

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي

تيسر لمت

معهد العلوم القانونية والإدارية

قسم القانون الخاص

السنة الثانية ماستر

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية والإدارية
تخصص القانون العقاري
الموسومة ب

تسوية البناءات في إطار القانون 08-15 المتعلق
بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها

تحت إشراف الأستاذة:
جطي خيرة

إعداد الطالبتان :
• عبد الرحيم مسعودة
• سناد فاطمة الزهراء

السنة الجامعية 2014-2015 م

المركز الجامعي احمد بن يحيى النشريسيدي سميلا

معهد العلوم الإدارية والقانونية

قسم القانون الخاص

السنة ثانية ماستر

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية والإدارية
تخصص القانون العقاري
الموسومة ب

تسوية البناءات في اطار قانون 08-15 المتعلق
بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها

تحت إشراف الأستاذة:
جطي خيرة

إعداد الطالبتان :

- عبد الرحيم مسعودة
- سناد فاطمة الزهراء

السنة الجامعية 2014-2015 م

كلمة شكر

نشكر الله سبحانه وتعالى على توفيقه لنا

وهو القائل :

«وما توفيقي إلا بالله عليه توكلت وإليه أنيب»

صدق الله العظيم.

كما نتقدم بجزيل الشكر والامتنان وفائق التقدير والاحترام إلى الأستاذ المشرفة "جطي خيرة" الذي نعتر أن نكون من بين الطالبات الذين أطرتهم وأمدتهم بتوجيهاتها التربوية وأفادتهم بمادتها العلمية وتجربتها المهنية

في حقل التربية والتعليم حتى أوصلتنا إلى إنجاز هذا البحث المتواضع ...

كما لا يفوتنا بهذه المناسبة أن نتقدم بالشاء الجزيل إلى كل أساتذة

كلية الحقوق الذين تتلمذنا على أيدهم طيلة المرحلة التعليمية.

مسعودة - فاطمة الزهراء

إهداء

نتقدم بالحمد و الثناء لله عز وجل
الذي ألهمنا القدرة على هذا العمل المتواضع،
ثم نتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ الذي كان مشرفا

" جطي خيرة "

الذي لم ييخل

علينا بنصائحه و توجيهاته راجيا و داعيا له بلوغ أعلى المراتب في الجنة .

وإلى الأستاذة القديرة "بن علي صليحة " و " الأستاذ عبد الرحيم أحمد " و الأستاذ " شرماط بوتشنت " و الأستاذة " ناظور نجاة " .

إلى حبيبة قلبي ومنبع حناني، إلى أغلى إنسانة في الوجود "أمي الغالية " حماك وأطال الله في عمرك.
إلى من وقف معي في الصغر والكبر، الى من نصحني وأرشدني، وأوصلني إلى ماأنا عليه: "أبي العزيز"
حفظك المولى وأرضاك عنا الى خالتي العزيزة .

إلى أخواتي وأزواجهن:....فاطمة الزهراء.... أمينة.... إلى أختي الصغيرة فطوم....إلى أخي منصور
وزوجته وزوجة أخي أحمد فتيحة وأخي الصغير حمزة.

إلى من ترسم على محياهم البراءة:

محمد الأمين.... إدريس عبد الرحمان....محمد الخليل....يوسف تاج الدين....

فاطمة الزهراء...أحمد فاروق... سيد علي... ياسر نصر الدين...محمد خير الدين...محمد عبد اللطيف
...رؤية - أطال الله في عمركم.

إلى من كان بجاني دوما في السراء والضراء من أجل إتمام هذه المذكرة "غاللم "

إلى صديقتي العزيزة"فاطمة الزهر"

إلى كل الأصدقاء الماستر علوم قانونية وإدارية

إلى كل أساتذة و طلبة العلوم القانونية و الإدارية،

شكرا.

مقدمة

مقدمة :

يعد تطور العمران مرآة و حضارة الأمة منذ قدم السنين ويشهد على ذلك تاريخ ظهور المدنية ، فقد إهتمت الدول القديمة بتطوير عمرانها كمظهر من مظاهر الحضارة و الرقي الثقافي، و ما شهدته الدولة الاسلامية دليل على ذلك .

و الدولة الجزائرية كسائر الدول تعاقبت عليها حضارات و أجناس مختلفة ، و تركت بصامتها في هذا المجال ، بدءا من العصور القديمة إلى الفتوحات الإسلامية ومنها إلى الدولة التركية ثم الاستعمار الفرنسي إلى حين إستقلال الجزائر في 1962.

بعد الاستقلال بدأ التغيير يتجلى فيما يخص العمران وهذا بفعل الظروف الإجتماعية والسياسية و الاقتصادية و الأمنية التي أدت إلى ظهور تشوه في عمران المدينة الجزائرية ، فظهرت الأحياء الفوضوية ، مع إنتشار سريع للبنايات غير قانونية و المشيدة بطريقة تفتقر إلى أدنى شروط الحياة من شبكة الكهرباء و الصرف الصحي و المياه ، و بالإضافة الى ذلك إنتشار ظاهرة البنايات غير متممة الواجهات و غير منسقة مما شكل مظهرا غير جمالي و غير لائق بالمدينة الجزائرية و حضارتها وهي تفتقد إلى المقاييس العمرانية الأساسية .

لذلك حاول المشرع الجزائري التحكم في ظاهرة العمران و ذلك من خلال وضع ترسانة قانونية وتنظيمية إبتداء من مطلع التسعينات ، أين سن المشرع قانون 90-25¹ المتعلق بالتوجيه العقاري و قانون 90-29² المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05³ الذي شرع في مرحلة حساسة عاشتها الجزائر اثر الزلزال الذي مس مدينة الجزائر و خلف خسائر بشرية ومادية نتيجة البناء غير القانوني و الواقع في منطقة زلزالية يمنع البناء فيها و غير محترمة للقواعد و للمخططات التوجيهية و كذا مخطط شغل الأراضي .

1- قانون 90-25 ، المؤرخ في أول جمادى الأول 1411 الموافق ل 18-11-1990 ، المتعلق بالتوجيه العقاري ، جريدة رسمية رقم 49 .

2- 90-29 ، المؤرخ في 14 جمادى الأول 1411 الموافق ل 1/12/1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، جريدة رسمية رقم 52 .

3- القانون 04-05 ، المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق ل 14 غشت سنة 2004 ، المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير .

و في هذا السياق و نظرا للتشوه الكبير الذي عرفته المدن الجزائرية من إنجاز بنايات بدون رخصة و تشييد بنايات و عدم إتمامها، و البناء في وعاء عقاري يدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة ،والبناى دون إحترام قواعد التهيئة والتعمير و مخططات التوجيه و شغل الأراضي ، مما شكل تشويه للواجهة العمرانية و خلق عدم إنسجام في المدينة الجزائرية .

و هذا ما لا يتماشى مع سياسة الدولة في تحسين المظهر العمراني وعليه إتخذ المشرع خطوة هامة هذا ما ترجمه في القانون 08-15 المتضمن قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها كأهم آلية للقضاء على البناء الفوضوي و تسوية الوعاء العقاري و منح فرصة للمالك المشيد للبناء بدون رخصة أو برخصة البناء لتسوية وضعيته ، و إتمام إنجاز البنايات الغير مكتملة و ذلك وفقا للإجراءات تتخذ في هذا المجال و فرض الرخص الإدارية و المتمثلة في رخصة البناء و رخصة التجزئة في حالة التجمعات السكنية .

و بالإضافة لهذا القانون شرعت مراسيم تنفيذية مكتملة و منظمة لهذا القانون، مبينة دور الدولة في مجال الرقابة الإدارية ، و ذلك بإنشاء فرق الأعوان الإدارية و التي تتكون من إدارات سامية في الدولة للقيام بالرقابة على إتمام إنجاز الأشغال، و دراسة الملفات من قبل اللجان الإدارية المنشأة لهذا الغرض و تسوية الملفات و تقديم شهادة المطابقة ، و في حالة الرفض تتم إحالة طالب التسوية على المحاكم الإدارية .

و كما نص المشرع على الإجراء الإداري بغية الحصول على شهادة المطابقة ، و كذلك على الجزاء العقابي الموقع على المخالف في حالة عدم إحترامه للقواعد المنصوص عليها في قانون 08-15 و كذا قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و ذلك بفرض الغرامات المالية و العقوبات السالبة للحرية و غلق ورشات الإنجاز و إصدار قرار الهدم كجزاء مادي .

و في الأخير تم تقييد هذا القانون بمدة زمنية معينة لمدة خمس 5 سنوات ، و تم تمديد العمل به و ذلك نظرا لبطئ إقبال المواطنين عليه .

وتتحلى أهمية الموضوع نظرا لما يمثله التشييد و البناء للدولة الجزائرية إذ هو الشغل الشاغل لرفع المستوى الإجتماعي والثقافي للمواطن الجزائري بغية القضاء على أزمة السكن و توفير السكنات ذات منظر عمراي راقى .

و نظرا لما تمثله عملية البناء والجمال العمراني بما يتناسب مع المعطيات القانونية والمعايير الدولية ، من دور أساسي في التطور الحضاري للأمم ومنه تبرز سياسة الدولة في هذا الإطار ، بغية خلق مدينة جميلة متناسقة عمرانيا.

- وأن أهداف البحث تتمثل في النقاط التالية :

- معرفة كيف عالج المشرع الجزائري عملية البناء و التشييد ، و الدور الذي تلعبه الدولة من خلال جماعاتها المحلية في هذا الإطار .

- بروز ظاهرة البناء غير قانوني و الفوضوي بشكل ملفت للنظر ، و كيفية القضاء عليها.

- كيف عالج المشرع الجزائري ظاهرة البناء برخصة و بدون رخصة و الحصول على شهادة المطابقة .

- جديد قانون 08-15 الذي أنعش السياسة العمرانية و جاء بحلول مجددة للقضاء على البناء الفوضوي و تسوية البناءات الغير مكتملة و تحسين المظهر العمراني للمدينة .

- دراسة مشكل البناء غير المنظم نظريا وواقعيًا ، و عدم التناسب لأي سبب يعود ، هل للتقصير الدولة و أعوانها ، أم قصور النصوص القانونية .

و تعود أسباب اختيارنا للموضوع :

- أن موضوع البناء و التشييد يعد العمود الفقري لقانون التهيئة و التعمير ، فهذا الأخير وضح لنا الإطار القانوني للبناء و الجزء الموقع في حالة المخالفة و ذلك بالرقابة الدائمة و اللصيقة لهذه العملية .

- نظرا لأهمية هذا الموضوع على الصعيد النظري و العملي و شغل الشاغل للمواطن و الدولة و الصحف و الاعلام .

- و يرجع كذلك سبب اختيارنا لهذا الموضوع هو مجال العمل الميداني الذي نقوم به و ضرورة المامنا الشامل بكافة القوانين و التشريعات الجزائرية ، و كذا على اتمام دراستنا في هذا المجال .

تتمحور اشكالية الدراسة حول الى أي مدى ساهم قانون 08-15 للقضاء على البناءات

الفوضوية و الغير مكتملة و الغير مرخصة و تحسين المظهر العمراني؟ و ماهي حالات البناءات التي

تشملها التسوية المنصوص عليها في قانون 08-15 ؟ و ما هي أنواع البناءات غير معنية بشهادة

المطابقة و التي فرض لها القانون حماية خاصة ؟ كيف تتم تسوية البناءات و اتمام انجازها ؟ ماهي

العقوبات الموقعة على المخالفين؟ ماهي الحلول التي جاءت في هذا القانون للقضاء على فكرة البناء الفوضوي و غير قانوني و القانوني و غير مكتمل ؟

منهج الدراسة :

تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي لدراسة واقعة مادية ملموسة و تشريح النصوص القانونية التي عاجلت الموضوع و على رأسها قانون 08-15 المتضمن تسوية البناءات و اتمام إنجازها .

خطة الدراسة :

حيث تم تقسيم العمل الى فصلين كآآتي :

الفصل الأول : نطاق تطبيق قانون 08-15

المبحث الأول : النظام القانوني للبناء حسب قانون 08-15

المطلب الأول : مفهوم البناء

المطلب الثاني : شروط و مقاييس البناء القانوني

المبحث الثاني : البناءات الخاضعة و البناءات الغير خاضعة لتحقيق المطابقة

المطلب الأول : البناءات الخاضعة لتحقيق المطابقة

المطلب الثاني : البناءات الغير خاضعة لتحقيق المطابقة

الفصل الثاني : الاجراءات و الجزاءات الموقعة على المخالفين

المبحث الأول : الاجراءات المتبعة لتحقيق و مطابقة البناءات على ضوء قانون 08-15

المطلب الأول : كيفية اعداد الملفات حسب حالات البناءات الخاضعة لقانون 08-15

المطلب الثاني : الدراسة الادارية للملفات و طرق الطعن

المبحث الثاني : الجزاءات الموقعة على المخالفين لأحكام القانون 08-15

المطلب الأول : المتابعة و التحري

المطلب الثاني : تحريك الدعوى العمومية و توقيع العقوبة

الخاتمة

الفصل الاول
مجال تطبيق
قانون 15/08

الفصل الاول: مجال تطبيق القانون 15/08

يعد العقار الحضري من أهم العقارات والذي يتم عليه تشييد و بناء المدن و تطوير العمران عليه و ذلك بالخلق مدن جديدة بتفعيل النصوص القانونية، و قد تغير العمران و البناء في الجزائر بمرور الزمن و تعاقب الأحداث.

فأصبحت تعاني من آفات عمرانية كثيرة منها البناء المهش و الفوضوي و البناء في الأماكن يمنع البناء فيها و البناء دون رخصة و بدء أشغال بنايات و عدم انهاءها و البناء في مساحات مملوكة للدولة ملكية خاصة أو عامة و ذلك بفعل الظروف السياسية و الأمنية و الاقتصادية التي عاشتها البلاد مما خلق عدم التناسق بين المدن العمرانية و تشوه الواجهات و عدم احترام مقاييس البناء رغم الترسانة القانونية التي وضعها المشرع الجزائري للمواجهة حالة البناء و تنظيمها ومن أهمها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية، و المعدل و المتمم بالقانون 05/04، و قانون 06/06 المتعلق بالتنظيم المدن، و هو ما دفع بالمشرع الى البحث عن آلية جديدة يعيد من خلالها النظر في مختلف أنواع البناء، سواء كانت بنايات غير متممة أو في البناء من حيث احترام مقاييسه و هو ما حدث بالفعل بموجب قانون 15/08¹ المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها فحاء لتكملة النقص الموجود و ايجاد حلول لأزمة البنايات غير منتهية و لغير مرخصة و اهتمام بمظهرها الجمالي و هو محور دراستنا .

و عليه سنحاول التطرق الى النظام القانوني للبناء في اطار قانون 08-15 في المبحث الأول و البنايات الخاضعة و البنايات غير خاضعة لتحقيق المطابقة في المبحث الثاني .

- قانون رقم 08-15، المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها،
¹ الجريدة الرسمية العدد 44 .

المبحث الأول : النظام القانوني للبناء في إطار قانون 15-08

إن ممارسة الأشخاص لحرية التصرف في بناء العقارات مرتبط بما ترسمه سيادة الدولة في ذلك بما لديها من سلطة عامة تجسدها لأجل إيجاد مدن جميلة مع الإهتمام بالنسيج العمراني و تناسقه مع البيئة و إحتياجات المواطن من مرافق إجتماعية , و هذا لا يكون إلا بتفعيل النصوص القانونية بالقضاء على البناءات الفوضوية و هذا بفرض الحصول على الرخص الإدارية للأشخاص العاديين تعطى لهم من طرف الادارات المعنية من أجل البناء في اطار قانوني من خلال التشريعات العقارية و هذا باجراء المطابقة مع قواعد رخصة البناء وفقا لما جاء به قانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها و ما تلاه من مراسيم تنفيذية و قوانين أخرى .

هذا ما سنوضحه بمعالجة مفهوم البناء و ماهي البناءات التي نص عليها قانون 15-08 و عليه تم تقسيم المبحث الى مفهوم البناء في المطلب الأول و شروط و مقاييس البناء القانوني في ظل قانون 15-08 في المطلب الثاني .

المطلب الأول : مفهوم البناء

تتضح أهمية البناء و التشييد فيما وضعه المشرع من قوانين و مراسيم تبين اهتمامه الخاص بتهيئة العمرانية و تنسيق البناءات ضمن القانون , و عليه فما هو البناء , و ماهي خصائصه و أنواعه و الشروط التي قررها القانون 15-08 .

الفرع الأول : تعريف البناء

تطرق كل من الفقهاء والقانونيين الى تعريف البناء بحسب المنظور الذي يلائم العملية المعمارية وأهميتها بما يستخدم من مواد للبناء والمنشآت التي يمكن إنشاءها .

أولا:تعريف الفقهاء لعملية البناء

لقد قام الفقهاء بتعريف البناء بأنه " مجموعة من المواد أيا كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا , شيدته يد الانسان لتتصل بالأرض اتصال القرار , يستوي أن يكون البناء معدا لسكن الانسان أو ايداع أشياء , فالحائط المقام بين حدين البناء

, و العمد التذكارية و ما اليها بناء تماثيل مبنية و بناء , و كذلك قناطير و الخزانات و السدود و الجسور و كل ماشيد في باطن الأرض بناء¹

هذا التعريف تطرق الى البناء و المواد المستخدمة في عملية تشييده وبهذا فالأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الاستقرار و الثبات تعتبر عقارات، و منه فان المباني المقامة تشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن و المصانع و الجسور و المخايء و الأنفاق و الآبار و أعمدة الانارة طالما أنها مثبتة على الأرض فهي تتخذ حيزا ثابتا و مستقرا فيها²

ثانيا : تعريف القانون لعملية البناء

كما تطرق رجال القانون لتعريف البناء من الناحية القانونية إذ نجد أن المشرع الجزائري عرف البناء و ذلك من خلال المادة 02 من قانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها³ بأنه كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الانتاج الصناعي و التقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات و تدخل البناءات و المنشآت و التجهيزات العمومية في اطار هذه المادة .

فالملاحظ على المشرع بأنه سرد لنا قائمة من المنشآت حسب الغرض المعد له و على رأسها السكن و حسب نشاط استعمال هذه المنشآت المعمارية.

