

البنائات غير الشرعية في الجزائر، وآليات تسويتها محاربة للظاهرة... أم تكريس للفوضى؟

illegal buildings in Algeria and mechanisms for settling them Fighting the phenomenon...or perpetuating chaos.

♦ محمد لعشاش

مخبر الدولة والإجرام المنظم، مقارنة قانونية وحقوقية بأبعاد
اقتصادية واجتماعية، جريمة تبييض الأموال (نموذج)، كلية
الحقوق، جامعة البويرة، 10000 / الجزائر
m.lachache@univ-bouira.dz

تاريخ النشر: 2025/04/22	تاريخ القبول: 2025/03/01	تاريخ الإرسال: 2024/10/12
-------------------------	--------------------------	---------------------------

الملخص:

انتشرت ظاهرة البنائات غير الشرعية في الجزائر منذ عقود، على أراضي القطاع العام والقطاع الخاص، تم إنجازها بدون رخص بناء، أو مخالفة لها، ما أدى إلى إنشاء أحياء وتجمعات سكنية فوضوية مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، فضلا على انتشار البيع العقاري بعقود عرفية، مما ألحق الضرر بالبيئة والأمن والنسيج العمراني والطابع الجمالي للعمران.

أصدر المشرع عدة نصوص قانونية لمحاربة الظاهرة، من بينها القانون رقم 15-08، كأهم قانون جاء لتسوية كل البنائات غير الشرعية السابقة على تاريخ صدوره، مما كانت الطبيعة القانونية للأوعية المنجزة عليها، لكن دون جدوى، ثم صدور المرسوم التنفيذي رقم 22-55 خاص بتسوية البنائات المنجزة خلافا لرخصة البناء، وهو ما يؤكد استمرار البناء خلافا للقانون.

الكلمات المفتاحية: البناء غير الشرعي؛ التسوية الإدارية؛ رخصة البناء؛ البيئة؛ الوعاء العقاري.

Abstract:

The phenomenon of illegal buildings has spread in Algeria for decades, on public and private sector lands, which were built without building permits, or in violation of them, which led to the establishment of chaotic neighbourhood's and residential complexes that violate the rules of planning and construction, in addition to the spread of real estate sales with

customary contracts, which caused damage to the environment, security and fabric. Urbanism and the aesthetic of urbanism.

The Legislator issued several legal texts to combat the phenomenon, including Law N 08-15, as the most important law that came to settle all illegal buildings prior to the date of its issuance, regardless of the legal nature of the containers built on them, but to no avail. Then Executive Decree N 22-55 was issued regarding the settlement of buildings built in violation of the building permit, which is which confirms the continuation of construction in violation of the Law.

Keywords: Illegal construction; administrative settlement; building permit; environment; real estate protection.

مقدمة

تعد ظاهرة البناءات الفوضوية في الجزائر من إحدى أهم الظواهر التي أساءت بشكل ملحوظ إلى النسيج العمراني والطابع الجمالي للأحياء السكنية في الجزائر، وهذا بسبب البناء بدون ترخيص إداري أو عدم احترام هذه التراخيص، دون أن يكون للإدارة أي دور في الرقابة على عمليات البناء ومتابعتها، وتسييل العقوبات لردع المخالفين، لوضع حد نهائي لهذه الظاهرة، أو على الأقل التخفيف من حدتها، والتي استفحلت خاصة منذ مطلع تسعينيات القرن الماضي، مع انتشار ظاهرة أخطر وهي ظاهرة الإرهاب، وتركيز الدولة على الجانب الأمني كان على حساب جوانب أخرى، حيث أدت هذه الظروف إلى تزايد الضغط على المدن الكبرى جراء النزوح والهجرة بحثا عن الأمن والاستقرار والاحتماء، تزايدت معه ظاهرة البناءات الفوضوية حتى على أراضي الدولة رغم أنها تحظى بحماية قانونية خاصة.

كما ساهمت بحدة ظاهرة التعامل بالعقود العرفية (Papier Timbré) على أراضي الملكية الخاصة، في انتشار البناءات غير الشرعية وتوسعها، رغم بطلانها بطلانا مطلقا، ما أدى إلى إنشاء مبان، وحتى تجمعات سكنية وأحياء كلها فوضوية مخالفة للقانون¹، فضلا على القيود التي فرضتها بعض القوانين في منح رخص البناء والتشديد في ذلك بدل المرونة.

حاول المشرع الجزائري إيجاد حلول عملية لوضع حد للبناءات غير الشرعية، فأصدر لأول مرة، المرسوم رقم 85-212² يحدد تسوية عقود ومبان غير مطابقة للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في مجال البناء، والقانون رقم 15-08 المعدل والمتمم³، لتحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية، المنجزة أو في طور الإنجاز قبل سنة 2008،

¹ - قانون رقم 29-90 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990 معدل ومتمم

² - مرسوم رقم 85-212 مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون أراض عمومية أو خاصة كانت محل عقود و/أو مبان غير مطابقة للقواعد المعمول بها، ج ر عدد 34، صادر في 14 أوت 1985

³ - قانون رقم 15-08 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، صادر في 03 أوت 2008 معدل ومتمم

البنائات غير الشرعية في الجزائر، وآليات تسويتها

محاربة للظاهرة... أم تكريس للفوضى؟

وأخيرا المرسوم التنفيذي رقم 22-55¹، يخصص تسوية البنائات غير الشرعية المخالفة لرخص البناء، أي بعد كل هذه السنوات من صدور القانون رقم 08-15 لا تزال ظاهرة البنائات غير الشرعية تؤرق السلطات العليا في البلاد.

يكتسي البحث في هذا الموضوع أهمية بالغة وحساسية جدا، نظرا للفوضى العمرانية السائدة في البلاد، والتي زادت حدتها، وكشفت فعلا عجز السلطات العليا على محاربتها.

كما تهدف هذه الدراسة إلى إبراز ظاهرة البنائات غير الشرعية، وآليات محاربتها ومدى كفايتها.

