

تسوية البناء غير المشروع في التشريع الجزائري *The settlement of illegal construction in algerian legislation*

العربي شحط أمينة larbi chaht amina

كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1، مخبر القانون والعقار larbichahtamina246@gmail.com

تاريخ النشر: 2022/12/25

تاريخ القبول: 2022/11/26

تاريخ لإرسال: 2022/11/02

يشهد الواقع إنتشار البنايات الفوضوية التي أثرت على البيئة والطابع الجمالي والذوق الهندسي للبنائية، لذلك عمد المشرع الجزائري بموجب القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها إلى وضع عدة تدابير وإجراءات واجب إتباعها عن طريق تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وعلى الرغم من إصدار النصوص القانونية المنظمة لل عمران في الجزائر إلا أن الواقع أثبت عدم التخلص من هذه الوضعية وعدم نجاعة هذه الإجراءات المتخذة في الحدّ من إنتشار البنايات الفوضوية. **الكلمات المفتاحية:** البناء غير الشرعي، تحقيق المطابقة، رخصة البناء، تسوية البناء، البناء الفوضوي.

Abstract :

Society is witnessing the spread of chaotic buildings that affected the environment, the aesthetic character and the engineering taste of the building therefore the algerian legislator, according to law 08-15 related to the rules of conformity of buildings and their completion, put in place several measures and procedures that must be followed by achieving the conformity of that, but despite the fact that the issuance of legal texts regulating urbanization in algeria, but the reality has proven that this phenomenon has not been eliminated and the ineffectiveness of these taken measures in limiting the spread of chaotic buildings.

Keywords : Illegal construction, Implementation conformity, construction permit, construction leveling, shanty construction.

العربي شحط أمينة، larbichahtamina246@gmail.com

المقدمة:

يحوز العقار في الجزائر على مكانة مهمة جدا وإهتمام كبير من طرف المشرع نظرا للقاعدة الأساسية التي يحوزها في الحياة الاجتماعية والإقتصادية والسياسية، ذلك من أجل ترقيته والمحافظة عليه على إختلاف أنواعه سواء كان عقارا صناعيا أو سياحيا أو فلاحيا أو حضاريا، بحيث يعتبر العقار محور كل سياسة تنموية في الدولة فهو أساس الإستقرار والتعامل والتصرفات بين الناس من جهة ومصدر لصراعات لا تزال مستمرة بين البشر من جهة أخرى.

إن الدولة الجزائرية ورثت غداة إستقلالها منظومة عقارية مثقلة بالمشاكل كالأراضي المفرنسة بسندات، أراضي من نوع ملك بدون سندات، أراضي عرش بدون سندات، أملاك الدولة، وأملاك البلدية، خاصة مع النمو المتسارع للسكان وإزدياد الحاجة للسكن وإستغلال العقار هذا ما أدى إلى حدوث فوضى مست النسيج العمراني عبر كامل التراب الوطني بسبب إنتشار عدد كبير من البناءات غير الشرعية، التي لا تحترم قواعد البناءات ومعايير البناء.

لذلك يكون العائق الأكبر الذي يكاد ينسف كل الجهود هو مشكل البناء الفوضوي بحيث في الوقت الذي كانت الجهود تبذل للمحافظة على الوعاء العقاري وتنظيمه قانونا، كان هناك مشكل بدأ يطفو إلى السطح ويستنزف الوعاء العقاري المرصود للمشاريع التنموية.

إن موضوع البناء الفوضوي هو من بين أهم مواضيع الساعة التي كانت ولا زالت محل إهتمام التشريع والقضاء والإدارة بإعتبار أن البناء عملية حساسة وسريعة الانحراف والإنتشار حيث تؤدي هذه البناءات الفوضوية إلى ظهور أحياء مكتظة بالسكان ومشوهة عمرانيا، لذلك رغب المشرع الجزائري في القضاء على البناء الفوضوي وتسوية وضعية هذه البناءات عن طريق إتخاذ عدة إجراءات. من خلال ذلك نطرح الإشكالية التالية:

ما هو مفهوم البناء غير المشروع وماهي الحلول التي أوجدها المشرع الجزائري للحد منه؟ للإجابة على هذه الإشكالية المطروحة إرتأيت تقسيم الورقة البحثية إلى محورين:

المحور الأول: البناء غير مشروع "البناء الفوضوي"

المحور الثاني: الحلول القانونية للحد من البناء الفوضوي

1. البناء غير مشروع "البناء الفوضوي":

إن مصطلح البناء الفوضوي أصبح كثير التداول خاصة مع إنتشار السريع لهذه الحالة حيث أصبحت ترى في كل المناطق سواء ريفية أو عمرانية خاصة ما يتنافى منها مع مقاييس العمرانية والجمال البيئي الذي أصبح مطلوب كثيرا في الآونة الأخيرة نظرا لإكتساح هذه الحالة لأحيائنا، لذا لابد من الوقوف عند حالة البناء غير المشروع وتوضيح مفهومها وكذا حالاتها من خلال المطلبين الآتيين:

1.1. تعريف البناء غير مشروع وأسبابه:

إن البناء غير المشروع لطالما كان من بين المشاكل العويصة في البلاد ولمعالجة هذه المشكلة لابد من دراستها من كل النواحي بداية من تعريف البناء غير المشروع من خلال الفرع الأول ثم البحث في الأسباب التي أدت إلى ظهوره وكذا إنتشاره خاصة في الآونة الأخيرة وهذا من خلال الفرع الثاني.

1.1.1. تعريف البناء غير المشروع:

إن القانون الجزائري وبالضبط قوانين البناء والتعمير لا يوجد فيها نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح البناء غير المشروع إلا ما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 هذه التعليمات جاء فيها عنوان معالجة البناء غير المشروع¹، ولكن دون تعريفه ذلك أن التعريفات ليست من إختصاص العمل التشريعي بإعتبار أنها تدخل في نطاق العمل الفقهي والإجتهاد القضائي أما البناء فبطبيعة الحال نجد له تعريفات منها التعريف الوارد في المادة 03 من القانون رقم 04-11 حيث عرفته على أنه: "البناء هو كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي المهني"².

