

آليات تسوية البنايات المنجزة خلافا لرخصة البناء المسلمة تطبيقا

للمرسوم التنفيذي رقم 55-22

Mechanisms for leveling buildings completed in violation of the building permit issued in implementation of Executive Decree n 22-55

لعشاش محمد *، جامعة آكلي محند أولحاج - البويرة -

lachachemoh@gmail.com

تاريخ إرسال المقال: 2022/10/30 تاريخ قبول المقال: 2023/04/13 تاريخ نشر المقال: 2023/05/15

الملخص:

نص المرسوم التنفيذي رقم 55-22 على جملة من الشروط والإجراءات لتسوية وضعية البنايات المكتملة أو في طور الانجاز المنجزة خلافا لأحكام رخصة البناء المسلمة، وذلك بتسليم المعني رخصة بناء معدلة، أو شهادة مطابقة إذا كان البناء مكتملا، بعد دراسة الملف من طرف لجنة مختصة ومعاينة البناء، مع دفع المخالف غرامة مالية تحدد حسب قيمة البناية المعنية، وأما إذا كان بناء المعني غير قابل للتسوية لعدم استجابته لمقاييس ومعايير البناء فمآله الهدم طبقا للقانون.

يمكن للمعني الطعن في قرار رفض التسوية أمام لجنة الولاية، وفي حالة الرفض أو عدم الرد في الآجال المحددة يمكنه الطعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وله بعد ذلك حق رفع دعوى قضائية أمام القضاء المختص لطلب إلغاء قرار الرفض.

الكلمات المفتاحية: رخصة البناء ؛ التسوية؛ الغرامة؛ البناء الفوضوي؛ المعاينة.

Abstract:

Exécutive Decree 22-55 stipulated a set of conditions and procédures for setting the status of completed or under construction completed buildings, contrary to the provisions of the delivered building permit, by handing over to the concerned a modified building permit , or a conformity certificate if the building was complete , after studying the file by a specialized committee and inspecting the building, with payment of the violator is a fine that is determined according to the value of the building in question. But if the building concerne dis not capable of settlement because it does not comply with the building standarts and standarts, the i twill be demolished according to the laww.

The person concerned can appeal the decision to reject the settement before the state committee, and in the event of rejection or failure to respond within the specified deadlines , he can appeal to the ministry , in charge of urbanization, and he has the right to file a lawwsuit before the completent judiciary to request the cancellation of the rejection decision.

Key words: Construction License; settlement; the fine; Chaotic construction; inspection.

مقدمة:

نظراً لتفشي ظاهرة الأبنية غير المشروعة¹ في الجزائر المنجزة خلافاً لقوانين التهيئة والتعمير²، وللنصوص القانونية التي تضبط استعمال الملكية العقارية لغرض البناء، والتي أصبحت تشوه الطابع الجمالي للنسيج العمراني بشكل ملحوظ، ومشوه للبيئة والمحيط أيضاً، لذلك صار لزاماً على السلطات العمومية التعامل مع هذه الظاهرة الخطيرة، وذلك بتسوية وضعية هذه الأبنية غير المشروعة وجعلها مطابقة للأحكام القانونية متى كانت قابلة للتسوية.

لذلك بادر المشرع الجزائري بإصدار عدة نصوص قانونية لمعالجة البناءات غير المشروعة³، كان أهمها القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 مايو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها⁴، يهدف لتسوية وضعية البناءات المكتملة أو التي في طور الانجاز سواء كانت محل رخصة بناء أو لا السابقة على تاريخ صدور هذا القانون، إلا أنه رغم كل هذه الترسانة من القوانين فقد ظلت إشكالية البناءات غير المطابقة قائمة، وفي تزايد مستمر مما كان سبباً في تعديل هذه القوانين وإنتاج أخرى⁵.

لذلك فقد تمت المبادرة مرة أخرى بعد فشل هذه القوانين في معالجة البناءات غير المشروعة، بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 55-22 مؤرخ في 2 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة⁶ محل الدراسة، يتعلق فقط بتسوية وضعية البناءات المكتملة، أو التي في طور الانجاز المنجزة خلافاً لرخصة البناء المسلمة من الجهات الإدارية المختصة، متى كانت تستجيب لشروط التسوية تحت طائلة هدمها، مع دفع المعني غرامة مالية تقدر على أساس قيمة البناء وتبعا لطبيعة المخالفة المرتكبة.

وعليه نطرح الإشكالية الآتية: إلى أي مدى يمكن أن يساهم المرسوم التنفيذي رقم 55-22 في تسوية وضعية البناءات غير المطابقة لرخص البناء للحد من ظاهرة البناء غير المشروع في الجزائر؟. نجيب على هذه الإشكالية في محورين، حيث نتناول شروط وإجراءات طلب تسوية البناءات غير المطابقة لرخص البناء (محور أول)، ثم نتناول كفايات التسوية وتحديد الغرامات (محور ثان)، معتمدين في ذلك على مناهج البحث الآتية، وهي المنهج التحليلي والمنهج المقارن، وهذا نظراً لملاءمتهما في هذه الدراسات النظرية.

