

## إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام

إنجازها وفقا للقانون رقم 15/08

الأستاذة: بوشريط حسناء

أستاذة مساعدة صنف.أ.

قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد

يومي 17/18 فيفري 2013

من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول :

وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية

قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية -

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

## مقدمة:

يعد العقار بصفة عامة قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والسياسية والاقتصادية، لذا يحوز على اهتمام كبير من طرف الجميع، وذلك من أجل ترقيته والمحافظة عليه. وهذا على اختلاف أنواعه سواء كان عقارا صناعيا أو سياحيا أو فلاحيا أو حضريا، هذا الأخير الذي يعد بمثابة الوعاء العقاري الأكثر أهمية لكونه يستقبل مختلف البرامج التنموية من سكن ومرافق عمومية يستوجب ضرورة الحفاظ عليه بشكل أكبر لأن أي غموض في استهلاكه يؤدي إلى إحداث انعكاسات سلبية على مختلف النشاطات الضرورية للدولة والأفراد ويعيق العمل على تجسيدها.

وهذا ما حدث بالفعل في الأونة الأخيرة حيث عرف هذا النوع من العقار إسرافا كبيرا وفوضى في استغلاله بسبب الضغوطات الاقتصادية والاجتماعية المتزايدة وسوء تخطيط استعمال الأراضي العمرانية دون وضع إستراتيجية متوسطة أو بعيدة المدى، ومن هنا لم يكن هذا النوع من العقار سندا للتعمير والأنشطة الاقتصادية فحسب، بل كان أيضا محفزا للتعمير المفرط والفوضوي، حيث أصبح بعد مرور الزمن عائقا في وجه التنمية الاقتصادية والاجتماعية مما نتج عنه حدوث أضرار وخيمة مست بالتنمية المستدامة وبأهدافها<sup>(1)</sup>.

ولهذه الأسباب حاول المشرع الجزائري إيجاد بعض الحلول لتغطية هذه الإشكالات من خلال إصداره لمجموعة من التشريعات منها القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وقانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 والقانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة والقانون رقم 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها<sup>(2)</sup>، هذا الأخير الذي يعتبر من أحدث القوانين المتعلقة بالعمارة والهندسة بسبب معالجته وتسويته لوضعية البناءات من ناحية الملكية العقارية ومن ناحية الطبيعة العمرانية الجمالية، إذ جاء بحلول قانونية وعملية، تظهر من خلال استفادة المعنيين بهذا القانون من عقود تعميم حديثة، بغية تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ووضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات مع تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات وبغية الوصول أيضا إلى إطار مبني ذي مظهر جمالي مهيا بانسجام مع تطبيق حماية قانونية صارمة عن طريق توفير تدابير ردية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير، ولأجل ذلك يأتي بحث موضوع إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 15/08 من أجل توضيح

مدى فاعلية ونجاعة تطبيق هذه القواعد في التخفيف من حدة إشكالات العقار الحضري.

ولتوضيح هذه الإشكالية نتبع الخطة التالية:

**المطلب الأول: مبررات وخصائص تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.**

الفرع الأول: مبررات صدور قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

الفرع الثاني: خصائص أحكام قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

**المطلب الثاني: شروط وإجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.**

الفرع الأول: شروط تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

الفرع الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

**المطلب الأول : مبررات وخصائص قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.**

سوف نتناول خلال هذا المطلب كل من مبررات ودواعي صدور أحكام قواعد قانون تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها مع تبيين و توضيح خصائص ومميزات هذه القواعد.

**الفرع الأول: مبررات صدور قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها**

نص المشرع الجزائري على إجراء جديد يعرف << بتحقيق مطابقة البناء >> بموجب القانون رقم 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها لتسوية وضعية البناء، من خلال التركيز على الملكية العقارية والطبيعة الجمالية العمرانية للبناء، وهذا بالاعتماد على منظورين هما منظور سند الملكية العقارية للوعاء العقاري؛ ومنظور ثاني يتعلق بالسند الذي يثبت صحة الوضعية العمرانية للبناء، خاصة بعد أن تبين للجميع أن تسوية وضعية البناء تبقى مرهونة دائما بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها. ولمحاولة معالجة هذين السببين وغيرها من الأسباب التي نوردها فيما يلي، استوجب على المشرع ضرورة الإسراع لإصدار هذا الإجراء، فكثير من البناءات الموجودة في الجزائر شيد بطريقة فوضوية وبطريقة مخالفة للتشريع المعمول به في قواعد التهيئة والتعمير، وكثير منها شيد على أوعية عقارية ليس لها سندات مما

أدى إلى جعل معظم المدن نماذج لاختلالات عمرانية وأنماط غريبة وبشعة في التصميم والإنجاز.

