



جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

معهد: تسير التقنيات الحضرية



جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

تخصص: تسير مدينة حوكمة وتنمية محلية

قسم: تسير مدينة

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

من إعداد الطالبتين:

\* قاسمي عزيزة

\* بحمان تالية

تحت عنوان:

تسوية العقار الحضري حسب القانون 15/08 بمدينة  
أدرار

لجنة المناقشة:

مشرفا و مقررا

جامعة محمد بوضياف

\*حجاب مخلوفي

السنة الجامعية: 2019./2020.

## الاهداء

إلى والديّ الكريمين أطال الله في عمرهما:

من هياً لي أسباب النجاح "أبي العزيز" مثلي الأعلى و قدوتي في الحياة

من كان دعاؤها سر نجاحي "أمي الغالية" مساندي و مرشدتي في الحياة

إلى إخوتي: "محمد"، "نصيرة" و "عبد العزيز" و "عبد الوهاب" و "عبد المجيد"

وفقههم الله و أنار لهم درب النجاح

إلى كل عائلة "قاسمي" كبيرهم و صغيرهم خاصة ابنة عمي "زينب"

إلى العزيز "جلول" الذي طالما وقف إلى جانبي و إلى كل الاصدقاء

"لطيفة" "أمينة" "عائشة" "كهينة" "صليحة" "العابدية" "تالية" "أميرة" و "مصطفى" "السعيد"

"يحي" "مولاي أحمد" "عبد الكريم" الذين ساندوني ودعموني

إلى كل من ساعدني ولو بنصيحة

إلى كافة الأساتذة والطلبة

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل

# عزيزة

# تشكرات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ قَالَ تَعَالَى: {وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ} سورة إبراهيم. {الآية 9}  
قال الرسول صل الله عليه وسلم فيما يرويه عن ربه: {عبدني لم تشكرني إذا لم تشكر من أجريت لك النعمة على يديه}  
حديث قدسي شريف.

الحمد لله رب العالمين حمد ا كما يحب ويرضى، الذي ما كان اسمه على شيء إلا تنور ولا رمي به عدو إلا تكسر ولا شيل به قلب أمرئ إلا تعطر فالحمد الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله و الصلاة و السلام على النبي الأطهر الأغر الأبر فصل الله عليك يا علم الهدى ماهبت النسائم ومالحت على الايك الحمايم.

وبعد:

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان وخالص التقدير و الامتنان إلى أستاذي الفاضل **حجاب مخلوفي** على الكرم والجود والصبر بلا حدود وإنجاز الوعود، الذي أشرف على تطيري طيلة إنجاز هذا العمل المتواضع بنصائحه وتعليماته وإرشاداته القيمة تفضل بوقته وذلك رغم الانشغالات و الارتباطات، ولو كان يهدى للإنسان قيمته لأهديته الدنيا وما فيها ولاكن لا أملك له إلا الدعاء ، واتمنى من المولى أن يبارك هذا العمل ويجعله في ميزان حسناته ويجعله ذخرا لطلبة العلم كما أتمنى له المزيد من النجاحات و الإبداعات والتوفيق في الحياة .....حفظك الله ورعاك.....وسدد خطاك.....وجعل الجنة مأواك ، أستاذي الفاضل .كما لا انسى أن أتقدم بجزيل الشكر إلى كل الجهات التي ساعدتني على إنجاز هاته المذكرة

كما أشكر كل أساتذة و طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية و خاصة طلبة السنة الثانية ماستر دفعة جوان 2020. و أخيرا الشكر موصول إلى من ساهم في هذا العمل المتواضع من قريب أو بعيد بكلمة طيبة تسعد الأنام، أو إبتسامة جميلة تغني عن الكلام ،أو نظرة براءة تحلو بها الأيام، إلى كل من تكرم بالإطلاع على هذه المذكرة

( إصبر على مر الجفاء من معلم \* فإن رسوب العلم في نفرتة \* من لم ينق ذل التعلم ساعة \* تجرع كأس النذل طوال حياته \* )

## الملخص:

تعد رخصة البناء و دفتر الشروط من أهم الأدوات التي تتحكم في البناء وتفرض احترام شروطها داخل الاحياء، وهذا للتحكم في النمو الحضري و تنظيمه و الحد من التجاوزات و المخالفات العمرانية ، إلا أن نقص وعي المواطنين وعدم تقيدهم بالشروط القانونية و التقنية للبناء نتج عنها نسيج عمراني غير متوازن وغير متجانس.

حيث سعت الدولة إلى تحكم في قواعد البناء وذلك من خلال سنها لعدة قوانين باءت كلها بالفشل، فأصدرت القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، سعيا منها لإيجاد الحلول لفوضى العمران و خاصة البناءات غير المكتملة التي شوهدت المجال الحضري.

و بعد انقضاء المدة الممنوحة لقانون التسوية 15/08 والذي لم يحقق الكثير بسبب جهل المواطنين لمضمونه وتأخر دراسة الملفات ، فقد ارتأت الدولة تمديد مدة سريان القانون 03 سنوات أخرى من أجل تسوية كل المخالفات.

ولضمان نجاح هذا القانون يجب مشاركة أطراف متعددة و متخصصة تسهر على تطبيقه كما يجب على السلطات تحفيز المواطن على تسوية وضعيته من خلال تنظيم أيام تحسيسية و التعريف بالقانون 15/08 المتعلق بتسوية البناءات و إتمام إنجازها و تبسيط ملف التسوية وعدم التساهل مع المخالفين.

## الكلمات المفتاحية:

التسوية القانونية، القانون 15/08 ، مركز مدينة ادرار، شهادة المطابقة ، المخالفات العمرانية، تسيير المدينة ، العقار .

## فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان	الرقم
	البسمة	
	الإهداء	
	شكر وعرهان	
	الملخص	
	فهرس المحتويات	
	فهرس الجداول	
	فهرس الاشكال والصور	
01	مقدمة عامة	
	الفصل التمهيدي	
03	الإشكالية	1
04	الفرضيات	2
04	الفرضية الاولى	1*2
05	الفرضية الثانية	2*2
05	أهداف الدراسة	3
05	الهدف الرئيسي	1*3
05	الأهداف الثانوية	2*3
05	دوافع إختيار الموضوع ومجال الدراسة	4
06	أهمية الدراسة	5
06	المراحل المنهجية المتبعة والادوات المستعملة لإعداد البحث	6
07	هيكله الدراسة	7
	السند النظري	
11	تمهيد	
11	تحديد المفاهيم والمصطلحات	1
11	مفهوم العقار	1*1
12	الملكية العقارية	2*1

13	قانون التوجيه العقاري	3*1
13	التعمير	4*1
14	المخلفات العمرانية	5*1
14	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	6*1
14	مخطط شغل الأراضي	7*1
15	مديرة التعمير والبناء	8*1
16	الاحتياجات العقارية	9*1
16	المعاملات العقارية	10*1
17	تعريف البناء الفوضوي وأنواعه	2*1
17	تعريف البناء الفوضوي	1*2*1
18	خصائص البناء الفوضوي	2*2*1
18	أنواع البناء الفوضوي	3*2*1
22	المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر	2
22	القوانين المنظمة للعمران قبل 1990	1*2
24	سياسة التعمير الجديدة بعد 1990	2*2
26	أدوات التهيئة و التعمير في ظل القانون 90*29 المعدل والمتمم	3*2
26	المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية PDAU	1*3*2
26	تقرير توجيهي	1*1*3*2
27	تنظيم يضبط القواعد العامة المطبقة على كل منطقة	2*1*3*2
27	الوثائق البيانية	3*1*3*2
27	مخطط شغل الاراضي	2*3*2
27	أهداف مخطط شغل الأراضي	1*2*3*2
28	محتوى مخطط شغل الأراضي	2*2*3*2
30	الإطار التشريعي الخاص بالتسوية القانونية للبنىات المخالفة	3
30	التجربة الجزائرية في مجال تشريع القوانين الخاصة بتسوية البيانات الغير قانونية	4
31	المرسوم رقم 212\85 المؤرخ في 13 أوت 1985	1*4

33	القانون رقم 15\08 المؤرخ في 28 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة وإتمام انجاز البناءات	2*4
33	تعريف القانون 15\08	أ*2*4
34	أسباب ظهور قانون التسوية	ب*2*4
38	الهدف من القانون 15\08	ج*2*4
38	تأثير القانون 15\08 على العقار	د*2*4
40*39	خلاصة الفصل	
الفصل الثاني		
42	تمهيد	
42	الدراسة التحليلية للمدينة	1
42	تقديم ولاية ومدينة ادرار	1*1
43	موقع ولاية أدرار	2*1
43	لمحة تاريخية عن المدينة	3*1
44	مراحل التطور العمراني لمدينة ادرار	4*1
45	الدراسة الطبيعية	2
46	طبوغرافية المدينة	1*2
46	الطبيعة القانونية للعقار في مدينة ادرار	2*2
46	المعطيات المناخية	3*2
46	درجة الحرارة	أ*2*3
47	الرياح	ب*2*3
48	التساقط	ج*2*3
49	القطاعات والأحياء بالمدينة	3
51	تحليل الاطار المبنى	4
51	الدراسة السكانية والسكنية	1*4
53	الحالة الجيدة	1
53	الحالة المتوسطة	2
54	الحالة الهشة	3
55	المرافق والتجهيزات	2*4

55	التجهيزات الصحية	1*2*4
56	التجهيزات التعليمية	2*2*4
58	تحليل الإطار غير المبني	5
58	شبكة الطرق	1*5
59	الشبكات المختلفة	2*5
59	شبكة المياه الصالحة للشرب	1*2*5
59	شبكة مياه الصرف الصحي	2*2*5
59	تحليل منطقة الدراسة: مركز مدينة ادرار	6
59	التعريف بمنطقة التدخل	1*6
60	موقع منطقة التدخل	2*6
62	العوائق والارتقاقات	3*6
63	الإطار المبني وغير المبني	4*6
63	الاطار المبني	1*4*6
64	الطبيعة القانونية العقارية	1*1*4*6
64	التجهيزات	2*1*4*6
65	الإطار غير المبني	2*4*6
65	المساحات الخضراء	1*2*4*6
65	المساحات الحرة	2*2*4*6
66	الطرق	3*2*4*6
66	حالة الطرق	1*3*2*4*6
66	تصنيف الطرق	2*3*2*4*6
68	الشبكات	4*2*4*6
68	شبكة المياه الصالحة للشرب	1*4*2*4*6
69	شبكة الصرف الصحي	2*4*2*4*6
70	الخطوط الكهربائية	3*4*2*4*6
70	شبكة الغاز	4*4*2*4*6
71	خلاصة الفصل	
	الفصل الثالث	

73	تمهيد	
73	إجراءات وآثار البت وتحقيق المطابقة	1
73	إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي	الفرع الأول
74	تنفيذ التصريح بمطابقة البناء غير الشرعية	1
74	التصريح بالمطابقة	1*أ
75	الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة	1*ب
75	بالنسبة للبناءات غير الشرعية وغير المتممة	1*ب*1
76	بالنسبة للبناءات غير الشرعية المتممة	1*ب*2
77	إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية المختصة	1*ج
77	دراسة طلب تحقيق المطابقة	2
77	دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي	1*2
78	دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية	2*2
78	البت في طلب تحقيق المطابقة	3
79	آثار البت في تحقيق المطابقة	الفرع الثاني
79	آثار بت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة	1
79	حالة قبول طلب تحقيق المطابقة	1*أ
80	تسليم سندات تحقيق مطابقة البناء	1*أ*1
80	بالنسبة للبناءات المتممة	A
80	شهادة المطابقة	1* a
81	رخصة البناء على سبيل التسوية	2* a
81	بالنسبة للبناءات غير المتممة	B
81	رخصة إتمام الإنجاز	1* b
82	رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية	2* b
83	السلطة المختصة بتسليم سند المطابقة	2
83	حالة تحفظ لجنة الدائرة على طلب تسوية البناء	1*ب
84	حالة رفض لجنة الدائرة لطلب التسوية	1*ج

85	ممارسة دعوى الإلغاء ضد قرار الرفض	1
85	الشروط الشكلية	1*1
88	الشروط الموضوعية	2*1
90	آثار تتعلق بالبنائية التي رفض تحقيق مطابقتها	2
91	آثار تحقيق المطابقة على جرائم التعمير المرتكبة قبل نشر القانون 15\08	2
93	الملخص	
94	خلاصة الفصل	
الفصل الرابع		
96	تمهيد	
96	بعض المخالفات العمرانية المرتكبة في مركز مدينة أدرار	1
96	عدم احترام الارتفاع المرخص	1*1
99	عدم احترام عدد المرآب	2*1
101	تحويل الوظيفة السكنية إلى الوظيفة التجارية	3*1
103	مخالفات تخص أشغال البناء	4*1
105	المشاكل التي تعاني منها منطقة مركز المدينة	
107	التسوية القانونية في بلدية أدرار	2
108	التسوية في منطقة الدراسة	3
109	أنواع التسوية المطلوبة في مركز مدينة أدرار	1*3
110	القرارات النهائية لمفاتيح التسوية في مركز مدينة أدرار	2*3
111	التسوية القانونية في منطقة الدراسة	3*3
112	الدراسة التحليلية لاستمارة الاستبيان والمقابلة	4
113	تحليل المعلومات المستخرجة من استمارة الاستبيان	1*4
113	تحليل الجانب الاجتماعي	1*1*4
113	عدد أفراد الأسرة	1*1*1*4
114	مهن صاحب السكن	2*1*1*4
114	المستوى التعليمي	3*1*1*4
114	تحليل الجانب العمراني والمعماري	2*1*4