كما أن البناء غير المشروع أطلقت عليه عدة تسميات منها: البنايات المتدهورة، الأحياء القصديرية، الأحياء الفقيرة، المناطق الطفيلية، السكن غير اللائق، التوسع العمراني غير المنظم، البناء الفوضوي.

إلا أن مصطلح البناء الفوضوي هو الأكثر تداولاً وشيوعاً سواء في وسط المجتمع أو من خلال وسائل الإعلام والإتصال وحتى في الخطابات السياسية، ذلك أنها تعبر بصدق عن حالة الإنفلات العمراني المخالف للقوانين التي تنظم البناء والتعمير.

لقد تم تعريف البناء الفوضوي فقها من خلال تدخل العديد من الفقهاء سواء فقهاء القانون أو الإقتصاد أو فقهاء الإجتماع وعليه فإن البناء الفوضوي هو ذلك النمط من البناء الذي ينجز دون إحترام القواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة لحركة البناء والتعمير سواء بعدم الحصول على رخصة

البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو الحصول على رخصة البناء مع عدم التقيد والإلتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال.

كما عرفته الأستاذة عبد الفتاح وهيبة بأنه : البناء الفوضوي هو عبارة عن تواصل عدة منازل تتكون عادة من طابق واحد أو عادية، تتكون من عدة أحياء ذات أزقة ملتوية تعتمد في نموها التوسع والانتشار بإستحواذها على مساحات عامة في المدينة³. وعرفت كذلك بأنها التجمعات السكانية التي تتميز بعدم شرعية إستغلال الأراضي وكذلك عدم عقلانية البناء.

كما عرفه الفقيه Gérard Planchere بأن السكن الفوضوي يتميز بعدم كفاءة نوعية البناء وغياب تام للتهيئة من ماء وتصريف وإضاءة وتعبيد طرق، وأن البناء الفوضوي قد تحقق وهو مخالف تماما للقوانين وفي ملكيات بدون موافقة أصحابها⁴.

كما عرفه الفقيه Gérard Planchere بأن السكن الفوضوي يتميز بعدم كفاءة نوعية البناء وغياب تام للتهيئة من ماء وتصريف وإضاءة وتعبيد طرق، وأن البناء الفوضوي قد تحقق وهو مخالف تماما للقوانين وفي ملكيات بدون موافقة أصحابها⁵.

إن البناء غير المشروع يمثل في معظم الأحيان إلى مخالفة قواعد الهندسة والتعمير حيث نجد المصالح التقنية للبلدية تعتبر البناء غير المشروع هو كل بناء مخالف للإطار القانوني وغير مخطط، أما مكتب الدراسات URBACO صنف البناء غير المشروع بمعايير مغايرة مقارنة مع مفهوم المصالح التقنية للبلدية، بإعتبار أنه كان يركز على مواد البناء أو الأشكال المنتجة، فهو يتكون من مواد مجمعة مختلفة وغير متجانسة بالنسبة للسكن القصديري ومواد صلبة بالنسبة للبناء الغير مشروع الصلب⁶.

وعند تفحص ودراسة مختلف النصوص القانونية والتشريعية وكذا التنظيمية منها نجد أن كل من رخصة البناء وشهادة التعمير تتضمن بالإضافة إلى الجوانب القانونية للبناء القائمة على عناصر السلامة والأمن والصحة، جوانب أخرى إقتصادية وإجتماعية وثقافية وبيئية.

من خلال تعريفات البناء غير المشروع يتبين أن هناك خاصية مشتركة بين البناءات غير المشروعة وذلك لمخالفتها لقواعد قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية والمتمثلة في الشروع في البناء بدون الحصول المسبق على الرخصة أو مخالفة هذه الرخصة بعد الحصول عليها⁷ وعليه تتمثل أنواع البناء الفوضوي فيما يلي:

- البناءات غير الشرعية صلبة: وهي التي تشبه البناءات القانونية بسبب أن المواد المستعملة فيها صلبة وأسقفها من الخرسانة المسلحة أو القرميد، وهي تنقسم إلى بناءات غير شرعية صلبة

مخططة وبنائات غير شرعية صلبة غير مخططة، وتكون الأولى هي البنائات التي أنجزت طبقا لمخططات هندسية أعدت سلفا لهذا الغرض، وهي تختلف فيما بينها من حيث مدى المصادقة عليها من قبل المصالح التقنية المختصة طبقا لما ينص عليه قانون التهيئة والتعمير⁸، ما ينتج عنه وجود بنايات غير شرعية حائزة على مخططات مصادق عليها وأخرى غير شرعية حائزة على مخططات غير مصادق عليها.

- البنائات غير الشرعية القصديرية: هي بناءات تتواجد في أسفل سلم أو قائمة البنائات الفوضوية المتواجدة في حظيرة البنائات الوطنية، وهذا النوع من البنائات تتميز بأن جدران هيكلا وسقفها يتشكلان أساسا من مواد مسترجعة أهمها مادة القصدير وهذا النوع من البنائات هو عبارة عن أحياء سكنية غير لائقة⁹، وتنقسم إلى: أحياء غير شرعية قصديرية متخلقة وهي مزيج من البنائات الصلبة والبنائات القصديرية، وأحياء غير شرعية قصديرية أكثر تخلفا وهي نقاط سوداء تجمع شرائح مختلفة من السكان معظمهم نازحين أو مهاجرين غير شرعيين وبعض هذه البنائات يتواجد داخل المحيط العمراني وبعضها الآخر يتواجد خارجه.

