»

يمنع البناء عليها. إلى جانب **الطائفة الثانية** التي تشمل البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية التي نص عليها القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، ذلك بأنه يقصد بمناطق التوسع السياحي بأنها كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، والمؤهلة لإقامة وتنمية منشأة سياحية، والتي يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية، وهو أمر نصت عليه المادة الثانية من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية¹. أما **الطائفة الثالثة** فهي تتعلق أساسا بالمواقع والمعالم التاريخية التي يقصد بها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع قوم شاهدا على حضارة معينة أو حادثة تاريخية كالمجمعات الفخمة ذات الديني والعسكري .

إلى جانب ذلك توجد **طائفة أخرى** من البنايات غير معنية بالمطابقة البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي، أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدراجها في المحيط العمراني، وتعرف الأراضي الفلاحية بأنها تلك الأراضي التي تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله². وتخضع للنظام العام للغابات كل من الغابات، الأراضي ذات الطابع الغابي، التكوينات الغابية الأخرى وفق ما نصت عليه المادة 07 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات³.

ويقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في حالة عادية، الأمر الذي نصت عليه المادة 08 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات⁴، ذلك بأنه يقصد بالتجمعات الغابية في حالة عادية بحسب نص المادة 09 من القانون رقم 12/84 كل تجمع يحتوي على الأقل مائة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة، أو ثلاثمائة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة⁵.

¹ - انظر نص المادة 02 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد رقم 11 لسنة 2003

² - انظر، بالجيلالي خالد، الترخيص بالبناء في الأراضي الفلاحية والغابية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، مجلة علمية دورية محكمة تصدر عن مخبر البحث في تشريعات حماية النظام البيئي، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون بتيارت، العدد 04، جانفي 2015، ص. 162 وما يليها

³ - تنص المادة 07 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، العدد 26 لسنة 1984 على ما يلي: «تخضع للنظام العام للغابات كل من : الغابات - الأراضي ذات الطابع الغابي - التكوينات الغابية الأخرى. »

⁴ - انظر المادة 08 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات.

⁵ - انظر المادة 09 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات؛ ولقد عرفت المادة 10 الأراضي ذات الطابع الغابي بأنها : « جميع الأراضي المغطاة بالمشاجر وأنواع غابية ناتجة عن تدهور الغابة، والتي لا تستجيب للشروط المحددة في المادتين 08 و09 من نفس القانون .

- جميع الأراضي التي لأسباب بيئية اقتصادية، يتركز استعمالها الأفضل على إقامة غابة ما «

كما عرفت المادة 11 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات التكوينات الغابية بأنها النباتات على شكل أشجار المكونة لتجمعات أشجار وشرائط و مصدات للرياح وحواجز مهما كانت حالتها وفي هذا المجال فقد اعتمدت المادة 14 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات .

وترتيباً على ما سبق ، يمكننا تعريف الغابة، بأنها كل أرض مغطاة بتجمعات نباتية مشجرة متكونة من نوع أو أنواع غابية سواء في حالة طبيعية أو إثر عملية التشجير أو إعادة التشجير على مساحة تفوق عشرة هكتارات متصلة .
ومن بين البنائات المعفية كذلك من تحقيق المطابقة البنائات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع، وكذلك البنائات التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها¹.

ثانياً: الإجراءات المتعلقة بطلب تنفيذ التصريح بمطابقة البنائات غير الشرعية

تشمل الإجراءات القانونية لمطابقة البنائات وفقاً للقانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها والمراسيم التطبيقية له²، مجموعة التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي، في المرحلة التي يُفترض فيها القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها، بأن وضعية الوعاء العقاري في الجزائر قانونية ومنظمة أو تم تسويتها عن طريق منح سند الملكية.

تشمل الإجراءات المتعلقة بطلب تنفيذ التصريح بمطابقة البنائات غير الشرعية ،أولاً الإجراءات المتعلقة بإيداع الطلب المتعلق بتنفيذ التصريح بمطابقة البنائات غير الشرعية(أ)، ثم في مرحلة ثانية الإجراءات المتعلقة بدراسة طلب تنفيذ التصريح بمطابقة البنائات غير الشرعية(ب).

أ- الإجراءات المتعلقة بإيداع الطلب المتعلق بتنفيذ التصريح بمطابقة البنائات غير الشرعية

وتشمل هذه الإجراءات إجراء التصريح بالمطابقة إيداع طلب لتسوية البناء غير الشرعي المرفق بالملف المحدد قانوناً، والذي يودع للبت فيه أمام السلطة الإدارية المختصة قانوناً، ولصحة إجراءات إيداع طلب تنفيذ التصريح بمطابقة البناء غير الشرعي، يتوجب على طالبها أولاً التصريح بالمطابقة كإجراء أولي لطلب تسوية البنائات غير الشرعية أمام الجهة الإدارية المختصة.