114	نمط السكن	1*2*1*4
114	طبيعة ملك المسكن	2*2*1*4
115	حالة البناءات	3*1*4
116	تحليل المعلومات من أسئلة المقابلة	2*4
116	تحديد مجتمع البحث	1*2*4
116	إجراء المقابلة	2*2*4
116	بالنسبة لأعوان البلدية	1*2*2*4
117	بالنسبة لرئيس مصلحة التعمير بولاية أدرار	2*2*2*4
117	تحليل الفرضيات	5
117	الفرضية الأولى	1*5
118	الفرضية الثانية	2*5
119	اقتراحات وتوصيات	
122	خلاصة الفصل	
124	الخاتمة العامة	

قائمة المراجع	
126	قائمة المراجع
قائمة الملاحق	
تصريح	01
استمارة الإستبيان	02
نموذج لشهادة المطابقة	03
قانون رقم 08-15 مؤرخ في يوليو سنة 2008	04

## فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
22	القوانين المنظمة لل عمران قبل سنة 1990	01
24	القوانين المنظمة لل عمران بعد سنة 1990	02
42	بطاقة تعريفية للولاية والمدينة	03
46	التغيرات الشهرية لدرجة الحرارة لفترة 2016	04
47	سرعة الرياح الشهرية	05
48	كمية التساقط الشهرية لفترة 2016	06
50	القطاعات وأهم الأحياء في المدينة	07
51	تطور نمو السكان والسكن لمدينة أدرار	08
52	الحالة الفيزيائية للسكن بمدينة أدرار	09
54	الطبيعة العقارية للمساكن بمدينة أدرار	10
55	التجهيزات الصحية في المدينة	11
56	التجهيزات التعليمية في المدينة	12
97	التجاوزات في عدد الطوابق	13
99	التجاوز في عدد المرآب في البنايات	14
101	عدد البنايات التي تحتوي على محلات أو نشاطات	15
102	النشاطات المتواجدة بالمنطقة	16
104	حصيلة بعض المخالفات في مركز مدينة أدرار	17
108	عدد ملفات التسوية على مستوى المصلحة التقنية لبلدية أدرار	18
109	حصيلة ملفات التسوية الخاصة بمركز مدينة أدرار	19
110	القرارات النهائية حول ملفات التسوية في مركز مدينة أدرار	20
114	مهنة صاحب السكن المستخرجة من الاستمارة	21
114	المستوى التعليمي لصاحب السكن	22
09	هيكلية المذكرة	01
47	التغيرات الشهرية لدرجة الحرارة لمدينة أدرار	02
48	سرعة الرياح في مدينة أدرار	03
49	تطور كمية التساقط سنة 2016 في مدينة أدرار	04

## فهرس الاشكال

52	التطور السكاني والسكني لمدينة أدرار	05
53	أنواع السكنات وحالة البناءات في مدينة أدرار	06
54	الطبيعة العقارية للمساكن	07
110	أنواع عمليات التسوية في منطقة الدراسة	08
113	إحصائيات عدد أفراد الاسر	09

## فهرس الصور

18	السكن غير المخطط	01 و02
19	سكن عفوي صلب	03
19	سكن عفوي هش	04
20	السكن ذاتي تلقائي	05 و06
20	السكن الذي يتم دون أوراق قانونية رسمية	07 و08
21	السكن الناقص التجهيز	09 و10
21	مراكز العبور	11 و12
53	سكن في حالة جيدة (ملك للدولة)	13
53	سكن في حالة جيدة (ملك خاص)	14
53	سكنات في حالة متوسطة	15 و16
54	سكنات في حالة هشة	17 و18
56	تجهيز صحي	19
57	تجهيز تعليمي	20
58	أصناف الطرقات	21 و22
98	مبنى ذو طابق واحد	23
98	مبنى ذو طابقين	24
100	سكن يحتوي على 2 مرآب	25
100	سكن يحتوي على مرآب واحد	26
102	محلات تجارية (مواد غذائية)	27
102	محلات خدمات (غسل السيارات)	28
104	حالة عدم وضع لافتة	29
104	حالة عدم وضع سياج	30

106	البنائيات غير مكتملة	31
106	عدم تهيئة الارصفة	32
107	مساحات غير مهيئة	33
107	قنوات صرف غير متممة	34

### فهرس المخططات

43	موقع ولاية أدرار بالنسبة للجزائر	01
45	مراحل التوسع العمراني لمدينة أدرار	02
50	قطاعات وأحياء مدينة أدرار	03
57	التجهيزات التعليمية والتربوية	04
59	هيكله الطرق بمدينة أدرار	05
61	موقع منطقة الدراسة	06
61	المحيط المجاور لمنطقة الدراسة	07
62	منافذ منطقة الدراسة	08
62	عوائق وارتفاقات المنطقة المدروسة	09
63	الاطار المبني والاطار غير المبني لمنطقة الدراسة	10
63	حالة البنائيات بمنطقة الدراسة	11
64	الطبيعة القانونية للعقار	12
65	توزيع التجهيزات بمنطقة الدراسة	13
66	تموضع الساحات في منطقة الدراسة	14
67	شبكة الطرق	15
67	التقاطعات في منطقة الدراسة	16
68	شبكة المياه الصالحة للشرب	17
69	شبكة الصرف الصحي	18
70	شبكة الكهرباء والغاز الطبيعي	19
98	عدد الطوابق في البنائيات في منطقة الدراسة	20
100	عدد المرآئب في البنائيات	21
103	عدد البنائيات التي تحتوي محلات تجارية	22

إن التطرق إلى القوانين التي تنظم العمران في الجزائر يدفع لا محالة إلى معرفة البعد التاريخي للتعمر وكيفية تشكل القوانين التي وضعت حاليا، وذلك من خلال الرجوع إلى كل الأحداث التاريخية المرتبطة به، والتي شهدتها المدن الجزائرية منذ نشأتها إلى يومنا هذا وكيفية تعامل المشرع مع المجال في صياغة قوانين العمران.

ولما كانت الوضعية العمرانية مرهونة بالماضي فقد عرفت مشاكل عديدة لاسيما في فترة الاحتلال الفرنسي حيث عرفت الجزائر خلالها فكرة المخططات العمرانية لأول مرة ، وذلك كمحاولة من سلطات الاحتلال لجلب انتباه الجزائريين بأنها تسعى لحل كافة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي يعاني منها الجزائريين خاصة في مجال السكن.

وبعد الاستقلال سجل عجز القوانين الموروثة عن الاحتلال من الوقوف أمام تفاقم أزمات السكن وتدهور النسيج الحضري ، مما أوجب على الدولة مواجهة هذه المشاكل وذلك بالقيام بعدة إصلاحات من بينها إصدار قانون البلدية الذي جاء بالمخططات التوجيهية والمؤقتة إلى جانب العديد من التدخلات التي كانت في معظمها تدخلات استعجالية تقفد إلى تشريع عمراني محكم يتماشى مع متطلبات التنمية الحقيقية.

استمر الوضع إلى غاية التسعينات حيث جمعت القوانين التي تضبط العمران في القانون 90-29 للتهيئة والتعمير وكان آخرها قانون التسوية العقارية رقم 08 / 15 المؤرخ عام 2008 ، والمحدد لقواعد مطابقة البناءات للرقى بالمحيط العمراني والجمالية الحضرية ، جاء هذا القانون بهدف السماح للكثير من المواطنين بتسوية وضعية مساكنهم والحصول على عقود الملكية، وكذا تحسين المظهر الجمالي للنسيج العمراني في مختلف أنحاء الوطن من خلال إتمام أشغال المنازل غير المنتهية.

# الفصل التمهيدي

## مدخل عام

- مقدمة
- 1- الاشكالية
- 2- الفرضيات
- 3- أهداف الدراسة
- 4- دوافع اختيار الموضوع
- 5- منهجية البحث والادوات المستعملة
- 6- هيكلية المذكرة

## 1-الإشكالية:

عرف العالم تطورا كبيرا في نمو المدن وتوسعها بسبب عدة خلفيات أهمها الزيادة البشرية الطبيعية أو الهجرة، ومع هذا التطور ظهرت عدة مشاكل، أهمها مشكل العقار الذي يلعب دورا هاما في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، فنجد الكثير من العقارات لا تخضع للمواصفات والشروط والوثائق الضرورية لحمايتها ومراقبة حركتها .

نتج عن هذه الأخيرة تدهور كبير في الإطار المبني وظهور مجالس كن يشبه فوضوي داخل هذه المدن يفتر لأدنى شروط التعمير والبناء من احترام لرخصة البناء وشهادة المطابقة، وللد من هذه التجاوزات العمرانية والقضاء عليها وجب على المشرع الجزائري وضع عدة قوانين وإجراءات لحصر هذه الظاهرة.

وأهم هذه النصوص القانونية القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها والمتضمن وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء، وتحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون في الجريدة الرسمية.

15 /08 المؤرخ عام 2008 والذي يهدف بالسماح للكثير من المواطنين بتسوية وضعية مساكنهم والحصول على عقود الملكية، وكذا القضاء على البناء التي تشوه البعد الجمالي للنسيج العمراني في مختلف أنحاء الوطن من خلال إتمام أشغال البناءات الغير المنتهية. وحدد القانون طبيعة البناء المعنية بالمطابقة، حيث بين كذلك الإجراءات والسندات، وذلك من خلال النصوص التنظيمية الموالية له كالمرسوم التنفيذي 09 - 154 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء. أضف إلى ذلك القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، خصوصا القانون رقم 90- 29 المعدل

بالقانون 04 - 05 والمراسيم التنفيذية له المحددة لكيفيات تحضير شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم.

في ظلّ وضعية العقار التي يصفها بعض الباحثين بالمعقدة في الجزائر، كان لابد على السلطات المحلية أن تعمل على تسوية السكنات الغير المخططة، وعلى الجهات المعنية العمل على إيقاف البناءات الفوضوية مستقبلا، كي يجسّد القانون على أرض الواقع، ولا يتسنى هذا كلّه إلا من خلال خلق ثقة بين المواطن والإدارة، للحد من انتشار ظاهرة البناء الفوضوي والغير المكتمل الذي شوه الوجه العمراني للعديد من مدن الجزائر ومن بينهم مدينة ادرار التي انتشرت بها هذه الظاهرة بشكل كبير، ومن هذا يتلخص المشكل الرئيسي :

-كيف يتم تطبيق قانون تسوية البنايات وإتمام إنجازها على أرض الواقع؟

مما أنجر عنه ما يلي:

- تشوه الصورة المرئية للواجهة العمرانية.

- غياب التسوية القانونية للبنايات.

ولمعالجة هذا الإشكال اعتمدنا على طرح الأسئلة التالية:

- ما هي الأسباب التي عرقلت تطبيق القانون؟

ما هي الحلول اللازمة لتجسيد القانون؟-

2- الفرضيات:

2-1- الفرضية الأولى:

- سبب تأخر تطبيق القانون ميدانيا يعود إلى نقص التسيير والجانب الاجتماعي للسكان.

2-2- الفرضية الثانية:

- عدم تطبيق القانون يعود إلى النفاص والتناقضات والثغرات الموجودة في مضمون قانون

15/08.

3- الأهداف الدراسة:

3-1- الهدف الرئيسي:

- يهدف هذا البحث إلى تسليط الضوء على التسوية القانونية للبنىات المخالفة ومعرفة ما مدى

استجابة السكان لهذا القانون (القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنىات وإتمام انجازها)

من خلال مدينة ادرار الذي تم أخذه كعينة للدراسة من اجل إتمام هذا البحث.

3-2- الأهداف الثانوية:

- تقييم مدى مساهمة القانون في تسوية الصورة البصرية للمدينة.

- تقييم مدى تسوية البنىات من خلال تطبيق القانون.

4- دوافع اختيار الموضوع ومجال الدراسة:

- ارتباط الموضوع بتخصصنا، الذي هو " تسيير مدن - حوكمة وتنمية محلية ".

- كون الموضوع موضوع الساعة لاعتبار تجسيد قانون 15 / 08 من أهم ما تسعى إليه

الحكومة في الوقت الراهن.

- سهولة الحصول على المعطيات والمعلومات وذلك لقرب منطقة الدراسة ومعرفتها.

- معرفة دور المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة والتعمير، والتعمق في أحكام القانون

15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات و إتمام انجازها والمراسيم المنظمة له بالتالي الوقوف

على مدى نجاعتها.

- محاولة معرفة مكان الخلل ، هل هو الجانب التشريعي (عدم كفاءة النصوص القانونية) ، أم عدم كفاءة الإدارة (تراخيها عن القيام بدورها الذي حدده لها القانون) ، أم أنه يكمن في جهل المواطن للقانون (نقص الوعي لديه).

#### 5- أهمية الدراسة:

إن موضوعنا من أهم مواضيع الساعة التي هي محل اهتمام التشريع والقضاء والإدارة ، فحسن تنظيم مجال العمران يؤثر على تطور أي دولة في مختلف مجالاتها لذلك فالموضوع يحظى باهتمام كبير من قبل ذوي الاختصاص وحتى من قبل المواطن البسيط، كما أن البناء عملية حساسة وسريعة الانحراف والانتشار، فالمسافة بين عملية البناء والوقوع في جريمة البناء المخالف للقانون قصيرة جدا.