وأكثر من ذلك فقد تم بناء أحياء بكاملها تحوي على هذا النوع السابق من السكنات حيث تشهد بعض المدن توسعا لا يتوافر على أدنى تهيئة في غياب شبكات الصرف الصحي للمياه والمياه الصالحة للشرب والكهرباء والغاز والتي لم تجدي سياسة معالجة السكن غير اللائق في تسوية وضعيتها بالشكل المطلوب.

وعدم الالتزام بالنصوص المتعلقة بالتهيئة والتعمير لم يقتصر فيه الأمر على الأحياء الفوضوية فقط، بل امتد حتى إلى التخصيصات التي سلمت بشأنها رخص التجزئة وفقا للقانون، فبعض التخصيص لم تنته تهيئتها إلى اليوم، وبعضها لم تتم تهيئتها بالكامل رغم استلام شهادات المطابقة الخاصة بشأنها من طرف البلديات وما تم انجازها منها وفقا للقانون فقد خرج عن دائرة التسيير و بقي مهمل مع وجود أغلبية ساحقة من السكنات المرخص بها بما فيها التي شيدها أصحابها وفقا لرخص بنائها لم تكن محل شهادات مطابقة إلى يومنا هذا باستثناء القليل منها والذين أجبرتهم تعاقباتهم القانونية لدى مكاتب التوثيق على المطابقة بها بمناسبة تصرفاتهم القانونية<sup>(3)</sup>

كذلك يرجع السبب للأثار المدمرة للبناءات التي لم تشيد وفقا لمقاييس الزلازل وتحركات التربة، مع الانتشار المتفام للبناءات غير مكتملة الإنجاز.

- بالإضافة إلى محاولة استدراك النقائص الموجودة في الآليات والتدابير التي قررها القانون رقم 29/90.

ولهذه الأسباب عموما سارع المشرع الجزائري لإصدار القانون رقم 15/08 كخطوة ايجابية نحو تسوية وضعية البناءات غير المكتملة وغير المعنى بواجهاتها في خطوة لإيجاد حلول تدريجية لتجميل وإعادة الاعتبار لواجهة المدينة، وذلك تزامنا مع محاولات عمليات القضاء على البيوت القصديرية والهشة، حيث سعى المشرع للوصول إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ووضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات من أجل تجنب أي لبس أو تأويل، حيث عرف المشرع في هذا القانون المقصود بإتمام البناء الذي يتعلق الأمر فيه بالإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها، وتحديد شروط شغل وأو استغلال البناءات الذي يكون عن طريق تحقيق مطابقة البناءات واستصدار شهادة المطابقة، وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام،

هذا الهدف الذي يعتبر من الصالح العام، مع تأسيس قواعد رديعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير<sup>(4)</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص أحكام قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

تتميز قواعد إجراءات تحقيق مطابقة البناء المنصوص عليها بموجب القانون رقم 15/08 بمجموعة من الخصائص والمميزات نحاول أن نجعلها في مايلي:

1- عمليات تحقيق مطابقة البناء تتم وفقا للقواعد العامة الموجودة في تنظيم أدوات التهيئة والتعمير، وهذا استنادا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء الذي ينص على >> يراعي دراسة التصريح مدى مطابقة المشروع البنائية مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعي مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير >>، مما يرتب على هذه الميزة أن تحقيق المطابقة لا يمس بحقوق الغير المستمدة من القانون المدني كالارتفاقات المدنية طالما أنها غير مبينة في أدوات التعمير<sup>(5)</sup>