ذلك بأن القانون رقم 15/08 قد أُلزم كل من المالك و صاحب المشروع أو المتدخل المؤهل³الذين قاموا بتشديد البنائات غير الشرعية اتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل التصريح بمطابقة تلك البنائات في شكل طلب للتسوية يحرر على خمس نسخ ضمن محرر نموذجي بأن يتقدموا أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً وفق ما نصت عليه المادة 24 و 25 من القانون رقم 15/08 ووفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح

¹-انظر نص المادة 16 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها.

²-كالمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 مايو 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائات، الجريدة الرسمية، العدد 27 المؤرخة في 06 مايو 2009، والمرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02 مايو 2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنائات و كفاءات سيرهما، العدد 27 المؤرخة في 06 مايو 2009.

³-وهو أمر نصت عليه المادة 07 من القانون رقم 15/08، وكذا المادة 07 من المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل و المتمم.

بمطابقة البناءات¹، والتي تتعلق أساسا بالتعريف بالمصرح، من خلال ذكر المعلومات حول طالب شهادة المطابقة (شخص طبيعي، أو معنوي).

أما الجزء الثاني يتضمن التعريف بالبناءية موضوع المطابقة، بحيث يجب على المصرح الإشارة بصورة دقيقة للبناءية غير الشرعية محل التسوية التي تدرج في مجال البناءات التي حددتها المادة 15 من القانون 08-15، والمتعلقة أساسا بالبناءات غير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، أو البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء غير مطابقة لأحكام رخصة البناء، أو البناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء، وأخيرا البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء .

أما الجزء الثالث يتعلق بتحديد وثيقة تحقيق المطابقة المطلوبة بحسب حالة البناء، سواء تعلق الأمر رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة أو رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية .

كما يتضمن الجزأين الرابع و الخامس الإشارة إلى تعهد المصرح والالتزام باحترام الأحكام التي يقتضيها إجراء تحقيق مطابقة تسوية البناءات، وأخيرا فإن الجزء السادس والأخير الخاص بالإدارة، والذي يتضمن رأي مصالح التهيئة والتعمير في طلب تسوية البناءات.

أما فيما يتعلق بالملف الواجب إرفاقه مع طلب التصريح بالمطابقة لتسوية البناءات غير الشرعية، حيث يرفق الملف الخاص بالتصريح بمطابقة البناءية سند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة التقييم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء²، وأي وثيقة أو شهادة أو محاضر إثبات المخالفات لتشييد البناءية قبل تاريخ 03 أوت 2008 وفق ما ورد في التعليمات الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009 المتعلقة بكيفية تطبيق القانون رقم 08-15 وطريقة إثبات تاريخ تشييد البناءية فيكون عن طريق تاريخ محاضر المخالفات³.

والملاحظ على الطالب لشهادة المطابقة الذي ألزمه القانون بضرورة الحصول على رخصة البناء للبدء في الأشغال حسب نص المادتين 60 و 61 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بأنه هو ملزم كذلك بضرورة إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء أعمال البناء من أجل الحصول على شهادة المطابقة⁴.

¹- لتفاصيل أكثر: انظر النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، وكذا المادة 24 من القانون رقم 08/15

²- انظر نص المادة 35 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها؛ انظر نص المادتين 60 و 61 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 12 فبراير 2015 والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 7 لسنة 2015

³- الجدير بالذكر أن التعليمات الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009 المتعلقة بكيفية تطبيق القانون رقم 08-15 بطريقة إثبات تاريخ تشييد البناءية فيكون عن طريق تاريخ محاضر المخالفات، لم تحصر طلبات رخصة البناء المدرجة في إطار التعديل أو التسوية المرفوضة، شهادات مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وغيرها.

⁴- انظر نص المادتين 60 و 61 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 فبراير 2015 و المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 7 المؤرخة في 12 فبراير 2015 .

يضاف إلى ذلك الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء غير الشرعية غير المتممة التي لم تكتمل به أشغال الواجهات والشبكات التابعة له¹، بحيث يرفق الملف بوثيقة لتقييم آجال إتمام إنجاز البناية محل التسوية يعدها مهندس معماري معتمد على أن لا تتجاوز هذه المدة اثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي، وأربعة وعشرين (24) بالنسبة للحالات الأخرى²، على أن يدرج المصريح ملفه بصور فوتوغرافية الخاصة بالواجهات والمساحات الخارجية للبنىات محل المطابقة لتأكيد الطابع الجمالي للبنىات واندماجها ضمن المنظر العام للموقع الحضري .

يضاف كذلك إلى الملف بحسب الحالة وصف للأشغال المراد إنجازها، الذي يعد من قبل مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنىات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء والتي لم تحترم فيها مدة إنجاز البناية وكل وثيقة ترتبط بمخططات الهندسة المدنية والمعمارية للأشغال التي تم إنجازها، أو تبين الأجزاء المخالفة لأحكام رخصة البناء التي تم إدخال تعديلات عليها وفق ما نص عليه المادة 12 من القانون رقم 15/08 والمادة 04 من المرسوم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنىات³.