وعليه يمكن أن نطرح الإشكالية الآتية:

هل وفق المشرع الجزائري في وضع حد للبنائات غير الشرعية في الجزائر، من خلال القوانين الصادرة في هذا الشأن، أم أنها مجرد ترقيع للفوضى العمرانية السائدة؟.

نجيب على هذه الإشكالية في محورين، حيث نتناول أسباب تفشي ظاهرة البنائات غير الشرعية في الجزائر (محور أول)، ثم نتناول آليات محاربة هذه الظاهرة (محور ثان).

وقد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي، والمنهج التحليلي لسرد وتحليل النصوص القانونية ذات العلاقة، وملأتمتها في مثل هذه الدراسات النظرية.

1- أسباب استفحال ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر

استفحلت ظاهرة البنائات غير الشرعية في الجزائر منذ عقود، وذلك لأسباب كثيرة أهمها الأسباب القانونية، والأسباب الإدارية، والأسباب البشرية.

1.1- الأسباب القانونية

ويقصد بها النصوص التشريعية والتنظيمية التي أصدرتها السلطات المختصة خاصة في ظل تبني النظام الاشتراكي، والتي ساهمت بشكل ملحوظ في تفشي ظاهرة البناء غير الشرعي، بسبب التضيق على الملكية العقارية الخاصة، واحتكار الدولة والجماعات المحلية لشتى أنواع التصرفات العقارية، وبسبب قصور قوانين التهيئة والتعمير في تنظيم ومراقبة العملية العمرانية في الجزائر، والتي تشهد ضغطا لاسميا في السنوات الأخيرة.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 22-55 مؤرخ في 8 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البنائات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر عدد 19، صادر في 3 فبراير 2022

1.1.1-الأمر رقم 74-26 الملغى

صدر هذا الأمر في ظل تبني النظام الاشتراكي والذي من بين أهم خصائصه حماية الملكية العامة للدولة وتوسيعها، وانتهاك الملكية الخاصة، حيث أسس لأول مرة لفكرة إدماج الأراضي التابعة للملكية الخاصة الداخلة في المحيط العمراني لصالح البلديات¹، مقابل تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة، بهدف تكوين رصيد عقاري ثري من الأراضي الصالحة للبناء، لإعادة بيعها للمواطنين لغرض البناء²، بدل احتكارها في يد مجموعة قليلة تمتلك الأراضي، لذلك فقد كرس هذا الأمر مبدأ تحديد الملكية العقارية حسب الاحتياجات العائلية.

كما نص هذا الأمر من ناحية أخرى على تقييد سلطة التصرف في الأملاك العقارية الخاصة، إلا لصالح الدولة والجماعات المحلية تحت طائلة بطلان المعاملة العقارية مهما كان شكلها، عدا انتقالها عن طريق الإرث³، وهو ما أدى إلى انتشار ظاهرة التعامل بالعقود العرفية على الأراضي التابعة للملكية الخاصة، تهربا من الإدماج، وإنجاز عليها بنايات سكنية غير شرعية لعدم حصول المعنيين على رخص بناء لبطلان السند العرفي بطلانا مطلقا⁴، وهذا لغاية إلغاء هذا الأمر بموجب القانون رقم 90-25⁵، والذي أسس لمبدأ تحرير السوق العقارية، بإلغاء كل القيود التي كانت مفروضة على شتى المعاملات العقارية، كما وضع حدا نهائيا لاحتكار البلديات للسوق العقارية البلدية واسنادها للوكالات العقارية المختصة⁶.

وعليه يتضح أن أحكام هذا الأمر ساهمت بشكل ملفت في خلق بيئة غير شرعية للبنائات الفوضوية بسبب القيود القانونية التي كان يفرضها على الملاك، فضلا على فشله في تحقيق الاكتفاء الذاتي في توفير السكن للجميع من الأراضي المدججة، لسوء تطبيقه من جهة، وسوء التسيير الإداري من جهة أخرى، ما أدى إلى هدر ثروة عقارية معتبرة من الأراضي المدججة، وتكريس البناء الفوضوي بعقود عرفية.

2.1.1-التأخر في تكريس الشكلية الرسمية في المعاملات العقارية في القانون المدني لغاية 1988

رغم أن الشكلية الرسمية في المعاملات العقارية قد تم تكريسها منذ عام 1970، وذلك بموجب المادة 12 من الأمر رقم 70-91 الذي دخل حيز التنفيذ في أول يناير 1971، حيث تم بموجبه تكريس مبدأ بطلان العقود العرفية بطلانا مطلقا، وإخضاع من هذا التاريخ شتى المعاملات العقارية للشكل الرسمي تحرر لدى موثق

¹ - أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 19، صادر في 5 مارس 1974، ملغى

² - انظر المرسوم رقم 76-27 مؤرخ في 7 فبراير 1976، يتضمن الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية، ج ر عدد 17، صادر في 27 فبراير 1976 ملغى

³ - انظر المادة 6 من الأمر رقم 74-26

⁴ - لمخالفتها أحكام المادة 12 من الأمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 78، صادر في 15 ديسمبر 1970 ملغى

⁵ - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم

⁶ - مرسوم رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يتضمن إنشاء وكالات التسيير والتنظيم العقاريين، ج ر عدد 56، صادر في 23 ديسمبر 1990 معدل ومتمم

البنائات غير الشرعية في الجزائر، وآليات تسويتها

محاربة للظاهرة... أم تكريس للفوضى؟

مختص، إلا أنه لم يتم التقيد بأحكام هذه المادة، وفرض الشكلية الرسمية في تحرير عقود البيع العقاري أمام موثق باعتباره موظف عمومي مختص، بما في ذلك القضاء الذي بقي يعترف بالعقود العرفية ويأمر بتصحيحها بتوجيه أطراف النزاع إلى الموثق لإفراغها في شكل عقد توثيقي ولم يقضي- بطلانها، وهذا بسبب عدم تكريس الشكلية الرسمية في المعاملات العقارية في القانون المدني باعتباره الشريعة العامة حتى سنة 1988¹، حيث تم نقل مضمون المادة 12 من الأمر رقم 70-91 كما هو للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، ومن هذا التاريخ تم تكريس الشكلية الرسمية، وبطلان العقود العرفية باطلة بطلانا مطلقا ولا ترتب أي أثر قانوني في نقل الملكية.