و كذلك عرفت المادة 03 من قانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية⁴ البناء بأنه "كل عملية

تشييد بناية و / أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني "

فالمشرع من خلال نص هذه المادة عرف البناء وعدد الاغراض التي تعد بنايات ، كانشاء مباني أو اقامة أعمال أو تعليتها أو تدعيمها أو تغطية واجهات و هذا ما يستشف من نص المادة 1/52 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، وبالمقابل فان المشرع المصري وضع تعريفا من خلال

1- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة لخضر باتنة، سنة 2009/2008، ص 11.

2- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، ط 2013 ، دار هومة للنشر ، ص 15.

3- القانون رقم 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها .

4- القانون رقم 04-11 ، المؤرخ في 14 الربيع الأول عام 1432 الموافق ل 2011/02/17 لذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ا ، جريدة الرسمية عدد 14 .

محكمة النقض المصرية و التي عرفت المبنى باعتباره نتيجة مادية لعملية البناء بأنه كل عقار مبني يكون محلا للانتفاع و الاستغلال أيا كان نوعه¹.

فالمشروع المصري عرف البناء من خلال العقارالمبني و لم يحدد نوعه سواءا كان موجها للسكن أو ممارسة نشاط آخر فجاء النص على اطلاقه فالمعيار هو الانتفاع و الاستغلال المعد له المبنى و ذلك بخلاف التعريف الذي وضعه المشرع الجزائري .

وبهذا يتضح لنا أن البناء و التشييد أيا كان الغرض منه سواء اقامة مبني للسكن أو لغرض آخر فان هذه التعريفات تشترك في خصائص معينة وهي كالآتي:

- 1- استعمال مواد للبناء مهما كان مصدرها سواءا الحجارة أو الاسمنت المسلح أو الطين أو الخشب.
- 2- اتصال المبنى بالأرض و تشييده من طرف الانسان و تتسم بصفة الثبات و الاستقرار و هذا من خصائص العقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية في نص المادة 683 قانون مدني جزائري².

الفرع الثاني : طرق تشييد البنايات

يتم تشييد البنايات بعدة طرق إما أن يتم البناء بطريقة قانونية أو بطريقة غير قانونية أي بشكل فوضوي.

أولا : البناء القانوني

فالبناء القانوني هو الذي تم فيه احترام قواعد التهيئة والتعمير في ظل مخططات التـنمـية و توافرت فيه شروط الأمن و السلامة و الصحة و مقاييس البناء .

تنص المادة 60 من قانون 03-10 المتعلق بالحماية البيئية في اطار التنمية المستدامة³ "يجب أن تخصص الأرض للاستعمال المطابق لأغراض تجعل منها غير قابلة للاسترداد محدودا يتم تخصيص و تهيئة الأراضي لأغراض زراعية أو صناعية و عمرانية أو غيرها طبقا لمستندات العمران و التهيئة و مقتضيات حماية البيئة، فلا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع

1 لعويجي عبد الله ، قرارت التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون اداري و ادارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة الحاج

لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2011/2012 ، ص

2 المادة رقم 683 من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، جريدة الرسمية رقم .

3-المادة 60 من قانون 03-10 المؤرخ في 19 جوان 2003 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ، ، الجريدة الرسمية العدد 43 .

تنظيمات التعمير و أن تكون في حدود التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي و ترشيد استعمالها وفقا للغرض المعدة له".

وعليه فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو عبارة عن أداة من أدوات التهيئة و التعمير إذ يعبر عن مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد .

مع الاخذ بعين الاعتبار برنامج الحكومة و مخطط الولاية ، و يتناول التجمع الحضري داخل اطاره الطبيعي و البيئ و غايته تسيير المجال و التحكم في العقار و مسايرة و مراقبة التوسع العمراني للمدن ، و يتم اعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي¹ .

و هو مقسم الى أربع قطاعات حسب القطاعات المعمرة و المبرجة للتعمير و المستقبلية و غير قابلة للتعمير ، و أداة الثانية والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي و تحدد فيه قواعد استعمال الأرض و حقوق البناء مع احترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يتم تحديد الشوارع ، و الارتفاعات ، الأحياء ، الحد الأدنى للبناء المسموح به ، و القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائات² ، و يناط اختصاصه للبلدية مع اشراك هيئات و المؤسسات و الجمهور في اعداده . و عليه حتى نكون أمام بناء قانوني فلا بد على الملاك و المستعملي الأراضي البناء وفقا لهاته المخططات ولا يجوز مخالفتها و بناءا عليها يتم منح رخصة البناء و نكون في اطار قانوني .

و ما يهمنا هو البناء الفردي للمالك الموجه للسكن والأغراض التي نص عليها المشرع في قانون 15/08 و في هذا المجال عرف المشرع من خلال نص المادة 2 من هذا القانون المجموعة السكنية بأنها عبارة عن البنائات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن ، و شيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد، أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك

1-المادة 11 من قانون 90-29 المتضمن قواعد التهيئة و التعمير المعدل و المتمم .

2-ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة 2014 ، دار هومة للنشر ، ص 349 .

3- المادة 32 من مرسوم التنفيذي 91-175 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، جريدة الرسمية رقم 26.

المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية وتعد البناءات الموجهة للسكن التي تستعمل لسكن ليلا و نهارا¹ .

ثانيا : البناء الغير قانوني

البناء الغير قانوني هو ذلك البناء الذي تم تشييده خارقا قواعد التنظيمية و التشريعية الموضوعة لأجل ذلك ، و مخالفا للنصوص الصادرة في اطار التهيئة و العمران مع افتقاده للرخصة البناء و شروط الحياة و من أهم صورالبناء الغير قانوني ، هو ما يتمثل في البناء الفوضوي و هذا المصطلح تضمن العديد من التسميات كالبناءات المتدهورة ، الأحياء القصديرية ، الأحياء الفقيرة ، المناطق المتخلفة ، الأحياء الطفيلية ، التوسع العمراني غير المنظم² .

لقد قام الفقه بتعريف البناء الفوضوي بأنه " البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية و التنظيمية السارية المفعول و المنظمة و الطابطة للنشاط و حركة البناء و التعمير سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو بعدم التزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو بعدم الامكانية القانونية الحصول شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال"³ .

في حين عرفه الكاتب فاروق بن عطية : " أن الحي الفوضوي هو ذلك الحي المعزول في ضواحي المدن الكبرى أقيم فوق أرضية أختيرت خصيصا على أساس التخفي و عدم الظهور و ليس على أساس امتيازات العمرانية ، يتشكل هذا الحي من سكنات هشة منجزة من لوائح خشبية و صفائح حديدية ، محرومة من المياه الشروب و الكهرباء و غاز المدينية و الصرف الصحي و الطرق المعبدة و لا يتواجد في دائرة البشر أو اهتمامات الجماعات المحلية"⁴

1- المادة 32 من مرسوم التنفيذي 91-175، المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء .

2 - بوسماحة الشيخ ، بيئة و الترقية العقارية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة بن خلدون تيارت ، ص 8 .

3- كمال تكواشت ، آليات القانونية للقضاء على البناء الفوضوي في الجزائر ، المرجع السابق، ص 11 .

4- كمال تكواشت ، آليات لقانونية للقضاء على البناء الفوضوي في الجزائر ، نفس المرجع ، ص 9 .

و قد شاع تداول هذا المصطلح البناء الفوضوي لدى الاعلام والمواطنين و ذلك لأنه يفتقر الى أدني شروط الحياة من شبكة صحية و تصريف و المياه النقية و الانارة و الغاز و الكهرباء و المساحات الخضراء و يتم انجازه دون الحصول على رخصة البناء سواء كانت مسبقة أو لاحقة وبالرجوع الى المنظومة القانونية نجده لم يتطرق الى هذا المصطلح البناء الفوضوي¹، و انما أشار الى هذه الظاهرة بهذه المواصفات من خلال نص المادة 18 من قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها² و التي تضمنت تحقيق مطابقة البناءات حسب حالتها و طبيعتها و موقعها و توفرها على مقاييس البناء و مدي صلاحيته للاستعمال .

و صور البناء الفوضوي حسب التعريفات تتمثل في البناءات المنجزة في الأحياء الشعبية وهذه البناءات عشوائية لا تتماشى مع النسيج العمراني، و البناءات المنجزة لغير الاستعمال السكني و مخالفة للقوانين المنظمة للعمران.

الفرع الثالث : أسباب انتشار البناءات الفوضوية ونتائج ذلك

إن انتشار البناءات الفوضوية تستند إلى أسباب كثيرة كما تتمخض عن هذه الاسباب العديد من النتائج.

أولا : الأسباب

- كثافة الشروط التقنية لطلب رخصة البناء و بيروقراطية الادارية و بطيء هذه العملية ساهمت في انتشار البناء الفوضوي و سهولة البناء.³
- ضعف الرقابة العمرانية من طرف المصالح المختصة و المتمثلة في البلدية و أعوانها و هذا ما سعى قانون 15/08 الى محاربتها و احياء الرقابة من جديد.⁴

1 انظر التعليمات الوزارية الصادرة في 13 أوت 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع و التي تحدد أشكال البناء غير قانوني و آليات تسويته

2 بوشلوش عبد الغني ، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية ، رؤية ميدانية بين الأمل و التطبيق ، مجلة الحقوق و الحريات ، ص 299 .

3 عليان بوزيان ، المداخلة النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11 ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، الواقع و الآفاق ، جامعة ورقلة قاصدي مرياح ، سنة 2013 ، ص 21 .

4 المادة 91 من قانون 08/90 المتعلق بالبلدية و التي تنص " علي البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي و قواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين و التنظيمات المعمول بها".

- النزوح الريفي و النمو الديمغرافي سبب في التوسع العمراني للبناء الفوضوي أو الغير قانوني بسبب افتقاده لأدني المقاييس و الشروط مما سبب في ظهور مدن بأكملها و أحياء فوضوية .
- انعدام الرقابة البعدية بعد الانتهاء من البناء و المتمثلة في الزيارة و الاطلاع من قبل المصالح المختصة .
- أسباب الأمنية و العشرية السوداء التي عرفتها الجزائر أدت الى هجرة السكان ،و البناء بدون رخصة .

ثانيا : النتائج

- المساس بالجمال الطبيعي و الهندسي للمدينة و لقد أولى المشرع اهتماما خاصا بالمظهر الجمالي للبنىات و مدى تناسقها.¹
- التعدي على المساحات الخضراء.²
- انتشار النفايات بسبب الفوضى التي تعرفها الأحياء الفوضوية و عدم وجود الشبكة الصحية
- انتشار التلوث الصناعي و الصحي بالسبب البناء في المناطق الصناعية و انبعاث خطر الغازات السامة .
- الخسائر المادية و البشرية بسبب البناء الفوضوي في مناطق هشة دون تخطيط عمراني و غياب شبكات الصرف و انعدام المساحات الخضراء و أكبر مثال على ذلك فيضان باب الواد في العاصمة في 2001/11/10 و كذا فيضان غرداية سنة 2008 و خسائر التي خلفتها .*

المطلب الثاني : شروط و مقاييس البناء القانوني

يجب أن يكون البناء في أية منطقة كانت موافقا للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير دون المساس بالسلامة و الأمن العمومي و أن لا تكون عرضة للأخطار و في مناطق ضارة بالبيئة , ففيما يخص البنىات الموجهة للاستعمال السكني و خاصة العمارات فقد نص القانون على أن تتضمن

1نص المادة 27 من المرسوم تنفيذي رقم 175/91، المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء .

2- المادة 6 من قانون 07-06، المؤرخ في 13 ماي 2007، المتضمن تسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تنميتها، الجريدة الرسمية رقم 31 لسنة 2007 .

*- حسب الخبراء بأن أسباب الكارثة الانسانية و العمرانية في منطقة باب الواد هو البناء غير قانوني و الفوضوي الذي يفتقد الى شروط الحياة .

مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية للطعام و النوم و التسلية , المغاسل و المراحيض و الدهاليز و مغاسل الثياب.¹

وعليه يجب مراعاة بعض الشروط الاساسية من إحترام المسافات القانونية بين البنايات ووضع شبكات الصرف الصحي، مع توفير المرافق الهامة مع الحصول على الرخصة لذلك.

الفرع الأول : وجود مسافات قانونية بين البنايات

اذا كنا بصدد بناية تخصص للسكن يجب احترام المقاييس المنصوص عليها في المادة 10 من

المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء

❖ خمسين مترا من كلا جانبي الطريق السريع .

❖ ثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق .

و اذا كان البناء غير مخصص للسكن تكون المسافات 40 مترا و 25 خمسة و عشرين مترا

❖ احترام اقامة البنايات داخل المنطقة الحضرية الاتفاقات التي يفرضها مخطط التصنيف

المصادق عليه .

الفرع الثاني : توفير شبكات الصرف الصحي و المرافق الأساسية

و يتم هذا حسب القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها كمايلي:

● تزويد البنايات سواء كانت موجهة للسكن أو غرض آخر بالماء الصالح للشرب و التجزئات و المجموعات السكنية بشبكة لتوزيع الماء الصالح للشرب.²

و نص قانون 15/08 من خلال نص المادة 2 على شبكات طرق السيارات و طرق الراجلين و ملحقاتها، و شبكات التزويد بالماء الشروب، و شبكة اخماد النار، و قنوات التطهير و تجهيزات الكهرباء و الغاز، و الاتصالات التي تزود البنايات، و التهيئة الأراضي و غرس الأشجار ووضع أثاث حضري، و انجاز المساحات الخضراء و تشييد السياج للبنايات و تجمعات السكنية.³

1 المادة 32 من المرسوم لتنفيذي 175/91، المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء .

2 المادة 13 من المرسوم التنفيذي 175/91، المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء .

3- المادة 2 من قانون 08-15 ، المحدد لقواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها .

- اقامة البناءات في ملكية واحدة بكيفية لا تحجب الفتحات التي تنير غرف المساكن بأي جزء من العمارة .

الفرع الثالث : حيازة رخصة التجزئة

يمكن تحديد انجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة ، حيث اشترط القانون من أجل انشاء تجزئة أو مجموعة سكنية الحصول المسبق على رخصة التجزئة¹.

فرخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية واحدة ، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ، و أن يتم تشييد بنايات على هذه القطع².

و تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص اقليميا ، أو من الوزير المكلف بالتعمير فالطلب الذي يتقدم به صاحب التجزئة لا بد أن يكون مرفقا بنقاط وصل شبكة الطرق المختلفة ، و تحديد القطع الأرضية مع رسم شبكة الطرق ، و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق ، و صرف المياه القذرة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء ، و الهاتف و الانارة³.

و يبلغ القرار الذي يرفق بنسخة من الملف الى صاحب الطلب و الى المصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، و حدد أجل رخصة التجزئة ابتداء من تاريخ الاعلان عن هذا القرار و تصبح منقضية اذا لم يشرع في أشغال خلال ثلاث سنوات⁴.

فهذه الشروط و المقاييس التي نص عليها القانون تفتقد اليها البناءات الفوضوية ، و الأحياء العشوائية التي شوهدت المظهر الجمالي العمراني للمدن ، و الأحياء و التي تنعدم فيها أدني شروط الحياة الكريمة من القنوات الصرف الصحي ، و شبكات الطرق المنظمة ، و عدم احترام العلو المسموح به اضافة الى

1 المادة 03 من قانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

2حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 131 .

3المادة 9 من مرسوم التنفيذي 176/91 ، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل28 ماي 1991 ، المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم ة تسليم ذلك ، جريدة رسمية رقم 26 .

4المادة 24 من المرسوم التنفيذي 176/91 ، المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك .

انعدام المساحات الخضراء سواء اللعب ، و انتشار القمامات و نفايات نظرا لعدم وجود حل لتصريفها .

المبحث الثاني : البنايات الخاضعة و البنايات الغير خاضعة لتحقيق المطابقة :

لقد نصت التشريعات المتعلقة بال عمران على خضوع أو عدم خضوع البنايات للمطابقة وقد فصل فيها القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

إذ جاء في نص مادتيه 15 و 16 على ذكر البيانات التي تشملها تحقيق البنايات و التي لم يشملها هذا الاجراء و عليه سنقوم بتقسيم هذا المبحث الى مطلبين .

المطلب الأول : البنايات الخاضعة لتحقيق المطابقة

إن الحصول على تحقيق المطابقة يتوقف على وجود رخصة البناء من عدمه و عليه ، فهي تعتبر من الآليات الأكثر فعالية ميدانيا و التي بموجبها يتمكن الشخص من مباشرة عملية البناء و التي كذلك جاءت لاحترام التنظيم و المحافظة على الطابع الحضاري للمدن و لمنع البناء العشوائي

الفرع الاول: الشروط القانونية لتحقيق المطابقة

لتشييد البنايات لا بد من حيازة رخصة للبناء ، هذه الرخصة عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 52 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير " شرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة فيه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج "

كما نجد القضاء المصري عرفها من خلال محكمة القضاء الاداري في حكمها الصادر في قضية رقم 1909 بتاريخ 1980 رخصة البناء صورة من نشاط الضبط الاداري وهو ممارسة لسلطة التقديرية تضيق و تتسع حسب ما يتطلبه القوانين و اللوائح المنظمة لها من قيود و اشتراطات و ما يلاحظ على هذا التعريف أنه ربط رخصة البناء بنشاط الضبط الاداري¹ .

و نجد كذلك القانون المغربي عرفها في نص المادة 2 من دليل المساطر المتعلقة بالتعمير و الاسكان لفائدة المديرين المحليين على أنها رخصة البناء تعتبر بمثابة قرار اداري صادر عن سلطة

1- أفلولي أولد رايح صافية ، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع و الآفاق - 17 و 18 فيفري 2013 ، جامعة

قاصدي مرياح ، ورقة ، ص 45 .

ادارية تجيز من خلاله و قبل الشروع في الأشغال القيام ببناء جديد أو تغيير بناء قائم بعد التحقق من أن المبني المزمع اقامته تتوفر فيه الشروط المقررة في الأحكام التشريعية و التنظيمية و تلك الواردة في وثائق التعمير.¹

و لمنحها حدد المشرع جملة من الشروط منها ما يتعلق بالطالب ، و منها ما يتعلق بالجهة التي تمنح هذه الرخصة و أخرى تتعلق بنوع البناء و ما يجب أن يحتوي عليه الملف التقني الذي يقدم للادارة .

