



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

المشرف :
د/ فاروق خلف

الطالبة :
نجاه شوشاني عبيدي

لجنة المناقشة

| الاسم و اللقب | الرتبة | الجامعة | الصفة |
|---------------|---------------|--------------------------------|--------------|
| بدر شنوف | أستاذ مساعد أ | جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي | رئيسا |
| فاروق خلف | أستاذ محاضر أ | جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي | مشرفا و مقرا |
| عادل عميرات | أستاذ مساعد أ | جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي | عضوا مناقشا |

السنة الجامعية: 1435-1436 هـ / 2014-2015 م

إهداء

أهدي ثمرة عملي المتواضع إلى :

إلى بلد المليون ونصف مليون شهيد "الجزائر"

إلى شهداء الواجب ، شهداء ثورة التحرير

إلى عصبي البيت وقلبه النابض الذان يكافحان من أجلي ويمداني بعطائهما دون

مقابل إلى من أسعى إلى تحقيق حلمهما ومثلي الأعلى أمي وأبي حفظهما الله

إلى كل إخواني وأخواتي وأبنائهم

إلى كل زملائي وزميلاتي و صديقاتي في الدراسة ومكان العمل

إلى كل باحث وطالب علم

نجاة

شكر وعرفان

"الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات"

أشكر المولى عز وجل على ما أنعمه عليا لإنجاز هذا البحث
يقول الرسول صلى الله عليه وسلم "من أبدى إليكم معروفا فكافئوه فإن لم تستطيعوا فأدعوا له"
أتقدم بأسمى عبارات الشكر والاحترام والتقدير والعرفان إلى كل من وقفو معي وكانوا لي
دعما قويا

والديا الكريمين اللذان مدا لي يد المساعدة بكل أنواعها
الأستاذ المشرف الدكتور خلف فاروق، الذي تكرم عليا بالإشراف على هذا
العمل، بالرغم من كثرة التزاماته العلمية، وعلى مرحابة صدره وصبره معي لإنجاز هذا العمل
إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد .

نجاة

لقد إنتهجت الجزائر في ظل الإصلاحات الإقتصادية سياسات متعددة الجوانب ، تهدف في مجملها إلى تحقيق تنمية إقتصادية متكاملة، و لكي تؤمّن إندماجها الفعلي في الإقتصاد العالمي وتضمن الإستجابة للإحتياجات المتزايدة لها بأن سعت لبناء إقتصاد يرتكز على نظام إنتاجي قوي تنافسي أساسه الإستثمار الذي يعد حجر زاوية لأي نمو إقتصادي دائم مستديم، حيث عملت الجزائر على تشجيع الإستثمار الوطني و الأجنبي منذ إنتهاج سياسة الإفتتاح الإقتصادي خاصة فيما يخصّ العقار، فكان المرسوم التشريعي رقم (12/93) المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الإستثمار بمثابة أول النصوص القانونية التي منحت حرية تامة للإستثمار حيث أن تحقيق التنمية الإقتصادية لا تأتي إلا بوجود إستثمار منتج و لا يمكن تصور اي إستثمار حقيقي من دون توفير الأوعية العقارية، إذ يعتبر العقار محور كل سياسة تنموية في الدولة، فهو أساس إستقرار المعاملات بين الناس وجلب للمستثمرين من جهة ، و هو مصدر لصراعات كانت و لاتزال مستمرة بين البشر.

هذا العقار الذي عرفته المادة (683) من القانون المدني بأنه " كل شئ مستقر بحيزه وثابت فيه و لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وما عدا ذلك فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص "

و يشمل هذا التعريف الأراضي والمباني والأشجار والطرق... الخ، كما يشمل المنقولات بطبيعتها، إلا أن موضوع بحثنا يدعونا إلى التركيز على شيئين أساسيين هما المباني والأراضي، و إنطلاقا من هذا فإن الدولة الجزائرية قد ورثت بعد الإستقلال تركة عقارية مثقلة بالمنازعات ، كالأراضي المفرنسة بسندات، والأراضي من نوع ملك بدون سندات، و أراضي العرش بدون سندات، و أملاك الدولة، وأملاك البلدية، مما جعلها تحاول بسط مجموعة من القوانين تنظّم بها الملكية العقارية، إلا أن هناك مجموعة من العوائق التي حالت دون ذلك.

إن أول عائق واجهها يتمثل فيما خلفه المستعمر من تغيير للطبيعة القانونية لعدة أشكال من الملكية من جهة، و من جهة أخرى وجود عدد من الأراضي بغير سندات.

أما العائق الثاني يتمثل في عملية المسح العام للأراضي التي تعثرت كثيرا حيث كان مقرّر لها أن تنطلق مع صدور قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر (73/71) المؤرخ في

1971/11/08، إلا أنها تأخرت إلى غاية صدور الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (75/74) في 1975/11/12.

أما العائق الأكبر الذي يكاد ينسف كل الجهود هو البناء الفوضوي، حيث في الوقت الذي كانت الجهود تبذل فيه للمحافظة على الأوعية العقارية وتنظيمها قانونا، ظهر هذا المشكل الذي يستنزف الوعاء العقاري المرصود للمشاريع الإستثمارية التنموية الفلاحية و الصناعية و السياحية و العمرانية و هي المحور الذي يدور حوله هذا البحث.

أهمية الموضوع:

إن موضوع تأثير البناء الفوضوي على الإستثمار العقاري، من أهم مواضيع الساعة الذي يستدعي البحث و الدراسة، فهو محل إهتمام التشريع و القضاء والإدارة لأن عملية البناء عملية حساسة وسريعة التطور، فعلى الرغم من شدة العقوبات المتعلقة بالبناء المخالف لقواعد رخصة البناء وردعها والإجراءات المصححة المصاحبة لها، إلا أن البناءات الفوضوية في زيادة متسارعة، فالتوسع العمراني على حساب الأوعية العقارية أدى إلى عرقلة المشاريع الإستثمارية إذ يعتبر الإستثمار العقاري من أهم الآليات المعتمد عليها في تحريك التنمية الإقتصادية في الجزائر.

أسباب إختيار الموضوع:

نظرا لأهمية الموضوع فقد اخترت البحث فيه دون غيره من المواضيع الأخرى، وهذا لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

الأسباب الذاتية

تتمثل الأسباب الذاتية فيما يلي:

- رغبة الباحثة للخوض في هذا المجال بإعتباره موضوعا هاما وذو صلة بتخصص الدراسة.

- إثارة هذا البحث للمواصلة فيه من طرف الباحثين في كل التخصصات، و إثراء المكتبة القانونية في الجزائر بدراسة هذا الموضوع.

الأسباب الموضوعية

- كون هذا الموضوع قد مس أغلب الدول المتقدمة والنامية.

- ندرة البحث القانوني المختص في هذا الموضوع.

- أن الجزائر أصبحت محل اهتمام كبير لأغلبية المستثمرين والمطورين العقاريين من دول عربية و أجنبية.

- عرقلة البناء الفوضوي للمشاريع الاستثمارية.

أهداف الدراسة:

من أهم أهداف دراسة هذا الموضوع :

- معرفة الأسباب الفعلية لتفشي ظاهرة البناء الفوضوي.

- معرفة الدور الذي لعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة و التعمير خاصة أن النصوص القانونية المتعلقة بهذا الموضوع معتبرة العدد، والدور الذي تلعبه الإدارة المختصة في مجال العمران في تطبيق النصوص المنظمة له و حماية العقار من أي إعتداء.

- محاولة تحديد ومعرفة آثار البناء الفوضوي على استثمار العقار الموجهة للإستثمار

الفلاحي والصناعي و السياحي و العمراني.

صعوبات معوقات البحث:

من بين الصعوبات التي واجهتها في إنجاز هذا البحث مايلي:

- قلة المراجع المتعلقة بموضوع البحث، سوى بعض الدراسات التي تم الإعتماد عليها

منها: (الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي) مقدمة من قبل الباحث تكواشت

كمال، جامعة باتنة، السنة الدراسية 2009/2008.

ومرجع (البناء الفوضوي في الجزائر) مقدمة من قبل الباحث غربي إبراهيم، جامعة

الجزائر، السنة الدراسية 2012/2011.

إشكالية البحث

على ضوء ما سبق ذكره يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية النظام القانوني الجزائري في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي وما أثر ذلك

على الإستثمار العقاري؟

أما المنهج الذي إتبعته في هذه الدراسة هو المنهج التحليلي و الوصفي.

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدت الخطة التالية:

قسمت موضوعي إلى فصلين في كل فصل مبحثين أتناول في الفصل الأول المعنون

بالإطار المفاهيمي للبناء الفوضوي و الإستثمار العقاري مفهوم البناء الفوضوي في المبحث

الأول ثم اتطرق إلى مفهوم الإستثمار العقاري في المبحث الثاني، أما الفصل الثاني والذي هو

تحت عنوان الحماية القانونية للإستثمار العقاري من ظاهرة البناء الفوضوي فإنني أتناول فيه آثار البناء الفوضوي على المحيط العقاري في المبحث الأول ثم أتكلم عن آليات الحماية القانونية للإستثمار العقاري من ظاهرة البناء الفوضوي.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للبناء الفوضوي و الإستثمار العقاري

يقول الفقيه "Jean Bertrand Pontalis" "نحن بحاجة إلى مفاهيم".

هذه الحاجة وليدة فطرة الإنسان الفضولية التي تسعى إلى فهم الظواهر، هذا نفسه ما نحاول عرضه من خلال هذا الفصل، حيث يدفعنا ذلك إلى التعرف على ظاهرة البناء الفوضوي بكل ما تحمله من تعريف.

المبحث الأول

مفهوم البناء الفوضوي

يعد مصطلح البناء الفوضوي من المصطلحات الحديثة، التي طفت إلى ساحة الاستعمال والاستخدام بشكل واسع، وذلك عندما يتعلق الأمر بالبناءات التي تتنافى والمقاييس العمرانية والجمال البيئي.¹

ولضبط إطار البناء الفوضوي تطرق إلى تعريف البناء الفوضوي و خصائصه في المطلب الأول ثم اتكلم على أسباب البناء الفوضوي و أشكاله في المطلب الثاني.

المطلب الأول

تعريف البناء الفوضوي وخصائصه

يتحدد تعريف البناء الفوضوي من خلال التطرق إلى مختلف التسميات التي جاءت معبرة عنه، وإلى تعريفات المعاجم والفقهاء المتعلقة به، وإلى التعريف الإجرائي.

الفرع الأول / تعريف البناء الفوضوي

سأتطرق في هذا الفرع إلى تسميات البناء الفوضوي و تعريف المعاجم و الفقه له ، ثم إلى تعريفه الإجرائي.

¹تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، (مذكرة ماجستير)، كلية الحقوق، جامعة باتنة ، 2009/2008، ص6.

أولا / تسميات البناء الفوضوي:

عرف مصطلح البناء الفوضوي عدّة تسميات نذكر منها:

1. **السكن القصديري** : هذا المصطلح هو الأكثر عفوية استعمال لدلالة على شكل بدأ يظهر ويتفاحم بمحيط المناطق الحضرية، ذلك أن الأفراد اتجهوا إلى إنشاء بنايات وسكنوها، كانت مواد بناؤها تتشكل أساسا من صفائح القصدير التي تبدوا لهم وسيلة عملية للإسراع في إنشاء السكنات للاستقرار بها، وعلى العموم هذه المساكن لا تتعدى الغرفتين وتتميز بالضيق الشديد، بها فضاء تابع للسكن في الهواء الطلق يستعمل للأعمال اليدوية المنزلية والطبخ، هذا الفضاء يطابق تماما ما هو موجود في المساكن الريفية بالحي، ممراته ضيقة وملتوية جدا ولا تتسع لمرور شخصين في نفس الوقت.¹
2. **البناء الفوضوي** : يعتبر هذا المصطلح الأكثر شمولاً مبدئياً من مصطلح السكن القصديري، فهذا المصطلح يرسم في الفكر مباشرة تصورا أوليا بشأن هذا النوع من السكن، حيث يتبادر للذهن عدة مباني متناثرة حول المناطق الحضرية دون انسجام يتمشى والمقاييس العمرانية التي تؤهلها لتكوين مدينة أو قرية.²
3. **البناء المحظور**: الحظر مفهوم قانوني معروف بالأخص في قانون الجمارك، حيث تصنف البضائع إلى بضائع محظورة وأخرى غير محظورة وبضائع محظورة حضرا مطلقا وأخرى محظورة حضرا مؤقتا، فقد يتعلق الأمر بحظر بضائع لدواعي أمنية وسياسية أو للحفاظ على الصحة العامة و بهذا فمفهوم الحظر يقتضي تدخل المشرع لتحديد المعايير القانونية المعتمدة لحظر البناء بشكل معين أو في مكان معين وبشروط مطلوبة وإجراءات متبعة والجهات المختصة بمتابعة عملية الحظر وكل هذه الأمور ايجابية ، إلا أن كلمة الحظر قد توحى بمنح البناء تماما بينما الغرض هو الوصول إلى تنظيم عملية البناء ، بالإضافة إلى أن الحظر يقترب من المفهوم الديني المتمثل في

¹دليمي عبد الحميد ، دراسة لواقع الأحياء القصديرية ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة ، د.ط، 2007 ، ص 18.

² بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة ، للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، الطبعة الخامسة ، 2006 ، ص 23.

التحريم وبيّتعد عن المجال القانوني.¹

4. **البناء غير القانوني** : يعتمد هذا المصطلح على القانون كميّار لتحديد طبيعة البناء ، حيث نقصد بالقانون تلك القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير ، فكل بناء مخالف لهذه القوانين هو بناء غير قانوني .
وطالما أن الشرعية تستلهم أصولها من القانون ومبادئه فلا للتفرقة بين مصطلح غير الشرعي وغير القانوني.²

وبالرجوع إلى القانون الجزائري ، لا نجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح البناء الفوضوي ، إلا ما تم ذكره في التعليم الوزارية المشتركة المؤرخة في 26 ذو القعدة 1405 الموافق لـ 13/08/1985 و التي جاءت بعنوان معالجة البناء غير المشروع ، التي تبين أنماط البناء غير القانوني وآلية تسويته، حيث تم استخدام تسمية البناء غير المشروع تعبيراً عن البناء الفوضوي .

وبناء على ما سبق نجد أن مصطلح البناء الفوضوي هو المصطلح الأكثر شيوعاً في مجال وسائل الإعلام و الخطابات السياسية والممارسات الإدارية اليومية ، فهذه التسمية تعبر بصدق عن حالة الانفلات العمراني المخالف لقوانين البناء والتعمير .
وعليه اعتمدنا تسمية هذا المصطلح [البناء الفوضوي] بدلا من التسميات الأخرى ، كونه أكثر مصطلح تقريبا للمعنى ، كما أن معناه يتسع ليشمل جميع معاني و أبعاد التسميات الأخرى.³

ثانيا /تعريفات المعاجم والفقهاء للبناء الفوضوي:

لغرض إيجاد ما يبينر الموضوع وبالأخص في خطواته الأولى المتعلقة بتعريفات ومفاهيم أولية نعطي فكرة عن ما يقصد بالبناء الفوضوي ، ثم اللجوء إلى المعاجم وفقهاء علم الاجتماع والجغرافيا ، على أساس أن ظاهرة البناء الفوضوي هي ظاهرة معقدة ومتعددة الجوانب السياسية والقانونية والاجتماعية والتقنية.

¹لقدوعي إسماعيل، البناء الفوضوي في الجزائر [من وجهة نظر قانونية]، مذكرة نهاية التكوين قضاة، مدرسة عليا للقضاء دفعة 16، الجزائر، 2008/2005، ص 6.

²تبني مجلس الدولة هذا المصطلح في القرار رقم 164638 المؤرخ في 03/05/1999. نقلا عن لقدوعي إسماعيل ، المرجع نفسه ، ص 6.

³غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، (مذكرة ماجستير)،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر [1]، 2011/2012، ص 07.

1- تعريف المعاجم : عرفت موسوعة "لاروس" البناء الفوضوي على أنه:

"تسمية البناء القصديري هو تسمية خاصة بنمط معين من البناءات تتواجد في أحياء حضرية للكثير من المدن المهمة بشمال إفريقيا فهي عبارة عن أكواخ أنجزت بمواد مسترجعة ، بالأخص منها المعدنية المتأتية من الهياكل القديمة وهذه الأكواخ تتكرس في تجمعات سكنية تضم سكان بدو نازحين من الريف بفعل البطالة والمجاعة ويترقبون فرصة عمل في المدينة".¹

2-التعريفات الفقهية : في إطار دراستنا تم الاستعانة بالتعريفات التي وضعها فقهاء علم الاجتماع والجغرافيا.

* **تعريف "PIERRE GEORGE":**² عرف البناء الفوضوي في أبحاثه "بأن هذا الاسم قد استعمله الباحثون لتمييز السكن الفوضوي الذي وجد نتيجة تكس السكان في المدن الكبرى التابعة للبلدان الأقل نموا ، هؤلاء السكان ليست لهم موارد رزق جاؤوا من الضواحي واحتلوا مجالا لا يستهان به من المدينة وغالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات، وقد بنيت هذه المباني بمواد تحصلوا عليها مجانا من أماكن القمامة أو الموائئ وأماكن التخزين ، وهي عبارة عن صفائح من القصدير أو القش وتفتقر تماما إلى أبسط الشروط الصحية كما تعكس صورة حقيقية عن فقر المساكن الريفية التي جاؤوا منها".³

* **تعريف الكاتب "فاروق بن عطية" :** "إن الحي الفوضوي هو ذلك الحي المعزول في ضواحي المدن الكبرى ، أقيم فوق أرضية اختيرت خصيصا على أساس التخفي وعدم الظهور وليس على أساس امتيازاتها العمرانية ، يتشكل هذا الحي من سكنات هشة أو برارك منجزة من لوائح خشبية، وصفائح حديدية محرومة من المياه الشروب ، ولا يتواجد في دائرة التسيير أو اهتمامات الجماعات المحلية".

¹ تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 7.

² هو باحث فرنسي مختص في علم الجغرافيا ، له كتابات حول التوسع العمراني بمدن دول المغرب العربي .انظر: تكواشت كمال ، المرجع نفسه، ص 8.

³ غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص ص 08، 09.

ويتطرق هذا التعريف إلى العديد من المسائل¹:

أ- **مسألة الموقع الجغرافي** : هذه الأحياء تتواجد على مشارف المدينة ، غير أنها بسبب التوسع العمراني السريع ، فإن أغلبها تدخل ضمن المحيط العمراني للمدينة ، إذ تتعايش الأحياء الفوضوية مع الأحياء المخططة كظاهرة عمرانية قديمة حديثة ، ويترتب عنها تكاليف ضخمة لإدماجها بطريقة صحيحة وسليمة في النسيج العمراني.

ب- **مسألة اختيار الأرضية**: يختار أصحاب هذه البناءات الأرض الملائمة ، لإنجاز مساكنهم والتي تكون بعيدة عن مجال مراقبة الإدارة حتى وإن كانت الأرض غير صالحة للبناء أو التعمير.

ج- **مسألة التجهيزات الجماعية** : يكون سكان هذه الأحياء محرومون من أدنى منافع الحياة.

د- **مسألة الطبيعة القانونية للبناء** : هو بناء هش لا تتوفر فيه أدنى معايير البناء.

هـ- **مسألة اهتمام البلدية** : توجه مشاريع الاستثمار والتهيئة إلى الأحياء المخططة، دون الأحياء الفوضوية إذ يترتب على ذلك زيادة الفجوة بين هذين الحيين.

ومهما تعدد تعريف البناء الفوضوي، فإن هذا النوع² يعد أسوأ نمط عرفه الإنسان لما يترتب من آثار على جميع الأصعدة.

ثالثا / التعريف الإجرائي للبناء الفوضوي:

من خلال التعريفات السابقة ، يتضح أنها تقتصر فقط على أحد أنواع البناء الفوضوي كما أنها ركزت على الجوانب الاجتماعية والتقنية للبناءات الفوضوية أكثر من الجانب القانوني. ونظرا لعدم وجود تعريف قانوني وتعريف ينسب للاجتهاد القضائي، نحاول إعطاء تعريف إجرائي³ لظاهرة البناء الفوضوي من الجانب القانوني، ولأن مصطلح البناء الفوضوي مصطلح مركب ، سنحاول شرحه:

¹ كشكش نورة ، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي ، (مذكرة ماستر) ، كلية الحقوق ، جامعة ورقلة ، 2013/ 2014 ، ص 8.

² تكواشت كمال ، المرجع السابق ، ص ص 12، 23.

³ التعريف الإجرائي : هو تعريف يساهم به الطالب الباحث بضبط معالم موضوع البحث ورسم مساره من خلال تحديد جوانب الموضوع في ضوء الفرع العلمي المتبع وهذا بغرض تجنب التداخل واللبس في الجوانب المتعددة لدائرة البحث. انظر : تكواشت كمال، المرجع نفسه ، ص 10.

1. **المقصود بالظاهرة** : هي حادثة أو واقعة يمكن مشاهدتها بالعين المجردة والإحساس بوجودها وآثارها كالجريمة ، وازدحام السكان.

2. **المقصود بالبناء** : لم يعرفه المشرع الجزائري ، إلا أنه بالرجوع إلى الفقه نجده عرفه بأنه "مجموعة من المواد أي كان نوعها، جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا، شيدته يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار ، و يستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء فالحائط المقام بين حدين بناء والأعمدة التذكارية وما إليها من تماثيل مبنية ، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء".

ومنه حتى يكون البناء بالمفهوم القانوني ، يجب أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها تتشكل عن طريق خلط ومزج لمواد بناء ، تندمج في الأرض وتصبح ثابتة مستقرة لا يمكن تحريكه ، أو نقلها إلا إذا هدمت¹.

3. **المقصود بالفوضى**: نقصد بها اللاسلطة و اللاقانون و الأخلاق ، أي التمرد الخطير على قواعد القانون والأخلاق السائدة في مجتمع ما ، فالفوضى² هي حالة الانفلات و الاضطراب الناجم عن غياب السلطة او نقص القوانين.

4. **المقصود بالبناء الفوضوي** : هو النمط الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة والضابطة لنشاط أو حركة البناء والتعمير سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو عدم إمكانية الحصول على شهادة المطابقة.

من خلال ما سبق فإنه يقصد بظاهرة البناء الفوضوي أنها "تلك الآفة المتعددة الجوانب المتنامية والمتكاثرة في بعدها الزماني والمكاني والمتأتية نتيجة تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية ، بتشوية النسيج العمراني بسبب مخالفة الحصول على رخصة البناء أو قواعد الرخصة بعد الحصول عليها ، مما يرتب عدم مطابقة الأشغال المنجزة مع

¹ السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 8، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، الطبعة الثالثة ، 1998، ص 24.

² الفوضوية : تعد كمذهب سياسي يتسم برفض كل نظام دولة يفرض نفسه على الفرد ، فالفرد عند هذا المذهب هو شخص حر غير مقيد بأية وصاية إدارية أو حكومية. انظر : تكواشت كمال ، المرجع السابق ، ص 11.

المخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية واستهلاك الأجال القانونية مع عدم إتمام الأشغال وبقاء البناية في شكل ورشة مفتوحة لسنوات طوال.

الفرع الثاني / خصائص البناء الفوضوي

لخصائص البناء الفوضوي أهمية كبرى في دراسة وإعداد مختلف مخططات التهيئة والتعمير وشغل الأراضي ، فبخصائص البناء الفوضوي يتحدد مصير البنايات والأحياء في الإدماج ضمن الشبكة الحضرية للمدينة من عدمه ، وهذه الخصائص تتحدد من خلال :

أولا / الإطار المبني للبناية

تمتاز الأحياء الفوضوية بعدم احترام القوانين المتعلقة بالعمران ، وحرية السكان في تصميم البنايات، إذ يختلف البناء من مسكن إلى آخر¹، حيث يمكننا تمييز هذه البنايات من خلال:

1 - المواصفات الخارجية للبناية: يتمثل هذا الجانب في :

أ- نمط البناية: يعكس البناء الفوضوي القدرة المالية والاقتصادية لصاحبه ، حيث يتميز هذا السكن بهندسة معمارية بسيطة وبعدم التنظيم في التوزيع والتداخل.

ب- مادة بناء البناية:تختلف مواد بناء المسكن، فمواد بناء السقف ليست هي مواد بناء الجدران.

2 -المواصفات الداخلية للبناية: يتمثل هذا الجانب في :

أ- معدل أشغال البناية: يظهر معدل أشغال البناية من خلال:

* **معدل شغل المسكن:** إن معدل شغل المسكن المحدد و طنيا بالنسبة للمساكن

المتواجدة بالأحياء المنظمة هو ستة أفراد في المسكن الواحد، بينما معدل شغل

المسكن بالأحياء الفوضوية يتجاوز هذه النسبة ويرجع ذلك إلى وجود عدة

عائلات بالمسكن الواحد[زيادة الولادات وانخفاض الوفيات].

* **معدل شغل الغرفة:** يقدر شغل الغرفة الوطني ب 2.8 شخص للغرفة الواحدة

أما معدل شغل الغرفة في البناء الفوضوي يفوق ذلك بكثير بسبب قلة مساحة الغرف و تواجد عدد كبير في الأسرة الواحدة.

ب- **التجهيزات الداخلية للمسكن:** نعني بها الحالة الداخلية التي يعيش فيها سكان الأحياء

الفوضوية، إذ تتميز عموما بالانعدام التام للحمامات، قلة المطابخ وعدم اتصال

¹ سوالمية سمية ، بسكري ابتسام ، تسوية البناءات غير شرعية في ظل القانون 15/08 ، (مذكرة ماستر) ، كلية الحقوق

والعلوم السياسية ، جامعة قلمة ، 2014/2013، ص 7.

