

نطاق تطبيق قانون مطابقة البناءات

The application scope for the Law of Buildings conformity

د/ زرباني محمد مصطفى

جامعة غرداية (الجزائر)

zerbani.mohamedmustafa@univ-ghardaia.dz

ط. د/ هينانة حيدة*

جامعة غرداية (الجزائر)

مخبر السياحة، الإقليم والمؤسسات

hinana.haida@univ-ghardaia.dz

تاريخ نشر المقال: 2023 /09 /15

تاريخ قبول المقال: 2023 /08 /14

تاريخ إرسال المقال: 2023 /05 /29

الملخص:

تعد المحافظة على رونق الجمالي والمتناسق في مجال البناء والتعمير من أبرز مظاهر التمدن والتحضر في أي مجتمع يتطلع إلى الرقي والازدهار، وفي سبيل ذلك كان لزاما السعي إلى التصدي لظاهرة البناء غير القانوني التي استفحلت وبشكل رهيب لدى أغلب المجتمعات مما ينعكس سلبا على تحقيق التنمية في شتى مجالاتها الأمر الذي أدى بالعديد من الدول إلى رصد مجموعة من الآليات ضمن قوانينها الداخلية التي من شأنها المساهمة في الحد من تفاقم وتزايد فوضى العمران داخل المدينة والمشرع الجزائري كغيره من التشريعات أقر بتسوية وضعية البناء المخالف للقوانين بسن آليات لتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها من أجل تطهير الوضعية العقارية.

الكلمات المفتاحية: الرنق الجمالي؛ البناء غير القانوني؛ فوضى العمران؛ تحقيق مطابقة البناءات؛ التنمية المستدامة.

Abstract:

One of the most important manifestations of urbanization in any society which aspires to advancement and prosperity is the maintenance of aesthetic and harmonious splendor in the domain of construction and reconstruction. To this end, it is imperative and necessary to address the phenomenon of illegal construction, which has worsened terribly in most societies and affects adversely development in many areas. This led many countries to monitor a set of mechanisms within their domestic laws that would contribute to reduce the aggravation and

نطاق تطبيق قانون مطابقة البناءات

increase of urban chaos in the city. Like many legislations, the Algerian legislation approved the regularization of illegal construction by enacting provisions and mechanisms to achieve the conformity and completion of the buildings in order to clear the status of real estate and eliminate the negative appearances that have distorted the urban setting.

Keywords: aesthetic splendor ; illegal construction ; urban chaos ; achieve the conformity of buildings ; sustainable development.

مقدمة:

ظل موضوع البناء والتعمير يحتل مكانة بارزة في حياة الأمم والشعوب عبر مختلف الأزمنة والعصور كونه يرتبط ارتباطاً وثيقاً بحياتهم اليومية؛ بل يشكل إحدى أبرز مقوماتها الأساسية التي لا يمكن الاستغناء عنها إزاء التزايد المستمر للنمو الديمغرافي للسكان، الذي تشهده معظم دول العالم قاطبة، مما أدى إلى الانتشار الهائل لتشييد العديد من البناءات التي تكون في أغلبها غير مكتملة الأركان تشوه في الأخير النسيج العمراني والرونق الجمالي للمدينة، مما ينعكس سلباً على تحقيق التنمية التي تنشدها مختلف الأنظمة التي تتطلع إلى الرقي والإزدهار.

تهدف الدراسة إلى الوقوف على العديد من الاعتبارات العلمية والعملية؛ إذ تكمن الأهمية العلمية من خلال تسليط الضوء على مختلف الجوانب التي تسري عليها أحكام مطابقة البناءات كآلية تم اعتمادها وتبنيها من طرف المشرع. أما الناحية العملية تظهر من خلال توضيح مساهمة هذه الآلية كإجراء من شأنه تطهير الملكية العقارية للحد من البناء المخالف للتشريع بما يكفل الحفاظ على النظام العام العمراني.

لذا بات لزاماً أن تسعى الدول إلى سن جملة من التشريعات والقوانين التي من شأنها إرساء الحلول الناجعة والمناسبة للحد من ظاهرة البناء العشوائي والمخالف للقانون برصدها العديد من الآليات في هذا المجال والتي حدى حذوها المشرع الجزائري من خلال إقراره للقانون 15/08 الصادر بتاريخ 20-07-2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مما يؤدي بنا الى طرح هذه الإشكالية:

كيف يتحدد نطاق تطبيق الأحكام التي جاء بها القانون 15-08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات كآلية للحد من البناء غير القانوني؟

تم الاعتماد على المنج التحليلي والوصفي من خلال التعرض إلى تحليل بعض المفاهيم، ووصف الحالات التي تنطبق عليها التسوية من عدمها ضمن إجراء تحقيق المطابقة.