لذلك فقد أدى هذا التأخر في تكريس مبدأ الشكلية الرسمية في المعاملات العقارية في القانون المدني كقاعدة عامة، إلى استمرار التعامل بالعقود العرفية في البيوع العقارية، واستمرار البناء غير الشرعي.

3.1.1- ضعف ميكانزمات الرقابة الإدارية في قوانين التهيئة والتعمير

رغم أن أحكام قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم، جاءت شاملة وعامة لمجال البناء والتعمير، خلافا للأمر السابق رقم 82-02 الملغى²، والذي لم يعنى بتنظيم البناء بشكل عام سوى بعض المسائل الجزئية في مجال البناء والتعمير³، إلا أنه يفتقر للآليات والأدوات القانونية الكفيلة للحد من ظاهرة البناء غير الشرعي والذي استفحل في ظل تطبيق أحكامه، وهو ما جعل المشرع يتدخل أكثر من مرة لتسوية البنائات غير الشرعية بموجب نصوص قانونية، كان يفترض عدم صدورها لو تم تدارك هذه الاختلالات بموجب قانون التهيئة والتعمير، رغم الإصلاحات التي طرأت عليه والتي كان يعتقد المشرع كفايتها لكنها دون جدوى.

لذلك فإن عجز قانون التهيئة والتعمير على تكريس آليات مراقبة إدارية فعالة وصارمة على عملية البناء، وعدم تفعيل العقوبات رغم ضعفها، هو ما أدى إلى انتهاك هذا القانون وعدم تطبيق أحكامه، لاسيما من طرف السلطات المحلية التي خولهم القانون اختصاصات كبيرة في مجال التهيئة والتعمير، واتخاذ الإجراءات المناسبة قد تصل إلى هدم البناء غير الشرعي وعلى نفقة المخالف ودون اللجوء إلى القضاء، وعلى الولاة كذلك بمناسبة ممارسة سلطة الحلول، كما ساهمت الإدارة في انتشار البناء غير الشرعي، وذلك من خلال عدم الاستجابة لطلبات رخص البناء، والتأمل في الرد على هذه الطلبات في آجالها القانونية، وبسبب طول هذه الآجال في منح رخص التعمير، لذلك ساهم صمت الإدارة وعدم ردها في الآجال المحددة في انتشار البناء غير الشرعي،

¹ - وذلك بموجب المادة 324 مكرر من القانون رقم 88-14 مؤرخ في 3 مارس 1988، يعدل ويتم القانون المدني، ج ر عدد 18، صادر في 5

مارس 1988

² - قانون رقم 82-02 مؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة التهيئة، ج ر عدد 06، صادر في 09 فيفري 1982 ملغى

³ - غري إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 2012، ص 54

نجد لعشاش

نظرا لأن صحتها كان يفسر ضميا بمثابة موافقة على الترخيص بالبناء، لغاية إصلاح قانون التهيئة والتعمير رقم 29-90 بموجب القانون رقم 04-05¹، والذي جاء على إثر زلزال بومرداس 2003 وفضح الفوضى العمرانية التي كانت سائدة، حيث انهارت معظم المباني منذ الوهالة الأولى من الزلزال ومقتل الآلاف، بسبب الغش في البناء الحكومي من طرف المقاولين، والبناء غير الشرعي المنجز بدون رخص بناء، أو مخالف تماما لأحكامها.

2.1- الأسباب الإدارية

1.2.1- عدم الاستجابة لطلبات رخص البناء في الآجال القانونية

وهو ما اتضح من خلال الواقع، حيث ساهم تأطل الإدارة في الرد على طلبات رخص البناء في الآجال القانونية في انتشار ظاهرة البناءات غير الشرعية، نظرا لعدم انتظار المعنيين تسليمهم رخص البناء بعد فوات الآجال للشروع في البناء، اعتقادا منهم بالموافقة على طلباتهم، وأن تأخر الإدارة في الرد لا يفسر على أنه رفض، لذلك تم تدارك الأمر بعد ذلك لكن رغم ذلك لا تزال هناك اختلالات ملحوظة².

2.2.1- عدم توفر السندات وعقود ملكية المطابقة للقانون

ومفاده عدم وجود بحوزة المعنيين سندات وعقود ملكية مطابقة للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال، تجيز لهم الحصول على رخص التعمير طبقا للقانون، وحاجتهم الملحة للسكن، وتأخر عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المستحدث بموجب الأمر رقم 74-75³، ونصوصه التنظيمية، لتمكين المعنيين من الحصول على الأقل على ترقيم مؤقت يتيح لهم الحصول بعد انقضاء المدة على دفاتر عقارية تثبت ملكيتهم العقارية على الأراضي المسوَّحة⁴، وتجيز لهم الحصول على رخص التعمير.

3.2.1- عدم جرد الأملاك العقارية المبنية على المستوى الوطني

رغم النص على جرد الأملاك العقارية منذ سنة 1990، وذلك بموجب القانون رقم 25-90 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتم⁵، إلا أنه لم يتم تطبيق أحكام هذه المادة بهدف توضيح الخريطة العقارية في الجزائر، وتحديد هوية الثروة العقارية المتوفرة، وهوية أصحابها، والطريقة التي يحوزون بها هذه الأملاك، وهذا من أجل بسط الدولة سيطرتها على الثروة العقارية وتنظيمها ومراقبتها، خاصة البيئة العمرانية، ويمكنها من

¹ - قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 29-90 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، صادر في 5 أوت 2004

² - انظر التعليمة الوزارية رقم 85، مؤرخة في 17 جاني 2013، تحدد كفاءات تسهيل عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة في ظل احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

³ - أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975 معدل ومتم

⁴ - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، ط2/2010، ص 218

⁵ - انظر المادة 42 من القانون رقم 25-90، المرجع السابق

البنائات غير الشرعية في الجزائر، وآليات تسويتها

محاربة للظاهرة... أم تكريس للفوضى؟

التعامل مع البنائات الفوضوية وتحديد طرق وأدوات تسويتها أو حتى هدمها، إذا كانت تستجيب لمقاييس البناء والتعمير.