#### 6- المراحل المنهجية المتبعة والأدوات المستعملة لإعداد البحث:

لقد اعتمدنا في بحثنا على التقنيات التي تمكننا من جمع المعلومات وتحديد المعطيات التي تقودنا إلى استكشاف حقيقة العلاقات القائمة بين المستعمل ومجاله العمراني ومدى تفاعل أحدهما مع الآخر، ومن هذه التقنيات نذكر:

\* **الملاحظة المباشرة و البحث النظري:** تم استخدام هذه الوسيلة ( الملاحظة البسيطة المنظمة)

في معاينة وملاحظة المشاكل التي تعاني منها المدينة ومعايشة الموضوع بالمشاهدة عن قرب وتحليل الحقائق والمعطيات التي لها صلة بالموضوع ، وكذا تم الاطلاع على معظم الأبحاث والكتب والخرائط ، وذلك لتشكيل خلفية نظرية تساعدنا على استيعاب مختلف العناصر والسيطرة عليها.

\* **المقابلة و البحث الميداني:** وتعتبر أهم مرحلة في بحثنا والتي أخذت منا جهدا كبيرا، وتم خلالها الاتصال المباشر مع السكان والمسؤولين لتضمين البيانات وكل ما يمكن أن يكون مصدرا للمعلومة مهما كان نوعها شفوية أو مكتوبة، بدءا بالاتصال بمختلف المديريات والمصالح المعنية ، للحصول على معلومات رسمية سواء إحصائيات، بيانات، ونصوص قانونية والتي من بينها:

- مديرية التعمير والبناء (DUC).

- مكتب الدراسات والتخطيط العمراني (URBACO).

- الديوان الوطني للإحصاء (ONS).

- الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (SONELGAZ).

- الشركة المياه والتطهير (SIACO).

-مديرية الري والتصريف الصحي (HYDRAULIQUE).

- المصالح التقنية لبلدية ادرار .

\* **الوثائق:** لقد اعتمدنا على في بحثنا على الكتب، المذكرات، المجلات، المحاضرات، الوثائق

الإدارية.

\* **الصور الفوتوغرافية:** لأنها أقرب الى التشخيص الواقعي للوضع الحالية .

\* **المخططات والجداول والتقارير التقنية:** وهي تساعدنا في تحديد وتحليل بعض المعطيات

الخاصة بالموضوع.

7- **هيكل الدراسة:** من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة، قمنا بتقسيم دراستنا إلى مقدمة عامة

بالإضافة إلى أربعة فصول وهي:

مقدمة عامة.

- الفصل التمهيدي يتضمن المقدمة، الإشكالية، الفرضيات، أهداف الدراسة، أهمية الموضوع

المدرّوس، أسباب إختيار الموضوع وكذا المنهج و وسائل البحث و هيكل الدراسة.

- أما الفصل الأول(السند النظري): حاولنا التطرق إلى مجموعة المفاهيم والقوانين الخاصة بالتنسوية

والوضعية القانونية الخاصة بالبنائيات.

- الفصل الثاني(السند التطبيقي): قمنا بالدراسة التحليلية الخاصة بمدينة ادرار والمنطقة المخصصة

للادراسة (مركز مدينة أدرار) من أجل معرفة موقع المدينة وكيفية تطورها والإمكانات المتوفرة والمشاكل

التي تعرقلها، حيث قمنا بإعطاء تعريف عام للمدينة وطريقة نشأتها وأهم الخصائص الطبيعية التي تمتاز

بها، ومن ثم الدراسة التحليلية للاطار المبنى والسكان وكذا استخدامات الارض بها.

- الفصل الثالث: أجرينا دراسة حول القانون (15/08) حيث قمنا بتعريفه ومجال تطبيقه مع الشرح

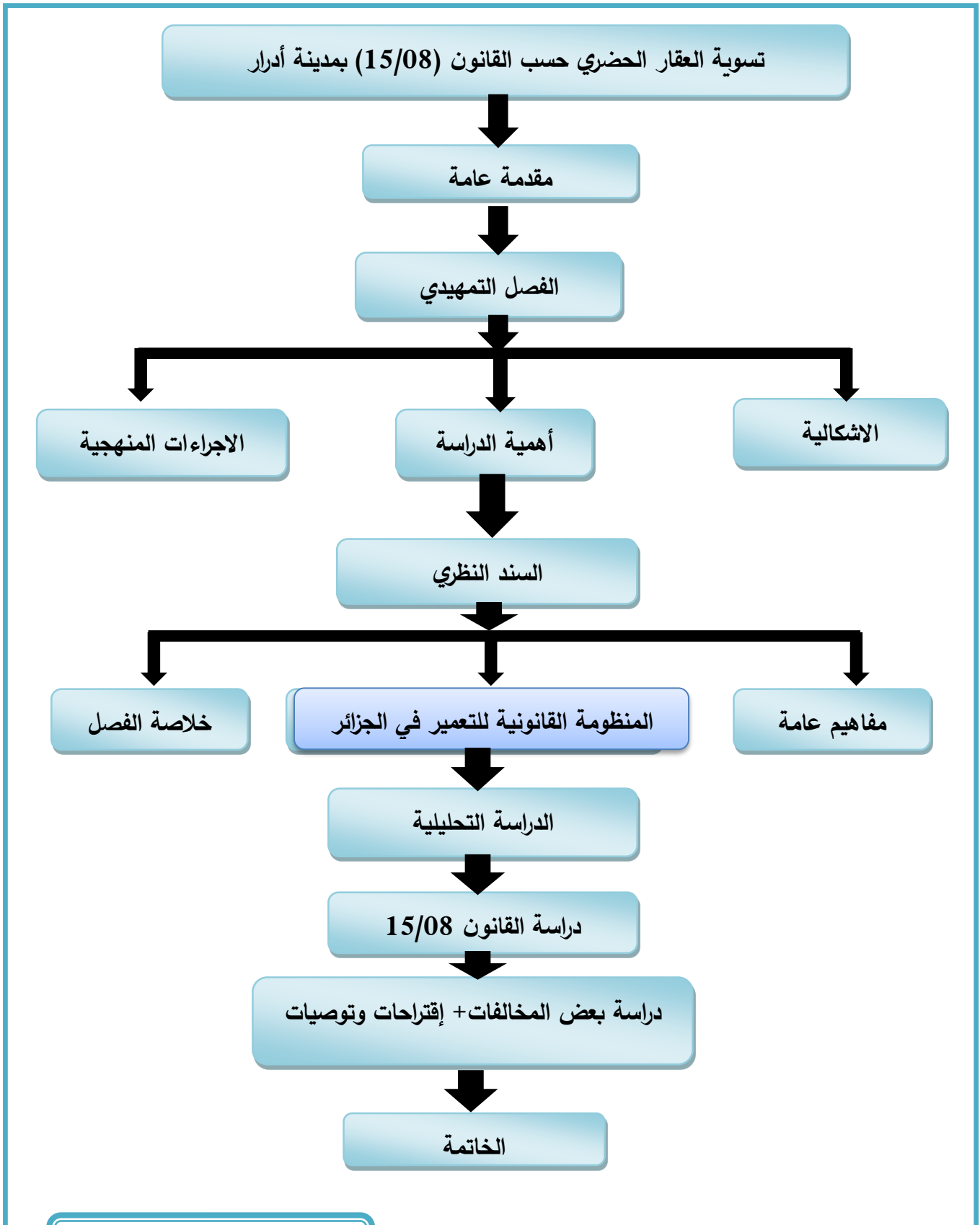
بالتفصيل كيفية الحصول على شهادة المطابقة وصولا الى المخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة .

- بعدها في الفصل الرابع: تناولنا دراسة تحليلية لتسوية البنائيات في مركز مدينة أدرار من أجل معرفة

مدى تطبيق القانون على المنطقة + إقتراحات وتوصيات وفي الاخير وضعنا خلاصة عامة حول

الدراسة متبوعة ببعض الاقتراحات التي تعالج الوضع القائم من البنائيات غير الشرعية.

الشكل رقم (01): هيكله الدراسة



المصدر: من إعداد الطالبتين (2020)

# الفصل الاول

## مصطلحات ومفاهيم

تمهيد:

- تحديد المصطلحات والمفاهيم.
- المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر .
- الاطار التشريعي الخاص بالتسوية القانونية للبنىات المخالفة .
- التجربة الجزائرية في مجال تشريع القوانين الخاصة بتسوية البنىات الغير قانونية .

خلاصة الفصل

## تمهيد:

إن القضاء على أي ظاهرة غير مقبولة انتشرت بأسلوب واسع وخطير في الدولة يستلزم حتما إتباع التخطيط الاستراتيجي الذي يقوم على تحديد أهداف هذه الاستراتيجية ومبادئها من جهة ومن جهة أخرى تحديد الآليات وطرق التدخل وربطها بزمن معين من أجل إيجاد أسباب المشكلة.

وعلى الصعيد العلاجي، يهدف التدخل إلى إيجاد حل للأوضاع القائمة من البنائيات الفوضوية إما بالهدم والإزالة هو أقدم الحلول وأكثرها تطرفا أو إدماج البناية الفوضوية ضمن الإطار العمراني المُنظَّم بأخف الأضرار وفي هذا الفصل سنتعرف على بعض المفاهيم العمرانية التي نوظفها في بحثنا المتمثل في دراسة تسوية العقار الحضري حسب القانون 15 / 08 مع معرفة المنظومة القانونية الخاصة بالعمران قبل صدور هذا القانون وذلك للإمام بالموضوع من جميع جوانبه.

## 1- تحديد المفاهيم والمصطلحات:

## 1-1 - مفهوم العقار:

وضعت العديد من تعريفات العقار نذكر منها:

وفقا لما جاء به الإمام مالك:

**العقار:** هو الشيء الثابت الذي له أصل ثابت ولا يمكن نقله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته

**القانون المدني:** العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار

وكلما دون ذلك من شيء فهو منقول<sup>1</sup>

**العقار الحضري (Le foncier urbain):**

<sup>1</sup>: (ديبان م)، 2003، ص: 99

هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير ( المحيط العمراني ) حسب أدوات التهيئة و التعمير. "إذ تنص المادة 02 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 الأراضي العامرة" : هي كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها و انشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات."

المادة 2: الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير."

### 1 - 2- الملكية العقارية:

عرفها المشرع الجزائري: هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.<sup>1</sup>

حسب الأستاذ حمدي باشا عمر: الملكية العقارية لاتعد سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها.<sup>2</sup>

إن طبيعة الملكية تلعب دورا بارزا في صيرورة الديناميكية العمرانية حيث أنها تكون عامل منشط أو معرقل لعملية التوسع العمراني وتحديد اتجاهه ويمكن حصر الملكية في حالتين أساسيتين:

أ- ملكية عمومية: أراضي تابعة للدولة سواء كانت تابعة للبلدية أو أملاك أخرى قد سويت وضعيتها وأصبحت هي أخرى تابعة للبلدية مثل الأراضي التي استقادت منها البلدية من خلال قانون الاحتياط

<sup>1</sup>: القانون 29/90 الصادر في 18/12/1991 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49.

<sup>2</sup>: حمدي باشا عمر. نقل الملكية العقارية. دارهومة 2000 ص 5.

العقاري رقم 74/26 والذي منح البلدية حق الحصول على الأراضي المتواجدة داخل محيط عمرانها ومن بين هذه الأراضي سنذكر أراضي الخواص، حبوس تابعة لوزارة الشؤون الدينية.

ب- ملكية خاصة: أراضي يملكها الخواص أقيمت عليها مشاريع تخصيصات خاصة سواء بطريقة شرعية تتماشى مع المقاييس العمرانية (شهادة التعمير، رخصة التجزئة، رخصة البناء) أو بصفة غير شرعية لم تراخ فيها مختلف قوانين التعمير.

### 1-3- قانون التوجيه العقاري:

هو وسيلة وآلية قانونية وضعتها السلطات الجزائرية من أجل تنظيم وتسيير كل المعاملات العقارية وهذا من خلال النظام والطبيعة القانونية للملكية من جهة، ووضع حد لاحتكار البلديات في مجال المعاملات العقارية وجعلها منتظمة وواضحة وذلك للحد من المضاربة والفوضى التي كانت تعرفها السوق العقارية قبل صدور هذا القانون وبالتالي يتسنى لكل شخص طبيعي أو معنوي بان يتصرف بكل حرية في مجال البيع و الشراء ولكن في إطار قانوني محض.<sup>1</sup>

### 1-4- التعمير (L'urbanisme):

حسب القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير: يقصد به تلك الأراضي والمساحات المبنية وغير المبنية أي إنتاج الأراضي المعمرة وغير المعمرة وهذا من أجل ترشيد استهلاكها وحسن استغلالها بكيفية عقلانية وذلك بتوزيعها حسب اختصاصات الأنشطة المقامة عليها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- القانون 29/90 مرجع سابق.