المحور الأول: شروط وإجراءات طلب تسوية البناءات غير المطابقة لرخص البناء المسلمة

نص المرسوم التنفيذي رقم 55-22 على جملة من الشروط والإجراءات الواجب توافرها في البناء للاستجابة لطلب التسوية للحصول على رخصة بناء معدلة في إطار التسوية، أو شهادة مطابقة إذا كان البناء مكتملاً، لذلك نتناول أولاً شروط البناءات القابلة للتسوية في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55-22 (أولاً)، ثم كفايات تكوين الملفات ومعالجة الطلبات من طرف اللجنة المختصة (ثانياً).

أولاً: شروط البناءات القابلة للتسوية في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55-22

تعتبر البناءات القابلة للتسوية في إطار تطبيق أحكام هذا المرسوم، البناءات المكتملة، أو التي في طور الانجاز والتي تحوز على رخص بناء مسلمة من الجهات الإدارية المخولة قانوناً بإعدادها وتسليمها للمعني بناء على طلبه، قبل تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، وهو ما نصت عليه المادة 3 من هذا المرسوم جاء نصها:

" تطبق أحكام هذا المرسوم على كل البناءات المنجزة أو التي في طور الانجاز التي تحوز رخصة بناء وغير مطابقة لهذه الأخيرة، قبل نشر هذا المرسوم".

كما يجب - فضلاً على ذلك- أن تحترم هذه البناءات التي يمكن تسويتها الشروط الآتية:

- القواعد العامة للتعمير فيما يخص:

أ- التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية

ب- الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة

ج- تعلية المستويات أو الطوابق دون ترخيص

د- تجاوز مساحة شغل الأراضي

- معايير البناء والأمن، لاسيما في المناطق الزلزالية⁷.

وعليه يتضح من خلال هذه الأحكام أن تسوية وضعية البناءات المكتملة أو في طور الانجاز غير المطابقة لرخص البناء في إطار تطبيق أحكام هذا المرسوم التنفيذي رقم 55-22، تخضع لجملة من الشروط نص عليها هذا المرسوم على سبيل الحصر، وهي تتمثل فيما يلي:

1- أن تكون هذه البناءات محل طلب التسوية في إطار تطبيق أحكام هذا المرسوم رقم 55-22 مكتملة أو غير مكتملة قد تم تشييدها خلافاً لأحكام رخصة البناء المسلمة من الجهة الإدارية المختصة، ما يعني أنه بناء غير مشروع لاحتوائه على مخالفة عمرانية⁸، وهو صورة من صور البناء الفوضوي لمخالفته أحكام رخصة البناء، وقوانين التهيئة والتعمير والمعايير التقنية والفنية للبناء، تجعل البناء في نهاية المطاف غير قابل للسكن ولا للاستعمال الفردي أو الجماعي مهما كان شكل وطبيعة هذا الاستعمال.

وتكون التسوية إما بحصول المعني على شهادة المطابقة بالنسبة للأبنية المكتملة تجيز لصاحب البناء استعمال المبنى للغرض المخصص له طبقاً للقانون، أو حصوله على رخصة بناء معدلة إذا كان البناء المخالف في طور الانجاز.

لذلك فإن مجال تطبيق أحكام هذا المرسوم تخص فقط البناءات المكتملة أو التي في طور الانجاز والتي تحوز على رخص بناء قانونية، غير أن انجازها تم خلافاً لأحكام هذه الرخصة ما يجعلها غير قانونية، وهذا خلافاً لأحكام قانون المطابقة السابق رقم 08-15 والذي كان يسمح بتسوية وضعية كل البناءات سواء كانت محل رخصة بناء أو لا دون تمييز، وهي البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة

" آليات تسوية البناءات المنجزة خلافا لرخصة البناء المسلمة تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 "

بناء، والبناءات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، وكذا البناءات المتممة وغير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء⁹. وعليه يمكن القول أن أحكام القانون رقم 08-15 جاءت أوسع نطاقا لأنها تسمح بتسوية وضعية البناء الفوضوي المنجز خلافا للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال للحد من تفشي هذه الظاهرة والتي استفحلت لسنوات لأسباب كثيرة، في حين جاءت أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 تخص فقط تسوية وضعية البناءات المكتملة أو غير المكتملة المنجزة خلافا لرخصة البناء، وشرط توفرها على الشروط المنصوص عليها بموجب هذا المرسوم.

2- أن تكون هذه الأبنية المراد تسويتها في ظل تطبيق أحكام هذا المرسوم قد تم انجازها أو الشروع في انجازها قبل تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، أي تطبيق أحكام هذا المرسوم بأثر رجعي، وأما الأبنية المنجزة بعد تاريخ صدوره فهي تبقى خاضعة لأحكام القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم¹⁰، والمراسيم التنفيذية ذات الصلة¹¹، علما أن السماح بتسوية هذه المباني المخالفة لرخص البناء تشكل في حد ذاتها مخالفة صريحة لقوانين التهيئة والتعمير والتي لا تسمح بأي حال بانجاز أي بناء دون رخصة، مع وجوب احترام أحكامها تحت طائلة هدمه ودون اللجوء إلى قرار قضائي¹².

لذلك يمكن القول أن أحكام هذا المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الصادر عن السلطة التنفيذية تتعارض من حيث المبدأ مع أحكام قانون التهيئة والتعمير الصادرة عن السلطة التشريعية، والتي لا تسمح بانجاز أي بناء خلافا لأحكامها تحت طائلة هدمه على حساب المعني مع تغريمه وتجريمه، غير أن السلطات العمومية رأّت ضرورة وجود حل لمعالجة هذه الظاهرة لتدارك عجز هذه القوانين على تفعيل ميكانيزمات الرقابة القبلية والبعدية والتي ساهمت في تفشي ظاهرة الأبنية غير المشروعة يجب التعامل معها¹³.