المراحل ببقنات الصّرف الصّحي.¹

ثانيا / الإطار غير المبني للبناء

- 1- الشبكات :** تلعب الشبكات دورا هاما في جلب الراحة والاستقرار للسكان، كونها أحد العناصر المهمة في إنعاش الحي، إضافة إلى أنها مؤشر جيد لمعرفة الحالة الصحية والاجتماعية للسكان، فهي تمكن من الاستفادة بمنافع المدينة، وتتمثل هذه الشبكات في: شبكات الطرق، مياه الشرب، مياه الصرف الصحي، الكهرباء، الغاز الطبيعي، الهاتف والإنارة العمومية، تكون حالة هذه الشبكات في الأحياء الفوضوية متدهورة ومنعدمة.
- 2 - التجهيزات:** تساهم التجهيزات في رفع مستوى المعيشة من خلال توفير حاجات السكان ومتطلباتهم و تنفرع التجهيزات إلى الخدمات الصحيّة، التجاريّة، الإداريّة، التعليميّة.

المطلب الثاني

أسباب البناء الفوضوي و أشكاله

إن البناء الفوضوي ظاهرة سريعة العدوى²، طغت إلى السطح خاصة في المدن الكبرى ، فهو ظاهرة تتسم بالتكرار، أي أنه حادثة يمكن توقعها في أماكن عدة وتحسبها بالعين المجردة ، و رغم انتشاره فلا يمكن أن يخرج عن أشكال معينة ، ولأن لكل نتيجة سبب سأتطرق إلى أسباب البناء الفوضوي في الفرع الأول ثم إلى أشكاله في الفرع الثاني.

الفرع الأول / أسباب البناء الفوضوي

يتميز البناء الفوضوي كآفة بسرعة التكاثر واتساع رقعة الانتشار، وذلك لا يتم من العدم إنما لأسباب تولده وتطوره ، وهذا ما سيتم توضيحه من خلال:

أولا/ الأسباب القانونية

- 1- قصور النصوص القانونية :** قد يحتوي القانون على ثغرات قانونية ، تؤدي إلى ظهور البناء الفوضوي أو على الأقل تساهم في تفاقمه، وبالتالي سأركز على أهم النصوص القانونية التي حركت هذا المشكل حسب التسلسل التاريخي لها:

¹ تكواشت كمال ، المرجع السابق ، ص 24.

² مشنان فوزي ، البناء الفوضوي و مشكلة التنمية العمرانية ،(مذكرة ماجستير)، كلية العلوم الانسانية و العلوم الاجتماعية ، جامعة قسنطينة ، 2009/2008 ، ص 83.

* قانون الثورة الزراعية (73/71) المؤرخ في 1971/11/08¹

اهتمت الجزائر غداة الاستقلال ، بالأرض لأنها محور كل تنمية فكانت الأراضي الفلاحية ضمن أولى الأولويات، فظهر في البداية أسلوب التسيير الذاتي كطريقة عفوية،² لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون، حيث تولى هذه المهمة بعض عمال المزارع، الذين منح لهم الحق في استعمال واستغلال العقارات الفلاحية التي استولوا عليها عقب رحيل المعمرين، وحتى لا تستغل هذه العقارات في عملية المضاربة منعت الدولة بيع الأملاك الشاغرة.

حيث أن الازدواجية في تنظيم المزارع المسيّرة ذاتيًا من طرف المدير المعين و أجهزة مزارع التسيير، كرّست التّبعية البيروقراطية لجهة الوصايا وأفقدت حرية المبادرة وسرعة اتخاذ القرار، وبذلك فشل هذا النظام فكان على الدولة البحث عن حل بديل فتم بعث قانون الثورة الزراعية، الذي يهدف الى تحديث الفلاحة وتحجيم دور البرجوازية المحلية والقضاء على استغلال الإنسان لأخيه الإنسان، وفي سبيل تحقيق ذلك تم إنشاء صندوق الثورة الزراعية لتدمج فيه الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية آليا، في حين يتم الاعتماد على أداة التأميم لإدماج أجزاء معينة من الملكيات الخاصة ، وقد استثنى القانون طائفة من الأشخاص من نطاق تطبيق التأميم على أراضيهم.³

ورغم أن دستور 1976 اعترف بالملكية الخاصة، فإن قانون الثورة الزراعية حاول تحجيمها، وأنشأت هيئات لامركزية لتذليل جميع الصعوبات في سبيل ذلك و نعني بها المجالس البلدية الموسعة.

من كل هذا يظهر أن قانون الثورة الزراعية ، ساهم جانب منه في تطهير الجانب العقاري و فشل في تحقيق أهدافه، بدليل أن القطاع الخاص بقي مهيمنا على (58.9) بالمائة من المساحة الكليّة للزراعة حسب إحصائيات أجريت في سنة 1978، ومن ناحية أخرى فإن المعايير الفضفاضة التي جاء بها هذا القانون لتحجيم الملكية الخاصة وربط ذلك بالقضاء على الإقطاع الذي لا يجد له محلا من الإعراب في الجزائر، كل هذا جعل القطاع الخاص يقاوم إجراءات التأميم بكافة السبل القانونية وغير القانونية،⁴ واضطر الكثير من الخواص إلى القيام

¹ الأمر رقم (73/71) المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بقانون الثورة الزراعية ، ج.ر عدد 97، 1971.

² عجة الجيلاني، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر، د.ط، 2005، ص 29.

³ أنظر أكثر تفصيلا: لقدوعي إسماعيل، المرجع السابق، ص 14.

⁴ عجة الجيلاني، المرجع السابق، ص 88.

ببيع صورية لتفادي التأميم واللجوء إلى بيع عرفية ، ومن هنا اكتسب عدّة أفراد عقارات فلاحية بعقود عرفية فمنهم من استمر في فلاحتها، ومنهم من حول وجهتها بالبناء، وكانت هذه هي البدايات الأولى من الناحية القانونية لظهور بنايات خارج سلطة القانون.

* قانون الاحتياطات العقارية (26/74) المؤرخ في 1974/02/20¹

أحدث الأمر (26/74) المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية تغييرات جوهرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات عبر إتباع إجراءات أساسية، تتمثل في مسح العقارات التي تدخل ضمن الاحتياطات العقارية البلدية وتخصيص مساحات ضمن هذه الاحتياطات للتوسعات العمرانية الضرورية بالإضافة للمشاريع المرتقب إنجازها مستقبلاً.

حيث تقوم مصلحة أملاك الدولة بتقدير مبلغ التعويض عن كل أرض تم دمجها، ثم تجرى مداولة على مستوى المجلس الشعبي البلدي حول العقارات التي يقرر إدماجها لتحال للمصادقة عليها من طرف الوالي ، ثم يصدر قرار الدمج ضمن الاحتياطات العقارية و يحدد فيه مقدار التعويض ، ثم يتم تسجيل القرار وشهره في مصلحة الشهر العقاري ، وبهذا تنتقل ملكية هذه العقارات إلى البلدية التي توجد في نطاقها، ولهذه الأخيرة أن تقوم ببيعها إلى مؤسسات عامة أو لصالح الخواص.²

إن أهم أثر قانوني رتبته القانون (26/74) المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية يتمثل في تجميد حق التصرف بالأراضي التي تم دمجها حيث تغل يد مالكيها في نقل ملكيتها بأي كيفية كانت، ما عدا عن طريق الإرث.

ونشير إلى المادة (06) من الأمر (26/74) المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية والتي تنصّ على أن الأراضي التي يملكها الأفراد والتي تقع داخل المنطقة العمرانية، تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجيات العائلية لملكها فيما يخص البناء ، أما المساحة الزائدة فتدرج في الاحتياطات العقارية، ولا يكون لمالكها بيعها، إلا لصالح البلدية المعنية وفق السعر المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة، مما يعني أن العقود المخالفة لهذا الأمر تعتبر باطلة ، كما منع التصرف في الأراضي الزراعية والقابلة للزراعة الداخلة في

¹ الأمر رقم (26/74) المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية ، ج.ر عدد 19 المؤرخة في 1974/03/05.

² بن عبدة عبد الحفيظ ، المرجع السابق ، ص 21.

المحيط العمراني إلا في حال البيع لصالح البلدية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار.¹ وهكذا نلاحظ أن هذا القانون وقع في نفس الإشكال الذي وقع فيه قانون الثورة الزراعية من حيث التعويض المجحف، وهذا ما دفع بالكثير منهم للتحايل على القانون بإبرام عقود بيع عرفية، ومن ثمة بدأت تظهر بنايات جديدة في أراضي الاحتياطات العقارية بشكل غير قانوني، فمساوئ قانون الاحتياطات العقارية كانت أكثر من منفعه.²

وقد غدا قانون الاحتياطات العقارية الأطماع، حيث كان رؤساء المجالس الشعبية هم المخولين بتحرير العقود الإدارية بالنسبة للعقارات المدمجة، إلى غاية صدور القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري³ الذي منح اختصاص تسيير المحفظة العقارية البلدية إلى ما يعرف بالوكالة العقارية⁴، وبهذا لم يبقى لرؤساء المجالس الشعبية سوى تحرير عقود التصرف في الملكية العقارية البلدية للأشخاص المعنوية ليس إلا⁵. غير أن المندوبيات التنفيذية للبلديات فترة التسعينات، بقيت تحرر عقودا خارج نطاق اختصاصها وتبيع الأراضي للمواطنين مقابل قرارات استقادة، والأخطر من ذلك أنها استولت على مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية وقامت بتجزئتها وبيعها للخوادم من أجل البناء خارج أدوات التعمير أو في غيابها،⁶ هذه التصرفات في نظر الاجتهاد القضائي بمثابة تصرفي ملك الغير كون أن هذه الأراضي هي ملك للدولة.⁷ وبهذا نلاحظ كيف فجر قانون الاحتياطات العقارية الفوضى في القطاع العقاري.

¹ بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع نفسه، ص 23.

² ترى الأستاذة سعاد بن جاب الله أن هذا القانون هو منبع البناء الفوضوي في محاضرات أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء، 2006/2005. نقلا عن: لخدوعي اسماعيل، المرجع السابق، ص 16.

³ القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49 المؤرخة في 18/11/1990، المعدل و المتمم بالأمر رقم (26/95) المؤرخ في 25/09/1995، ج.ر عدد 55 المؤرخة في 27/09/1995.

⁴ انظر نص المادة 73 من القانون رقم (25/90)، المرجع نفسه، ص 1567.

⁵ قرار رقم 199364 المؤرخ في 10/04/2000 مجلس الدولة. نقلا عن: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 47.

⁶ حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2006، ص 184.

⁷ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 109.

* قانون المستثمرات الفلاحية (19/87) المؤرخ في 1987/12/08¹

جاء القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن بكيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و المحدد لحقوق المنتجين وواجباتهم، بألية جديدة لتطهير العقار الفلاحي المملوك للدولة، فهو يعتمد على حق الانتفاع الممنوح للشركة المدنية الفلاحية المسماة "المستثمرة الفلاحية"²، وترجمة لهذا التوجه جاء القانون رقم (18/83) المؤرخ في 1983/08/16 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية³ الذي أتاح لكل شخص جزائري أن يمتلك أرضا تابعة للأموالك العامة إذا قام باستصلاحها ضمن الآجال المحددة⁴، مع إمكانية تمديد المهلة إذا اعترضت المستصلح قوة قاهرة حالت دون بلوغ غايات الاستصلاح وتكون السلطة التقديرية للإدارة.⁵

إلا أننا نسجل قصور القانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/16 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية من حيث الآليات المتعلقة بالرقابة، وفتح المجال لتحويل الأراضي الفلاحية عن مقصدها إلى أراضي للبناء غير القانوني⁶ فالسماح بالبناء على الأراضي المستصلحة يفتح الباب لبيعها خاصة بعد ملكيتها.

و يتميز حق الانتفاع⁷ الدائم الممنوح في إطار القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم بأنه حق دائم قابل للتنازل والنقل والحجز عليه ، فالتنازل يكون لكل شخص عامل في القطاع الفلاحي، و إن يقبل به باقي الشركاء⁸.

¹ القانون رقم (19/87) المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج.ر عدد 50 المؤرخة في 1987/12/09.

² بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، (مذكرة ماجستير)، كلية الحقوق، جامعة باتنة ، 2009/2008 ، ص 91.

³ القانون رقم (18/83) المؤرخ في 1983/08/16 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج.ر عدد 34 المؤرخة في 1983/08/16 .

⁴ أنظر نص المادة (11) من القانون رقم (18/83) ، المرجع نفسه ، ص 319.

⁵ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 145.

⁶ أنظر نص المادة (09) من القانون رقم (18/83)، المرجع السابق ، ص 319.

⁷ أنظر أكثر تفصيلا: حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 113، 114.

⁸ أنظر نص المادتين (24) و (25) من الأمر رقم (19/87)، المرجع السابق ، ص 321.

هذا التنازل أدى إلى رجوع ظاهرة العقود العرفية ليتم التنازل رغما عنهم ، حتى وان منح للشركاء رفع دعوى للمطالبة بإسقاط حق الانتفاع عن العضو المخل بالتزامه طبقا للمرسوم (51/89) المؤرخ في 18/04/1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة (29) من القانون رقم (19/87) المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹ ، حيث أجاز للقاضي الخروج عن حياده واتخاذ كل إجراء يراه كفيلا بحماية المستثمر²، إلا أن إعطاء الحق في رفع هذه الدعوى يعد قصورا في حد ذاته، لأنه قد يؤدي إلى نتيجة عكسية بحل المستثمر إذا لم يتفق الشركاء الباقيون أو لم تتدخل الدولة باستعمال حق الشفعة.

المشكل الآخر في القانون (19/87) المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم يتمثل في انه أغفل الحديث عن الأرض التي تفقد طابعها الفلاحي بفعل أدوات التعمير، حيث يمكن بموجب المادة (36) من القانون (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري أن يرخص بتحويل أراضي فلاحية الى أراضي قابلة للتعمير ، والتي تنص على أن " القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبه جدا أو خصبه إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير"

هذا الفراغ القانوني ترك مجالا لبيع الأراضي الفلاحية التي أعيد تصنيفها بفعل أدوات التعمير إلى أراضي قابلة للتعمير، حيث استغل المستفيدون الفرصة ببيعها بأثمان باهضة. وقد تدارك المشرع هذا الفراغ بموجب القانون (02/97) المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998³ الذي نص على إمكانية الدولة في استرجاع الأرض مع

¹ المرسوم التنفيذي رقم (51/89) المؤرخ في 18/04/1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة (29) من القانون رقم (19/87) المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج.ر عدد 50 المؤرخة في 09/12/1987.

² عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 214.

³ قانون رقم (02/97) المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، ج.ر عدد 89 المؤرخة المؤرخة في 31/12/1997 .

إمكانية منح قطعة فلاحية أخرى للمستفيدين أو تعويضهم عن ذلك نقدا.¹

2- عدم فعالية قوانين التعمير:

تميّزت قوانين التعمير بعدم الثبات و الاستقرار وذلك للأسباب التالية:

* **انعدام التخطيط العمراني قبل 1990/12/01:** اقتصر دور مخطط التعمير للبلديات

ومخطط التعمير المؤقت في الفترة الممتدة من 1974 إلى 1990 على تحديد مجال تطبيق الأمر (26/74) المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالاحتياجات العقارية وترسيخ السياسة العقارية المتبعة في تلك الفترة، دون أن تكون لهما القوة الإلزامية أو الدراسة التقنية الكافية، وبهذا نشأت العديد من المدن والتجمعات الحضرية بشكل عشوائي، على شكل مراقد على الأرض الفلاحية أو بجوار المناطق الصناعية.

* **انعدام المرونة والتوقع:** كان المشرع يتدخل في كل مرة لإلغاء قوانين التعمير واستبدالها أو تعديلها خلال هذه الفترة القصيرة [1975 إلى 2008] مرجعه إدراك ظاهرة سلبية تطورت في ظل القانون المعدل أو الملغى، الذي فشل في التحكم فيها، أو أنه أغفلها فيتدخل المشرع ويلقي بآثارها على القانون الجديد.

* **اختلال الرقابة العمرانية وضعفها:** بالرغم من الوجود القانوني لجهاز الرقابة إلا أنه يفتقر إلى الكثير من الوسائل المادية والإدارية المحفزة لهذا الجهاز، فهناك عوامل أخرى ذات بعد اجتماعي واقتصادي وسياسي تقلل من مدى فعالية هذا الجهاز، وهذه العوامل تتمثل في أزمة السكن والنزوح الريفي، كثرة الأراضي التابعة لأملاك الدولة التي يسهل عملية الاعتداء عليها من طرف المتجاوزين، عدم التنسيق بين مصالح إدارة البلدية المكلفة بالعمارة والتصدي للبناء الفوضوي، ومصالح إدارة البلدية المكلفة بمنح رخصة البناء، ومصالح الإدارات الأخرى التابعة لشركة سونلغاز ولشركة توزيع المياه الشروب، حيث في كثير من الأحيان تتم الموافقة على منح الرخصة الإدارية اللازمة لعملية إيصال الكهرباء إلى بناء فوضوي.

3- تردد القضاء وغياب الردع:

* **تردد القضاء:** كان على القضاء في ظل قصور النصوص القانونية، أن يبادر في الاجتهاد ومحاولة القيام بدوره الطبيعي وذلك بالتنسيق بين النصوص القانونية من جل

¹لقدوعي إسماعيل، المرجع السابق، ص20.

الوصول الى حلول لبعض المشاكل التي كانت مطروحة أمامه بشدة، ولكنه بقي مترددا في اتخاذ اجتهاد قضائي موحد بخصوص العديد من المسائل التي لها ارتباط مباشر بتنامي البناءات غير القانونية¹.

* **غياب الردع:** في حالة الانتهاك الخطير لأحكام قانون التهيئة و التعمير ترفع السلطة الإدارية المختصة دعوى استعجاليه للمطالبة بوقف الأشغال حيث توقع غرامات على المخالف من طرف القاضي الجزائري².

كما نجد توقيع عقوبة الغرامة على البناء غير القانوني في قانون الغابات³ وبهذا يظهر أن الغرامات المقررة كعقوبة سواء في قانون التعمير أو قانون الغابات غير كافية لتحقيق الردع، وفي هذا يرى الأستاذ نصر الدين هونوني أن هذه العقوبات تكاد تكون بسيطة وعليه يجب إعادة النظر في هذه الجزاءات حتى يساهم الجانب الردعي في حماية العقار عامة⁴.

4- عملية المسح العام: أنشئ المسح العام بمقتضى الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتم⁵ حيث كان بإمكانه فعلا أن يساهم بقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية، وذلك بالتعرف على مجمل الملكيات العمومية والخاصة وعلى ذوي الحقوق⁶، فالمسح يتكفل بتحديد معالم الأراضي وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطاءها أرقام خاصة ورسم مخططاتها. إلا أن هذه العملية واجهتها عدة صعوبات فهي تتطلب وسائل مادية وبشرية معتبرة إضافة إلى

¹ حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 187.

² أنظر نص المادة (77) من القانون (29/90) المؤرخ في 1990/10/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، ج.ر عدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، ص 1660.

³ القانون رقم (12/84) المؤرخ في 1984/07/23 المتعلق بالنظام العام للغابات، ج.ر عدد 26 المؤرخة في 1984/06/26.

³ فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دارهومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2008، ص 165.

⁵ الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتم، ج.ر عدد 52، 1975.

⁶ علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2009، ص 83.

أن عملية المسح لم تسهل من عمليات التداول ونقل الملكية بين الأشخاص مما دفع بالمواطنين إلى التعامل بالعقود العرفية ، لأن معظم العقارات قيدت ضد مجهول ولم تسوى وضعيتها إلى حد الآن مما دفع الأشخاص إلى بيعها بواسطة هذه العقود للبناء فوقها وبهذا انتشر البناء بدون رخصة.

5-أسباب تتعلق بطالب رخصة البناء: تتمثل هذه الأسباب في عدم الدراية الكافية لطالب رخصة البناء بأحكام الرخصة وذلك لنقص الإعلام والإشهار المتعلق بمسائل الرخصة.

ثانيا/ الأسباب الاقتصادية :

1. غياب سياسة التوازن الجهوي: ركزت الدولة منذ الاستقلال على المشاريع الاقتصادية في الجزء الشمالي للوطن، وهذا ما أدى إلى النزوح الريفي نحو الشمال بشكل سريع وهكذا شهدت المدن الكبرى نشوء فوضى عمرانية.

2. إقتصاد السوق المنتهج في السنوات الأخيرة: إن إنعدام الرقابة وحرية التجارة داخل المدن، جعل سكان الريف والتجمعات السكنية الصغيرة المجاورة للمدن الكبرى، يهاجرون إليها لامتهان التجارة الموازية مما يعود هذا عليهم بأرباح يستحيل تحقيقها في مدنهم الأصلية.¹

ثالثا/ الأسباب الاجتماعية:

- **أزمة السكن:** عدم إشباع الحاجة للسكن يؤدي إلى ظهور مشاكل منها تشييد المساكن غير شرعية في أي قطعة أرض على شكل تجمعات وأحياء كبيرة.

- **النمو الديمغرافي والهجرة الريفية:** عرفت الجزائر انفجار ديمغرافي كبير بعد الاستقلال و نزوح ريفي نحو المدن للبحث عن عمل ، هذا ما أدى إلى زيادة كبيرة في الطلب على السكن.

- **القدرة المالية لطالب رخصة البناء:** قد يحدث خلل في القدرة المالية لصاحب البناء يترتب عنه الوقوع في مخالفة القانون مثلا بسبب تكلفة رخصة البناء، كما أن البيروقراطية كان لها الدور الكبير في اللجوء إلى البناء الفوضوي، حيث تتأخر دراسة ملف طالب رخصة البناء لتفضيل دراسة ملفات لطلبات رخصة البناء لأشخاص آخرين عن أشخاص.

¹تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 39.

رابعاً/ أسباب أمنية:

كان للأحداث المأساوية في العشرية السوداء الأثر الكبير على إنتشار البناء الفوضوي فعدم وجود الأمن دفع إلى الهجرة الجماعية بهدف الاحتماء، بمواقع أكثر أمناً.

خامساً/ الأسباب السياسية:

تتمثل فيعدم وجود أجهزة كافية تتوفر على الوسائل الكفيلة بتحسين طرق تسيير ومراقبة التوجه والنمو العمراني و عجز التحكم في العقار وضبط توجهات استغلاله وذلك بتطبيق قوانين التعمير.

الفرع الثاني/ أشكال البناء الفوضوي¹

لا يمكن أن يخرج البناء الفوضوي عن أحد الشكلين، بناء بدون رخصة وإما بناء يجاوز حدود الرخصة، وبهذا فإن رخصة البناء تعتبر كوسيلة فنية تنظم البناء، وكوثيقة تحدد احترامه لمختلف الشروط والإجراءات القانونية.

أولاً / البناء بدون رخصة

يعتبر البناء بدون رخصة جريمة تتمثل في قيام المباني بالبناء دون الحصول على الترخيص المطلوب وهذا يمثل الركن المادي للجريمة.

كما يعتبر وقوع هذه الجريمة عند تقديم طلب الحصول على رخصة البناء مع رفض الجهة الإدارية المختصة منحها، أو طلبها لمستندات إضافية أو تعديلات على المخططات²، التي تحدد الأعمال التي لا يمكن القيام بها إلا بعد الحصول على الرخصة المطلوبة، وبناء على ما سبق يمكن تلخيص عناصر جريمة البناء بدون رخصة في ثلاث نقاط:

1. العمل المادي: المتمثل في إحدى الصور المنصوص عليها في المادة 52 السالفة الذكر.

2. عدم وجود رخصة البناء: بناء على عدم طلبها أو لطلبها مع عدم منحها من قبل الجهة الإدارية المختصة.

¹ انظر نص المادة (76) من القانون (05/04) المؤرخ في 14/08/2004، ج. ر، عدد 51 المؤرخة في

15/0/2004، المعدل والمتمم للقانون (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير، ص5.

² أنظر نص المادة (52) من القانون (29/90)، المرجع السابق، ص 971.

3. أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء: بمعنى أن الجريمة لا تقوم في المناطق التي لم يستلزم فيها المشرع الحصول عليها.

وبالتالي هناك حالتين للبناء بدون رخصة:¹

* **الحالة الأولى:** تشيد بناية بدون رخصة على أرض تابعة للأملاك الوطنية عمومية كانت أو خاصة.

* **الحالة الثانية:** تشيد بناية على أرض ملك للغير، سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أم لا، أي أن القائم بالبناء عاجز عن إثبات الملكية بسند رسمي فهو محتل غير شرعي.²

لذلك اعتمد المشرع الجزائري في البداية على إصدار القانون (02/82) المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء³ حيث بدأ يظهر اتجاه المشرع إلى تنظيم قطاع البناء، وقد تأكد هذا بصدر القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.

ثم ظهر القانون (29/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير لينظم بشكل تام مجال التهيئة والتعمير، الذي أكد على أن كل تشييد لبناية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة بناء.

- تعريف رخصة البناء:

تعرف رخصة البناء بأنها "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"⁴، وبالتالي فرخصة البناء في نظر التشريع الجزائري هي عبارة عن قرار إداري تُصدره جهة إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

¹ شريدي ياسمين ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء ، (مذكرة ماجستير) ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2008/2007 ، ص ص 95 ، 96.

² ككش نورة ، المرجع السابق ، ص 14.

³ القانون رقم (02/82) المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، ج.ر عدد 6 المؤرخة في 1982/02/09.

⁴ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية جامعة بسكرة، العدد الثامن ، جوان، 2005، ص 3.

حيث يقدم طلب رخصة البناء من قبل المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية¹.