أولا : الشروط الخاصة بالطالب و البناية التي يريد انجازها

حيث أنه نجد نص المادة 50 من قانون 90-29 على أنه " حق البناء مرتبط بملكية الأرض"² و بالتالي فلا يجوز لغير مالك الوعاء العقاري أن يحصل على هذه الرخصة لذا نجد أن المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم على أنه ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية و المقصود هنا الهيئات العمومية .

ثانيا : الشروط المتعلقة بكيفية منح رخصة البناء

حول القانون سلطة الفصل في طلب رخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب أهمية الانجاز المراد تشييده ، بحيث أنه لا يجوز لغير هؤلاء منح رخصة البناء و هو ما أكدته مجلس الدولة في القرار رقم 005594 المؤرخ في 2003/01/07 "غير منشور" (رخصة البناء - صادرة عن ديوان الترقية و التسيير العقاري - قرار مشوب بعيب الاختصاص الموضوعي - الديوان غير مؤهل لاصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء)³

1- المادة 2 من قانون دليل المساطر المتعلقة بالتعمير و الاسكان لفائدة المدينين المحليين للقانون المغربي ، ص 94 .

2- ثبتت صفة المالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها و تتحقق هذه الصفة و ترجم بعقد الملكية أو شهادة الحيازة و صاحب العقد الاداري .

3- ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث للأحكام طبعة جديدة 2014 ، ص 373 ، 374 .

1- صدور الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء في المشاريع الخاصة بالبلدية و الأفراد، و التي لا تصنف ضمن خانة المشاريع الكبرى و يسلمها باعتباره ممثلاً للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، و يصدرها باعتباره ممثلاً للدولة بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي و التمييز له أهمية في حالة الدعوى المتعلقة بالتعويض وفقاً لنص المواد 40 و 41 ، 43 ، 39 من المرسوم 91-176 و المادة 65 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

2- صدور الرخصة من طرف الوالي

يختص الوالي باصدار رخصة البناء في الحالات التالية :

- البنايات و المنشآت المنجزة لانتاج و توزيع و تخزين الطاقة و كذا المواد الاستراتيجية ، و كذلك البنايات الواقعة في المناطق الساحلية حسب مفهوم المادة 45 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و البنايات الواقعة في المناطق السياحية و الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.¹

3- صدور الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران

يختص الوزير المكلف بالتعمير و البناء باصدار رخصة البناء في المشاريع ذات المصلحة الجهوية أو الوطنية، و في هاتين الحالتين رد الادارة يجب أن يبلغ للطالب خلال مهلة أربعة أشهر ، و لقد أجازت المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم تسليم ذلك ارجاء الفصل في طلب رخصة البناء لمدة لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة اذا كان الطلب المقدم أثناء دراسة أداة من أدوات التعمير و هذا تجنباً لمنح رخصة بناء مخالفة لما تقتضيه هذه الأدوات.²

1 انظر نص المواد 66 ، 45 ، 46 ، 48 ، من قانون 90-29 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير .

2- ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 374 .

كما نص المشرع المغربي في نص المادة 4 الرابعة من دليل المساطر المتعلقة بالتعمير و الاسكان لفائدة المدربين المحليين تحت عنوان السلطة المختصة بتسليم رخصة البناء " تسلم رخصة البناء حسب الحالة السلط التالية :

- رئيس المجلس الجماعي المعني ، رئيس مجلس المقاطعة بالنسبة لمشاريع البناء الصغرى ، والى الجهة أو عامل العمالة أو الاقليم المعني حسب الحالة :
- رخصة البناء الأماكن المخصصة لاقامة شعائر الدين الاسلامي فيها .
- ممارسة سلطة الحلول في حالة تقاعس رئيس المجلس الجماعي .
- باشا المشور بالنسبة لمشاريع البناء المتواجدة في جماعات المشور .

المادة 136 من القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي :

في المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية لا يمكن لرئيس مجلس الجماعة القروية أن يسلم رخصة البناء الا التنسيق مع رئيس مجلس الجماعة الحضرية المجاورة لها المنطقة المحيطة .¹

ثالثا: الشروط المتعلقة بمدد صلاحية رخصة البناء

مدد صلاحية رخصة البناء كانت محددة بمهلة سنتين بمقتضى الأمر رقم 94/75 المؤرخ في 1975/07/26 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة ثم أصبحت ثلاثة سنوات بموجب القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة الأرض للبناء . أما حاليا و بعد الغاء هذه القوانين أصبحت مدد صلاحية رخصة البناء تحدد في قرار رخصة البناء و ذلك بمراعاة نوعية المشروع و ما يستهلكه من وقت ، و اذا انتهت مدد صلاحيتها قبل انجاز الأشغال أو انتهائها فتعد الرخصة لاغية ، و في هذا الاطار نصت المادة 6 من قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها على " يمنع القيام بتشييد أي بناءة ، مهما كانت طبيعتها ، دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا " .

1- المادة 4 من قانون دليل المساطر المتعلق بالتعمير و الاسكان المغربي .

تصبح رخصة البناء غير صالحة اذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها¹، و على المعني أن يتقدم بطلب جديد يؤخذ بعين الاعتبار دون حاجة الى اجراء دراسة جديدة ، شريطة أن لا تتطور اجراءات التهيئة و التعمير و توجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد على أنه من خلال الممارسة التطبيقية أن بعض البلديات لا تعير اهتمام لهذه النصوص و التعديلات و تحدد مدة صلاحية رخصة البناء بثلاث سنوات قابلة للتجديد.²

و يقوم صاحب الطلب لدعم ملفه الوثائق التالية :

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه بالمادة 43 من قانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري
- أو توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني .
- أو نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.³

رابعا: الشروط المتعلقة بأسباب رفض تسليم رخصة البناء

اشترط المشرع أن يكون قرار الرفض مسببا اذ يمكن لمن يهمله الأمر أن يطعن في هذا الرفض أمام القاضي الاداري الذي يكون له أن يطلع على مدى جدية و مشروعية الأسباب التي تستند اليها الادارة في رفضها ، و الأسباب التي تعود لعدم احترام شكلية معينة من طرف الطالب للرخصة ، لا تهمنا في دراستنا اذ عادة ما يقوم بتصحيحها و يعيد تقديم طلبه و عليه نكتفي بالأسباب الموضوعية في دراستنا هذه و قد أشار لتلك الأسباب صراحة في المرسوم التنفيذي رقم 176/91 و المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، غير أننا نجد أهمها تلك المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 175/91 و الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء و التي غالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا موضوعيا في رفض تسليم رخصة البناء و من هذه الأسباب نذكر :

1- المادة 6 من قانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام اجازتها .

2- للى زروقي ، حمدي باشا عمر ، مرجع السابق ، ص 375 .

3- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 130 .

- المس بالسلامة و الأمن العمومي من جراء موقع البناء حجمه و استعماله .
 - الأرضية المعدة للبناء معرضة للأخطار الطبيعية الفيضان ، الانجراف ، انخساف التربة و انزلاقها ، الزلزال .
 - موقع البناء المراد تشييده معرض للضجيج .
 - موقع البناء و مآله و حجمه من طبيعتهم أن يكون عواقب ضارة بالبيئة .¹
 - موقع و أهمية و مآل البناء يتعارض مع مخططات التهيئة العمرانية .
 - طبيعة البناء من جراء موقعه يخل بالمحافظة على المكان أو اصلاحه و كذا الآثار التاريخية .
 - عدم اتصال قطعة الأرض المراد تشييد فوقها مشروع عمارة أو مجموعة عمارات بالطرق العمومية أو الخاصة .
 - حالة ما اذا كانت منافذ العمارات المراد تشييدها تكون خطرا على مستعملي الطرق العمومية .
 - حفاظا على صحة أمن و طمأنينة سكان العمارة المراد تشييدها و التي يكون موقعها غير مطابق مع متطلبات أحكام المرسوم .
 - اذا كانت البنايات و المنشآت المزمع انجازها تمس بموقعها و حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية و كذا المحافظة على آفاق المعالم الأثرية .
 - اذا كان علو البناء المراد تشييده يفوق معدل علو البنايات المجاورة .
 - اذا كانت أهمية المساحات الخضراء الموجودة على موقع العقار المراد تشييد فيه البناء أكيدة و أن الضمانات الممنوحة عليها غير كافية²
- و لقد جاء قرار المحكمة العليا رقم 22236 مؤرخ في 11/07/1981 ماق 1987 ، عدد خاص ، ص 196 .

1- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية و تحليلية ، طبعة 2003 ، دار هومة لنشر ، ص 218 – 219 .

2- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و محكمة العليا و محكمة النزاع ، طبعة جديدة مزينة بأحدث القرارات الى غاية 2010 ،

الطبعة 13 لسنة 2014 ، ص 219 .

من المقرر قانونا أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي تسلم فيه الادارة ، المعنية الملف المذكور ، و تعطي للادارة لصاحب الطلب و صلا بذلك و تمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه .

و من ثم فان الرسالة الوالى المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة المحددة قانونا ، يعد تجاوزا للسلطة و متى كان الأمر كذلك اسوجب ابطال مقرر الرفض ¹.

و كذا القرار رقم 68240 ، مؤرخ في 1990/07/28 ، مجلة قضائية 1992 ، عدد 501 ، ص 153 ، حيث أن - المستأنف عليها - أقامت دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي لبلدية معسكر من أجل اصدار قرار يلزمه بتسليم رخصة بناء لتهيئة محل لممارسة نشاط صيدلية .

حيث أن المستأنف عليها تمسكت في المرحلة الابتدائية بأنها تحصلت على الرأي الموافق لمديرية التعمير غير أن رئيس البلدية رفض تسليم الرخصة بموجب مراسلة و أن الرفض جاء غير معلل و بالتالي مخالفا للتشريع المعمول به .

● حيث أن دعوى المستأنف عليها الأصلية - تسليم رخصة البناء - تندرج ضمن دعاوى القضاء الكامل ، و أن هذا الطلب مجرد نتيجة للرفض الذي قوبلت به المستأنف عليها بشأن تسليمها رخصة البناء ، و أن المستأنف بلغ المستأنف عليها بموجب المراسلة رقم 2000/592 مؤرخة في 2000/04/25 تجميد رخصة البناء

● حيث أن الدعوى المرفوعة ترمي الى استخلاص النتائج من وضعية مكرسة بقرار تجميد الرخصة .

● حيث أن القاضي الاداري الذي رفعت أمامه دعوى القضاء الكامل لا يمكنه تقدير الوقائع ما دام القرار الاداري بالتجميد لم يكن محل طعن بالابطال و أنه لا يمكن تقدير نتائج وضعية مكرسة بموجب قرار مادام أن هذا القرار ينتج أثره لأنه لم يعرض على رقابة قانونية ، و أنه بالنتيجة يتعين الغاء القرار المستأنف من حيث أنه فصل في وقائع مكرسة بموجب قرار لم يطعن في قانونيته أمام قاضي اداري و أنه يتعين رفض دعوى المستأنف عليها لكونها سابقة لأوانها ².

1- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، المرجع السابق ، ص 207 .

2- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، المرجع السابق ، ص 208 .

الفرع الثاني : حالات البناءات المعنية بتحقيق المطابقة

لقد نصت المادة 15 من قانون 15-08 على البناءات الخاضعة للتحقيق المطابقة و التي حصرتها في أربع حالات سوف نتناولها من خلال تقسيمنا للفروع التالية :

أولاً: البناءات غير متممة و التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

نجد أنه تم تعريف البناية غير المتممة على أنها هي البناء الذي لم يكتمل به أشغال الواجهات و الشبكات التابعة له المصرح أن يضيف في الملف المرفق وثيقة لتقييم آجال اتمام انجاز البناية محل التسوية .

فكل بناية لم تكتمل يتعين على صاحبها انهاءها وفق مواصفات رخصة البناء المسلمة ليتمكن من الحصول على شهادة المطابقة.¹

ف نجد أن هذا النوع من البناية الذي تحصل صاحبها على رخصة البناء التي تعتبر الوسيلة القانونية الأساسية لضمان التوسع العمراني و يظهر ذلك من خلال ماتلعه هذه الرخصة من دور فعال في ضمان الرقابة على حركة البناء و التوسع العمراني فهي شرط أساسي قبل الشروع في البناء الجديدة أو في تمديد بنايات موجودة أو لتغيير البناء.

ثانياً : البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة

ففي هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الانجاز ، غير أن مواصفات الانجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط.²

و يعتبر تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة فهذا يدخل ضمن الصنف الحالات التالية : تجاوز معامل شغل الأرض ، تجاوز معالم شغل أرضية الطريق ، عدم احترام الارتفاع المرخص

1- دردوري زولبخة ، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء ، المرجع السابق ، ص 13 .

2- المادة 15 الفقرة 2 من قانون 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

به ، الاستيلاء على ملكية الغير تعديل الواجهة انجاز منفذ أو منافذ غير مقررة أو غير قانونية .¹

ثالثا : البنايات المتممة و التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الانجاز بدون رخصة و قام باتمام البناية و قد تكون ملكية العقار بسند رسمي، أو بدون سند غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية، و على ذلك فان شهادة المطابقة تمنح للبنايات عند اتمامها بشرط أن تكون مطابقة لبنود و تصاميم رخصة البناء .

رابعا : البنايات الغير متممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

فمثل هذه الحالات يتعين على أصحابها تسوية وضعية بناياتهم بطلب الحصول على رخصة البناء أولا ، و عند انهاء الأشغال حسب رخصة تمنح لهم شهادة المطابقة و قبل التطرق الى هذه الشهادة² و في غياب رخصة البناء فان المشرع لا يعترف بأي حق مكتسب للذي أنجزه . و لقد نص صراحة على منع الشروع في أي أشغال بناء دون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء³ .

ف نجد أنه كذلك في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية و شرع في البناء بدون رخصة أو سبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير ، و لقد أضافت المادة 18 من قانون 15-08 شروط أخرى لتحقيق مطابقة البنايات و اتمام انجازها ، فيتم ذلك حسب وضعية حالة كل بناية ، و ذلك من خلال مراعاة الطبيعة القانونية للوعاء العقاري الحالات الآتية و يتعلق الأمر بملكية العقار أي ضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية و هو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة⁴ .

1- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية و تحليلية ، المرجع السابق ، 225-226 .

2- ليلي زوكي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق 356 ، 360 .

3- المادة 06 من قانون 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها

4- انظر نص المادة 18 من قانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها ، المرجع السابق .

خامسا :البنائات المشيدة علي أراضي تابعة لاملاك الدولة

كما يمكن تشييد بناء بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية عمومية كانت أو خاصة ، فلقد نصت المادة 37 من قانون 08-15 على التزام الادارة بحماية الأملاك الوطنية العمومية من البناء غير شرعي طبقا للمواد 60 و 72 من قانون الأملاك الوطنية ، ففي اطار امكانية التسوية في هذه الحالة تبعا للاطار العام لتحقيق المطابقة الذي لا يسمح باقامة مثل هذه البنائات في هذه الأرض المشمولة بارتفاق عدم البناء بالنسبة للخواص و البناء دون حيازة رخصة الطريق طبقا لنص المادة 164 من المرسوم التنفيذي 91-454 أو عقد الامتياز طبقا للمادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية شغلا غير شرعي موجبا للهدم و المتابعة الجزائية.¹

و بما أن هذه الأراضي غير قابلة للتصرف فيها فانها بالنتيجة غير قابلة لتنازل ضمن اطار التسوية بفعل اجراء تحقيق المطابقة ، بل يقع واجب حماية هذه الأراضي على كل الأشخاص المعنية العامة المالكة ، و الادارات المسيرة لها من مختلف أنواع المساس بها و متابعة المخالفين بالبناء غير الشرعي و طردهم حسب نص المادة 123 من قانون 08-14 المعدل و المتمم للأملاك الوطنية.² و لقد تحدثت المادة 37 من قانون 08-15 على ضرورة حماية الادارة للأملاك الوطنية العمومية من البناء الغير الشرعي طبقا للمواد 60 و 72 من قانون الأملاك الوطنية خلال فترة دراسة طلب لجنة الدائرة المتضمن امكانية الغاء التصنيف .

تتم تسوية وضعية البنائات المشيدة على أملاك الوطنية الخاصة بموجب القانون 08-15

كما يلي:

فنجد أن المواد 36 ، 38 ، 40 من قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنائات و اتمام انجازها قد أجازت تسوية حالات البناء غير الشرعي المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق منح سند الملكية أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل عنها و هذا حسب الحالات التالية :

1-المادة 60 من قانون 90-30 ، مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية 52 مؤرخة في 02-12-1990 .

2- المادة 123 من قانون 08-14 المؤرخ في 20-07-2008 المعدل و المتمم لقانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية 44 المؤرخة في 03-08-2008 .

✚ الحالة الأولى : تتعلق بالبنية المشيدة برخصة بناء في اطار تجزئة على أرض تابعة لأملاك الوطنية الخاصة تنازلت عنها السلطة المختصة بسند غير مشهر و هذا ما نصت عليه المادة 36 من قانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها .

✚ الحالة الثانية : تتعلق بالبنية غير الشرعية المشيدة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون أي سند و في هذه الحالة تعد مخالفة و المساس بالاملاك الوطنية الخاصة ، فنجد نص المادة 40 من قانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها قد أجازت تسويتها .

كما يكون تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أم لا ، أي أن القائم بالبناء عاجز على اتيان ملكيته بسند رسمي فهو محتل غير شرعي¹ ، فاذا كان حق البناء مرتبطا بملكية الأرض فانه بالدرجة الأولى لا تقبل تسوية البناء دون ملكية الأرض و على هذا فقد نص القانون 15-08 تحقيق مطابقة البنية غير الشرعية بملكية الأرض المشيدة عليها أو حيازتها بسند يسمح بحق البناء² .

و احترام قواعد التعمير و مقاييس البناء بمعنى أن يكون مشروع البنية يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير و البناء بالاضافة الى ضرورة توفر شروط البناء تخصيصها أو استعماله .