3- وجوب أن تحترم هذه البناءات المراد تسويتها القواعد العامة للتعمير، والتي هي مجموع القواعد القانونية والتنظيمية التي تنظم الجوار، لاسيما فيما يخص المجاورة وتقارب البناءات وفتحات الواجهات ومشتملات الأرضية والمقاس، وحدود الملكية وعدم التعدي على المساحات والربط السيء بشبكات التهيئة¹⁴، مع مراعاة الأحكام القانونية المتعلقة بالفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة كالمناور والمطلات والتي تخضع لأحكام قانونية خاصة بها تشكل قيда على استعمال الملكية¹⁵، كما يجب مراعاة تعلية المستويات أو الطوابق دون ترخيص، أو تجاوز مساحة شغل الأراضي الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹⁶، الذي يهدف لحماية والحفاظ على على الثروة العقارية، كتجاوز الإطار المبني يؤدي إلى تشوهات خلافا لمخطط شغل الأراضي¹⁷، أو التغيير في مستوى الواجهات بفتح نوافذ جديدة وشرفات لم تنص عليها رخصة البناء، أو عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي يتمتع بمجرد المصادقة عليه بالقوة الملزمة في مواجهة الإدارة والأفراد¹⁸، كما لو تم البناء دون مراعاة الموقع والارتفاعات سواء كانت ارتفاعات القانون العام أو الخاص.

4- وجوب مراعاة مدى استجابة البناء محل طلب التسوية لمعايير البناء والأمن، لاسيما في المناطق الزلزالية التي تشكل خطراً مفاجئاً على الإنسان والعمران يجب تجنبها نظراً لطبيعتها الخطرة، وهي مجموع الحقوق والواجبات القانونية والتقنية التي تسمح بضمان احترام قواعد البناء في مجال استقرار وأمن المشروع ضد كل أنواع الأخطار المحتملة.

ثانياً: تكوين الملفات وكيفية معالجة الطلبات

1- تشكيل اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات

تنشأ بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي، حسب الحالة، لجنة مكلفة بمعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية.

يتم تحضير الملفات على مستوى الشبايك الوحيدة حسب الاختصاص واستعمال البناية، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المعدل والمتمم¹⁹.

تتشكل اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات من ممثل:

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، رئيساً.

- مصلحة التعمير للبلدية، عضواً.

- الحماية المدنية، عضواً.

ويمكن توسيع تشكيلة اللجنة إلى ممثلين آخرين عندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو البنايات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بمشاريع استثمارية، ويتعلق الأمر بمصالح، شركة سونلغاز، والأشغال العمومية، والموارد المائية، والصناعة، والبيئة.

يمكن أن تتوافق العضوية في اللجنة المذكورة أعلاه مع العضوية في الشباك الوحيد.

تكلف اللجنة في إطار القيام بمهامها الموكلة لها بالقيام بزيارات ميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات المذكورة في الفصل الثالث أدناه.

ملء بطاقة دراسة الملفات التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم والذي يوقعه كل أعضاء اللجنة

إبداء الرأي فيما يتعلق بتسوية البناية وقيمة الغرامة حسب طبيعة المخالفة طبقاً للفصل الثالث أدناه والمتعلق بالتسوية والغرامات.

لذلك فإن دراسة ملفات طلب التسوية للحصول على رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة تتكفل بها لجنة مختصة مشكّلة طبقاً للقانون، تنشأ إما بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي حسب الحالة، وهي تتمتع بمهام وصلاحيات واسعة في ظل أحكام هذا المرسوم التنفيذي رقم 22-56، فهي فضلاً على اختصاصها الأصلي في الفصل في طلبات التسوية بالموافقة أو الرفض المسبب، لها حق القيام بزيارات ميدانية للتأكد من طبيعة المخالفات المرتكبة في البناية محل طلب التسوية وتحديد مدى قابليتها للتسوية أم لا، بالنظر إلى الخطورة التي تشكلها هذه البناية المنجزة خلافاً لرخصة البناء

على سلامة البناء ذاته، وعلى الجوار وغيرها من القيود الأخرى التي تفرضها رخصة البناء، وهي قيود صارمة لذلك يمنع تسليم رخصة البناء للمعني ما لم يتم التحقق من أن المشروع لا يخالف قواعد العمران، وكذا قواعد حماية البيئة ويحترم الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في مجال أمن ونظافة وفن معماري ولا يمس بالصحة العامة والأمن العام والنظام العام.

كما لهذه اللجنة أيضاً مهمة إبداء رأيها فيما يتعلق بتسوية البناء وقيمة الغرامة حسب طبيعة المخالفة المرتكبة وما إذا كانت تستجيب لمعايير التسوية أم أنها غير قابلة لذلك.

نفس الشيء بالنسبة للقانون السابق رقم 08-15، أين كانت تعهد دراسة ملفات تحقيق المطابقة للجنة مختصة تنشأ على مستوى الدائرة تطبيقاً لأحكام المادتين 32 و 47 من هذا القانون، المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 02 مايو 2009 ينص على لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها²⁰، ولمديرية التعمير والبناء التابعة للولاية والمتكونة من ممثلي مصالح التعمير، والأملاك الوطنية، والفلاحة، والثقافة، والسياحة، والري، والطاقة والمناجم، والحماية المدنية²¹.