2.1.1. أسباب ظهور البناء الفوضوي:

إن البناء غير المشروع أو ما يسمى بالبناء الفوضوي من بين أكثر الظواهر المنتشرة لاسيما في المدن الكبرى لدى من الممكن مشاهدتها بالعين المجردة خلال يومياتنا في عدة أحياء وبطبيعة الحال أن لكل ظاهرة منتشرة في المجتمع سبب أو عدة أسباب أدت إلى هذا الانتشار الرهيب لها والتي سوف أذكر البعض منها:

1.2.1.1. الأسباب التاريخية:

إن الإستعمار الفرنسي يعد من بين الأسباب الرئيسية في تدهور حالة العقار في الجزائر حيث فقد الكثير من الجزائريين جزء كبير من أراضيهم، وأمام صعوبة العيش في الظل الفقر والإضطهاد بالأرياف نتيجة السياسة المنتهجة من المستعمر الفرنسي فلجأ العديد من الجزائريين إلى المدن هروبا من الواقع المر هذا ما زاد الطلب على العقار الحضري¹⁰، لذلك ما كان أمامهم حل سوى إقامة بنايات للإستقرار فيها مهما كانت النتيجة وبغض النظر عن المواد المستعملة ودون إستخراج التراخيص المتطلبة لذلك ودون مراعاة طبيعة الوعاء العقاري ومدى حظر البناء فيه وعدم توفر سند رسمي يثبت الملكية للحصول على ترخيص بالبناء¹¹.

2.2.1.1. الأسباب الإقتصادية:

كما سبق الذكر أن الإستعمار الفرنسي أثر على الوعاء العقاري في الجزائر مما ترتب عليه نزوح الريفي بعد الإستقلال ذلك أن إقتصاد البلاد في تلك الآونة لعب دورا مهما في تحريكه، ذلك أن إعادة هيكلة

القطاع الزراعي وتوزيع الأراضي العمومية وحرمان بعض شباب الريف من الاستفادة من الأراضي الزراعية الموزعة، هذا ما أدى إلى مغادرة العديد للريف نحو المدينة للإسترزاق¹²، كما أن إقتصاد السوق المنتهج في السنوات الأخيرة وحرية الإتجار وقلة المراقبة داخل المدن جعل هذه الأخيرة مقصد لوجهة شباب القرى والأرياف لإمتحان التجارة الموازية والعمل في المصانع والمؤسسات الإنتاجية العامة منها والخاصة وهو ما يحتم عليهم الإستقرار في المدن هذا ما أدى إلى إخلال التوازن بين عدد السكان في المدن والريف¹³.

3.2.1.1. أسباب أمنية:

إن العشرية السوداء التي شهدتها الجزائر كانت من بين أهم الأسباب التي أدت إلى النزوح الريفي وإنتشار البناء الفوضوي بإعتبار أن الدولة كان همها الوحيد هو توفير الأمن وترصد الأعمال الإرهابية والقضاء عليها ومع عجز الدولة في توفير الأمن في كل المناطق وعدم التحكم الفعلي في الحالة الأمنية هذا ما أدى إلى إهمال الأراضي الفلاحية والهرب منها لعدم توفر الأمن اللازم فيها للجوء إلى المدن التي كانت تعد أكثر أمنا وأحسن ظروفًا رغم إكتظاظها ذلك ما أدى إلى حدة البناء الفوضوي.

4.2.1.1. أسباب قانونية:

عند البحث في مختلف النصوص القانونية التي جاءت لتنظيم المجال العقاري نجد أن هناك بعض الثغرات التي تتخللها ساهمت في ظهور البناء الفوضوي وإنتشاره فعلى سبيل المثال نجد قانون الإحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 20-02-1974، يرى العديد من الفقهاء أن هذا القانون كان حافظا قويا لظهور وإنتشار البنايات الفوضوية بسبب التغيرات الجوهرية التي جاء بها فيما يخص الملكية العقارية داخل المجالات الحضرية، حيث أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات مقابل تعويض بسيط تقدمه لأصحاب الأراضي المدمجة ضمن الإحتياطات العقارية والذي كانت تقوم بتقديره مصالح أملاك الدولة، مما أثار مخاوف وسخط الكثيرين من أصحاب الملكيات الخاصة الذين إعتبروا هذا التعويض مجحفا في حقهم وبعيد كل البعد عن سعر السوق، حيث قاموا بالتحايل على القانون عن طريق بيع أراضيهم بعقود عرفية هذا ما ساعد على ظهور بنايات جديدة في أراضي الإحتياطات العقارية، من جهة أخرى نجد أن القوانين المرتبطة بالمجال العمراني قد أنشأت عدة أجهزة للمراقبة في مجال البناء للتحكم في الوعاء العقاري والمحافظة على الجانب الجمالي والحضاري لكن في واقعا لم تجذ هذه القوانين تطبيقاتها على أرض الواقع فعلى سبيل المثال فإن عمليات هدم البنايات غير الشرعية لم يتمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي لوحده بالتكفل بتطبيق القانون الخاص بها

ذلك نتيجة للشغب والإخلال بالنظام العام، وفي حالة قصور بعض النصوص القانونية كان لابد على القضاء التدخل لحل المشاكل المطروحة إلا أن هذا الأخير بقي مترددا خاصة في المسائل المتعلقة بأراضي العرش وأراضي الوقف وسندات إثبات الدعوى، وحالة قبول الدعوى في حال الإعتداء على الحياة العقارية على المستثمرة الفلاحية¹⁴.

2.1 حالات البناء غير المشروع "بناء فوضوي":

لابد من التمييز بين حالات البناء غير المشروع وهو على العموم يكون في حالتين بارزتين وهما إما بناء بدون رخصة أو بناء غير مطابق للرخصة ذلك بإعتبار أن الرخصة تعد وسيلة فنية لتنظيم البناء وهي التي تحدد مدى إحترام البناء لمختلف الشروط والإجراءات القانونية.

1.2.1 البناء بدون رخصة:

أصدر المشرع الجزائري القانون 02/82 المؤرخ في 06-02-1982 المتعلق بتنظيم إجراءات منح رخصة البناء ورخصة التجزئة، ثم صدر بعده الأمر 01/85¹⁵ حيث بدأ يظهر إتجاه المشرع الجزائري إلى تنظيم قطاع البناء بشكل أكثر شمولاً مما كان عليه في القانون 02/82، ثم تأكد ذلك الإتجاه بصدر قانون 25/90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري الذي صنف الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، ثم جاء القانون 29/90 المؤرخ في 01-12-1990 لينظم بشكل تام وشامل مجال التهيئة والتعمير، الذي ركز على أن تشييد كل بناية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة بناء¹⁶.

