

## التدابير المتبعة لتسوية البنايات غير المطابقة في إطار القانون 15/08 Measures of the settlement of non-conforming buildings pursuant to Law 08/15



الدكتورة/ فايزة جروني

جامعة الشهيد حمّـة لخضر الوادي، الجزائر

faizadjerouni17@gmail.com

الدكتورة/ مليكة بطينة

جامعة الشهيد حمّـة لخضر الوادي، الجزائر

malikahammad.39@gmail.com

تاريخ القبول للنشر: 2018/12/10

تاريخ الاستلام: 2018/10/29



### ملخص:

يهدف وضع حد لظاهرة البنايات غير الشرعية والقضاء على المظاهر التي تشوه الطابع الجمالي للنسيج العمراني عبر كامل التراب الوطني، عمد المشرع الجزائري بموجب القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها إلى وضع عدة تدابير وإجراءات واجب اتباعها من طرف المواطنين للحصول على سندات الملكية، عن طريق تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وهو ما سنبحثه من خلال هذه الورقة البحثية.

الكلمات المفتاحية: تحقيق المطابقة، البناء غير الشرعي، التصريح بمطابقة البنايات، دراسة طلب تحقيق المطابقة، لجنة الدائرة، لجنة الطعن على مستوى الولاية.

### Abstract:

*In order to put an end to illegal construction and eliminate the manifestations that distort the aesthetic of the urban structure throughout the national territory. the Algerian legislator set several measures and procedures to be followed to obtain property deeds, Through the implementation conformity of buildings and their completion pursuant to Law 08/15, which we will discuss through this research paper.*

**Key words::** Implementation conformity; Illegal construction; Implementation conformity declaration; Examination of conformity request; Departement Commitee; State Appeals commitee.

## مقدمة:

يحوز العقار في الدول المغاربية بصفة عامة، وفي الجزائر بصفة خاصة، على اهتمام كبير من طرف المشرع، وذلك من أجل ترقيته والمحافظة عليه لإرساء النظام العام العمراني. ونظرا للنمو المتسارع للسكان وازدياد الحاجة للسكن لاستغلال العقار، الأمر الذي أدى إلى حدوث فوضى مست النسيج العمراني عبر كامل التراب الوطني بسبب انتشار عدد كبير من البناءات غير الشرعية، والتي لا تحترم قواعد البناءات ومعايير البناء.

ورغبة من المشرع الجزائري في القضاء على هذه الظاهرة وتسوية وضعية هذه البناءات فقد استحدث إجراء تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها الذي نص عليه بموجب القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>(1)</sup>.

وقد سمح المشرع الجزائري بموجب هذا الإجراء المستحدث للمواطنين زيادة على تسوية وضعية بناياتهم بالحصول على سندات الملكية، وذلك من خلال إتباع عدة إجراءات وتدابير بدء بإجراء تنفيذ التصريح ثم دراسة الطلبات المودعة لدى المصالح المعنية وإبداء رأيها فيها إلى غاية الموافقة عليها من طرف اللجان المختصة، مع تطبيق عقوبات ردعية في حالة عدم احترام الأجل المتعلقة بالتسوية ومخالفة قواعد التعمير بصفة عامة، وهو ما سنحاول بحثه من خلال طرح الإشكالية التالية:

هل وفق المشرع الجزائري بموجب القانون 15/08 بوضع تدابير كفيلة للحد من ظاهرة البناءات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها وإتمام إنجازها؟

وسنجيب على هذه الإشكالية من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: مفهوم ومجال تحقيق مطابقة البناءات.

المبحث الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات.