2- كفاءات دراسة ومعالجة الطلبات من طرف اللجنة

نصت على دراسة الملفات ومعالجة الطلبات المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 جاء فيها: " يتعين على المالكين أو أصحاب المشاريع أو أصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل معني، إيداع طلب رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة، على سبيل التسوية، لدى مصالح التعمير للبلدية التي تقع فيها البناءة، مقابل وصل استلام يسلم في اليوم ذاته وذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة للوثائق المشكّلة للملف كما هو محدد في المادة 9 أدناه".

وتضيف المادة 9 من هذا المرسوم بأنه يجب أن يرفق الطلب الملحق نموذج بهذا المرسوم بنسخة (1) على دعامة الكترونية، وكذا بملف في ثلاث (3) نسخ بالنسبة للبناءات الخاصة، وخمس (5) نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى مع تبيان جميع التعديلات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز.

3- مضمون الملف

يتضمن الملف ما يلي:

1- النسبة للبناءات التي هي في طور الانجاز وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- نسخة من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة
- الوثائق المكتوبة والمخططات، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المعدل والمتمم، التي يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان، تبين بصفة واضحة الأجزاء التي أدرجت عليها التعديلات والأجزاء التي هي في طور الانجاز، مرفقة بما يأتي:

* مذكّرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة والتي هي في طور الانجاز مع تحديد قيمة الجزء المعدّل أو المضاف.

* تقرير موضّح بالصور

* أجل إتمام الأشغال يقدره المهندس المعماري

* تقرير خبرة يعدّه مهندس مدني معتمد، في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناءية يتم هذا الملف بتقرير خبرة تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، عندما يتعلق الأمر بالبناءيات التي تستقبل الجمهور والمشاريع الاستثمارية وكذا السكنات الجماعية.

2- بالنسبة للبناءيات المنتهية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- نسخة من المخططات المؤشّر عليها فن رخصة البناء المسلمة.
- الوثائق المكتوبة والمخططات، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المعدل والمتمم، التي تبين حالة البناء المنجزة، يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان، مرفقة بما يأتي:

* مذكّرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة، تبين مبلغ الجزء المعدّل أو المضاف.

* تقرير موضّح بالصور.

- تقرير خبرة يعدّه مهندس مدني معتمد، في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناءية. يتم هذا الملف بتقرير خبرة تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، عندما يتعلق الأمر بالبناءيات التي تستقبل الجمهور والمشاريع الاستثمارية وكذا السكنات الجماعية.

ترسل مصلحة التعمير للبلدية الملف الكامل، بعد التحقق منه، وذلك في أجل لا يتعدى ثمان وأربعين (48) ساعة من تاريخ إيداعه، إلى الشباك الوحيد المختص الذي يقوم بتقديمه إلى رئيس اللجنة قصد المعالجة خلال الثماني والأربعين (48) ساعة الموالية²².

للجنة أجل أقصاه ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، لإنهاء معالجة الطلب وإرسال بطاقة التحضير مرفقة بالملف إلى الشباك الوحيد المختص الذي يجب أن يحضّر الطلب في الأجل المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المعدل والمتمم، وهذا تحت طائلة مخالفة القانون طالما أنّ الآجال من النظام العام لا يجوز مخالفتها وهو ما أكدّه القضاء في عدة مناسبات²³.

عندما يكون الملف موضوع استكمال بوثائق أو معلومات، تبليغ اللجنة صاحب الطلب عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب الاستكمال، وفي هذه الحالة يتوقف الأجل المحدد أعلاه، ويستأنف ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات من طرف اللجنة²⁴.

المحور الثاني: إجراءات تسوية البناءية المخالفة لرخصة البناء، وتحديد الغرامات

أولاً: إعداد وتبليغ رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية

وهو ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 55-22 جاء فيها: " تعد رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، وتبلغ لأصحاب الطلب من طرف السلطة المختصة بعد رفع التحفظات، عند الاقتضاء، في الآجال التي تحددها اللجنة وتتحقق منها، وبعد دفع غرامة تحسب على أساس نسبة مئوية تتراوح بين 10% و 25% من القيمة المحددة في المادة 13 أدناه للأجزاء المضافة أو المعدلة من البناء، وذلك حسب استعمال البناء، وتحدد كما يأتي:

- السكنات الريفية والسكنات المنجزة من التجزئات الاجتماعية (الجنوب والهضاب العليا)، المدعمة من طرف الدولة: 10%

- السكنات الفردية والسكنات الجماعية: 15%

- البناءات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية والبناءات المستقبلية للجمهور: 20%.

ثانياً: كفاءات تقدير قيمة البناء موضوع المخالفة قصد تحديد الغرامة

يتم تقدير قيمة البناء، موضوع المخالفة المذكورة في المادة 3 من هذا المرسوم كما يلي:

* البناءات المتعلقة بمشاريع استثمارية غير السكن (مثل الفنادق، المراكز التجارية، العيادات ومنشآت الري)، وذلك بقيمة 15.000 دج للمتر المربع، و 50.000 دج القيمة الجرافية المطبقة على الواجهة، و 20% النسبة المئوية للغرامة.

* السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية، المدعمة من طرف الدولة، وذلك بقيمة 5.000 دج للمتر المربع، و 10.000 دج القيمة الجرافية المطبقة على الواجهة، و 20% النسبة المئوية للغرامة.