ثم جاء المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28-05-1991 ليحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم، ثم صدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 بحيث تم تبسيط الإجراءات وإختصار الوقت من خلال تجميع الشروط المطلوبة لتراخيص أعمال التعمير والبناء وتطبيق فكرة الشباك الوحيد على مستوى الولاية والبلدية إستنادا إلى نصي المادتين 58 و 59 منه من خلال إستحداث بطاقة إلكترونية تتفاعل مع طالبي تراخيص أعمال البناء والرد عليهم.

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في مادته 41 على إشتراط حيازة رخصة البناء في كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والإستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.

فتعد رخصة البناء وسيلة فنية إستحدثها المشرع لبطر رقابة الإدارة على المجال العمراني وذلك بالإنزام كل من يريد القيام بأشغال البناء أو التعلية أو التوسيع وغيرها من الأشغال المرتبطة بالبناء، والهدف من هذه الرخصة هو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه القانون أو ما يتطلبه السير الحسن لإنجاز المباني في إطار التهيئة العمرانية الشاملة، من خلال ذلك فإن البناء حتى يتم بطريقة قانونية لابد من الحصول على رخصة البناء وعليه متى كان البناء بدون رخصة يعتبر مخالفا للقانون والبناء الذي شيد على هذا الأساس يعد بناء فوضوي بالمعنى القانوني.

2.2.1 البناء غير المطابق لرخصة البناء :

إن رخصة البناء تمنح في إطار مراعاة أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS اللذان يضبطان حدود البناء حسب موقع كل قطعة أرضية بما ينسجم والمحيط العمراني وكذا طبيعة الأرض، ومن خلال المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹⁷ فإنه أن يطابق مشروع البناء توجيهات مخطط شغل الأراضي أو تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها وذلك تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير .

يكون البناء غير مطابق لرخصة البناء ويأخذ أشكال متعددة منها:

- عدم إحترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU: وذلك من خلال تجسيد مجموعة بنايات فوضوية التي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة نذكر منها تغيير موقع المشروع، الإخلال بالإرتفاقات سواء العامة أو الخاصة.
- عدم إحترام مخططات شغل الأراضي: وذلك من خلال عدم إحترام مخططات شغل الأراضي بإختلاف الإطار الذي تمت فيه المخالفة، فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني وأخرى تتم على مستوى الإطار المبني، وتأخذ صورة الإستيلاء على المساحات العمومية الحر والربط السيئ لشبكات التهيئة.
- عدم إحترام مخططات الهندسة المعمارية: وتكون هذه الحالة في البنايات المخططة في جزئها المتعلق بالتجزئة المعتمدة إداريا إذ هذه الأخيرة تعاني من عدة تجاوزات قانونية من طرف السكان، لما يمس البنايات في جانبها الجمالي والوظيفي، وهذا ما نصت عليه 50 من المرسوم رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المعماري¹⁸.
- عدم إحترام مخططات الهندسة المدنية والمخططات الأخرى: وتتمثل هذه التجاوزات في عدم إحترام مخططات الهيكل والأساسات للبنية وتجهيزات وهي تتعلق بالبنايات الفوضوية الصلبة المخططة وبالأخص منها التجزئات.

2. الحلول القانونية للحد من البناء الفوضوي:

لقد سعى المشرع الجزائري للحد من البناء الفوضوي عن طريق إصدار عدة قوانين للقضاء على هذه الحالة التي تجلت من خلال إجراء تحقيق المطابقة لضبط مجال التهيئة العمرانية من جهة و من جهة أخرى إتخاذ إجراءات قانونية لضبط وتنظيم حركة البناء والتعمير العمراني من خلال تفعيل رقابة المجلس الشعبي البلدي وكذا مفتشيات العمران والبناء وفرض عقوبات على المخالفين لهذه الإجراءات، وهذا ما سيتم شرحه في المطلبين الآتيين.

1.2. آلية تحقيق المطابقة:

لقد سمح المشرع الجزائري بموجب إجراء تحقيق المطابقة من الحد بطريقة ما للبناء الفوضوي عن طريق إتخاذ إجراءات معينة حيث كان لابد من دراسة مفهوم هذه الآلية وكذا بيان خصائصها من خلال الفرع الأول، ومجال تطبيق هذه الآلية من خلال الفرع الثاني.

1.1.2. مفهوم تحقيق المطابقة:

1.1.1.2. تعريف تحقيق المطابقة:

لقد عرف الفقه تحقيق المطابقة أنه إمكانية تسوية وضعية البناء المشيد دون حصوله على رخصة البناء مسبقا مقبولة شريطة أن يتطابق مع قواعد إستعمال الأراضي المفروضة ومع قوانين التعمير في المكان الذي شيد فيه وقت التسوية، كما تم إشتراط أن لا يتم تجاوز آثار هذه التسوية إلى درجة إعفاء المخالف من العقوبات المقررة قانوناً¹⁹، وقد برر الفقه موقفه هذا على أساس أن مجال رخصة البناء يتمثل في فرض رقابة قواعد إستعمال الأرض الواجبة على مشروع البناء، ذلك أن الحق في البناء متعلق بملكية الأرض.²⁰

ويرى هذا الجانب من الفقه أن الغرض من فرض إستخراج رخصة البناء يتجسد في فرض الرقابة من خلال تطبيق قواعد إستعمال الأرض الواجبة على مشروع البناء، ذلك أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع ضرورة الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض²¹.

لقد سعى المشرع الجزائري لمحاربة البناء غير المشروع من خلال إستدراك النقائص الموجودة في النصوص القانونية بالإضافة إلى سن قوانين جديدة حيث جاء مصطلح إجراء تحقيق مطابقة الإنجاز من خلال قانون رقم 08-15، وقد عرف مطابقة البناءات من خلال المادة 02 منه على أنها: "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"²²، وبالتالي فتحقيق المطابقة هو مجموعة الإجراءات المتضمنة لدراسات

وقرارات تتخذها الجهات المختصة من أجل تسوية وضعية البناءات المخالفة لأحكام التشريعات السارية المفعول.

أما قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم²³، لم يعرف المشرع بموجبه تحقيق المطابقة بل إكتفى بالنص على أحكام التسوية.