أما في حالة البنىات غير الشرعية المتممة يجب على المصريح المعني أن يثبت في الملف مظهر البناية وإتمام إنجازها طبقا للمادة 02 من القانون 08-15 في فقرتها الرابعة بواسطة صور تبين الواجهات والمساحات الخارجية وأن يدرج في ملفه بالنسبة للبنىات غير الشرعية المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء، كما هو ملزم كذلك بضرورة إدراج الوثائق البيانية المرافقة لرخصة البناء في ملف التسوية⁴.

أما في حالة البناية غير الشرعية المتممة وغير الحائزة على رخصة البناء يضيف المصريح في ملفه للتسوية وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبنىات معدة بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمد وبيان وصفي لأشغال المنجزة⁵.

على أنه وبعد استيفاء المصريح للملف اللازم لطلب شهادة المطابقة يتم إيداعه مع طلب التسوية كما بيناه على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة إقليميا مقابل وصل للاستلام، الأمر الذي نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09/154 المحدد لإجراءات تنفيذ مطابقة البنىات⁶، على أنه في حالة طلب تسوية بناية غير متممة يجب على طالب المطابقة أن يقدم تصريحاً كتابياً يعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بوقف أشغال البناء غير

¹ - انظر نص المادة 02 فقرة 04 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنىات و إتمام إنجازها.

² - انظر نص المادة 29 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنىات و إتمام إنجازها.

³ - انظر نص المادة 12 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنىات و إتمام إنجازها، والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنىات.

⁴ - انظر نص المواد 02 و 21 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنىات و إتمام إنجازها.

⁵ - انظر نص المادة 22 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنىات و إتمام إنجازها.

⁶ - انظر نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنىات.

المتمم، حتى تسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة للبدء في فحص طلب تسوية البناية محل المطابقة وفق ما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المحدد لإجراءات تنفيذ مطابقة البنائيات.

ب- الإجراءات المتعلقة بدراسة طلب تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات غير الشرعية

تشمل دراسة طلب تحقيق المطابقة في فحص مدى تطابق البناء غير الشرعي مع قواعد التعمير، والتي تتم على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية، ومديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية تطبيقا لنص المادة 28 من القانون رقم 15/08¹، فبالنسبة إلى دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة من معالجة الطلب وزيارة البناية خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع طلب التسوية من أجل معاينتها وتحضير محضر عدم مطابقة البناية بناء على المعلومات التي تقدم بها المصريح².

فإذا ما ثبت أنه أثناء عملية الزيارة من أجل المعاينة وضبط المصريح ببناية غير متممة يستمر في الأشغال توجب على الأعوان المؤهلين غلق الورشة مع إمكانية استتباع ذلك بإجراءات المتابعة الجزائية طبقا للمادة 89 من القانون 15-08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، على أن يبين في ذلك المحضر بدقة حالة البناية و مكان وجودها، وكل المعلومات المتعلقة بتطابق أو مخالفة البناء لقواعد البناء والتعمير في القطعة الأرضية المشيد عليها، وذلك من أجل مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة³.

وبعد انتهاء مصالح التعمير التابعة للبلدية بمهامها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد وإرسال ملف يتكون من أربعة نسخ عن تصريح المطابقة مرفقة برأي مصالح التعمير التابعة له في ملف التسوية ومحضر المعاينة المنجز من قبل مصالح التعمير البلدية إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته على مستوى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية⁴.

بحيث يتوجب على مصالح التعمير والبناء على مستوى مديرية التعمير والبناء بالولاية أن تعمل على إتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة كمرحلة ثانية لفحص طلب التسوية خلال شهر واحد من الاستلام، وضرورة أخذ الرأي الاستشاري الإلزامي على طلب تحقيق المطابقة من مصالح الأملاك الوطنية والحماية المدنية فيما يخص البنائيات ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو البنائيات التي تستقبل الجمهور خاصة ما تعلق منها بتدابير الحماية من الحرائق، ورأي مصالح الآثار في الحالة إذا تعلق الأمر بالمواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به، ومصالح الفلاحة على مستوى الولاية إذا تعلق الأمر بالبت في طلب تحقيق مطابقة البناء في الأراضي الفلاحية، على أن تلتزم كل هذه المصالح بالرد في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إخطارها، على أنه يعد سكوتها قبولا على الطلب موضوع الاستشارة⁵.

¹- انظر نص المادة 28 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها.

²- انظر نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 154-09 المؤرخ في 02 مايو 2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات.

³- انظر نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 154-09 المؤرخ في 02 مايو 2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات.

⁴- انظر نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 154-09 المؤرخ في 02 مايو 2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات.