وللإجابة على هذه الإشكالية قمنا بمعالجتها من خلال مبحثين:

المبحث الأول بعنوان الإطار المفاهيمي للقانون 15-08، تم فيه تناول المفهوم والخصائص

والأهداف.

نطاق تطبيق قانون مطابقة البناءات

ثم المبحث الثاني من خلال التطرق إلى مجال تدخل قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها 15-08 والاستثناءات الواردة عليه. ثم خاتمة للموضوع تتضمن النتائج والتوصيات.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لإجراء تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

من أجل الحفاظ على المظهر الجمالي العمراني الذي يعد من المقومات التي تعكس هوية أي مجتمع ينشد التطور والتحضر، ثم إرساء آليات من شأنها تعزيز هذا الانسجام للقضاء على البناءات غير القانونية، وعلى غرار ذلك جاء المشرع الجزائري بأحكام ضمنها القانون 15-08 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كآلية لتسوية البناءات غير القانونية، مما يؤدي بنا إلى تحديد المقصود بإجراء تحقيق المطابقة ثم تبيان خصائصه وأهدافه.

المطلب الأول: المقصود بإجراء تحقيق المطابقة في ظل القانون 15-08.

أدى التسارع الهائل في أوساط الشعب لتشييد البناءات غير القانونية دون الأخذ في الحسبان للتشريعات والقوانين التي تنظم عملية التعمير والبناء في الجزائر إلى ظهور فوضى عمرانية أخلت بالنسيج العمراني وبانسجامه وبالتبعية انعكس ذلك بالسلب على حياة المواطن في أمنه وسلامته في كل الجوانب ومن أجل وضع حد لهذه الفوضى تدخل قانون 15-08 لتسوية وضعية البناءات غير القانونية وفق أحكام جديدة تسمى بإجراء تحقيق مطابقة البناءات، وهو ما سنقوم بتوضيحه من خلال هذه التعاريف كما يلي:

أولاً: تعريف القانون

نجد المشرع الجزائري أشار من خلال المادة الثانية من القانون 15-08 على تحقيق المطابقة بأنها: "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير..."¹. والمتأمل للنص القانوني المذكور يرى أن تحقيق المطابقة عرفه المشرع الجزائري كونه وثيقة إدارية، ولم تتم الإشارة إلى مجموع الإجراءات التي تقوم عليها عملية التسوية في مجال تحقيق المطابقة وحصرتها في شهادة المطابقة التي يكون منحها في آخر عملية التسوية².

¹ - القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية، عدد 44.

² - بالة عبد العالي، الدليل العملي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، النشر الجامعي الجديد، تلمسان، الجزائر، 2021، ص

نطاق تطبيق قانون مطابقة البناءات

والواقع العملي يؤكد هذا القول على اعتبار شهادة المطابقة كمرحلة أخيرة نتيجة لإجراء تحقيق المطابقة بعد استيفاء الشروط القانونية اللازمة التي تخضع لها التسوية، وبالتالي نجد أن هذا التعريف يحتوي على قصور لإطلاقه على مجمل إجراءات تحقيق المطابقة وحصرها في وثيقة إدارية فقط.

ثانيا: تعريف الفقه

تقل التعاريف الفقهية حول إجراء تحقيق المطابقة كآلية بموجبها تكون التسوية للبناءات المخالفة للقوانين ولذا نجد من عرفه كالتالي:

"إجراء تتخذه الجهة الإدارية المختصة من أجل تسوية وضعية البناءات التي تم إنجازها أو مازالت قيد الإنجاز بطريقة مخالفة للقوانين السارية المفعول"³.

وما يلاحظ أن هذا التعريف لم يتم من خلاله تحديد الجهة الإدارية صاحبة الاختصاص في تحقيق المطابقة لاختلاف الجهات الإدارية التي لها علاقة وذات صلة بإجراءات تحقيق المطابقة.

كما أن هذا التعريف أشار إلى تسوية وضعية البناءات المتممة؛ أي المنجزة، أو تلك التي هي قيد الإتمام دون تحديده طبيعة هذه التسوية هل تنطبق على الوعاء العقاري مجردا أو البناءة أم كلاهما معا.

ومما سبق من خلال ما ورد في التعريف الذي جاء به القانون والفقه يمكن أن نخلص إلى هذا التعريف حول إجراء تحقيق المطابقة إلى ما يلي: "أنه عبارة عن آلية قانونية تتضمن مجموعة من الإجراءات الواجب احترامها لتسوية وضعية البناءات غير القانونية المتممة وغير المتممة من حيث الملكية العقارية والوضعية العمرانية للبناءة تتوج بتسليم شهادة تحقيق المطابقة"⁴.