فقد أقر المشرع الجزائري بمبدأ التسوية أو تحقيق المطابقة البناء بشروط احترام قواعد شغل الأراضي في نص المادة 2 من قانون 15-08 على أن تحقيق المطابقة هو الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بنية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير ، كما نصت المادة 10 من مرسوم تنفيذي 154-09 المحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء³ على أنه تراعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البنية مع أحكام مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و الأحكام العامة للتهيئة و التعمير .

1- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، المرجع السابق ، ص 225 .

2- المادة 35 من قانون 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها .

- المرسوم التنفيذي 154-09 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 2 مايو 2009 ، المحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء ، الجريدة الرسمية العدد

و لقد نصت المادة 5 فقرة 2 من قانون 11-04 المتعلق بالنشاط الترقية العقارية على أنه لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة و العمران المصادق¹.

و الوسائل المستعملة فيه لاسيما في ما يتعلق بالنشاط الممارس و علاقته بالمحيط المجاور أي لا يتنافى النشاط مع موقع البناية موقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات و ذلك من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء و الغاز و شبكات الصرف الصحي و للطرق و المواصلات السلوكية و اللاسلوكية .

فمثل هذه الحالات يتعين على أصحابها تسوية وضعية بناياتهم بطلب الحصول على رخصة البناء أولا ، و عند انهاء الأشغال حسب رخصة البناء تمنح لهم شهادة المطابقة و التي تعتبر وثيقة و وسيلة من وسائل الرقابة .

المطلب الثاني : البنايات غير خاضعة لتحقيق المطابقة

نص قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و اتمام إنجازها من خلال نص المادة 16 على مجموعة من البنايات غير معنية بشهادة المطابقة .

تعتبر هذه الشهادة ذات أهمية بالنسبة لصاحب مشروع البناء فالحصول عليها يستلزم التوجه الي الادارة المعنية بذلك.

الفرع الاول: الشروط اللازمة للحصول على شهادة المطابقة

فتعرف شهادة المطابقة على أنها تلك الوثيقة الادارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة المانحة رخصة البناء و المستفيد منها ، تشهد فيها الادارة بموجب سلطتها الرقابية السابقة و البعدية أو اللاحقة، و تتأكد من خلالها مدى احترام المرخص له القانون لبناء و التزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على تصميم المقدم لهذا الغرض، و المرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق و المستندات الادارية و التقنية اللازمة².

و عليه فان هذه الوثيقة تعد ترخيص رسمي من طرف الجهة المعنية البلدية ، ومصالح التعمير و البناء باستعمال و استغلال العقار الذي تم بناؤه دون أي خطر على من يشغلونه ، كما أن

1- المادة 5 من قانون 11-04 ، المتعلق بالنشاط الترقية العقارية .

2- عزاوي عبد الرحمان ،حالة شهادة المطابقة ، مجلة العلوم القانونية و الادارية ، جامعة سيدي بلعباس ، سنة 2008 ، ص 156 .

الأشغال قد تمت طبقا للمواصفات التي تم تحديدها و الترخيص بانجازها في رخصة مخطط البناء و أن صاحب البناء لم يمس بحقوق الغير العامة أو الخاصة أثناء عملية البناء كحق الارتفاق و حق المطل و احترام المسالك العمومية.¹

و كذلك تعتبر وسيلة من وسائل الرقابة البعدية للتعمير ، تثبت انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود و أحكام رخصة البناء و تعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع و تأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير و المخططات التهيئة و التعمير و ترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا رخصة البناء و التزام عليها المطابقة.²

كما عرفها المشرع المغربي في نص المادة 2 من فقرة 2 الثانية من دليل المساطر المتعلقة بالتعمير و الاسكان لفائدة المديرين المحليين على أنها الوثيقة تمكن الادارة من التأكد من أن أشغال بناء مخصص لغرض آخر غير السكن (حرفي أو تجاري أو صناعي خاص بالصناعة التقليدية) قد تمت في احترام للقواعد و الشروط المنصوص عليها في رخصة البناء و لقد أثارت المادة الثالثة من نفس القانون الى الهدف من هذه الشهادة هو التأكد من أن تموضع بنايات و الأغراض المخصصة لها و طبيعتها و منظرها الخارجي و أحجامها و تهيئة جوانبها قد تم كما هو منصوص عليه في رخصة البناء ، فرخصة السكن و شهادة المطابقة حكم على حسن انجاز الأشغال و ليس على كيفية استعمال المبني.³

و بالرجوع الى قانون 08-15 نجده تعرض الى تعريف تحقيق المطابقة من خلال نص المادة الثانية فقرة الخامسة " الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم ، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير "

1-دردوري زوليخة ، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء ، المرجع السابق ، ص 9 .

2- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 103 .

3- المادة 2 فقرة 2 من قانون دليل المساطر المتعلقة بالتعمير و الاسكان لفائدة المديرين المحليين .

بعد الحصول على رخصة البناء من أجل تشييد بناية و عند الانتهاء من الأشغال على صاحب المشروع أو المستفيد أن يقوم بطلب للحصول على شهادة المطابقة و هذا وفقا للاجراءات التالية :

أولا : طلب الحصول على شهادة المطابقة

اجراءات منح شهادة المطابقة تبدأ بتقديم الطلب الى الجهة المختصة تمنحها و هي نفس الجهة التي منحت رخصة البناء ،رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي ، بحيث يتعذر الحصول على شهادة المطابقة دون تقديم الطلب و قد نصت على ذلك قوانين التعمير في الجزائر.¹ و أن الشخص الذي يقوم بتقديم الطلب هو المالك أو صاحب المشروع الذي عرفته المادة 07 السابعة من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.²

و ذلك بعد انتهاء الأشغال يقوم بتقديم تصريح في نسختين مقابل وصل ايداع خلال ثلاثون (30) يوم من انتهاء الأشغال و يشهد في هذا التصريح بانتهائه من الأشغال و يكون ايداع هذا التصريح على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء و ترسل نسخة من التصريح الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

و لقد نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154³ الذي يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء على وجوب ارفاق ملف بالطلب الذي قدمه صاحب المشروع أو المالك و يتكون الملف المرفق مع طلب شهادة المطابقة من :

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية .
- مخطط الكتلة للبناءة كما اكتملت سلم 500/1 .

1- دردوري زوليخة ، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء ، المرجع السابق ، ص 16 .

2- المادة 7 من المرسوم التشريعي 07-94، المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق ل 18 مايو سنة 1994 ، المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، جريدة الرسمية العدد 32 .

3- المرسوم التنفيذي 09-154 ، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء .

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض .
- المخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت سلم .
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات .

ثانيا : دراسة الطلب و التحقيق في شهادة المطابقة

بعد ايداع المعني شهادة المطابقة التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المقررة في المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك و في ثلاثون يوما أوجب المشرع على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبادر بدراسة شهادة المطابقة و التحقيق فيه .

و للتحقيق في مدى المطابقة تشكل لجنة تتكون من :

ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى و خاصة الحماية المدنية ، و تجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي لعقد اجتماع لدراسة طلب شهادة المطابقة في أجل ثلاثة أسابيع بعد ايداع التصريح بانتهاء الأشغال، و لرئيس المجلس الشعبي البلدي أجل ثمانية أيام يخطر خلالها المستفيد من رخصة البناء بالمرور على الورشة و معاينة الأشغال المصرح بانجازها و هذا تطبيقا لحق المستفيد طالب الشهادة في الاعلام و على اثر زيارة موقع البناء و معاينة أعمال البناء المنجزة يجرر أعضاء اللجنة المراقبة محضرا ، و يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر¹ .

ثالثا : تسليم شهادة المطابقة

تسلم شهادة المطابقة اذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون و التنظيمات المعمول بهما و كذا مواصفات رخصة البناء و أحكامها التي تم انجاز البناء محل البحث على أساسها كما نصت على ذلك المادة 2/59 من المرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك² .

1 - دردوري زولبخة ، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء ، المرجع السابق ، ص 17 .

2 - المادة 2/59 من مت 91-176 تنص " تسلم شهادة المطابقة اذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة "

رابعاً : رفض تسليم شهادة المطابقة

إذا تبين وجود تطابق للتصاميم مع رخصة البناء المسلمة تمنح شهادة المطابقة لطالبيها و نطاق عدم مطابقة المواصفات يتعلق أساساً بعدم احترام رخصة البناء أو التصاميم المصادق عليها ووفقاً لأحكام رخصة البناء فيؤجل أمر تسليم شهادة المطابقة على أن تحدد أجلاً للقيام بإجراءات المطابقة و هو ما نصت عليه الفقرتان 3،4 من المادة 59 من المرسوم التنفيذي 91-176¹.

و في نفس المنوال نجد أن المشرع المغربي قد تحدث عن السلطة المختصة في منح شهادة المطابقة التي حسب الحالة من اختصاص السلطات التالية :

رئيس المجلس الجماعي المعني ، رئيس مجلس المقاطعة بالنسبة للمشاريع الصغرى ، والى الجهة أو عامل العمالة أو الاقليم المعني في حالتين : رخصة بناء الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الاسلامي بها ، ممارسة سلطة الحلول في حالة اخلال رئيس المجلس الجماعي في ممارسة مهامه² .
أما فيما يخص ايداع الملف فيكون طلب احدي الوثيقتين في شكل تصريح بانتهاء الأشغال يوضع من طرف المستفيد من رخصة البناء بمقر الجماعة أو نائبه المهندس المعماري الذي يكلف بتتبع الأشغال .

وحيث أنه تقوم لجنة بمراقبة البناء و التحقق من انتهاء الأشغال و التأكد من مطابقتها لما هو منصوص عليه في رخصة البناء التي تم تسليمها للمستفيد و تتكون هذه اللجنة من الأعضاء التالية :

ممثل الجماعة المعنية ، و ممثل العمالة أو الاقليم المعني ، ممثل الوكالة الحضرية و ممثل مصالح الوقاية المدنية ، الهيئات ذات الامتياز المكتب الوطني للكهرباء ، المكتب الوطني للماء الصالح للشرب ، البيئة أو الهيئات المكلفة بالاتصالات كل مصلحة خارجية معنية بالمشروع أو لديها رأي مهم حوله .
و يتم بعدها تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة داخل أجل شهر يحتمسب من تاريخ التصريح بانتهاء أشغال البناء ، اذا لم يتم تسليم هذه الوثائق في الآجال المنصوص عليها ، يمكن لصاحب

1- المادة 59 /3 و4 من م ت 91-176 تنص " اذا ما أبرزت عملية عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفقاً أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم

امكانية تسليمه شهادة المطابقة "

2- المادة 4-1 من دليل المساطر المتعلقة بالتعمير و الاسكان لفائدة المديرين المحليين المغربي.

الشأن أن يطلب من السلطة المحلية المختصة أن تحل محل الرئيس للقيام بذلك ، و كذلك لا يجوز تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة الا بعد أن تتحقق المصالح المختصة في ميدان الاتصالات من وجود الخطوط اللازمة للربط بشبكة العامة للاتصالات اذا تعلق الأمر بتجزئة عقارية تولى المجزيء بنفسه اقامة البنايات طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 لا يجوز تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة الا بعد التسليم المؤقت للتجزئة¹.

الفرع الثاني : البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات و يمنع البناء عليها

و هذا ما نصت عليه المادة 16-01 من قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات .

أولا: البنايات المشيدة علي قطع أرضية مخصصة بالارتفاقات

و تنص المادة 67 من قانون الأملاك الوطنية أعباء الجوار لصالح الأملاك العمومية و أهمها الارتفاقات الادارية ارتفاع توصيل المياه الصالحة للشرب ، و تصريف المياه القذرة هذا فضلا عن الارتفاقات العادية الأخرى المنصوص عليها في القانون المدني².

فالارتفاقات المدنية تتطلب وجود عقارين أحدهما خادما للآخر فهو ينشأ لصالح ذمة مالك العقار المخدوم حقا عينيا تبعا احق ملكيته الأصلي و هي تهدف الى تحقيق المنفعة الخاصة لمالك العقار المخدوم و لو كان هذا الأخير ملكا من أملاك الخاصة التابعة لاحدى الجماعات الاقليمية الدولة ، الولاية ، البلدية .

أما الارتفاقات الادارية فتقرر لحماية الملكية الادارية فيمكن أن تفرض على الملاك المجاورين ارتفاعات سلبية تمنعهم من ممارسة أحد الحقوق على عقاراتهم كارتفاع الابتعاد أو منع البناء ، وارتفاع عدم التعرض للادارة .

عند القيام ببعض الأعمال على الأملاك المجاورة كدخول الأملاك للقيام بدراسات الأشغال العمومية أو ارتفاعات ايجابية كغرض ازالة المنشآت و الأسوار في مساحة محيطة بالأملاك العسكرية أو بالمطارات مثلا .

1- المادة 4 من قانون دليل المساطر المغربي .

2-سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، المرجع السابق ، ص 256-257 .

و هذه الارتفاقات مرتبطة بالنظام العام و تشكل أحد أبعاده لأنها تهدف لتحقيق النفع العام و عليه فالادارة و للأفراد ملزمين بالخضوع لأحكامها و هذا ما يبرر حمايتها بعقوبات جزائية ، كما تفرض الادارة رسوم على المجاورين للطرف العامة للمشاركة في صيانتها.¹

و في هذا السياق نجد نص المادة 04 من قانون 02-02² المتعلق بحماية الساحل على أنه تصنف المواقع ذات الطابع لايكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي في وثائق تهيئة الساحل كمساحات مصنفة خاضعة للارتفاقات منع البناء عليها.³

اذ أن الارتفاقات المعدة لحماية التراث و التي بدورها تقسم وفق طبيعة التراث الى :

التراث الطبيعي و لهذا الغرض تنشأ ارتفاقات من أجل حماية الأطراف المحيطة بالغابات ، الساحل ، الحظائر و المحميات الطبيعية و كذا منابع المياه .

و التراث الثقافي الذي تقصد به المعالم التاريخية الطبيعية و كذا مناطق حماية الرصيـــــد الهندسي و المعماري و يتم ادخال ضمن هذه الفئة التراث الرياضي ، أما الارتفاقات المتعلقة بالدفاع الوطني و التي تفرض على الملكيات الخاصة المجاورة لمراكز تعد حيوية و استراتيجية بالنسبة للدفاع الوطني و نذكر منها : ميادين الرماية ، مخازن الذخيرة ، الأبراج و الحصون بالاضافة الى كل ما يتعلق بحماية السواحل الوطنية .

نجد أن الارتفاقات الادارية المقررة للحد من الملكية الخاصة وجود عقار مخدوم و التي تكون مقررة لحماية السكنية و الأمن العموميين و تدخل في اطارها الارتفاقات المقررة من أجل الوقاية من الفيضانات و الكوارث الطبيعية ، و اما تكون هذه الارتفاقات من أجل انجاز الأشغال العامة فهذا النوع من الارتفاقات يكون أثره محدودا مع الزمن (ارتفاقات مؤقتة) اذ تقرر على الملكية الخاصة من أجل السماح للادارة (أو هو مكلفا من قبلها).

1- ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 115-116.

1- قانون 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق ل 5 فبراير سنة 2002 المتعلق بحماية الساحل و تنمينه ، الجريدة الرسمية العدد 10.

3- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، ص 262-263 .

أن تقوم بالدخول الى الأراضي التابعة للملاك الخواص من أجل تنفيذ بعض العمليات و الأشغال المتعلقة بدراسة المشاريع المرتبطة بميدان الأشغال العامة و يتم توسيع تلك الارتفاقات لفائدة أشغال مسح الأراضي و الجيوديزية .

بينما الارتفاقات المقررة من أجل حماية الصحة العمومية فهي تدخل ضمن هذا النوع كل الارتفاقات الهادفة لحماية الصحة و الوقاية من الأوبئة، و محاربتها كعمليات القضاء على الحشرات الضارة فتكون المصالح المختصة مؤجلة للدخول على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة ، و القيام بكل الأشغال و الاجراءات التي تراها مناسبة و يتم توسيع هذه الارتفاقات من أجل حماية البيئة التي أصبحت هاجس الجميع .

و في هذا الاتجاه نصت المادة 22 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء و لا يرفع في الآجال المنصوص عليها الا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه .

و كذلك نصت المادة 33 من نفس القانون على أنه لا تخضع القواعد و الارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل الا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناء المجاورة¹ .

و لقد جاء كذلك في نص المادة 18-1 من قانون على أنه دون اخلال بالأحكام القانونية المعمول بها في مجال ارتفاعات منع البناء و مع مراعاة حالة الأنشطة و الخدمات التي تقتضي مجاورة البحر ، يمكن أن تمتد هذه الارتفاقات المانعة الى مسافة (300) متر لأسباب ترتبط بطابع الوسط الشاطئ الحساس .

1- المادة 33 من قانون 90-29 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير .

ثانيا:البنيات المتواجدة في المناطق المحمية و المناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالمالتاريخية و الأثرية

حسب نص المادة 16فقرة 1من قانون 08-15 و نص المادة الأولى من قانون 03-03¹ المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية على انشاء عمران مهياً و منسجم و مناسب مع تنمية النشاطات السياحية و الحفاظ على طابعه المميز ، ف نجد أن المناطق التوسع السياحي و هي عبارة عن كل منطقة أو امتداد من الاقليم تتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية وبشرية و ابداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لاقامة أو تنمية منشأة سياحية و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية .

و قد نصت المادة 6 من قانون 03-03 على أنه تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع و المواقع السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية و للقواعد المنصوص عليها في هذا القانون ، و في هذا السياق نصت المادة 07 من نفس القانون على أنه يمنع كل استعمال أو استغلال لمناطق التوسع و المواقع السياحية يؤدي الى تشويه طابعها السياحي . على أنه تصنف مناطق التوسع و المواقع السياحية كمناطق سياحية محمية ، و لهذه الصفة تخضع الاجراءات الحماية الخاصة الآتية

- شغل و استغلال الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق و المواقع في ظل احترام قواعد التهيئة و التعمير ، و منع ممارسة كل نشاط غير ملائم مع النشاط السياحي² . على أنه يندرج مخطط التهيئة السياحية في اطار تهيئة الاقليم و العمران و في هذا الصدد يعادل مخطط التهيئة السياحية رخصة تجرئة للأجزاء القابلة للبناء ، و يهدف هذا المخطط الى تحديد المناطق القابلة للتعمير و البناء³ .