⁵- لقد ورد النص على ذلك في المادتين 11 و 12 من المرسوم التنفيذي 154-09 المؤرخ في 02 مايو 2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات.

وأخيرا، تعد مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية ملف لطلب تحقيق المطابقة يحتوي على رأيها في طلب التصريح موضوع الدراسة مرفقة بكل من محضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية، والرأي المعلل للمصالح المعنية التي تمت استشارتها مع إرفاق نسخة الدراسة والأعمال التقنية التي تم القيام بها، على أن يودع طلب تحقيق المطابقة من قبل مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الهيئة العامة المكلفة بمهمة الفصل في تحقيق طلب مطابقة¹.

الفقرة الثانية: النتائج المترتبة على تقديم طلب مطابقة البناء غير الشرعي

من أجل الوقوف على الآثار أو النتائج المترتبة على تقديم طلب مطابقة البناء غير الشرعي، سوف نتطرق أولا إلى معرفة الجهة المختصة للفصل أو البت في طلب تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية (أولا)، ثم الوقوف على كيفية تسوية البناء غير المتممة (ثانيا)، وأخيرا معرفة ما الآليات القانونية التي تم تقيدها لمعالجة مخالفات البناء والتعمير المرتكبة قبل سريان القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها (ثالثا).

أولا : الجهة المختصة بالبت في إجراء تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية

تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء على أنه «تطبيقا لأحكام المادتين 32 و 47 من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه يهدف هذا المرسوم إلى تحديد تشكيل لجنتي الدائرة والطعن التي كلفت بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكيفية سيرهما.»

يفهم من نص المادة أعلاه بأن القانون المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها قد أوكل مهمة البت في طلب تحقيق مطابقة البناء إلى كل من لجنة الدائرة (أ) ولجنة الطعن في القرارات الصادرة عن لجنة الدائرة وفقا للشروط والأجال المحددة قانونا (ب).

أ- دور لجنة الدائرة في البت في طلب مطابقة البناء غير الشرعية

الجدير بالذكر بأنه عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا لوثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء، وفي الحالة التي يتم فيها البناء في إطار تجزئة دون غيرها، تطلب لجنة الدائرة بتحقيق عقاري من أجل تحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني بالمطابقة، وبناء على التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأحكام الوطنية إذا لم تكن هذه البناءات تدخل ضمن المجال الذي حددته المادة 16 من القانون 15/08، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري².

¹ - لقد ورد النص على ذلك في المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02 مايو 2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء

² - انظر نص المادة 16 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

ذلك بأنه وبعد تسوية وضعية الوعاء العقاري وكانت البناية منتممة في مفهوم أحكام هذا القانون، فإن المالك أو صاحب المشروع ملزم بأن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية غير منتممة يجب على مالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على رخصة من أجل إتمام الإنجاز¹.

كما أنه لا تكون البناية المشيدة بدون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأمالك الوطنية العمومية محلا لطلب تحقيق مطابقة البناء باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و 36 من هذا القانون².

وفي هذه الحالة تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض بناء على التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بأمالك الدولة تقوم لجنة الدائرة بإخطار: -إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، إذ يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني³.

- وإما رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وذلك أجل القيام بهدم البناية تطبيقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم⁴.

ولا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة لأحكام القانون على قطعة أرض لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة، ففي هذه الحالة يجب على لجنة الدائرة أن تقدم إعدارا لصاحب البناء غير الشرعي لإعادة المكان إلى حالته الأصلية في الأجل الذي تحدده، على أنه في حالة عدم امتثال صاحب البناء تسري أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم⁵.

كما أنه إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة بالمخالفة مع أحكام القانون والتنظيم الساري المفعول على قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 من هذا القانون تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به، بحيث يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأمالك الدولة، وتتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية⁶.

وتوجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل، على أنه وفي أجل ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد يلزم صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته ضرورة إيداع إما طلب رخصة

¹ انظر نص المادة 36 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

² انظر نص المواد 16 و 36 و 37 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

³ انظر نص المادة 38 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

⁴ انظر نص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم

⁵ انظر نص المادة 39 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والمادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم

⁶ انظر نص المادة 40 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز، وإذا لم يقم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون في الأجل المحدد يتعرض إلى العقوبة المنصوص عليها في المادة 87 من هذا القانون¹.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن التي كلفت بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، الذي نص في المادة الثانية منه على أن تشكيلة لجنة الدائرة تتضمن كرئيس للجنة رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء، وكأعضاء كل من: رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليمياً، 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، ممثل مؤسسة سونلغاز، كما يمكن لجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها².

تعمل اللجنة التي تساعد أمانة تقنية على استلام إيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات وتسجيلها تبعاً لتاريخ وصولها، والتضير كذلك لاجتماع اللجنة واستدعاء أعضائها، تحرير المحاضر الخاصة باجتماع اللجنة، كما تعمل كذلك على تبليغ القرارات والتحفظات عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، على أن تلتزم هذه اللجنة بإعداد التقارير الفصلية عن نشاطها³.