2- أسلوب قواعد تحقيق مطابقة البناء متأثر بمنهجية معالجة البناء الفوضوية في ظل المرسوم رقم 212/85، إذ نجد هذا التأثير في تحديد معايير التسوية المذكورة بالمادة 18 وفي مجال تحديد البناء المقصاة من إجراء تحقيق المطابقة المذكورة في نص المادة 16 من القانون رقم 15/08<sup>(6)</sup>

3- تتميز أحكام قواعد تحقيق مطابقة البناء بأنها استثنائية والزامية؛ فهي استثنائية لأن أحكام قواعد تحقيق مطابقة البناء مؤقتة وجاءت لمواجهة تسوية وضع استثنائي خاص يطبع العمران في الجزائر، كما تكتسي الطابع الإلزامي على الرغم من أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لذلك وهذا من أجل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض في أجل خمس سنوات، وإلا تقرر معاقبتهم بالغرامة وهدم البناء<sup>(7)</sup>.

### المطلب الثاني: شروط وإجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

سيتم تناول خلال هذا المطلب كل من شروط تطبيق قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها في الفرع الأول، وإجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها في الفرع الثاني، وهذا استنادا للقانون رقم 15/08 والنصوص القانونية المنظمة له.

## الفرع الأول: شروط تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

تنص المادة 14 من القانون رقم 15/08 على: <<يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أوهي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توافرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون>>.

باستقراء هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد حدد شروط الاستفادة من التسوية والمتعلقة بحالة البناء سواء كانت هذه البناءات تامة الانجاز أو هي في طور الانجاز بشرط أن تكون قبل نشر هذا القانون أي قبل 20/07/2008، وأن تكون البناءات من ضمن البناءات المشمولة بعملية تحقيق المطابقة والمنصوص عليها في المادة 15 من القانون رقم 15/08 ، والتي تتمثل في البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء، وفي البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، والبناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، والبناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء<sup>(8)</sup>

أما البناءات غير المشمولة أو المستثنات من تطبيق تحقيق المطابقة فهي تلك البناءات المقامة في المواقع المنصوص عليها في المادة 16 من نفس القانون، والتي تتمثل في البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها، والبناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية الساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها، وفي البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني، إضافة للبناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع، والبناءات التي تكون عائقا لتشديد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها<sup>(9)</sup>.

ومن هنا نجد أن المادتين 15 و 16 قد حددتا نطاق الاستفادة من قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها. وإن كان الإشكال الذي يطرح في هذا الإطار هو ما نصت عليه المادة 16 في فقرتها الأولى المتعلقة بعدم قابلية تحقيق مطابقة البناء المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها، فهل أن هذه الفقرة جاءت تعالج الحالة التي كانت قبل المنع وهي محل وضع قانوني سليم أم أنها كانت محل تسوية طبقا لأحكام قانونية سابقة<sup>(10)</sup>.

وفي مجال تطبيق نطاق الاستفادة من قواعد تحقيق مطابقة البناء المحددة في المادتين السابقتين 15 و16 نجد بعض الاعتبارات المكرسة في القانون رقم 15/08، والتي تتمثل في اعتبارات عقارية تنصب على وضعية البناية بحيث أن البناء الواجب مطابقتها قد تم تشييدها بالفعل على أراضي تابعة للأمالك العمومية للدولة، أو تابعة للأمالك الخاصة بالدولة أو الولاية أو البلدية.

واعتبارات أخرى في ميدان حقوق البناء والتي تعني ضرورة مراعاة احترام قواعد التعمير ومعايير البناء وكذا جمال الهندسة المعمارية، غير أن الملاحظ في هذا الإطار ما تناوله المشرع في نصوص المواد من 35 إلى 40 والمتعلقة بطرق تسوية وضعية ملكية الوعاء العقاري المبني فوق الأراضي التابعة للأمالك الدولة بصنفيها العمومية والخاصة وعدم الإشارة في أدوات تحقيق المطابقة إلى طرق معالجة البناء المشيدة على الأمالك الخاصة، والتي تم التعامل فيها خرقة للقانون رغم أن هذه السكنات تشكل النسبة الكبرى من أوعية البناء غير الشرعي.