ويجب عند الانتهاء من عمليات الجرد رصد الثروة العقارية التي تم جردها مبنية كانت أو عارية، تابعة للدولة أو للخواص أو وقفية، في البطاقة العقارية الوطنية، لمحاربة ظاهرة الغش والتحايل على القانون، حيث ثبت في الواقع العملي استفادة عدد كبير من المواطنين من سكنات الدولة بمختلف صيغها، رغم أنهم يمتلكون مساكن وبنائات تم إنجازها بطريقة عشوائية وبدون سندات رسمية ورخص بناء رسمية، لم يتم جردها ورصدها في البطاقة.

4.2.1- انتشار ظاهرة التعامل بالعقود العرفية (Papier Timbré)

ظاهرة أخرى انتشرت بقوة في السنوات الأخيرة رغم بطلانها بطلانا مطلقا، لاسيا في المدن الكبرى كالعاصمة مثلا، وهي التعامل بالعقود العرفية في بيع الأراضي التابعة للملكية الخاصة، نظرا لسهولة إجراءاتها وقلة تكاليفها، ولأنها ترتب آثارها فيما بين الأطراف بمجرد تحريرها في مكتب عمومي بحضور شاهدين، دون تدخل موظف عمومي مختص، ومن ثم الشروع في البناء دون الحصول المعنيين على تراخيص إدارية لبطلان السند العرفي وعدم الاعتراف به، انتجت أبنية غير شرعية وأحياء فوضوية كبيرة وربطها بشبكات الخدمة العمومية (كهرباء-غاز-ماء..)، دون أن تتحرك السلطات العمومية، لوقف الأشغال وهدم هذه الأبنية، ومنع أصحاب المكاتب العمومية من تحرير مثل هذه العقود العرفية المخالفة للقانون.

5.2.1- انعدام التخطيط والاستشراف

يعد انعدام التخطيط العمراني والاستشراف، من أهم أسباب تفشي ظاهرة الفوضى العمرانية في الجزائر، وذلك لغياب رؤية شاملة لتنظيم العمران على المديين القصير والطويل، ما أدى إلى الفشل في التحكم في العقار، لذلك يمكن اقتراح انشاء وزارة خاصة تسمى "وزارة التخطيط والعمران"، على غرار وزارة التخطيط التي كانت موجودة سابقا في ظل تبني النظام الاشتراكي لكن للأسف تم التخلي عنها رغم أهميتها.

3.1- أسباب بشرية

وتتمثل في العنصر البشري الذي ساهم بشكل كبير في انتشار ظاهرة البناء غير الشرعي، نظرا لعدم احترام قوانين الدولة وانتهاكها، وعدم التقيد بأحكامها وما تفرضه من قيود والتزامات حفاظا على النظام العام والأمن العمراني، وكذا عدم قيام الإدارة بدورها في فرض القانون على الجميع، علما أن احترام القانون، وتطبيق أحكامه هو أسلوب حضاري، ويعكس المستوى الثقافي للمجتمع، وارتقاؤه على الاعتبارات الشخصية والأنانية، بتفضيل مصلحة المجتمع على مصلحته الضيقة في العيش في بيئة آمنة ومريحة، لذلك فقد ساهم التمرد على قوانين العمران في انتشار الفوضى العمرانية من خلال البناء خارج الأطر القانونية.

2-آليات تسوية ظاهرة البناءات غير الشرعية في الجزائر

أصدر المشرع الجزائري عدة نصوص قانونية لتسوية البناءات الفوضوية المنجزة خلافا للقانون، ومن أجل وضع حد لهذه الظاهرة التي تفتشت بشكل كبير، وأساءت للنسيج العمراني والطابع الجمالي للأحياء الحضرية لاسيما في المدن الكبرى، وذلك بموجب القانون رقم 15-08، والمرسوم التنفيذي رقم 22-55.

1.2-تسوية البناء غير الشرعي في إطار القانون رقم 15-08

1.1.2- نطاق تطبيق القانون رقم 15-08

صدر هذا القانون في ظل فوضى عمرانية لم يسبق لها مثيل، لذلك جاءت أحكامه تشمل كل المباني غير الشرعية، سواء كانت متممة أو غير متممة، وسواء كانت مشيدة برخصة بناء دون احترام أحكامها، أو بدون رخصة بناء، على أراضي الدولة والجماعات المحلية، أو على أراضي الملكية الخاصة، والتي تم تشييدها أو انطلقت أشغالها قبل تاريخ سريان تنفيذ هذا القانون، أي قبل الثالث من شهر أوت 2008¹، وذلك بأثر رجعي، لمدة 5 سنوات من هذا التاريخ²، غير أنه نظرا للحجم الهائل من البناءات غير الشرعية، فقد تم تمديده عدة سنوات، شرط أن تستجيب هذه البناءات لقواعد ومعايير البناء والتعمير، ومخططات شغل الأراضي³، والأمن، ومراعاة حقوق الجوار⁴، باعتبارها من القيود القانونية⁵، وأما البناء بعد سنة 2008 فيبقى خاضعا لتطبيق أحكام قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم والنصوص التنظيمية التابعة له⁶.

لذلك يتضح أن أحكام القانون رقم 15-08 جاءت عامة وشاملة لتشمل تسوية كل المباني الفوضوية السابقة على تاريخ صدوره، ولم تستثنى من التسوية سوى المباني غير الشرعية المنصوص عليها بموجب المادة 3 من هذا القانون، من بينها الأراضي الفلاحية مهما كانت المبررات والتي يكون مصيرها الهدم، نظرا لأن البناء على هذا النوع من الأراضي يكون حتما بموجب رخصة بناء صريحة وفي حدود ضيقة حفاظا على طابعها الفلاحي⁷، ما لم تكن هذه الأراضي مدمجة في المحيط العمراني بفضل أدوات التعمير المصادق عليها قانونا.