2.1.1.2. خصائص قواعد تحقيق المطابقة في ظل القانون 15/08:

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 15/08²⁴ بمجموعة خصائص وهي كالآتي:

- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناءات في إطار القانون 15/08 بالطابع المؤقت والإلزامي حيث سرت أحكامه ابتداء من نشر القانون 15/08 بالجريدة الرسمية لمدة 05 سنوات²⁵ بمعنى من 03 أوت 2008 إلى غايى 03 أوت 2013، ثم تم التمديد بأحكامه لمدة 03 سنوات إضافية، ونظرا لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين لوضعية بناياتهم، تم إصدار تعليمية من طرف الوزير الأول رقم 445 في 06 نوفمبر 2016 تقضي بتمديد جديد وأخير للمعنيين لتسوية بناياتهم، ذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة، والذي لم يصدر لحد الساعة مما خلق إبهاما حول التمديد ومدته²⁶، ومن جهة أخرى فإن قواعد تحقيق البناءات غير الشرعية تكتسي طابعا إلزاميا رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز البناء وذلك طبقا لنص المادة 2/23 من القانون 15/08.²⁷

- كما يتميز هذا الإجراء بأنه شامل للتسوية إذ إنطلاقا من مبدأ "حق البناء مرتبط بالملكية" طبقا لنص المادة 50 من القانون 29/90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير، وعليه فإن عملية تحقيق المطابقة تمتد من تسوية البناءات الغير مطابقة أو الغير متممة لتشمل تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناية والذي يعد جزءا لا يتجزأ منها بحيث لا يمكن إغفاله لأن البناية ملتصقة بالأرض²⁸.

- كما يتميز تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في القانون 15/08 بأنه أسلوب للتسوية متأثر بمنهجية معالجة البناءات غير الشرعية، ذلك أن القانون 15/08 إقتبس مجموعة من أحكام المرسوم 212/85 والتعليمية المشتركة في 13/08/1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع

2.1.2. مجال تحقيق مطابقة البناءات:

لقد أوجب القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات في حالات معينة تسوية البناءات غير الشرعية وفقا لشروط ومقاييس عمرانية مقابل منح رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة مطابقة حسب الحالات المحددة ضمن هذا القانون.

1.2.1.2. البنائيات القابلة لتحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08:

إن البنائيات التي يشملها تحقيق المطابقة هي كل بناية أو منشأة يوجه إستعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات، سواء كانت بناية فردية أو بنايات إدارية وعمومية²⁹، شريطة أن تكون هذه البنائيات خاضعة لرخصة البناء سواء إنتهت بها الأشغال أو في طور الإتمام قبل نشر القانون 15/08 بالجريدة الرسمية³⁰.

وقد فصلت المادة 15 من القانون المذكور أعلاه في البنائيات المعنية بالتسوية وهي أربع حالات وهي:

- البنائيات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: وتكون متى أتم صاحب البناية إنجازها دون حصوله على رخصة البناء، ويكون بسبب غياب سند الملكية، وفي هذه الحالة تكون طبيعة الطلب "رخصة بناء على سبيل التسوية"³¹.

- البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في البناء ولم يتم إنجازها ودون حصوله على رخصة، ويعود السبب إلى غياب سند الملكية وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب المقدم هو رخصة إتمام على سبيل التسوية³².

- البنائيات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة: وهي البنائيات التي قام صاحبها بإنجازها بعد الحصول على رخصة بناء بشأنها لكن دون إحترام أحكامها³³، هنا طبيعة الطلب المقدم هو "شهادة المطابقة".

- البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء: وهي حالة إنجاز بناية بناء على رخصة تم إستخراجها قبل البدء في الأشغال غير المتممة وما زالت قيد الإنجاز ويكون لأرضيتها عقد رسمي، في هذه يكون طبيعة الطلب المقدم هو "رخصة إتمام الإنجاز"³⁴.

2.2.1.2. البنائيات غير القابلة للمطابقة:

من خلال نص المادة 16 من القانون رقم 15/08 إستثنى المشرع الجزائري مجموعة من البنائيات الغير قابلة لتحقيق المطابقة سواء بسبب طبيعة الوعاء العقاري الذي أقيمت عليه أو بسبب الخطورة المنجرة عن إنجازها وهي:

- البنائيات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الإرتفاقات المرتبطة بها.

-البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة ويمنع البناء عليها كابنائات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي³⁵.

-البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني، ذلك أن هذا النوع من البنائات يمس مباشرة بالثروة الوطنية، إذ أن المواد المستعملة في البناء يضر بها من الناحية البيئية³⁶.

-البنائات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع، خاصة المنشآت الصناعية منها التي تمس بقواعد قانون البيئة والمياه والصحة.

-البنائات التي تكون عائقا لتشييد بنائات ذات منفعة عامة أو تكون مضرّة لها والتي يستحيل نقلها، حيث أكد المشرع الجزائري بموجب نص المادة 17 من القانون 15/08 أنه يجب أن تكون هذه البنائات بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من قانون 04/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير³⁷.

كما أن التعليلة رقم 1000/09³⁸ الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق أحكام القانون 15/08 أضافت مجموعة من الحالات الأخرى غير القابلة لتحقيق المطابقة وتمثلة في البنائات المقامة على:

- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة، بما فيها الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.
- المساحات المصنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لإنزلاق التربة.
- البنائات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للموقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنائات العشوائية الفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة وإستقرار المنشآت.
- البنائات التي تعيق أو تضر بتشييد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (أحواض، سفوح السدود، مواقع التقيب على المحروقات، ومواقع توسيع الموانئ والمطارات).
- البنائات التي هي محل نزاع قضائي حول ملكية البناية لحين إصدار حكم نهائي، بالإضافة إلى البنائات المشيدة بعد 2008، كل هذه الحالات تكون محل رفض بناءا على تقارير المصالح والمؤسسات المعنية³⁹.

2.2. ضبط وتنظيم حركة البناء والتعمير

نتيجة للانتشار الواسع للبناء الفوضوي عززت الدولة آلية الرقابة التي تقوم بها البلدية، من خلال القانون رقم 15/08 الذي أسس أجهزة أخرى تتولى مراقبة النشاط العمراني، المتمثلة في مفتشيات العمران والبناء يكون هدفها الأساسي تنظيم وضبط حركة العمران، يقابلها في حالة مخالفة ضوابط البناء والتعمير عقوبات تسلط على المخالفين.