## المبحث الأول

### مفهوم ومجال تحقيق مطابقة البناءات

من بين جملة الأهداف التي أتى بها القانون 15/08 تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها (المطلب الأول)، والذي يطبق على كل البناءات التي أنجزت قبل 20 جويلية 2008، مع استثناء مجموعة من الحالات التي لا تخضع لقانون المطابقة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات في إطار القانون 15/08

رغبة من المشرع الجزائري في تسوية وضعية البناءات غير الشرعية التي نشأت خارج القانون أصدر بموجب القانون 15/08 تدبير جديد يتمثل في تحقيق المطابقة، والذي يتميز بعدة خصائص، وهو ما سنوضحه من خلال الفرعين التاليين:

### الفرع الأول: تعريف مطابقة البناءات في إطار القانون 15/08

لقد عرف المشرع الجزائري تحقيق المطابقة على أنه عملية إدارية بشرط أن يكون محترم للقواعد المتعلقة بشغل الأراضي وقواعد التعمير، وذلك بموجب المادة 02 من القانون 15/08 المحدد لقواعد

مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بقولها على أن تحقيق المطابقة هو: "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أم لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير". وهذا على خلاف قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم<sup>(2)</sup> إذ اكتفى المشرع الجزائري بالنص على أحكام التسوية، دون أن يورد تعريفا لها.

### الفرع الثاني: خصائص إجراء تحقيق مطابقة البناءات في إطار القانون 15/08

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 15/08 بمجموعة من الخصائص والمميزات التي نوجزها من خلال ما يلي:

أولاً- تتميز أحكام وقواعد تحقيق مطابقة البناءات في إطار القانون 15/08 بالطابع المؤقت والإلزامي: إذ تم استحداث أحكام تحقيق المطابقة بالقانون 15/08 مؤقّتا لمدة خمسة (05) سنوات ابتداء من نشره بالجريدة الرسمية بتاريخ: 03 أوت 2008<sup>(3)</sup>، ثم تم تمديد العمل بأحكامه لمدة ثلاث (03) سنوات إضافية، وذلك إلى غاية تاريخ: 03 أوت 2016 طبقا لنص المادة 79 من قانون المالية لسنة 2014<sup>(4)</sup>، ونظرا لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم، تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول رقم: 445 المؤرخة في: 06 نوفمبر 2016 تقضي بتمديد جديد وأخير للمعنيين لتسوية بناياتهم، وذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة، والذي لم يصدر لحد الساعة مما خلق إبهاما حول التمديد ومدته<sup>(5)</sup>.

كما تكتسي قواعد تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية طابعا إلزاميا، رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز البناء<sup>(6)</sup>، وهو ما نصت عليه الفقرة 02 من المادة 23 من القانون 15/08 بقولها على أنه: "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". والجدير بالإشارة على أن يتم تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في الأجال المطلوبة للتسوية، وفي حالة مخالفة ذلك توقع عليهم جزاءات بالغرامة أو بهدم البناء<sup>(7)</sup>.

ثانياً- يتميز تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في القانون 15/08 بأنه إجراء شامل للتسوية: إذ انطلاقاً من مبدأ "حق البناء مرتبط بالملكية" الذي كرسته المادة 50 من القانون 29/90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والعمران فإن عملية تحقيق المطابقة تمتد من تسوية البناءات غير المطابقة أو غير المتممة لتشمل تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناية، والذي يعد جزء لا يتجزأ منها، ولا يمكن إغفاله لأن البناية ملتصقة بالأرض<sup>(8)</sup>.

ثالثاً- أن تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في القانون 15/08 أسلوب للتسوية متأثر بمنهجية معالجة البناءات غير الشرعية في ظل المرسوم 212/85 والتعليمة المشتركة في: 13/08/1985 المتعلقين بمعالجة البناء غير المشروع: فقد ثبت اقتباس القانون 15/08 مجموعة من أحكام المرسوم والتعليمة المذكورين أعلاه بشكل غير مبرر، منها على سبيل المثال كيفية تحديد معايير للتسوية المذكورة بالمادة 18،

أو عند تحديد البناءات المقصاة من إجراء تحقيق المطابقة المذكورة بالمادة 16 من القانون 15/08... الخ<sup>(9)</sup>.