<sup>2</sup>- الجريدة الرسمية: القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

هو عملية إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق تشمل مختلف متطلبات الساكنة وحاجياتها على صعيد إعداد البنايات السكنية وكذلك ما يتعلق بالمرافق الخدماتية والإدارية والرياضية والثقافية والمساحات الخضراء، وما يتعلق بالبنايات التحتية الحيوية من طرق وشبكات للتطهير وربط كهربائي ومائي وشبكة للنقل الحضري.<sup>1</sup>

### 1-5-المخالفات العمرانية:

يمكن تعريفها عمرانيا:

\* هي التجاوز على القواعد والقوانين التشريعية في نطاق الهندسة المعمارية بما يعني المخالفات للتشريع والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير.<sup>2</sup>

\* كل عملية أشغال بناء مخالف أو غير مطابق لقواعد التعمير المنصوص عليها ضمن مختلف المراجع القانونية المتعلقة بإنتاج العمران (سكن، تجهيزات، منشآت.....).

### 1-6- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):

هو وسيلة للتخطيط والتسيير الحضري، ويحدد في التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو مجموعة بلديات، ويأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض.

### 1-7-مخطط شغل الأراضي (POS):

<sup>1</sup>: توفيق عبد الجواد: تاريخ العمارة والفنون الإسلامية، القاهرة 1970  
<sup>2</sup>: المادة رقم 60/54 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28.

هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية، ووسيلة لتخطيط المجال الحضري، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل، وكذا حقوق استخدام الأرض والبناء وذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة.<sup>1</sup>

### 1-8- مديرية التعمير والبناء (DUC):

ظهرت هذه الهيئة بعد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 جويلية 1980 وتتمثل مهمتها في ما يلي:

- تتولى مهمة اختيار موضوع مشروع السكن بطلب من ديوان الترقية والتسيير العقاري أو أي هيئة أخرى تابعة للولاية.

- تقوم بالمراقبة الشاملة للمشاريع طبقا لما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض.

- تساهم مع مكتب الدراسات في القيام بدراسة للمشروع وبتحضير الملف الخاص بطلب الاستثمارات.

- تحضير دفاتر الشروط لغرض إنجاز المشاريع.

- دراسة ومتابعة مراحل انجاز المشاريع.

- إعداد برنامج موزعة على مختلف البلديات.

- القيام بالتنسيق بين أرباب العمل.

- الإشراف على مشاريع التهيئة الخارجية والشبكات المختلفة.

<sup>1</sup>: القانون 29/90 الصادر في 01/12/1990 المتضمن القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير المادة 16 الجريدة الرسمية رقم 52.

-إعداد الحوصلة السنوية للمشاريع المنجزة والتي في طور الدراسة للوزارة.

-إعداد الحوصلة الشهرية للمشاريع المنجزة والتي في طور الدراسة للولاية.

كما توجد على المستوى المحلي إدارات وأجهزة أخرى تتدخل في ميدان التعمير سواء أثناء مرحلة إعداد وثائق التعمير أو أثناء تنفيذها.

### 1-9- الاحتياطات العقارية:

هو عمل قانوني يمكن للجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها المبرمجة في المدى المتوسط والبعيد، وبفضله تمكنت الجماعات المحلية من الاستحواذ على ثروات عقارية معتبرة، منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الاستثنائية للحيازة والملكية كنزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، التأميم ممارسة الاحتكار على المعاملات العقارية، توجيه عملية استعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمرانية، فرض الضريبة على فائض القيمة العقارية، إخضاع مجمل الأملاك إلى الرسوم العقارية المناسبة وهي تعني الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل أخذه المحفظة العقارية بالأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974.

### 1-10- المعاملات العقارية:

هي جميع التصرفات القانونية الواردة على العقار والحقوق العينية العقارية، سواء كانت منصبة على حق الملكية أو على عنصر من عناصرها ( الانتفاع والاستعمال والاستغلال والامتياز ) أو على الحقوق التبعية كالرهون الرسمية والامتيازات.

وتشمل المعاملات العقارية جميع التصرفات القانونية التي تتم من طرف الدولة والجماعات المحلية لفائدة الأفراد الطبيعيين أو الأشخاص الاعتباريين الخواص أو العموميين، كما تشمل مجموع التصرفات القانونية التي تتم بين الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.<sup>1</sup>

### 1-2- تعريف البناء الفوضوي وأنواعه: البناء الفوضوي من المصطلحات الحديثة التي ظهرت إلى

ساحة الاستعمال والتداول والاستخدام بشكل ملحوظ ويتحدد تعريف البناء الفوضوي، من خلال التطرق إلى مختلف التسميات التي جاءت معبرة عنه.

#### 1-2-1- تعريف البناء الفوضوي:

برزت تسميات عديدة لمفهوم البناء الفوضوي انطلاقا مما تضمنته كلمة البناء الفوضوي من صفات غير مقبولة وغير حميدة، وأكثر الأسماء استعمالا هي: البناءات المتدهورة، الأحياء القصدية، الأحياء الفقيرة، المناطق المتخلفة، الأحياء الطفيلية، السكن غير اللائق، الأحياء السرطانية، البناء غير القانوني، السكن الانتقالي، التوسع العمراني الغير المنظم ..... الخ.

وبالرجوع إلى القانون الجزائري، وبالضبط إلى قوانين البناء والتعمير في بعدها الزمني، لا نجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح البناء الفوضوي بأي تسمية نذكر إلا ما تم ذكره في التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في: 26 ذو القعدة 1405 الموافق ل 13 أوت سنة 1985 والتي جاءت بعنوان معالجة البناء غير المشروع، والتي تبين مختلف أنماط البناء غير القانوني وآلية تسويته، إذ أنه قد تم توظيف تسمية البناء غير المشروع تعبيرا عن البناء الفوضوي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>: بن خالد الحاج . دراسة اضطرابات السوق العقاري الحضري والعوامل المتكيفة فيه جامعة المسيلة 2009ص41.

<sup>2</sup>: تكواشتك، 2008 - 2009،ص06

1-2-2- خصائص البناء الفوضوي:

يتميز البناء الفوضوي بخصائص تميزه عن غيره من الأنماط العمرانية داخل المدينة مع الإشارة إلى أن معظم هذه الخصائص مشتركة لدى العديد من الدول وخاصة منها النامية نظرا لتجانس وتباين الظروف الاجتماعية والاقتصادية الممهدة لظهور مثل هذا العمران.

1-2-3- أنواع البناء الفوضوي: هناك عدة أنواع تتدرج ضمن البناء الفوضوي هي:

1- السكن غير المخطط: هو كل بناية أنجزت دون رجوع إلى أدوات التعمير حيث أن القانون المعمول به يفرض على كل من أراد البناء طلب رخصة البناء فهي بمثابة سند رسمي يحدده عقد البناء إذ يصدر من طرف البلدية (A.P.C) ويأخذ الرأي التقني من مديرية التعمير والبناء والسكن (DUCH).

صورة رقم (1) و(2): توضح السكن غير المخطط



المصدر: من إتقاط الطلبة

2- السكن العشوائي: يضم نوعين من البناء:

أ\* سكن عفوي هش: يطلق عليه اسم البناء القصديري فهو سكن بمواد بسيطة كبقايا الخشب، صفائح من الحديد.

ب\* سكن عفوي صلب: يتم بناء هذا النوع من السكن بمواد ملائمة وبالأحرى لائقة من الجانب الفيزيائي، فهي مشابهة ومطابقة نوعا ما للبنىات القانونية، لكن تبقى عفوية لانعدام تجمع المرافق الأساسية، ومقارنة مع السكن القصديري فهي تمثل مساكن محدودة الراحة.

صورة رقم(04): لسكن عفوي هش



صورة رقم (03): لسكن عفوي صلب



المصدر: من إلتقاط الطلبة

3\_ السكن الذاتي التلقائي: ليكن اعتبار هذا النوع من السكن من انواع السكن الفوضوي الصلب، فهو

سكن مكون أساسا من مساكن فردية تسكنها أسرة واحدة وتبنى هذه المساكن من طرف المالك للعقار، فهذه المساكن يتكفل بها مالكيها بأكملها.

صورة رقم (5) و(6): لسكن ذاتي تلقائي



المصدر: من إلتقاط الطلبة

4\_ السكن الذي يتم بدون أوراق قانونية رسمية: يتطور هذا النوع من السكن بسرعة خارج المحيط العمراني الحضري أو يستوطن على الأراضي العمومية، و الأراضي صعبة التعمير أو البناء عليها، وذات وضعية قانونية غير محددة مثل ضفاف الوادي أو المحاجر القديمة وغيرها، مما جعل المواطن في صراع دائم مع السلطات المعنية خاصة مع البلديات لتسوية وضعيتها.

صورة رقم(07) و(08): للسكن الذي يتم دون أوراق قانونية رسمية



المصدر: من إلتقاط الطلبة

5\_ السكن الناقص التجهيز: تعتبر مناطق السكن الفوضوي دون مستوى السكن الملائم لأنها مجردة من الكثير من التجهيزات وفي المراحل التاريخية الصعبة ونجد هذا النوع عادة من السكن في النواة القديمة للمدينة وحالته متدهورة بسبب قدمه وعدم تعرضه لعمليات الترميم.

صورة رقم 09 و10: للسكن الناقص التجهيز



المصدر: من إنقاط الطلبة

6- مراكز العبور: وهي مراكز جمعت فيها عائلات كثيرة تضررت مساكنها لظروف ما، وحمائتها مؤقتا إلى حين إيجاد مساكن لائقة لإيوائهم.

صورة رقم (11) و(12): توضح مراكز العبور



المصدر: من إنقاط الطلبة

2- المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر:

بناء على التطور التاريخي للمنظومة القانونية، اعتمدت الجزائر في تنظيم مجالها العمراني على أدوات التهيئة والتعمير، مستندة على جملة من القوانين تتوافق مع اتجاهات التنمية وقد أوكلت مهمة إعدادها وتنفيذها إلى مصالح وزارية ومديريات التعمير والبناء الولائية والجماعات المحلية. وتتمثل أهم القوانين المنظمة للعمران منذ الاستقلال إلى يومنا هذا:

2-1- القوانين المنظمة للعمران قبل 1990:

ونحصرها حسب تسلسلها الزمني من فترة الاستقلال حتى سنة 1990 في ما يلي:

الجدول رقم ( 01 ):القوانين المنظمة للعمران قبل سنة1990

أهدافه	النص التشريعي
صدر أول نص تشريعي في مجال التعمير	
تنظيم مختلف التدخلات على النسيج الحضري.	الأمر 67-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء .
تنظيم ظاهرة النمو الديمغرافي والتوسع العمراني الكبير والبناء الفوضوي في أطراف المدن	
احترام التنظيمات المعمول بها في إطار مخطط التعمير المصادق عليه.	القانون 02-82 المؤرخ

	<p>في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي.</p>
<p>تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة والمحافظة على إطار المعيشة في ظل احترام التهيئة العمرانية.</p>	<p>القانون 83 - 03 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة</p>
<p>تعيين قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها</p>	
<p>ويحدد شروط استعمال الأرض والذي لا يكون الا برخصة بناء أو رخصة تجزئة مصادق عليهما كما يضبط التعاملات على الاراضي العقارية من بيع أو استغلال.</p>	<p>الأمر 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.</p>
<p>تنظيم المجال العمراني</p>	
<p>يحدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته.</p>	<p>القانون 87-03 المؤرخ في 27 / 01 / 1989 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.</p>
<p>القطيعة كبرى بين المرحلة السابقة والمرحلة اللاحقة</p>	

المصدر: الجريدة الرسمية + معالجة الطلبة

2-2- سياسة التعمير الجديدة بعد 1990 :

وفي مطلع التسعينات، وفي ظل الإصلاحات التي شرعها دستور 1989 ، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا كبيرا تجسد في صدور قوانين نحصرها في:

الجدول رقم (02): القوانين المنظمة للعمران بعد سنة 199

أهدافه	النص التشريعي
المسيرون	
تحديد صلاحيات ومجال تدخل الجماعات المحلية في ميدان التعمير والبناء كهيئات إدارية لضمان الرقابة وتنظيم وتسيير المجال.	قانونا الولاية 90 / 09 والبلدية / 08 المؤرخين في 07/04/1990
تنظيم المجال	
تصنيف الأراضي من حيث ملكيتها، طبيعتها، استغلالها ونوعية التدخل عليها للأراضي العامرة والقابلة للتعمير وفقا لما تسطره أدوات التهيئة والتعمير.	قانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري
ضبط قواعد النشاط العمراني وتقنين أدوات التهيئة والتعمير	
تحديد القواعد العامة لتنظيم واستغلال الأراضي القابلة للتعمير في إطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية اعتمادا على أدوات التهيئة والتعمير وآليات التحكم في العمران من خلال مختلف الرخص والشهادات.	قانون 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم

كشفت الكوارث الطبيعية التي عرفت الجزائر من فيضانات العاصمة 2001 سنة وزلزال بومرداس سنة 2003 ، عن ضعف المنظومة العمرانية المعمول بها، فكان لازما على المشرع إدراج مفهوم الكوارث الطبيعية والأخطار الكبرى ضمن قوانين التهيئة والتعمير .