بحيث تجتمع لجنة الدائرة المختصة إقليمياً بدراسة طلب مطابقة البناء في مقر الدائرة بالنسبة العادية مرة كل شهر، على أن تجتمع في دورات غير عادية متى اقتضى الأمر ذلك، حيث يتم استدعاء أعضاء هذه اللجنة من أجل الاجتماع والتداول من قبل رئيس اللجنة قبل ثمان (08) أيام على الأقل من تاريخ الانعقاد مرفقة بجدول أعمال اللجنة، كما يمكن للجنة في هذا الإطار أن تستعين بالخبرة من أجل دراسة ملف مطابقة البناءات⁴.

ولا يصح اجتماع لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل، وفي حالة عدم توافر النصاب يتم عقد جلسة أخرى في أجل لا يتجاوز ثمان (08) أيام الموالية، بحيث تتخذ اللجنة قرارها بأغلبية أصوات أعضائها بناء على التقرير المقدم من قبل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير⁵.

ذلك بأنه في حالة قبول الملف من طرف لجنة الدائرة دون وضع تحفظات على ذلك تصدر قرارها بالموافقة على طلب تحقيق البناءات تطبيقاً لنص المادة 41 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والمادة 08 فقرة 02 من

¹- انظر نص المادة 87 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

²- انظر نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن التي كلفت بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، الجريدة الرسمية، العدد 27 المؤرخة في 06 مايو 2009.

³- انظر نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن التي كلفت بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما

⁴- انظر نص المادتين 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن التي كلفت بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما

⁵- انظر نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن التي كلفت بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما

المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن التي كلفت بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إخطارها¹. وفي حالة إصدار اللجنة قرارا يتضمن تحفظات من إحدى المصالح المعنية بالاستشارة على طلب مطابقة البناء موضوع الإخطار، هنا يكون ردها إما بالموافقة المقيدة بشروط، أو أن تصدر قرارا معللا برفض مطابقة البناء وفق ما هو منصوص عليه في المادة 41 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والمادة 09 من المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن التي كلفت بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما².

ذلك أنه إذا كانت لجنة الدائرة هي الهيئة التي منح لها القانون سلطة البت في طلب مطابقة البناء لنا أن نتساءل ما هي الجهة الإدارية المختصة بتسليم القرار الذي يتضمن الموافقة، أو الرفض لطلب مطابقة البناء؟

فبعد أن تصدر لجنة الدائرة قرارها في طلب مطابقة البناء يتم إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، هذا الأخير يسلم صاحب التصريح حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز أو شهادة المطابقة وفق ما نصت عليه المادة 43 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها³، هذا فضلا على أن المادة 75 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنها نصت على أنه لا تسلم شهادة المطابقة بحسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي⁴.

وهو الأمر الذي أكد عليه المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ويتعلق الأمر برئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا أو الوزير المكلف بالعمران، وكقاعدة عامة يخول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية تسليم شهادة المطابقة في جميع البناءات غير المصنفة كالبناءات المنشئة لغرض السكن، أما البناءات التي يعود فيها اختصاص الوالي بمنح شهادة المطابقة البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية ومنشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة⁵.

ذلك بأنه في حالة التأكد من مطابقة البناء وفقا للأشكال المنصوص عليها في قانون البناء والتعمير، والأخذ برأي واستشارة المصالح المعنية بالاستشارة تصدر الجهة المختصة بتسليم المطابقة قرارها بتسليم صاحب التصريح شهادة المطابقة في حالة مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء المتحصل سابقا⁶.

¹- انظر نص المادة 41 من القانون المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ونص المادتين 08فقرة 02 و 11 من المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02 مايو 2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

²- انظر نص المادة 41 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ونص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02 مايو 2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

³- انظر نص المادة 43 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

⁴- انظر نص المادة 75 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

⁵- انظر نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

⁶- انظر نص المادة 43 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها؛ ولتفاصيل أكثر حول تسليم شهادة المطابقة: انظر بين معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر 2013، 1/2014، ص. 102.

أما في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة يجب على السلطة المختصة طالب التصريح (الباني المرخص له بالبناء) بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، أو أنه يلزم بضرورة العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها، مع التذكير بالعقوبات المقررة في حالة عدم احترامه لأحكام رخصة البناء، على أن يحدد للمعني أجل ثلاثة أشهر على الأكثر من أجل إتمام البناء للقيام بإجراء المطابقة، وبانقضاء ذلك الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بحسب الحالة قرارا بمنح شهادة المطابقة أو رفضها¹.