ونسجل كأثر على ذلك عدم توافق هذا الاقتباس مع الإطار الجديد للتسوية المبين في مفهوم تحقيق المطابقة، فقد كان يكفي النص على أن عملية تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية تتم في إطار قواعد شغل الأراضي وهو إطار يحدد ويضبط قابلية الأرض للبناء بشكل مفصل<sup>(10)</sup>.

رابعاً- أن عملية تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية تتم طبقاً للقواعد العامة للتعمير والبناء وفقاً لما نصت عليه المادة 10 من المرسوم 154/09<sup>(11)</sup> التي جاء فيها على أنه: "تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناء مع أحكام شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير"، ويترتب على هذه الخاصية أن تحقيق المطابقة لا يمس بالحقوق غير المستمدة من القانون المدني والارتفاعات المذكورة في الفقرة الأولى من نص المادة 16 من القانون 15/08<sup>(12)</sup>.

#### المطلب الثاني: مجال تطبيق مطابقة البناءات في إطار القانون 15/08

لقد أشرنا في موضع سبق إلى أن القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات أوجب في حالات معينة تسوية البناءات غير الشرعية وذلك وفقاً لشروط ومقاييس عمرانية، كما استثنى بعض الحالات التي لا تخضع للتسوية، وهو ما سنوجزه من خلال الفرعين التاليين:

#### الفرع الأول: البناءات القابلة للمطابقة في إطار القانون 15/08:

البناءات التي يشملها تحقيق المطابقة هي كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات، سواء كانت بناية فردية أو بنايات إدارية وعمومية<sup>(13)</sup>، شريطة أن تكون هذه البناءات خاضعة لرخصة البناء سواء انتهت بها الأشكال أو في طور الإتمام قبل نشر القانون 15/08 بالجريدة الرسمية<sup>(14)</sup>.

وتصنف البناءات المعنية بالتسوية في إطار القانون المذكور أعلاه في أربع حالات وهي:

#### أولاً- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء:

في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الانجاز بدون رخصه، وقام بإتمام البناية، وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي أو بدون سند، غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية، أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء<sup>(15)</sup>.

#### ثانياً- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة

المسلمة:

ويقصد بها البناءات التي تم صاحبها من إنجازها، مطابقة لأحكام رخصة البناء الممنوحة<sup>(16)</sup>.

#### ثالثاً- البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

ويقصد بهذه الحالة أن يكون صاحب البناية قد أتم إنجازها دون حصوله على رخصة بناء، ويعود السبب في ذلك إلى غياب سند الملكية.

رابعاً- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

كذلك في هذه الحالة يكون صاحب البناءة شرع في البناءة ولم يتم إنجازها وذلك دون حصوله على رخصة، وكالحالة السابقة يعود السبب في عدم حصوله على رخصة البناء إلى غياب سند الملكية.

الفرع الثاني: البناءات غير القابلة للمطابقة:

وقد استثنى المشرع الجزائري مجموعة من البناءات بموجب المادة 16 من القانون 15/08 والتي لا

تكون قابلة لتحقيق المطابقة وهي:

1- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها: كالبناءات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي<sup>(17)</sup>.

2- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالموقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.

3- البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

4- البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

5- البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها.

وقد أكد المشرع الجزائري بموجب المادة 17 من القانون 15/08 على أنه يجب أن تكون هذه البناءات بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(18)</sup>، مع العلم أن أعباء عملية الهدم تقع على عاتق المخالف.

## المبحث الثاني

### إجراءات تحقيق مطابقة البناءات:

لقد نص القانون 15/08 على مجموعة من التدابير الواجب اتباعها لتحقيق مطابقة البناء غير الشرعي، بدء من تقديم طلب التصريح بمطابقة البناء غير الشرعي، ثم دراسة طلب تحقيق المطابقة وفي الأخير البت في طلب تحقيق المطابقة، وهو ما سنوضحه من خلال المطالب التالية:

#### المطلب الأول: إجراء تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات

جميع البناءات المعنية بمطابقة البناءات المذكورة آنفا يجب أن تخضع لتصريح بالمطابقة، والذي يودع على مستوى البلدية المختصة، وهو ما سنبينه من خلال الفرعين التاليين:

#### الفرع الأول: التصريح والملف المرفق به

لقد ألزم المشرع الجزائري كلا من الملاك، وأصحاب المشاريع، أو المتدخل المؤهل المعنيين بمطابقة البناءات والمذكورة في المواد من 19 إلى 22 من القانون 15/08 أن يتقدموا أمام السيد رئيس المجلس

الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح بمطابقة تلك البناءات في شكل طلب للتسوية حسب النموذج المعد لهذا الغرض على أن يحرروا هذا التصريح في خمس (05) نسخ طبقاً لاستمارة<sup>(19)</sup>.

ويجب أن يحتوي هذا التصريح على البيانات التالية:

- اسم ولقب المالك، أو القائم، أو الشركة لصاحب المشروع،
- طلب تحقيق مطابقة البناءة أو رخصة إتمام الانجاز،
- عنوان البناءة وحالة تقدم الأشغال بها،
- مراجعة رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت،
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء،
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الاقتضاء<sup>(20)</sup>.

كما يجب أن يرفق التصريح بمطابقة البناءة من ملف يتكون من سند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة الترقيم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء وأي وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة لإثبات أن تشييد البناءة سابق على تاريخ: 2008/08/03<sup>(21)</sup>.

بالإضافة إلى ذلك يجب أن يرفق الملف المذكور أعلاه بمجموعة من الوثائق المحددة بموجب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، وهي:

1- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام:

أ- فيما يخص البناءة غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:

الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،

- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد،

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناءة،

- أجل إتمام البناءة يقيمه مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون 15/08.

ب- فيما يخص البناءة غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها،

- وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها التعديلات،

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية،

- أجل إتمام البناءة يقيمه مهندس معماري معتمد، طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون 15/08.

2- عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناءة متممة وغير مطابقة لرخصة البناء

المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،

- مخطط الكتلة للبناءة كما اكتملت بسلم 1/500،

- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50،
  - مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار،
  - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
  - 3- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء:
  - وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء،
  - بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها،
  - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
  - 4- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة غير حائزة على رخصة بناء:
  - الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة تين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء،
  - أجل إتمام البناءة يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 15/08،
  - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
- الفرع الثاني: إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية المختصة:
- بعد استيفاء المصحح للملف المذكور حسب كل حالة يودعه مع التصريح لتحقيق مطابقة بناية لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناءة، مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصحح<sup>(22)</sup>.
- يسجل التصريح في سجل خاص لهذا الغرض، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا<sup>(23)</sup>.
- وفي حالة طلب تسوية بناية غير متممة يضيف صاحب التصريح تصريحاً كتابياً يعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة<sup>(24)</sup>.
- وتحت طائلة العقوبة المنصوص عليها في هذا القانون، يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناءة.

وإذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعينة، وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن<sup>(25)</sup>.

ويلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز تحت طائلة سحبها منه في الأجل المحددة في الرخصة المسلمة، بإيداع طلب شهادة المطابقة، ويسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه<sup>(26)</sup>.

#### المطلب الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة

بعد إيداع التصريح من طرف المعنيين والتي تكون وجوباً مرفقة بملفاتهم كما أشرنا إلى ذلك سابقاً، تنطلق مرحلة دراسة التحقيق في طلب التسوية عن طريق فرق التحقيق والمتابعة، وذلك على مستوى مصالح التعمير البلدي وكذا على مستوى مديرية التعمير الهندسة والبناء التابعة للولاية، وهو ما سنوضحه من خلال الفرعين التاليين:

#### الفرع الأول: دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي:

يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة القيام بزيارة البناية في خلال الثمانية (08) أيام التي تلي إيداع التصريح، وذلك من أجل معاينة عدم مطابقة البناءات مع المعلومات المقدمة من صاحب التصريح وهذا حسب نص المادة 27 من القانون 15/08<sup>(27)</sup>، ويترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة، يبين فيه بصفة دقيقة حالة البناية، ومكان وجودها، وما يجاورها، وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناية، وإذا لم توقف هذه الأشغال فوراً في حالة عدم الإتمام يجب على الأعوان غلق الورشة<sup>(28)</sup>.