#### الفرع الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

يقصد بإجراءات تحقيق المطابقة مجموع التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء المنصوص عليها في المواد 19 و20 و21 و22 من القانون رقم 15/08، والتي يمكن للمخالف عن طريقها أن يستفيد من الرخص المناسبة سواء رخصة إتمام الانجاز بالنسبة للبناء المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وغير المسلمة في الأجل المحددة، أو شهادة المطابقة بالنسبة للبناء المتممة لكنها غير حائزة على رخصة البناء، أو رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية بالنسبة للبناء غير المتممة وغير حائزة على رخصة البناء. وللإستفادة من منح هذه الرخص لا بد من القيام بالإجراءات الضرورية اللازمة لذلك، والتي تتدخل فيها السلطات المحلية كالمجلس الشعبي البلدي، والدائرة، والولاية، بالإضافة إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير<sup>(11)</sup> حيث يتعين على المالك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بناياتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 15/08 أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بناياتهم، كما يجب على كل مصرح أن يسحب استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية. هذا ويعد التصريح في خمس (05) نسخ طبقا لاستمارة النموذج المرفق بملحق المرسوم رقم 154/09، وزيادة على عناصر المعلومات

المقدمة والمنصوص عليها في أحكام المادة 25 من القانون رقم 15/08 يجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البناءات بملف يختلف بحسب طبيعة كل طلب.

**أولاً:** فعندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام إنجاز حسب المادة 19 من القانون رقم 15/08 والتي تتميز بحالتين هما؛ إذا كانت بناية غير متممة ولكنها مطابقة لرخصة البناء المسلمة فيتضمن الملف الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء، وبيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد، ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية، وأيضا أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم 15/08؛ والحالة الثانية إذا كانت البناية غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة فيتضمن كل من الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة، ومخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها، ووثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات مع مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية، وأجل إتمام البناية يتم تقييمه من طرف مهندس معماري معتمد.

**ثانياً:** وعندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة كما جاء في المادة 20 من القانون رقم 15/08 فيحتوي الملف على الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة ومخططات الكتلة لبناية كما اكتملت بسلم 1/500، ومخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50 ومخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

**ثالثاً:** أما في حالة طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة البناء كما نصت على ذلك المادة 21 من القانون رقم 15/08 فلا بد أن يتضمن الملف على وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة، وعلى بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها، ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

**رابعاً:** أما عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة البناء كما جاء في المادة 22 من القانون رقم 15/08 فيحتوي الملف على وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء الباقية إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، وأجل إتمام



البنائية يقيمه مهندس معماري معتمد، ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية<sup>(12)</sup>.

هذا ويودع التصريح بتحقيق مطابقة البنائية مرفقا حسب الحالة بأحد الملفات المذكورة سابقا لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البنائية مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصرح، كما يدون هذا التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا، وفي حالة إيداع التصريح بمطابقة بنائية غير متممة يجب على المصرح أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال، ويسلمه هذا الأخير شهادة وقف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.

كما ويجب أيضا على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أن يقوم بزيارة البنائية في خلال (08) أيام التي تلي إيداع التصريح على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصرح، ويحررون في هذا الشأن محضر عدم مطابقة البنائية الذي تبين فيه بصفة دقيقة حالتها أو مكان وجودها وما يجاورها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البنائية، وإذا لم توقف هذه الأشغال فورا في حالة عدم الإتمام يجب على الأعوان غلق الورشة<sup>(13)</sup>.

كما يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي (04) نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة والرأي الملعل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير والبناء للولاية في خلال (15) يوما الموالية لإيداع التصريح من أجل دراسته.

وتراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البنائية مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده يراعي مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأو الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يؤخذ الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبنائية أو البنائيات المرصحة وانسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار في هذا الشأن نظرا لقواعد التعمير وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المرصحة.

كما تراعي الدراسة أيضا احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية وكذلك فيما يخص حماية المحيط والمحافظة

على الاقتصاد الفلاحي<sup>(14)</sup>، هذا وتقوم مديريةية التعمير والبناء المكلفة بدراسة التصريح بجمع الآراء والمواقفات من طرف المصالح المكلفة بالأملالك الوطنية، ومصالح الحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري، ومصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به، ومصالح الفلاحة، ويجب على هذه المصالح التابعة للدولة والتي تمت استشارتها أن ترسل في جميع الأحوال موافقتها ورأيها في أجل (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها، وتعد هذه المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب، في حين يجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملفا يلحق بطلب الرأي.