1- الطبيعة القانونية لرخصة البناء:

هي عبارة عن تصرف قانوني يتخذ شكل قرار إداري صادر بإرادة منفردة عن جهة إدارية منحها القانون صلاحية الإصدار طبقا لشروط وإجراءات قانونية محددة وهي تلعب دورا رقابيا وقائيا لضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير.²

2- خصائص رخصة البناء والهدف منها

أولا / خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء بعدة خصائص تميزها عن غيرها من الرخص وهي:

1. قرار إداري إنفرادي : تصدر من جهة إدارية محدّدة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير.
2. مرتبطة بملكية العقار : وهو ما أكدته المادة (50) من القانون رقم (29/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي جاء فيها "حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يخضع لرخصة البناء".
3. قرار إداري مسبق : أي أنّها إجراء ضروري يسلم لتشييد بناء أو إدخال تعديل عليه وهذا ما نصت عليه المادة (6) من القانون رقم (15/08) المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها³ يمنع القيام بتشييد أي بناية دون الحصول على رخصة بناء".
4. ذات طابع توحيدي : تشترط لكل عملية تشييد بناية أو منشأة تحمل نفس المواصفات أو مخصصة لنفس الغرض.

¹ أنظر نص المادة (42) من المرسوم التنفيذي رقم (19/15) المؤرخ في 2015/01/25، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، عدد 7 المؤرخة في 2015/02/12، ص 13.

² مهري اميرة، دور رخصة البناء في حماية البيئة بالتشريع الجزائري، (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2014/2015، ص 25.

³ القانون رقم (15/08) المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر عدد 44 المؤرخة في 2008/08/20.

ثانيا / الهدف من رخصة البناء

لرخصة البناء عدة أهداف منها:

1. أداة لمراقبة مدى احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.
2. تعمل على ضمان واحترام ترتيبات المخطط العمراني.
3. تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.
4. هي وسيلة ناجحة لتنظيم و تأطير التطور العمراني.
5. إيجاد التوازن بين مصلحة المستفيد من رخصة البناء لتلبية حاجته في مجال السكن أو لأغراض أخرى وبين المصلحة العامة في احترام قواعد العمران وحماية البيئة.
6. آلية وقائية¹ للمستفيد من الخسائر المادية والعقوبات التي قد يفرض قانون التهيئة والتعمير إذا لم يلتزم بها.

3- أصناف رخصة البناء:

يمكن أن تصنف رخصة البناء إلى صنفين أساسيين :

- أ- رخصة بناء عادية: تكون في شكل قرار إداري وحيد من الجهة المختصة بمنح رخصة البناء وفق القانون، وهي الشكل الغالب في الميدان العلمي.
- ب- رخصة البناء الاستثنائية : ونعني بها الحالات التي يشترط فيها القانون الحصول على ترخيص خاص من إحدى الجهات المعنية قانونا، قبل الموافقة على منح الرخصة العادية، وتختص هذه الرخصة بمناطق معينة وضعها المشرع تحت وصاية إحدى الوزارات نظرا لطبيعتها الإستراتيجية في التنمية أو لإشتمالها على مناطق أثرية أو لغير ذلك من الأسباب، ومن بينها نذكر مجال الغابات، المجال السياحي، المساحات المحمية.

4- إجراءات منح رخصة البناء

تخضع رخصة البناء إلى مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها و المتمثلة في ما يلي²:

¹ مهري أميرة، المرجع السابق، ص 26.

² عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة بسكرة، العدد

الثالث، جوان 2005، ص 13.

أولا / طلب الحصول على رخصة البناء

1 - صفة طالب الرخصة : الأشخاص الذين تتوفر لهم صفة في تقديم طلب رخصة البناء والتوقيع عليه وهم:

المالك : للمالك حق التمتع بملكه والتصرف فيه بشكل غير مخالف للنصوص القانونية، غير أن هذا الحق لم يترك على إطلاقه ، إلا أنه يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضيه التشريعات وذلك بإرفاق الطلب بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة.

*** الوكيل :** هو الشخص الذي يقوم بعمل لشخص آخر ولحسابها في حدود الوكالة التي يكون عقدها خاضعا لأحكام القانون المدني¹، حيث منحت له هذه الصفة مع أنه لم تحدد نوع الوكالة عامة أم خاصة

المستأجر المرخص له قانونا : يمكن لمستأجر العقار أن يقدم طلب رخصة البناء سواء كان أرض أو مبنى على أن يرفق الطلب بترخيص من المالك.

*** الهيئة المخصصة لها الأرض أو البناية :** مثل الجهات الممنوح لها حق نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، أو من لديه حق الامتياز لدى المصالح الإدارية، أو الأشخاص الخاصة التي أسندت إليها مهمة من إحدى الإدارات العمومية أو الذين يتم تخصيص قطع أرضية أو مباني غير كاملة من الوكالات العقارية بموجب عقود تمنحهم صفة في طلب رخصة البناء،² بشرط إرفاق الطلب بنسخة عن العقد الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

وفي حالة ما إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا، يجب إرفاق الطلب بنسخة من القانون الأساسي، وهذا طبقا لنص المادة (42) من المرسوم التنفيذي رقم (19/15) المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها السالفة الذكر.

2 - مضمون طلب رخصة البناء : يرفق طلب رخصة البناء بالملفات التالية

✓ الملف الإداري.

✓ الملف المتعلق بالهندسة المعمارية.

¹سبتي محمد ، المرجع السابق، ص 27.

²عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، (أطروحة دكتوراه)، كلية الحقوق ، جامعة قسنطين ، 2004 ،

✓ الملف التقني.

ثانيا / الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

تمنح سلطة منح هذه الرخصة للإدارة، وذلك كوسيلة ضبطينة وقائية لوضع حد لمختلف التجاوزات، ولتجسيد قواعد التهيئة والتعمير، حيث حددت هذه الجهات فيما يلي:

1 - رئيس المجلس الشعبي البلدي: فرض المشرع الجزائري رخصة مسبقة قبل الشروع في أعمال البناء، حتى لا تكون بناءات وتعديلات فوضوية معاكسة للتهيئة والنسيج العمراني والمقاييس المعمول بها،¹ وبين الصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بمقتضى قانون البلدية²، حيث منحت له سلطة البت في طلب رخصة البناء وتسليمها طبقا لنص المادة (95) من نفس القانون التي تنص على أنه "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

كما نصت على ذلك المادة (65) من القانون (29/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير وذلك كالآتي: "تسلم رخصة تجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة للاقتطاعات أو البناءات في القطاع الذي يغطيه مخطط شغل الأراضي.

- بصفته ممثلا للدولة في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي بعد استطلاع الرأي الموافق للوالي."

حيث أن كل ما لا يعد من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

2 - الوالي: طبقا لنص المادة (66) من القانون (29/90) المؤرخ في 1999/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه:

"تسلم رخصة تجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

* البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية.

¹لكحل أحمد ، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، د.ط ، 2014، ص 102.

²القانون رقم: (10/11) المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية، ج. ر. عدد 37 المؤرخة في 2011/07/03.

- * منشآت الإنتاج والنقل و التوزيع و تخزين الطاقة و المواد الإستراتيجية.
- * اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه". وهذا تبعا للخصوصية المميزة لهذه المناطق ذات البعد الوطني او الحماية للبيئة في مواجهة التوسع العمراني.¹
- كما نصت المادة (49) من المرسوم التنفيذي رقم (19/15) المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه:
"يكون من إختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:
* التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية .
* مشاريع السكّات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ونقل عن 600 وحدة سكنية".
- 3- الوزير المكلف بالتعمير: إن الرّخص التي يسلمها الوزير المكلف بالتعمير، لا تتم إلا بعد الاستشارة والاطلاع على رأي الوالي، فهي تتمثل في المشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية والجهوية.²
- ومن خلال نص المادة(4/49) من المرسوم التنفيذي رقم (19/15) المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها تم تفصيل اختصاص الوزير المكلف بالعمران في منح رخصة البناء كآلاتي:
"يكون من إختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:
* التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
* مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يفوق 600 وحدة سكنية.
* الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
* المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة".

¹باي يزيد عربي ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، (أطروحة دكتوراه)، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة، 2014/2015، ص 168.

²لكحل أحمد ، المرجع السابق، ص 116.

وبهذا راعى المشرع كثافة الأنشطة العمرانية، وذلك بمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي لرخصة البناء في حدود جغرافية للبلديات، وللوالي في حدود المشاريع ذات الأهمية الكبرى والوزير المكلف بالتهيئة والتعمير في حدود المشاريع ذات المصلحة الوطنية و الجهوية.

ثالثا/ التحقيق في طلب رخصة البناء.

- **موضوع التحقيق:** يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع كل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتقنية التعليمات المتعلقة بالعمران ، من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقه مع المكان، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.¹ ويراعى في التحقيق أن يكون البناء غير مخالف للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، بالنسبة للنظافة والبناء والفن الجمالي بالإضافة إلى المحافظة على البيئة و الاقتصاد الفلاحي.²

ولكي تمنح السلطة المختصة رخصة البناء يجب أن تجمع كافة المعلومات الضرورية لذلك من خلال جمع الآراء بالنسبة للأشخاص العمومية³ أو المصالح وإذا اقتضت الضرورة الجمعيات المعنية بالمشروع⁴، على أن تصرح هذه المصالح برأيها خلال 08 أيام إبتداء من تاريخ استلام طلب الرأى، وإذا لم تلتزم بهذا الأجل فإن سكوتها يعد موافقة ضمنية، إلا أنه بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات فإنه يكون بعد تذكير مدته 48 ساعة.

2/ ميعاد التحقيق:

ميز المشرع بين مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الخاصة الفردية وغيرها من المشاريع، بحيث يرسل طلب رخصة البناء لسكنات والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ، أما باقي المشاريع التي تحتاج لرأى المصالح العمومية ترسل في ثمانية نسخ لرئيس المجلس الشعبي البلدي أين تتواجد قطعة الأرض أو المبني ليسلم وصل بذلك مسجل به تاريخ إيداع

¹ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 17.

² بن سالم خيرة، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة، مجلة الفقه والقانون، العدد السابع و العشرون ،جانفي، 2015، ص 58.

³ أنظر نص المادة (47) من المرسوم التنفيذي رقم (19/15) ، المرجع السابق ، ص 15.

⁴ انظر: القانون رقم (06/12) المؤرخ في 2012/01/12 المعدل والمتمم والمتعلق بالجمعيات ، ج.ر العدد 02، 2012.

الطلب في نفس اليوم، بعد التأكد من الوثائق المطلوبة مع توضيح الوثائق المرفقة مع الطلب في الوصل.

وقد فصل المشرع في ميعاد التّحقيق للجهة المختصة¹:

* بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

* بالنسبة للوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

رابعا /إصدار قرار رخصة البناء

يتم إصدار رخصة البناء إما بالموافقة أو بالرفض أو بالتأجيل.

1 - قرار الموافقة على رخصة البناء :

يتم الموافقة على منح رخصة البناء، من قبل الجهة المختصة إذا تحققت الشروط القانونية في الملف المرفق بالطلب، وخاصة موافقته لأحكام مخطط شغل الأراضي ومخطط التهيئة والتعمير، والقواعد العامة للتهيئة والتعمير²، و يتم تبليغ صاحب الطلب بقرار رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف السلطة المختصة بحسب الحالة.³

وتوضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي وتحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتحفظ السلطة التي منحت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار، ويمكن لكل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية للملف خلال أجل سنة وشهر.

2 - قرار رفض طلب رخصة البناء :

نصّت المادة (52) من المرسوم التنفيذي (19/15) المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على الحالات التي ترفض فيها الإدارة منح رخصة البناء وهي:

* إذا كان مشروع البناء موضوع الطلب غير مطابق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة الذي تجاوز مرحلة التحقيق أو أية وثيقة تحل محله.

¹ أنظر نص المادتين (48) و(49) من المرسوم التنفيذي رقم (19/15)، المرجع السابق، ص ص 15، 16.

² مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، (مذكرة ماجستير)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، باتنة، 2012/2011، ص 59.

³ أنظر نص المادة (55) من المرسوم التنفيذي رقم (19/15)، المرجع السابق، ص 17.

* إذا كانت البلديات لا يشملها مخطط شغل الأراضي وكان مشروع البناء لا يتطابق مع مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تتضمنها القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها.

* إذا كان البناء على أراضي مجزأة ، إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة و الأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة ،على أن يكون قرار الرفض مبررا.
كما نصّ المرسوم التنفيذي (175/91) المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء¹ على حالات رفض منح رخصة البناء²، على أن يكون قرار الرفض مبررا.

3 - قرار تأجيل طلب رخصة البناء: هناك حالتين يمكن تأجيل منح رخصة البناء فيهما:

-**الحالة الأولى:** يتم تأجيل منح رخصة البناء إذا كانت القطعة الأرضية المعنية داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير .

-**الحالة الثانية:** إذا ما كان الملف يتطلب استكمال معلومات أو بيانات غير كاملة ينبغي على صاحبه تقديمها.

سكوت الإدارة عن الرد عند طلب رخصة البناء

لم يتم النص على هذه الحالة، وهذا ما يثير إشكالا قانونيا في تفسير إرادة الإدارة، هل يعد قبولا ضمنيا بمنح رخصة البناء أم رفض لها³ ، لكن بالرجوع إلى قانون التهيئة والتعمير رقم(29/90) المؤرخ في 1990/12/01 ففي هذه الحالة يمكن لطالب الطلب أن يرفع طعن قضائي غير أن ما يلاحظ أن قرار الرفض كان نتيجة دراسة للملف أما لسكوت فهو موقف سلبي من قبل الإدارة وبالتالي يجب جبرها على إصدار قرار مهما كان مضمونه.⁴

وحسب المرسوم التنفيذي رقم (19/15) الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها فإنه يمكن لصاحب الطلب إيداع طعنا مقابل وصل لدى الولاية وتكون مدة الرد 15

1 المرسوم تنفيذي رقم (175/91) المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ،ج.ر عدد 26 المؤرخة في 1991/06/01.

²أنظر نص المواد (8) و (27) و (28) و (30) من المرسوم التنفيذي رقم (175/91) ،المرجع نفسه ،ص ص 955،958.
³عزري الزين، رخصة البناء وحماية البيئة في التشريع الجزائري، من أعمال الملتقى الدولي حول التنمية المستدامة أيام 03/04/05 ديسمبر، جامعة تونس 2009، ص 03.

⁴حبة عفاف ، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد السادس، ب ت ،ص 313.

يوماً أما بالرفض أو بالقبول، وإذا لم ترد الإدارة خلال 15 يوماً الموالية للطعن ، فإنه يحق لصاحب الطلب إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران لتأمر المصالح المكلفة بالتعمير في الولاية على أساس المعلومات المرسلّة بالرد ، على صاحب الطلب إما بالقبول أو الرفض المبرر وذلك في أجل 15 يوماً.

إستثناءات رخصة البناء: لا تخضع لرخصة البناء الأشغال الخاصة بالبنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني¹ أو البنائيات التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها.

كما أنه لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من رخصة البناء.

ثانياً / تجاوز حدود الرخصة

تمنح رخصة البناء في إطار مراعاة أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي² اللذان يضبطان حدود البناء حسب موقع كل قطعة أرضية بما ينسجم والمحيط العمراني وطبيعة الأرض، وعليه فإن البناء غير المطابق لرخصة البناء يأخذ أشكال متعددة منها:

1- عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تتجسد هذه الصورة كالاتي:

* **تغيير موقع المشروع:** وذلك بنقل وتحويل وعاء البناية إلى مكان آخر من المجال

الإقليمي، فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي غير القابلة للتعمير.

* **الإخلال بالارتفاقات:** هناك نوعان من الارتفاقات عامة وخاصة:

أ- **الارتفاقات العامة:** تنقسم إلى ارتفاقات صناعية وأخرى طبيعية

✓ **الارتفاقات الصناعية:** تتمثل في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي

وقنوات المياه الشروب و قنوات المياه القذرة وشبكة الكهرباء ،فالقانون يتطلب البناء

على جانبي هذه القنوات بعرض قدره معيّن، كما أنّه لا يجوز البناء في المناطق

المشمولة بحقوق الارتفاقات الجوية.

¹ أنظر نص المادة (53) من القانون (29/90) ، المرجع السابق ، ص 1658.

² كما سيأتي بيانه في الفصل الثاني ،المبحث الثاني ، المطلب الأول ،الفرع الأول تحت عنوان : الحماية بواسطة أدوات التهيئة و التعمير .

- ✓ **الارتفاقات الطبيعية:** تتواجد هذه الارتفاقات في صورة منحدرات كبيرة أو حواف أودية، حيث تكون أرضيتها مهددة بالانزلاق أو الفيضانات.
- ب- **الارتفاقات الخاصة:** وهي كل الإرتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري.¹

ثانيا / عدم احترام مخطط شغل الأراضي

يختلف عدم احترام هذا المخطط باختلاف الإطار الذي تمت فيه المخالفة، كانت على مستوى الإطار المبني أو على مستوى الإطار غير المبني.

- 1 - **على مستوى الإطار المبني:** تتجسد هذه التجاوزات في التشوهات التي تتعرض لها العمارات والتوزيع العشوائي للبنىات غير المخططة.
- * **العمارات المشوهة:** العمارات من الأنماط السكنية المخططة من قبل الدولة، تتكون من مجموعة من الطوابق يشترك سكانها في مدخل واحد وفي مجال خارجي واحد تتضح صورة التشوه من خلال قيام بعض سكانها ببعض التصرفات منها تغيير على مستوى الواجهة و الاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات.²

* **التوزيع العشوائي للبنىات:** إن نشوء الأحياء غير المخططة من قبل الخواص، يجعلها أحياء وسكنات مكدسة ذات كثافة بشرية هائلة، يصعب التعامل معها من قبل الإدارة فعند إدماج هذه الأحياء وضمها ضمن الأحياء المنظمة سيؤدي بالضرورة إلى توسعة أزقتها وممراتها، وذلك بالهدم الكلي أو الجزئي لبعض السكنات بالقدر الذي يسمح بإنشاء طرق وممرات طبقا للمقاييس المعتمدة في الأشغال العمومية.

- 2 - **على مستوى الإطار الغير مبني:** يتجسد هذا التجاوز فيما يلي:

* **الاستيلاء على المساحات العمومية:** تتمثل هذه المساحات في الفضاءات الحرة التي تدخل ضمن الإطار الغير مبني للأحياء المخططة والمخصصة للمصلحة العامة، مثل مساحات لعب الأطفال والمساحات الخضراء أو أماكن توقف السيارات وغيرها، حيث يقوم السكان بالاستيلاء عليها وتغيير وظيفتها من خلال تسيبها وغرسها أو بناءها

¹ أنظر نص المواد من المادة (867) إلى (881) ، ومن المادة (690) إلى (711) من الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني .
² سبتي محمد ، المرجع السابق، ص 16.

وضمها إلى مساكنهم، حيث يترتب على هذا الاعتداء الإخلال بالجانب الوظيفي لهذه المساحات إلى جانب تشويه النسيج العمراني للمدينة.

* **الربط السيئ لشبكات التهيئة:** تتمثل شبكات التهيئة في شبكات الماء الشروب وشبكات الصرف الصحي، وشبكات الغاز الطبيعي، وخطوط الكهرباء والهاتف، فعلى المستفيد من هذه الشبكات القاعدية الالتزام بما جاء في مخطط شغل الأراضي.

المبحث الثاني

مفهوم الاستثمار العقاري

لقد كشف انهيار أسعار المحروقات سنة 1986 عن نقائص و سلبيات النظام الاقتصادي السائد في الجزائر، حيث أدى هذا الانهيار إلى انخفاض محسوس في النمو الاقتصادي لذا كان من الطبيعي أن تبذل الدولة جهودا معتبرة لنهوض بالاقتصاد، فكان النظام القانوني للاستثمار سوى كان وطنيا أو دوليا إذ يعد الاستثمار في العقار من أكثر أنواع الاستثمار تحقيق للأرباح¹ و أكثر الأنشطة الاقتصادية .

وعلى هذا الأساس تم إنشاء عدة هياكل تخدم هذا المجال و عليه سنتطرق إلى المقصود بالاستثمار العقاري في المطلب الأول ثم نتكلم على حوافره وصعوباته في المطلب الثاني.

المطلب الأول

المقصود بالاستثمار العقاري

يتسابق الناس نحو العقار لاعتقادهم أنه الملاذ الوحيد الآمن في هذه الأيام، فمن لديه مبلغ من المال يريد أن يستثمره فليضعه في قطعة أرض ومع مرور الوقت سيزيد ثمنها²، فهل هذا هو المقصود بالاستثمار العقاري و للإجابة على هذا التساؤل نتطرق إلى الفروع التالية :

¹سارة محمد، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، (مذكرة ماجستير)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2009/2010، ص1.

الفرع الأول/ تعريف الاستثمار العقاري وأهميته

أصبح موضوع الاستثمار من المواضيع التي تحتل مكانه هامه و أساسية في أولويات الدراسات الاقتصادية والمالية والقانونية وغيرها من التخصصات ، إذ يعتبر العقار مجالا خصبا لتطوير الاستثمار وهو ما جعل دولتنا تعطيه أهمية خاصة¹.

اولا / تعريف الاستثمار العقاري

لقد اختلفت الآراء حول تحديد تعريف معين للاستثمار، وللوقوف على تعريفه لابد من تحديد معنى الاستثمار ثم معنى العقار وذلك وفقا لما يلي:

1- تعريف الاستثمار

- **الاستثمار لغة:** يعني ثمر و الثمر هو الزيادة و النماء، فيستثمر معناه ينمي أو يزيد و النماء يكون في صورته النهائية النقدية أو المالية أو التجارية أو على شكل عقارات أو منقولات².

- **الاستثمار اصطلاحا:** نعني به توظيف الأموال أو تخصيصها في المجالات أو الفرص الاستثمارية المتاحة، والتي يعتقد المستثمر بأنها فرص مناسبة و معقولة، تحقق له العائد الذي يرغب بأقل مستوى من المخاطرة.

- **التعريف الاقتصادي:** هو انتقال رأس المال من الحالة النقدية إلى الحالة الإنتاجية³.

- **التعريف القانوني:** عرفت المادة (02) من الأمر (03/01) المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار⁴ الإستثمار كما يلي:

"يقصد بالإستثمار في مفهوم هذا الأمر ما يأتي:

1- اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.

¹ سارة محمد ، المرجع السابق، ص6.

³ مزياني فريدة ، دور الجماعات المحلية في مجال الاستثمار، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة باتنة، العدد السادس، 2009، ص55.

³ منجحي مخلوف ، الجانب القانوني لاستثمار المؤسسات الاقتصادية في النوادي الرياضية المحترفة لكرة القدم-الجزائر-(أطروحة دكتوراه)، تخصص إدارة وتسيير جامعة الجزائر 2014،/2015، ص8.

⁴ الأمر رقم (03/01) المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار ، ج.ر عدد 47 المؤرخة 2001/08/22.

2- المساهمة في رأس المال للمؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية.

3- إستعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية"

فالاستثمار هو النشاط الإيجابي، المؤدي إلى خلق مؤسسات إنتاجية جديدة، في إطار ما يسمى بإيجاد المشاريع الاستثمارية أو تطويرها وتوسيعها.

تعريف العقار: طبقا القانون المدني¹، العقار المخصص للاستثمار هو الأرض المخصصة

لاستقبال النشاطات الاستثمارية سواء كانت تلك النشاطات ذات طابع صناعي أو فلاحي

أو سياحي أو تجاري...إلخ.

إذن الاستثمار العقاري يعنى النشاطات الصناعية أو الفلاحية أو العمرانية

أو السياحية...إلخ، الهادفة إلى تحقيق عائدات ماليه المقامة على العقارات

الخاصة أو العمومية.

ثانيا/ أهمية الاستثمار العقاري

تختلف الأهمية المنشودة من الاستثمار العقاري كباقي أنواع الاستثمارات الأخرى أهمها:

1- الأهمية الاقتصادية: تعتبر الجزائر من بين دول العالم الثالث التي تفتقر إلى تنوع

مصادر الدخل الذي يعتبر عصب التنمية الاقتصادية، وعليه فإن الاستثمار العقاري يعتبر من

أهم مصادر الدخل من حيث العائد الذي يحفز من خلاله الأفراد والمؤسسات على الادخار

وتوظيف الأموال ، وبالتالي تمويل مشاريع التنمية، كما أن تنشيط الاستثمار العقاري يترابط مع

تنشيط عدة قطاعات ونشاطات اقتصادية منتجة أو غير منتجة كقطاع التأمينات والمؤسسات

المصرفية و قطاعات مواد البناء والنقل وغيرها ، وبذلك يصبح المحرك الأساسي لحركة

التنمية.

2- الأهمية الاجتماعية: من أهم عوامل الاستقرار والرفاهية الاجتماعية هي عدالة توزيع الثروة

على مختلف فئات المجتمع، فتوفير السكن لفئات الدخل المنخفض التي تتميز به الجزائر

2- الأهمية الاجتماعية: من أهم عوامل الاستقرار والرفاهية الاجتماعية هي عدالة توزيع الثروة

على مختلف فئات المجتمع، فتوفير السكن لفئات الدخل المنخفض التي تتميز به الجزائر

كباقي مجتمعات الدول النامية يعد من أصناف هذا التوزيع ، كذلك منح الامتيازات الاستثمارية

سواء كانت عقار أو جباية من شأنه تحفيز المستثمرين على تعميم برامج التنمية عبر مختلف

¹أنظر نص المادة (683) من القانون المدني.

مناطق الدولة. فالاستثمارات العقارية تتطلب يد عاملة ماهرة وكثيفة مما يساهم في التنمية البشرية و الحد من مشكل البطالة¹.