* السكنات الفردية والسكنات الجماعية، وذلك بقيمة 10.000 دج قيمة المتر المربع، و 30.000 دج القيمة الجرافية المطبقة على الواجهة، و 15% النسبة المئوية للغرامة²⁵.

وعليه فإن تقدير قيمة البناء، يعني قيمة جزء البناء المضاف أو المعدل التي يتم تقديرها على أساس وحدة المتر المربع من الأشغال الكبرى والتكلفة الجرافية لكل واجهة، حسب استعمال البناء ما إذا كانت للاستعمال الفردي أو الجماعي ومنه يتم تحديد الغرامة المحتملة.

ثالثاً: قابلية البناء للتسوية مرتبط بطبيعة المخالفة المرتكبة

وتأخذ المخالفات المرتكبة عدة أشكال حسب المرسوم التنفيذي رقم 56-22، منها ما هو غير مؤثر قابل للتسوية في هذا الإطار، على أن يدفع المعني غرامة تحدد نسبتها المئوية كما سبقت الإشارة حسب قيمة البناء التي تخضع للتقدير بالمتر المربع الواحد، ونوع البناء، لذلك فإنه يجب التمييز في هذه الحالة بين عدة مخالفات لتحديد مدى قابليتها للتسوية، وهي:

1- حالة التعدي على المساحات: حيث يجب التمييز بين حالتين تطبيقاً لأحكام المادة 14 من هذا المرسوم، وهي:

أ- حالة التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية، فإنها قابلة للتسوية ويتم تقدير الغرامة حسب المساحة التي تم التعدي عليها وحسب استعمال البناية.

ب- حالة التعدي على المساحة الخارجية التابعة للغير عمومي أو خاص، فإنها تكون غير قابلة للتسوية ويجب أن تكون موضوع الهدم، الذي يشكل في هذه الحالة العقوبة المفروضة.

2- عندما تتعلق المخالفة بالفتحات

وهو ما نصت عليه المادة 15 من هذا المرسوم وهي تتعلق ب:

أ- حالة المخالفة على الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة والتي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة، تكون قابلة للتسوية مع دفع غرامة لكل واجهة معنية وحسب استعمال البناية.

ب- حالة المخالفة على الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة والتي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة، تكون غير قابلة للتسوية، ويجب أن تكون موضوع الغلق الذي يشكل العقوبة المفروضة²⁶.

3- عندما تتعلق المخالفة بطوابق مضافة

هنا يجب التمييز أيضاً بين حالتين:

أ- طوابق غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة، ولا تخلّ بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن، فإنها تكون قابلة للتسوية، ويتم تقدير الغرامة حسب المساحات المضافة وحسب استعمال البناية.

ب- طوابق غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة، وتخلّ بالقواعد العامة للتعمير، لاسيما الجوار، ومعايير البناء والأمن، فإنها تكون غير قابلة للتسوية، ويجب أن تكون موضوع الهدم الذي يشكل العقوبة المفروضة.

4- عندما تتعلق المخالفة بتجاوز مساحة شغل الأراضي

وهنا أيضاً يجب التمييز بين حالتين:

أ- تجاوز لا يخلّ بالقواعد العامة للتعمير، لاسيما الجوار ومعايير البناء والأمن، فإنها تكون قابلة للتسوية وتقدر الغرامة حسب المساحة المضافة وحسب استعمال البناية.

ب- تجاوز يخلّ بالقواعد العامة للتعمير، لاسيما الجوار ومعايير البناء والأمن، فإنها تكون غير قابلة للتسوية ويجب أن تكون موضوع الهدم الذي يشكل العقوبة المفروضة²⁷.

وعليه يتضح أن المرسوم رقم 22-55 قد حدد على سبيل الحصر أنواع المخالفات المرتكبة خلافاً لأحكام رخصة البناء المسلمة للمعني، وهي تتعلق بالتعدي على المساحات، والفتحات، والتعلية وإضافة طوابق جديدة غير مرخص بها، والتعدي على مساحة شغل الأراضي، وهي كلها مخالفات قابلة للتسوية ما لم

تمس بحقوق الجوار، وبمقاييس وقواعد البناء والتعمير، كما في حالة التعدي على المساحات الخارجية للبناء التابعة للغير سواء كانت هذه المساحات تابعة للقطاع العام أو الخاص، أو فتح مطلات وشرفات مواجهة للجدار مباشرة من شأنها الإضرار بحرمة وإلحاق الأذى به، أو فتح مناوور غير مرخص بها في رخصة البناء ودون مراعاة المسافة القانونية، حيث يجب في كل هذه الحالات سدّها قبل الموافقة على طلب التسوية، وكذلك في حالة زيادة طوابق إضافية خلافاً لقواعد شغل الأراضي يفوق معدل علو البنايات المجاورة.