ومن هنا تشكل مديريةية التعمير والبناء ملفا لكل طلب تحقيق للمطابقة يحتوي على تصريح كما تقدم به المصرح ومحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية والرأي المعلن لمصالح الدولة التي تمت استشارتها ورأي مديريةية التعمير والبناء، كما ويجب أن يدون كل ملف في سجل خاص ينشأ على مستوى مديريةية التعمير والبناء. هذا ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة سواء كان قرارها بالموافقة أو الموافقة المقيدة بالشروط أو الرفض<sup>(15)</sup>.

#### أولا: إنشاء لجنة الدائرة

أسندت مهمة البت في طلب تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها للجنة الدائرة التي تتشكل من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب (عند الاقتضاء) رئيسا، ورئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، ومفتش الأملاك الوطنية، والمحافظ العقاري المختص إقليميا، ورئيس القسم الفرعي للفلاحة، ورئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، ورئيس القسم الفرعي للري، وممثل مديريةية السياحة للولاية، وممثل مديريةية الثقافة، وممثل مديريةية الحماية المدنية، ورئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية، وممثل عن مؤسسة سونلغاز. كما يمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها، هذا وتجتمع في مقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية، وفي كل مرة كلما دعت الحاجة لذلك في دورات غير عادية، كما لها أن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير للقيام بالخبرة التي تقررها.

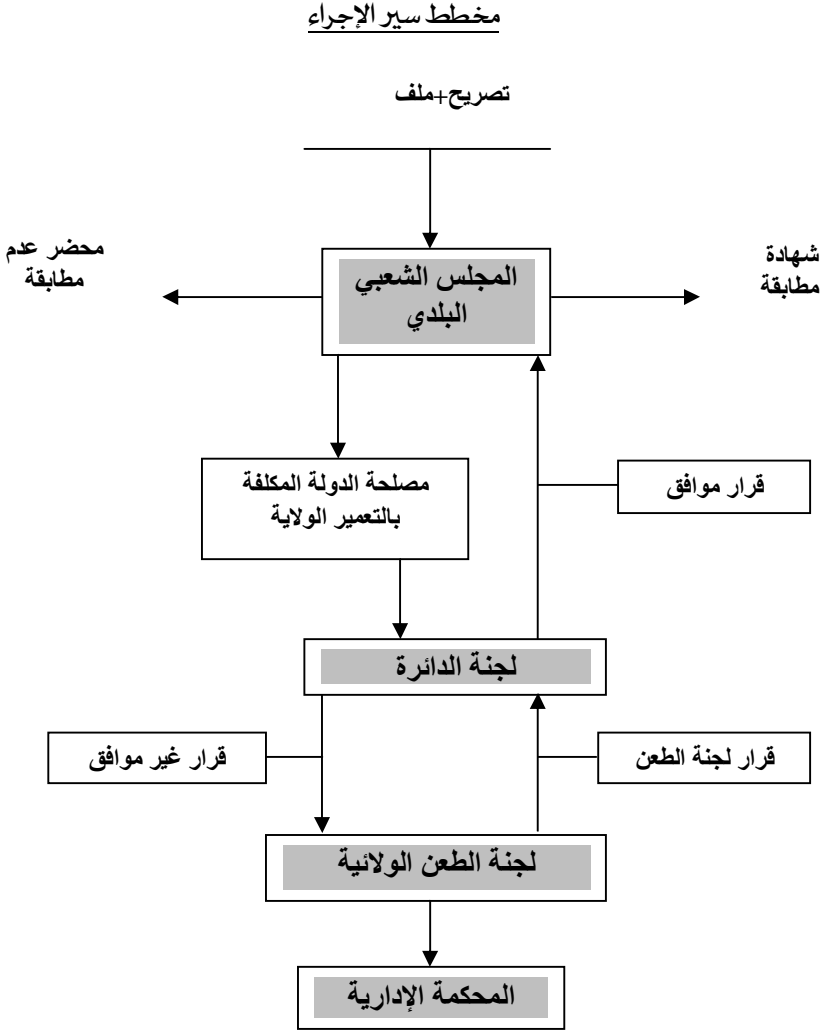
ولا تصح مداوات هذه اللجنة إلا بحضور (3/2) ثلثي أعضائها على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية (08) أيام الموالية، كما وتتخذ قرارات اللجنة بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعلنة الموجودة في

الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، وفي حالة قبول اللجنة للملف وعدم وجود تحفظات توافق على تحقيق مطابقة البناء موضوع الطلب طبقا للقانون رقم 15/08، أما في حالة وجود تحفظ لأحد المصالح التي تمت استشارتها على لجنة الدائرة حسب الحالة أن تقوم إما بطلب ملف إضافي من المصريح، أو تقديم موافقة مبدئية بشروط، أو ترفض الطلب لسبب معلل، هذا ويجب على لجنة الدائرة في جميع الحالات أن تبت في كل طلب يقدم لها في ظرف (03) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها.

### ثانيا: إنشاء لجنة الطعن

تشكل لجنة الطعن من الوالي رئيسا، ورئيس المجلس الشعبي الولائي، وعضوين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهم، مدير التعمير والبناء، ومدير الأملاك الوطنية، ومدير المحافظة العقارية، ومدير المصالح الفلاحية، ومدير الأشغال العمومية، مدير الموارد المائية، مدير الطاقة والمناجم، مديرية البيئة والسياحة، مديرية الثقافة، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني. كما يمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعد في أشغالها. ولا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها، وقراراتها تتخذ بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصريح، ويحدد أجل الطعن المفتوح لهذا الشأن لمدة (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة، كما يمكن لها أن تبادر بكل تدقيق تراه مناسب أو مفيد لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.

هذا وترسل أيضا عند نهاية أشغال دراسة الطعون المعلومات والوثائق المقدمة والقرار النهائي الذي تم اتخاذه إلى لجنة الدائرة في أجل (30) يوما ابتداء من تاريخ استلامها الطعن<sup>16</sup>، وعلى أساس هذا القرار تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة، كما تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.



يوضح هذا المخطط سير إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها التي تبدأ من تصريح بالبنائية إلى غاية صدور شهادة مطابقة<sup>17</sup>.

## الخلاصة:

إن تسوية العقار الحضري في الجزائر موضوع غير ثابت ومتغير خاضع للتوجهات السياسية والاقتصادية والاجتماعية للدولة، إلا أن المشرع الجزائري من خلال التعديلات التي تبناها في مجال التسوية حاول الاعتراف بتكريس أهمية هذا العقار وذلك عن طريق تبني أفضل الوسائل للتخفيف من حدة إشكالاته خصوصا ما جاء به قانون 15/08 الذي يعتبر كآلية من آليات التسوية التي تهدف إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ووضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون. ولتحقيق هذه الأهداف لا بد أن تبقى الحلول المتضمنة تسوية وضعية البناءات المعنية بتطبيق هذا القانون تكتسي الطابع الضيق والاستثنائي المدروس لمعالجة الأوضاع القائمة من البناءات المعنية فقط حتى لا تشكل منفذا وذريعة للأشخاص.

غير أن ما يمكن استنتاجه من تطبيق هذه الآلية على الصعيدين النظري والعملي أنه يغلب عليها طابع البرمجة المرتبط بفترة زمنية معينة ومحددة، فإنتهاء مفعول أحكام قانون تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها مرتبط بميعاد 5 سنوات، هذا الأخير الذي يعد غير كافي لمعالجة وضعية البناءات المعنية، بالإضافة إلى وجود بعض الغموض في معالجة كثير من الحالات التي تنظم العقار الحضري دون الأخذ بعين الاعتبار الواقع الاجتماعي والتاريخي وحتى الإداري، مع عدم احترام الأفراد والإدارة على حد سواء للإجراءات التي حددها المشرع للحصول على العقود الإدارية المستحدثة للممارسة الأنشطة العمرانية وما ينجم عن ذلك من فوضى في العمران.