تكملة قوانين التعمير بقوانين المختلفة

<p>أدرج الكوارث الطبيعية والأخطار التكنولوجية ضمن أحكام هذا القانون والتي يجب ان تأخذ في الحسبان اثناء اعداد أدوات التهيئة والتعمير .</p>	<p>القانون 04 - 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90 - 29 اتبع بمجموعة من المراسيم.</p>
<p>منع البناء منعا باتا، في المناطق التي تعرف خطرا من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية المصنفة كالفوضانات، الانزلاقات، وارتفاعات خطوط الضغط العالي.</p>	<p>القانون 04 / 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث</p>

التحكم في المظهر العمراني والحد من الفوضى العمرانية

<p>ادخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية، في إطار احترام القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير لوضع حد للانحرافات العديدة التي تشوه المحيط العمراني.</p>	<p>القانون 08 - 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بالتسوية.</p>
--	---

المصدر: الجريدة الرسمية + معالجة الطلبة

## 2-3- أدوات التهيئة والتعمير في ظل القانون - 90 - 29 المعدل والمتمم:

هي تلك الآليات التي تحدّد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدّد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن وتحدّد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، وتتمثل هذه الأدوات في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، ومخطط شغل الأراضي (POS) وتقوم هاتين الأداةين على جملة من القواعد العامة التي لا بد من مراعاتها عند إعدادها.<sup>1</sup>

## 2-3-1- المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية (PDAU):

عرفت المادة 16 من القانون 90 - 29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموع البلديات آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي، ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها كأراضي الفلاحية، حماية الساحل، البيئة والموارد الطبيعية، حماية المناطق ذات التراث الطبيعي، الثقافي والتاريخي.<sup>2</sup>

ويتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على:

## 2-3-1-1- تقرير توجيهي: تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية.

<sup>1</sup>: القانون 90 - 29، المادة 04

<sup>2</sup>: القانون رقم 98 - 04، العدد 44

2-3-1-2- تنظيم يضبط القواعد العامة المطبقة على كل منطقة: والناجمة عن تقسيم المنطقة إلى مناطق متجانسة تحدد فيها استعمالات الأرض وآجال تطبيقها (القريب، المتوسط والبعيد) داخل قطاعات التعمير والتي ضبطها القانون 90 - 29 في مواده من 19 إلى 23 .

2-3-1-3-2- وثائق البيانية: تعتبر المخططات تجسيدا تقنيا لما جاء في التنظيم، حيث تشمل على المخططات الآتية:

- مخطط الوضع القائم يبرز فيه حالة الإطار المبنى القائم.

-مخطط تهيئة مع مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

-مخطط الشبكات المختلفة (شبكات الطرق، التزويد بالمياه، شبكات الصرف الصحي).

2-3-2- مخطط شغل الاراضي (POS) :

يعرف مخطط شغل الأراضي كما تنص عليه المادة 31 من القانون 90 - 29 على أنه أداة من أدوات التعمير التي تحدد بالتفصيل أسس استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات والتنظيمات التي أقرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . وهو يغطي جزء من تراب بلدية واحدة أو مجموعة من بلديات تجمعها مصالح اقتصادية.

2-3-2-1- أهداف مخطط شغل الأراضي:

تتمثل أهداف مخطط شغل الأراضي والتي حددها القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في ما يلي:



- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ناتجة عن الدراسة التحليلية مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في القانون 90 - 29 كنوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض.

تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك أيضا نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة سواء التي تتحملها الدولة أو التي تتحملها الجماعات المحلية، وألتي تكون على عاتق الخواص وكذلك آجال إنجازها.

\* الوثائق البيانية: تتكون الوثائق البيانية مما يأتي:

- مخطط الموقع بمقياس ( 1 / 2000 ) أو ( 1 / 5000 ) ،
  - مخطط طوبوغرافي (بمقياس - 1 / 500 أو 1 / 1000 )
  - خريطة (بمقياس 1 / 500 أو 1 / 1000 ) تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية كما تحدد مساحات الحماية و الارتفاعات المختلفة.
  - مخطط الوضع القائم (بمقياس - 1 / 500 أو 1 / 1000 ) يبرز الصورة الحالية لتركيبية النسيج الحضري من إطار مبني، شبكة الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.
  - مخطط التهيئة العامة (بمقياس - 1 / 500 أو 1 / 1000 ) يحدد ما يأتي:
- \* المناطق المتجانسة.

\* موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.

\* المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

- مخطط التركيب العمراني (بمقياس - 1 / 500 أو 1 / 1000) يتضمن على الخصوص قواعد البناء معاملة شغل الأرض، معاملة الاستيلاء، وعلو البناءات.

وباستثناء مخطط الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 1 / 500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.

### 3- الإطار التشريعي الخاصة بالتسوية القانونية للبناءات المخالفة :

شهد المحيط العمراني بالجزائر وعلى مدى العقود الماضية انتشار سريع وتوسع كبير للمباني غير القانونية بصورة اثر فيها سلبا على النسيج العمراني وانسجامه، إذ فقدت الأحياء والمدن الجزائرية مظهرها الجمالي هذا من جهة وفقد الفرد أمنه وسلامته وصحته من جهة أخرى.

وعليه تدخل المشرع من أجل الحد من كل هذه السلبيات وإيجاد الحلول المناسبة للقضاء على فوضى العمران ووضع حد لهذه المخالفات من خلال جملة من القوانين أهمها: المرسوم رقم 212/85 والقانون 15/08 المتعلقان بتسوية البناءات الغير شرعية.

**مفهوم التسوية :** هي تصحيح وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي وتصحيح وضعيته العمرانية بمعالجة المخالفات العمرانية ومنح صاحب البناء سندا يتطابق مع التشريع، فالتسوية اصطلاحا تفيد منح المستفيد سندا قانونيا لإثبات الوضع الشرعي أو الحق في التملك.

### 4 - التجربة الجزائرية في مجال تشريع القوانين الخاصة بتسوية البناءات الغير قانونية:

#### 4-1- المرسوم رقم 212/85<sup>1</sup> المؤرخ في 13 أوت 1985:

<sup>1</sup>: الجريدة الرسمية العدد 34 ص 2101 : المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13 أوت 1985.

يحدد هذا المرسوم شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت في تاريخ نشر الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 26 ذي القعدة 1405 الموافق ل 13 أوت 1985 ، محل عقود غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن .

كما يحدد شروط التكفل بالمباني المشيدة في التاريخ السالف الذكر، التي يمكن جعلها مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء .

تطبق عمليات التسوية في إطار الأحكام التشريعية الآتية :

-إذا تعلق الأمر بأراض للبناء هي ملك للخواص وكانت محل صفقات غير قانونية بين أناس أحياء .

-إذا تعلق الأمر بأراض للبناء هي ملك عمومي شيد الغير فوقها بناية، وفي حوزته سند أو رخصة لشغلها .

-إذا تعلق الأمر بأراض للبناء هي ملك عمومي شيد الغير فوقها بناية دون أن يكون في حوزته أي سند أو رخصة لشغلها .

وفي هذه الحالة يمكن التنازل عن ملكية الأرض التي هي قاعدة البناء للشاغل الفعلي .

يتنازل الشخص المعنوي العمومي المالك عن الأراضي للشاغلين الفعليين حسب طريقة التراضي وعلى أساس تقويم مصالح أملاك الدولة والشؤون العقارية .

لا تقبل التسوية إلا في البنائيات التي يتوفر فيها الحد الأدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل إنجازها أو بعد انجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة .

تستهدف القواعد الدنيا السالفة الذكر احترام ما يلي:

(1)-الارتفاقات التي ينجر عنها التصريح بعدم جواز البناء.

(2)-القواعد التي تتعلق بأماكن ومناطق محمية.

(3)-قواعد الأمن.

(4)-المنظر الذي لا يشوه تشويها قبيحا محيط البناء المعني.

كما انه لايمكن أن تسوى وضعية بناء أو يرخص بأي عمل يتسبب في ضرر أو يعوق تشييد أية منشأة ذات منفعة عمومية يستحيل نقلها إلى مكان آخر.

أ-أثر قرار التسوية على الأحياء غير الشرعية:

ويتعين على الذين يشغلون فعلا أماكن غير مهيأة تضم عشرة بنايات أو أكثر مجمعة وتتوفر فيها مجموعة من الشروط أن يباشروا خلال سنة واحدة على الأكثر، الدراسات وأشغال التهيئة وإقامة المرافق في المنطقة التي شيدت فيها تلك البنايات، ويتكفلوا بمصاريفها.

ولتحقيق ذلك، يتعين على المعنيين أن ينظموا في جمعية نقابية، في إطار أحكام المادة 27 من الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، ليقوموا أو يكلفوا من يقوموا بالدراسات والأشغال على أساس تعليمات دفتر الشروط العامة الذي أحدثه التنظيم المعمول به، والذي يخول تسليم رخصة تجزئة الأراضي للبناء على سبيل التسوية.

\*تتكون الجمعية النقابية تلقائيا بناء على قرار يتخذه الوالي.

4-2- القانون رقم 15 - 08 المؤرخ في 28 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة وإتمام انجاز 1-البنائيات :

<sup>1</sup>تدخل المشرع من جديد بموجب القانون 08 / 15 لوضع حد لهذه المخالفات وإيجاد الحلول المناسبة للقضاء على فوضى العمران بعد إن فشل المرسوم رقم / 85212 في تسوية البناءات الغير الشرعية من خلال مقارنة عدد البنائيات التي تم تسويتها مع ما هو موجود على أرض الواقع.

فقد جاء هذا القانون بإجراءات جديدة لتسوية وضعية بعض البنائيات المخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير وكذا البناءات التي لم يكتمل إنجازها كقانون مؤقت مكمل للقانون رقم 29/90 بهدف تسوية أوضاع مباني أصبحت كاملة ومتكاملة وقائمة ولنهائية يستحيل ازلتها نظرا لما ينتج عن ذلك من أضرار ومساس بحقوق مكتسبة، فبدل هدم كل مبنى مخالف للقانون، ارتأى المشرع مراعاة مصلحة المواطن وذلك بتسوية وضعية بعض البنائيات التي يرى أنها قابلة للتسوية، بغية إدماجها في المحيط العمراني في إطار قانوني، للقضاء على البناءات الغير قانونية من جهة والتخفيف من حدة السكن من جهة أخرى، وسعيا ومن خلال تطبيقها إلى تحديد شروط شغل واستغلال البنائيات وكذا ترقية الإطار المبني ذو مظهر جمالي ومهيا بانسجام، بالإضافة إلى وضع تدابير ردية في حالة الإصرار على عدم احترام الأجال المحددة لتسوية البناء والاستمرار في مخالفة النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

4-2-أ- تعريف القانون 08-15: <sup>2</sup>بناء على الدستور ولا سيما المواد 119 و 120 و 122 و 126 و

127منه

<sup>1</sup>: الجريدة الرسمية العدد 44 ص: 19 القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة وإتمام انجاز البنائيات.

<sup>2</sup>: الجريدة الرسمية: القانون رقم 15 - 08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة وإتمام انجاز البنائيات.

وبمقتضى القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبعد رأي مجلس الدولة والمصادقة عليه من طرف البرلمان صدر القانون 08/15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 جويلية 2008 الخاص بكيفية الحصول على رخصة مطابقة البناء على أنه بإمكان أصحاب البناءات غير المكتملة عند نهاية الأجل الممنوح من خلال رخصة البناء المسلمة أن تستفيد من رخصة إتمام، كما يمكن لأصحاب البناءات المتممة وغير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة أن تستفيد من شهادة المطابقة، ويمكن أيضا لأصحاب البناءات المتممة التي أنجزت بدون رخصة أن تستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية، في وقت تقرر أن يتسلم أصحاب البناءات غير المتممة التي أنجزت بدون رخصة بناء رخصة إتمام على سبيل التسوية.

حدد القانون 15/ 08 القواعد المطابقة للبناء وإتمام إنجازها بعض التعاريف الهامة والمساعدة في فهم القانون وتطبيقه وهي كالتالي:

### 1- تعريف البناء :

هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات كما تدخل في إطار تعريف هذه المادة البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية

### 2- إتمام إنجاز البناية:

هو الإنجاز التام لهيكل و الواجهات والشبكات والتهيئة التابعة لها.

### 3- تحقيق المطابقة:

هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

#### 4 -رخصة إتمام الانجاز:

هي وثيقة التعمير الضرورية لإتمام انجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها.

#### 4-2-ب- أسباب ظهور قانون التسوية<sup>1</sup>:

من بين أسباب ظهور القانون 15/08:

-انتشار البنايات غير المكتملة وغير المعتمتي بواجهتها.

-بيع التخصيصات الفوضوية دون رخصة.

-بيع القطع دون مراعاة القانون والشروط الواجب توفرها لإنجاز تخصيص أرض للبناء .

-وجود تجمعات سكنية غير قانونية .

-ظهور التوسع اللاقانوني الذي اثر سلبا على الشكل العمراني.

-انتشار البنايات الهشة والفوضوية وغير المطابقة للمقاييس والأطر القانونية.

**مفهوم التخصيص :** هو عملية تقسيم لقطعتين أو لعدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما

كان موقعها، إذا كانت القطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل لتشييد

بناية.