رابعاً: قرار الشباك الوحيد بخصوص التسوية، وإجراءات الطعن

يمكن طبقاً لأحكام المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-56 أن يتضمن القرار الذي يتخذه الشباك الوحيد المختص رأياً بالموافقة، أو رأياً بتحفظات، أو رأياً بالرفض، وهذا حسب ما إذا كانت المخالفات المرتكبة خلافاً لرخصة البناء المسلمة قابلة للتسوية وغير مؤثرة، أو أنها قابلة للتسوية بعد رفع التحفظات التي تبديها اللجنة، أو أنها غير قابلة للتسوية يكون مصيرها الهدم طبقاً للقانون، بعد تحقيق ومعاينة تجريه المصالح التقنية المختصة، لأنه يشترط في البناية المعنية مطابقتها لقواعد التعمير ومقاييس البناء حتى تكون قابلة للتسوية، وهذا حتى لا يمكن تسوية بنايات فوضوية غير قابلة للتسوية نظراً لخطورتها على العمران والبيئة والمحيط.

يبلغ القرار لصاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار من طرف الشباك الوحيد. وعليه يمكن التمييز في هذه الحالة بين عدة حالات:

*** في حالة الرأي بالموافقة:** وبعد دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية، يعد قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة²⁸ يذكر فيها تاريخ تسليم الرخصة لإتمام انجاز المشروع المخالف، ومدة صلاحية الرخصة تسمح بتسوية الوضعية العمرانية للبناية وربطها بشبكات المياه والكهرباء والغاز، وتعد هذه الرخصة ملغاة في حالة عدم إتمام انجاز المشروع في الآجال المحددة، على أن تلصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي، مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1)، ويمكن الاطلاع على كل الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف الأشخاص الراغبين²⁹.

وتجدر الإشارة في هذه الحالة إلى أن كل مباشرة أو استئناف للأشغال بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة للقرار المتضمن رخصة البناء المعدلة، يكون بتقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء إجبارياً، وينتج عن هذا الطلب إعداد رخصة البناء دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المعدلة، وذلك للمحافظة على الطابع الجمالي للمدن، ومنع البناء العشوائي³⁰، وهذه الالتزامات والقيود التي تفرضها رخصة البناء المعدلة تقع على عاتق المرخص له بالبناء يجب احترامها كما لو كانت رخصة أصلية، لأنها من مقتضيات النظام العام العمراني لتحقيق المصلحة الخاصة من البناء في ظل حماية البيئة والاستغلال

العقلاني للعقار³¹، على أن تراعى فيها الشروط الفنية والتنظيمية للبناء³²، كما يراعى فيها وجوب المحافظة على المصلحة العامة العمرانية³³ وتحقيق الأمن العمراني لذلك أحاط المشرع الجزائري رخصة البناء بجملة من الضمانات والإجراءات.

كما يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بكل الوسائل الممكنة، وفي هذا الإطار يتحمل المعنيون بالطلب والملأ والمقاولون والمهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع، بانجاز الأشغال على مسؤوليتهم، ويتحملون كل الأخطار الناجمة.

كما قد يكون قرار اللجنة يتضمن منح المعني شهادة المطابقة في حالة الأبنية المكتملة، على سبيل التسوية مع وجوب ذكر سبب أو أسباب عدم المطابقة، طبقاً للنموذجين الملحقين بهذا المرسوم، لذلك فإن شهادة المطابقة هي رخصة إدارية لاحقة على رخصة البناء تثبت مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء المسلمة واحترام أحكامها، وبالتالي فهي تعني التزام المعني بأحكام القانون، فهي أداة لمراقبة احترام قواعد التعمير والبناء، ويترتب على عدم وجودها من الناحية القانونية منع شغل الأمكنة محل رخصة البناء لمخالفتها الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لاسيما أحكام المادتين 73 و74 من القانون رقم 90-29³⁴، إلا أنها ليست قيда على سلطة التصرف بشتى أنواع التصرفات القانونية³⁵.

يبلغ القرار بالموافقة إلى صاحب الطلب في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة للبلدية.

*** في حالة إبداء الرأي بالموافقة بتحفظات**، في هذه الحالة وبعد معاينة دفع رفع التحفظات في الآجال المحددة من طرف اللجنة، وبعد دفع الغرامة المستحقة طبقاً للمادة 13 من هذا المرسوم، لدى خزينة البلدية، يسلم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو قرار يتضمن شهادة المطابقة، على سبيل التسوية، ضمن الأشكال نفسها المحددة في المادة 19 من هذا المرسوم.

*** في حالة إبداء الرأي بالرفض**، سواء تعلق الأمر برفض طلب تسليم رخصة بناء معدلة، حيث بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها بتحفظات لوجوب مراعاة مقتضيات خاصة، وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة هذه البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالسلامة والأمن العام ومضر بالبيئة وغيرها، لذلك يتعين على الإدارة معاينة وفحص كل حالة على انفراد قبل اتخاذ القرار.

- أو تعلق الأمر برفض تسليم شهادة المطابقة. وعليه فإنه في كلتا الحالتين يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المعدل والمتمم لاسيما المادتين 62 و69 منه، وهذا في حالة عدم الاقتناع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بمصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة³⁶.

لذلك فإن صاحب الطلب المرفوض بعدم منحه رخصة بناء معدلة، أو الذي لم يتم الرد على طلبه من طرف اللجنة المختصة في الآجال القانونية له حق الطعن الإداري (التظلم) لدى الولاية في قرار الإدارة المشوب بعيب الخطأ في تطبيق القانون، وفي هذه الحالة، تكون مدة تسليم رخصة البناء أو رفض تسليمها المبرر خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إيداع الطعن، ويشترط أن يكون قرار الرفض مسبباً من طرف الإدارة تطبيقاً لأحكام هذا المرسوم رقم 55-22، إذ يمكن لمن يهمه الأمر أن يطّلع على مدى جدية ومشروعية الأسباب التي تستند إليها الإدارة في رفضها للرخصة³⁷، ذلك أن تبرير القرارات الإدارية يشكل أحد أهم الضمانات على عدم انحراف الإدارة أو تجاوزها في استعمال السلطة يراقبها في ذلك القاضي الإداري قاضي المشروعية.