3- الأهمية المالية: قد يتعارض هذا الهدف مع باقي الأهداف الأخرى إذ من شأنه أن يعيق عملية التنمية، رغم أنه يمول الخزينة العمومية للدولة لكن يمكن للسياسات الجبائية أن تتعارض مع مسار التنمية وجمع المدخرات، كما أن فرض الرسوم الجبائية على المشتريات العقارية سواء كانت سكن أو أرض قابلة للاستغلال يزيد من مظاهر المضاربة والسمسرة ومخالفة القانون في التعاملات العقارية الذي تتميز به السوق العقارية في الجزائر، لذا يجب دراسة الأهداف المالية المتعلقة بالاستثمار العقاري التي من شأنها عدم التعارض مع الأهداف الأخرى.

إنطلاقاً من هذه الأهمية دخلت الجزائر في مرحلة إصلاحات شاملة لإنعاش الاقتصاد الوطني، و بادرت بعد اعتماد النظام الرأسمالي إلى إصلاح النظام النقدي بوضع القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض كبدية لتدعيم الاستثمارات الأجنبية في الجزائر، إذن فالاستثمار العقاري يعتبر المخرج المستقبلي من التبعية لعائدات المحروقات².

الفرع الثاني/ أنواع الاستثمار العقاري ومقوماته

بعد تعريفنا للاستثمار العقاري لغة واصطلاحاً، وتعريفه من الناحية الاقتصادية والناحية القانونية وتبيان أهميته في الاقتصاد الوطني، نتطرق في هذا الفرع إلى أنواع الاستثمار العقاري ثم إلى مقوماته في النقاط التالية:

أولاً/ أنواع الاستثمار العقاري

يمكن تقسيم الاستثمار العقاري إلى عدة أنواع و تصنيفات نوجز أهمها فيما يلي:

1- الاستثمار الوطني المحلي: يكون عندما تكون ملكية رأس المال وكافة الأصول تعود بالكامل إلى المستثمر المحلي³.

2- الاستثمار الأجنبي: هو الطريقة العملية لتحقيق سياسة إستراتيجية للمؤسسات الكبرى، المكرسة لضمان التكامل العمومي وتوسيع نطاق الاستغلال على مستوى الاقتصاد

¹ العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، (مذكرة ماجستير)، معهد العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة الجزائر 03، 2012، ص99.

² بن عشي حفصية، بن عشي حسين، بيئة الاستثمار العقاري في الجزائر، من أعمال الملتقى الوطني " الإستثمار العقاري في الجزائر يومي 11 و12 ديسمبر 2013"، جامعة الوادي، غير منشور، ص3.

³ العمودي محمد الطاهر، المرجع السابق، ص10.

العالمي ، بهدف رفع درجة الاحتكار حفاظا على معدل الربح وزيادة كميته، وهو رأس المال الوافد إلى دولة ما من الخارج لتوظيفه اقتصاديا إما بطريقة مباشرة أو غير مباشر.

3- الاستثمار الحقيقي و الاستثمار المالي: هذا التصنيف يميز بين نوعين من الاستثمار بحسب طبيعة التوجه الاقتصادي للمستثمرين.

* **الاستثمار الحقيقي:** هو الاستثمار الإنتاجي أو الاقتصادي ، ويعني استثمار الموارد المالية لبناء الهياكل الأساسية في الاقتصاد، فهذا الاستثمار يؤدي إلى زيادة تكوين رأس المال أي زيادة طاقته الإنتاجية¹.

* **الاستثمار المالي:** هو الاستثمار الذي يتم بتداول الأوراق والأدوات المالية المختلفة في الناتج الإجمالي للاقتصاد.

4- الاستثمار قصير الأجل وطويل الأجل ومتوسط الأجل: يقوم هذا التصنيف على التمييز بين أنواع الاستثمار بناء على المدة

* **الاستثمار قصير الأجل:** وهي الاستثمارات التي تقل مدة إنجازها عن سنتين، وتكون نتائجها في نهاية الدورة لأنها تتعلق بالدورة الاستغلالية.

* **الاستثمارات متوسطة الأجل:** وهي الاستثمارات التي تقل مدة إنجازها عن خمس سنوات وتزيد عن السنتين، و هي التي تكمل هدف الإستراتيجية التي تحددها المؤسسة.

* **الاستثمارات طويلة الأجل:** تؤثر هذه الاستثمارات بشكل كبير على المؤسسة بصفة خاصة وعلى المجتمع بصفة عامة، و هي تتطلب رؤوس أموال ضخمة تفوق مدة إنجازها خمس سنوات².

وفي هذا المجال نشير إلى نوع جديد من أنواع الاستثمار يتمثل في إضافة الآلات والأجهزة والمباني الجديدة إلى رأس المال القومي، بهدف زيادة الطاقة الإنتاجية للاقتصاد وهذا الاستثمار إما تقوم به الدولة من إنشاء المدارس و الطرقات والتجهيزات ، وإما يقوم به الأفراد و يسمى في هذه الحالة بالاستثمار العقاري.

www.alarabiya.net/views/2011/08/17/162694.htm//:

¹ تاريخ التصفح 20/08/2015، الساعة 17:00

² العمودي محمد الطاهر ، المرجع السابق، ص9.

ثانيا/مقومات الاستثمار العقاري

إن بيئة الاستثمار العقاري تقوم على أساس توافر مجموعة من المقومات وعليه قبل التطرق إلى مقومات الاستثمار العقاري لابد من معرفة بيئة الاستثمار العقاري.

أ- مفهوم بيئة الاستثمار العقاري: هي المناخ الاستثماري الذي يشمل حصيلة الظروف التي تؤثر في القرار الاستثماري المحلي والأجنبي، على حد سواء بأبعاده الاجتماعية والاقتصادية و الأحداث المحلية و التدفقات الخارجية القانونية التي تعمل على توجيه المذكرات المحلية و التدفقات الخارجية في أوجه الاستثمار المثلي.

وتعرف بيئة الاستثمار بصفة عامة ومنها الاستثمار العقاري، بأنها مجمل الأوضاع السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية و القانونية المؤثرة على توجهات حركة رؤوس الأموال.¹ كما عرفت بأنها مجمل الأوضاع والظروف المؤثرة في اتجاه تدفق رأس المال وتوظيفه وتشمل هذه الظروف الأبعاد السياسية والاقتصادية وكفاءة وفعالية التنظيمات الإدارية التي يجب أن تكون ملائمة ومناسبة لجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية²

ب - أهمية بيئة الاستثمار:

يعد الاستثمار أحد العناصر المحركة لمسار التنمية ، وذلك في ظل توفر مناخ ملائم بإطاره التشريعي و كل خصائصه في إطار الاستثمار العقاري الفلاحي و الصناعي والسياحي والعمراني (الاستثمار في هذا المجال هو الذي سنركز عليه الدراسة في هذا البحث) مما يعني تقليص حجم العوامل التي تقف عائقا أمام النشاط الاستثماري، ومن هذا المنطلق تبرز لنا أهمية بيئة الاستثمار باعتبارها المناخ الذي دون اعتداله يكون هناك سببا مباشرا لإفشال جميع سياسات تحفيز الاستثمار.

بعد أن تطرقنا إلى مفهوم بيئة الاستثمار العقاري نتطرق الآن إلى مقومات الاستثمار العقاري و التي تتمثل في:

¹ بن عشي حفصية، بن عشي حسين، المرجع السابق، ص5.

² بن حمودة محبوب، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، جامعة الجزائر، العدد الخامس، 2007، ص61.

1- **المقومات السياسية والأمنية:** إن عدم توفر الاستقرار السياسي والأمني¹، يعد أحد أهم أسباب فشل الاستثمار في أي بلد، وعلى هذا الأساس نجد أن نجاح الاستثمار وخاصة العقاري منه يستدعي توفر المقومات السياسية والأمنية التالية:

* النمط السياسي المتبع، والذي يفترض فيه أن يكون ديمقراطياً.
* موقف الأحزاب السياسية من الاستثمارات الأجنبية والذي يفترض فيه أن يكون مشجعاً لهذه الاستثمارات.

* درجة الوعي السياسي من حيث الرغبة في السماح للاستثمارات الأجنبية بالمشاركة في عملية التنمية الاقتصادية²، والاجتماعية، ويفترض فيها أن تكون درجة الوعي عالية.

2- **المقومات الاقتصادية والمالية:** تلعب المقومات الاقتصادية والمالية دوراً حاسماً في مجال توفير البيئة للاستثمار العقاري ويبرز دور هذه المقومات وفقاً لما يلي:

* **المقومات الاقتصادية:** إن أهم المقومات الاقتصادية الضرورية لبيئة الاستثمار العقاري الناجح هي:

✓ توافر المواد الطبيعية المتاحة داخل البلاد³.

✓ توافر البنية التحتية (العقارية) للاستثمار و صلاحيتها.

✓ توافر القدرة على مواجهة المنافسة الخارجية.

✓ توافر إمكانيات للمنافسة الداخلية.

* **المقومات المالية:** يمكن إبراز أهم المقومات المالية لبيئة استثمار عقاري ناجح فيما يلي:

✓ توفير أدوات الاستثمار الضرورية في جميع المجالات

الاستثمارية أهمها العقار، السلع، المشروعات الاقتصادية، العملات

الأجنبية، المعادن الثمينة وصناديق الاستثمار⁴.

¹ سارة محمد، المرجع السابق، ص 31.

² حمدي مريم، الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر بين التحفيز القانوني والواقع المعيق، مجلة المفكر، جامعة المسلية العدد العاشر، ب ت ، ص 332.

³ منصور زين، واقع وأفاق سياسة الإستثمار في الجزائر، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف، العدد الثاني، ب ت ، ص 147.

- ✓ مرونة السياسات المالية وما تحتويه من تحفيزات.
- ✓ كفاءة البنوك وسوق المال داخل الدولة.
- ✓ عدم التشديد في القيود المفروضة على رأس المال المستقر .
- ✓ استقرار أسعار الصرف بالنسبة للعملة المحلية بالنسبة للعملات الأخرى.
- ✓ درجة الحماية داخل الدولة من خلال ضمان حقوق المستثمر في تحويل رأس المال والأرباح¹.
- ✓ توفير مصادر تمويل الاستثمارات الداخلية منها والخارجية وتنوع هذه المصادر بحسب طبيعة هذه الاستثمارات محلية أو أجنبية
- * المقومات الثقافية و الاجتماعية:** وتتمثل هذه المقومات في مجموع العوامل المؤثرة في نشاط المشروع الاستثماري و إمكانية التكامل و مقدار التعاون المطلوب، و منها على الخصوص ما يلي:
- ✓ توفر درجة الوعي لعناصر و مقومات التقدم الاقتصادي و درجة تفهم و تعاون الأفراد داخل المجتمع لنشاط المؤسسات خاصة الأجنبية منها.
- ✓ نجاعة السياسة التعليمية و التدريبية و التكوينية المعتمدة في مجال الاستثمار.
- ✓ توفر درجة الوعي الصحي ووجود أشكال التأمينات الاجتماعية لمواجهة مشاكل الاستثمار.

3- المقومات القانونية: تلعب المقومات القانونية في مجال توفير بيئة استثمار عقاري ناجحة دورا هاما بحيث أن توافر الإطار التشريعي الضروري والمناسب لإقامة استثمارات عقارية في أي بيئة استثمارية يعد الخطوة الأولى في مجال معالجة مسألة الاستثمار بحيث أن هذه ذات علاقة بجميع المقومات الأخرى، إذ أنها تضبط باقي المقومات وتجعلها في مصلحة الاستثمار وهو ما يفسر وجود بيئة أو مناخ للاستثمار، وعليه فإن أهم المقومات الضرورية لنجاح الاستثمار العقاري تتمثل في:²

* وجود إطار تشريعي واضح، منظم لعملية الاستثمار .

¹ منصور زين، المرجع السابق، ص130.

² بن عشي حفصية، بن عشي حسين ، المرجع السابق، ص120.

- * التخفيف من حدة التقييد التشريعي للاستثمارات الأجنبية مع ضرورة عدم فسخ المجال على إطلاقه لهذه الاستثمارات حفاظا على المصالح الوطنية.
 - * توفير الأطر القانونية التي تشجع الاستثمار الوطني من خلال النص على مجموعة الحوافز المالية والمؤسسية.
 - * النص على إنشاء الآليات الضرورية ، و في مقدمتها الهياكل الإدارية للمساعدة على إيجاد مناخ استثماري ملائم، و تطوير المشاريع الاستثمارية القائمة.
- الفرع الثالث/ دور الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و المجلس الوطني للاستثمار

في الاستثمار العقاري

رغم كل الجهود المبذولة لتشجيع الاقتصاد ، إلا أنه لا يزال هناك الكثير من العمل الذي يتعين القيام به لاستمرار المشاريع الاستثمارية العقارية و تحقيق استثمارات جديدة في مجال الإنتاج، وعلى هذا الأساس تم إنشاء أجهزة تخدم هذا المجال، ومن هنا سنتطرق إلى جهازين منها:

أولا/ الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري التي تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم المرسوم التنفيذي رقم (119/07) المؤرخ في 2007/04/23 لمتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري¹، مؤسسة عمومية² ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، و تخضع لوصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، يترتب عن هذا المركز لهذه الوكالة نتائج أهمها:

- * خضوع الوكالة للقواعد المطبقة عن الإدارة في علاقتها مع الدولة و تاجرة مع الغير.
- * محاسبة الوكالة يكون حسب الشكل التجاري.
- * تتركب ميزانيتها من بابين: باب النفقات و باب الإيرادات.

1 المرسوم التنفيذي رقم (119/07) المؤرخ في 2007/04/23 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر عدد 27 المؤرخه في 2007/04/25.

2 أقلولي، أولد رابح صافية، علاقة المجلس الوطني للاستثمار بالأجهزة المكلفة بتنظيم العقار الصناعي، من أعمال الملتقى الوطني "الإستثمار العقاري في الجزائر يومي 11 و12 ديسمبر 2013"، جامعة الوادي ، غير منشور، ص6.

1-التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

أ-المقر المركزي: يقع مقر الوكالة المركزي في الجزائر العاصمة بعنوان "13 شارع مصطفى سيدي الوالي"، و يسهر على تنظيم و سير الهيكل المركزي كل من:

* مجلس الإدارة: يترأسه الوزير المكلف بالاستثمار¹ أو ممثله، و يتشكل المجلس من

الهيئات التي لها علاقة بتنظيم العقار و المتمثلة في:

- ✓ ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ✓ ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
- ✓ ممثل عن الوزير المكلف بالعمران.
- ✓ ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة و المناجم.
- ✓ ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة .
- ✓ ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة .
- ✓ ممثل عن الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير .
- ✓ ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة و الصناعة التقليدية.
- ✓ ممثل عن الوزير المكلف بالنقل .

* المدير العام: يتم تعيينه و إنهاء مهامه بموجب مرسوم رئاسي، يقوم بتنفيذ

مداورات مجلس الإدارة كما تسند له مجموعة من الصلاحيات من أجل

ضمان الإدارة و التسيير الإداري و التقني و المالي للوكالة².

ب - المقر اللامركزي: و هو ممثل بعشرة مديريات جهوية موزعة عبر التراب الوطني

للسماح بالتكفل الفعال لمهام الوكالة خاصة في ما يتعلق بـ :

- * معالجة ملفات المستثمرين و تحليلها.
- * التمثيل على المستوى المحلي.
- * منح الامتياز على الأصول العقارية المبنية و غير المبنية .
- * يسير المديرية الجهوية مدير جهوي، و طاقم مكون من مساعد مكلف بالإدارة و الأمانة

¹ بن طيبة صونية ، إستراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، من أعمال الملتقى

الوطني " الإستثمار العقاري في الجزائر يومي 11 و12 ديسمبر 2013"، جامعة الوادي ، غير منشور، ص4.

²أقلولي، أولد رابح صافية،المرجع السابق ،ص 7.

العامة و تتركز على ثلاث أقسام قائمة بمهام الوكالة على المستوى اللامركزي.

2- مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

تتمثل مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري فيما يلي :

أ- **الوساطة العقارية:** تقوم الوكالة بالتقريب بين المتعاملين الاقتصاديين الراغبين في الحصول على أوعية عقارية، لإنجاز المشاريع الاستثمارية و بين المالكين للأصول العقارية.

ب- **إنشاء بنك المعلومات:** عن طريق الوضع والتّحديث المستمر لبنك المعلومات للتّصفح

ت- العام للعروض العقارية على المستوى الوطني.

ث- **الضبط العقاري:** وذلك بإنشاء مرصد عقاري عن طريق:

* جدولة أسعار العقار الاقتصادي التي يتم تحديثها كل ستة أشهر.

* إعداد تقارير وفق تغيرات السوق العقارية كل ستة أشهر.

* إعداد دراسات خاصة في هذا المجال.¹

ج- **الملاحظة و الإعلام :** تقوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، بتقديم كل المعلومات المتعلقة بالعرض و الطّلب العقاري لسلطة القرارية المحلية المعنية و باتجاهات السوق العقاري وآفاقه المستقبلية.

ح- **التّرقية العقارية:** تقوم الوكالة ببيع أو منح بالامتياز للأملك العقارية المبنية و غير المبنية، التي أفتنتها بعد تّمينها و تجزئتها و تهيئتها لصالح أصحاب المشاريع ذات الطابع الصناعي.²

خ- **الإنبابة :** تكون الوكالة فيما يتعلق بالمناطق الصناعية أو مناطق النشاطات المخصصة لتّشاط الإقتصادي هي صاحبة المشروع.

ثانيا/المجلس الوطني للاستثمار

تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بموجب المادة (18) من الامر (03/01)

المؤرخ في 20/08/2001. المتعلّق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم والتي تنص

¹ بن طيبة صونية، المرجع السابق، ص7.

² لعماري وليد، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و دورها في الاستثمار العقاري، من أعمال الملتقى الوطني

"الإستثمار العقاري في الجزائر يومي 11 و12 ديسمبر 2013"، جامعة الوادي ، غير منشور، ص10.

"ينشأ مجلس وطني للإستثمار يدعى في صلب النص "المجلس" يرئسه رئيس الحكومة" يعد هذا المجلس ذو اختصاص وطني ينظم مجموعة من القطاعات التي لديها علاقة بمجال الإستثمار، للقيام بمهامه المتمثلة في تفعيل عملية الإستثمار في الجزائر، و لم ينص المشرّع على تشكيل المجلس إنما أحال ذلك للتنظيم¹.

يتولى المجلس الوطني للإستثمار وظيفة الاقتراح و الدراسة ، كما يتمتع في بعض الأحيان باتخاذ القرار إذ يعتبر جهة قرار و جهة استشارية في نفس الوقت، كما يختص بتقييم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الإستثمار و يعالج كل مسألة ذات علاقة بالإستثمار.²

المطلب الثاني

حوافز وصعوبات الإستثمار العقاري

عملت الجزائر على جلب الإستثمار، وذلك بتقديم العديد من التسهيلات و الحوافز من خلال سياسة الإصلاحات في جميع المجالات ، إلا أن الإستثمار في الجزائر لا يزال يواجه الكثير من الصعوبات ، وعليه سنتطرق إلى حوافز الإستثمار العقاري في الفرع الأول ثم نتكلم عن صعوباته في الفرع الثاني.

الفرع الأول: حوافز الإستثمار العقاري

لا يمكن استقطاب الإستثمار سواء كان وطني أو أجنبي من دون الآليات المحفزة لإغراء المستثمرين نظرا للمنافسة الكبيرة بين الدول في هذا المجال، حيث تتمتع الجزائر بعدة مؤهلات تشجع على الإستثمار تتمثل في:³

- * الموقع الجغرافي الملائم والثروات الباطنية المعتبرة واتساع حجم السوق.
- * الإرادة السياسية القوية للنهوض بمناخ الإستثمارات و تأهيلها وفق متطلبات جذب الإستثمار الوطني أو الأجنبي، و يمكن أن نلتمس ذلك في عدة نواحي (الناحية التشريعية محاربة الفساد، توفير البيئة التحتية الملائمة، إبرام العديد من الاتفاقيات الدولية...الخ).

¹أنظر نص المادة (20) من الأمر (03/01)، المرجع السابق ، ص 7.

²أقولي، أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص ص 2،3 .

³حمدي مريم، المرجع السابق، ص339.

- * المنظومة القانونية المحفزة جداً¹، والمتضمنة أهم الضمانات والتسهيلات و التحفيزات التي يرغب فيها المستثمرون الأجانب .
- * البنية التحتية التي عرفت إعادة تأهيل كبيرة و توسّعت مع برنامج الإنعاش الاقتصادي وبرنامج دعم النمو .
- * الاستقرار الكبير في الجانب السياسي والمؤشرات الكلية للاقتصاد وتحسين الوضعية الأمنية بشكل واضح ، ومن بين محفزات الاستثمار العقاري يمكن التركيز على خمس مبادئ² هي:

4- مبدأ حرية الاستثمار: ينص هذا المبدأ على أن الاستثمارات تنجز في حرية تامة مع مراعاة التشريع و التنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة، كما تستفيد هذه الاستثمارات بقوة القانون من الحماية و الضمانات المنصوص عليها في القانون و التنظيمات المعمول بها، إن صياغة هذا المبدأ يكرس مبدأ حرية الاستثمار مع التأكد على حماية البيئة³.

2- مبدأ إزالة القيود الإدارية على الاستثمار: يستلزم هذا المبدأ تقليص الفترة اللازمة لبعث المشروع الاستثماري، بما يتطلب هذا التقليص من مراجعة جذرية لمختلف الإجراءات الإدارية، و مراجعة السياسات النقدية و المالية لاستقطاب المستثمرين - خاصة الأجانب - و تطوير سوق الاستثمار.

4- مبدأ منح الحوافز والمزايا المشجعة على الاستثمار: لقد سارعت الجزائر في طريق الإنعاش الاقتصادي والإصلاح الهيكلي للمؤسسات والنظم القانونية الضابطة للنشاط الاستثماري ، وذلك عبر جملة من المزايا والحوافز التي سطرته في هذا المجال وتشجيع المبادرات الفردية بتقديم جملة من خلال الامتيازات أهمها الحوافز الضريبية كتخفيض معدل الضريبة.

¹ منصورى زين، المرجع السابق، ص129.

² منصورى زين، المرجع نفسه ، ص139.

³ بن عشي حفصية، بن عشي حسين، المرجع السابق، ص7.

5- مبدأ تثبيت النظام القانوني الخاص بالاستثمارات: نص المشرع على عدم تطبيق المراجعات أو الإلغاءات التي تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة إلا إذا طالب المستثمر بذلك صراحة.¹

5- مبدأ عدم اللجوء إلى التأميم: تسعى الجزائر وفقا لهذا المبدأ إلى طمأنة المتعاملين الوطنيين والأجانب، بشأن الأمان المطلق لأموالهم واستثماراتهم²، وعدم اللجوء إلى خيار التأميم الذي كان شائعا في الستينيات، إلا أن بعض المستثمرين الأجانب أخلوا بالتزامهم وتهربا من المسؤولية قاموا ببيع مستثماراتهم إضرار بالاقتصاد الوطني، مما جعل المشرع الجزائري يقرر حق الشفعة للدولة وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية بحق الشفعة على كل التنازلات عن حصص المساهمين الأجانب أو لفائدة المساهمين الأجانب، كما منح قانون الاستثمار الجزائري مجموعة من الامتيازات الهامة لا سيما ما يخص الميدان الإجرائي حيث:

* أنشأت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ذات شبك وحيد لتسهيل العمليات الإجرائية للاستثمارات وفق المهام المنوطة بها.

* حدد نظام عام للامتيازات تشجيعا للمستثمرين³، لا سيما الإعفاءات و الحواجز الجبائية نذكر منها:

✓ إعفاء لمدة ثلاث سنوات الأولى من ضريبة نقل الملكية بمقابل المستويات المنجزة في إطار الاستثمار.

✓ رسم ثابت ومنخفض في مجال التسجيل تخص العقود التأسيسية والزيادات في رأس المال.⁴

✓ الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة على السلع والخدمات التي توظف مباشرة في إنجاز الاستثمار.

¹ انظر نص المادة (15) من الأمر (03/01)، المرجع السابق، ص7.

² تعيمي فوزي، النظام القانوني للإستثمار في الجزائر بين الإستقطاب وعدم الإستقرار، من أعمال الملتقى الوطني "الإستثمار العقاري في الجزائر يومي 11 و 12 ديسمبر 2013"، جامعة الوادي، غير منشور، ص4.

³ انظر نص المواد (17) و (18) و (19) من المرسوم التشريعي رقم (12/93) المؤرخ في 14/09/1991 المتضمن كليات تحديد المناطق الواجب ترقيتها.

⁴ منصور زين، المرجع السابق، ص136.

✓ تطبيق نسبة منخفضة في مجال الرسوم الجمركية على السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.

✓ وهناك امتيازات أخرى يستفيد منها المستثمر بناء على قرار من الوكالة ابتداء من تاريخ الشروع في استغلال المشروع، كما توجد امتيازات تحت عنوان الأنظمة الخاصة بالاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة والمصنفة كمناطق للترقية و التوسع الاقتصادي التي تساهم في التنمية الجهوية والاستثمارات المنجزة في المناطق الحرة¹.

الفرع الثاني/ صعوبات الاستثمار العقاري

إن دخول الجزائر في المنافسة الدولية لجذب الاستثمار، ظهر بشكل ملحوظ بداية التسعينات القرن الماضي، وذلك بتقديمها العديد من التسهيلات و الحوافز التي ظهرت من خلال سياسة الإصلاحات في جميع المجالات، ورغم أن ذلك يثبت أن الجزائر سعت و لا تزال تسعى إلى تحسين العوامل المحفزة للاستثمار إلا أنها مازالت تواجه الكثير من الصعوبات والتي و التي سنتطرق إليها في النقاط التالية:²

1- عائق العقار: أصبح العقار (الفلاحي، الصناعي، السياحي، العمراني) يمثل هاجسا كبيرا أمام المستثمرين الوطنيين أو الأجانب، فلطالما تعثرت مشروعات وتراجع مستثمرون عن الاستثمار لهذا السبب تتجلى الصعوبات المرتبطة بالعقار ضمن العناصر التالية:³

- * صعوبة الحصول على قطعة أرض مهيئة لمزاولة نشاط استثماري.
- * تعدد الإجراءات الإدارية والقضائية.
- * جمود سوق العقار.
- * انتشار البناءات الفوضوية.
- * الارتفاع الفاحش في أسعار الأراضي بسبب جشع الوسطاء والمضاربين.
- * عدم ملائمة بعض المناطق الصناعية ومناطق النشاط للمعايير الأساسية نظرا لكونها أقيمت لأهداف سياسية واجتماعية وليست اقتصادية.