وبعد إبداء أعوان البلدية المكلفين بالتعمير رأيهم حول التصريح المقدم بالخانة المخصصة لهم بالتصريح يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع (04) نسخ من الملف مرفقة بمحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال مدة خمس عشرة (15) يوماً التي تلي إيداع الملف إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو إلى لجنة الدائرة، وذلك بالنظر إلى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء لهذه البناءات<sup>(29)</sup>، ويجب على المصالح التقنية للبلدية أن تشير في المحضر للطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية عند الإمكان<sup>(30)</sup>.

والجدير بالذكر إلى أنه عندما يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الملف مباشرة إلى لجنة الدائرة ترسل نسخة للإعلام إلى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء التابعة للولاية<sup>(31)</sup>.

ونشير في هذا الصدد إلى أنّ المدة الزمنية القانونية المحددة بخمس عشرة (15) يوماً من تاريخ استلام الملف لإيداعه على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء أو الأمانة التقنية للدائرة غير كافية للتحقق من الملف وإبداء الرأي فيه نظراً إلى التعقيدات التي تحملها بعض الملفات وكثرتها مما يحول دون احترام هذه المدة.

## الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء التابعة للولاية

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من طرف المصالح المكلفة بالأماك الوطنية، مصالح الحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري، وعلى العموم كل البناءات التي تستقبل منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق.

ومصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به ومصالح الفلاحة<sup>(32)</sup>، كما يتعين عليها إبداء رأيها المعلن في أجل خمس عشرة (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها<sup>(33)</sup>، وتعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب، على أن يتضمن جواب هذه المصالح ملفا يلحق بطلب الرأي.

والجدير بالذكر أن هذه المدة المحددة لهذه المصالح للرد في الأجل المحددة غير كافية نظرا لتعقيدات بعض الملفات وكثرتها، والتي يمكن أن ترد بعد هذه الأجل بصراحة بالرفض.

أما عن طبيعة دراستها للملفات فهي تبدى الرأي من خلال تسجيل ملاحظاتها بمحضر اللجنة، ولا تقرر قبول الملف من عدمه إذ يعتبر دورها مساعدا وموجها للجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات التي تتخذ القرار في الملف<sup>(34)</sup>.

بعد ذلك تعد مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء هي الأخرى ملفا لكل تصريح يحتوي على التصريح كما تقدم به المصريح، الرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية، الرأي المعلن للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها ورأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، كما يجب أن يحمل كل ملف رقما ترتيبيا تبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير<sup>(35)</sup>، هذا ويودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة في أجل شهر (01) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير<sup>(36)</sup>.

### المطلب الثالث: البت في تحقيق مطابقة البناءات

أسند المشرع الجزائري مهمة البت في تحقيق مطابقة البناءات بموجب المادتين 32 و 47 من القانون 15/08 إلى لجنة الدائرة ولجنة الطعن، وهو ما سنوضحه من خلال الفرعين التاليين:

#### الفرع الأول: البت في تحقيق مطابقة البناءات على مستوى لجنة الدائرة

تشكل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليميا، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية وممثل سونلغاز، كما يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص، أو سلطة، أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها<sup>(37)</sup>.

تحدد عضوية لجنة الدائرة بقرار من الوالي<sup>(38)</sup>، والتي تجتمع في مقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية، وفي كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورة غير عادية، حيث يبلغ رئيس لجنة الدائرة

الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع<sup>(39)</sup>.

ولا تصحّ مداوات لجنة الدائرة إلا بحضور 3/2 أعضائها على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية (08) أيام الموالية<sup>(40)</sup>، كما تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير<sup>(41)</sup>، وتدون مداوات لجنة الدائرة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين<sup>(42)</sup>.