<sup>1</sup>: قنفيي زكريا فؤاد. قرفة إيمان. التسوية القانونية للبنايات بمدينة قسنطينة، حالة جيلوش. مذكرة تخرج مدولة، جامعة قسنطينة 2013

نظرا للورشات الأبدية غير المنتهية، والافتقار الشبه الكلي للتاسق المعماري لمدننا، وغياب الجاذبية والمناظر الجمالية لها دفع بالقائمين على القطاع إلى إعادة صياغة وبلورة النصوص التشريعية، فكان لصدور قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، الذي تلى بالمراسيم التنفيذية المؤرخة في 96 ماي 7998 المحددة لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

\*تعريف الرخص وشهادات التعمير :

أ- الرخص:

1- رخصة التجزئة: في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة

والتعمير، يشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم قطعة أرض إلى قطعتين أو أكثر من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها إن تستعمل لتشييد بناية.<sup>1</sup>

2- رخصة البناء :

\*الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء.<sup>2</sup>

\* وعرفت أيضا بأنها: التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي

ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>: الجريدة الرسمية: المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28

<sup>2</sup>: قانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

<sup>3</sup>: مرسوم تنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء

وشهادة المطالبة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

3- رخصة الهدم :

تطبيق الأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كمية لبنائية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملأك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو عندما تكون البناية الأيلة للهدم سندا للبنايات المجاورة.<sup>1</sup>

ب-الشهادات :

1-شهادة التعمير : هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء

والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية.<sup>2</sup>

2- شهادة التقسيم :هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.<sup>3</sup>

كما عرفت بأنها: وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية.

3- شهادة المطابقة : هي وثيقة تسلم لكل مستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة

والتي تبين مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء وهذا تطبيقا لأحكام المادة 75 من

القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا القانون رقم 08/15 المتعلق بمطابقة البنايات.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>: الجريدة الرسمية: المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28

<sup>2</sup>: المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28

<sup>3</sup>: المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28

<sup>4</sup>: المادة رقم54-60 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28

4-2-ج- الهدف من القانون 15/08 :

- الحد من حالات عدم إنهاء البناءات.
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي قيد الإنجاز قبل صدور القانون.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات.
- ترقية الإطار المبني واعطائه منظر جمالي مهياً بانسجام.
- تأسيس تدابير رديعية من اجل احترام آجال البناء وقواعد التعمير.<sup>1</sup>

4-2-د-تأثير 15/08 على العقار:

ويتمثل هذا التأثير عن طريق تسوية وضعية الوعاء العقاري لمالكه، ويتجلى ذلك في حالة المالك حائزا على وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة البناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناءة في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار. على اثر التحقيق الذي تجريها لمصالح المكلفة بالأموال الوطنية، ومالم تكن هذه البناءات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في أحكام المادة 38ادناه.

وما يمكن الإشارة إليه أن هذا القانون محدد بمدة تقدر ب 5سنوات لتطبيقه، ونظرا لتأخر صدور المراسيم التنفيذية لهذا القانون التي صدرت 2009/05/06 بعد سنه من صدور القانون مما يجعل إمكانية تحقيق نتائج جيدة مرهونة بمدى توعية المواطن في هذا الجانب.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>: الجريدة الرسمية العدد 15 بتاريخ 15مارس 2006.

## خلاصة الفصل:

قام المشرع الجزائري بوضع إطار قانوني وتقني يضبط عمليات التعمير تتماشى والمفاهيم العامة المتداولة والمعمول بها في مجال التعمير كمفهوم التعمير نفسه وكذا المخالفات العمرانية والتسوية وشهادات التعمير. كما وضع لهذه الأخيرة ضوابط قانونية تحدد إنشاءها، إلا أن عمليات البناء المنجزة من طرف الأفراد في إنشاء سكناتهم نتج عنها العديد من المخالفات العمرانية وهذا لعدم احترام القوانين والنصوص التشريعية.

فقد قام سنة 2008 بوضع قانون التسوية وذلك نتيجة عجز القوانين السابقة في الحد من المخالفات العمرانية بالإضافة إلى الوضعية التي أصبحت تميز المدن الجزائرية بدءا بالأشغال التي لا تنتهي إلى غياب مطابقة البناء لرخصة البناء وغيرها كما سخر الإمكانيات البشرية في تقصي المخالفات ومتابعتها والمتمثلة في التقنيين التابعين للبلدية وأعاون شرطة العمران، هذا يجبر المواطنين على احترام معايير ومقاييس البناء وبذلك تتم تسوية وضعية عدد هام من البناءات وتصفية النزاعات القانونية القائمة المتعلقة بالعقار.

هذه القوانين والإجراءات هي بمثابة القاعدة الأساسية في إنشاء البناءات وتسوية المخالفة منها، وهي قاعدة محكمة من الناحية النظرية، أما من الناحية التطبيقية يجب أو لا بد من ضرورة إتباع كل الخطوات لإنتاج مجال حضري مريح ومتوازن وأي إخلال في شرط من شروطها سينتهي بظهور عدة مشاكل على حساب النسيج العمراني كالمخالفات العمرانية التي تتفاقم يوم بعد آخر وهذا يرجع إلى عدم الالتزام بما جاء به القانون بالدرجة الأولى.

<sup>1</sup>: الجريدة الرسمية رقم 44 الصادرة بتاريخ 2008/80/30.

وكوننا مختصين في تسيير المدينة ومن خلال هذه المفاهيم والمصطلحات التي تساعدنا في الدراسة التحليلية سنحاول معالجة الإشكالية المطروحة وإيجاد حلول تساهم في تحسين الواجهة العمرانية لمدينة ادرار بصفة خاصة والمدن الجزائرية بصفة عامة .

# الفصل الثاني

## الدراسة التحليلية

تمهيد:

- تقديم المدينة
  - المراحل التاريخية
  - \* الدراسة التحليلية:
  - المعطيات المناخية
  - القطاعات والاحياء
  - \* تحليل الإطار المبني
  - الدراسة السكنية والسكانية
  - التجهيزات والمرافق
  - \* تحليل الاطار الغير مبني
  - الطرق ومختلف الشبكات
  - المساحات الخضراء
  - \* تحليل منطقة الدراسة (سكنات .  
تجهيزات مساحات خضراء )
- خلاصة الفصل

تمهيد:

الدراسة التحليلية هي عبارة عن عملية يقوم بها الباحث والتي بدورها تعتبر المرحلة الهامة في أي دراسة عمرانية، يتم خلالها محاولة اعطاء نظرة عامة للمدينة ومعرفة النفاص والسلبات وايجاد الحلول والطرق المثلى لمعالجتها حسب الموضوع الذي نحن بصدد دراسته والتعامل معه.

في هذا الفصل سنحاول القيام بدراسة تحليلية لمدينة ادرار، ونعتمد في ذلك على القواعد العلمية الخاصة بعملية التحليل مثل: الصور الفوتوغرافية، المخططات، والجداول. وهي وسائل تسهل عملية التحليل.

### 1- الدراسة التحليلية للمدينة:

#### 1-1- تقديم ولاية ومدينة أدرار: الجدول الاتي يبرز حدود ولاية ومدينة أدرار

الجدول رقم(03): يمثل بطاقة تعريفية لكل من الولاية والمدينة

الحدود	المساحة (هك)	عدد السكان	ملاحظة
الولاية	427968 كلم <sup>2</sup> أي مايعادل 17.97 % من مساحة الجزائر	741380 نسمة	انبتقت عن التقسيم الإداري لعام 1974 تقع في الجنوب الغربي الجزائري مكونة من 11 دائرة و28 بلدية وأكثر من 309 قصر
شمالا	ولاية البيض وغرداية		
جنوبا	دولتي مالي وموريتانيا		
شرقا	ولاية تمنراست		
غربا	ولايات البيض بشار وتندوف		
المدينة	633 كلم <sup>2</sup>	74943 نسمة	تحتوي على 08 قصور ومركز المدينة
شمالا	بلدية أسبع		
جنوبا	بلدية تيمي		

بلدية تمنظيط

شرقا

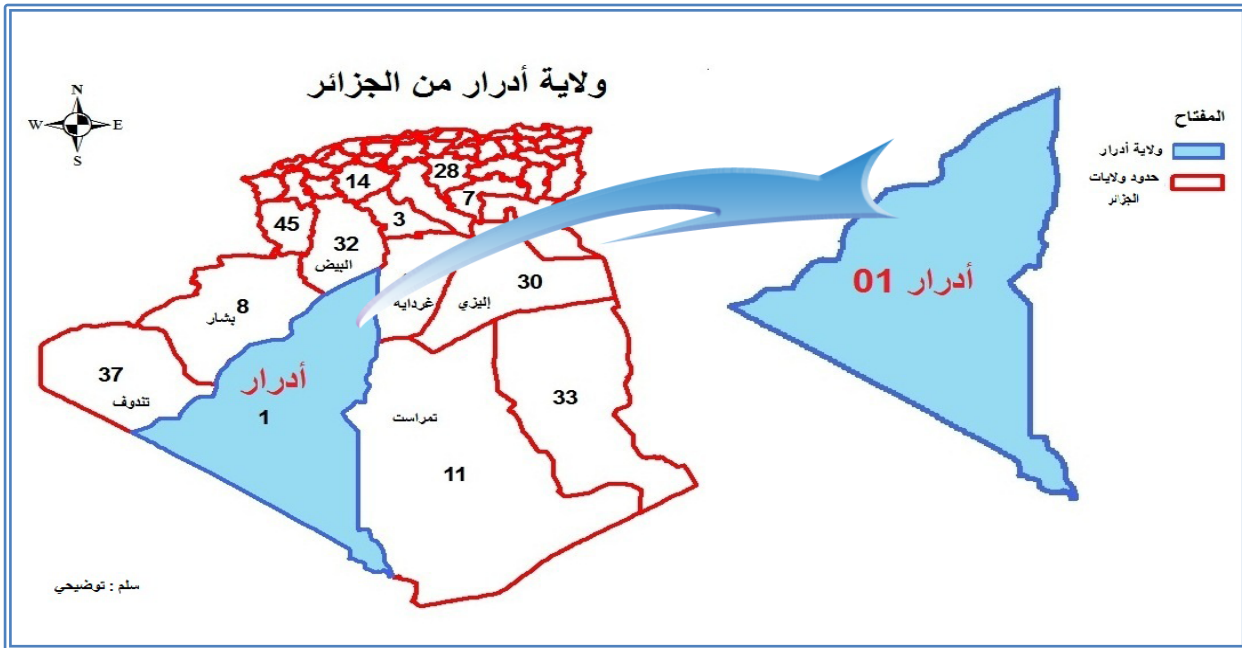
بلدية بودة

غربا

المصدر: مكتب الإحصاء بالبلدية

1-2- موقع ولاية أدرار:

المخطط رقم (01): موقع ولاية ادرار بالنسبة للجزائر



المصدر: بالاعتماد على PDAU + معالجة الطلبة

1-3- لمحة تاريخية عن المدينة : تقع مدينة أدرار في الجزء الجنوبي الغربي من صحراء الجزائر،

وهي عاصمة ولاية ادرار ثاني أكبر ولاية بالوطن بعد تمنراست من ناحية المساحة بحيث تتربع على

مساحة إجمالية تقدر بـ 427 كلم<sup>2</sup> أي ما يمثل 17.97% من التراب الوطني، وصنفت إلى ولاية بعد

التقسيم الإداري لسنة 1974 تتكون من 11 دائرة و 28 بلدية و 299 قصر.

وتعرف الولاية بأنها تحتل مساحة معتبرة من إقليم توات التاريخي الذي شهد في القرون الماضية حركة تجارية وعلمية كبرى، وكان مركز اشعاع علمي جنوب غرب افريقيا، بسبب تواجد عدد مهم من الزوايا والمدارس الصوفية أكبرها وأشهرها حاليا مدرسة الشيخ سيدي محمد بلكبير، تعد مدينة أدرار العاصمة الإدارية والاقتصادية لولاية أدرار، وهي مدينة حديثة النشأة نسبيا، فقد أسست في عام 1906، شهدت هذه المدينة نموا وازدهارا بعد الاستقلال، نتيجة لمشاريع البنية التحتية والاجتماعية و الإسكانية التي قامت بها الدولة الجزائرية على مدى عقود، مما انعكس على تطور وتحسن نمط العيش والحياة، كما تجمع هذه المدينة كافة المصالح الإدارية والاقتصادية للولاية.