¹أنظر نص المادة (125) من المرسوم التشريعي (12/93) المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الإستثمار ، ج.ر عدد 64 ، 1993.

²منصوري زين، المرجع السابق، ص141.

³بن عشي حفصية، بن عشي حسين ، المرجع السابق، ص9.

- * عدم امتلاك العديد من المؤسسات العمومية لشهادات الملكية الذي يعيق خصوصتها أو شراءها مع متعاملين أجنب.
- 1- الجانب البشري على مستوى مراكز القرار ومواقع التنفيذ، حيث لم تتطور الذهنيات بما يتماشى والتطورات العالمية الحاصلة، ولا تزال السلوكات أبعد ما تكون عن استقطاب الاستثمارات الأجنبية المباشرة.
- 2- ضعف البنية التحتية وعدم توفر الخدمات الأساسية للمستثمرين في مواقع الاستثمار.
- 3- شدة الضمانات التي تطلبها البنوك لتغطية قروضها والتي عادة ما تكون على شكل رهن رسمي لعقارات¹.
- 4- ندرة مهارة العاملين والتأهيل العلمي و الخبرة العلمية.
- 5- ارتفاع تكاليف الإنتاج.
- 6- تعدد الأنظمة والقوانين والتعديلات والتغيرات القانونية.
- 7- عائق الفساد والمتمثل في انتشار التزوير كوسيلة للحصول على المشاريع و التسهيلات والمزايا الضريبية، و زيادة معدلات الابتزاز و الرشوة و الإختلاس، خاصة في قطاعات حيوية، و الإستيلاء على الممتلكات العامة و توجيهها للإنتفاع الشخصي، و شيوع ظاهرة الغش والتهرب الضريبي².
- 8- عائق التمويل: لقد اعتمدت الجزائر في سبيل تحفيز الاستثمار العديد من السياسات الرامية إلى تمويل الاستثمار، غير أن معظم هذه السياسات لم تحظ بالنجاح المنتظر لعدة أسباب أهمها صعوبة التمويل عن طريق الاعتماد الإيجاري الذي هو اتفاق تقوم بمقتضاه المؤسسات المالية بشراء عقارات أو منقولات يغلب عليها طابع الأدوات والتجهيزات، ثم تقوم بتأجيرها للمستفيد مقابل أجرة دورية، وعند إنهاء مدة الإيجار للمستفيد اختيار تملكها نضير مبلغ معين أو إعادة استئجارها أو ردها³، وقد واجه هذا الأسلوب عدة صعوبات أهمها إقتناء العقارات والمنقولات كان مرهقا للمشروع الاستثماري، نتيجة تعقد علاقاته

¹ حمدي مريم ، المرجع السابق، ص 340.

² بن عشي حفصية، بن عشي حسين ، المرجع السابق، ص10.

³ بيدي مدني، دور الإعتماد الإيجاري في التنمية الفلاحية بالجزائر، (مذكرة ماجستير)، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008/2009، ص50.

القانونية التي ترتبط بالحفاظ على المعدات و التجهيزات، إضافة إلى تعقد الإجراءات الإدارية و ارتباطها بالمنظومة المصرفية في الجزائر التي تعاني من المشاكل الإدارية لقلّة الخبرة.

و لا يزال الاستثمار يثير العديد من المنازعات حيث يتم توجيه الطعون المقدمة في إطار المنازعات الاستثمارية إلى الإدارة أو القضاء حسب ما يلي:

1- الطعون الإدارية: منح حق الطعن للمستثمرين الذين يرون أنهم ظلموا بشأن الاستفادة من المزايا من الإدارة أو الهيئة المكلفه بتنفيذ الأمر (03/01) المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار ، وكل من كان موضوع سحب تم مباشرة نتيجة إخلاله بالتزاماته، حيث منح اختصاص الفصل في هذا الطعن إلى لجنة يحدد تشكيلها وتنظيمها وسيرها عن طريق التنظيم.

5- الطعون القضائية: كما منح حق الطعن الإداري في هذا المجال، إذ يختصّ به كل من القضاء الإداري و العادي.¹

*** اختصاص القضاء العادي:** يختص القضاء العادي بالفصل في منازعات الاستثمار العقاري، عندما يتعلق الأمر بالعقار الصناعي وأراضي مناطق النشاطات على أساس أن الجهات التي قامت بالتنازل عن هذه العقارات لا تطبق عليها وصف المؤسسات العمومية الإدارية.

*** اختصاص القضاء الإداري:** وفقا للمعيار العضوي² الذي أخذت به الجزائر فإن جميع المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة ذات طابع إداري طرفا فيها، فإن الاختصاص يكون للمحاكم الإدارية، و يستوي في هذه الحالة أن ترفع الدعاوي ضد مديرية أملاك الدولة أو أن ترفعها بذاتها.

¹ أنظر نص المادة (07 مكرر) من الأمر (08/06) المؤرخ في 15/06/2006 ، ج.ر عدد 47 المؤرخة 19/07/2006 ، المعدل والمتمم للأمر رقم (03/01) المتعلق بتطوير الإستثمار .

² أنظر نص المادة (800) من القانون رقم (09/08) المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج.ر عدد 21 ، 2008.

الفصل الثاني

الحماية القانونية للاستثمار العقاري من ظاهرة البناء الفوضوي

تحضرّ الجزائر نفسها لمرحلة ما بعد البترول، وفق إستراتيجية واضحة تقوم على توفير البيئة والمناخ القانونيين والملائمين لتفعيل و تحفيز الاستثمار العقاري ، لنجاح في جميع القطاعات ، فالاستثمار العقاري جوهر العملية الاقتصادية والأداة الفعالة لنهوض بالاقتصاد، إلا أنّ هناك معوقات تحد من ازدهار و فعالية ذلك أهمها ظاهرة البناء الفوضوي ، و نظرا لما ترتبه هذه الظاهرة من آثار سلبية و من أجل مواجهتها تم وضع آليات للحماية منها.

المبحث الأول

آثار البناء الفوضوي على المحيط العقاري

من أهم الثروات التي يركز عليها النظام الاقتصادي العقار، الذي يعتبر الوسيلة الأساسية في تحديد و نجاح كل سياسات التنمية ، فهو إطار هام لتشجيع الاستثمارات لاعتباره ثروة مستقرة¹ و عامل أساسي في تحقيق و تجسيد السياسة الاستثمارية في الدولة، إذا ما توفرت له البيئة و المناخ الملائم بإطاره التشريعي و خصائصه الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية².

و طالما أن العقار يتحكم إلى حد كبير في تحقيق و تجسيد السياسة الاستثمارية ، إلا أنه يتم استنزاف العقار الفلاحي و الصناعي و السياحي و العمراني بالبناء الفوضوي ، و بالتالي سنتطرق إلى آثار هذا الأخير على المحيط العقاري في المطلبين التاليين :

¹كادم صافية، الجانب الإجرائي لتسوية منازعات الاستثمار العقاري، من أعمال الملتقى الوطني "الإستثمار العقاري في الجزائر يومي 11 و 12 ديسمبر 2013"، جامعة الوادي، غير منشور، ص1.

²منجحي مخلوف ، المرجع السابق، ص 8 .

المطلب الأول

آثار البناء الفوضوي على العقار الفلاحي و الصناعي

لطالما أخذت قضية إنشاء و تطوير المناطق الفلاحية و الصناعية حيزا كبيرا من اهتمام الدول، نظرا لأهميتهما في عملية التنمية و دورهما في تحقيق الاستقرار و التوازن ، عبر كل المناطق إذ يشكل العقار الفلاحي و الصناعي أداة فعالة لا غنى عنهما لتشجيع و ترقية الاستثمار و توسيع نطاقه و تهيئة المناخ اللازم لدعم المشروعات الصغيرة و المتوسطة ، إلا أنه قد لوحظ مؤخرا تراحم كبير فيما يتعلق بالبناءات الفوضوية فوق هذه العقارات مما أثر على الاقتصاد كثيرا و هذا ما سنتطرق إليه في الفرعين التاليين :

الفرع الأول/ آثار البناء الفوضوي على العقار الفلاحي

يعد القطاع الفلاحي في الجزائر أحد القضايا الجوهرية لتطور الاقتصادي و الاجتماعي للبلاد ، و يرجع ذلك لمجموعة من الاعتبارات في مقدمتها ضرورة توفير الغذاء لأعداد متزايدة من السكان في ظل نمو ديمغرافي مستمر، و ما يتبع من ذلك من أهمية تقليل الفجوة الغذائية لتخفيض الضغوط الهائلة على الميزان التجاري و ميزان المدفوعات ، و فوق ذلك فما زالت الفلاحة تعتبر مجالا رئيسيا لتشغيل نسبة كبيرة من قوة العمل¹.

حيث يعرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية طبقا لنص المادة (04) من القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم (26/95) المؤرخ في 25/09/1995، التي جاء فيها "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله" حيث منع المشرع تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير إلا بنص قانوني أو تنظيمي²، و ذلك بنص المادتين (35) و (36) السالفة الذكر من قانون التوجيه العقاري

¹بيدي مدني، المرجع السابق، ص 81 .

²خالدي أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة و المقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، (مذكرة ماجستير)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2013، ص 60 .

(25/90) المتعلق بالتهيئة و التعمير، حيث تنص المادة (35) "البنائيات ذات الإستعمال السكني في الأراضي الخصبة جدا و/ أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء. ولا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الإحتياجات الذاتية"

يتضح أنّ إقامة أي منشأة أساسية أو بناء بهدف الاستغلال الزراعي أو السكني مرتبط بضرورة رفع الطاقة الإنتاجية و زيادة النشاط للمستثمرة. فالمعيار المعتمد هو المعيار الموضوعي ، لأن الاهتمام يرجع لمدى حاجة الأرض و ليس الشخص¹.

رغم أهمية الأراضي الفلاحية و التي تعتبر عنصر من العناصر الطبيعية النادرة و محدودة المساحة، و رغم الجدلية المطروحة على الساحة السياسية في الجزائر، فإن أهم الأراضي و إن كانت تعاني من مشاكل الانجراف و الجفاف و انعدام الكفاءة في التسيير و الاستغلال ، فإنها أصبحت تعاني في الوقت الحاضر من غزو الاسمنت المسلح ، و ذلك بالتوسع الغير المخطط عمرانيا و اكتساحه لأخصب الأراضي عن طريق البناءات الفوضوية فقد أدى زحف البناءات الفوضوية إلى تآكل الأراضي الزراعية ، حيث عرف فقدان مساحات مهمة قدرت بـ 70000 هكتار للفترة الممتدة من 1974 إلى غاية 1987 و 78000 هكتار للفترة الممتدة من 1988 إلى 1996 منها 750 هكتار فقدت في الفترة ما بين جوان 1995 إلى مارس 1996، رغم صدور التعليمات الرئاسية بخصوص حماية الأراضي الفلاحية آن ذاك. كما أن بناء المناطق السكنية الجديدة الفوضوية في المدن الكبرى و المتوسطة لتلبية الطلب المزايدي على المأوى من طرف سكان المدن أدى و لا يزال يؤدي إلى ضياع مساحات شاسعة من الأراضي الزراعية².

¹كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير " رخصة البناء نموذجا،(مذكرة ماجستير)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2012/2011، ص 70 .

²حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع، الجزائر، 2003 ، ص 95 .

كما يتوقع أن تتواصل عملية التوسع العمراني في المدن على حساب الأراضي الزراعية المحيطة بها ، وذلك بسبب حدة مشكل الإيواء في الأوساط الحضرية ، و استجابات الدولة لتلبية طلبات السكن الاجتماعي لذوي الدخل المحدود من المواطنين¹.

فقد كشفت آخر الدراسات لنظام التعمير و التهيئة العمرانية في الجزائر، عجز المصالح العمومية للقطاعات الحساسة في المدن الحضرية الكبرى ، مما أدى إلى توسع ظاهرة التعمير العشوائي في المدن و إتلاف آلاف الهكتارات التي تعتبر من أجود الأراضي الزراعية إلى انخفاض نسبة المساحة الزراعية الفعلية من 11.80 هكتار لكل ساكن في سنة 1962 إلى 1.32 هكتار لكل ساكن في سنة 1991 و حوالي 1.13 هكتار سنة 2005 و أقل من 1 هكتار في سنة 2008 و على سبيل المثال تطرقت الدراسة إلى التوسع الحضري لمدينة الجزائر العاصمة على حساب الأراضي الزراعية، حيث قدرة نسبة التوسع بـ (90 %) في المناطق ذات القدرات الزراعية العالمية مثل سهل متيجة حيث يحتل العمران نسبة (20%)².

و نظرا لخطورة هذه الظاهرة ، طالب رئيس حزب جبهة الشباب الديمقراطي للمواطنة أحمد قوراية السلطات العليا و على رأسها رئيس الجمهورية عبد العزيز بوتفليقة بالتدخل العاجل لحماية الأراضي الزراعية من الاستنزاف و بالأخص سهول متيجة (جنة الجزائر)، حيث باتت عشرات الهكتارات من الأراضي الخصبة تنتهك دون حسيب ولا رقيب، وأشار قوراية إلى أنه لو تم استثمار الهكتارات الخصبة الموجودة في الجزائر بشكل جدي و فعال لأصبحت الجزائر تصدر القمح بدل استيراده، كما أبدى رئيس الحزب تأسفه من هذا الوضع خصوصا أن الدراسات الخاصة بإنجاز بعض المشاريع التنموية أصبحت لا تراعي أهمية الأراضي الفلاحية و أصبح هم بعض الولاة و رؤساء البلديات غرس مشاريع على حساب الأراضي الفلاحية وتبريرهم في كل مرة هو انعدام العقار، قائلا أنه تم تجسيد مدارس و ثانويات و مقرات رسمية

¹تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 59 .

²تاريخ التصفح : 2015/08/12 الساعة 14 :45

على أجود الأراضي الفلاحية، و في هذا الإطار استفسر قوارية عند غياب مصالح وزارة الفلاحة¹ في حين أن الكثير من الأراضي الفلاحية غيرت وجهتها بالبناء .

الفرع الثاني/ أثار البناء الفوضوي على العقار الصناعي

تعتبر سياسة الانفتاح الاقتصادي التي تبنتها الجزائر سنة 1990، سياسة اقتصادية جديدة بالنظر إلى السياسة التي كانت سائدة من قبل، و التي تقوم على أساس سيطرة القطاع العام على وسائل الإنتاج ، و الاعتماد على التخطيط المركزي و مركزية القرار كأسلوب لإدارة الاقتصاد الوطني ، حيث تقوم سياسة الانفتاح الاقتصادي أساسا على تشجيع الاستثمار الخاص و استغلال الثروات الوطنية و جلب رؤوس الأموال².

و لقد بادرت الجزائر في إطار مختلف سياستها في تطوير و ترقية الاستثمار بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المناسبة و المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية بهدف تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين و الخواص، وطنيين أو أجنب³. و عليه فإن للعقار الصناعي دورا كبيرا و استراتيجيا في تسهيل الاستثمار و ضمانه .

1- تعريف العقار الصناعي :

وردت عدة تسميات للعقار الصناعي، فسمي أيضا بالعقار الموجه للإستثمار و بالعقار الاقتصادي، إلا انه لا يوجد تعريف شامل للعقار الصناعي و بعد صدور الأمر (11/06) المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية⁴ ، و في مادته الثانية حصر المناطق التي تدخل ضمن نطاق العقار الصناعي و ذلك بمفهوم المخالفة و التي جاء فيها :

1 تاريخ التصفح: 2015/08/12 الساعة 09:00 www.akhbare.elyoum.dz/ar/200235/147553

² فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، (مذكرة ماجستير) ، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر، 2004/2005، ص1.

³ حجازي محمد ، إشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات و الدراسات، جامعة معسكر، العدد السادس عشر، 2012، ص317 .

⁴ الأمر رقم (11/06) المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثماري، ج.ر عدد 53 المؤرخة في 2006/08/30.

* الأراضي الفلاحية .

* القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات مناطق التوسع و الموقع السياحية

و الضرورية لإنجاز برامج استثمارية تدخل مخطط التهيئة السياحية .

* القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها.

* القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية.

و بالتالي فإن جميع العقارات غير التابعة للأراضي السابق ذكرها فهي تدخل ضمن

تصنيف العقار الصناعي¹.

إن أول تنظيم للعقار الصناعي كان سنة 1973 عن طريق ما يسمى بالمناطق الصناعية

التي ظهرت بصدور المرسوم التنفيذي رقم (45/73) المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق

بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية²

غير أن هذه المناطق لم تعد كافية لتحقيق تطلعات الدولة في مجال الاستثمار، فتم اقتراح

صيغة جديدة لتنظيم الأراضي و التي تجسدت في نوعين من المناطق هما: المناطق الخاصة

و المناطق الحرّة ، و التي كان يعول عليها في استقطاب مشاريع الاستثمار و تحقيق تنمية

اقتصادية شاملة.

ثم ظهرت المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة و ذلك في إطار الأمر

(03/01) المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بترقية الاستثمار، هذه المناطق تمثل حدود

استغلال العقار الصناعي.

¹منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، (مذكرة ماجستير)، كلية الحقوق، جامعة

الجزائر، 1، 2013، ص 20.

² المرسوم التنفيذي رقم (45/73) المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية

، ج.ر عدد 20 المؤرخة في 1973/03/09.

2- شروط استغلال العقار الصناعي : تتمثل هذه الشروط فيما يلي

أ- الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي :

* شروط متعلقة بمستغل العقار الصناعي:¹ وهي

- ✓ الحصول على ترخيص من طرف المؤسسة العمومية المسيرة عند القيام بأي تغييرات أو اشغال على المنشأة.
- ✓ احترام مبادئ البيئة.
- ✓ تحمل مسؤولية عبئ القيام بجميع الإجراءات اللازمة و التجهيزات الضرورية لتخلص أو معالجة كل الأضرار المحتملة.
- ✓ أن يكون المرشح للإستثمار طبيعيا كان أو أجنبيا جزائري كما يمكن أن يكون أجنبيا.
- ✓ أن يكون حائزا بصفته مالكا لقطعة الأرض المقصودة.
- ✓ الالتزام بإنجاز المشروع حسب الشروط و الآجال المقررة في دفتر الشروط أو الاتفاقية و القيام بتهيئة المنطقة الحرة في الآجال المتفق عليها.
- ✓ مراعاة التشريع و التنظيم المعمول بهما في مجال الأنشطة المقننة و إن يحصل على تصريح بالإستثمار من طرف الوكالة الوطنية لدعم و ترقية الإستثمار.
- ✓ إيداع مرة في السنة لووكالة ترقية الإستثمار كشفا يبرز فيه مدى تنفيذ الالتزامات التي تعهد بها .
- ✓ خضوع المستثمر الأجنبي لأحكام الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية و الدولة التي يكون من رعيته .
- ✓ التأمين على كل أخطار الاستغلال .
- * شروط متعلقة بمانح حق الاستغلال للعقار الصناعي:² و هي
- ✓ القيام بالمتابعة و المراقبة المستمرة للإستثمارات .
- ✓ انجاز المنشآت الأساسية (خطوط الكهرباء - الهاتف...).

¹ فسيح حمزة، المرجع السابق، ص44.

² بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة ، 2009 ، ص50.

✓ التزام الدولة بعدم تطبيق الإلغاءات و المراجعات التي تتم في المستقبل على الإستثمارات إلا بناء على طلب المستثمر نفسه.

✓ لا يمكن إن تكون العقارات موضوع الإستثمارات المنجزة محل " تسخير " من طرف الإدارة إلا في الحالات التي ينصّ عليها القانون.¹

ب- الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي :

* الشروط الإدارية الخاصة بالتهيئة و التعمير :

✓ على الإدارة إجراء تحقيق إداري لكل المؤسسات الصناعية و يسمى " تحقيق الملائمة " .

✓ أن يرفق طلب رخصة البناء للإنجاز المؤسسة الصناعية بمذكرة مرفقة بالبيانات التي تسمح بتبيان مستوى الضجيج المنبعث من المؤسسة .

* الشروط الإدارية العامة : تتواجد هذه الشروط في قوانين متفرقة منها :

- بالنسبة لقانون المياه :

✓ التزود بمنشآت التصفية.

✓ مراعاة مقاييس حماية البيئة.

- بالنسبة لقانون الغابات : يشترط لاستغلال المحاجر و المقالع في الوديان حصول

المتعامل على رخصة تسمى رخصة الاستغلال، تمنح من طرف إدارة الغابات .

3- طرق استغلال العقار الصناعي

عرف العقار الصناعي على اختلاف الإستثمار في الجزائر، أول نوع من العقود و المتمثل في عقد التنازل الذي هو نقل للملكية لصالح المشتري بصفة كلية و شاملة بمفهومها التقليدي المعروف في القانون المدني .

هذا العقد ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو لإحدى هيئاتها

المحلية، حيث تنصّ المادة (89) من القانون رقم (30/90) المؤرخ في 1990/12/01

¹ فسيح حمزة، المرجع السابق، ص50.

المتضمن قانون الأملاك الوطنية¹ المعدل و المتمم بالقانون رقم (14/08) المؤرخ في 2008/07/20 انه "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة..." غير أنه يشترط في هذا التنازل إن تكون هذه الأملاك غير ضرورية لعمل الوزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، إلا أن عقد التنازل المنصوص عليه في إطار الإستثمار يختلف عن عقد التنازل المنصوص عليه في القانون المدني باحتوائه للمصلحة العامة و ضرورة الحفاظ على

الأملاك الوطنية الخاصة فانه يحتوي على بعض الشروط غير المألوفة و الاستثنائية كالتنازل على أساس الشرط الفاسخ أو عن طريق دفتر شروط معد من الإدارة مسبقاً².

غير انه و بعد سنوات من التطبيق أصبح هذا النوع من العقود لا يتماشى مع السياسة الاقتصادية الجديدة نحو الانفتاح بعد 1993، مما أدى بالجهات المختصة في الدولة إلى إلغاء النصوص القديمة، و منه تبني شكل جديد لاستغلال العقار الصناعي يتمثل في عقد الامتياز طبقاً للمرسوم التنفيذي (94/ 322) المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بمنح الامتياز للمناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار³ عقد الامتياز هو "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة و تابعة لأملكها الخاصة ، شخص طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص، مقيماً أو غير مقيماً، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقاً"⁴.

و لما كان العقار الصناعي يشكل عاملاً مهماً في تحقيق الإستثمار إلا أنه يعد من أهم العقبات التي تواجه المستثمر ميدانياً، إذ تعتبر مشكلة العقار الصناعي و آلية الوصول إليه و تسوية ملكيته من أهم المعضلات المطروحة على مستوى الإستثمار في الجزائر نتيجة لما

1 القانون رقم (30/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج.ر عدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 المعدل و المتمم بالقانون رقم (14/08) المؤرخ في 2008/07/20 ، ج.د عدد 44 المؤرخة في 2008/08/03.

² منصور أسماء، المرجع السابق، ص20.

3 للمرسوم التنفيذي (94/ 322) المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار ، ج.ر عدد 67 ، 1994.

⁴ بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص68.

خلفته السياسات الاقتصادية و التنمية الماضية التي انتهت إلى الهلاك و السرقة، حتى أصبح العقار الصناعي مصدرا لمضاربات ومساومات لا تنتهي حيث وضع المستثمرون مشكلة العقار الصناعي كأول عائق أمام الاستثمار، و لا غرابة أن نجد نسبة كبيرة من العقارات الصناعية في وضع غير قانوني.

و رغم مختلف التسهيلات التي ما فتأت الدولة تعلن عنها من أجل إيجاد يرضي الجميع في مجال العقار و يسمح بجلب أكبر نسبة من الاستثمارات إلى الجزائر، إلا أن الواقع مازال بعيدا عن ما يتمناه المستثمرون الذين يطالبون في كل مرة بالمزيد من أجل الحصول على العقار، حيث شكل موضوع العقار الصناعي سنوات طويلة و مازال يشكل أكبر عائق في وجه المستثمرين ، إضافة إلى البيروقراطية والأسعار التي تؤرق كل مستثمر سواء كان محليا أو أجنبيا، يعاني العقار من نقص كبير في أرضيته نتيجة لاحتلال البناء الفوضوي لهذه الأراضي ، عن طريق الاعتداء الواقع من طرف السكان بالبناءات و السكن فيها نظرا لازمة السكن أو عدم استغلال و إهمال هذه الأراضي ، مما يؤدي باصطدام المستثمر عند العزم على الاستثمار لأكثر عائق و هو انعدام العقاري الصناعي لتنفيذ مشروعه مما أدى إلى عزوف الكثير من المستثمرين عن إطلاق خطط استثمارية فخمة نتيجة لهذا المشكل¹.

و هذا ما أكدته ياسمينة بن علي مديرة الترقية على مستوى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار بأن الوكالة قد أحصت 71185 مشروع استثماري عام 2009 و قد كلف تمويل هذه المشاريع أزيد من 6 ملايين و 66 مليون دينار و هو ما سمح بإنشاء 985 998 منصب شغل، و كانت الوكالة التي تعمل على توسيع شبائبيها في 24 منطقة بدل 18 شباك قد قامت بدراسة منذ مارس 2008 إلى غاية أفريل من السنة الجارية مس 39372 مشروع استثماري تمكنت من خلاله الحصول على 10217 إجابة أبرزت أن 8100 مشروع مجسد فعلي في الميدان، و 1515 مشروع لم يتم الانطلاق فيه بالإضافة إلى 522 مشروع ملغى، و أرجعت أسباب التخلي عن المشاريع الاستثمارية بالجزائر إلى العديد من الأسباب يأتي في مقدمتها نقص العقار الصناعي، لا سيما في المناطق الكبرى سطيف، وهران، عنابة بسبب البناء الفوضوي.