³ - ديرم عابدة، تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في ظل القانون رقم 15-08 من التشريع الجزائري، مجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد3، 2014، ص28.

⁴ - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص104.

المطلب الثاني: خصائص تحقيق المطابقة

يتميز إجراء تحقيق المطابقة الذي تضمنته أحكام القانون 08-15 بجملة من المميزات تكمن فيما يلي⁵:

- أن تحقيق مطابقة البناءات إجراء شامل لتسوية وضعية البناءات المخالفة للقوانين، حيث ينصب إجراء تحقيق مطابقة البناءات المنصوص عليه بمقتضى أحكام القانون 08-15 على تسوية جانبين، يتمثل الجانب الأول في تسوية وضعية الأرضية أو الوعاء العقاري، أما الجانب الثاني يتمثل في تسوية وضعية البناية المتصلة بها لأن تسوية هذه الأخيرة تبقى مرهونة بتسوية الوعاء العقاري الذي أقيمت عليه⁶.
- أن تحقيق المطابقة إجراء إلزامي واستثنائي: فيقصد بالإلزامية قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها؛ أي أنها تستوجب على المالك أو صاحب المشروع للبناية غير القانونية ضرورة اتخاذهم الإجراء اللازم لمباشرة إجراءات تحقيق مطابقة البناية وإتمام إنجازها في الآجال المحددة في هذا الغرض طبقا للقانون، وفي حالة العكس التعرض للعقوبة المقررة في هذا الشأن المتمثلة في الغرامة وهدم البناء⁷. رغم أن التسوية لا تبشر إلا بعد رغبة وطلب صاحب البناية طبقا للمادة 23 من القانون 08-15.
- أما المقصود بالطابع الاستثنائي لإجراء مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كون هذه الأحكام مؤقتة جاءت لتسوية وضع استثنائي استحدثها المشرع مؤقتا للحد من ظاهرة البناء اللاقانوني، ف القانون 08-15 صدر بتاريخ 20-07-2008 لمعالجة فترة معينة ثم تم تمديده لفترات أخرى للغاية المتوخية المتمثلة في القضاء على البناء المخالف للقوانين.
- إجراء تحقيق مطابقة البناءات وفقا لأحكام القانون 08-15 جاء على نفس المنهج لمعالجة البناء غير المشروع في ظل أحكام المرسوم 85-212⁸، وذلك سواء من حيث ذكره للمعايير التي بموجبها تكون التسوية أو حتى في مجال البناءات التي تقصى من عملية التسوية، بالإضافة إلى التنصيص على الجهة صاحبة الاختصاص للبت في طلبات التسوية المتمثلة في لجنة الدائرة؛ أي أن أحكام قانون 08-15

⁵ - كمال محمد الأمين، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 13، 2018، ص 521.

⁶ - بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15. مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 11، 2018، ص 478.

⁷ - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 107.

⁸ - المرسوم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك، جريدة رسمية، عدد 34.

نطاق تطبيق قانون مطابقة البناءات

المستحدث تضمنت نفس الآليات المتبعة في التسوية بالنظر إلى أحكام المرسوم 85-212 السالف الذكر⁹.

- أن إجراء تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها يتم بمراعاة قواعد تنظيم أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي، حيث نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154 الصادر بتاريخ 02-05-2009 على أنه: "يراعى دراسة التصريح مدى مطابقة المشروع البناءة مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير"¹⁰.

المطلب الثالث: أهداف تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

تضمن القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 جملة من الأحكام، تهدف إلى تسوية وضعية البناءات المخالفة للقوانين سعياً لجعلها تتوافق مع أسس البناء والتعمير عن طريق آلية تحقيق المطابقة نظراً لأهداف متعددة منها ما هو عام ومنها ما هو خاص كالتالي:

أولاً: الهدف العام:

يهدف هذا القانون أساساً من خلال إجراء تحقيق المطابقة للبناءات المخالفة للقوانين وإتمام إنجازها إلى مراعاة جانبيين في المعالجة لملفات هذه البناءات وذلك سواء من جانب الملكية العقارية أو من الجانب العمراني للبناءة انتهاءً بمنح الملاك أو أصحاب هذه البناءات من عقود تعمير حديثة حسب الحالة، لجعلها تتطابق بما تقضي به أحكام القانون 08-15.

ثانياً: الأهداف الخاصة للقانون 08-15.