تبت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة في أجل ثلاثة (03) أشهر من تاريخ إخطارها بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها<sup>(43)</sup>، ويجب على لجنة الدائرة أن تأخذ بعين الاعتبار أحكام المادة 16 من القانون 15/08 والمتعلقة بالبنائيات غير قابلة لتحقيق المطابقة، وتفصل اللجنة في نهاية أعمالها بإصدار قرار بالموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط، أو بالرفض.

ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي المختص إقليمياً، هذا الأخير يتعين عليه أن يسلم لصاحب التصريح حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة، كما يخطر بالخطر المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها<sup>(44)</sup>.

#### ● فبالنسبة للقرار الصادر بالموافقة:

فيكون عندما تتأكد لجنة الدائرة من توفر كل الشروط المتعلقة بتحقيق المطابقة للبناء غير الشرعي، يبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في الأجل التي يحددها القانون 15/08، هذا الأخير يبلغ بدوره المصريح في الأجل المحدد قانوناً. ونشير في هذا الصدد إلى أنه يجب التفرقة بين حالتين لتسوية الوضعية حسب الطبيعة القانونية للملكية العقار:

#### - الحالة الأولى:

عندما يكون لمالك الوعاء العقاري، أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بإعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة وفقاً لأحكام المواد 20، 21 و22 من القانون 15/08. وفي هذه الحالة، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها<sup>(45)</sup>.

#### - الحالة الثانية:

عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزاً لوثيقة إدارية سلمت له من طرف جماعة إقليمية مع حصولها المسبق على رخصة البناء، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة

القانونية للعقار، وعلى إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأعمال الوطنية، ولم تكن هذه البناءات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، حيث تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 من القانون 15/08، وبعد تسوية وضعية الوعاء العقاري يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة طبقا للمادة 36 من القانون 15/08<sup>(46)</sup>.

• وبالنسبة للقرار الصادر بالموافقة المقيدة بشروط:

ففي هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له، وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك<sup>(47)</sup>.

• أما بالنسبة للقرار الصادر بالرفض:

فيكون بعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد، هذا الأخير يجب عليه أن يبلغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل في أجل خمس عشرة يوما بعد استلامه<sup>(48)</sup>.

وفي هذه الحالة يمكن للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من يوم تبليغه قرار الرفض<sup>(49)</sup>.

الفرع الثاني: لجنة الطعن على مستوى الولاية

لقد أنشأ القانون 15/08 وذلك بموجب المادة 47 لجنة للطعن تكلف بالبت في طلبات الطعن المودعة من طرف المصرح ضد قرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة، نصّت على تشكيلة لجنة الطعن المادة 13 من المرسوم التنفيذي 155/09 المتعلق بتشكيلي لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها.

والتي تتكون من الوالي رئيسا، رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضوين (02) من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما، مدير التعمير والبناء، مدير الأعمال الوطنية، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير الأشغال العمومية، مدير الموارد المائية، مدير الطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير السياحة، مدير الثقافة، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني كما يمكن أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في أشغالها.

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك، لا تصحّ مداولاتها إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل، وتتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح، على أن تسجل مداولاتها في محاضر يوقعها أعضاؤها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه<sup>(50)</sup>.

يودع الطعن مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى الأمانة التقنية للجنة الطعن، ويسلم وصل استلام لطالب الطعن<sup>(51)</sup>.

على أن تلتزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المعروض عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، ويمكن للجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة<sup>(52)</sup>.

وبعد نهاية أعمال التحقيق ودراسته طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها ترسل لجنة الطعن القرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلامها الطعن.

وعلى أساس قرار لجنة الطعن تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبليغ المعني، ويمكن لهذا الأخير أن يقوم برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة وذلك خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.

والجدير بالإشارة في هذا الصدد إلى إغفال المشرع النص عن الجهة المختصة بإصدار القرار في حالة قبول لجنة الطعن للطعن المرفوع إليها.

#### الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة تبين لنا أن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة لحماية المظهر الجمالي للإطار المبني وترقيته، وذلك عن طريق ما جاء به القانون 15/08 والمراسيم التنظيمية التابعة له من إجراءات لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية قبل صدور هذا القانون لتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، غير أن ما لاحظناه من خلال دراسة وتحليل الإجراءات المتبعة في التسوية أنها غير كافية لوضع حد لظاهرة تسوية وضعية البناءات غير الشرعية، بالإضافة إلى وجود بعض الفراغات التي شابت هذا القانون في معالجة بعض الوضعيات لم ينص عليها، والتي نجملها فيما يلي:

1- غياب عمليات التحسيس من طرف المصالح المعنية للمواطنين، وإعلامهم بأهمية هذه الإجراءات والأهداف المنشودة من القانون 15/08 من أجل تسوية وضعية بناياتهم غير الشرعية.

2- عدم تحديد القانون 15/08 للإجراءات المتبعة في حالة التسوية بشرط وامتناع صاحب البناية عن تحقيق هذا الشرط.

3- المدة الزمنية القانونية غير كافية للتحقق من الملف المتعلق بطلب التسوية، وإبداء الرأي فيه سواء من طرف مصالح التعمير على مستوى البلديات أو على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء والمقدرة بخمس عشرة (15) يوما من تاريخ استلام الملف لإيداعه على مستوى الهيئات المعنية نظرا للتعقيدات التي تحملها بعض الملفات وكثرتها.

4- لم يبين القانون مدى الإلزامية بأخذ رأي مصالح التعمير على مستوى البلديات أو على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء من طرف لجنة الدائرة.

- 5- لم يشر القانون إلى المدة الزمنية لرفع التحفظات من طرف المعني في حالة قرار لجنة الدائرة بالموافقة مع وجود تحفظ.
- 6- إغفال المشرع في حالة قبول الطعن من طرف لجنة الطعن للجهة المختصة بإصداره.
- وعلى ضوء هذه النتائج نقترح جملة من التوصيات نوردتها فيما يلي:
- 1- عقد أبواب مفتوحة على مستوى البلديات من أجل توعية المواطنين بأهمية القانون 15/08 والنصوص التنظيمية التابعة له، وتبيان الإجراءات التي يخضع لها ملف التسوية والعقوبات المترتبة عن عدم التسوية.
- 2- تعديل القانون 15/08 بتوضيح الحالات المهمة فيه بدقة كتحديد الإجراءات المتبعة في حالة التسوية بشرط وامتناع صاحب البناية عن تحقيق هذا الشرط وتحديد الجهة المختصة بإصدار القرار في حالة قبول الطعن من طرف لجنة الطعن.
- 3- تحديد مدة زمنية معقولة للتحقق من الملف والشروط القانونية المطلوبة وإبداء الرأي فيه، بالإضافة إلى تحديد مدة زمنية لرفع التحفظات من طرف المعني في حالة قرار لجنة الدائرة بالموافقة مع وجود تحفظ.

## الهوامش:

- (1) القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 20/07/2008، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها (الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2008).
- (2) القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري (الجريدة الرسمية رقم: 49 لسنة 1990)، المعدل والمتمم.
- (3) طبقا لنص المادة 94 من القانون الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- (4) القانون رقم: 08/13 المؤرخ في: 30/12/2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014 (الجريدة الرسمية رقم: 68 لسنة 2013).
- (5) أنظر الهامش رقم 03، منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبيبة، "إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15/08"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، مجلة تصدر عن جامعة ابن خلدون بتيارت (الجزائر)، 2017، ص 117.
- (6) عبد اللاوي عبد الكريم، "شهادة المطابقة (التسوية الشاملة للبناءات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها)"، مقال منشور بالموقع الإلكتروني: <https://espacedroitpublic.com>، اطلع عليه بتاريخ 11/08/2018، على الساعة 11:00 صباحا، ص 01.
- (7) طبقا لنص المادتين 81 و83 من القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- (8) منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبيبة، المرجع السابق، ص 178.
- (9) عبد اللاوي عييد الكريم، المرجع السابق، ص 01.
- (10) نفس المرجع، ص 02.
- (11) المرسوم التنفيذي رقم: 154/09 المؤرخ في: 02/05/2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات (الجريدة الرسمية رقم: 27 لسنة 2009).
- (12) تنص الفقرة الأولى من المادة 16 من القانون 15/08 على ما يلي: "... البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها،...".
- (13) لعور بدر، "دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، مجلة تصدر عن جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر)، 2016، ص 132.
- (14) طبقا لنص المادة 14 من القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