أما إذا كان طالب التصريح سلطة إدارية فإن قرار منح الشهادة أو رفضها يجب أن يكون كذلك وفقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير، وذلك بالنظر إلى أن هذه السلطة الإدارية تتوفر على خبرات تقنية وفنية ذو كفاءة².

ب- دور لجنة الطعن في القرارات الصادرة عن لجنة الدائرة الخاصة بطلبات مطابقة البناء

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نجد أن المادة 69 منه نصت على أنه لصاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه قرار السلطة الإدارية المختصة بتسليم شهادة المطابقة، أو في الحالة لم ترد عليه في الآجال المحددة قانونا، حق الطعن في ذلك القرار أمام لجنة الطعن التيمم إنشاؤها استنادا إلى نص المادة 47 من القانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

حيث تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المعطل خمسة عشر (15) يوما، وتلزم لجنة الطعن بضرورة البت في صاحب الطلب في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ الإيداع، التي يمكنها من القيام بالتحقيقات التي تراها ضرورية من أجل تعديل قرار لجنة الدائرة أو التأكيد عليه³.

وعند إنهاء أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعطيات المتوفرة أمامها تصدر لجنة الطعن قرارها الذي تبليغه للجنة الدائرة، هذه الأخيرة تفصل بصفة نهائية بناء على قرار لجنة الطعن في طلب تحقيق المطابقة وتبليغه للمعني⁴، على أن تكون المحاكم الإدارية المحلية مختصة إقليميا للفصل في الطعون التي رفعت أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية⁵.

ويستطيع صاحب الطلب كذلك أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي إيداع الطعن، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير بالولاية، ببناء على المعطيات المرسله من طرفهم بالرد على الطاعن بالموافقة أو إعلامه بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن⁶.

ثانيا: كيفية تسوية كل من البناءات غير الشرعية أو غير المتممة

¹ - انظر نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

² - عزايوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون، جامعة الجزائر 2007، ص. 665.

³ - انظر نص المادة 49 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

⁴ - انظر نص المادتين 50 و 51 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

⁵ - انظر نص المادة 52 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

⁶ - انظر نص المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

ولمعرفة كيفية تسوية البناءات موضوع المطابقة غير الشرعية منها وغير المنتمة، سوف نتطرق أولاً إلى معرفة كيفية تسوية البناءات موضوع المطابقة غير الشرعية (أ)، ثم نتطرق ثانياً إلى معرفة كيفية تسوية البناءات موضوع المطابقة غير المنتمة (ب).

أ- كيفية تسوية البناءات موضوع المطابقة غير الشرعية

ومن أجل تسوية البناءات غير الشرعية تطبيقاً لنص المادة 32 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، فإن البناءات غير القابلة للتسوية، والتي رفضت لجنة الدائرة تسليم شهادة المطابقة يجب هدمها وفقاً لأحكام هذا القانون المنصوص عليها في المواد 17 و 37 و 39، والمادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون التهيئة والتعمير التي تنص بأنه يقع على رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية هدم البناءات غير الشرعية بدون رخصة بناء بعد معاينتها .

وتطبيقاً لنص المادة 17 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها فإن البناءات المشيدة على الأراضي غير القابلة للتعمير أو البناءات المشيدة بشكل خطير لقواعد الأمن وحماية البيئة وتشويه المنظر العام للموقع الحضري تطبيقاً لنص المادة 16 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، تستدعي ضرورة هدمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد معاينتها من قبل الأعوان المؤهلين تطبيقاً لأحكام المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم¹.

أما بالنسبة للبناءات المشيدة على الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية أو الخاصة غير القابلة لتسوية الوضعية العقارية، وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي هدم البناء مباشرة².

أما بالنسبة للبناءات المشيدة على أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة وفقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها³، تقدم لجنة الدائرة إعدداً لصاحب البناء غير الشرعي قصد إعادة الأماكن إلى حالتها في الأجل المحدد، على أنه في حالة عدم امتثاله لقرار اللجنة، هذه الأخيرة تلزم بضرورة إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل القيام بهدم البناء غير الشرعي وفقاً لأحكام المادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة والتعمير .

إلى جانب ذلك تكون البناءات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها محلاً للهدم المنصوص عليه في المادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

¹ - انظر نص المادتين 16 و 17 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والمادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير .

² - انظر نص المادة 37 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

³ - انظر نص المادة 39 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

ب- كيفية تسوية البناءات غير المتممة موضوع المطابقة

لقد عمل المشرع الجزائري على ضوء أحكام القانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، على معالجة كيفية تسوية البناءات غير المتممة موضوع طلب المطابقة، من خلال تحديد الأجل الذي خلاله يتم الحصول على رخصة إتمام الانجاز البناء غير المتمم على تقرير مهندس معماري معتمد بحسب حجم الأشغال المنجزة و غير المنجزة، والأجل الذي حددته المادة 29 من القانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها هو:

- أربعة وعشرون (24) شهرا بالنسبة للبناءية ذات الاستعمال السكني- اثنتي عشر (12) شهرا بالنسبة للبناءية ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي- أربعة وعشرون (24) شهرا بالنسبة للبناءية ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي- أربعة وعشرون (24) شهرا بالنسبة للبناءية الخاصة بتجهيز عمومي، على أن تسري هذه الآجال بدء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف السلطة الإدارية المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي)¹.