من خلال نص المادة الأولى من القانون 08-15 الفقرة الثانية نجد أنها تطرقت إلى الأهداف الخاصة لهذا القانون والتي تظهر فيما يلي:

1- القضاء على حالات عدم انتهاء البناءات:

نظراً لما تشهده العديد من المدن من انتشار للبناءات الفوضوية مما أثر سلباً على تناسق النسيج العمراني وطابعه الجمالي جعل المشرع يتدخل بإصداره لهذا القانون كآلية للحد من تفاقم ظاهرة انتشار البناءات غير المنتهية وألزم أصحابها بضرورة إنجاز هيكلها وواجهاتها طبقاً للإجراءات الجديدة التي تضمنتها أحكامه¹¹.

⁹ - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص108.

¹⁰ - المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، عدد 27 لسنة 2009.

¹¹ - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص111.

2- تطبيق إجراء المطابقة للبناء المنجزة وفي طور الإنجاز قبل صدور القانون 08-15:

نصت على هذا الهدف صراحة أحكام المادة 14 من قانون 08-15 بقولها: "يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية إذا توافرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون"¹². يتضح من هذه المادة أنه لكي تكون البناءة خاضعة للتسوية، سواء كانت مكتملة الإنجاز أو في طوره ضرورة تشيدها في الفترة التي تسبق صدور القانون 08-15.

3- تحسين الإطار المبني وتهيئته بانسجام:

تهدف الأحكام التي جاء بها القانون 08-15 إلى المحافظة على انسجام البناءات للحفاظ على المظهر الجمالي للمدينة الذي يقوم على تناسق الواجهات العمرانية عن طريق إرساء مقاييس تخضع لأدوات التعمير، تلزم الملاك وأصحاب المشاريع لتدارك هياكل البناءات غير المتممة وغير المكتملة لضمان مطابقتها حفاظا على الرونق الجمالي للوصول إلى ترقية المحيط العمراني وانسجام الإطار المبني وتحسينه عبر كافة أرجاء الوطن¹³.

وحرصا على واجهات البناءات صدرت بهذا الخصوص تعليمة وزارية مشتركة رقم 02، مؤرخ في 21-02-2016، تحدد كفايات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و أو الإتمام¹⁴.

4- تقرير التدابير والعقوبات الردعية عند مخالفة آجال البناء والتعمير:

تهدف أحكام القانون 08-15 إلى إقرار التدابير التي من شأنها تسليط العقوبات الردعية للملاك أو أصحاب المشاريع للبناءات الخاضعة لإجراء المطابقة متى ثبت مخالفتهم لآجال البناء وقواعد التعمير، وهو ما جعل نصوص هذا القانون كأحكام أو آليات مكملة لتفادي القصور والنقص في القوانين السابقة؛ إذ أوكلت مهمة معاينة المخالفات في مجال البناء للأعوان المؤهلين للحد من تفشي ظاهرة البناء المخالف للقوانين¹⁵.

¹² - القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008، المرجع السابق.

¹³ - سريتي ليلي، الواجهات المعمارية ودورها في ضمان الراحة الحرارية والفعالية الطاقوية - حالة المباني الإدارية في الجزائر بين التشريع والواقع -، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 03، سبتمبر 2017، ص303.

¹⁴ - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21-02-2006، الصادرة عن وزارة السكن والعمران تحدد كفايات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و أو الإتمام.

¹⁵ - المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، جريدة رسمية، عدد 27.

كما تم التنصيص من خلال القانون 15-08 على العقوبات المقررة عند ارتكاب المخالفات في هذا المجال¹⁶.

المبحث الثاني: مجال تدخل إجراء تحقيق المطابقة والاستثناءات الواردة عليه.

تعد الفوضى في مجال العمران والبناء من الدوافع التي أدت بالمشروع الجزائري إلى إصدار القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها من أجل تسوية ومعالجة وضعية البناءات غير المشروعة. ولقد تضمنت أحكام المادة 15 منه البناءات التي تخضع لتحقيق المطابقة وبالتالي تتم تسويتها متى توافرت الشروط القانونية ويستفيد أصحابها من عقود التعمير المستحدثة حسب الحالة التي تقتضيها كل بناية، كما أنه في المقابل نجد نفس الأحكام من القانون 15-08 أوردت استثناءات لمجموعة من البناءات لا يشملها إجراء تحقيق المطابقة طبقا لنص المادة 16 منه، وهو ما سنتناوله من خلال العناصر المبينة أدناه.

المطلب الأول: مجال تدخل إجراء تحقيق المطابقة طبقا للقانون 15-08

نشير أن المشروع الجزائري أخضع تسوية البناءات غير القانونية لتحقيق مطابقتها بموجب القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008، الذي صدر بالجريدة الرسمية بتاريخ 03-08-2008، شريطة أن تكون هذه البناءات المزمع تحقيق مطابقتها وإتمام إنجازها قد شيدت وبنيت قبل تاريخ نشر القانون 15-08. وسواء كانت هذه البناية تم مباشرة أشغالها برخصة بناء ولم تلتزم أحكامها، أو بدون رخصة البناء، وكذلك سواء كانت هذه البناية أشغالها متممة أو غير متممة¹⁷. وهذا ما سنحاول تبيانها فيما يلي:

أولاً: البناءات المشيدة برخصة بناء.