وأما الأوعية العقارية محل البناءات غير الشرعية المعنية بالتسوية، فتختص بتسوية وضعيتها القانونية والسلطات المختصة، في حالة افتقارها للسندات وعقود الملكية، كما هو الحال بالنسبة للعقارات التي استفاد منها المواطنون في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 74-26 سالف الذكر، دون أن تقوم البلدية المعنية بتسوية وضعيتهم القانونية

¹ - انظر المادة 1 و15 من القانون رقم 15-08، المرجع السابق

² - انظر المادة 94 من القانون رقم 15-08، المرجع نفسه

³ - ساعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، 2003، ص 182

⁴ - انظر المواد 709 و710 و711 من القانون المدني

⁵ - لعشاش محمد، قيود الملكية العقارية- قيود الجوار- دار الخلدونية، 2020، ص 120

⁶ - لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليات لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر 2019، ص 546

⁷ - انظر المادة 36 وما بعدها من القانون رقم 90-25

البنائيات غير الشرعية في الجزائر، وآليات تسويتها

محاورة للظاهرة... أم تكريس للفوضى؟

ومنحهم عقود إدارية لممارسة حق البناء طبقا للقانون، علما أن البلدية في هذه الفترة هي من كانت تختص بتحرير العقود الإدارية، لغاية 1990 بصدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، حيث اسند هذا الاختصاص للوكالات العقارية البلدية¹، أو تعلق الأمر بالأوعية العقارية التابعة للملكية الخاصة.

2.1.2-الرخص محل الاستفادة في إطار القانون رقم 08-15

يستفيد المعنيون أصحاب البنائيات غير الشرعية في إطار تطبيق أحكام هذا القانون من رخص التعمير، وهي إما: رخصة بناء معدلة، أو شهادة مطابقة تسمح للمعني باستعمال المبنى للغرض المخصص له طبقا للقانون²، أو منحه رخصة إتمام الإنجاز في إطار التسوية، وهذا في حالة ما إذا كان البناء في طريق الإنجاز ولم يكتمل بعد، ولم يتحصل المعني على رخصة بناء من قبل³.

كما يمكن للمعني الاستفادة من رخصة تجزئة، وهذا في حالة إجراء قسمة لقطعة أرض معينة، تشكل بمفردها وحدة عقارية واحدة تعود ملكيتها لشخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص، أو تكون مملوكة في الشيوخ، إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر، وهي تصدر عن مصالح التعمير التابعة للبلدية بناء على محضر مطابقة المساحة المقصودة بالتجزئة وعدد القطع المبنية⁴.

3.1.2. إجراءات التسوية

اشتراط القانون رقم 08-15 على صاحب البناية غير المطابقة تقديم ملف يتضمن طلب تسوية، يقدمه المالك، مهما كانت البناية ممتمة، أو غير ممتمة، أو في طور الإنجاز⁵، وعليه فإن كل هذه البنائيات تخضع لتصریح بتحقيق المطابقة، يقدمه المعني لرئيس البلدية المختص طبقا للقانون⁶، ومحضر معاينة البناية، ورأي معلل لمصالح التعمير للبلدية، ويرسل إلى مديرية التعمير والبناء للولاية في خلال 15 يوما تلي تاريخ إيداع التصریح⁷.

¹ - مرسوم رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يتضمن انشاء وكالات التسيير والتنظيم العقاريين، ج ر عدد 56، صادر في 23 ديسمبر 1990 معدل ومتم

² - انظر المادة 56 من المرسوم رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1976، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، ورخصة البناء، ورخصة التجزئة، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادر في 1 يوليو 1976 معدل ومتم

³ - انظر المادة 22 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق

⁴ - انظر تعليمية وزارية رقم 4 مؤرخة في 6 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط إجراءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها

⁵ - انظر المواد 19 و20 و21 و22 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق

⁶ - مرسوم تنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصحيح بمطابقة البنائيات، ج ر عدد 27، صادر في 6 مايو 2009

⁷ - انظر تعليمية وزارية رقم 04، المرجع السابق

محمد لعشاش

حيث تخضع هذه الملفات للدراسة والتحيص من طرف لجنة الدائرة مستبعدا البلديات، المشكلة من مختلف المصالح المختصة، برئاسة الوالي المنتدب أو رئيس الدائرة، كما تخضع دراستها لمديرية التعمير والبناء للولاية¹، على أن يتم البت فيها في أجل ثلاثة أشهر من استلامها، واتخاذ القرارات بالموافقة أو الرفض مع التعليل أو ابداء تحفظات وارسالها لرئيس البلدية المعني. وفي هذه الحالة ميز القانون رقم 15-08 بين عدة حالات:

2-1.3 في حالة ما إذا كانت البناية منجزة على أرض تابعة للملكية العامة

فهي قابلة للتسوية طبقا لأحكام القانون رقم 15-08 بعد إلغاء تصنيفها²، وذلك عن طريق التنازل عنها بالتراضي لصاحب البناية، بعد تحديد قيمتها التجارية من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، ومن ثم إعداد عقد إداري من طرفها يخضع لإجراءات الشهر بالمحافظة العقارية المختصة³.

وفي هذه الحالة يتعين على المعني الذي حظي ملفه بالموافقة في أجل ستة أشهر، إيداع طلب مرفق بالعقد الإداري لطلب الحصول على الرخصة المطلوبة في إطار التسوية⁴.

لذلك فإن التنازل عن القطعة الأرضية كان بسعر القيمة التجارية في السوق العقاري المحلي الحر تطبيقا لأحكام المادتين 36 و38 من هذا القانون، وبناء على تحقيقات ميدانية تقوم بها مصالح أملاك الدولة، يتم دفعها بالتقسيط بطلب من المعني، وبدون فوائد لعشر سنوات⁵، وأما القطع الأرضية التي استفاد منها المعني قبل سنة 1990 تاريخ صدور القانون رقم 25-90 سالف الذكر، فيتم تسويتها والتنازل عنها على أساس الأسعار المحددة إداريا⁶، نظرا لاحتكار الدولة للسوق العقارية في ظل تبني النظام الاشتراكي المحددة⁷.