ثالثا : كيفية معالجة مخالفات البناء والتعمير المرتكبة قبل سريان القانون 08-15

يعد البناء بدون رخصة للبناء أو البناء غير المطابق لأحكام رخصة البناء المتحصل عليها سلفا قبل البدء في أشغال البناء، مخالفات وفقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير من جهة²؛ ومن جهة ثانية، وتطبيقا لنص المادة 58 من القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري للدستور الجزائري لسنة 1996³ التي تنص على أنه لا إدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل ارتكاب الفعل المجرم، إلا أنه يستثنى من هذا المبدأ القوانين الأصلح للمتهم أو كما وصفته المادة 02 من قانون العقوبات التي تنص على أنه لا يسري قانون العقوبات على الماضي إلا ما كان منه أقل شدة تطبيقا لفكرة القانون الأصلح للمتهم⁴.

وتبعا لذلك يمكننا اعتبار أحكام تحقيق المطابقة المتعلقة بكيفية معالجة أو تسوية مخالفات التعمير المرتكبة قبل صدور أو نشر القانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بمثابة القانون الأصلح لصاحب البناء غير الشرعي لتسوية البناءات غير الشرعية في فترة الخمسة السنوات المخصصة لتحقيق مطابقة البناءات بأثر رجعي.

ذلك بأن الحل التي تم الاعتماد عليه من أجل معالجة وتسوية البناءات غير الشرعية أمر تتحكم فيه الوضعية المعقدة للوعاء العقاري في الجزائر، بحيث يعد الأسلوب المتبع لمعالجة وتسوية البناءات غير الشرعية بمثابة معالجة جزئية لوضعية البناء غير الشرعية، الذي يستدعي ضرورة منح المعني سند الملكية أو شهادة الحيازة، أو شهادة الترقيم المؤقت بالنسبة للخواص، أو التسوية من أجل التمهيد لإدماج البناءات غير الشرعية ضمن المحيط العمراني، والغرض من ذلك هو سعي المشرع والدولة إلى الحد من ظاهرة البناء غير الشرعي والعشوائي حفاظا على النظام العام العمراني ومنعا للتجاوزات التي يشهدها العقار في الجزائر .

¹- انظر نص المادة 29 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

²- انظر نص المادتين 76 مكرر و 77 من القانون رقم 90/29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير.

³- انظر نص المادة 58 من القانون رقم 16-01 المؤرخ في 6 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري للدستور الجزائري لسنة 1996، الجريدة

الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 07 مارس 2016

⁴- انظر نص المادة 02 من قانون العقوبات الجزائري.

والجدير بالذكر أن اللجوء إلى إجراء تحقيق المطابقة بالنسبة للبنىات غير الشرعية في أجل أقصاه خمسة سنوات تسري من تاريخ 03 أوت 2008 يشمل الوضعية العقارية والعمرانية لكل البنىات غير الشرعية دون تحديد مناطق التدخل كما فعلت أساليب التسوية الجزئية التي تضمنها القسم الثالث من القانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها في المواد (56 إلى 61)¹.

وتبعاً لذلك نجد أن ما قدمه القانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها من أدوات لمعالجة مخالفات التعمير المرتكبة قبل صدور هذا القانون ونفاذه هي أدوات غير فعالة يكتسبها الكثير من الغموض وعدم الجدية في مجال تسوية الوضعية العقارية للبنىات غير الشرعية، التي لم تحترم فيها قواعد التهيئة والتعمير السارية المفعول مقارنة بالأحكام التي تنظم إجراءات التسوية الجزئية للبنىات موضوع تحقيق المطابقة بصفة دقيقة ومنضبطة.

خاتمة:

من خلال دراستنا للموضوع الذي يتناول بالدراسة آليات معالجة أو تسوية البنىات غير الشرعية وفقاً لأحكام القانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، توصلنا إلى مجموعة من النتائج أهمها:

أن المشرع وفقاً لأحكام القانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها قد ألزم صاحب رخصة البناء بضرورة طلب شهادة المطابقة بعد الانتهاء من أشغال البناء، هذه الأخيرة تعد بمثابة رخصة للسكن، أو الترخيص باستقبال الجمهور.

إن شهادة المطابقة تعد من الوسائل الفعالة للرقابة البعدية لإدارة التعمير، من خلالها يمكن للسلطة الإدارية المختصة بتسليم شهادة المطابقة إصدار قرار بالموافقة على طلب المطابقة أو الموافقة المقيدة بشروط، أو أن ترفض الطلب.