جاءت أحكام القانون 15-08 لتحقيق المطابقة للبناءات التي تم مباشرة أشغال بنائها برخصة بناء مسبقا، التي يمكن أن تكون غير متممة أو تكون متممة، لكنها مخالفة لأحكام رخصة البناء كالتالي:

¹⁶ - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص115.

¹⁷ - بالة عبد العالي، المرجع نفسه، ص116.

نطاق تطبيق قانون مطابقة البناءات

1 - البناءات غير المتممة:

ويقصد في هذه الحالة أن المالك، أو صاحب المشروع للبناءية قد استفاد من رخصة بناء عند تشييد بنايته إلا أنه حالت أسباب لإتمام إنجازها¹⁸. مما أدى إلى انقضاء الآجال الممنوحة له في الترخيص جعلته عديم المفعول، ولم يسع المستفيد تجديد الرخصة.

ولكي يتم تسوية هذه البناءات يتطلب استيفاء بعض الشروط منها:

- أن تكون البناءات محل التسوية بناءية غير مكتملة الإنجاز سواء من حيث الواجهات، الهياكل، والشبكات.
- توفر السند الرسمي للبناءية، الذي بموجبه يخول الترخيص بالبناء.
- الحصول على رخصة بناء مسبقة قبل الانطلاق في الأشغال.
- انقضاء آجال رخصة البناء، ذلك أنه إذا كانت مدة الصلاحية سارية المفعول ولم تنته الأشغال فلا يمكن اعتبار البناء غير قانوني.

وعليه فمتى توافرت الشروط السالفة الذكر فإن هذه الحالة تخضع للتسوية في إطار تحقيق المطابقة بموجب إجراءات معينة وتتم منح رخصة إتمام الإنجاز¹⁹.

2 - البناءات المتممة وتخالف رخصة البناء:

وفي هذه الحالة يشيد المالك أو صاحب المشروع البناءية ويتم إنجازها نهائيا من حيث هيكلها وواجهاتها وما يتبعها من تهيئة، إلا أن تشييدها لا يتطابق مع الرخصة المسلمة لصاحب المشروع أو المالك؛ أي تظهر المخالفة

لأحكام رخصة البناء أو عدم مطابقتها لأدوات التعمير أو الارتفاقات المحتملة²⁰.

فعموما نجد أن التشريع ينص على ضرورة الحصول على رخصة البناء ابتداء مع التأكيد على مطابقة الأشغال لهذه الرخصة، ومتى تمت مخالفة ذلك اعتبر البناء غير مطابق ويخالف القانون.

ومن هنا جاءت أحكام القانون 08-15 وأتاحت فرصة من جديد للمالك أو صاحب المشروع للعمل على تسوية وضعيته بنايته عن طريق إجراء تحقيق المطابقة شريطة توفر بعض الشروط لهذه الحالة تكمن فيما يلي:

¹⁸ - بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفا تر السياسة والقانون، جامعة قاصدي

مرياح، ورقلة، العدد 11، جوان 2014، ص168.

¹⁹ - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص119.

²⁰ - بحماوي الشريف، المرجع السابق، ص168.

نطاق تطبيق قانون مطابقة البناءات

- أن تكون البناءة متممة: أى ضرورة الإنجاز النهائي للهيكل الذي تقوم عليه البناءة، بالإضافة إلى إتمام واجهاتها، والشبكات التابعة لها طبقاً لأحكام المادة 02 من القانون 15-08.
- ضرورة الحصول على رخصة بناء ابتداءً: أى يتعين على صاحب البناءة أو المشروع أنه تحصل على الترخيص بالبناء قبل بداية تشييد بنائه.
- عدم تطابق البناء مع الرخصة المسلمة: أى حتى تكون البناءة المتممة وتخضع للتسوية في ظل تحقيق المطابقة فضلاً عن الشروط السالف ذكرها، هو المخالفة للأحكام المدرجة ضمن رخصة البناء عند إقامة البناء.