#### 1-4- مراحل التطور العمراني لمدينة أدرار:

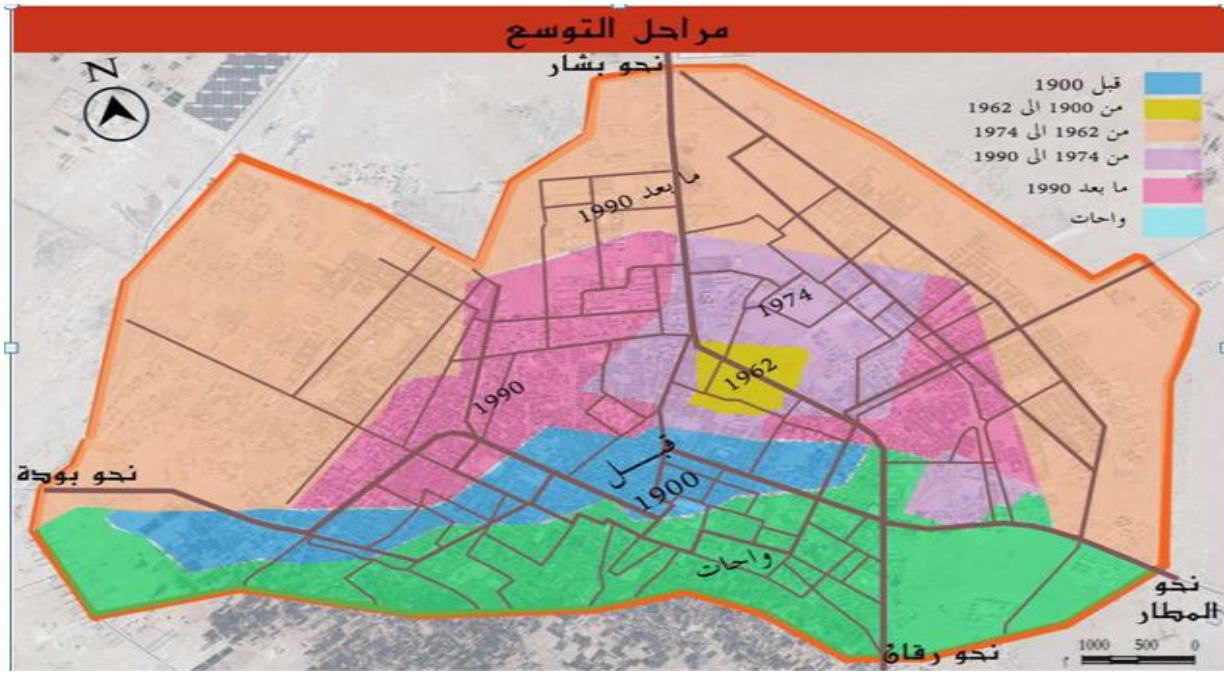
- ✓ **المرحلة الأولى: (قبل الدخول الاستعماري):** كانت مدينة أدرار تتكون من عدة قصور، من بين هذه القصور (أدغال، أولاد أونقال، أولاد علي، أولاد أوشن،) نشأة بالقرب من واحات النخيل.
- ✓ **المرحلة الثانية: (1900 - 1962):** بعد التمرکز الاستعماري في المنطقة قام المستعمر الفرنسي بإنشاء نواة عسكرية شمال القصور القديمة وذلك لغرض مراقبتها، ولقد تم انجاز هذه النواة (النسيج الاستعماري) وفق مخطط شطرنجي، وقد تم في هذه المرحلة بناء ساحة لابرين التي أصبحت تلعب دور الهيكل لتوسع والتطور للمدينة وذلك من خلال تنظيم وتوزيع مختلف المشاريع.
- ✓ **المرحلة الثالثة: (1962-1974):** عرفت المدينة في هذه المرحلة بعض الركود في النمو الحضري، حيث تم بناء بعض السكنات شمال النسيج الاستعماري أي في نفس الاتجاه العمودي لنمو المدينة، وأصبحت ساحة لابرين تسمى ب: ساحة الشهداء وصارت مكان للتظاهرات الدينية والوطنية.
- ✓ **المرحلة الرابعة: (1974-1990):** تم في هذه المرحلة ترقية المدينة إلى عاصمة الولاية بعد التقسيم الإداري واستفادة من عدة برامج وتجهيزات وسكنات حيث تم إعادة تهيئة الساحة (ساحة

الشهداء) وانجاز بها عدة تجهيزات، كما ظهر حي فوضوي وحيد وهو حي بني وسكت(الحي الغربي) وذلك سنة 1977 نتيجة لتوافد سكان الدول الإفريقية المجاورة خاصة دولتي مالي والنيجر هروبا من الحروب الأهلية.

✓ المرحلة الخامسة: (1990 - الوقت الحالي): منذ بداية 1990 عرفت مدينة أدرار نمو عمراني

سريع الذي أحدث انفجار في المجالات المحيطة، فالتوسع العمراني أحاط بالمدينة ابتداء من الطريق المؤدي إلى بلدية بودة في الشمال الغربي حتى الطريق المؤدية إلى المطار في الشمال الشرقي (انظر المخطط 02).

المخطط رقم(02): يمثل مراحل التوسع العمراني لمدينة أدرار



المصدر: Pdaou أدرار 2008+ google earth + معالجة الطلبة

2- الدراسة الطبيعية: تكتسي الدراسة الطبيعية أهمية بالغة في الدراسات العمرانية فهي تقوم بالربط

بين الدراسة التحليلية والمشاريع التنفيذية وتشتمل على عدة عناصر هامة هي:

2-1- طبوغرافية المدينة:

تتربع مدينة أدرار على أرض مستوية يتراوح ميلها من 2 % إلى 5 % ماعدا الجهة الجنوبية (القصور - الواحات) حيث يصل ميل الأرض إلى 5%.

2-2- الطبيعة القانونية للعقار في مدينة أدرار:

في المدينة وبما انها مركز الولاية فقد لاحظنا ان الاملاك العقارية جُلها تعود للدولة حيث تتوزع النسبة الكبيرة منها على نوعين ملك للدولة وملك للبلدية فيما يبقى المتبقي فيعتبر من الاملاك الخواص وفيما يأتي التوزيع بالنسبة المئوية لكل قطاع.

2-3- المعطيات المناخية: تتميز منطقة الدراسة بقسوة مناخها خلال معظم فترات السنة بشدة الحرارة

صيفا وشدة البرودة شتاء، إضافة إلى ندرة التساقط مما يؤدي إلى نقص الغطاء النباتي رغم وجود الواحات.

أ- درجة الحرارة: تتميز منطقة الدراسة بدرجة حرارة مرتفعة ابتداء من شهر أبريل إلى أكتوبر تصل إلى

الحد الأقصى يقدر ب50<sup>0</sup>م. والجدول التالي يوضح التغيرات الحرارية لدرجة الحرارة لسنة (2016)

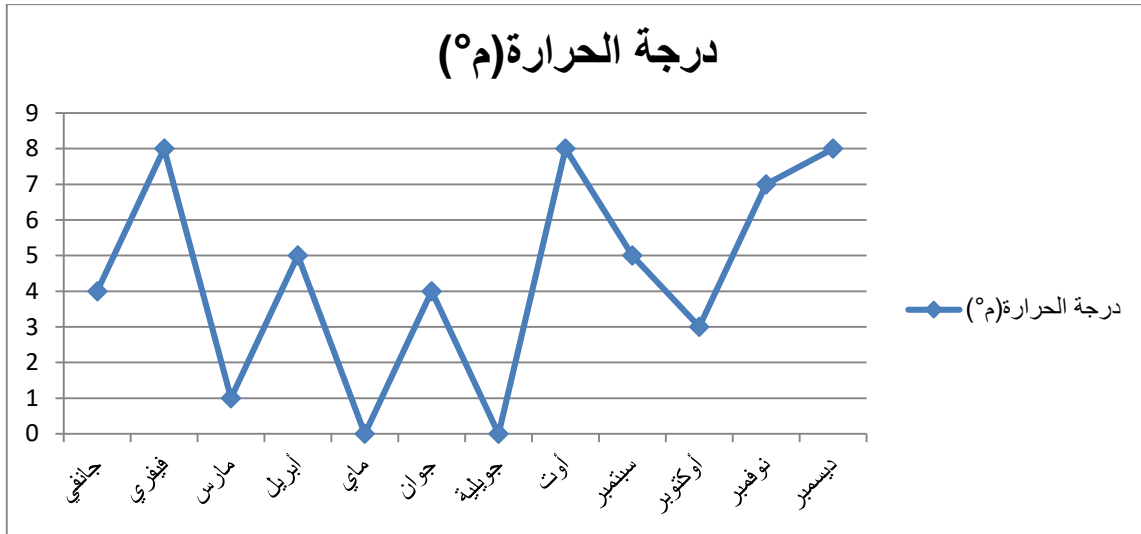
مرفق مع المنحنى البياني:

الجدول رقم (04): التغيرات الشهرية لدرجة الحرارة لفترة (2016)

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أبريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
درجة الحرارة (°م)	4	8	1	5	0	4	0	8	5	3	7	8

المصدر: مصلحة الارصاد الجوية لولاية أدرار

الشكل رقم (02): يمثل التغيرات الشهرية لدرجة الحرارة لمدينة أدرار



المصدر: مصلحة الارصاد الجوية لولاية أدرار 2016+ معالجة الطلبة

من خلال معطيات الجدول والتمثيل البياني نلاحظ أن درجة الحرارة تبلغ أدنى مستوياتها في شهري

جانفي وديسمبر بمعدل 24م°، وتبلغ أقصاها في شهر جويلية بمعدل 50م°.

ب- الرياح: تمتاز مدينة ادرار بكثرة هبوب الرياح ، فالرياح السائدة هي جنوبية شرقية و جنوبية غربية

ليست لها مواسم أو أوقات محددة وغالبا ما تتعدى سرعتها 28م/ثا ، والجدول التالي مع المنحنى البياني

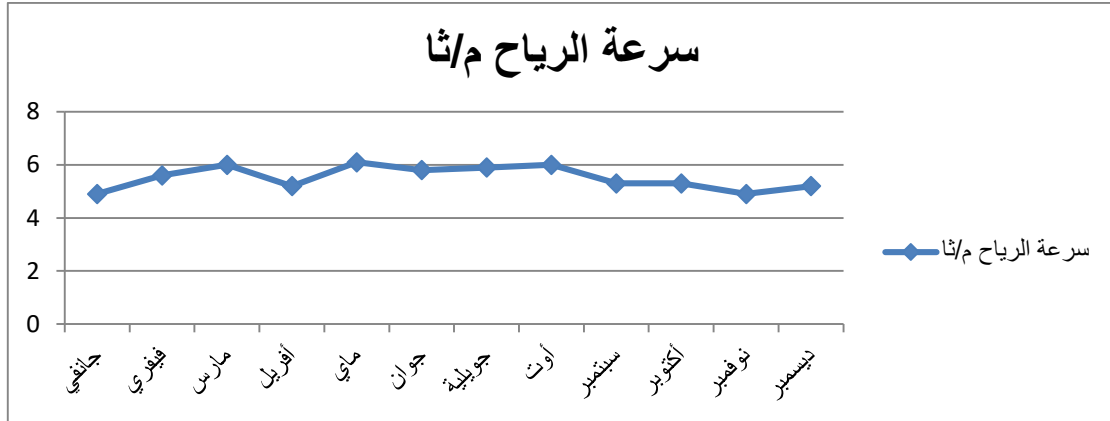
يبين سرعة الرياح الشهرية لسنة(2016).

الجدول رقم (05): سرعة الرياح الشهرية لفترة (2016)

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أبريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
سرعة الرياح م/ثا	4.9	5.6	6	5.2	6.1	5.8	5.9	6	5.3	5.3	4.9	5.2

المصدر: مصلحة الارصاد الجوية لولاية ادرار.

الشكل رقم (03): يمثل سرعة الرياح في مدينة أدرار سنة 2016



المصدر: مصلحة الارصاد الجوية لولاية أدرار 2016+ معالجة الطلبة.

ج- التساقط: معدلات التساقط ضعيفة حيث تتهاطل الأمطار في فصل الشتاء و باقي الفصول تكاد

تتعدم .

الجدول رقم (06): كمية التساقط الشهرية لفترة (2016).

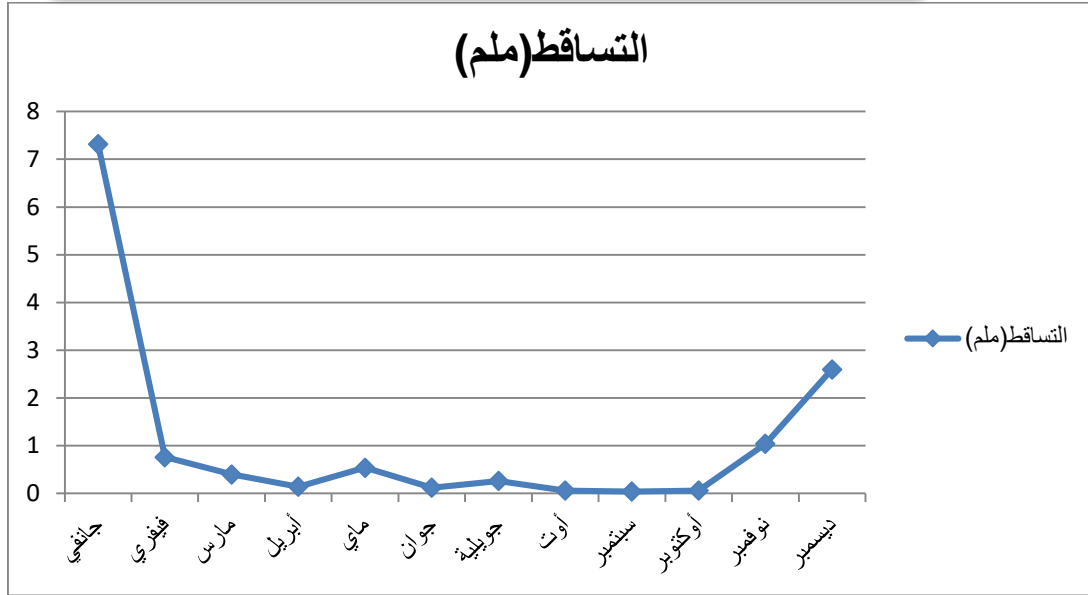
الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أبريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
التساقط (مم)	7.32	0.76	0.4	0.14	0.54	0.12	0.26	0.06	0.04	0.06	1.04	2.6

المصدر: مصلحة الارصاد الجوية لولاية أدرار

من خلال معطيات الجدول والمنحنى البياني ( الشكل 04) نلاحظ أن كمية التساقط ضئيلة جدا حيث

تسجل اكبر كمية في شهر جانفي بمقدار 7.32مم وتكاد تتعدم في معظم الشهور .