زيادة على ذلك إغفال دور بعض الأشخاص والهيئات المعنية بتطبيق أحكام هذا القانون، خصوصا ما يتعلق بدور الموثق وما يؤديه خلال تلقيه العقود لا سيما في مجالات عديدة منها العقود المتعلقة بالشغل والاستغلال كعقود الإيجار والعارية، والعقود التي تتضمن نقل مساحات معينة على الشياخ، خصوصا إذا تبين أن هذه المساحات ستوجه للبناء قبل فرزها، وأيضا من خلال عقود البيع بناء على التصاميم والتي يقوم فيها بلفت انتباه الأطراف إلى منع تسليم الشقق المنجزة للمشتريين قصد شغلها واستغلالها إلا بعد الحصول على شهادات المطابقة.

وعلى الرغم من كل ما سبق يمكن القول بأن هذه الآلية لم تصل إلى الحد المطلوب نوعا ما و إن كان لا ينكر عليها أنها جاءت ببعض الحلول التي تعتبر جيدة على المستوى النظري.

ومن هنا نقترح بعض الاقتراحات لعل وعسى أن تحاول التخفيف من حدة إشكالات العقار الحضري والتي نحاول طرحها فيما يلي:

- منح شرطة العمران سلطة الأمر بوقف الأشغال غير المطابقة وهدم الأشغال غير المرخصة مباشرة دون اللجوء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي
- النص على إلزامية إسناد متابعة مشاريع البناء ذات الأهمية أو التي تستهلك مساحة كبيرة من الأرض إلى مهندس معماري
- التدخل ضمن المادة 94 من القانون رقم 15/08 وتعديل الفقرة الثانية بالحذف والإضافة بما يفيد أن أحكام تحقيق مطابقة البناء لوحدها معنية بالانقضاء بعد مضي خمسة سنوات من نشر القانون بالجريدة الرسمية مع الإبقاء على الأحكام الأخرى.
- الأخذ بعين الاعتبار مبدأ مشاركة جهات فاعلة في تطبيق قواعد مطابقة البناء كالمجتمع المدني مثلا.

### التهميش:

- (1) المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، >> ملخص مشروع تقرير حول شكل العقار في الجزائر عائق أمام التنمية الاقتصادية>>، لجنة آفاق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، الدورة العامة، 24 جوان 2004، ص(8).
- (2) القانون رقم 15/08 الموافق ل20 جويلية 2008، >>المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها>>، الجريدة الرسمية، العدد44، 2008.
- (3)الملتقى الجهوي، حول>> الترقية العقارية والقانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البناء و إتمام إنجازها>>، قصر العدالة، باتنة، يومي 03 و 04 جوان 2009، الغرفة الجهوية للموثقين بالشرق، ص(8).
- (4) وزارة السكن والعمران، >> رسالة السكن>>، نشرة إخبارية لوزارة السكن والعمران، العدد01، جانفي 2011، ص(2)
- (5) المرسوم التنفيذي رقم 09 / 154 الموافق ل 2ماي 2009، >>المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء>>، الجريدة الرسمية، عدد27، 2009.

(6) المرسوم التنفيذي رقم 212/85 الموافق لـ 13 سبتمبر 1985، <<المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضى عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها>>، الجريدة الرسمية، العدد 34، 1985 .

(7) أنظر المادة رقم 23 من القانون رقم 15/08.

(8) أنظر المواد 15 و16 من نفس القانون السابق.

(9) تنص المادة 17 من نفس القانون السابق على أن: <<البنائيات المذكورة في المادة 16 تكون موضوع هدم بعد معاينتها من طرف الأعدان المؤهلين طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم>>.

(10) الملتقى الجهوي، حول <<الترقية العقارية والقانون رقم 15/08>>، المرجع السابق، ص 22.

(11) وزارة السكن والعمران، المرجع السابق، ص (4).

(12) أنظر المواد 2 و3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 .

(13) أنظر المادتين 5 و6 من نفس المرسوم السابق.

(14) أنظر المادة 8 وما يليها من نفس المرسوم السابق.

(15) أنظر المادتين 11 و12 من نفس المرسوم السابق.

(16) المرسوم التنفيذي رقم 155/09، الموافق لـ 02 ماي 2009، <<المحدد لتشكيلة لجنة الدائرة ولجنة الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات وكيفيات سيرهما>>، الجريدة الرسمية، العدد 27، 2009.

(17) وزارة السكن والعمران، المرجع السابق، ص.ص (7.4)