ثانياً: البناءات المشيدة بدون رخصة بناء:

فالمقصود بذلك أن هذه البناءة شرع في إقامتها وتشبيدها دون ترخيص للبناء، وسواء كانت الأرضية المشيدة عليها تؤول ملكيتها للدولة أم تؤول للخواص، فالقاعدة أن هذه البناءات كان إنجازها مخالف للقانون تستوجب العقوبة المقررة تجاه القائم بها، ولكن الاستثناء أن المشرع أقر بتسويتها طبقاً لأحكام القانون رقم 15-08، حسب حالات سنوضحها كالتالي:

1- البناءات المتممة:

تسري أحكام القانون 15-08 على تسوية وضعية البناءات المكتملة والتي لم تحوز على رخصة البناء عند إنجازها ابتداءً، نظراً لأن ملاكها أو أصحاب هذه المشاريع يفتقدون إلى سندات رسمية تخولهم الاستفادة من ترخيص البناء، أو لكونهم لم يتقدموا أصلاً إلى الجهة الإدارية لطلب التراخيص اللازمة، أو لكون الجهة الإدارية لم تستجب إلى طلبهم لا بالإيجاب أو بالقبول أو أن طلبهم تم رفضه أصلاً، أو تم مباشرة الأشغال من طرفهم بعد انقضاء مدة صلاحية الترخيص دون تجديدها بغض النظر على أيلولة الوعاء العقاري الذي أنجزت عليه، وعليه فإن البناءات أعلاه السالف ذكرها متى توافرت فيها هذه الشروط (مكتملة وأنجزت دون رخصة) فإن تسويتها تخضع وفقاً لإجراء تحقيق المطابقة المنصوص عليه قانوناً²¹.

2- البناءات غير المتممة:

بالنسبة لهذه البناءات الغير مكتملة والتي شيدت دون ترخيص بناء أصلاً²²، وكونها غير تامة الإنجاز مما يشوه المظهر والرونق الجمالي في المدينة، فضلاً على تهديدها للمحيط البيئي والنسيج العمراني، إلا أنه وبموجب أحكام القانون 15-08 قرر المشرع تسويتها عن طريق إجراء تحقيق المطابقة بعد استيفاء الشروط

²¹ - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص121.

²² - منصر نصر الدين، ذيايبية نعيمة، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون رقم 15-08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 03، سبتمبر 2017، ص179.

نطاق تطبيق قانون مطابقة البناءات

المطلوبة تسليم أصحابها الرخص المطلوبة حسب حالة البناءة، والتي تتمثل في رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية ثم انتهاء بمنح شهادة المطابقة.

المطلب الثاني: الاستثناءات الواردة على تدخل مجال إجراء تحقيق المطابقة للقانون 15-08

استحدث المشرع الجزائري القانون 15-08 لتسوية البناءات المخالفة للقوانين متى استوفت الشروط القانونية المناسبة، إلا أنه في المقابل أورد استثناءات بموجبها لا تكون جملة من البناءات خاضعة لنطاق التسوية وتحقيق المطابقة، لكون هذه البناءات لا تتوفر على معايير ومقاييس البناء، أو نظرا لأيلولة ملكية الوعاء العقاري التي لا تقبل التسوية، أو بسبب تشكله من خطر يمس بسلامة وأمن الأفراد. وتتجلى استثناءات إجراءات المطابقة للبناءات كالتالي:

أولاً: البناءات المنجزة على أراضي موجهة للارتفاعات

فيستثنى من نطاق التسوية في إطار إجراء المطابقة تشييد البناءة تحت خطوط شبكات الكهرباء أو على قنوات الغاز أو في المناطق التي تكون عرضة للفيضانات أو انجراف التربة أو المساحات العمومية الموجهة للحدائق أو الأرصفة وكذا بالقرب من محطات الوقود والمحروقات ذات الالتهاب السريع، بالإضافة إلى الأمكنة ذات المصالحة العامة. تخرج من نطاق التسوية ضمن أحكام القانون 15-08، هذا النوع من البناءات المشيدة والمتواجدة في هذه المناطق؛ بل تعتبر بناءات مخالفة للقوانين يستوجب هدمها نظرا للخطورة التي تسببها على صحة المواطن بالدرجة الأولى²³.

ثانياً: البناءات المتواجدة بصفة دائمة بالمواقع والمناطق المحمية

أي تخرج عن نطاق التسوية في ظل أحكام القانون 15-08، هذا النوع من البناءات المشيدة بالمواقع والمناطق المحمية المتمثلة: مناطق التوسع السياحي، والمواقع التي لها ارتباط بالتراث التاريخي والثقافي للشعب، وكذا المواقع التي لها علاقة بحماية المحيط البيئي والساحل والارتفاعات الخاصة بها²⁴، حيث تعتبر كل بناءة مشيدة في هذه المناطق مخالفة للقوانين ولا يستفيد صاحبها من إجراء تحقيق المطابقة بل يجب إزالتها وهدمها.

²³ - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص124.