إن لجنة الدائرة هي الهيئة التي منح لها القانون سلطة البت في طلب مطابقة البناء، وفي حالة قبول الملف من طرف لجنة الدائرة دون وضع تحفظات على ذلك تصدر قرارها بالموافقة على طلب تحقيق البنىات، أما في حالة إصدار اللجنة قراراً يتضمن تحفظات من إحدى المصالح المعنية بالاستشارة على طلب مطابقة البناء موضوع الإخطار، هنا يكون ردها إما بالموافقة المقيدة بشروط، أو أن تصدر قراراً معللاً برفض مطابقة البناء وفق ما هو منصوص عليه في القانون 08/15 المحدد لقواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها.

إن دور لجنة الطعن يتمثل في دراسة والفصل في الطعون المرفوعة ضد القرارات الصادرة عن لجنة الدائرة الجهة المختصة بالفصل في طلب مطابقة البنىات في أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ الإيداع، بحيث يمكنها القيام بالتحقيقات التي تراها ضرورية من أجل تعديل قرار لجنة الدائرة أو التأكيد عليه وتبليغ ذلك القرار للجنة الدائرة المختصة، هذه الأخيرة تفصل بصفة نهائية على أساس القرار الصادر عن لجنة الطعن في طلب تحقيق المطابقة وتبلغه للمعني.

¹ - انظر نص المواد من 56 إلى 61 من رقم 08/15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها الخاصة بإجراءات التسوية الجزئية للبنىات

أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بعد إبلاغه من قبل لجنة الدائرة فيما يخص قرارها في طلب مطابقة البناية، بتسليم صاحب التصريح حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز أو شهادة المطابقة وفق لأحكام القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

إن تسوية البناء غير الشرعية للبناء غير القابلة للتسوية، والتي رفضت لجنة الدائرة تسليم شهادة المطابقة في مفهوم القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، يجب هدمها بعد معاينتها وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 90-30 المتضمن قانون التهيئة والتعمير.

إن فعالية الحل التي تم اللجوء إليه من أجل تسوية البناء غير الشرعية يرتبط بالدرجة الأولى بوضعية الوعاء العقاري المعقدة في الجزائر، بحيث يعتبر هذا الأسلوب بمثابة معالجة جزئية لوضعية البناية غير الشرعية، الذي يستدعي ضرورة منح المعني سند الملكية أو شهادة الحياة، أو شهادة الترقيم المؤقت بالنسبة للخواص، أو التسوية من أجل التمهيد لإدماج البناء غير الشرعية ضمن المحيط العمراني، والغرض من ذلك هو منع التجاوزات التي يشهدها العقار في الجزائر، والعمل على التقليل قدر الإمكان من ظاهرة البناء غير الشرعي والعشوائي في الجزائر.

لذا نوصي بضرورة تعديل المنظومة القانونية حتى تتماشى مع الوضعية العقارية المعقدة في الجزائر.

إلزام مصالح التعمير والبناء بالمعاينة المستمرة للبناء في طور الانجاز حتى نضمن احترام الباني لقواعد البناء والتعمير السارية المفعول.

العمل على اعتبار شهادات البناء والتعمير أكثر من مجرد رخص إدارية، والعمل على إيجاد حلول لمعالجة مخالفات التعمير التي تم ارتكابها قبل صدور القانون 08-15، ذلك بأن اللجوء إلى أساليب التسوية الودية أو التسوية على فترات هو الأحسن من تحديد أجل خمسة (05) سنوات كأجل أقصى لتسوية البناء المخالفة لقوانين التهيئة والتعمير، أو فرض عقوبات مالية على صاحب البناء غير الشرعي.

المصادر والمراجع:

- القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، العدد 26 لسنة 1984
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990.
- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد رقم 11 لسنة 2003
- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 المؤرخة في 03 أوت 2008
- المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل و المتمم

- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02مايو 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، الجريدة الرسمية، العدد 27 المؤرخة في 06مايو 2009
- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2مايو سنة 2009، الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطنع التي كلفت بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، الجريدة الرسمية، العدد 27 المؤرخة في 06مايو 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 فبراير 2015 و المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 7 المؤرخة في 12 فبراير 2015 .
- عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون، جامعة الجزائر 2007 .
- طاهر الطيب توفيق، تدخل الجماعات المحلية الإقليمية البلدية في مجالي التعمير والبيئة، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، تخصص دورة ومؤسسات عمومية، كلية الحقوق بين عكنون، الجزائر، 2013/2012، ص.62.
- بن معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر 2013، 1/2014.
- بالجيلالي خالد، الترخيص بالبناء في الأراضي الفلاحية والغابية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، مجلة علمية دورية محكمة تصدر عن مخبر البحث في تشريعات حماية النظام البيئي، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون بتيارت، العدد 04، جانفي 2015.
- دوار جميلة، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، العدد التجريبي، بسكرة، 2013.