كما يمكن المعني بإيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن وعدم تلقيه أي إجابة على طعنه الأول، وهذا تبعا للسلطة السلمية أو الرئاسية، حيث تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بمصالح التعمير بالولاية، إما بتسليم المعني رخصة البناء أو الرفض المبرر في أجل 15 يوماً من تاريخ إيداع الطعن.

وللمعني الحق في الطعن القضائي بعد استفاد الطعون الإدارية دون جدوى، وذلك برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقاً للأشكال والإجراءات المنصوص عليها بموجب القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية مرفقة بالتظلمات الإدارية تحت طائلة رفض الدعوى شكلاً في أجل أربعة (4) أشهر من تاريخ تبليغه بقرار رفض تسليم رخصة البناء³⁸ كقاعدة عامة، طالما لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 55-22 أجلاً معيناً للطعن القضائي.

وتعتبر المحاكم الإدارية المحلية في هذه الحالة هي المختصة نوعياً بالفصل في هذه الدعاوى بخصوص رفض تسليم رخص التعمير، نظراً لأن البلدية أو الولاية حسب الحالة هي مصدر تسليم رخص البناء وكلاهما سلطة إدارية محلية وليست مركزية، وبالتالي ينبغي الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية تطبيقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية كقاعدة عامة³⁹.

نفس الأمر بالنسبة للقانون السابق رقم 08-15 أين كان يجيز للمعني الذي صدر بحقه قرار رفض تسليم رخصة بناء في إطار التسوية من طرف اللجنة المختصة الطعن أمام لجنة الطعن المشكّلة على

مستوى الولاية، عن طريق إيداع طلب مكتوب في أجل ثلاثين (30) يوماً من تبليغه مرفقاً بتبريرات قرار لجنة الدائرة المكلفة بالبت في الطعون المقدمة، على أن تفصل في ثلاثين (30) يوماً من تاريخ إيداع الطعن، وتجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة لذلك، ولا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح⁴⁰.

ترسل لجنة الطعن بعد دراسة الطعون المعلومات والوثائق والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ استلامها الطعن تبث فيه بصفة نهائية، وترسل نسخة من القرار إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية، وإلى المعنيين بالأمر، وترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة⁴¹، وتسجل مداولاتها في محاضر تعد لهذا الغرض⁴².

الخاتمة:

نخلص في نهاية هذا البحث إلى القول بأنه إذا كان الأصل في الملكية العقارية هو حق المالك في استعمال ملكيته العقارية كما يشاء لتحقيق أغراضه من الملكية، كاستعمالها للبناء مثلاً، فإن ذلك يجب أن يخضع لجملة من القيود والشروط القانونية قبل الشروع في البناء وهي وجوب حصول المعني على رخصة البناء تمنحها السلطات المختصة، وذلك نظراً لطبيعة استعمال هذا الحق بالنسبة لبقية الحقوق الأخرى، تراعى فيها جملة من المعايير حفاظاً على النسيج العمراني، وتجنب مخاطر البناء العشوائي.

غير أن الواقع أثبت بما لا يدع مجالاً للشك وجود حظيرة عقارية مبنية، أو هي في طور الانجاز مخالفة تماماً لقوانين وقواعد البناء، إما أنها أنجزت بدون رخصة بناء صادرة بشأنها، أو خلافاً لأحكام هذه الرخصة، ما يعني أنها بنايات غير مشروعة يجب هدمها من حيث المبدأ، لكن المشرع اتجه إلى تسويتها طالما كانت تستجيب لشروط وقواعد التسوية تطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم 55-22، بمنح المعني رخصة بناء معدلة متى كان البناء في طور الانجاز، أو منحه شهادة مطابقة في إطار التسوية، مع دفع غرامة مالية تحدد حسب قيمة البناية وطبيعة المخالفة.

ويعود سبب ترجيح كفة التسوية على الهدم لوجود حظيرة عقارية لا يستهان بها غير مشروعة، لأسباب اجتماعية واقتصادية، ولأسباب إدارية وقانونية تعود لقصور قوانين التهيئة والتعمير في ذاتها أو في تطبيقها، وفي عجز وسائل الرقابة الإدارية وغيرها من الأسباب الأخرى ساهمت في تفشي هذه الظاهرة.

وعليه نقترح ما يلي:

- تفعيل إجراءات التسوية المنصوص عليها بمقتضى هذا المرسوم، وعدم السماح باستعماله مطية لتسوية كل الأبنية غير المشروعة كما حدث مع القانون رقم 08-15 سابقاً.
- وجوب بسط الرقابة الإدارية لاسيما على الأبنية غير المتممة بعد منح المعني رخصة البناء معدلة للتأكد من احترامها وعدم مخالفتها مرة أخرى.

- وجوب هدم كل بناء غير قابل للتسوية في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55-22 حفاظا على النسيج العمراني على حساب المعني.

- تفعيل أحكام المادة 77 من القانون رقم 90-29 والتي تعاقب على البناء بدون رخصة وهي عقوبة جزائية في القانون الجزائري.