²⁴ - غواس حسينة، الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري. مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري، قسنطينة، المجلد ب،

نطاق تطبيق قانون مطابقة البناءات

ثالثاً: البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي²⁵ فلا تخضع لتحقيق إجراء المطابقة البناءات المشيدة على هذا النوع من الأراضي كقاعدة عامة حفاظاً على منع تغيير وجهتها الفلاحية إلا إذا تم ادماجها في المحيط العمراني²⁶.

رابعاً: البناءات المنجزة تخل بقواعد الأمن:

فمن خلال أحكام المادة 16 من القانون 15-08 تمت الإشارة أنه متى ثبت أن البناءات المشيدة تخالف وتخل بقواعد الأمن لا تكون خاضعة للتسوية في ظل إجراء تحقيق المطابقة سواء تعلق الأمر بحماية المجال البيئي أو بحماية الصحة... إلخ.

خامساً: البناءات التي تشوه المحيط البيئي والمنظر العام بشكل خطير:

فتخرج عن نطاق التسوية في ظل أحكام القانون 15-08 تلك البناءات التي تلحق أضراراً جسيمة بالمحيط البيئي وتخل بالمنظر العام للأمكنة يتعذر إصلاحها ونجد من بينها:

- البناءات المشيدة فوضوياً، لا تتوفر على أدنى حد لقواعد التعمير ومعايير البناء، نتيجة هجران ملاكها أو أصحابها وتصدعت جدرانها ولم تعد قابلة للترميم مما يستدعي هدمها وإعادة تشييدها من جديد؛ إذ لا يمكن تسويتها في ظل أحكام هذا القانون.

- البناءات القصديرية: وتعد هذه البناءات مخالفة لمعايير التعمير والبناء، مما تشكل تشويهاً للمحيط العمراني والبيئي غالباً ما تشكل أخطاراً على ساكنيها، وهي بذلك لا تكون خاضعة للتسوية إطلاقاً في ظل أحكام هذا القانون.

سادساً: البناءات التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها:

فهذا النوع من البناءات لا تسري عليه أحكام التسوية بإجراء تحقيق المطابقة في ظل القانون 15-08 طالما أنها تشكل عائقاً أمام إنجاز المشاريع ذات المنفعة العامة، والتي لا يمكن نقلها إلى مكان آخر مثل مشاريع خط الطريق السيار، أو مواقع المطارات والموانئ²⁷.

²⁵ - ثابتي وليد، الحماية القانونية للملكية العقارية الغابية في التشريع الجزائري. أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2017/2016، ص.95.

²⁶ - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص.125.

²⁷ - المادة 16 من القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008، المرجع السابق.

الخاتمة:

إن ارتباط حياة البشر بالعمران في كل زمان ومكان أدى إلى اهتمام تشريعات مختلف دول العالم بضرورة العمل على تنظيمه لمكافحة ما يسمى بالبناء غير القانوني والحد منه لما له من انعكاس يؤثر سلبا على التنمية التي يتطلع إليها أفراد المجتمع ككل.

وعلى غرار ذلك، سلك المشرع الجزائري نفس المسلك عن طريق تبني عدة آليات لإضفاء نوع من الشرعية على هذا النوع من البناءات المشيدة والمخالف للقوانين، التي أصبحت في تزايد مستمر ساهمت في انتشارها عوامل وأسباب عدة، كان من بينها النمو المتزايد للسكان ودواعي الهجرة من الريف إلى المدينة للظروف الأمنية والمعيشية المتردية، مما أوجد تعميراً شوه المحيط العمراني بموجبه تم الحرص على استحداث تحقيق مطابقة البناءات كإجراء جديد نصت عليه أحكام القانون 15-08 الذي من خلاله تمت إتاحة الفرصة من جديد لملاك وأصحاب المشاريع غير المكتملة والمخالفة للتشريع ضرورة إتمام وإنجاز بنياتهم من خلال التقدم لتسوية وضعيتها العقارية والعمرانية للحصول على السند الرسمي لإثبات ملكيتهم و/أو عقد التعمير، حسب الحالة التي تقتضيها وضعية البناية وإتمامها بما يكفل حماية النسيج العمراني والمظهر الجمالي في أرجاء الوطن بأكمله.