1- قانون 03-03 مؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق ل 17 فبراير سنة 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية العدد 11.

2-المادة 10 من قانون 03-03 ، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية .

3- المادة 12 و 13 من قانون 03-03 ، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية .

و يخضع منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية الى رأي المسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة و بالتنسيق مع الادارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة¹ و هذا ما جاء في نص المادة 24 من قانون 03-03 .

و على هذا يعتبر قانون رقم 03-03 المتعلق بالمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية أهم قانون بالنسبة للتهيئة و التعمير اذ أنه ضبط شروط حماية المناطق السياحية و كذا مناطق التوسع السياحي و فرض قيودا على استغلال الأراضي في هذه المناطق ، وكذا تسهر الدولة و الجماعات الاقليمية على حماية و تثمين مناطق التوسع و المواقع السياحية لاسيما على :

- محاربة الشغل اللامشروع للأراضي و البناءات غير المرخصة قانونا و تتخذ في هذا الاطار ، اجراءات توقيف الأشغال ، أو تهدم البناءات و اعادة المواقع الى حالتها الأصلية في اطار التشريع و التنظيم المعمول بها.
- استعمال مناطق التوسع و المواقع السياحية طبقا لطابعها .

ثالثا: البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظور العام للمواقع :

أما فيما يخص مقتضيات الأمن فان هناك عدة مواد نصت على هذا الأمر لا سيما المواد 02 الى 03 الى 04 من المرسوم التنفيذي 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير فنجد أن هذه المواد قد أقرت بإمكانية رفض منح رخصة البناء في حالة ما اذا كانت البناءات المراد اقامتها من طبيعتها أن تمس السلامة و الأمن العمومي سواء بسبب موضعها أو موقعها ، كما يرفض منح هذه الرخصة اذا كانت هذه البناءات مقرررة على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات و الانجراف و انزلاقات².

حيث أنه نجد أن البناءات في المناطق المعرضة لتهديد تسبب أضرار تمس بالأمن العمومي و الصحة ، بسبب البناء على الأراضي المعرضة للخطر الصناعي ، و هذا لكون تشييد البناءات ضمن

1- عفاف حبة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة الفكر ، العدد السادس ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة ، ص 323 ..

2- بوعزة محمد ، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة ، مقدم ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص بيئة وتنمية مستدامة ، جامعة ابن خلدون كلية الحقوق و العلوم

السياسية قسم الحقوق ، السنة الجامعية 2013-2014 ، ص 6 .

الأراضي المجاورة للأنشطة الصناعية و الصحية الخطرة و كذا تحت خيوط الكهرباء عالية التوتر سيعرضها الى أخطار الانفجار أو انبعاث الأبخرة السامة و الحريق و كذا أخطار التلوث كل هذا من شأنها يشكل تهديدا و خطرا على البيئة و على الانسان .¹

رابعا : البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات طابع فلاحي أو الغائية أو ذات الطابع الغابي باستثناء التي يمكن ادماجها في المحيط العمراني

ان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يسعى الى تحديد المناطق الواجب حمايتها ووقاية الأراضي و النشاطات الفلاحية و حماية الأراضي ذات الطابع الغابي باعتباره ثروة وطنية ،لابد من المحافظة عليها و احترام الشجرة واجب للجميع ، بالرغم ذلك الا أنه هذا المخطط نعى على حماية الأراضي الفلاحية و حماية المساحات الخضراء و الأشجار ، الا أنه للأسف الشديد² فهناك أراضي تم تغيير طبيعتها الفلاحية قبل التصرف فيها حتى و ان استمر استغلالها في الفلاحة و عادة ما تكون أراضي متواجدة على أطراف المناطق الحضرية و يتم اعتمادها في أدوات التهيئة و التعمير على اعتبارها أراضي قابلة للتعمير على الأمد المتوسط أو الطويل .

ف نجد نص المادة 4 من قانون 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير حددت شروط على القطع الأرضية التي تكون قابلة للبناء عليها ، فان كانت واقعة على أراضي فلاحية لابد أن يراعى البناء عليها الاقتصاد الحضري و أن يكون البناء عليها في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية³ .

كما نص المشرع على تخصيص الأرض للاستعمال المطابق لطابعها و يجب أن يكون استعمالها لأغراض تجعل منها غير قابلة للاسترداد محدودا و أن يتم تخصيص و تهيئة الأراضي لأغراض زراعية أو صناعية أو عمرانية أو غيرها ، و ذلك طبقا لمستندات العمران و التهيئة و مقتضيات الحماية البيئية .

1- بوعزة محمد ، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة ، المرجع السابق ، ص 8 .

2- بوعزة محمد، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة ، المرجع السابق ، ص 17 .

3- أفلولي أولد رباح صافية ، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع و الآفاق المرجع السابق ، ص 52 .

و في هذا السياق و تنوع الترسانة التشريعية الحامية للأراضي الغابية نصت المادة 10 فقرة 03 من القانون على ضرورة احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في مجال الأمن و الصحة و البناء و الخصائص الجمالية و كذلك فيما يخص حماية المحيط و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي خلال دراسة التصريح ، كما تقوم مديرية التعمير و البناء المكلفة بدراسة التصريح أخذ موافقة رأي مصالح الفلاحية في اطار أحكام المادة 49 من قانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة و التعمير.

و في هذا الاتجاه جاء قرار رقم 202362 مؤرخ في 2008/05/08 ، مجلس الدولة ، الغرفة الأولى ، " غير منشور : " حيث أنه خلافا لما جاء في حيثيات القرار المستأنف فيه فإنه و بعد صدور أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي لولاية الجزائر فان الأرض موضوع النزاع لم تخصص للبناء و انما حافظت على طبيعتها الفلاحية كما هو ثابت من خلال الوثائق الصادرة عن الجهات المعنية لاسيما وزارة الفلاحة و مديرية التهيئة و التعمير لولاية الجزائر .

و حيث تجدر الاشارة الى أن الطبيعة الفلاحية للأرض تحدد طبقا لقانون التهيئة و التعمير رقم 90-29 الصادر في 1990/12/01 بموجب أدوات التعمير التي تلزم الجميع بما في ذلك المالك .

و حيث أنه و في هذه الحالة فلا يجوز تحويل الوجهة الفلاحية للأرض لغرض البناء فوقها و هذا حتى و ان كانت البلدية مالكة لها كما هو الشأن في قضية الحال¹

و ذهبت نص المادة من قانون 06-06² المتضمن القانون التوجيهي للمدينة بأن المجال الحضري و الثقافي يهدف الى التحكم في توسيع المدينة بالمحافظة على الأراضي الفلاحية .

كما نجد أن هذا المخطط يهدف الى تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني ، ونجده في المقابل يهدف الى تحديد المناطق الواجب حمايتها ، فالأراضي الفلاحية التي تقرر حمايتها انطلاقا من أن الجزائر تواجه ضرورة رفع انتاجها الفلاحي لتلبية حاجيات سكانها

1- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للنشر ، ص 99.

2- قانون 06-06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فيفري 2006 ، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، جريدة رسمية العدد 15 .

المتزايدة باستمرار و بالتالي ضمان أمنها الغذائي الأمر الذي يحتم علينا ضرورة حماية هذا النوع من الأراضي.¹

و نجد في هذا الصدد التعليمه الرئاسية رقم (05) المؤرخة في 14 أوت 1995 الي تنص على ضرورة حماية الأراضي الفلاحية التي لازالت للأسف الشديد تتعرض لتقلص كبير مرتبط بأعمال تنموية أخرى ، منها على وجه الخصوص التعمير.

كما نجد في هذا الصدد التعليمه الصادرة عن رئيس الحكومة المؤرخة في 13 جويلية 1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي و الأراضي ذات الطابع الغابي.² أما فيما يخص حماية الأراضي الغابية و ذلك باعتبارها ثروة وطنية لا بد من الحفاظ عليها ، فنجد التعليمه الرئاسية المؤرخة في 14 /08/ 1995 فهي تنص كذلك على ضرورة الحفاظ على الثروة الغابية كحتمية أساسية و كعنصر ثابت لكل سياسة يتم اعدادها أو تطبيقها في مجال التهيئة العمرانية و التجهيز و البناء و التعمير.

و في الأخير الا أنه في الواقع أن الأراضي الفلاحية فقد تم البناء فيها و التوسع العمراني على حساب هذه الأراضي غير مراعين خطورة ذلك و مثال ذلك الأشجار المثمرة لسهول متيسرة و مناطق زراعية أخرى ، فقد تم قلعها في أوج انتاجها و تم استبدالها بالاسمنت ، رغم كل المحاولات لايقاف ذلك .

ان قانون التعمير نص على ضرورة حماية بعض المناطق لقيمتها الايكولوجية أو الجمالية ، لذلك أوجب مراعاة بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناية فالمادة 4 من قانون 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير حددت شروط على القطع الأرضية التي تكون قابلة للبناء عليها ، فان كانت واقعة على أراضي فلاحية لا بد أن يراعي البناء عليها الاقتصاد الحضري و ان كانت واقعة على أراضي فلاحية .

لا بد أن يكون البناء عليها في الحدود المتلائمة مع القابلة للاستغلال الفلاحية ، أما اذا كانت واقعة في مواقع طبيعية فلا بد أن تتم عملية البناء في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على

1- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154 ، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائات .

2- مجاجي منصور ، أدوات التهيئة و التعمير ، وسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث و الدراسات العلمية ن ب ع² ، نوفمبر 2007 ، ص 7 .

التوازن البيئي و الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية و الثقافية و أن تكون هذه الأراضي غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة على الكوارث الطبيعية و التكنولوجية

فان المشرع يسعى الى المحافظة على المصالح المحمية و المتمثلة في لياقته الحوار و الأمن و الصحة و النظافة و الفلاحة و الحماية الطبيعية و المحافظة على الأماكن السياحية والأثرية¹ كما يجب أن يحرم مشاريع البناء للأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالأمن و النظافة و الفن الجمالي²

و نجد أن المشرع الجزائري من خلال القانون 08-15 و تماشيا مع حالة كل بناية سواء منتهية أو غير منتهية و التي قسمت الى أربع حالات حسب نص المادة 15 و ربطها بتواجد أو عدم تواجد رخصة البناء و التي تعتبر من أهم الوسائل القانونية التي من خلالها يتم وضع الضوابط التي تكفل صلاحية المباني و سلامتها و تطابقها و التي تقدم لها في آخر المطاف شهادة المطابقة كما نجد أن المشرع استثنى بعض البنايات و جعلها غير معنية بتحقيق المطابقة من خلال نص المادة 16 و خضع البنايات لبعض معايير البناء الملكية و التسوية الأوعية العقارية في نص المادة 17 و اعتبرها من أهم الاجراءات التي يجب أن تتأكد منها المصالح المعنية .

1- اقلولي أولد صافية ، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 53.

2 عزري الزين ، اجراءات اصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، العدد الثالث ، ص 17

الفصل الثاني
الاجراءات والجزاءات
الموقعة على المخالفين
لقانون

15/08

الفصل الثاني : الاجراءات والجزائات الموقعة على المخالفين لقانون 15/08

لأجل تفعيل النصوص القانونية وتطبيقها على أرض الواقع ، وكذا الزام المواطنين باحترام التشريعات العمرانية بغية الوصول الى الغاية التي شرع من أجلها قانون 08-15 وهذا بالقضاء على البناءات غير المنتهية وبالتالي تحسين المظهر الجمالي العمراني و تسوية الأوعية العقارية . ويتم هذا باعداد ملفات المطابقة حسب حالة كل بناية ورافقها بالوثائق المطلوبة واتباع الاجراءات المناسبة أمام الجهات المعنية بتسلم الملفات ومع احترام الآجال القانونية لاتمام ذلك.و كذا اللجوء الى الطعون الداخلية و القضائية .

لهذا قررالمشرع حماية لهذه الاحكام القانونية، حيث أنه في حالة المخالفة وعدم احترام القانون يكون الجزاء الموقع على المخالف لنصوص التشريع و التنظيم المعمول به.

وبناء عليه يجب أن نستعرض أحكام اجراءات التسوية في اطار قانون 08-15 في المبحث الأول وكذا الحماية القانونية بعرض الجزاءات الموقعة على المخالفين لأحكام القانون 08-15 في المبحث الثاني .

المبحث الأول : الاجراءات المتبعة للتحقيق ومطابقة البناءات على ضوء القانون 15-08
بالرجوع للقانون 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها والنصوص التنظيمية المصاحبة له نستعرض للاجراءات المتبعة للتحقيق و مطابقة البناءات و كيفية اعداد الملفات حسب حالة كل بناية والمعيار المتبع لذلك حسب نص المادة 15 من قانون 15-08 والقيام بالدراسة الادارية للملفات و طرق الطعن فيها .

المطلب الأول : كيفية اعداد الملفات حسب حالات البناءات الخاضعة لقانون 15-08
من أجل اعداد الملف التسوية الوضعية هناك مجموعة من الوثائق المطلوبة التي يجب توافرها في ملف التسوية كما أن هناك حالات خاصة للبناءات تخضع للقانون 15-08 وللمهندس المعماري دور أساسي في دراسة الملفات .

الفرع الأول : وضع الملفات لدى مصالح البلدية

في هذا الاطار نصت المادة 23 فقرة 2 من قانون 15-08 من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي في طور الانجاز , يلزم مالكو و أصحاب المشاريع أو كل متدخل بتقديم طلب في هذا الشأن.

و عليه فالبناءات غير المتممة و المتحصل على رخصة البناء فهنا يستفيد من رخصة اتمام الانجاز و البناءات المتممة و المتحصل على رخصة البناء و لكنها غير مطابقة يمكن الحصول على شهادة المطابقة و ذلك بالتصريح يقدم الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا¹ و في حالة عدم اتمام أشغال البناء , يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا و يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة أما صاحب البناية المتممة و الذي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وكذا صاحب البناية غير المتممة و الذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء من قبل يسفيد من رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية لتصريح يقدم الى رئيس المجلس الشعبي البلدة المختص اقليميا².

1- المادة 19 و 20 من قانون 15-08 ، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

2- المادة 21 من قانون 15-08 ، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

و يتم اعداد هذا التصريح في 05 خمس نسخ طبقا للاستمارة المعدة وفقا لنموذج و يتم سحبها من البلدية لمكان وجود البناية¹

أولا : المعلومات الواجبة الذكر في التصريح :

- اسم و لقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع .
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة اتمام الانجاز .
- عنوان البناية و حالة تقدم الأشغال بها .
- مراجع رخصة البناء المسلمة و تاريخ انتهاء صلاحيتها ان وجدت .
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء .
- تاريخ بداية الأشغال و اتمامها عند الاقتضاء² .

و يتم تدوين التصريح في سجل خاص يرقم و يؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة اقليميا و يسلم لطالب التصريح وصل استلام³ .

و يجب أن يرفق التصريح بتحقيق مطابقة البنائات بملف حسب طبيعة كل طلب و حالة البناية المنصوص عليها في المادة 15 من قانون 08-15 .

ثانيا : دور البلدية :

يجب على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أن يقوموا بزيارة البناية في خلال ثمانية أيام (08) التي تلي ايداع التصريح ، على أساس المعلومات و الوثائق التي قدمها المصريح و يجررون في هذا الشأن محضر عدم مطابقة البناية الذي تبين فيه بصفة دقيقة حالتها أو مكان وجودها و ما يجاورها و كل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناية⁴ اذا لم توقف الأشغال فورا في حالة عدم الاتمام ، يجب على الأعوان غلق الورشة .

1-المادة 03 من مرسوم التنفيذي 154/09 ، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائات .

2- المادة 25 من قانون 15-08 ، المحدد لقواعد مطابقة البنائات و اتمام انجازها .

2-المادة 26 من قانون 15-08 ، المحدد لقواعد مطابقة البنائات و اتمام انجازها .

3- المادة 27 من قانون 15-08 ، المحدد لقواعد مطابقة البنائات و اتمام انجازها ، المادة من المرسوم التنفيذي 154-09 ، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائات .

ثالثا : ايداع الملف

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع (04) نسخ من التصريح مرفوقا بمحضـر المعاينة و الرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية الى مدير التعمير و البناء للولاية في خلال الخمسة عشر 15 يوما التي تلي تاريخ ايداع التصريح من أجل دراسته.¹

و تراعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و /أوالأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، كما يؤخذ الموقع و الطبيعة و مكان اقامة المشروع و ايصال الطريق و الحجم و المظهر العام للبناية أو البنايات المبرمجة و انسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار في هذا الشأن نظرا لقواعد التعمير و جميع أنواع الارتفاقات الادارية المطبقة في المكان المعني و كذلك التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة و هذه الدراسة تراعى احترام النصوص القانونية المعمول بها في هذا الميدان و خاصة فيما يخص البيئية و شروط المحافظة على الجمال و الصحة العمومية.²

الفرع الثاني : حالات البنايات الخاضعة لقانون 15-08

لقد نص القانون 15-08 على حالات خاصة للبنايات تخضع لاحكامه إذ وضع لها معايير مناسبة لكل حالة .

أولا : حالة البناية غير المتممة بالرغم من مطابقتها لرخصة البناء

فيتضمن هذا الطلب الوثائق التالية :

الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء و بيان وصفي للأشغال المزمع انجازها يعده مهندس معماري معتمد و مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبناية و أجل اتمام البناية يقيمه مهندس معماري³ .

ثانيا : حالة البناية غير المتممة و غير مطابقة للرخصة البناء

الوثائق البيانية التي ترافق رخصة البناء و بيان وصفي للأشغال المزمع انجازها يعده مهندس معماري معتمد و مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبناية و مخططات الهندسة

¹ - المادة 9 من المرسوم التنفيذي 154-09 ، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات .

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 154-09 ، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات .

³ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 154-09 ، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات .

المدنية للأشغال التي تم إنجازها وهذه و ثائق مكتوبة و البيانية يعدها مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي ادخلت عليها تعديلات.