- تفعيل دور المهندسين المعماريين في متابعة الأشغال لغاية انتهائها والتأكد من مدى مطابقتها لرخصة البناء، ولا يبقى دورهم يقتصر على التأشير على الملف التقني فحسب لوضع حد للعشوائية التي عرفها قطاع التعمير والبناء.

التوصيات:

ضرورة إعادة النظر في القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وتدعيمه بأحكام تعنى بإجراءات معالجة البناء غير المشروع في فصل مستقل.

الهوامش:

1- البناء غير المشروع هو كل بناء مخالف لمواصفات رخصة البناء، كما يعني بمفهومه الواسع كل بناء مخالف للقانون سواء كان للاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.

2 - قانون رقم 90-29 مؤرخ في قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم

3- انظر تعليمة وزارية مشتركة مؤرخة في 13 أوت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع، ج ر عدد 34، الصادرة في 14 أوت 1985، والمرسوم رقم 85-212 مؤرخ 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 والسكن، ج ر عدد 34، الصادر في 14 أوت 1985

4- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 مايو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، ج ر عدد 44، الصادر في 03 أوت 2008 معدل ومتمم

5- العربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق 2014-2015، ص 71

6- مرسوم تنفيذي رقم 22-55 مؤرخ في 2 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر عدد 09، الصادر في 3 فبراير 2022

7- انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، المرجع السابق

8- ربيعة دباش، المخالفات العمرانية في المدن الكبرى الجزائرية بين التشريع القانوني والتطبيق الميداني، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 2016-2017، ص 115

9- انظر المادة 15 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق

10- قانون رقم 90-29، المرجع السابق

" آليات تسوية البناءات المنجزة خلافا لرخصة البناء المسلمة تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 "

- 11- مرسوم رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1976، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، الصادر في 01 يوليو 1991
- 12- انظر قرار مجلس الدولة رقم 179545 مؤرخ في 17/6/2000، القضاء العقاري، ح ب ع، ص 210
- 13- عزاز ساعد، مطابقة البناءات وإتمام انجازها طبقا للقانون رقم 08-15، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014، ص 100
- 14- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر 2003، ص 176
- 15- انظر المواد 709 710 711 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 28 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم
- 16- بوعمره منال، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة، دفاتر السياسة والقانون، المجلد 12، العدد 2، الجزائر 2020، ص 101
- 17- نصت على مخطط شغل الأراضي (P.O.S) المادة 39 من القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق، والمادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26، الصادر في 1 يوليو 1991 معدل ومتمم، وهو يعتبر أداة لفرض رقابة مسبقة على عملية البناء والتوسع العمراني، ويحدد بدقة كيفية وطريقة استخدام الأراضي.
- 18- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، 2010، ص 102
- 19- 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، معدل ومتمم
- 20- مرسوم تنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 02 مايو 155، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكفايات سيرهما، ج ر عدد 27، الصادر في 06 مايو 2009.
- 21- نصت عليها المادة 4 من التعليم الوزارية رقم 4 مؤرخة في 6 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها، صادرة عن وزير الداخلية، والسكن والعمران، ووزير المالية.
- 22- انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، المرجع السابق
- 23- انظر مثالا قرار مجلس الدولة رقم 68240 مؤرخ في 28/7/1990، المجلة القضائية عدد 1، الجزائر 1992، ص 241
- 24- انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، المرجع السابق
- 25- انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، المرجع السابق
- 26- انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، المرجع السابق
- 27- انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، المرجع السابق
- 28- تعني رخصة البناء في مفهوم قوانين التهيئة والتعمير أنه تم الترخيص بتشديد البناء بموجب القانون، لكنها لا تعني إثبات انجازها ومطابقتها للمعايير التقنية والفنية المطلوبة قانونا، لهذا السبب ألزمت المادة 54 من المرسوم رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادر في 01 يوليو 1991 حصول المعني على شهادة المطابقة بعد انتهاء الأشغال تؤكد مطابقة البناء المنجز لأحكام رخصة البناء.
- 29- انظر النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55، المرجع السابق

- 30- مصلح صرايرة، النظام القانوني لرخصة البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والأردني، كلية الحقوق، جامعة مؤتة الأردن، مجلة الحقوق عدد4، ديسمبر 2001، ص291
- 31- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة، 2005، ص10
- 32- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 2005-2005، ص54
- 33- لعويجي عبد الله، الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، عدد خاص، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2013، ص16
- 34- تم تعريف شهادة المطابقة بموجب المادة 56 من المرسوم رقم 91-176 سالف الذكر على أنها: " رخصة سكن أو ترخيص باستقبال الجمهور، أو المستخدمين، إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية، وتربوية، أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة".
- 35- انظر مذكرة رقم 5361 مؤرخة في 16/10/1999، ومذكرة رقم 01479 مؤرخة في 28/4/2000 صادرتين عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.
- 36- انظر المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق
- 37- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص218
- 38- انظر المادة 829 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادر في 23 فبراير 2008
- 39- انظر المواد 800 و 801 و 802 و 901 و 902، من القانون رقم 08-09، المرجع السابق
- 40- انظر المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المرجع السابق
- 41- انظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 مؤرخة في 6 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، صادرة عن وزير الداخلية، السكن والعمران، وزير المالية.
- 42- انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المرجع السابق