مما سبق يمكن استخلاص بعض النتائج تكمن فيما يلي:

- إن إستحداث إجراء تحقيق المطابقة أورده المشرع الجزائري نظراً لقصور التدابير المقررة ضمن قوانين التعمير السابقة، في إطار مكافحة والحد من ظاهرة البناء المخالف للقوانين.
- إن إجراء تحقيق المطابقة يمثل خطوة توصف بالإيجابية من خلاله يتم معالجة وضعية البناية غير المكتملة أو المشيدة بما يخالف القانون سعياً لتحسين المظهر الجمالي بما يكفل المحافظة على المحيط البيئي والعمراني.
- رغبة من المشرع في إيلاء الأهمية بتسوية الأوضاع العقارية وإثبات الملكية على تسوية البناية المشيدة عليها، إنتهاءً بمنح أصحابها سندات رسمية وعقود تعمير حديثة تخولهم إبرام مختلف التصرفات الواردة على العقارات.
- يخول إجراء المطابقة كآلية خضعت لأجال تم تمديدها عدة مرات لتمكين الملاك وأصحاب المشاريع من أجل التقدم بإيداع تصريحاتهم حول هذه البناءات المخالفة للتشريع لتسوية وضعيتها متى كانت قابلة للمطابقة وتستوفي الشروط القانونية المطلوبة، تحت طائلة العقوبات المقررة.
- ما يلاحظ في المقابل عزوف الأغلبية من المواطنين لإيداع ملفات التسوية لأسباب تبقى مجهولة؛ بل الواقع العملي يؤكد لنا انتشار وتزايد البناء المخالف للقوانين حتى بعد صدور القانون 15-08، مما يوحي

نطاق تطبيق قانون مطابقة البناءات

أنه يعتريه قصور رغم الإيجابيات التي تضمنها، مما يتطلب استدراك بعض الحلول وفقا للتوصيات الواردة أدناه كالتالي:

- العمل على تسهيل إجراءات عمليات المسح العقاري من أجل تطهير الوضعية العقارية لإثبات الملكية لتمكين الملاك الحصول على سندات رسمية قبل الشروع في التسوية في ظل إجراء تحقيق المطابقة للبناءية.
- توعية المواطنين والتعرف عن قرب عن الأسباب التي أدت إلى عزوفهم وعدم إقبالهم بتقديم تصريحاتهم للتسوية في ظل إجراء تحقيق المطابقة.
- دراسة إمكانية الاستفادة من التخفيضات التي يخضع لها تقييم سعر المتر الواحد، وبالدينار الرمزي إذا كان الوعاء العقاري الخاضع للتسوية تؤول ملكيته للدولة مما يشجع هؤلاء المستفيدين الاقبال على عملية التسوية.
- ضرورة عقد أيام دراسية وأبواب مفتوحة على مستوى الهيئات والإدارات المتدخلة في عمليات التسوية (مديرية أملاك الدولة، مديرية الهندسة المعمارية والتعمير، مصالح البلدية، مصالح الدائرة، مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري...) للتعريف أكثر بإجراء تحقيق المطابقة ومجال تطبيقه.
- الصرامة في اتخاذ إجراءات الهدم للبناءات المشيدة التي لا تدخل في نطاق التسوية طبقا للقانون 08-15، لاسيما تلك التي شيدت بعيد صدوره سنة 2008 وتوقيع العقوبات المقررة.
- محاربة البيروقراطية الإدارية وتبسيط الرقابة اللازمة على ملفات التسوية عن طريق رقمنة الجهات المتدخلة في العملية لإزالة كل العوائق المحتملة.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: النصوص القانونية

- (1) القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية، عدد 44.
- (2) المرسوم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك، جريدة رسمية، عدد 34.
- (3) المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، عدد 27 لسنة 2009.

نطاق تطبيق قانون مطابقة البناءات

- (4) المرسوم التنفيذي 156-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، جريدة رسمية، عدد 27.
- (5) التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21-02-2006، الصادرة عن وزارة السكن والعمران تحدد كيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و أو الإتمام.

ثانيا: الكتب

- (6) بالة عبد العالي، الدليل العملي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، النشر الجامعي الجديد، تلمسان، الجزائر، 2021.

ثالثا: الرسائل الجامعية:

- (7) ثابتي وليد، الحماية القانونية للملكية العقارية الغابية في التشريع الجزائري. أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2017/2016.

رابعا: المقالات

- (8) بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقا للقانون 15-08. مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 11، 2018.
- (9) غواس حسينة، الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري. مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري، قسنطينة، المجلد ب، العدد 46، 2016.
- (10) ديرم عايدة، تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في ظل القانون رقم 15-08 من التشريع الجزائري، مجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 3، 2014.
- (11) كمال محمد الأمين، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 13، 2018.
- (12) سريتي ليلي، الواجهات المعمارية ودورها في ضمان الراحة الحرارية والفعالية الطاقوية - حالة المباني الإدارية في الجزائر بين التشريع والواقع -، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 03، سبتمبر 2017.
- (13) منصر نصر الدين، ذيايبية نعيمة، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون رقم 15-08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 03، سبتمبر 2017.
- (14) بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة 15-08 في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد 11، جوان 2014.