1.2.2. تفعيل الرقابة لتنظيم حركة البناء :

تقوم الإدارة المتمثلة في مفتشيات التعمير بعمليات الرقابة في مجال البناء والتعمير عن طريق أجهزة، من أجل المحافظة على النظام العام العمراني بطريقة وقائية وعلاجية.

1.1.2.2. رقابة المجلس الشعبي البلدي :

يقع التزام على رئيس المجلس الشعبي البلدي برقابة البناءات المشيدة برخصة البناء من بداية الأشغال إلى غاية إنتهائها، حيث أن صاحب البناء بعد منحه رخصة البناء يتوجب عليه أن يعلم الإدارة ببداية الأشغال والإنطلاق فيها، ذلك ما أكدته المادتين 56 و 57 من القانون رقم 15-08، حيث يلتزم صاحب المشروع الذي لم يتم إنجاز البناية بطلب إستئناف الأشغال وإتمام البناية⁴⁰ في حالة قبول طلبه تسلم له رخصة لفتح الورشة في أجل مدته 8 أيام، ويتعين عليه وضع سياج ولافتة تدخل على أشغال إتمام الإنجاز⁴¹. كما ألزم المشرع صاحب رخصة البناء بعد إتمام الأشغال أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي ليسلم له شهادة مطابقة، طبقا لنص المادة 56 من القانون رقم 90-29.⁴²

أما البناءات المشيدة بدون رخصة بناء فقد منع المشرع الجزائري الشروع في أشغال البناء بدون رخصة البناء، أو إنجازها دون إحترام المخططات البانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء⁴³، وعليه فقد ألزم المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم كل بناية تمت دون رخصة بناء وذلك دون اللجوء إلى القضاء من خلال إتباع الإجراءات التي نص عليها قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، وعلى ذلك يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي يتمتع بسلطة الهدم بالإضافة إلى ذلك ففي حالة عدم مطابقة البناء للرخصة المقدمة فإن المادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29 نصت على أن القاضي الجزائري يصدر حكما لمطابقة البناء للرخصة أو هدمه كليا أو جزئيا⁴⁴.

2.1.2.2. رقابة مفتشيات العمران والبناء :

أنشأ المشرع الجزائري أجهزة متخصصة لرقابة الحركة العمرانية من أجل تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية فأصدر المرسوم التنفيذي رقم 13-152⁴⁵ الذي نص على المفتشية العامة للعمران والبناء،

ولكن تم التخلي عنها من قبل الوزارة بسبب وجود مفتشية عامة على مستوى الوزارة وتم تغيير المفتشية العامة للعمران والبناء إلى المفتشية العامة في وزارة السكن والعمران، وتتولى هذه المفتشية عدة مهام نصت عليها المادة 3 من المرسوم التنفيذي 13-152 والتي نصت على مايلي: " تتولى المفتشية العامة المهام التالية:

- التأكد من السير العادي والمنظم للهياكل غير الممركزة وكذا المؤسسات والهيئات العمومية الموضوعة تحت وصاية وزارة السكن والعمران، والوقاية من نقائص تسييرها.
- السهر على الحفاظ على الوسائل والموارد الموضوعية تحت تصرفها وعلى إستعمالها العقلاني والمحكم.
- التأكد من تنفيذ القرارات والتوجيهات التي يتخذها وزير السكن والعمران ومتابعتها.
- إقتراح كل التدابير والتوصيات التي من شأنها تحسين تنظيم وعمل الهياكل والمصالح موضوع التفتيش".

وعليه تمارس المفتشية العامة أشغالها على أساس برنامج سنوي تعدده المفتشية ويعرض على الوزير للموافقة عليه، ويكون التفتيش فجائيا إستنادا إلى نص المادة 4⁴⁶ من المرسوم التنفيذي رقم 13-152، وكل مهمة تفتيش تنتهي بتقرير يرسله المفتش العام إلى الوزير، ويتعين على هذه المفتشية أن تحافظ على سرية مهامها.

من خلال ذلك يتضح أن هذه المفتشية لها دور في الرقابة الداخلية للمصالح التابعة للوزارة ولا دخل لها لمراقبة المخالفات العمرانية.

2.2.2. تجريم التصرفات المخلة بضوابط البناء والتعمير:

لقد نص المشرع الجزائري على جرائم التهيئة والتعمير في عدة نصوص قانونية منه من خلال القانون رقم 04-05⁴⁷ المعدل والمتمم لقانون رقم 90-29 وكذا القانون رقم 08-15، وعليه فقد جرم القانون 04-05 البناء بدون رخصة وهي متى قام شخص بتشييد بناية أو إنجاز أشغال بناء دون اللجوء إلى الهيئة الإدارية لإستصدار رخصة بذلك وفق ما يمليه القانون، وهي جريمة من أخطر الجرائم وأقصاها بالنظر إلى العقوبة المقررة لها⁴⁸، وتشمل هذه الجريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها، أو تعليتها، أو تعديلها، أو تدعيمها وهذا ما يتطابق مع نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 التي تحدد الأعمال التي لا يمكن القيام بها إلا بعد الحصول على رخصة البناء⁴⁹.

وقد نص المشرع الجزائري صراحة في المادة 7 من قانون رقم 04-05 التي تدرج المادة 76 جديدة ضمن قانون 90-29 على جريمة البناء بدون ترخيص والتي تنص على: ".....يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

كذلك يعاقب القانون على جريمة القيام بأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء وهي الجريمة التي يقوم من خلالها الشخص بأي عمل من أعمال البناء سواء تشييد المباني الجديدة أو تمديد المباني القائمة أو التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة، أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، وتكون هذه الأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء، خاصة ما يتعلق منها بالأسول الفنية في التصميم والتنفيذ والإشراف على التنفيذ، والقواعد المتعلقة بمظهر البنايات وعلوها وحجمها وموقعها، ومدى إحترامها لكل مقتضيات الأمن والصحة⁵⁰.