¹ - انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 مؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطنن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، ج ر عدد 27، صادر في 6 مايو 2009

² - انظر المادة 37 من القانون رقم 15-08، المرجع السابق

³ - انظر المادة 40 من القانون رقم 15-08، المرجع نفسه

⁴ - لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير المشروع في ظل القانون رقم 15-08، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 2/ 2014، كلية الحقوق جامعة تيزي وزو، الجزائر 2014، ص 384

⁵ - انظر المادة 10 و20 من قانون المالية 11-11 مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40، صادر في 20 جويلية 2011

⁶ - انظر مرسوم رقم 02-86 مؤرخ في 7 يناير 1986، يضبط كيفية تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، ج ر عدد 01، صادر في 8 يناير 1986 ملغى

⁷ - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016،

البنائيات غير الشرعية في الجزائر، وآليات تسويتها

محاورة للظاهرة... أم تكريس للفوضى؟

2.3.1-2 في حالة ما إذا كانت البناية منجزة على أرض تابعة للأمالك الخاصة

يتم تسويتها متى حظيت بموافقة لجنة الدائرة للحصول على رخصة التعمير، وكان ضروريا تسوية الوعاء العقاري محل البناية غير الشرعية في حالة عدم توفره على سند ملكية رسمي للحصول على الرخصة المطلوبة، وذلك إما:

- طلب الحصول على شهادة حيابة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25، والتي تخضع إجراءات تسليمها للمرسوم التنفيذي رقم 91-254¹، من بين آثارها القانونية إمكانية حصول المعني على رخص التعمير، وهي تسلم للحائز لأرض تابعة للملكية الخاصة ولم تخضع بعد لإجراءات مسح الأراضي، ولم تحرر عقودها، شرط أن تكون الحيازة قد استوفت مدة سنة²، مستمرة وهادئة وليست محل نزاع وعلنية وغير مبهمة، وهي تخضع للشهر العقاري³.

- أو طلب الحصول على سند ملكية المستحدث بموجب القانون رقم 07-02⁴، والذي حل محل عقد الشهرة الملغى⁵، يسلم على أرض تابعة للملكية الخاصة، غير ممسوحة، ولم يحرر أي عقد بشأنها، واستوفت الحيازة أجل التقادم المكسب وهو 15 سنة من وضع اليد⁶، بناء على تحقيق ميداني يجريه خبير عقاري بطلب من الحائز⁷، غير أن المشكل كان ولا يزال يكمن في قلة الخبراء المحققين، وعدم الاستجابة لطلبات التحقيق لسنوات مما جعل الحصول على سند الملكية بالغ الصعوبة، لذلك لجأ عامة الناس إلى طلب شهادة الحيازة لتمكينهم من الحصول على رخص التعمير في انتظار الحصول على سند ملكية.

وتجدر الإشارة من خلال دراستنا لهذا القانون أنه لم يتحقق الغرض منه، نظرا لسوء تطبيقه في الميدان من طرف الإداريين غير المؤهلين، والبيروقراطية الإدارية وتواطؤ رؤساء البلديات، وكذا الفشل في القدرة على إيصاله للجمهور المعني بكل الوسائل المتاحة، والتحليل وعدم المتابعة، وعدم اعتناؤه بالوعاء العقاري محل البناية، رغم بعض الإيجابيات، لذلك كانت نسبة التسوية في إطار هذا القانون ضئيلة حسب التصريحات الرسمية.

¹ - انظر مرسوم رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كليات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر عدد 36، صادر في 31 جويلية 1991

² - انظر المادة 820 وما بعدها من القانون المدني

³ - انظر المادة 324 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008 معدل ومتمم

⁴ - قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس اجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادر في 28 فبراير 2007.

⁵ - المنصوص عليه بموجب المرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1985، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن

الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21، صادر في 04 مايو 1985 ملغى

⁶ - انظر المادة 827 من القانون المدني

⁷ - عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، 2005، ص 81 وما بعدها

2.2-تسوية البناءات غير الشرعية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 55-22

1.2.2-البناءات المعنية بالتسوية الإدارية في ظل هذا المرسوم

تخضع لأحكام هذا المرسوم البناءات المشيدة أو في طور التشييد خلافا لرخصة البناء المسلمة للمعني والتي تغير في البنية¹، المنجزة قبل الثالث من فيفري 2022 تاريخ دخول المرسوم حيز التنفيذ²، وهذا خلافا للقانون السابق رقم 15-08، والذي كان يشمل كل المباني المنجزة برخصة بناء أو بدونها، على الأراضي العامة كانت أو الخاصة.

لذلك فإن هذا المرسوم صدر بعد قرابة 14 سنة من صدور القانون السابق، ينص على تسوية الأبنية غير الشرعية المنجزة خلافا لرخصة البناء، أي بعد كل هذه المدة لا نزال نتحدث على أبنية غير شرعية، رغم أن هذه الأبنية أنجزت في ظل أحكام قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والذي لا يسمح بأي بناء غير شرعي وينص على الهدم، لكن هذا المرسوم جاء مرة أخرى لتسوية إدارية لهذه الأبنية غير الشرعية المخالفة لرخص البناء، ولم يشترط سوى أن تكون هذه المباني تستجيب للقواعد العامة للتعمير، لاسيما حقوق الجوار، وأحكام المطلات والمناور، والتعلية، واحترام مساحة شغل الأراضي، والأمن من كل الأخطار المحتملة لاسيما في المناطق الزلزالية، مع اشتراط دفع المعني غرامة مالية تحدد حسب طبيعة المخالفة، يتم تقديرها على حساب القيمة الإجمالية للبنية³، رغم أن هذه الشروط تكاد تكون مستبعدة وغير متوفرة إلى حد بعيد في البناء غير الشرعي.

2.2.2-كيفية معالجة الملفات

يشترط على صاحب البناية المعنية بالتسوية، تكوين ملف يتضمن كل الوثائق المنصوص عليها في هذا المرسوم، وإيداعه لدى مصالح التعمير للبلدية موقع البناء، بهدف الحصول إما على رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية، فضلا على الوثائق المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-15⁴.