المطلب الثاني

آثار البناء الفوضوي على العقار السياحي و العمراني

تشكل التنمية الاقتصادية أحد أهم محاور الاهتمام في الدول في ظل التغيرات و الأحداث المتسارعة التي شهدها العالم، إذ يعد قطاع السياحة من أهم القطاعات الحيوية التي تؤدي دورا رياديا في عملية التنمية ، بحيث تساهم الترقية العقارية في أنماء هذا الجانب و يعتبران من هذا القبيل جزاء ان متكاملان، فمن اجل تطور السياحة لابد من بيئة عمرانية حضرية راقية و منظمة . غير أن ما سببته البناءات الفوضوية على هذان العقاران حال دون ذلك.

و هذا ما سنتطرق إليه في الفرعين التاليين :

الفرع الأول/آثار البناء الفوضوي على العقار السياحي

إن السياحة في العصر الحالي صناعة متكاملة تساهم في تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية لكثير من البلدان التي اهتمت بتنميتها، على عكس الجزائر التي بالرغم من إدراجها للاستثمارات السياحية في الخطة الوطنية للتنمية، فإنها لم تحضي بنفس القدر من الاهتمام مع القطاعات الأخرى، إلا أنها تفتنت في السنوات الأخيرة إلى أهمية السياحة و أدركت أنها ضرورة حتمية للنهوض بالإقتصاد الوطني¹.

لقد كان و لازال للقطاع السياحي أهمية قصوى كأحد القطاعات الرئيسية في البناء الاقتصادي، إذ تعتبر السياحة ثروة مستمرة و مؤشرا من مؤشرات التقدم الحضاري و التاريخي و الثقافي و الاجتماعي، حيث وجدت الكثير من الدول في استثمار قطاع السياحة بديلا استراتيجيا في استغلال مواردها السياحية و بشكل يتضمن ديمومتها و يغيثها عن الاعتماد على مصادر الطاقة الأخرى كالبتروول ، و على هذا الأساس سعت الحكومة الجزائرية للاهتمام بهذا القطاع و أصدرت تشريعات متعددة² تناولت النظام القانوني لاستغلال العقار السياحي .

¹ سعدي يحي ، مساهمة قطاع السياحة في تحقيق التنمية الاقتصادية-حالة الجزائر-، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة، جامعة المسيلة، العدد السادس و الثلاثون، 2013، ص111 .

² صبايحي ربيعة ، شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر، من أعمال الملتقى الوطني "الإستثمار العقاري في الجزائر يومي 11 و 12 ديسمبر 2013"، جامعة الوادي، غير منشور، ص1.

1- تعريف العقار السياحي :

هو ذلك العقار الموجه لإنشاء المرافق و المراكز السياحية، لكن وجدت في القوانين المسيرة للعقار السياحي ثغرات استغلت في عدة تلاعبات و مضاربات و عليه قامت السلطات المعنية بإعادة تحديد مفهوم المناطق السياحية على أنها إما مناطق توسع سياحي أو مواقع سياحية أو محميات سياحية¹.

2- أهم العقارات الموجهة للسياحة

أ- مناطق التوسع السياحي : هي كل منطقة أو امتداد من إقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية، ثقافية، بشرية، مناسبة للسياحة و مؤهلة لإقامة منشآت سياحية و التي يمكن استغلالها في التنمية و رفع المردودية .

ب -المواقع السياحية : هي كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهرها الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه يعترف لها بأهميتها التاريخية و الفنية و الأسطورة الثقافية.

ج- المناطق المحمية: عرفت المادة الثانية من القانون (03/03) المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع السياحي² المنطقة المحمية بأنها " جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء و يستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية"

د- الشواطئ: وهو الشريط الساحلي و يضم المنطقة المغطاة بالأمواج في أعلى مستواها و الملحقات المتاخمة لها، و التي تضبط حدودها بحكم موقعها لاستقبال هياكل سياحية.

إن تصنيف هذه المناطق و المواقع يكسب العقار صفة العقار السياحي، و يصنف كمنطقة محمية تخضع لقواعد خاصة مطبقة في هذه المناطق المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية السياحية في مناطق التوسع السياحي.

¹ العمودي محمد الطاهر، المرجع السابق، ص102.

² القانون (03/03) المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، ج.ر عدد 11 المؤرخة في 2003/02/19

و نظرا لأهمية مناطق التوسع و المواقع السياحية المصنفة كمناطق سياحية محمية،
 وُضع مخطط لتهيئة السياحة لمناطق التوسع و المواقع السياحية قصد تهيئتها و تسييرها¹.
 - و جاء القانون رقم (02/02) المؤرخ في 05 /02/ 2002 المتعلق بحماية الساحل و
 تميمه² ليقيد عملية البناء في المناطق السياحية بشكل يضمن الاستغلال العقلاني للعقار
 السياحي الموجه للاستثمار³، إن البناء على العقار السياحي ينفرد بأحكام خاصة مغايرة
 لأحكام البناء في العقار غير السياحي، و تتجلى هذه الخصوصية في ضرورة الحصول على
 ترخيص مسبق للحصول على رخصة البناء داخل المناطق السياحية إلى رأي مسبق إجباري
 من الوزارة المكلفة بالسياحة، بالإضافة إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة إذا اشتملت
 المناطق المصنفة مناطق سياحية على مناطق مصنفة كمعالم أثرية.

و قد بلغ الاهتمام بالعقار السياحي الى حد المنع المطلق للبناء فوقه، نظرا للوظيفة
 التي تؤديها كل منطقة سياحية ، حيث قالت وزيرة التهيئة للإقليم و البيئة بخصوص ظاهرة
 البناء الفوضوي للعقارات السياحية بالقرب من الشواطئ و التي شهدتها الجزائر في السنوات
 القليلة الماضية، أن كل من يحاول استعمال الغش في بناء هذه العقارات، و عدم تطبيق
 القانون الذي ينصّ على ضرورة ترك مسافة 300 م عن الشاطئ مصيره الهدم، و هو ما تم
 فعلا في عدد من المدن الساحلية بحسب الوزيرة .

حيث شرعت السلطات المحلية و بأمر من والي وهران هذا العام في هدم بنايات
 فوضوية على مستوى كل من شواطئ سان روك و تروفيل بدائرة عين الترك بوهران، وهي
 بنايات شيدت مؤخرا بطرق غير شرعية من خلال تسييح بعض الأكواخ بمحاذاة الشواطئ،
 هذا و قد أكدت مصادر مطلعة من محيط دائرة عين الترك أن عملية الهدم ستتواصل
 مستقبلا لهدم كل البناءات التي باتت تشوه الكورنيش الوهراني، إذ جاءت هذه العملية تبعا
 لتعليمات الجهات المسؤولة في وقف نزيف البناء الفوضوي، و تشويهه لبوابة الساحل الذي

¹ أنظر أكثر تفصيلا: غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، (مذكرة ماجستير)، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة
 2011/2012، ص 65.

² القانون رقم (02/02) المؤرخ في 05/02/2005 المتعلق بحماية الساحل و تميمه ، ج.ر عدد 10 المؤرخة في
 2002/02/12.

³ كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 70 .

يتربع على مناطق خلابة قزم من أهميتها، كون أن الشريط الساحلي يعد منبرا هاما و قبلة للسياح و الزوار من داخل أو خارج الوطن، حيث باتت البناءات الفوضوية تحاصر مختلف ضواحي الولاية¹.

كما شرعت بلدية جيجل في ماي 2015 بهدم و إزالة كل المظاهر المشينة للشواطئ من بنايات إسمنتية و خشبية التي يقيمها مستغلو الشواطئ كل موسم اصطياف بطرق غير قانونية، فعلية تطهير الشواطئ من كل ما تم أوقد يم فوق رمال البحر بطرق غير شرعية لقيت ارتياحا كبيرا في أوساط عشاق البحر المنحدرين من ولاية جيجل و خارجها و العكس صحيح، فالبناءات الفوضوية تعرقل وظيفة العقار السياحي و تضعفه مما يؤدي إلى عزوف السياح عن زيارة المناطق السياحية بالجزائر .

الفرع الثاني/ أثار البناء الفوضوي على العقار العمراني

إن تحديد الإطار العمراني وفق ما يتماشى و الترقية العقارية، يتجلى أساسا من خلال الخدمات الإنشائية و العمرانية في مجال التخطيط للمدن و تنظيمها عمرانيا ، و إقامة المشاريع ذات المنفعة العامة من خلال إزالة النفايات و تعبيد الطرقات و إقامة الأرصفة ...إلخ . حيث يبرز تأثير البناء الفوضوي على العقار العمراني من خلال إحداث تشويه للصورة البصرية، بسبب انعدام القيم الجمالية في تصميم المباني السكنية و طريقة هندسة الطرق و ما جاورها و انعدام المرافق.

لا شك أن مثل هذا البناء ، الذي تتمى بشكل واسع خاصة في السنوات الأخيرة ، قد تسبب في تشكيل نسيج عمراني يفتقر إلى أدنى شروط التعمير، الأمر الذي أدى إلى خلق فوضى عمرانية، بعيدة كل البعد عن توجهات أدوات التعمير أو مخطط شغل الأراضي، مما أدى إلى فقدان الانسجام بين النسيج الحضري القديم و النسيج الحضري الجديد. و هذا ما خلق ضيق و اختناق داخل الأحياء مما يصعب عملية تهيئة الأحياء².

إن حركات البناء الفوضوية، لا تعير للمصلحة العامة و العمرانية اي اهتمام و ذلك لتغليب المصلحة الخاصة من جهة و فقدانها للعوامل و مقومات الذوق و الحس الحضري من

<http://alwaslonline.com/?page=rubrique&rub>

1تاريخ التصفح: 2015/07/01 الساعة 17:00

2كشكش نورة، المرجع السابق، ص15.

جهة أخرى ، مما يرتب عنها ضرر مادي للنسيج العمراني و يتمثل في المساس بالجمال الطبيعي و الهندسي و أخطار التّموّج السيئ للبنىات، والتلوث الصناعي و الصحيّ. لقد أدى البناء الفوضوي إلى تدهور مستوى المرافق في المدن الجزائرية، التي أصبحت طاقتها محدودة لمواجهة تزايد عدد السكان الناتج عن النمو الديمغرافي و الهجرة المكثفة، ما أدى إلى عدم قدرة المدن على تلبية الحاجيات العادية لسكانها، فانتشار هذه البنىات وسط المناطق السكنية حال دون إنشاء سكنات جديدة لحل أزمة السكن من طرف الدولة مع عدم التزوّد بالمرافق و الهياكل الضرورية، حيث أصبحت المدن التي تعاني من البنىات الفوضوية تعاني من الاختناق في حركة المرور نظرا لصعوبة و عدم تطوّر للطرق لتلبية متطلبات هذه الحركة التي وقف البناء الفوضوي عائق في تطورها¹. ولم تسلم المساحات الخضراء المتواجدة داخل العقار العمراني من اعتداءات البنىات الفوضوية من خلال الاستحواذ عليها و بناءها و ما ينجر عن ذلك اختلال الوظيفة الجمالية و البيئية لها.

إن اكتساح البناء الفوضوي للعقار العمراني انتشر بشكل كبير في كل القطر الجزائري، بل وصل إلى حد انتشار المصانع داخل المناطق السكنية و من أمثلة ذلك:

الانتشار العشوائي لمصانع البلاط بسطيف الذي يهدد صحة السكان و أراضيهم، حيث تقاوم خطر الانتشار العشوائي لمصانع البلاط داخل المناطق العمرانية بالناحية الشمالية لولاية سطيف، حيث رفع العديد من المواطنين بتاريخ 2015/08/11 في هذه المنطقة مطلب تجسيد منطقة للنشاطات الصناعية المصغرة لإبعادها على الأراضي السكنية ، هذا الانتشار حسب المختصين يشكل خطرا حقيقيا على صحة المواطنين و على أراضيهم ، حيث تحولت هذه الأراضي إلى نقاط سوداء لا سيما على مستوى كل من بلديات تالة ايفاس، موكلان، بوعداس التي تعرف انتشارا رهيبا لهذه المصانع، و رغم التعليمات الصادرة خلال الأعوام الماضية من طرف الهيئات العليا لا سيما وزارة السكن و العمران، التي أصدرت تعليمة تقضي بضرورة

¹تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 58 .

تنظيم نشاط هذه المصانع أو القضاء عليها، بسبب المساحات العمرانية التي تحتلها و التي كان من المفروض استغلالها لحل المشاكل التي يعاني منها العقار العمراني¹.

كما تعاني اغلب البلديات العاصمة في ذلك بلدية برج الكيفان و براقبي و دالي إبراهيم و بني مسوس و غيرها من البلديات الأخرى من نقشي ظاهرة البناء الفوضوي، فالمتجول اليوم بمنطقة أولى فايت يلفت إنتباهه الغياب التام للأرصفة نتيجة استحواذ بعض الخواص عليها و ضمها إلى سكناتهم مما جعل المواطن ينتقل وسط الطريق و بمحاذاة السيارات .

كما ضاقت ولاية عنابة خلال السنوات الأخيرة بقاطنيها مع الإقبال الواسع للعائلات القادمة من الجهات الأربعة، حيث وجد القادمون إليها المنطقة مفتوحة على البناء الفوضوي، و الأكواخ القصديرية من اجل الاستقرار فانتشرت البناءات الفوضوية في مختلف الأراضي الموجهة للإستثمار المحلي، الأمر الذي أجهض نحو 4 آلاف مشروع تنمية خلال سنة 2012 منها مشروع 300 مسكن التّساهمي بوسط المدينة المبرمج منذ 5 سنوات إلا إن الإشغال به بقيت معطلة.²

و يرى حليم فايدي - مهندس أشرف على بناء المقر الجديد لوزارة الخارجية الجزائرية- وضعية فوضى العمران إلى الإستعجال في البناء حيث أصبحت بعض الأحياء في الجزائر العاصمة تشبه بيوت الصّفيح في البرازيل، و يرى فايدي أنّ أحياء باب الزّوار شرق العاصمة و المدينة الجديدة بقسنطينة، يغيب بها مخطط المدينة بشكل كلي، و حتى مشاريع سكنات عدل تتجسد فيها عيوب التجمعات الكبرى من حيث غياب المرافق.

كما يرى خبراء آخرون أن الكثير من المدن الجزائرية تفتقر إلى مساحة جمالية تضيف البهجة على زائرها، و هذا بسبب اكتظاظ العمران، و نقص باقي المرافق الحياتية، و يتضح ذلك جليا في المدن المليونية كالجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، عنابة ، تقول سامية بن عباس رئيسة المجلس العلمي لجامعة منتوري قسنطينة، عن هذه المدينة المزدهمة أنها تعيش اختناقا ناجما عن الإختلالات العمرانية المختلفة، يجب القيام بعملية تهوية للمدينة في اقرب

<http://www.alittihad.ae/details.php?id>

1 تاريخ التصفح 2015/06/18 الساعة 15:00

2 تاريخ التصفح 2015/08/16 الساعة 15:30 [Uhttp://www.vitamedz.com/Article/Articles_18300_2892276_19_1.html](http://www.vitamedz.com/Article/Articles_18300_2892276_19_1.html)

وقت من خلال تجديد عمرانها بشكل منسجم مع توفير فضاءات ملائمة للنشاطات الحياتية و الاقتصادية اليومية¹.

كما امتد البناء الفوضوي إلى السكنات التي يتم تأجيرها من طرف المؤسسة الاقتصادية ذات الطابع الصناعي و التجاري "ديوان الترقية و التسيير العقاري" في معظم أنحاء الوطن فبعد إثبات مخالفة البناء بعد الزيارة الدورية التقديرية لأعوان الصيانة و المحافظة على الحظيرة ، و بعد المحاولات الودية للعدول عن هذا التصرف، تقوم المؤسسة بتقديم شكوى² لوكيل الجمهورية للتدخل في الموضوع.

المبحث الثاني

آليات الحماية القانونية للإستثمار العقاري من ظاهرة البناء الفوضوي

طرحت مشكلة البناء الفوضوي في مجتمعات العالم الثالث كواحدة من أخطر المشاكل التي تواجهها³، و نظرا لأهمية هذه المشكلة التي تعد كافة لها تداعياتها الجد سلبية على الغطاء النباتي في بُعديها الزماني و المكاني، و لغرض التحكم في ظاهرة البناء الفوضوي في مختلف جوانبها من جهة، و تفعيل و تأطير حركة البناء في الساحة العمرانية من جهة أخرى فقد تم إصدار ترسانة من النصوص التشريعية و التنظيمية، التي تقم كل من الإدارة و القضاء في محاربة هذه الظاهرة، و ذلك من أجل حماية الإستثمار العقاري، و بهذا سنتطرق في المطلب الأول إلى الحماية الإدارية للإستثمار العقاري من ظاهرة البناء الفوضوي ثم نتكلم عن الحماية القانوني للإستثمار العقاري من ظاهرة البناء الفوضوي .

المطلب الأول

الحماية الإدارية بالإستثمار العقاري من ظاهرة البناء الفوضوي

لقد تبنى المشرع الجزائري إستراتيجية جديدة لضمان احترام القواعد في المجال العمراني بوضع آليات تقضي على ظاهرة البناء الفوضوي و تحقيق الاستعمال الغير العشوائي، و هذا

<http://www.alittihad.ae/details.php?id>

1 تاريخ التصفح 2015/06/18 الساعة 15:00

2 أنظر الملحق رقم(01).

3 مشنان فوزي، المرجع السابق، ص 135.

بوضع الإدارة سياسة تحمي العقار و ذلك من خلال أدوات التهيئة و التعمير¹، و هذا ما سنتطرق إليه في الفرع الأول، و من خلال الشهادات و الرخص في مجال التهيئة و التعمير و ذلك في الفرع الثاني.

الفرع الأول/ الحماية بواسطة أدوات التهيئة و التعمير

من أهم ما جاء به القانون رقم (05/04) المعدل و المتمم للقانون رقم (29/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، انه قنن أدوات التعمير و جعلها ملزمة للجميع بما فيها الإدارة لضبط قوام الأراضي العامرة و القابلة للتعمير، و ذلك من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية و مخطط شغل الأراضي الذي سنتناولها فيما يلي:

أولا : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

1- تعريفه: هو عبارة عن أداة تخطيط و تسيير للعمران تحدد فيه الجهات العامة و الأساسية للتهيئة العمرانية، يشمل عدة بلديات² آخذين بعين الاعتبار تصاميم و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي³، لذلك سعى المشرع لوضع ضوابط عديدة لا يمكن مخالفتها من قبل الإدارات المعنية، لاختيار الأراضي القابلة للتعمير و المحددة في الوسائل الموضوعة لذلك⁴، ينظم هذا المخطط المرسوم التنفيذي (177/91) المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوسائل المتعلقة به المعدل و المتمم⁵.

2- إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حدد المرسوم التنفيذي رقم (177/91) المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات

¹ ككشكش نورة، المرجع السابق، ص 36.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 98.

³ باي يزيد عربي، المرجع السابق، ص 76.

⁴ دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، (مذكرة ماجستير)، كلية الحقوق، جامعة باتنة، ص 121.

⁵ المرسوم التنفيذي (177/91) المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوسائل المتعلقة به المعدل و المتمم، ج.ر. عدد 26 المؤرخة في 01/06/1991.

إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوسائل المتعلقة به المعدل و المتمم للإجراءات كما يلي:

* إجراء مداولة من المجلس الشعبي البلدي تبين ما يلي:

✓ التوجيهات التي يحددها مخطط التنمية لتراب المقصود .

✓ كفاءات المشاركة بالنسبة للهيئات العمومية في إعداد هذا المخطط .

✓ القائمة المحتملة لتجهيزات ذات الفائدة العمومية¹.

* تبليغ المداولة للوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها ونشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.

* إصدار القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي تم فيه المخطط التوجيهي للتهيئة ، استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومخطط يرسم هذه الحدود² .

* إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير من الجهة المختصة .

* قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي باطلاع رؤساء غرف التجارة وغرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرافقين، كتابياً بالمقرر القاضي بإعداد هذا المخطط ولهؤلاء مهلة 15 يوماً للإفصاح عن المشاركة أو عدمها في إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير³ .

* إرسال رئيس المجلس الشعبي البلدي مشروع المخطط إلى الجهات التي قبلت المشاركة ، والتي تعطى لها مهلة 60 يوماً، لإيداع آراءها وملاحظاتها وإذا لم تجيب خلال هذه المهلة عد رأيها بالموافقة ، ثم يعرض المخطط لتحقيق عمومي لمدة 45 يوماً على مستوى البلدية لإبداء المواطنين ملاحظاتهم و يقفل محضر التحقيق بعد هذه المدة ،الذي يكون موقع من طرف المفوض المحقق.

* يرسل المخطط ومحضر التحقيق إلى الوالي المختص إقليمياً، الذي يقوم بإرسال الملف إلى رئيس المجلس الشعبي الولائي لإبداء رأيه خلال 45 يوماً.

¹ - أنظر نص المادتين (2) من المرسوم التنفيذي رقم (177/91) ، المرجع السابق ، ص 975.

² - أنظر نص المادتين (3) و (4) من المرسوم التنفيذي رقم (177/91)، المرجع السابق ، ص 975.

³ - مصطفى عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، (أطروحة دكتوراه)، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2 ، 2013، ص ص63،64.

- وفي الأخير تأتي مرحلة المصادقة النهائية والتي تكون من:
✓ الوالي.

✓ قرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني.

✓ مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير¹.

محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

نصّت على محتوى مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المادة (17) من المرسوم التنفيذي (177/91) المؤرخ في 28 /05/ 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوسائل المتعلقة به المعدل و المتمم كما يلي.
التقرير التوجيهي: يتضمن مايلي :

- * تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني.
- * نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.
- القانون :** يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات² كما هي محددة في المواد من 20 إلى 23 من قانون التهيئة و التعمير (90/ 29) المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي يحدد مايلي:
- * جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.
- * الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.
- * الإرتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- * المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة

¹ أنظر نص المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم (177/91) ، المرجع السابق ، ص 1655.

² أنظر المادة (19) من المرسوم التنفيذي (177/91) ، المرجع السابق ، ص 977.

بها و ذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

* تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها

الوثائق البيانية : تشتمل على المخططات التالية:¹

* مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق و الشبكات المختلفة.

* مخطط تهيئة بين حدود ما يأتي:

- القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و المخصصة للتعمير في المستقبل و غير قابلة للتعمير طبقا للقانون(29/ 90) المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

- بعض أجزاء الأرض و هي الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

* مخطط إرتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

* مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية.

3- أهداف المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير:

* تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية.

* تحديد شروط الاستغلال العقلاني والأمن للمواد الاقتصادية .

* تحديد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني.

* تقسيم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قابلة للتعمير، مستقبلية لتعمير، وأخرى غير قابلة للتعمير .

* الحفاظ على البيئة والتراث الثقافي والتاريخي.

* الحفاظ على النشاطات الفلاحية .

* تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة².

¹ وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، (أطروحة دكتوراه)، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2007، ص47.

² غواس حسينة، المرجع السابق، ص ص 16، 17.

4- أهمية المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير :

- تظهر أهمية هذا المخطط من خلال:

- (1) يعتبر وثيقة مرجعية لكل أعمال التدخل في العقار، وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية في الجهة المعدة له .
- (2) يحدد الاحتياجات العقارية و طبيعة الأملاك العقارية و طرق استعمالها تقاديا للنمو العشوائي لل عمران.
- (3) يسهل التوجيه والتحكم في التنمية.

ثانيا : مخطط شغل الأراضي

1-تعريفه:

هو الأداة الثانية للتعمير بعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، يحدد بصفة دقيقة حدود إستعمال الأرض و البناء، و يشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير¹. ينظم هذا المخطط المرسوم التنفيذي رقم (91/ 178) المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها².

إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي : يتم إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق :

- * مداولة من المجلس الشعبي البلدي³
- * قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإطلاع كل من رؤساء غرف التجارة و الفلاحة و رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يتم منح 15 يوما إبتداء من تاريخ استلام الرسالة للرد عن المشاركة في هذا المخطط ام لا.⁴

¹حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، ص99.

² المرسوم التنفيذي (91/ 178) المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج. ر عدد 26 المؤرخة في 1991/06/01

³ أنظر نص المادة (02) من المرسوم التنفيذي (91/178) ، المرجع السابق ، ص 979.

⁴ أنظر نص المادة (07) من المرسوم التنفيذي (91/178) ، المرجع السابق ، ص 980.

* تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي إلى الإدارات و المصالح العمومية التابعة للدولة، بمقتضى المادة (08) نفس المرسوم و تمنح لها آجال 60 يوما لإبداء رأيها و ملاحظاتها و يفسر سكوتها عن الرد بمثابة قبول مشروع المخطط، ويرسل هذا الأخير إلى الوالى للإبداء رأيه خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت المدة عد رأيه موافقة ثم يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور.¹

2- محتوى مخطط شغل الأراضي :

نصت على محتوى مخطط شغل الأراضي المادة (18) من المرسوم التنفيذي رقم (178/ 91) المؤرخ في 28 /05/ 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها و الذي يشمل الوثائق التالية:

أولا : مذكرة إيضاحية و تقديم

يثبت فيها ثلاثم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و برنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها فيشكل لائحة تنظيمية.

ثانيا: نظام

يحدد بالتفصيل حقوق البناء و كيفية إستخدام الأرض بالنسبة لكل منطقة و يضبط فيها الشكل الحضري أو العمراني و تحدد الشوارع و الإرتفاقات و الأحياء و الحد الأدنى و الأقصى للبناء المسموح به في المتر المربع و المتر المكعب للحجم و القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي إلى غير ذلك.