أما الجرائم التي نص عليها القانون 08-15 فهي مجموعة الجرائم التي لم ينص عليها القانون رقم 90-29، وهي الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة حيث نصت المادة 74⁵¹ من القانون 08-15 على جريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة وعقوبتها الحبس، ونصت المادة 75 من نفس القانون على جريمة البناء في تجزئة لم يصدر فيها رخصة التجزئة، أما المادة 77 من نفس القانون نصت على جريمة بيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانتا غير مرخصتين⁵².

كما نص القانون رقم 08-15 على جرائم متعلقة بمخالفة شهادة المطابقة بإعتبار أن هذه الأخيرة ضرورية لشغل وإستغلال البناء والتي تثبت مطابقة البناء للقانون والتنظيم المعمول به ونصت على هذه الجريمة المواد 81، 82، 83 من قانون 08-15، والعقوبات التي قررها المشرع لهذه الجريمة منها إدارية كالهدم ومنها قضائية التي تتمثل إما في الهدم أو المطابقة في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة.

من خلال القانون 08-15 نجد أن رغبة المشرع كانت واضحة في تدارك نقائص القانون 90-29 في مجال المخالفات والعقوبات من خلال التمييز بين مجموعة من المخالفات التي لم تتضمنها صراحة أحكام قانون 90-29 ومراسيمه التنفيذية⁵³.

الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة يتضح أن المشرع الجزائري أولى حالة البناء الفوضوي أهمية كبيرة لما لها من آثار سلبية على الطابع العقاري في البلاد وكذا المنظر الجمالي، فكانت تسوية البناءات غير الشرعية في الجزائر موضوع غير ثابت خاضع للتوجيهات الإقتصادية بصفة عامة، وظهر إهتمام المشرع للبناء غير المشروع من خلال التعديلات التي تبناها في مجال التسوية، حيث قام بسن قانون جديد والذي يعتبر قفزة نوعية قام بها المشرع في مجال العمران، وهو القانون رقم 08-15 الذي يعتبر آلية من آليات التسوية التي تهدف إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، من خلال وضع حد لحالة إنتشار البناءات غير المشروعة وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون ومراسيمه التنظيمية.

إلا أن هذه الإجراءات كانت غير كافية للقضاء على البناءات الفوضوية وهذا من خلال ما نراه يوميا في أحياء والمدن حيث أن هذه الحالة لازالت تغزوا مجتمعا لما لها من آثار سلبية عليه من كل النواحي.

من هنا نقترح بعض التوصيات التي يمكن أن تخفف من حدة إنتشار البناءات غير المشروعة وهي:

- تكثيف العمل على مستوى البلديات وإعطاء صلاحيات أكبر لرؤساء البلديات لإتخاذ إجراءات رادعة ضد المخالفين في مجال البناء.
- تسهيل إجراءات الحصول على رخصة البناء والمطابقة وتبسيطها دون المساس بالمصلحة العامة.
- حل مشكل أزمة السكن من خلال توفير السكن اللائق بالمواطن وسد حاجياته وفي المقابل إزالة كل بناء فوضوي غير مطابق لقواعد العمران أو الذي شيد بدون رخصة البناء.
- كما أنه لابد من تشجيع البحوث الجامعية في هذه المجالات المختصة للبحث عن أنماط جديدة لمواجهة البناء غير المشروع من خلال إقتراح حلول من شأنها الحد من إنتشاره.

التهميش والإحالات:

- ¹ - التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، جريدة رسمية، عدد 34، مؤرخة في 14 أوت 1985.
- ² - أنظر المادة 03 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، مؤرخة في 06 مارس 2011.
- ³ - عبد الفتاح وهيبة، جغرافية العمران، دار النهضة، بيروت، لبنان، 1973.
- ⁴ - الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر، 1995، ص 62.
- ⁵ - الصادق مزهود، نفس المرجع، ص 62.
- ⁶ - نعيمة حمود حرم بومعوش، ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في إطار الحكومة الحضرية - حالة مدينة قسنطينة -، أطروحة لنيل أطروحة دكتوراه في علوم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية قسم التهيئة العمرانية، 2016، ص 45.
- ⁷ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، 2009/2008، ص 12.
- ⁸ - قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ومرسومه التطبيقي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.
- ⁹ - أحمد بوزراع، التطور الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، الجزائر، 2001، ص 45.
- ¹⁰ - طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 16.
- ¹¹ - دIRM عائدة، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015، ص 15-16.
- ¹² - البشير التيجاني، التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر، الكويت 2000، ص 24.
- ¹³ - البشير التيجاني، المرجع السابق، ص 25.
- ¹⁴ - نعيمة حمود حرم بومعوش، المرجع السابق، ص 84.

- ¹⁵ - الأمر 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، جريدة رسمية عدد 34، 1985.
- ¹⁶ - أنظر المواد 49، 52، 55 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05.
- ¹⁷ - المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق ل 25 يناير 2015، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.
- ¹⁸ - المرسوم التشريعي رقم 94/07 المؤرخ في 07-03-1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية رقم 32 مؤرخة في 25-05-1994.
- ¹⁹ - jacquot hinri et priet françois, droit de l'urbanisme, op, cit , page 587 .
- ²⁰ - المادة 1/50 من القانون 90/29، المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51.
- ²¹ - ديرم عايذة، المرجع السابق، ص35.
- ²² - المادة 02 من القانون 15/08، المؤرخ في 20-07-2008، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44، 2008.
- ²³ - القانون 90/25 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد 49، 1990، المعدل والمتمم.
- ²⁴ - القانون رقم 15/08، نفس المرجع.
- ²⁵ - المادة 94 من القانون رقم 15/08، نفس المرجع.
- ²⁶ - منصر نصر الدين، نعيمة ذيايية، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15/08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، مجلة تصدر عن جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص177.
- ²⁷ - تنص المادة 2/23 من القانون 15/08 على مايلي: " من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية".
- ²⁸ - منصر نصر الدين، نعيمة ذيايية، 2017، المرجع السابق، ص178.
- ²⁹ - لعور بدرة، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الإجتهد القضائي، العدد 12، مجلة تصدر عن جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2016، ص132.