ثالثا: حالة طلب شهادة المطابقة لبناية متممة و غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة

هذه الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة و مخططات الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500 و مخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت بسلم 1/50 و مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة و مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.¹

رابعا : حالة لبناية متممة و حائزة على رخصة البناء

فيحتوي الملف على وثائق مكتوبة وبيانية و مخططات الهندسة و بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها و مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.²

خامسا : حالة بناية غير متممة و غير حائزة على رخصة البناء

يحتوي الملف على وثائق مكتوبة و بيانية و مخططات الهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين و مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية و أجل البناية يقيمه مهندس معماري معتمد.³

الفرع الثالث : دور المهندس المعماري ضمن قانون 08-15

بالرجوع الى المرسوم التشريعي 94-07⁴ عرف لنا المهندس المعماري على " يقصد ب صاحب العمل في الهندسة المعمارية , كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء و متابعتة " .

فالنص عرف لنا المهندس المعماري على أنه صاحب العمل و يضع التصاميم المعمارية و الاشراف عليها , و المقصود بالتصاميم هي الرسومات التخطيطية التي تبين تفاصيل المبنى المراد تشييده من حيث عدد الغرف و مقاساتها , و الصالات و أبعادها , و دورات المياه و مقاساتها , و الطرقات و مداخل و مخارج البناء , و كذلك أساسات المبنى و هيكله الانشائي و حجم البناء

5

1-المادة 4 من المرسوم التنفيذي 09-154 ، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .

2-المادة 4 من المرسوم التنفيذي 09-154 ، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .

3-المادة 4 من المرسوم التنفيذي 09-154 ، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .

4-المادة 9 من المرسوم التشريعي 94-07 ، المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري .

5- أم الخير بوقرة ، مسؤولية المهندس المعماري و المقاول خلال فترة الضمان ، مجلة المفكر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، ص 299.

وبالرجوع للقانون 08-15 و المراسيم التنفيذية قد أعطت دورا هاما للمهندس المعماري من خلال المخططات التي يضعها و التي تكون كوثيقة مهمة في ملف طلب شهادة المطابقة و كذا تقييمه للآجال¹ الانجاز الذي يمنح في رخصة اتمام الانجاز بالنسبة للبنائات غير المتممة حسب المادتين 19 و 20 من قانون 08-15 و هي كالآتي :

- ✓ 24 أربعة و عشرين شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال السكني .
 - ✓ 12 اثني عشر شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي .
 - ✓ 24 أربعة و عشرين شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال المزدوج السكني و التجاري أو الخدماتي .
 - ✓ 24 أربعة و عشرين شهرا بالنسبة للبناية الخاصة بتجهيز العمومي .
- و يسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي .

و ما يلاحظ بروز دور المهندس المعماري عبر مختلف مراحل البناء من التشييد و انجاز الى عون مؤهل للمراقبة مدى مطابقة البناء للشروط القانونية ، فادوره مهم جدا في مجال التعمير ، فهو جزء لا يتجزأ من عملية البناء بصفته يمارس مهنة حرة أو أنه موظف لدى ادارة عمومية أو خاصة ، بحيث تتجلى هذه الأهمية في كونه يقوم بوضع تصاميم لمشاريع البناء أو أنه يراقب عملية انجازها .

المطلب الثاني : الدراسة الادارية للملفات و طرق الطعن

تكون الدراسة الادارية للملفات وذلك باخضاعها للتحقيق و المطابقة أمام عدة لجان وهذا علي مستوي مديرية البناء و التعمير وكذا علي مستوي الدائرة وفي حالة عدم المطابقة يتم الفصل فيها وبالتالي إستئناف الاشغال.

الفرع الأول: دراسة الملفات التحقيق و المطابقة على مستوى مديرية التعمير

تقوم مديرية التعمير و البناء المكلفة بدراسة التصريح بجمع الآراء و الموافقات من طرف المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية و مصالح الحماية المدنية فيما يخص البنائات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري و على العموم كل البنائات التي تستقبل الجمهور و مصالح الآثار و المواقع المؤهلة و السياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في اطار التشريع المعمول به، و مصالح الفلاحة بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة و الترخيص فيما يخص

1- المادة 29 من قانون 08-15 ، المتعلق بقواعد مطابقة البنائات و اتمام انجازها.

البنيات و المنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي و البنيات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية و التعديلات في البنيات الموجودة .¹
و على هذه المصالح التي تمت استشارتها أن ترسل في جميع الحالات موافقتها و رأيها معللا في أجل 15 يوما من تاريخ اخطارها و اذا لم ترد خلال هذا الأجل يعتبر عدم الرد موافقة على الطلب .²

و من هنا تشكل مديرية التعمير و البناء ملفا لكل طلب تحقيق للمطابقة يحتوي على تصريح كما تقدم به المصريح صاحب الطلب و محضر المعاينة المعد من طرف الأعوان البلدية و الرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية و المصالح الدولة الى تمت استشارتها و رأي مديرية التعمير و البناء .

كما يجب أن يدون كل ملف في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير و البناء و تقوم هاته الأخيرة بايداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبث في طلبات تحقيق المطابقة في أجل شهر ابتداء من تاريخ اخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير سواء كان قرارها بالموافقة أو الموافقة المقيدة بالشروط أو الرفض .³

1- الفرع الثاني : انشاء لجنة التحقيق و المطابقة على مستوى الدائرة

مرور بالهيئات المكلفة بالملفات تحقيق المطابقة من البلدية الى مديرية التعمير و البناء وصولا الى اللجنة التي تنشأ على مستوى الدائرة لهذا الغرض .⁴

أولا : تشكيل اللجنة التحقيق و المطابقة

1- أعضاء اللجنة :

تشكل اللجنة الدائرة من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا ، رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء ، مفتش الأملاك الوطنية ، المحافظ العقاري المختص اقليميا ، رئيس القسم الفرعي للفلاحة ، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية ، رئيس القسم الفرعي للري ، ممثل مديرية البيئة للولاية ، ممثل مديرية السياحة للولاية ، ممثل مديرية الثقافة للولاية ، ممثل الحماية المدنية ، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية ، ممثل مؤسسة سونلغاز

1 المادة 49 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنيات و اتمام اجازها .

2 المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-154 ، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنيات ، المادة 28 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنيات و اتمام اجازها .

3 المادة 31 من قانون 08-15 ، المتعلق بقواعد مطابقة البنيات و اتمام اجازها ، المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-154 ، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنيات .

4- المادة 32 من قانون 08-15 ، المتعلق بقواعد مطابقة البنيات و اتمام اجازها .

يمكن لجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها¹ ويتم تحديد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي و في حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء ، يتم استبداله حسب الأشكال نفسها .

و تجتمع في مقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية ، و في كل مرة كلما دعت الحاجة لذلك في دورات غير عادية ، كما لها أن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير للقيام بالخبرة التي تقررها²

2-مداولات اللجنة

و لاتصح مداولات هذه اللجنة الا بالحضور 3/2 ثلثي أعضائها على الأقل و اذا لم يكتمل النصاب يحددا اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز ثمانية أيام (08) الموالية . كما تتخذ قرارات اللجنة الدائرة بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.³

عند قبول اللجنة الملف و في حالة عدم وجود تحفظات ، توافق اللجنة على تحقيق مطابقة البناءة موضوع الطلب و أن تأخذ بعين الاعتبار أحكام المادة 16 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءة و اتمام انجازها المتضمن البناءة المستثناة من المطابقة.⁴ أما في حالة وجود تحفظ لأحد المصالح التي تمت استشارتها ، على لجنة الدائرة حسب الحالة أن تقرر مايلي⁵ :

- ✓ تطلب ملفا اضافيا من المصريح أو الطالب .
- ✓ أو تقديم موافقة مبدئية بشروط .
- ✓ أو ترفض الطلب و أن يكون هذا الرفض معللا .

1- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02/05/2009 للمتضمن تشكيل لجنة الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءة و كفيات سيرها ، جريدة رسمية العدد 27 .

2- المادة 5 و 6 من المرسوم التنفيذي 09-155 ، يحدد تشكيل لجنة الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءة و كفيات سيرها .

3 المادة 07 و 08 من المرسوم التنفيذي 09-155 ، يحدد تشكيل لجنة الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءة و كفيات سيرها .

4 المادة 34 من القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءة و اتمام انجازها .

5 المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-155 ، يحدد تشكيل لجنة الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءة و كفيات سيرها .

تدون مداوات لجنة الدائرة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين و يجب أن تبت لجنة الدائرة في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ اخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في الطلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح¹ .

ثانيا :اجراءات لجنة التحقيق و المطابقة في تسوية الوعاء العقاري للطالب التصريح

تعتبر طبيعة الوعاء العقاري أول نقطة يجب أن تنظر اليها اللجنة الدائرة التي تشترط لمطابقة البناء أن يكون لمالك الوعاء العقاري الذي شيدت عليه البناءة ، عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر .

و هنا عند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه ، ترسل اللجنة الملف الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد اعداد اما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة اتمام انجاز البناءة أو شهادة تحقيق المطابقة² .

01 - صاحب الوعاء العقاري حائزا وثيقة ادارية

عندما يكون صاحب المشروع يحوز على عقد اداري مسلم من طرف جماعة محلية اقليمية ، ورخصة للبناء ، و تكون مشيدة في اطار تجزئة دون غيرها ، و قابلة للمطابقة ، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار

و تقوم هيئة الأملاك الوطنية بالتحقيق ما لم تكن هذه البناءات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 من قانون 08-15 و هنا تتم تسوية وضعية الوعاء العقاري³ في اطار هذه الحالة اذا كانت البناءة متممة يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة .

و اذا كانت البناءة غير تامة الانجاز يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على رخصة اتمام الانجاز .

02- البناءات المشيدة فوق الأملاك العمومية للدولة

الأصل أن البناءات المشيدة فوق الأملاك العمومية للدولة لا تخضع للمطابقة باستثناء تلك التي يمكن اعادة تصنيفها وفقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما مع مراعاة المادة 16 من قانون

المادة 33 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها ، و المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-155 ، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما .

المادة 35 من قانون 08-15 ، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

المادة 36 من قانون 08-15 ، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها، و في هذا الاطار و في حالة موافقة لجنة الدائرة بخصوص تسوية شغل العقار ، تكلف هذه الأخيرة بالاتصال بادارة أملاك الدولة للشروع في عملية اعادة تصنيف قطعة الأرض¹ .

03- البناءات المشيدة فوق الأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية

فيما يتعلق بالبناءات المتممة أو غير المتممة و التي شيدت على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية يمكن لجنة الدائرة بالاتفاق مع السلطات المعنية مع مراعاة أحكام المواد 16 و 37 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد و يشترط لذلك :

- سعر يقدر و يحدد من طرف ادارة أملاك الدولة
- أن يتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية
- توجه الموافقة على التسوية الى ادارة أملاك الدولة من أجل اعداد عقد التنازل
- تمتح للطالب الذي تمت تسوية و ضعية مهلة ستة (06) أشهر لادراج طلب رخصة البناء أو اتمام الانجاز على سبيل التسوية² .

04 - البناءات المشيدة على أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة

تم تحديد حقوق البناء داخل المستثمرات الفلاحية بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في

1992/09/13

و عليه لا يمكن تحقيق مطابقة أي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة³ .

ثالثا : الفصل في ملفات المطابقة و كيفية استئناف الأشغال

أ-الفصل في ملفات المطابقة

تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها ، باصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو

بالرفض و يتم ارسالها الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا⁴.

1المادة 37، من قانون 08-15 ، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

2المادة 40 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

3المادة 39 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

4المادة 41 و 42 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة للبناءات و اتمام انجازها .

01- في حالة الموافقة

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب التصريح حسب الحالة اما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة اتمام الانجاز أو شهادة المطابقة و يخطر السلطات الأخرى اذا كان من اختصاصها تسليم هذه الوثيقة¹.

02- في حالة الموافقة المقيدة بشروط :

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع الذي يلي اخطاره من لجنة الدائرة ، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح ، و يطلب منه رفع التحفظات الصادرة من لجنة الدائرة في أجل يحدده .

و في حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة ، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة و تعلم لجنة الدائرة بذلك².

03 - حالة الرفض :

في حالة رفض لجنة الدائرة تسوية وضعية البناية بالنسبة للمصرح وفقا لنتائج التحقــــــــــــــــيق و القرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح ، تقوم لجنة الدائرة بارسالها الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد .
و هنا يجب على هذا الأخير تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد استلامه³.

2-كيفية استئناف اتمام أشغال الانجاز

على المالك أو صاحب المشروع ايداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا لاستئناف الأشغال الاتمام انجاز البناية ، و في حالة قبول الطلب تسلم رخصة فتح الورشة في أجل مدته ثمانية (08) أيام و يجب أن تجسد الورشة عن طريق اقامة سياج الحماية ووضع لافتة تدل على أشغال اتمام الانجاز⁴.

و يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال اتمام الانجاز في أجل ثلاثة (03) أشهر ، ابتداء من تاريخ تسليم رخصة اتمام الانجاز و يقع عبء على المالك أو صاحب

1المادة 43من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

2المادة 44 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

3 المادة 45 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

4المادة 56 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

المشروع المحافظة الدائمة على نظافة الورشة و تصريف الفضلات و الحصى و الردوم و نقلها الى المفرغة العمومية عند اتمام انجاز البناء و ذلك للمحافظة على البيئة و المحيط.¹

و عند اتمام الأشغال يتقدم بطلب تسليمه شهادة المطابقة ، و يودع هذا الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثلاثة (03) أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة اتمام انجاز البناء .

و أن تكون البناء متوفرة على الربط بالطرق و شبكات الانتفاع العمومية.²

الفرع الثالث : لجنة الطعن في الملفات

بعد انتهاء عمل اللجنة المنشئة على مستوى الدائرة و تبليغ قراراتها الى المصرحين و لكل من لم يستفد من شهادة المطابقة أو تم رفض ملفه الطعن في قرارات هذه اللجنة على مستوى اللجنة الطعن التي تنشأ خصيص لهذا الغرض .

أولا : تشكيلة اللجنة

تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبت في طلبات الطعن ، يرأسها الوالي المختص اقليميا³ و تتشكل من الوالي رئيسا ، و رئيس المجلس الشعبي الولائي ، و عضوين (02) من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما ، مدير التعمير و البناء ، مدير الأملاك الدولة ، مدير المحافظة العقارية ، مدير المصالح الفلاحية ، مدير الأشغال العمومية ، مدير الموارد المائية ، مدير الطاقة و المناجم ، مدير البيئة ، مدير السياحة ، مدير الثقافة ، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يمكن لجنة الطعن أن تستعين بأي شخص أو وسيلة أو هيئة تساعدها في أشغالها.⁴

ثانيا : إجراءات اللجنة

و تجتمع للجنة الطعن في مقر الولاية ، بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة الى ذلك ، و لا تصح مداواتها الا بالحضور 3/2 ثلثي أعضائها على الأقل ، و تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح.⁵

تسجل مداوات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضاؤها و تدون في سجل يرقمه و يؤشر عليه الرئيس .

1 المادة 59 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

2 المادة 60 و 61 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

3 المادة 47 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

4 المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-155 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما .

5 المادة 14 و 15 و 16 من المرسوم التنفيذي 09-155 ، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما .

ثالثا : الطعن الداخلي

و للمصرح المرفوض ملفه أن يودع طعنا مكتوبا و ليس شفهييا لدى لجنة الطعن المنشأة في أجل ثلاثين يوما ، و يسري هذا الأجل من تاريخ تبليغه قرار الرفض .
و على للجنة البت في الطعن المعروض عليها في أجل لا يتجاوز 30 ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الايداع¹ يمكن للجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة .

ترسل لجنة الطعن عند نهاية أشغال دراسة الطعون ، المعلومات و الوثائق المقدمة و القرارات التي تم اتخاذها الى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين يوما (30) ابتداء من تاريخ استلامها الطعن ، و التي تبت نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب .
ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن الى المعني ، مقابل وصل استلام² .

الفرع الرابع : الطعن أمام المحاكم الادارية

تختص المحاكم الادارية المحلية المختصة اقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية
فقد حدد المشرع آجال رفع الدعوى القضائية أمام المحكمة الادارية و ذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا³ .

و بالرجوع الى نص المادة 800⁴ من قانون الاجراءات المدنية و الادارية التي حددت لنا اختصاص المحاكم الادارية و ذلك بالخصوص دعاوي الغاء القرارات الادارية و الدعاوى التفسيرية و دعاوى القضاء الكامل و القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة و هذا ينطبق على دعوى الحال و التي تتعلق بالغاء قرار صادر عن لجنة الطعن الولائية
وبهذا يكون طالب التصريح اتبع الاجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون 08-15 حين إجراء التحقيق ومطابقة البناءات وذلك بإعداده للملف وايداعه لدي مصالح البلدية ومنه تبدأ

1المادة 46 و 49 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام اجازها .

2المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-155 ، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كيفيات سيرهما ، المادة 51 من قانون 08-15 ، اخذ لقواعد مطابقة البناءات و اتمام اجازها .

3المادة 52 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام اجازها .

4- المادة 800 من قانون 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008 ، جريدة رسمية 21 مؤرخة في 2008/04/23.

دراسته علي مستوي مديرية التعمير والبناء وكذا علي مستوي الدائرة ومنه تشكل لجان التحقيق والمطابقة .

وبناء علي ذلك يتم الفصل في الملفات وبتبين لطالب التصريح مدي إحترامه أو عدم إحترامه للإجراءات المقررة باحكام القانون 08-15 وبذلك يحق له ممارسة الطعون

ويتم ذلك أمام لجنة الطعن الداخلية قبل اللجوء الي القضاء عندها تمكن المعني بالامر القيام بالطعن في قرارات اللجنة أمام المحاكم الادارية.

أما في حالة تشييد بناءات مخالفة القانون 08-15 يتعرض القائم بذلك العقوبات التي قررها المشرع.