ثالثا : المستندات البيانية و المخططات الطبوغرافية و الخرائط

تبين الموقع، الطرق، الشبكات المختلفة و الإرتفاقات الموجودة، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها، وهي تجسيد تقني لما تضمنه النظام من قواعد و أحكام بمختلف المقاييس.

3- أهداف مخطط شغل الأراضي:

* تحديد القطاعات و المناطق المعنية بالبناء أو استعمال الأراضي .

¹أنظر نص المادة (17) من المرسوم التنفيذي (178/91)، المرجع السابق، ص 981.

- * تحديد الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به .
- * ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.
- * تحديد المساحة العمومية و المساحة الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية.
- * تحديد الشوارع و الأحياء و المناطق و المواقع التي يتعين حمايتها و إصلاحها .
- * تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها .
- * يحدد الارتفاقات.¹

4- أهمية مخطط شغل الأراضي:

- * يسمح بالتحكم في التعمير ومراقبته
- * تجسيد سياسة السكن والإسكان، وتنظيم الأطر الحضرية و إمتدادها.
- * المساهمة في ترقية المبادئ الديمقراطية من خلال كيفية إعداده وتبينه.
- * يعتبر أداة رئيسية لرسم السياسة العمرانية وضبطها في قالب تقنية.

الفرع الثاني/ الحماية القانونية بواسطة الشهادات والرخص في مجال التهيئة و التعمير

تتمكن الإدارة من القيام بمهمتها الرقابية القبليّة و البعدية، و الإشراف و التوجيه، و العلم بالوضعيات القانونية للعقارات المعنية، من خلال الشهادات و الرخص الخاصة بمجال التهيئة و التعمير، المتمثلة في شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة، هذه الشهادات والرخص و وضعها المشرع كوسائل حماية للعقارات من أي اعتداء ونظمها المرسوم التنفيذي رقم(19/15) المؤرخ في 2012/01/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، حيث سنتطرق إلى كل منهم في النقاط التالية.

أولا/ شهادة التعمير

هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية².

¹ بن معمر راجح ، قواعد وأليات التهيئة والتعمير في المجال الأراضي الفلاحية ، (مذكرة ماجستير) ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، 2014/2013 ، ص 35.

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع،الجزائر، د.ط،2000، ص130.

وتظهر أهمية شهادة التعمير¹ من خلال إحاطة الجمهور بالوضعية القانونية للقطعة الأرضية وبالرغم من الطابع الجوازي لهذه الشهادة القانونية للحصول عليها، إلا أن الواقع العملي يتطلب الحصول عليها، فمثلا تحدد عدد الطوابق المسموح بها في تلك القطعة الأرضية و عليه فهي تعبر عن الرقابة التي تمارسها الإدارة على استعمال الأفراد لممتلكاتهم و حقوقهم العينية على العقار بالبناء عليه².

ثانيا/ رخصة التجزئة

هي عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية³، حيث لا تطلب رخصة التجزئة في العقارات الفلاحية. يقدم طلب التجزئة⁴ من المالك أو موكله، مرفوقا بنسخة من العقد أو التوكيل، كما يجوز أن يقدمه الحائز بإعتباره حائز لسند مشهر وله أن يتصرف كالمالك الحقيقي، و يودع الطلب في 05 نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويبلغ قرار رخصة التجزئة خلال شهرين من تاريخ إيداع الطلب عندما يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، و خلال 3 أشهر في الحالات الأخرى، و لا تسلم هذه الرخصة إلا إذا كانت موافقة لمخطط شغل الأراضي أو مطابقة لشهادة التعمير، إذ تعد رخصة التجزئة مشروع بناء فعلى المستفيد من الرخصة احترام مقتضيات أحكام البناء⁵.

ثالثا/ شهادة التقسيم

هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبينة إلى قسمين أو عدة أقسام⁶، يودع الطلب⁷ و الوثائق المرفقة به⁸ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في 5 نسخ تبلغ هذه الشهادة

¹أنظر الملحق رقم (02).

² بن عزة الصادق ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، (مذكرة ماجستير)، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة، 2011/ 2012، ص124.

³أنظر المادة (07) من المرسوم التنفيذي (19/15) ، المرجع السابق ، ص7.

⁴أنظر الملحق رقم(03).

⁵غواس حسينة، المرجع السابق، ص96.

⁶حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص102.

⁷أنظر الملحق رقم(04).

⁸ أنظر المادة (35) من المرسوم التنفيذي (19/15) ، المرجع السابق ، ص12.

خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، وتحدد مدة صلاحيتها بثلاث سنوات من تاريخ تبليغها و تختلف شهادة التقسيم على رخصة التجزئة بما يلي:

* رخصة التقسيم تخص تقسيم العقارات المبنية، أما رخصة التجزئة تخص القطع الأرضية غير المبنية.

* رخصة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو ارتفاعات العقار، أما رخصة التجزئة فالقصد منها إنجاز بنايات جديدة¹

رابعاً: رخصة البناء

هي وسيلة استخدمها المشرع لسيط رقابة الإدارة على المجال العمراني، بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أو التعلية أو إعادة البناء... الخ، أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة البناء² تبيح له ذلك، و ذلك لمراقبة مدى تطابق أعمال البناء للقانون.

خامساً: شهادة المطابقة

وهي وثيقة تثبت إنهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة بناء، طبق لمخطط مصادق عليه سلفاً من طرف نفس السلطة التي سلمت له رخصة البناء، و يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل 30 يوماً إبتداءً من تاريخ الإنهاء من الأشغال تصريحاً يشهد على الإنتهاء من أشغال البناء، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة³ في أجل 8 أيام إبتداءً من تاريخ الخروج لإثبات المطابقة⁴، تعد شهادة المطابقة رقابة لاحقة على عملية البناء.

الفرع الثالث: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الحد من آثار البناء الفوضوي على الإستثمار العقاري

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين قانوناً زيارة كل البنايات في طور الإنجاز و معاينتها و طلب الوثائق الخاصة بالبناء، و الإطلاع عليها من أجل التأكد من مدى احترام أصحابها لقانون التهيئة و التعمير و معاينة المخالفات إن وجدت و تحرير

¹ بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 126.

² أنظر الملحق رقم (05).

³ أنظر الملحق رقم (6).

⁴ أنظر المادة (69) من المرسوم التنفيذي (19/15)، المرجع السابق، ص 20.

المحاضر بشأنها، وإزاء ذلك حدد قانون التهيئة والتعمير لسنة 2004 سلطات للإدارة لمواجهة مختلف المخالفات العمرانية¹ حسب الحالة وذلك كما يلي:

* البناء بدون رخصة

يكون للإدارة المختصة مباشرة عملية هدم البناء دون اللجوء إلى القضاء، بإتباع إجراءات نصّ عليها القانون و ذلك بتحرير محضر² من أحد الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة وإرساله إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتجاوز 72 ساعة وبناءا عليه يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم³ خلال 8 أيام من استلام محضر المخالفة، وكمثال على ذلك شهد حي 320 مسكن ببلدية بركة في ولاية باتنة يوم 2015/02/11 عملية هدم لأساسيات بناءات فوضوية، كانت مشيدة من طرف بعض المواطنين، حيث تم تسخير القوة العمومية⁴ لإنجاز هذه المهمة قصد استعادة القطع الأرضية التي تملكها الدولة بعدما تم نهبها من طرف مافيا العقار، العملية جرت بمحاذاة مقر محطة البرية الجديدة، وقد صرح نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن العقار المستغل كان محل نزاع بين وكالة عقارية وبعض المواطنين مما استغلوا تلك القطع الأرضية لإنجاز أساسات لبناءات قصد استغلالها مستقبلا، وحسب المسؤول ذاته فإن تلك المساحات برمجت فيها إنجاز مؤسسة تربية ستكون على الأرجح ثانوية لإنهاء العجز المسجل في التّأطير البيداغوجي لفائدة تلاميذ البلدية، كما صرح أن مصالح البلدية باتت تعاني بسبب عدم توفر العقار لإنجاز مختلف المرافق العمومية والخدماتية، وكذا المشاريع التي يأمل المجلس الشعبي البلدي تنفيذها أين يصطدم المسؤولون بمشاكل وعراقيل تخص العقار وغالبا ما تقع نزاعات تتطور إلى مشاكل تعيق تنمية المنطقة والقضاء على مختلف الأزمات التي يعاني منها المواطنين خاصة المشاريع المتعلقة ببناء السكنات والمؤسسات التربوية و التهيئة الحضرية، كما أشار نفس المسؤول إلى أن البلدية قد قامت بعمليات هدم منذ فترة.

¹نظر نص المادتين (06) و (08) من القانون (05/04) ، المرجع السابق ، ص5.

²انظر نص المادة (12) من القانون (05/04) ، المرجع السابق ، ص6.

³انظر الملحق رقم (7).

⁴انظر نص المادة (09) من القانون (05/04) ، المرجع السابق ، ص5.

*** عدم مطابقة البناء للرخصة**

يتعين على العون المختص في حالة مخالفة البناء للرخصة أن يحزر محضر و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة و نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، و هنا تبدأ الحماية القضائية للعقار من البناء الفوضوي¹.

المطلب الثاني**الحماية القضائية**

بالرغم من أن الإدارة المختصة هي التي تتواجد في الخط الأمامي في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي قبل القضاء، فهذا لا يعني أن كل جهة تعمل في إطار مستقل عن الآخر، بل أن العمل يتم على فكرة التوازن في شكل يؤدي إلى سد ثغرات نشأة وانتشار ظاهرة البناء الفوضوي، حيث يتم التصدي القضائي لهذه الظاهرة، على ثلاث جبهات وهي القضاء المدني والقضاء الإداري، والقضاء الجزائي، وفيما يلي سنتطرق إلى كل منهم في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: حماية القضاء المدني والإداري

يهدف قانون التهيئة والتعمير إلى المنفعة العامة، إلا أنه يعترف للخواص بإمكانية إختيار الطعن أمام القاضي المدني لتصليح الضرر الناتج عن خرق أحكام قانون التعمير، و بما أن رخصة البناء قرار إداري فإنه من الطبيعي أن النزاع يختص به القاضي الإداري، ولهذا سنتطرق إلى حماية هذين النوعين من القضاء في النقطتين التاليين:

أولاً: حماية القاضي المدني

يتم التصدي لظاهرة البناء الفوضوي من طرف القضاء المدني من خلال إختصاصه المنعقد في جانب من الجوانب المتصلة بقانون التهيئة و التعمير، عندما يكون النزاع بين أشخاص القانون الخاص، على أساس تجاوز أحدهم في البناء للحدود المقررة في الرخصة الممنوحة له والاعتداء بها على الملكية أو الحيازة القانونية لجاره²، بحيث ترفع دعوى مدنية من قبل المتضرر وفي هذا الصدد نقول أن الدعوى التي تحمي الملكية في القانون المدني ثلاث:

¹عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مجلة الإجتهد القضائي، جامعة بسكرة، العدد السادس ، 2009، ص37.

²غواس حسينة، المرجع السابق، ص138.

1- دعوى الاستحقاق: وهي الدعوى التي يرفعها المالك للمطالبة بإسترداد ملكيته التي تكون تحت يد الغير بعدما إنتزعتها عنوة أو خلسة.

2- دعوى منع التعرض: وهي الدعوى التي يرفعها المالك للعقار ضد كل شخص يتعرض له في ملكيته يطلب إيقاف أو منع هذا التعرض.

3- دعوى وقف الأعمال: ترفع هذه الدعوى لمنع إعتداء مستقبلي أي لايقصد من منع تعرض حاصل و إنما درء حصوله في المستقبل، وتجدر الإشارة إلى أن هذه الدعاوى تقابلها ثلاث دعاوى تهدف إلى حماية الحيابة¹.

و تكون شروط الدعوى المدنية في هذا المجال هي نفس الشروط العامة لأي دعوى مدنية ولكن مع بعض الخصوصيات المتمثلة في:

* **الفعل الضار:** وهو وجود أشغال بناء أو بناية تخالف قواعد التهيئة و التعمير أدت بأضرار للغير بصفة مباشرة.

* **الضرر:** إثبات أن المخالفة قد نتج عنها ضرر.

* **العلاقة السببية:** يجب أن تكون هناك علاقة سببية بين الفعل الضار وهو وجود بناية فوضوية والضرر الذي يعاني منه الغير بصفة شخصية، كحجب التهوية نتيجة زيادة طابق علوي، ففي حالة توافر الشروط الثلاث لصحة تأسيس الدعوى المدنية فإن القاضي المدني يحكم إما بتصحيح عيني بإجراء الهدم²، أو مطابقة أو إعادة الأماكن إلى ما كانت عليه من قبل³، أو بالتعويض.

كما يأمر قاضي الأمور المستعجلة بوقف الأشغال مؤقتا إذا لاحظ أن الأمر لا يمكن تداركه لاحقا إذا تواصلت الأشغال، كما ينظر قاضي الموضوع المدني في المنازعات المتعلقة بالبناء بدون رخصة أو تجاوز الرخصة بنا على المواد (778) إلى (990) من القانون المدني.

ثانيا/ حماية القاضي الإداري

كما سبق ذكره فإنه يمنع على الإدارة في حالة البناء الفوضوي و الغير مطابق لرخصة البناء التنفيذ المباشر لعملية الهدم كان كلي أو جزئي، إذا لابد من الإتصال

¹طلبة ليلى ، الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع،الجزائر، د.ط ، 2010 ، ص ص 94،95.

² أنظر نص المادة (173) من القانون المدني.

³غري إبراهيم ، المرجع السابق، ص115.

بالجهات القضائية المختصة من طرف العون المؤهل ، إذ يلاحظ أن المشرع يبدي إهتمام كبير لعدم إضاعة الوقت بحيث أن رفع الدعوي من قبل الإدارة المختصة يتم وفق الطرق الإستعجالية بهدف الوصول إلى فاعلية أكبر¹.

و طبقا للقانون(07/94) يكون للقاضي الإستعجالي في حال اللجوء إليه إن يتحقق من إحترام الإجراءات و الاشكال المطلوبة في كل محضر يحرره الأعوان المؤهلون، ليقوم بتثبيت أمر توقيف الأشغال والأمر بتحقيق مطالبة الأماكن أو البنائيات لرخصة البناء أو الأمر بهدم البنائيات المخالفة للقانون وإعادة تخصص الأرضيات قصد إعادتها إلى حالتها الأولى.

الفرع الثاني/ حماية القاضي الجزائي

إن إنتهاك قواعد التهيئة والتعمير يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين بإعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص نظرا لكونها قواعد قانونية من النظام العام وجوهرية مقترنة بجزاء و لا يجوز الإتفاق على مخالفتها لأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية و إجتماعية و إقتصادية وثقافية تعلق على المصالح الفردية.

وعليه فإن القاضي الجزائي يلعب دورا مهما وحاسما في ردع وقمع الجرائم المتعلقة بالبناء والتعمير، فهو يتصل بالدعوى إثر متابعة عن طريق شكوى من الإدارة أو من كل من له مصلحة بما في ذلك الجمعيات التي أدرجت ضمن أهدافها حماية البيئة والعمران عن طريق الإدعاء المدني، حيث منح المشرع الأمر بمطابقة البناء للرخصة أو الأمر بهدمه جزئيا أو كليا بما يحقق مطابقة البناء مع ما تضمنته رخصة البناء² ، كما يتمتع القاضي الجزائي بدور هام في زجر المخالفات الواقعة على المناطق الساحلية ومناطق التوسع السياحي، حيث ورد في القانون رقم (02/02) المؤرخ في 05 /02/ 2002 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه جملة من الأحكام الجزائية ، و كذلك في القانون (03/01) المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار

¹ ككشكش نورة، المرجع السابق، ص55.

² غواس حسينة، المرجع السابق، ص136.

- ، كما وردت جملة من العقوبات الجزائية في القانون (15/08) المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها المتمثلة في:
- عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.
 - عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد.
 - شغل أو إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها.
 - عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة.
 - الإدلاء بتصريح كاذب متعلق بإتمام إنجاز الأشغال.
 - إستئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقته.
 - عدم الإيقاف الفوري للأشغال.
 - عدم إيداع طلب إتمام الإنجاز أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد
 - الربط المؤقت أو النهائي للبنائية الفوضوية بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.
- و بهذا يكون القانون (15/08) المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها قد وسع من دائرة التجريم ، حيث أصبحت تشمل فضلا عن - صاحب البناية - المقاول، المهندس المعماري ، المهندس الطبوغرافي ، شاغل البناية أو مستغلها ، عون المؤسسة المرخص بربط شبكات الإنتفاع ، وذلك حتي يكون للقاضي الجزائي دور الرقابة على كل هؤلاء.¹

1 عزاز ساعد ، مطابقة البناءات و إتمام انجازها طبقا للقانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، (مذكرة ماجستير) ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2013/2014 ، ص 85.

خاتمة

نخلص من خلال هذا البحث أن المشرّع الجزائري لم يبق مكتوف اليدين إزاء إنتشار البناء الفوضوي و توسعه على حساب الأوعية العقارية الموجهة للمشاريع الإستثمارية و ما يرتبه من أثار سلبية، إنما سعى لاستدراك النقائص الموجودة في النصوص القانونية بإصدار قواعد قانونية جديدة تعالج هذه المشكلة والتمثلة في مجموعة من البدائل القانونية منها:

قانون الترقية العقارية: حيث أنه بتاريخ 1986/03/04 أصدر المشرع القانون (07/86) المتعلق بالترقية وضبط القواعد الخاصة لحل مشكلة السكن، بيّنت المادة (02) منه أهداف الترقية العقارية الوطنية و تكيفها حسب الحاجة الإجتماعية في مجال السكن، وفي 1993/03/01 جاء المرسوم التشريعي (03/93) الذي يتعلق بالنشاط العقاري ليرفع احتكار الدولة في مجال إنجاز السكن و الاستفادة من قدرات القطاع الخاص و ألغت المادة (29) منه القانون (07/86) الذي بدأ قاصرا على مواكبة التطورات الحاصلة في ميدان السكن.

قانون التوجيه العقاري (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري: نص هذا القانون على هيئات خاصة تتولى تسيير المحافظة العقارية لكل بلدية، حيث بموجب المرسوم (405/90) المؤرخ في 1990 /12/22 المعدل والمتمم بالمرسوم (408/03) المؤرخ في 2003/12/05 تم النص على تحديد قواعد استحداث الوكالات المحلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لتفادي ما وقع من فوض في القانون المتعلق بالاحتياطات العقارية رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20.

- تشديد الرقابة نظرا لعدم كفاية وسائل الرقابة في القانون (29/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير تدخل المشرع بموجب المرسوم التشريعي رقم (07/94) المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس من أجل خلق آليات جيدة للرقابة، حيث دعم وسائل الرقابة بإنشاء جهاز شرطة مختصة في مجال العمران تساهم عن طريق المحاضر التي تحررها بسط الرقابة الإدارية.

- تعديل قانون التهيئة والتعمير: عدل المشرع القانون (25/90) والمرسوم (07/94) بموجب القانون رقم (05/04) المؤرخ في 2004/08/15 الذي وضع قواعد أكثر فعالية للرقابة القبلية والبعديّة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير والرخص والشهادات خاصة رخصة البناء التي تعتبر وسيلة رقابية قبلية وبعديّة لعملية البناء، حيث منح رئيس المجلس الشعبي البلدي دورا كبيرا في

محاربة البناء الفوضوي وذلك بفرض الزيارات الميدانية لمكان أشغال البناء ، و أعطى له سلطة إصدار قرار الهدم عند إثبات المخالفة لقانون التهيئة و التعمير بمحضر الإثبات الذي يحرره العون المؤهل قانونا الذي له حجة الإثبات وطبقا لنص المادة (76) منه أتاح للأعوان المؤهلين الاستعانة بالقوة العمومية عند الضرورة في تنفيذ المهام، حيث يصدر قرار الهدم دون اللجوء إلى القضاء وفقا للمادة(76 مكرر 4) من نفس القانون، حتى أن رفعت الدعوى فإنها لا تؤثر في سير عملية الهدم و لا توقف القرار كما كان للقضاء الإداري و المدني و الجزائي دور رقابي يقوم به من خلال مراقبة أعمال الإدارة التي قد تتعسف في منح الرخص و الشهادات وذلك برفع شكوى من طرف الإدارة أو الإدعاء المدني.

- كما اصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم (19/15) المؤرخ في 2015/01/01 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- حيث تجاوزت الرقابة إلى القطاعات المعمرة وغير المعمرة لتشمل القطاعات المحمية كالأراضي الفلاحية والساحلية والصناعية.

- التسوية القانونية طبقا للقانون(15/08) المؤرخ في 2008/07/20 : بعد صدور الأمر (01/85) المؤرخ في 1985/01/13 الذي يهدف إلى حماية الملكية العقارية، بمنع الأشخاص من البناء إلا بعد الحصول على رخصة البناء، و ذلك بتسوية أوضاع الشاغلين لعقارات اشتروها بعقود مخالفه للقانون ثم صدر المرسوم التشريعي رقم (12/85) المؤرخ في 1985/08/13 ليحدد شروط تسوية هذه الأوضاع إلا أن هذين النصين لم يأتيا بحل جذري لمشكل البناء الفوضوي، لذلك صدر القانون (15/08) الذي يهدف إلى تحديد قواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها، بوضع حد لحالات عدم إنهاء البناء، وذلك من خلال إستحداث أجالا لتنفيذ رخص البناء، و إستحداث أدوات تعميم جديدة مثل رخصة إنهاء الأشغال وإستحداث عقود تعميم جديدة سميت بوثائق تحقيق المطابقة مثل رخصة البناء على سبيل التسوية ، وستطرد القانون في نهايته بتشديد العقوبات المتمثلة في الغرامات على المخالفين ومن ثم الوصول إلى المعالجة الشاملة للمشكل بدل الإزالة التي تمس بالأمن العام.

وعلى الرغم من صرامة النظام القانوني لتصدى لظاهرة البناء الفوضوي و تأثيرها على الإستثمار العقاري إلا أنها تتخللها بعض النقائص المتمثلة في:

- التطبيق الميداني لقواعد التهيئة والتعمير لا يزل محدودا حيث يتزايد البناء الفوضوي يوميا وعلى مرأى السلطات المختصة دون أي تدخل منها.
- إعداد المخططات العمرانية يتم دون الإعتماد على الخصائص و المقومات المعمارية مما يصعب تطبيقها على أرض الواقع وعدم تفعيل آلية التشاور بإستثناء أصحاب الأراضي الواقعة في المحيط العمراني وكل الفاعلين في البناء والتعمير بهدف إثراء جوانب الدراسة للمخططات.
- التعسف الإداري و البيروقراطية من الإدارة المختصة خاصة في منح رخصة البناء وضعف الرقابة من طرفها.
- عدم إحترام الإدارة لمقتضيات المصلحة العامة و لإحكام التشريع العمراني فهي أول خارق للقانون بعدم قيامها بدورها الرقابي القبلي و البعدي لأسباب سياسية و إنتخابية وعدم منح الرخصة في أجالها القانونية.
- تباطؤ الحسم لتزاعات من طرف الجهات القضائية المختصة وهذا راجع إلى إجراءات التقاضي الطويلة.
- لم يفح القانون (15/08) في تحقيق أهدافه التي جاء من أجلها بدليل أن حصيلة تطبيقه لم تتجاوز نسبة 3% للخواص و 8% بالنسبة للبنائيات العمومية ويرجع ذلك إلى عدم إعلام و تحسيس المواطن بأهمية عملية التسوية، و تأخر صدور المراسيم القانونية التطبيقية به والتعليمات تبسيط الإجراءات وتخفيف الملف المطلوب لتسوية منها التعليمات الوزارية المشتركة رقم (04) المؤرخة في 2012/12/06.
- مما سبق ذكره يتضح أن المنظومة القانونية التي وضعها المشرع لتصدي لظاهرة البناء الفوضوي وتأثيرها على الإستثمار العقاري لم تتمكن من القضاء على هذه الظاهرة لعدم فعالية تطبيقها على أرض الواقع، إذ نجد العديد من قرارات الهدم التي تصدرها الإدارة المختصة في كل أنحاء الوطن دون تنفيذ العديد منها وبالتالي نقترح التوصيات التالية:
- تكريس مبدأ العدالة والشفافية والنزاهة في تطبيق القانون.
- العمل على إصدار قوانين أكثر صرامة وردع لمنع مخالفة القوانين والتشريعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

- إيجاد البديل من الوحدات السكنية الملائمة وفق مخططات عمرانية ديمقراطية ملائمة وهذا يتطلب مراجعة آليات السكن الإجتماعي الموجه لمحدودي الدخل وذلك من خلال إنشاء التخصيصات لأن أكبر أسباب لانتشار ونشوء البناء الفوضوي هو أزمة السكن.
- تفعيل دور رخصة البناء لحماية العقار من كل إعتداء.
- تسهيل إجراءات الحصول على الرخص والشهادات خاصة رخصة البناء.
- ضرورة وقوف المجتمع المدني جمعيات الأحياء إلى جانب الإدارة المختصة للمساهمة في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي وأثارها.
- تفعيل دور القضاء من خلال الزيادة في ردع المخالفين لقوانين البناء والتعمير بتوسيع المسؤولية الجنائية خاصة البناء وذلك بتعديل صياغة الفقرة الثانية(2) من المادة 77 من القانون (29/90) و ذلك بإضافة البنائين لمحتوى المادة.
- تقليص أجال منح الرخص والشهادات وتبسيط إجراءات وتقليص الوثائق المطلوبة لمنح الرخص.
- إعلام كل البلديات ومديريات التعمير والبناء بكل المستجدات المستحدثة بنقل وتحويل الملكية العقارية التي تتم بين الأفراد الطبيعيين و الاعتباريين.
- الإسراع بإتمام عملية المسح للأراضي التي تمكن من تحديد الأصناف القانونية المختلفة للأراضي من أملاك عامة أو خاصة.
- تدعيم عمل شرطة العمران لان مراقبة تزايد البناءات الفوضوية يتطلب عملا جبارا وكما بشريا وماديا ومنحهم سلطة أمر وقف الأشغال غير المطابقة وهدم البناء دون اللجوء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- تفعيل لجان الحي باعتبارها الأقرب للحي وسكانه لمعرفة خباياه ومعرفة كل مخالفة بناء والتبليغ عنها.
- القضاء على التعسف الإداري المتمثل في رفض منح الرخص دون وجه حق أو التماطل في الرد من غير مبرر.
- الإهتمام بالجانب التّحسيسي من طرف الهيئات الفاعلة في المجتمع لدعم جهود الإدارة المختصة لإحترام قانون التهيئة والتعمير.