ترسل الملفات بالكامل في أجل 48 ساعة من ايداعها، إلى الشباك الوحيد المختص، ومنه إلى اللجنة المنشأة بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي المنتدب أو الوالي حسب الحالة من مختلف المصالح المعنية، تقوم بزيارات ميدانية للتحقق من البناية وموقعها، وإبداء رأيها بخصوص التسوية وتحديد قيمة الغرامة المالية حسب طبيعة المخالفة⁵، حيث تتم معالجتها بطريقة رقمية محضة في أجل 30 يوما.

¹ - راجع في هذا الصدد، الشريف بجاوي، مجال تدخل القانون رقم 15-08 في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر الساسة والقانون، ع/11 الجزائر 2014، ص 172

² - انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 55-22

³ - انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 55-22

⁴ - انظر المرسوم التنفيذي رقم 19-15، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، صادر في 12 فبراير 2015

⁵ - انظر المادة 6 و 7 من المرسوم التنفيذي رقم 55-22

البنائات غير الشرعية في الجزائر، وآليات تسويتها محاربة للظاهرة... أم تكريس للفوضى؟

3.2.2-التسوية الإدارية، ودفع الغرامات

يتم تسوية هذه البنائات غير الشرعية التي تدخل في مجال تطبيق أحكام هذا المرسوم متى توفرت على الشروط المطلوبة، تتبعها دفع المعني غرامة مالية تحدد حسب قيمة البناية، على أن يكون مصيرها الهدم مباشرة بعد المعاينة، إذا كانت المخالفة تنسم بالخطورة، كزيادة طبقات إضافية لم تنص عليها رخصة البناء، أو أنها تتجاوز مساحة شغل الأراضي بما يجعلها تخل بالقواعد العامة للتعمير، أو تضر بالجوار ومعايير البناء والأمن¹.

يبلغ المعني بالقرار المتخذ من طرف الشباك الوحيد من طرف رئيس البلدية²، سواء كان بالموافقة أو مع تحفظات، أو بالرفض، وذلك في أجل 8 أيام من تاريخ تبليغ القرار من طرف الشباك الوحيد، حيث في حالة المرافقة يتم تسليم المعني رخصة بناء معدلة، أو شهادة مطابقة، بعد دفعه مبلغ الغرامة المحددة للخزينة العمومية، وكذلك في حالة الاستجابة لتحفظات اللجنة في أجل المحدد، بعد معاينة ميدانية تثبت ذلك.

وأما في حالة رفض التسوية، فإنه يمكن لصاحب البناية رفع طعن إداري (تظلم) ضمن الأشكال والإجراءات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

وعليه يتضح جليا استمرار ظاهرة البنائات غير الشرعية، وعدم فاعلية الردع والرقابة، والاماذا يتم إصدار هذا المرسوم، سوى لإيقاظ المخالفين من عقوبات صارمة على جرائم العمران، نظرا لأن البناء بدون رخصة، أو عدم احترامها يشكل في ذاته جريمة من جرائم التعمير³، خاصة وأنه اتضح من خلال الواقع استغلال هذه القوانين لتسوية أبنية غير قابلة للتسوية أصلا، بسبب المجاملة والمحاباة، فضلا على تهرب عدد هائل من المعنيين من تقديم طلبات لتسوية أبنيتهم غير الشرعية في إطار القانون 08-15 لتخوفهم من رصد في البطاقة العقارية، وحرمانهم من الاستفادة من سكنات من إحدى الصيغ السكنية.

خاتمة :

يمكن القول في نهاية هذا البحث أن انتشار البنائات الفوضوية في الجزائر، هي ظاهرة بدأت منذ عقود وليست حديثة، لاسيما في ظل تبني النظام الاشتراكي الذي تبني مبدأ تقييد الملكية العقارية الخاصة لصالح الملكية العامة منها سلطة التصرف في الملك العقاري، ما أدى إلى التحايل على هذه القوانين عن طريق التعامل بالعقود العرفية رغم أنها باطلة بطلانا مطلقا، والبناء بدون رخص إدارية، غير أن هذه الظاهرة امتدت حتى بعد التحولات مطلع تسعينيات القرن الماضي وإلى يومنا هذا.

وعليه نستنتج من دراستنا لهذا الموضوع ما يلي:

¹ - انظر المادة 16 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 55-22

² - انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55-22

³ - انظر المادة 76 مكرر3 والمادة 77 من القانون رقم 05-04

محمد لعشاش

- 1- التأخر في محاربة ظاهرة البناءات غير الشرعية في الجزائر لغاية مطلع القرن الحالي، بصور أول قانون رقم 15-08، يشمل كل البناءات مما كانت طبيعة المخالفة وأوعيتها العقارية.
 - 2- تتحمل الإدارة النصيب الأوفر في انتشار هذه الظاهرة المسيئة، بسبب التواطؤ وعدم تطبيق أحكام قوانين التهيئة والتعمير على المخالفين، مما أدى إلى التادي في عدم احترام القانون.
 - 3- عدم تفعيل الرقابة العمرانية للحد من فوضى العمران في الجزائر لاسيما في المدن الكبرى.
 - 4- احتكار البلديات للمعاملات العقارية المحلية، والتجزئات العشوائية لفترة طويلة لغاية صدور قانون التوجيه العقاري المعدل، واسنادها للوكالات العقارية المحلية وتحرير السوق العقارية.
 - 5- انشغال المسؤول المحلي بالمصالح الضيقة والشخصية على حساب الشأن العام.
 - 6- سوء التسيير الإداري والتراخي، وعدم قدرة السلطات العمومية على التحكم في الحركة العمرانية المتسارعة.
 - 7- الأزمات المتتالية التي مرت بها الجزائر منذ الاستقلال الوطني لاسيما ظاهرة الإرهاب، والفساد المستشري في مفاصل الدولة.
 - 8- انعدام ثقافة الترويج لقوانين التسوية لدى الجمهور المعني، عن طريق المصققات والنشر- في الجرائد، وفي الأماكن العامة، وحتى عن طريق الرسائل النصية للتعريف بهذه القوانين والمساعدة للتسوية.
 - 9- نلاحظ أن القانون رقم 15-08 نص فقط على تسوية البناءات غير الشرعية دون تسوية الأوعية العقارية القائمة عليها، وهذا هو الإشكال، حيث يمكن للمعني الاستفادة من موافقة لجنة الدائرة على طلبه لمنحه رخصة التعمير المطلوبة في إطار التسوية، لكنه يصطدم بمشكل تسوية الوضعية القانونية للعقار محل البناء في حالة عدم وجود سند، حتى يستفيد من الرخصة المطلوبة، وعلى المعني في هذه الحالة إما طلب شهادة حيابة، أو سند ملكية طبقا للقانون رقم 02-07 بشروط، وهو ما كان يشكل عائقا كبيرا أمام المعنيين.
 - 10- تم رصد أجل 5 سنوات لتسوية البناءات غير الشرعية السابقة على تاريخ نشر هذا القانون، لكن هذا الأجل لم يكف، مما تطلب تمديده بثلاث سنوات عدة مرات دون جدوى.
 - 11- القانون 15-08، والمرسوم التنفيذي 55-22 جاء لإضفاء الشرعية على بنايات مخالفة للقانون، رغم أنها لا تراعي أغلبها مقاييس البناء والتعمير ومخطط شغل الأراضي وقيود الجوار، وتشكل خطرا على البيئة والسلامة العمومية، ومآلها الهدم، لكن لم يحدث بأمر من رئيس الجمهورية الذي استاء من تصرفات الإدارة محملا إياها المسؤولية عن هذه الوضعية ويجب تسويتها.
- وعليه كان يجب تسوية البناءات غير الشرعية والأوعية العقارية معا في إطار القانون رقم 15-08، وحتى الواجحات، وتحميل المخالف مصاريف التسوية والغرامات، لكنه اعتنى بالبناء وأهل الوعاء العقاري، وأما المرسوم التنفيذي 55-22 فقد نص فقط على تسوية البناءات المخالفة لرخصة البناء رغم مخالفتها للقانون.