المبحث الثاني : الجزاءات الموقعة على المخالفين لأحكام القانون 08-15

لقد نص المشرع على حالات تسوية كافة البنائيات مهما كانت وضعيتها و الاجراءات المتبعة في ذلك مع احترام اجراءات التسوية و ايداع الملفات في الأجال القانونية و تقديم الطعون في آجالها و في المقابل نص على الجزاء الموقوع في حالات المخالفة سواء بالهدم أو الحبس أو دفع الغرامة حسب المخالفة المرتكبة و هذا ما سنبينه من خلال المطلب الأول المتابعة و التحري و توقيع العقوبة في المطلب الثاني .

المطلب الأول : المتابعة و التحري

تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية , فرق أعوان مكلفين بالمتابعة و التحري و تحرير محاضر المخالفات حول انشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البنائيات .

الفرع الأول : فرق المتابعة و التحقيق

فرق المتابعة و التحقيق هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء في الولاية و للمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية يمكن أن تتشكل الفرق من ثلاثة (03) الى أربعة (04) أعوان حسب اقليم كل بلدية و حظيرة سكنات و يعين هؤلاء الأعوان من بين المستخدمين التابعين للأسلاك مفتشي التعمير ، المهندسين المعماريين ، المهندسين المدنيين ، مهندسي التطبيق في البناء ، التقنيين السامين في البناء ، المتصرفين الاداريين .

و يعين أعوان الفرق من قائمة اسمية حسب الحالة عن طريق قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير و البناء و قرار من الوالي المختص اقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني¹ .

أولا : فرق المتابعة

و علاوة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية يخول للبحث و معاينة المخالفات كل من مفتشي التعمير و المستخدمين الذين يمارسون عملهم بادرة وزارة السكن و العمران و يعينون من بين رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية) و المهندسين المعماريين

1- المادة 7 من المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 2009/05/02 المنظم شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء

و سيرها ، جريدة رسمية العدد. 27 .

الرئيسيين و المهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين ، و المهندسين المعماريين و المهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير ، المهندسين التطبقين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير ،التقنيين السامين (في البناء) ذوي خبرة خمس (5) سنوات على الأقل في ميدان التعمير و الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ، يعينون بين رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية) ، المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين ، المهندسين المعماريين و المهندسين (في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين 2 على الأقل في ميدان التعمير ،و يؤدون اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة¹ و يلاحظ أن المشرع اشترط في تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير الخبرة المهنية و حسب حالة تفوق سنتين و هذا بخلاف النص السابق الذي نص على الأعوان دون الخبرة و الرتبة .

ثانيا: مهام الفرق

و من مهام هذه الفرق المتابعة و التحري حول انشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البناءات و تكلف ب :

● البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15 و معابنتها .

● متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة و التحقق منها .

● معابنة حالة عدم مطابقة البناءات .

● متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات .

● المتابعة و التحقيق في استئاف أشغال اتمام البناءات²

و يؤهل هؤلاء الأعوان أيضا :

● لزيارة ورشات التجزئات و المجموعات السكنية و البناءات

● للقيام بالفحص و التحقيقات

● لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة بها

● لغلق الورشات غير القانونية.³

1المادة 4 من مرسوم التنفيذي 09-156 ، يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها .

2. المادة 4 من المرسوم التنفيذي 09-156 ، يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها .

3المادة 62 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .و المادة 5 من مرسوم التنفيذي 09-156 ، يحدد شروط كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء

التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها .

و تتم المراقبة و التحقيق وفق رزنامة الزيارات التي تعد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية ، مدير التعمير و البناء بالنسبة للمفتشين و الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.¹ و في هذا الاطار يتم مسك سجلات متابعة الأشغال من طرف الهيئات السابقة و هذا ما ذهبت اليه نص المادة 10 من المرسوم تنفيذي رقم 06-55² "يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير و البناء المختصان اقليميا على التوالي ، في اطار أحكام المادة 09 أعلاه سجلات لمتابعة الأشغال و معاينة المخالفات " .

الفرع الثاني : دور الفرق المتابعة و التحري

في اطار تأدية مهامهم يمنح للأعوان المؤهلين تكليف مهني يسلمه لهم ، حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص اقليميا ، و يلزمون باستظهاره أثناء آداء مهمة المراقبة ، و يتم سحبه في حالة توقف الأعوان عن العمل ، و بهذه الصفة يجب عليهم مطالبة المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع بكل الوثائق الادارية و التقنية الخاصة بالبنية ، التي يرونها مفيدة . و فيما يخص الفرق التابعة لمديرية التعمير و البناء ، فيجب أن يكونوا مرفقين بالتصريح المذكور أعلاه و بالرأي المعلل للفرق التابعة للمصالح المكلفة بالبلدية.³ و يزود الأعوان الفرق في اطار تأدية مهامهم من اداراتهم بوسائل النقل المناسبة و الوسائل التقنية الخاصة التي تسمح لهم بالتحري عن البنيات موضوع تحقيق المطابقة و تتم المراقبة نهارا فقط و أثناء أيام الراحة و أيام العطل و يمكن أن يعلن عنها أو تنفذ بشكل فجائي ، فالزيارات الفجائية و هي الزيارات غير مبرمجة تتم خارج ساعات العمل و حتي في الليل و الأيام الراحة الأسبوعية و الأعياد الوطنية و الدينية و هذه الفكرة جاءت لقطع الطريق أمام الأسباب الرئيسية للبناء الفوضوي⁴ .

1-المادة 63-64 من قانون 08-15 ، المحدد لقواعد مطابقة البنيات و اتمام اجازها ، المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-156 ، يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و

التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها .

2 المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، الذي يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها وكذا اجراءات المراقبة

، المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق ل 30 يناير 2006 ، جريدة رسمية رقم العدد

3-المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 ، يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها .

4- كمال تكواشت ، آليات القضاء على البناء الفوضوي ، المرجع السابق ، ص 125 .

و لا يؤهل هؤلاء الأعوان بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكا لأقاربهم حتي الدرجة الرابعة و هذا تفاديا لأي انحياز أو تلاعب بالملفات من طرف الأعوان لأقاربهم¹.

و في هذا نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 " الأعوان المنصوص عليهم أعلاه ، ليسوا مؤهلين لدراسة ملفات البناء و التهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم و ذريتهم و أفراد عائلتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى " فالنص منع الأعوان منعا باتا من دراسة ملفات عائلاتهم من الدرجة الأولى و هذا بخلاف النص السابق الذي نص حتى الدرجة الرابعة .

أولا : تحرير المحاضر معاينة المخالفات

عند معاينة المخالفة ، يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة و كذا التصريحات التي تلقاها من المخالف يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل و المخالف و في حالة رفض التوقيع من قبل المخالف ، يسجل ذلك في المحضر ن و يبقى هذا الأخير صحيحا الى أن يثبت العكس

و يرسل المحضر خلال خلال اثنتي و سبعين ساعة (72) الموالية الى الجهة القضائية المختصة ، ترسل نسخة من المحضر حسب الحالة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير و البناء المختصين اقليميا في أجل لا يتجاوز (7) سبعة أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة²

و يتم ارفاق المحضر بتقرير مفصل عن المخالفة و في هذا الاطار نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55³ على أنه " يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة و كذا هوية المخالف و عنوانه

و ترسل نسخة من كل المحضر و التقرير الى مدير التعمير و البناء للسهر على تطبيقهما "

و نجد أن قانون 08-15 لم يتعرض الى التقرير و انما الى محاضر المخالفة فقط

1 المادة 72 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها .

2 المادة 66 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها .

3 المادة 19 من المرسوم التنفيذي 06-55 يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها وكذا اجراءات

المراقبة .

و قد نص هذا القانون على ثلاثة أنواع من محاضر وهي محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء و محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة و محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم

ثانيا : الحماية القانونية الأعوان الفرق

تحمي الدولة الأعوان المؤهلين ، في اطار تأدية مهامهم من كل ضغط أو تدخل أيا كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس بسلامتهم الجسدية و في اطار الحماية يمكن أن يستعين هؤلاء الأعوان بالقوة العمومية لايقاف الأعمال و /أو غلق الورشات و هذا في حالة عرقلة مهامهم و في هذا المقام نصت المادة 13 من المرسوم رقم 06-55 على أنه " تحمي الدولة أعوانها المؤهلين ، أثناء ممارسة مهمتهم ، من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها ، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم "

وبتفحص نص المادة أن الحماية الأعوان تكون أثناء تأدية مهامهم في مواقع البناء و التحري و التحقيق من أي اعتداء سواء كان جسديا أو لفضيا و في هذا الاطار نصت المادة 144 من قانون العقوبات¹ على عقوبة الحبس من 02 شهرين الى 02 سنتين و بغرامة من 1000 دج الى 500.000 دج أو باحدى هاتين العقوبتين فقط كل من أهان موظفا أثناء تأدية وظيفته أو بمناسبة تأديتها و ذلك بقصد المساس بشرفهم أو باعتبارهم أو بالاحترام الواجب لسلطتهم .

المطلب الثاني : تحريك الدعوى العمومية و توقيع العقوبة

و بناء على المحاضر المعدة من الأعوان المؤهلين عن المخالفات المرتكبة يتم تحريك الدعوى العمومية عند السيد وكيل الجمهورية

بالرجوع الى نص المادة 66 من قانون 08-15 من قانون التسوية الوضعية البنائيات أن العون المكلف بالمخالفة يرسل المحضر خلال اثنتي و سبعين (72) ساعة الموالية الى الجهة القضائية المختصة ، ففي هذه المادة لم تحدد من هي الجهة المختصة نيابة الجمهورية أم القضاء العادي لكن نص المادة 76 مكرر من قانون 04-05 المعدل و المتمم لقانون 90-26 المتعلق بالتهيئة و التعمير أنه في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ، يجر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة و يرسله الى الجهة القضائية المختصة ، و في هذه الحالة ، تقرر الجهة

¹ - المادة 144 من قانون 03-06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 ، المتعلق بقانون العقوبات حسب آخر تعديل له .

القضائية التي تم اللجوء اليها للبت في الدعوى العمومية ، اما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كلياً في أجل تحدده ، وحسب نص المادة فاجهة المختصة هي نيابة الجمهورية .
و عند صدور الحكم القضائي ضد المخالف و في حالة عدم امتثاله للمضمون الحكم في الأجل المحددة ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين ، تلقائياً ، بتنفيذ الأشغال المقررة ، على نفقة المخالف¹ .

الفرع الأول: اصدار قرار بالهدم

أولاً: رخصة الهدم

تعرف رخصة الهدم على أنه قرار اداري الصادر من الجهة المختصة و التي تمنح بموجبها حق ازالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف ، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية.²
وأحالت المادة 60 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير الى نص المادة 46 من نفس القانون و التي تحدد و تصنف الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة التي تتوفراما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية و اما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية ، طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها

و بالرجوع الى نص المادة 17 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها أن البناءات المذكورة في المادة 16³ من نفس القانون بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين تكون موضوع هدم ، و تقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف

1- الطبيعة القانونية لرخصة الهدم

إذا نظرنا الى رخصة الهدم وجدناها عملة ذات وجهين يمكن أن تقوم بهذا الاجراء الدولة و يكون كجزاء عقابي و فقا لنص المواد القانون 08-15 المتعلق بالتسوية الوضعية البناءات على كل من يقوم بالبناء بدون رخصة و لايقوم باعداد ملف التسوية و ايداعه في الأجل المحدد في القانون ،

1- انظر نص المادة 76 مكرر 1 من قانون 04-05 المعدل و المتمم لقانون 90-26 المتعلق بالتهيئة و التعمير ،، المادة 67 و المادة 71 من قانون 08-15 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

2-عمار بوضياف ، منازعات التعمير في القانون الجزائري ، رخصة البناء و الهدم ، مجلة الفقه و القانون ، تاريخ النشر 2013/01/01 ، العدد الثالث يناير 2013 ، ص 12 .

3 انظر نص المادة 16 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها، الحالات المنصوص عليها.

فيكون جزاءه المتابعة الجزائية واصدارقرار الهدم في حقه كعمل مادي ، و اذا نظرنا الى رخصة الهدم من زاوية أخرى و هو كطلب يتقدم به مالك البناء أو صاحب المشروع من أجل الهدم واعادة البناء ان رخصة الهدم عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة ادارية و المتمثلة رئيس المجلس الشعبي البلدي و هذا ما جاء في نص المادة 95 من قانون البلدية¹ رقم 11-10 بقولها " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء و الهدم و التجزئة حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما "

2- تقديم ملف للطلب رخصة الهدم

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق التالية :²

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيل طبقاً للأحكام قواعد القانون المدني
- نسخة من عقد الادخاري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية ، يشتمل الملف المرفق بطلب الهدم على مايلي :

- تصميم للموقع يعد على سلم 2000/1 أو 5000/1 ، تصميم للكتلة يعد على سلم 500/1 من البناية الآيلة للهدم ، المعدة للحفاظ في حالة الهدم الجزئي ، عرض لأسباب اجراء العملية المبرمجة ، المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل ، حجم أشغال الهدم و نوعها، التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره ، خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع .

يرسل طلب رخصة الهدم و الملفات المرفقة به في خمس (05) نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لحل موقع البناية ، و على هذا الأخير تسليم وصل الايداع للصاحب للطلب³

3- تسوية الرخصة

ترسل نسخة من الطلب خلال الثمانية الأيام (08) الموالية لتاريخ ايداعه الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوي البلدية ، و على هذه الأخيرة ابداء رأيها في ظرف شهر واحد . و في حالة الموافقة على رخصة الهدم ، تحضر من طرف المصالح المختصة بالتعمير باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي¹

1 - المادة 95 من قانون 10-11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق ل 22 يوليو 2011 ، المعدل لقانون البلدية ، جريدة رسمية عدد 37. مؤرخة في 03-07-2011 .

2 المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك .

3 المادة 63 من المرسوم التنفيذي 91-176 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك .

و لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية²
- انقضاء رخصة الهدم :

بالرجوع الى نص المادة 74 من المرسوم التنفيذي نصت على ثلاث حالات :

- اذا لم تنجز عملية الهدم خلال أجل 05 خمس سنوات
- اذا توقفت أشغال الهدم خلال ثلاثة سنوات الموالية للاخطار بها .
- اذا ألغيت الرخصة بموجب قرار قضائي .

أولا : حالات مخالفة القانون

1- البناء بدون رخصة

عندما ينجز البناء بدون رخصة ، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر اثبات المخالفة و ارساله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنتين و سبعين (72) ساعة

وفي هذه الحالة و مراعاة للمتابعات الجزائية ، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل 08 ثمانية أيام ، ابتداء من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة عند انقضاء المهلة ، و في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما

تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية ، و في حالة عدم وجودها ، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي ، و يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم و يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية

و نكون أمام هذه الحالة عندما لا يقوم المخالف بمطابقة البناء المنجز و فقا للقانون³.

و في هذا السياق جاء قرار مجلس الدولة رقم 020217 مؤرخ في 18/10/2005 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 07، 2005 ، ص 123 " حيث تلخص وقائع النزاع في أن مفتش التعمير و البناء عاين البناء الذي شيده المستأنف عليه بدون رخصة و حرر محضر عن هذه المخالفة مع أمره بوقف الأشغال

1- المادة 64 من المرسوم التنفيذي 91-176 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

2المادة 66 من المرسوم التنفيذي 91-176 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك .

3- المادة 76 مكرر 4 من قانون 04-05 المعدل و المتمم لقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

حيث أنه و أمام عدم امتثاله لهذا المحضر و مواصلته للأشغال ، أقام المستأنف ضده دعوى لالزامه بهدم البناء المنجز بدون رخصة و باعادة الحالة الى ما كانت عليه على نفقته و التي أصدرت الغرفة الادارية على اثرها القرار المعاد على النحو السالف بيانه .

حيث يري مجلس الدولة في هذا الشأن ، و طبقا للمادتين 76 مكرر 04 و المادة 76 مكرر 05 من القانون الصادر بتاريخ 2004/08/14 تحت رقم 04-05 فان القضاء الاداري لم يصبح مختصا للنظر في مثل هذه النزاعات باعتبار أن قرارات الهدم في حالة البناءات المشيدة بدون رخصة أو في حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة تكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي أو والي الولاية في حالة عدم قيام الأول بعملية الهدم " ¹

2- انجاز التجزئة أو مجموعة السكنية مخالفة للقانون

في حالة انجاز التجزئة أو مجموعة سكنية دون الحصول على رخصة التجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول في هذه الحالة يأمر الوالي المخالف باعادة الأماكن الى حالتها الأصلية و هدم البناءات المشيدة في الأجل الذي يحدده

إذا لم يمتثل المخالف ، يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم و يتحمل المخالف المصاريف ².

الفرع الثالث : العقوبات الموقعة على المخالفة أحكام قانون 15-08

صنف المشرع الجزائري العقوبات الجزائية الى السجن والحبس و الغرامة المالية و العقوبات تكميلية و ذلك حسب درجة خطورة الفعل المجرم وفقا لنص المادة 5 من قانون العقوبات و بالرجوع الى نص مواد قانون 15-08 المتعلق بالتسوية الوضعية البناءات ، فتضمن أحكام جزائية و عقابية توقع على المخالف

أولا : العقوبات الخاصة بانشاء التجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة

فيعاقب المخالف الذي أنشأ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة بالحبس من ستة (06) أشهر الى سنتين (2) و بغرامة من مائة ألف دينار 100.000 دج الى مليون دينار جزائري 1000.000 دج .

1- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، المرجع السابق ، ص 211- 212 .

2 المادة 73 من قانون 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها.

و في حالة العود ، تضاعف العقوبة ، و المقصود بالعود تكرار نفس الفعل المجرم خلال فترة الزمنية ، وتطبق العقوبة على من شيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.¹

و يعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر الى سنة (01) و بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) الى مليون (1.000.000 دج) أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية اذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع

و في حالة العود ، يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) الى خمس (5) سنوات و تضاعف الغرامة .