- (15) الشريف بحماوي، "مجال تدخل قانون المطابقة (15/08) في تسوية البناءات الفوضوية"، مقال منشور بالموقع الإلكتروني: <https://revues.univ-ourgla.dz> اطلع عليه بتاريخ 2018/08/11 على الساعة 11:30 صباحا، ص168.
- (16) منصرف نصر الدين، نعيمة ذيايبية، المرجع السابق، ص 179.
- (17) الشريف بحماوي، المرجع السابق، ص 172.
- (18) تنص المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 14/ 08 /2004، يعدل ويتم القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير (الجريدة الرسمية رقم: 51 لسنة 2004) على ما يلي: "... 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...".
- (19) طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة 24 من القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- (20) طبقا للفقرة الأولى من المادة رقم 25 من نفس القانون.
- (21) عبد اللاوي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 4.
- (22) طبقا لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.
- (23) طبقا لنص المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.
- (24) عبد اللاوي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 05.
- (25) طبقا لنص الفقرتين الرابعة والخامسة من المادة 24 من القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- (26) الشريف بحماوي، المرجع السابق، ص 174.
- (27) طبقا لنص الفقرة الأولى من المادة 27 من القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والفقرة الأولى من المادة 08 من المرسوم التنفيذي الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.
- (28) طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة 27 من نفس القانون والفقرة الثانية من المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي.
- (29) إذا كانت رخصة البناء من صلاحيات الوزير أو الوالي يودع الملف على مستوى مصالح التعمير التابعة للولاية، أما إذا كانت رخصة البناء من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي يودع الملف مباشرة على مستوى لجنة الدائرة.
- (30) التعليمية الوزارية المشتركة (وزارة السكن والعمران، وزارة الداخلية والجماعات المحلية) رقم: 04، المؤرخة في: 06/09/2012، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- (31) قبل صدور التعليمية الوزارية المشتركة المذكورة أعلاه كانت ترسل جميع الملفات إلى مديرية التعمير والبناء سابقا.
- (32) طبقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.
- (33) طبقا للفقرة الثانية من المادة 28 من القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- (34) منصرف نصر الدين، نعيمة ذيايبية، المرجع السابق، ص 183.
- (35) طبقا لنص المادة 30 من القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- (36) طبقا لنص المادة 31 من نفس القانون.
- (37) طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 155/09 المؤرخ في: 02/05/2009، المتعلق بتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها (الجريدة الرسمية رقم: 27 لسنة 2009).
- (38) طبقا لنص المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي.
- (39) طبقا لنص المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي.
- (40) طبقا لنص المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي.
- (41) طبقا لنص الفقرة الأولى من المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي.
- (42) طبقا لنص المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي.
- (43) طبقا لنص المادة 33 من القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- (44) طبقا لنص المادتين 42 و 43 من نفس القانون.
- (45) طبقا لنص المادة 35 من نفس القانون.
- (46) لعور بدر، المرجع السابق، ص ص 147، 148.
- (47) طبقا لنص المادة 44 من القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

(48) طبقا لنص المادة 45 من نفس القانون.

(49) طبقا لنص المادة 46 من نفس القانون.

(50) طبقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي المتعلق بتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها.

(51) طبقا لنص المادة 48 من القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

(52) طبقا لنص المادة 49 من نفس القانون.