البنائيات غير الشرعية في الجزائر، وآليات تسويتها محاربة للظاهرة... أم تكريس للفوضى؟

وعليه نقترح ما يلي:

- ضرورة إصلاح قانون التهيئة والتعمير، بإدراج إجراءات واضحة لتسوية البنائيات غير الشرعية في الحال، وتغريم المخالف، وتعزيز الرقابة الإدارية وإشراك المهندسين في متابعة البناء وتحميلهم المسؤولية.
- ضرورة جرد كل الأملاك العقارية بمختلف أنواعها، وتحديد بدقة وضعها القانوني وآليات التعامل معها، وإنشاء بطاقة عقارية وطنية بشأنها ورقمنتها.

قائمة المراجع

أولا: الكتب

- 1- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، ط 2، 2010
- 2- لعشاش محمد، قيود الملكية العقارية- قيود الجوار- دار الخلدونية، 2020
- 3- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، 2003
- 4- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، 2005

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

- 1- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016
- 2- لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر 2019
- 3- غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 2012

ثالثا: المقالات العلمية

- 1- لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير المشروع في ظل القانون رقم 15-08، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 2/ 2014، كلية الحقوق جامعة تيزي وزو، الجزائر 2014، ص 362-390
- 2- الشريف بجاوي، مجال تدخل القانون رقم 15-08 في تسوية البنائيات الفوضوية، مجلة دفاتر الساسة والقانون، ع/11، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة الجزائر 2014

رابعا: النصوص القانونية

1- النصوص التشريعية

أمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 78، صادر في 15 ديسمبر 1970 ملغى

مُجد لعشاش

-أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 19، صادر في 5 مارس 1974، ملغى

- أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975 معدل ومتم

- قانون رقم 82-02 مؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، ج ر عدد 06، صادر في 09 فيفري 1982 ملغى

- قانون رقم 88-14 مؤرخ في 3 مارس 1988، يعدل ويتم القانون المدني، ج ر عدد 18، صادر في 5 مارس 1988
- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990 معدل ومتم

- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990 معدل ومتم

- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، صادر في 03 أوت 2008 معدل ومتم

- قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، صادر في 5 أوت 2004

- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس اجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادر في 28 فبراير 2007.

- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008 معدل ومتم

- قانون المالية 11-11 مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40، صادر في 20 جويلية 2011

2- النصوص التنظيمية

- مرسوم رقم 76-27 مؤرخ في 7 فبراير 1976، يتضمن الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية، ج ر عدد 17، صادر في 27 فبراير 1976 ملغى

- مرسوم رقم 83-353 مؤرخ في 21 مايو 1983، يسن إجراءات الإثبات بالتقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة للاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21 صادر في 24 مايو 1983 ملغى

- مرسوم رقم 86-02 مؤرخ في 7 يناير 1986، يضبط كيفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، ج ر عدد 01، صادر في 8 يناير 1986 ملغى

البنائات غير الشرعية في الجزائر، وآليات تسويتها محاربة للظاهرة... أم تكريس للفوضى؟

- مرسوم رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يتضمن انشاء وكالات التسيير والتنظيم العقاريين، ج ر عدد 56، صادر في 23 ديسمبر 1990 معدل ومتم
- مرسوم رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كفايات اعداد شهادة الحياة وتسليمها، ج ر عدد 36، صادر في 31 جويلية 1991
- مرسوم رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1976، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، ورخصة البناء، ورخصة التجزئة، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادر في 1 يوليو 1976 معدل ومتم
- مرسوم تنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنائات وكفايات سيرها، ج ر عدد 27، صادر في 6 مايو 2009
- مرسوم تنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصويح بمطابقة البنائات، ج ر عدد 27، صادر في 6 مايو 2009
- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، صادر في 12 فبراير 2015
- مرسوم تنفيذي رقم 22-55 مؤرخ في 8 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البنائات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر عدد 19، صادر في 3 فبراير 2022

خامسا: التعليمات الوزارية ومذكرات أملاك الدولة

- تعليمية وزارية رقم 4 مؤرخة في 6 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط إجراءات تحقيق مطابقة البنائات وإتمام إنجازها
- تعليمية وزارية رقم 85، مؤرخة في 17 جانفي 2013، تحدد كفايات تسهيل عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة في ظل احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.