ثانيا : العقوبات الخاصة بالمهندس المعماري

يعاقب المقاول الذي أنجز الأشغال و المهندس المعماري و المهندس الطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة انشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة أو تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة ، بالحبس من ستة (6) أشهر الى سنتين (2) و بغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000 دج) الى مليون دينار (1.000.000 دج) و في حالة العود ، تضاعف العقوبة .²

ثالثا : العقوبات المطبقة في حالة عدم انجاز البناية

يعاقب المخالف الذي لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء و المتمثل في سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها ب خمسين ألف دينار (50.000 دج) الى مائة ألف دينار (100.000 دج)

و يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) الى مائة ألف دينار (100.000 دج) كل من يشيد بناية دون رخصة للبناء و في حالة العود ، يعاقب المخالف بالحبس من 6 ستة أشهر الى سنة 1 و تضاعف الغرامة .³

و في حالة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون التهيئة و التعمير و التنظيمات المتخذة لتطبيقه ، أو استعمال الرخص الخاصة بالقانون التهيئة و التعمير

1 المادة 75 و 74 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها .

2المادة 76 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها .

3 المادة 06 و المادة 78 من القانون 08/15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها .

فيعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج ، و يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر الى ستة أشهر في حالة العودة الى المخالفة .

و يمكن الحكم بالغرامة أو الحبس ضد مستعملي الأراضي أو المستفدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال .¹

رابعا : العقوبات المقررة في حالة عدم اتمام الأشغال

يتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة اتمام الانجاز الى تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) الى خمسين ألف دينار (50.000 دج)

و يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) الى عشرين ألف دينار (20.000 دج) كل من لايقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد² و يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) الى خمسين ألف دينار (50.000 دج) كل من يشغل أو يستغل بناية قبل

تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة ، يمكن الجهة القضائية أن تأمر باخلاء الأماكن فورا في حالة عدم امتثال المخالف ، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر الى 12 اثني عشر شهرا و تضاعف الغرامة .³

و يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) الى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة و في حالة عدم امتثال المخالف ، يمكن الأمر بهدم البناية و المصاريف على عاتق المخالف .⁴

و في حالة التصريح الكاذب الذي يتعلق باتمام انجاز الأشغال طبقا لنص المادة 300 من قانون عقوبات و التي فحواها كل من أبلغ بأية طريقة كانت رجال الضبط القضائي أو الشرطة الادارية أو القضائية بوشاية كاذبة الى سلطات مخول لها أن تتابعها أو أن تقدمها الى السلطة المختصة ، فالعقوبة المقررة الحبس من ستة أشهر (6) الى خمس (5) سنوات و بغرامة من 500 الى 15.000 دج .

و يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) الى مائة ألف دينار (100.000 دج) كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها ، و في حالة العود تضاعف الغرامة .⁵

1

2- المادة 80 و 81 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

3- المادة 82 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

4- المادة 84 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

5- المادة 85 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

و يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000) الى عشرين ألف دينار (20.000) دج و يغلق الورشة كل من لم يوقف فورا الأشغال¹

يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) الى مائة ألف دينار (100.000 دج) كل مصرح تمت تسوية وضعيته ، ولم يودع طلب اتمام انجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في أجل محدد²

يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) الى مائة ألف دينار (100.000 دج) كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني

بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة ، و نفس العقوبة تطبق على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك ، و في حالة العود تضاعف الغرامة

يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف باعادة الأماكن الى حالتها الأصلية و يتحمل هذا الأخير المصاريف³

خامسا : العقوبات الخاصة بأعمال الورشة

يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) الى عشرة آلاف دينار (10.000 دج) كل من يقوم بفتح ورشة اتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال اتمام الانجاز و في حالة العود تضاعف الغرامة⁴

و يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) الى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج) كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة اتمام الانجاز⁵

يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) الى عشرين ألف دينار (20.000 دج) كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي و في حالة العود تضاعف الغرامة⁶

1 -- المادة 86 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

2 - المادة 87 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها.

3 --المادة 88 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها.

4 - المادة 89 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها.

5. المادة 90 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

6- المادة 91 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) الى خمسين ألف دينار (50.000 دج) كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد اتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون ، و في حالة العود تضاعف الغرامة .¹

وعلي هذا يتبين أن مخالفة أحكام القانون 08-15 يتعرض للعقوبة المنصوص عليها قانونا وهذا لا يكون إلا عن طريق فرق المتابعة والتحري التي تقوم بتحرير محاضر معاينة المخالفات ومنه تحرك الدعوي العمومية ضد كل حالات البناءات المخالفة للقانون.

وبناء علي المتابعة القضائية لكل المخالفين لاحكام القانون 08-15 تكون العقوبة بحسب المخالفة المرتكبة.

نجد أن سنة 2000 و ما يليها عرفت ترسانة من التعديلات في مجال التهيئة و التعمير و القوانين المرتبطة بها ، فتم تعديل قانون التهيئة و التعمير 90-29 بقانون 04-05 نتيجة الكارثة البشرية و الطبيعية التي عاشتها الجزائر اثر زلزال 2003 ، و السبب أعاده الخبراء الى عدم احترام المقاييس البناء و البناء الفوضوي المنتشر دون مراعاة للمخططات التوجيه و شغل الأراضي .

فقد شددت المادة 76 من قانون 04-05 على منع الشروع في أشغال بناء دون رخصة ، أما في مجال المراقبة و المعاينة المخالفات المرتبطة بالبناء فقد أصبح التعديل الجديد صفة الضبطية القضائية على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في المادة 76 مكرر منه و أتاح للأعوان المؤهلين بتقصي المخالفات أن يستعينوا بالقوة العمومية اذا اعترض سبيل تنفيذ مهامهم أي طارئ و هذا ما أكده مرسوم 06-55 ، و هكذا حاول المشرع سد كل ثغرات في مجال تشييد بنايات مخالفة لقواعد التهيئة و التعمير ، و تكريس آليات فعالة .

4-المادة 92 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام اجازها .

خاتمة

الخاتمة :

في نهاية المطاف تمخض هذا البحث عن جملة من النتائج، فظاهرة البناء و تطور مراحلها من التشييد الى الانجاز ثم يصبح جاهزا للاستعمال ، مستعملا في ذلك الطرق القانونية و الحصول المسبق على رخصة البناء و التقييد بها و في نهاية الأمر الحصول على شهادة المطابقة ، هذا في حالة البناء القانوني محترما للمقاييس القانونية .

و اذا نظرنا الى قانون 08-15 المتعلق بالتسوية وضعية البناية و اتمام انجازها و علاقته بالقوانين التهيئة و التعمير و آليات التي استحدثها المشرع للمواجهة البناء الفوضوي و الغيـــــر قانوني و البنايات غير مكتملة المشوهة للمظهر الجمالي للمدينة و الشوارع الجزائرية .

فقد فصل القانون 08-15 حالات البنايات المعنية بالمطابقة و ذلك ماجاء في نصي المادتين 15 منه التي نصت على أربع حالات تشملها ملفات التسوية و ماهي الاجراءات المتخذة في هذا المجال .

و اذا رجعنا الى المادة 16 منه نصت على حالات الغير معنية بالمطابقة و اتمام انجازها و يكون الجزء البناء في المناطق الفلاحية و الغابية و المحمية و الأثرية و التاريخية و الأملاك العامة للدولة الجزء هو الهدم .

فالمشرع تفاديا للمشاكل العمرانية و البناء في المناطق تنعدم فيها شروط الحياة من شبكات الصحية و الكهربائية و معرضة للمخاطر الزلازل و الانجراف مثل ما حدث في فيضان باب الواد و زلزال بومرداس بسبب هشاشة الأرضية و عدم صلاحيتها للبناء و ما سببه من كوارث طبيعية و بشرية ، و تفاديا للمشاكل مستقبلية مماثلة ، عدل قانون 90-29 بقانون 04-05 و ما استحدثه من آليات مكتملة للقانون 08-15 .

فآليات المنصوص عليها في قانون 08-15 و الاجراءات المتبعة من استحداث اللجان مختصة للعمل في هذا الاطار على مستوى البلدية و الدائرة و للجنة الطعن الاستفاء الحقوق هذا كالاجراء داخلي

أما على مستوى الخارجي فيوجه صاحب الطلب المرفوض ملفه للطعن في هذا الرفض أمام المحاكم الادارية ليتم الفصل قضائيا ، و يتم تنفيذ حكم المحكمة .

و اذا رجعنا الى الواقع و تطبيق قانون 08-15 و اقبال المواطنين عليه ، نجده ضعيفا نتيجة نقص وعي المواطنين و قلة الاعلام الموجه في هذا الاطار و الحملات التحسيسية بضرورة تسوية البنايات من أجل الوصول الى مدينة جميلة ، خاصة أن المشرع الجزائري قيد هذا القانون

بفترة زمنية قدرت ب 05 خمس سنوات و تم تمديد العمل به مرة واحدة بموجب قانون 08/13 المؤرخ في 2015/12/30 للمدة ثلاث سنوات الى 03 أوت 2016 ، فأجدر بالمشرع أن يبقى على هذا القانون و لا يجعله مؤقتا ، فالظاهرة البناء غير قانوني في بلد كالجائر يحتوى على 48 ثمانو أربعين ولاية لا يتم القضاء عليها في ظل 05 خمس سنوات فقط . و كذلك لا بد من تفعيل دور البلدية و أعوانها من خلال الرقابة الدائمة على مشاريع البناء و تسوية ملفات المواطنين في طلب رخصة البناء و عدم البطيء في الرد عليها ، و مراقبة أشغال البناء و مطابقتها للرخصة و قوانين و تشريعات العمران .، و لتفادي الثغرات القانونية و سدا للباب البناء بدون رخصة تم النص صراحة على هدم كل بناء تم تشييده أو الشروع في بناءه دون رخصة و فضلا عن المتابعة الجزائية في هذا الصدد ، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء و تكون المصاريف على المخالف .

فقانون 08-15 و المراسيم التطبيقية له وضحت بالشكل الكافي كيفية العمل و تطبيق قانون على أرض الواقع و تفعيل نصوصه بشكل أكبر و الحصول على نتيجة مرضية

فالتسوية المنصوص عليها و كيفية ربطها بالمختلف القوانين كاقانون المدينة رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة الذي يتولى اعداد تقارير استشارية و توجيهية لتطوير المدينة ، فهذا القانون جاء بعدة أفكار قد تساهم بطريقة أو بأخرى في تنظيم المدينة و الحد من البناء غير القانوني

و يبقى العمران واجهة الدولة و حضارتها ، و يشكل وجها مدنيا متناسقا و مدينة جميلة ، والمدن العمرانية التاريخية شاهدة على ذلك و بقائها خالدة الى اليوم ، و ذلك نتيجة بنائها بشكل متين و مؤسس و بشكل هندسي و عمراي يعكس حضارة ذلك البلد .

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

أولا : الكتب :

- حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، الطبعة الثالثة 2007 ، دار هومة للطباعة و النشر .
- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، طبعة 2013 ، دار هومة للطباعة و النشر .
- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع الى غاية 2010 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع .
- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر .
- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية و تحليلية ، طبع في 2003 .
- ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة 2014 ، دار هومة للنشر .

ثانيا : المقالات و المذكرات و المداخلات

- المقالات

- بوشلوش عبد الغني ، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة في المدينة الجزائرية ، رؤية ميدانية بين الأمل و التطبيق ، مجلة المفكر ، قسم الهندسة المعمارية و التخطيط العمراني ، جامعة محمد خيضر بسكرة العدد الثالث يناير 2013 .
- عفاف حبة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة المفكر ، العدد السادس ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة .
- عمار بوضياف ، منازعات التعمير في القانون الجزائري ، رخصة البناء و الهدم ، 2013/01/01 ، مجلة الفقه و الفكر ، العدد الثالث يناير 2013 .
- عزري الزين ، اجراءات اصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة .
- عزاوي عبد الرحمان ، شهادة المطابقة ، مجلة العلوم القانونية و الادارية ، جامعة سيدي بلعباس ، سنة 2008 .
- مجاجي منصور ، أدوات التهيئة و التعمير ، وسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، جامعة الدكتور يحي فارس المدية الجزائر ، نوفمبر 2007 .

- المذكرات

- تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة باتنة سنة 2008-2009 .

- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير تخصص قانون اداري و ادارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2011-2012 .

- بوعزة محمد ، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص بيئة و تنمية مستدامة ، جامعة ابن خلدون كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، السنة الجامعية 2013-2014 .

- دردوري زوليخة ، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي ، التخصص قانون اداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، الموسم الجامعي 2013-2014 .

المدخلات

- أقلولي أولد رايح صافية ، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، الواقع و الآفاق ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، فيفري سنة 2013 .

- بوسماحة الشيخ ، البيئة و الترقية العقارية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة ابن خلدون بتيارت ، سنة 2013 .

- عليان بوزيان ، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية رقم 11-04 ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، الواقع و الآفاق ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، فيفري سنة 2013 .

ثانيا : النصوص القانونية

- الأوامر :

- الأمر رقم 66-165 المؤرخ في 08 نوفمبر 1966 ، المتعلق بقانون العقوبات المعدل و المتمم

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم

القوانين :

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأول 1411 الموافق ل18/11/1990 ، المتعلق بالتوجيه العقاري ، جريدة رسمية رقم 49 .
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأول 1411 الموافق ل 1/12/1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، جريدة رسمية رقم 52 .
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 ، المتعلق بقانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية 52 مؤرخة في 02/12/1990 ، معدل و متمم بقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 ، جريدة رسمية 44 مؤرخة في 03-08-2008 .
- القانون رقم 90-08 المؤرخ في المتعلق بالبلدية ، جريدة رسمية رقم 15 .
- القانون رقم 01-02 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق ل 12/12/2001 ، الذي يحدد تهيئة الاقليم و تنمية المستدامة .
- القانون 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 ، يتعلق بحماية الساحل و تميمه ، الجريدة الرسمية العدد 10 .
- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق ل 19 يوليو سنة 2003 ، المتعلق بالحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية العدد 43 .
- القانون 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق ل 17 فبراير سنة 2003 ، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية العدد 11 .
- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق ل 14 غشت سنة 2004 ، المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية 51.
- القانون 06-06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فبراير سنة 2006 ، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، الجريدة الرسمية العدد 15 .
- القانون رقم 07-06 المؤرخ المتضمن تسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تنميتها ، جريدة رسمية رقم 31 لسنة 2007 .
- القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 هـ الموافق ل ، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد 44.
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل 17/02/2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 14 .
- قانون التهيئة المغربي المسمى دليل المساطر المتعلقة بالتعمير و الاسكان لفائدة المديرين المحليين للقانون المغربي .

المراسيم

- مرسوم تشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق ل 18 مايو سنة 1994 ، و المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-06 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 ، المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري .

- المراسيم التنفيذية :

- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 مايو 1991 ، المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير و لبناء ، جريدة رسمية رقم 26.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 مايو لسنة 1991 ، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك .
- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق ل 30 يناير سنة 2006 ، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعدوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريعية و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا اجراءات المراقبة .
- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 2 مايو 2009 ، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، الجريدة الرسمية العدد 27.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 ل 2 مايو 2009 ، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما ، الجريدة الرسمية 27 .
- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 2 مايو 2009 ، يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها ، الجريدة الرسمية العدد 27 .

الملاحق

الفهرس

كلمة شكر	أ
إهداء	ب
مقدمة :	أ
الفصل الاول: مجال تطبيق القانون 15/08:	2
المبحث الاول: النظام القانوني للبناء في اطار قانون 15-08 :	3
المطلب الأول : مفهوم البناء :	3
الفرع الأول : تعريف البناء	3
الفرع الثاني : طرق تشييد البنايات:	5
المطلب الثاني : شروط و مقاييس البناء القانوني:	9
الفرع الأول : وجود مسافات قانونية بين البنايات:	10
الفرع الثاني : توفير شبكات الصرف الصحي و المرافق الأساسية:	10
الفرع الثالث : حيازة رخصة التجزئة:	11
المبحث الثاني : البنايات الخاضعة و البنايات الغير خاضعة لتحقيق المطابقة :	12
المطلب الأول : البنايات الخاضعة لتحقيق المطابقة :	12
الفرع الثاني : حالات البنايات المعنية بتحقيق المطابقة :	19
المطلب الثاني : البنايات غير خاضعة لتحقيق المطابقة :	23
الفرع الاول: الشروط اللازمة للحصول على شهادة المطابقة :	23
الفرع الثاني : البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات و يمنع البناء عليها:	28
الفصل الثاني : الاجراءات والجزاءات الموقعة على المخالفين لقانون 15/08:	38
المبحث الأول : الاجراءات المتبعة للتحقيق ومطابقة البناءات على ضوء القانون 15-08 .	39
المطلب الأول : كيفية اعداد الملفات حسب حالات البناءات الخاضعة لقانون 15-08 ..	39
الفرع الأول : وضع الملفات لدى مصالح البلدية	39

- 41.....الفرع الثاني : حالات البناءات الخاضعة لقانون 08-15.....
- 42.....الفرع الثالث : دور المهندس المعماري ضمن قانون 08-15 :
- 43.....المطلب الثاني : الدراسة الادارية للملفات و طرق الطعن.....
- 43.....الفرع الأول: دراسة الملفات التحقيق و المطابقة على مستوى مديرية التعمير.....
- 44.....الفرع الثاني : انشاء لجنة التحقيق و المطابقة على مستوى الدائرة :
- 49.....الفرع الثالث : لجنة الطعن في الملفات.....
- 50.....الفرع الرابع :الطعن أمام المحاكم الادارية.....
- 52.....المبحث الثاني : الجزاءات الموقعة على المخالفين لأحكام القانون 08-15 :
- 52.....المطلب الأول : المتابعة و التحري :
- 52.....الفرع الأول : فرق المتابعة و التحقيق:
- 54.....الفرع الثاني :دور الفرق المتابعة و التحري.....
- 56.....المطلب الثاني : تحريك الدعوى العمومية و توقيع العقوبة.....
- 57.....الفرع الثاني : اصدار قرار بالهدم.....
- 60.....الفرع الثالث : العقوبات الموقعة على المخالفة أحكام قانون 08-15.....
- 66.....الخاتمة :
- 70.....قائمة المراجع :