- ³⁰ - أنظر المادة 14 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.
- ³¹ - منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، المرجع السابق، ص187.
- ³² - منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، نفس المرجع، ص187.
- ³³ - ديرم عايدة، المرجع السابق، ص147.
- ³⁴ - منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، نفس المرجع، ص187.
- ³⁵ - الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البناءات الفوضوية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد11، جامعة قاصدي مرباح، ورقة، 2014، ص172.
- ³⁶ - قعيد لطيفة، يونس مراد، المباني الخضراء، دراسة حالة مبادرة دبي للإستدامة العقارية، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد3، سبتمبر 2017، ص138 وما بعدها.
- ³⁷ - تنص المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، يعدل ويتم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990-12-01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51، 2004، على مايلي: "..... تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المنجزة من قبل الوالي، يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية...".
- ³⁸ - التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- ³⁹ - منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، المرجع السابق، ص188.
- ⁴⁰ - تنص المادة 1/56 من القانون رقم 15-08 على أنه: "يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من طرف المالك أو صاحب المشروع، لإستئناف الأشغال".
- ⁴¹ - تنص المادة 2/56 من القانون رقم 15-08 على أنه: ".....في حالة قبول الطلب، تسلم رخصة فتح الورشة في أجل مدته ثمانية 08 أيام".
- ⁴² - تنص المادة 56 من القانون 29-90 على مايلي: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة مطابقة".
- ⁴³ - تنص المادة 76 من القانون رقم 29-90 على أنه: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة البناء أو إنجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

⁴⁴ - تنص المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 04-05 على أنه: " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة البناء المسلمة يحرر العون المؤهل قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنا وسبعين 72 ساعة، في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، في حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين تلقائيا في تنفيذ الأشغال المقررة على نفقات المخالف".

⁴⁵ - مرسوم تنفيذي رقم 13-152 المؤرخ في 15/04/2013، يحدد مهام المفتشية العامة في وزارة السكن والعمران وتنظيمها، جريدة رسمية عدد 22، الصادرة بتاريخ 25/04/2013.

⁴⁶ - تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-152 على أنه: "تعمل المفتشية العامة على أساس برنامج تفتيش سنوي تحده وتعرضه على الوزير للموافقة عليه".

⁴⁷ - قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51، صادرة في 15 أوت 2004.

⁴⁸ - خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة شهادة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، 2009-2010، ص 82.

⁴⁹ - تنص المادة 52 من قانون رقم 90-29 على مايلي: "تشتت رخصة البناء من أجل تشييد الجديدة مهما كان إستعمالها ولتمديد البناءات الموجودة ولتفسير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج....".

⁵⁰ - مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 200-2001، ص 118.

⁵¹ - تنص المادة 74 من القانون 08-15 على مايلي: "يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنتين وبغرامة من مائة ألف دينار إلى 100.000 دج إلى مليون دينار 1.000.000 دج كل من ينشأ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة".

⁵² - تنص المادة 77 من القانون رقم 08-15 على مايلي: "يعاقب بالحبس من ستة 6 أشهر إلى سنة 1 وبغرامة من مائة ألف دينار 100.000 دج إلى مليون دينار 1.000.000 دج أو بإحدى العقوبات، كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الإستلام المؤقت لأشغال الإنتفاع....".

⁵³ - عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص 327.

قائمة المراجع:

المؤلفات:

- 1- عبد الفتاح وهيبة، 1973، جغرافية العمران، بيروت، لبنان، دار النهضة.
- 2- الصادق مزهود، 1995، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، الجزائر، دار النور.
- 3- بوذراع أحمد، 2001، التطور الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، الجزائر.
- 4- ليلي طلبة، 2010، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الجزائر، دار هومة.
- 5- البشير التيجاني، 2000، التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر، الكويت.
- 6- jacquot hinri et priet françois, droit de l'urbanisme, op, cit .

النصوص القانونية:

- 1- القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، مؤرخة في 06 مارس 2011.
- 2- قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ومرسومه التطبيقي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.
- 3- القانون 15/08، المؤرخ في 20-07-2008، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44، 2008.
- 4- القانون 25/90 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد 49، 1990، المعدل والمتمم.
- 5- القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، يعدل ويتم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51، بتاريخ 15 أوت 2004.
- 6- الأمر 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، جريدة رسمية عدد 34، 1985.
- 7- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 07-03-1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية رقم 32 مؤرخة في 25-05-1994.

- 8- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28-05-1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، جريدة رسمية رقم 26 المؤرخة 01-06-1991، الملغى.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07، الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-176.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 13-152 المؤرخ في 15/04/2013، يحدد مهام المفتشية العامة في وزارة السكن والعمران وتنظيمها، جريدة رسمية عدد 22، الصادرة بتاريخ 25/04/2013.
- 11- التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- 12- التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، جريدة رسمية، عدد 34، مؤرخة في 14 أوت 1985.

الأطروحات:

- 1- حمود حرم بومعوش نعيمة، 2016، ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في إطار الحكومة الحضرية -حالة مدينة قسنطينة-، أطروحة لنيل أطروحة دكتوراه في علوم التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، الجزائر.
- 2- عايدة ديرم، 2014-2015، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر.
- 3- راضية عباس، 2015، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر.
- 4- كمال تكواشت، 2008/2009، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر -باتنة-، الجزائر.
- 5- أمال خضراوي، 2009-2010، منازعات رخصة البناء، مذكرة شهادة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر.
- 6- منصور مجاجي، 2000-2001، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر.

المقالات:

- 1- نصر الدين منصر، نعيمة ذيايية، 2017، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15/08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة تصدر عن جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد 03.
- 2- بدرة لعور، 2016، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الإجتهد القضائي،، مجلة تصدر عن جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 12.
- 3- لشريف بحماوي، 2014، مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البناءات الفوضوية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد 11.
- 4- لطيفة قعيد، يونس مراد، المباني الخضراء، 2017، دراسة حالة مبادرة دبي للإستدامة العقارية، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 3.