- توسيع الحماية القانونية للأعوان المؤهلين لمراقبة البناءات وذلك لما يتعرضوا له من مضايقات أثناء أداء أعمالهم.
- خلق آليات عليا لرقابة المكلفين بتنفيذ قوانين التهيئة والتعمير ومحاربة البناء الفوضوي ومتابعتهم لأنه في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي و إمتناع الوالي عن التنفيذ من يتحمل المسؤولية.
- الإهتمام بالريف إقتصاديا و إجتماعيا حتى لا يلجأ مواطنون الريف إلى المدن للبحث عن العمل والسكن باللجوء إلى البناء الفوضوي.

الملحق رقم: 01 / شكوى من ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى وكيل الجمهورية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

.....في:

وزارة السكن والعمران والمدينة
ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية.....
المديرية العامة
خلية الشؤون القانونية والمنازعات
الرقم: .../ 2014

محكمة.....
السيد: وكيل الجمهورية المحترم

شكوى

لفائدة: ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية..... مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري
الكائن مقرها بحي..... ممثلا في شخص مديرها العام
"شاكى"
ضد: المسكن رقم:..... عمارة:..... حي:.....
السيد: وكيل الجمهورية المحترم
بعد أداء واجب التحية والإحترام

يتشرف الشاكي المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري..... أن يرفع هذه الشكوى
موضحا لكم مايلى: حيث أن الشاكي أجر المسكن رقم:..... عمارة:..... حي:..... بلدية:
بموجب عقد إيجار رقم:..... بتاريخ:..... إلى المشكو منه (عقد الإيجار ن.1)
حيث أثناء الزيارة الدورية التقديرية لأعوان الصيانة والمحافظة على الحظيرة لحي.....
تبين بأن شاغل المسكن رقم:..... عمارة:..... المشكو منه.....
قام بأشغال بناء على المسكن المذكور وقام بإخراج بقايا مواد البناء من الحجارة والحصى
والرمل وأكياس أسمنت في مدخل العمارة أين سبب إزعاج كبير في العمارة والحي، ورغم
المحاولات الودية لأعوان الديوان لعدوله عن هذا التصرف لآكن بقيت دون أثر يذكر
حيث أن المشكو منه لم يقدم ترخيص بالبناء ويخالف بذلك المادة: 07 من عقد الإيجار.

لهذه الأسباب

يلتمس الشاكي من السيد وكيل الجمهورية المحترم التدخل في الموضوع ومتابعة المشكو منه
بما نسب إليه من وقائع

الشاكي

الوثائق المرفقة:

- نسخة من عقد الإيجار م.1

الملاحق رقم: 02/قرار يتضمن شهادة التعمير

| | | |
|---|--|--|
| 35 | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| في | ولاية : ..... | ..... |
| | دائرة : ..... | ..... |
| | بلدية : ..... | ..... |
| | مصلحة : ..... | ..... |
| قرار يتضمن شهادة التعمير | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها) | | |
| رقم..... | المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... | |
| إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : | | |
| نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ..... | | |
| من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)..... | | |
| الساكن(ة) بـ | | |
| بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ : | | |
| بمقتضى...../..... | | |
| وبمقتضى..... | | |
| وبمقتضى..... | | |
| يقرر ما يأتي : | | |
| المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....و/أو القواعد العامة للتعمير. | | |
| المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية : | | |
| معامل شغل الأراضي (COS) : | | |
| معامل مساحة البناء على الأرض (CES) : | | |
| الارتفاع الأقصى : | | |
| المواصفات الأخرى : | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه). | | |
| رئيس المجلس الشعبي البلدي | | |

الملحق رقم: 03 / قرار يتضمن رخصة التجزئة

31

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
 ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ : / أو وزير السكن والعمران والمدينة :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكن (ة) بـ :
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
 بتحضير عقود التعمير.
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
 للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
 - إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف
 مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
 إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة
 أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم
 الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لكان
 التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة
 التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

الملحق رقم: 04 / قرار يتضمن شهادة التقسيم

| | | |
|--|--|----|
| 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 32 |
|--|--|----|

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم:

المجلس الشعبي البلدي لبلدية:

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)

الساكن(ة) بـ

بخصوص أشغال :

بمقتضى:

وبمقتضى:

وبمقتضى القرار رقم:, المؤرخ في:, والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد:, بتاريخ:

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

.....

.....

.....

.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

.....

.....

.....

.....

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

| | | |
|--|--|--|
| 29 | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| في | ولاية : | دايرة : |
| | بلدية : | مصلحة : |
| قرار يتضمن رخصة البناء | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها) | | |
| رقم..... | المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... | ولاية..... |
| إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة : | | |
| نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ..... | | |
| من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)..... | | |
| الساكن (ة) بـ..... | | |
| بخصوص أشغال..... | | |
| بمقتضى..... | | |
| وبمقتضى..... | | |
| وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، | | |
| وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ..... | | |
| يقرر ما يأتي : | | |
| المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز..... | | |
| المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :..... | | |
| المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي..... | | |
| المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه. | | |
| المادة 5 : تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1). | | |
| المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى. | | |
| المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق. | | |
| المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار. | | |
| المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير. | | |
| المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية. | | |
| رئيس المجلس الشعبي البلدي/ الوالي/ وزير السكن والعمران والمدينة | | |

| | | |
|--|--|---------------|
| 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 34 |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : | دائرة : | بلدية : |
| ..... | ..... | مصلحة : |
| قرار يتضمن شهادة المطابقة | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها) | | |
| رقم..... | المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... | |
| إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : | | |
| نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ..... | | |
| من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)..... | | |
| السكن(ة) ب..... | | |
| بخصوص أشغال :..... | | |
| بمقتضى..... | | |
| وبمقتضى..... | | |
| وبمقتضى..... | | |
| وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ..... | | |
| وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ..... | | |
| بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات : | | |
| وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء | | |
| تحت رقم بتاريخ..... | | |
| يقرر ما يأتي : | | |
| المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبنية : | | |
| | | |
| | | |
| المادة 2 : تتكون البنية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي : | | |
| ..... | / 1 | |
| ..... | / 2 | |
| ..... | / 3 | |
| ..... | / 4 | |
| ..... | / 5 | |
| ..... | / 6 | |
| ..... | / 7 | |
| ..... | / 8 | |
| ..... | / 9 | |
| رئيس المجلس الشعبي البلدي | | |

الملحق رقم: 07 /قرار هدم بناء غير مرخص

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
 دائرة
 بلدية

في :

قرار رقم : /.....

يتضمن هدم بناء غير مرخص

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بناء على القانون رقم : 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.

- بناء على القانون رقم : 30/90 المؤرخ في 1990/12/10 المعدل و المتمم بالقانون رقم : 14/08 المؤرخ في : 2008/07/20 المتضمن للأموال الوطنية.

- بمقتضى القانون رقم : 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، خاصة المادة 76 مكرر 4.

- بمقتضى المرسوم التشريعي رقم : 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتضمن شروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.

- بناء على المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة، و شهادة التقسيم ، و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 81/ 267 المؤرخ في 1981/10/10 المتعلق بوظائف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- بناء على الاعذار رقم: 432 بتاريخ في 2013/06/17 و المتضمن التوقيف الفوري لعملية بناء بدون ترخيص.

- بناء على أمر بتوقيف الأشغال رقم: المؤرخ في و المتضمن التوقيف الفوري لعملية الأشغال المنجزة.

- بناء على تقرير خلية تقصي و معاينة مخالفات قواعد البناء و التعمير ليوم

- بناء على المعاينة الميدانية من طرف مصالح بتاريخ تأكد لنا أن المعني متمادي في عملية البناء.

و باقتراح من الأمين العام للبلدية

يقرر

المادة الأولى : يهدم البناء الذي أقامه السيد : دون ترخيص و المتواجد بحي خلال مدة 48 ساعة الممولة لتبليغ هذا القرار و إلا فان البلدية تقوم بإزالة هذا البناء بوسائلها و على حساب المعني.

المادة الثانية : يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية و رئيس مصلحة شرطة العمران و البيئة لبلدية بتنفيذ هذا القرار كل في حدود اختصاصه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المراجع

أولا / الكتب

- 1- بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية ، دارهومة، للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2006.
- 2- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع ، الجزائر، الطبعة الثالثة ، 2009 .
- 3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع، الجزائر، د.ط ، 2004 .
- 4- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع ، الجزائر، د.ط ، 2003 .
- 5- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، الطبعة الاولى ، 2006.
- 6- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ،الجزائر، د.ط ، 2000.
- 7- دليمي عبد الحميد ، دراسة لواقع الأحياء القصدية ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، د.ط ، 2007.
- 8- طلبة ليلي ، الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، د.ط ، 2010.
- 9- عجة الجيلاني، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر د.ط ، 2005.
- 10 - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2009.
- 11- فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، الطبعة الثالثة ، 2008 .
- 12- السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 8، منشورات

الحلبي الحقوقية ، لبنان، الطبعة الثالثة، 1998.
13- لكحل أحمد ، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، د.ط ، 2014.

ثانيا / النصوص القانونية 1/ القوانين

- 1- القانون رقم (02/82) المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، ج.ر عدد 6 المؤرخة في 09/02/1982.
- 2- القانون رقم (18/83) المؤرخ في 16/08/1983 الذي يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر عدد 34 المؤرخة في 16/08/1983 .
- 3- القانون رقم (12/84) المؤرخ في 23/07/1984 المتعلق بالنظام العام للغابات ، ج.ر عدد 26 المؤرخة في 26/06/1984.
- 4- القانون رقم (19/87) المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج.ر عدد 50 المؤرخة في 09/12/1987.
- 5- القانون رقم (02/97) المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، ج.ر عدد 89 المؤرخة في 31/12/1997 .
- 6- القانون (29/90) المؤرخ في 01/10/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المعدل و المتمم ، ج.ر عدد 52 ، المؤرخة في 02/12/1990.
- 7- القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، ج.ر عدد 49 المؤرخة في 18/11/1990 ، المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 ، ج.ر عدد 55 المؤرخة في 27/09/1995.
- 8- القانون رقم (30/90) المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج.ر عدد 52 المؤرخة في 02/12/1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم (14/08) المؤرخ في 20/07/2008 ، ج.ر 44 المؤرخة في 03/08/2008.

- 9- القانون رقم (02/02) المؤرخ في 05/02/2005 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه ، ج.ر عدد 10 المؤرخة في 12/02/2002.
- 10- القانون (03/03) المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، ج.ر عدد 11 المؤرخة في 19/02/2003
- 11- القانون (05/04) المؤرخ في 14/08/2004، المعدل و المتمم للقانون (29/90) المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج.ر، عدد 51 المؤرخة في 14/08/2004.
- 12- القانون رقم (09/08) المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، ج.ر عدد 21 ، 2008.
- 13- القانون رقم (15/08) المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها ، ج.ر عدد 44 المؤرخة في 20/08/2008.
- 14- القانون رقم 06/12 المؤرخ في 12/01/2012 المعدل والمتمم والمتعلق بالجمعيات ، ج.ر عدد 2 ، 2012.

2/ الأوامر

- 1- الأمر رقم (73/71) المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بقانون الثورة الزراعية ، ج.ر عدد 97 ، 1971.
- 2- الأمر رقم (26/74) المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالإحتياطات العقارية ، ج.ر عدد 19 المؤرخة في 05/03/1974.
- 3- الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، ج.ر عدد 52 ، 1975.
- 4- الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني.
- 5- الأمر رقم (03/01) المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار ، ج.ر عدد 47 المؤرخة 22/08/2001.
- 6- الأمر (08/06) المؤرخ في 15/06/2006 ، ج.ر عدد 47 المؤرخة 19/07/2006 ، المعدل والمتمم للأمر رقم (03/01) المتعلق بتطوير الإستثمار.

7-الأمر رقم (11/06) المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، ج. ر. عدد 53 المؤرخة في 2006/08/30.

3/ المراسيم

1-المرسوم التنفيذي رقم (45/73) المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، ج.ر. عدد 20 المؤرخة في 1973/03/09.

2-المرسوم التنفيذي رقم (51/89) المؤرخ في 1989/04/18 المحدد لكفيات تطبيق المادة (29) من القانون رقم (19/87) المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج.ر. عدد 50 المؤرخة في 1987/12/09.

3-المرسوم التنفيذي رقم (175/91) المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، ج.ر. عدد 26 المؤرخة في 1991/06/01.

4-المرسوم التنفيذي رقم (177/91) المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوسائل المتعلقة به المعدل والمتمم ، ج.ر. عدد 26 المؤرخة في 1991/06/01.

5-المرسوم التنفيذي رقم (178/ 91) المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج. ر. عدد 26 المؤرخة في 1991/06/01.

6-المرسوم التشريعي رقم (12/93) المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الإستثمار ، ج.ر. عدد 64 ، 1993.

7-للمرسوم التنفيذي رقم (321/ 94) المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن تطبيق احكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم (12/93) المؤرخ في 1993/10/5 و المتعلق بترقية الاستثمار و يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها ، ج.ر. عدد 67 ، 1994.

8-للمرسوم التنفيذي رقم (321/ 94) المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن تطبيق احكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم (12/93) المؤرخ في 1993/10/5 و المتعلق بترقية

- الاستثمار و يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها ، ج.ر عدد 67 ، 1994.
- 9- للمرسوم التنفيذي (94/ 322) المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار ، ج.ر عدد 67 ، 1994.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم (07/119) المؤرخ في 23/04/2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي ، ج.ر عدد 27 المؤرخه في 25/04/2007.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم (15/19) المؤرخ في 25/01/2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، عدد 7 المؤرخة في 12/02/2015 .
- 12- المرسوم التشريعي (93/12) المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الإستثمار ، ج.ر عدد 64 ، 1993.

ثالثا / الرسائل الجامعية

1/ أطروحات الدكتوراه

- 1- باي يزيد عربي ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، (أطروحة دكتوراه) ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة ، 2014/2015.
- 2- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، (أطروحة دكتوراه) ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة، 2004.
- 3- مصطفى عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، (أطروحة دكتوراه) ، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2، 2013.
- 4- وناس يحي، الأليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، (أطروحة دكتوراه)، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2007.

5-منجحي مخلوف ، الجانب القانوني لاستثمار المؤسسات الاقتصادية في النوادي الرياضية المحترفة لكرة القدم - الجزائر - ، (أطروحة دكتوراه) ، معهد التربية البدنية و الرياضية ، جامعة الجزائر 03 ، 2015/2014 .

2/مذكرات الماجستير

1-بن معمر رابح ، قواعد وأليات التهيئة والتعمير في المجال الأراضى الفلاحية ، (مذكرة ماجستير) ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2014/2013 .

2-بن عزة الصادق ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ،(مذكرة ماجستير) ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة ، 2012/ 2011 .

3-بيدي مدني، دور الاعتماد التجاري في التنمية الفلاحية بالجزائر ، (مذكرة ماجستير) ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، 2009-2008 .

4-تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، (مذكرة ماجستير) ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2009/2008 .

5-خالدي أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة و المقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري،(مذكرة ماجستير)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، 2014/2013 .

6-دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري ،(مذكرة ماجستير) ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة، ب ت .

7-سارة محمد، الاستثمار الأجنبي في الجزائر،(مذكرة ماجستير) ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قسنطينة ، 2009/2010 .

8-شريدي ياسمين ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، (مذكرة ماجستير) ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2008/2007 .

- 9-عزاز ساعد ، مطابقة البناءات وإتمام إنجازها طبقا للقانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ،(مذكرة ماجستير) كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 1 ، 2013/2014 .
- 10-العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر ،(مذكرة ماجستير) ، معهد العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر 03 ،2012.
- 11-غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، (مذكرة ماجستير) ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر [1] ،2011/2012.
- 12- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، (مذكرة ماجستير) ، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2004/2005.
- 13- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير " رخصة البناء نموذجا "، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تلمسان ،2011/ 2012.
- 13- مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، (مذكرة ماجستير) ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، باتنة ، 2011/2012.
- 14-مشنان فوزي ، البناء الفوضوي و مشكلة التنمية العمرانية ، (مذكرة ماجستير) ، كلية العلوم الانسانية و العلوم الاجتماعية، جامعة قسنطينة ، 2008/2009 .
- 15-منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي ،(مذكرة ماجستير) ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013 .

3/ مذكرات الماستر:

- 1- سوامية سمية،بسكري ابتسام، تسوية البناءات غير شرعية في ظل القانون 15/08،(مذكرة ماستر) ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قلمة ،2013/2014.
- 2- كشكش نورة، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي، (مذكرة ماستر) ، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، 2013/2014.

- 3- مهري اميرة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة بالتشريع الجزائري ، (مذكرة ماستر) ،كلية الحقوق ، جامعة بسكرة ، 2015/2014
- 4- لقدوعي اسماعيل، البناء الفوضوي في الجزائر [من وجهة نظر قانونية]، مذكرة نهاية التكوين قضاة ، مدرسة عليا للقضاء دفعة 16 ، الجزائر، 2008/2005.

رابعاً / المجالات

- 1- بن حمودة محبوب، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي ، مجلة الباحث، جامعة الجزائر، العدد الخامس ، ب ت.
- 2- بن سالم خيرة، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة، مجلة الفقه والقانون، العدد السابع و العشرون ، جانفي، 2015.
- 3- حبة عفاف ، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، جامعة بسكرة ،العدد السادس، ب ت.
- 4- حجازي محمد ، إشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر،مجلة الواحات و الدراسات، جامعة معسكر، العدد السادس عشر، 2012.
- 5- حمدي مريم، الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر بين التحفيز القانوني والواقع المعيق،مجلة المفكر،جامعة المسلية،العدد العاشر،ب ت.
- 6- عزري الزين، اجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث ، ب ت.
- 7- عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الإجتهد القضائي، جامعة بسكرة، العدد السادس، 2009.
- 8- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة بسكرة، العدد الثامن، جوان، 2005.
- 9- سعدي يحي ، مساهمة قطاع السياحة في تحقيق التنمية الاقتصادية-حالة الجزائر - ،مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة، جامعة المسيلة، العدد السادس و الثلاثون،2013.
- 10- مزياني فريده ، دور الجماعات المحلية في مجال الاستثمار،مجلة الاجتهاد القضائي،جامعة باتنة،العددالسادس،2009.

11-منصوري زين، واقع وأفاق سياسة الإستثمار في الجزائر، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا،جامعة الشلف، العدد الثاني ،ب ت.

خامسا / الملتقيات

1- أقلولي، أولد رابح صافية، علاقة المجلس الوطني للإستثمار بالأجهزة المكلفة بتنظيم العقار الصناعي، من أعمال الملتقى الوطني "الإستثمار العقاري في الجزائر يومي 11و12 ديسمبر 2013"، جامعة الوادي ، غير منشور.

2- بن طيبة صونية ، إستراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري،من أعمال الملتقى الوطني " الإستثمار العقاري في الجزائر يومي 11و12 ديسمبر 2013"، جامعة الوادي ، غير منشور.

3- بن عشي حفصية، بن عشي حسين ، بيئة الاستثمار العقاري في الجزائر، من أعمال الملتقى الوطني " الإستثمار العقاري في الجزائر يومي 11و12ديسمبر 2013" ، جامعة الوادي ،غير منشور.

4-صبايحي ربيعة ، شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر، من أعمال الملتقى الوطني "الإستثمار العقاري في الجزائر يومي 11 و 12 ديسمبر 2013"، جامعة الوادي، غير منشور.

5-عزري الزين، رخصة البناء وحماية البيئة في التشريع الجزائري، من أعمال الملتقى الدولي حول التنمية المستدامة أيام 03/04/05 ديسمبر، جامعة تونس 2009.

6- كادم صافية، الجانب الإجرائي لتسوية منازعات الاستثمار العقاري، من أعمال الملتقى الوطني "الإستثمار العقاري في الجزائر يومي 11 و 12 ديسمبر 2013" ، جامعة الوادي ،غير منشور

7- لعماري وليد، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و دورها في الاستثمار العقاري، من أعمال الملتقى الوطني "الإستثمار العقاري في الجزائر يومي 11و12 ديسمبر 2013"، جامعة الوادي ، غير منشور.

8- نعيمة فوزي ، النظام القانوني للإستثمار في الجزائر بين الإستقطاب وعدم الإستقرار، من أعمال الملتقى الوطني "الإستثمار العقاري في الجزائر يومي 11 و 12 ديسمبر 2013"، جامعة الوادي، غير منشور.

سادسا / المواقع الإلكترونية

<http://www.alarabiya.net/views/2011/08/17/162694.htm>

تاريخ التصفح : 2015/07/15 الساعة 20:20

www.alarabiya.net/views/2011/08/17/162694.htm //:

تاريخ التصفح 2015/08/20 الساعة 17:00

www.alarabiya.net/views/2011/08/17/162694.htm //:

تاريخ التصفح 2015/08/10 الساعة 16:40

www.alarabiya.net/views/2011/08/17/162694.htm//:

تاريخ التصفح 2015/08/10 الساعة 16:40

www.akhbarelyoum.dz/ar/200235/elyoum.dz/ar/200235/147553

تاريخ التصفح: 2015/08/12 الساعة 09:00

<http://www.djaazairess.com> :17:00

تاريخ التصفح: 2015/08/12 الساعة 09:00

<http://alwaslonline.com/?page=rubrique&rub>

تاريخ التصفح: 2015/07/01 الساعة 17:00

[Uhttp://www.vitamedz.com/Article/Articles_18300_2892276_19_1.html](http://www.vitamedz.com/Article/Articles_18300_2892276_19_1.html)

تاريخ التصفح 2015/08/16 الساعة 15:30

<http://www.alittihad.ae/details.php?id>

تاريخ التصفح 2015/06/18 الساعة 15:00

الفهرس

| الصفحة | العنوان |
|--------|---|
| | إهداء |
| | شكر وعرفان |
| أ، د | مقدمة |
| 5 | الفصل الأول: الإطار المفاهيمي البناء الفوضوي والاستثمار العقاري |
| 5 | المبحث الأول : مفهوم البناء الفوضوي |
| 5 | المطلب الأول : تعريف البناء الفوضوي وخصائصه |
| 5 | الفرع الأول : تعريف البناء الفوضوي |
| 11 | الفرع الثاني: خصائص البناء الفوضوي |
| 12 | المطلب الثاني: أسباب البناء الفوضوي وأشكاله |
| 12 | الفرع الأول: أسباب البناء الفوضوي |
| 21 | الفرع الثاني: أشكال البناء الفوضوي |
| 33 | المبحث الثاني: مفهوم الاستثمار العقاري |
| 33 | المطلب الأول: المقصود بالاستثمار العقاري |
| 34 | الفرع الأول: تعريف الاستثمار العقاري وأهميته |
| 36 | الفرع الثاني: أنواع الاستثمار العقاري ومقوماته |
| 41 | الفرع الثالث: دور الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و المجلس الوطني للاستثمار |
| 44 | المطلب الثاني: حوافز وصعوبات الاستثمار العقاري |
| 44 | الفرع الأول : حوافز الاستثمار العقاري |
| 47 | الفرع الثاني: صعوبات الاستثمار العقاري |

| | |
|-----|---|
| 50 | الفصل الثاني: الحماية القانونية للاستثمار العقاري من ظاهرة البناء الفوضوي |
| 50 | المبحث الأول: آثار البناء الفوضوي على المحيط العقاري |
| 51 | المطلب الأول: آثار البناء الفوضوي على العقار الفلاحي و الصناعي |
| 51 | الفرع الأول : آثار البناء الفوضوي على العقار الفلاحي |
| 54 | الفرع الثاني: آثار البناء الفوضوي على العقار الصناعي |
| 60 | المطلب الثاني: آثار البناء الفوضوي على العقار السياحي و العمراني |
| 60 | الفرع الأول: آثار البناء الفوضوي على العقار السياحي |
| 63 | الفرع الثاني: آثار البناء الفوضوي على العقار العمراني |
| 66 | المبحث الثاني: آليات الحماية القانونية للاستثمار العقاري من ظاهرة البناء الفوضوي |
| 66 | المطلب الأول: الحماية الإدارية للإستثمار العقاري من ظاهرة البناء الفوضوي |
| 67 | الفرع الأول: الحماية بواسطة أدوات التهيئة و التعمير |
| 73 | الفرع الثاني: الحماية القانونية بواسطة الشهادات والرخص في مجال التهيئة والتعمير |
| 75 | الفرع الثالث: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الحد من آثار البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري |
| 77 | المطلب الثاني: الحماية القضائية |
| 77 | الفرع الأول: حماية القضاء المدني والإداري |
| 79 | الفرع الثاني: حماية القاضي الجزائي |
| 81 | الخاتمة |
| 86 | الملاحق |
| 94 | قائمة المراجع |
| 104 | الفهرس |