الشكل رقم(04): يمثل كمية التساقط سنة 2016 في مدينة أدرار



المصدر: مصلحة الارصاد الجوية لولاية أدرار 2016+ معالجة الطلبة.

### 3-القطاعات والاحياء بالمدينة:

تحتوي مدينة ادرار على عدد كبير من الاحياء مما يجعل دراستها وتحليلها صعبا وبالتالي فقد اتبعنا منهج التقسيم الى عدة قطاعات وهو المنهج المتبع من طرف الهيئة المختصة في انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة أدرار حيث كان تقسيمها للمدينة الى 09 قطاعات كل منها يتكون من عدد معتبر من الاحياء وهذا التقسيم يعتمد على الخصائص والمميزات المرتبطة بالتسيير العمراني وعلى أساس تطور واستهلاك المجال الحضري والطرق المهيكله لها وهي موضحة في المخطط و الجدول الموالي:



الحطابة - العربي بن مهدي - اجدلاون - مركز المدينة	7125	08
- حي قراوي أحمد-العقيد لطفي- بن سيناء	4496	09
المصدر: (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008).		

من خلال الجدول نلاحظ ان معظم الاحياء السكنية تتركز في القطاعات 06-07-08 لأنها تقع في قلب المدينة وتتركز بها مختلف التجهيزات والمؤسسات التربوية مما يجعلها ذات حركة ميكانيكية وحركة مشاة عالية وبالتالي ازدحام مروري واختناقات ما أدى الى وجود كثافة حركة مشاة وحركة ميكانيكية على مستواه خصوصا في المحور الرئيسي، الذي يعرف تركيز لمختلف التجهيزات التعليمية والادارية بالمدينة.

**4- تحليل الإطار المبني:** تكتسي الدراسة الطبيعية أهمية بالغة في الدراسات العمرانية فهي تقوم بالربط بين الدراسة التحليلية والمشاريع التنفيذية وتشتمل على عدة عناصر هامة هي:

**4-1- الدراسة السكانية والسكنية:** تعتبر الدراسة السكانية للمدينة مهمة للغاية، حيث تعد أحد

الأسس التي تقوم عليها عمليات التخطيط المستقبلية، كما تساهم في فهم وتوضيح جميع العلاقات

المكانية ومختلف الروابط والخصائص السكانية والتاريخية والوظيفية في الحياة البشرية، إذا على ضوءها

ترسم معالم السياسات التي ستنهج في الوقت الحالي والمستقبلي سعيا لإيجاد مجال متكامل يقوم على

أسس منطقية وفق خطط محكمة تنطلق من واقع ما هو موجود.

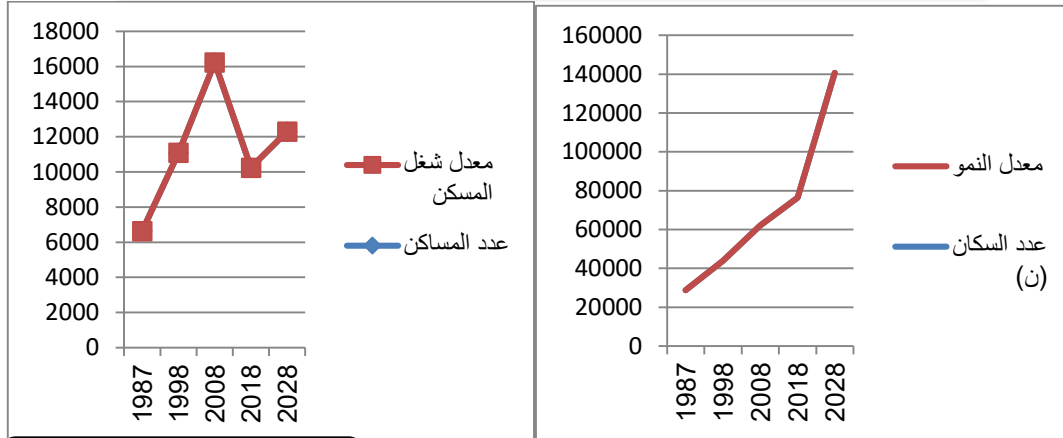
الجدول رقم(08): يوضح نمو السكان والسكن لمدينة أدرار

السنوات	1987	1998	2008	2018	2028
عدد السكان(ن)	28737	43906	62106	76425	140739
معدل النمو	%3.80	%3.10	%3.10	/	/
عدد المساكن	6627	11087	16228	10237	12289

06	06	3.21	3.96	3.56	معدل شغل المسكن ش/المسكن
----	----	------	------	------	--------------------------

المصدر: بلدية أدرار

الشكل رقم (05): تمثيل بياني لتطور السكاني والسكني لمدينة أدرار



المصدر: من إعداد الطلبة

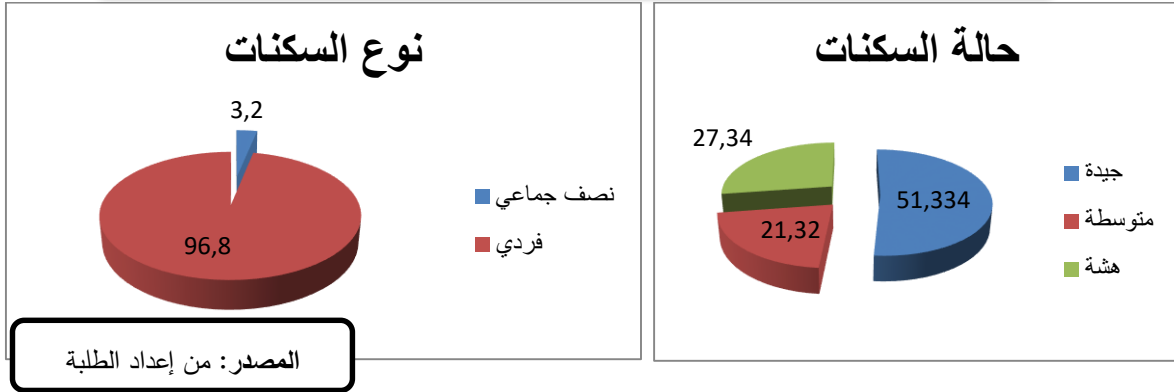
أما عن الحالة الفيزيائية للسكن فهي مبنية في الجدول أدناه:

الجدول رقم (09): يوضح الحالة الفيزيائية للسكن بمدينة أدرار

الحالة الفيزيائية للسكن				الدراسة السكنية
الحالة	جيدة	متوسطة	رديئة	
العدد	83331	3460	4437	
النسبة	51.334%	21.32%	27.34%	
نوع السكنات				
النوع	جماعي	نصف جماعي	فردى	
العدد	00	519	15709	
النسبة	00.00%	3.20%	96.8%	

المصدر: مديرية التعمير والبناء

الشكل رقم (06): يبين أنواع السكنات وحالة البنايات بمدينة أدرار



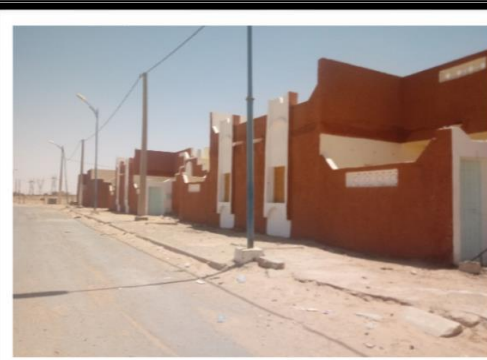
1\* الحالة الجيدة: تقدر نسبة هذه الحالة ب 63% من مجموع المباني في منطقة الدراسة وهي متواجدة خاصة في المباني الحديثة.

صورة رقم (14): لسكن في حالة جيدة (ملك خاص)



المصدر: من التقاط الطلبة

صورة رقم (13): لسكن في حالة جيدة ( ملك للدولة)



2\* الحالة المتوسطة: تمثل هذه الحالة ب 26% من مجموع المباني في منطقة الدراسة وتتمثل في المباني التي تكون مقبولة من الناحية التقنية إلا أنها تحتاج إلى بعض الاهتمام بمظهرها الخارجي.

صورة رقم (15) و(16): لسكنات في حالة متوسطة



المصدر: من إلتقاط الطلبة

3\* الحالة الهشة (الريثة): تمثل ب 11% من مجموع المباني في المنطقة وتتمثل في المباني القديمة

المبنية بالمواد المحلية (الطين ، الخشب، النخيل) والتي تعاني من التدهور و بعض التصدعات في

الجران.

صورة رقم(17) و(18): لسكنات في حالة هشة



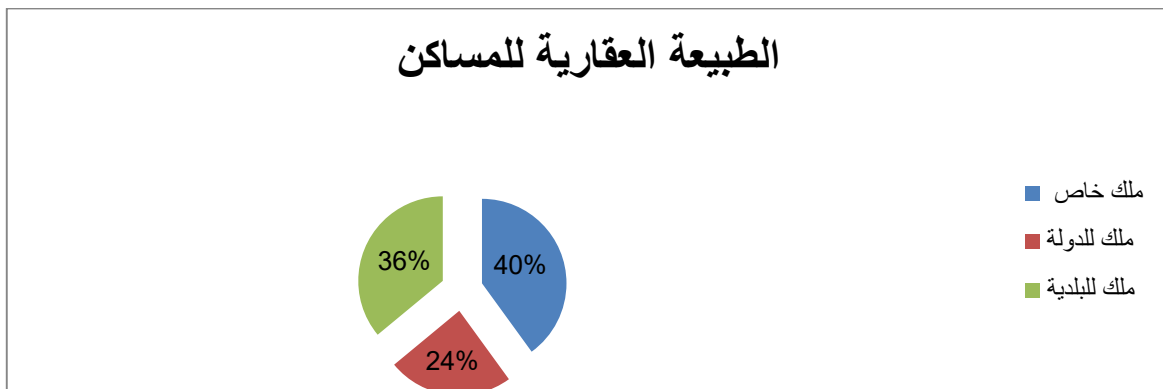
المصدر: من إلتقاط الطلبة

الجدول رقم (10): يوضح الطبيعة العقارية للمساكن بمدينة أدرار

المجموع	ملك للدولة	ملك للبلدية	ملك خاص	الطبيعة العقارية	الطبيعة العقارية للمساكن
16228	3888	5881	6459	العدد	
%100	%23.96	%36.24	%39.80	النسبة	

المصدر: مديرية التعمير والبناء

الشكل رقم (07): يمثل الطبيعة العقارية للمساكن



المصدر: مديرية التعمير والبناء + معالجة الطلبة

4-2-المرافق و التجهيزات : تعتبر التجهيزات من المرافق الضرورية للسكان لما توفره لهم من خدمات

كما تعتبر عاملاً أساسياً في تنمية وتطوير المجتمعات البشرية لما لها من انعكاسات مباشرة في توزيع وتنظيم السكنات، ومدينة أدرار باعتبارها مقر البلدية تحتوي على مجموعة متنوعة من التجهيزات، منها ما هو ذو تأثير محلي كالبلدية ومنها ماله تأثير على مستوى الولاية كمقر الولاية ومختلف المديريات.

#### 4-2-1- التجهيزات الصحية :

تحتوي مدينة أدرار على مستشفى واحد به 267 سرير بالإضافة إلى مستشفى للأمراض العقلية

قاعات العلاج عيادة التوليد مركز صحي عيادة متعددة الاختصاصات عيادة جراحة الأسنان .

الجدول رقم (11): التجهيزات الصحية

التجهيز	العدد	المساحة م
مستشفى	1	42500
مستشفى الامراض العقلية	1	1500
قاعات العلاج	7	----
عيادات التوليد	1	9000
مركز صحي	2	1900
عيادة متعددة الاختصاصات	1	3290
عيادة الاسنان	3	----

المصدر : مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية 2018

صورة رقم (19): تمثل تجهيز صحي



المصدر: من إلتقاط الطلبة

4-2-2-التجهيزات التعليمية: تعتبر التجهيزات التعليمية من أهم التجهيزات الواجب توفيرها و مدينة

أدرار بها تجهيزات تعليمية متنوعة، ابتدائيات، إكماليات، ثانويات، جامعة، تكوين مهني، معهد ديني .

الجدول رقم(12): يوضح التجهيزات التعليمية

المؤسسات	العدد	الطور	عدد القاعات	التلاميذ	المعلمين	معدل شغل القاعة
مدرسة ابتدائية	28	إبتدائي	250	12507	300	51.46
إكمالية	10	متوسط	150	6367	350	60.63
ثانوية	08	ثانوي	160	6830	400	63.24
تكوين مهني	03	-	-	486	80	-
الجامعة	01	التعليم العالي	-	2338	-	-
إقامة جامعية	04	التعليم العالي	2100	-	-	-

المصدر: PDAU أدرار 2008

المخطط رقم 04 : يوضح التجهيزات التعليمية والتربوية



المصدر Pdaou أدرار 2008+ googlerthe+ معالجة الطلبة

صورة رقم (20): لتجهيز تعليمي



المصدر: إلتقاط الطلبة

5- تحليل الإطار غير المبني:

5-1- شبكة الطرق: تعتبر شبكة الطرق في مدينة أدرار العنصر الأساسي والذي يشمل حيزا كبيرا من

المدينة، فلا يمكن الاستغناء عن خدمتها في اي ظرف من الظروف، وهي التي تربط بين مختلف

القطاعات والمحيط المجاور ويمكن تصنيفها إلى ثلاث أصناف وهي:

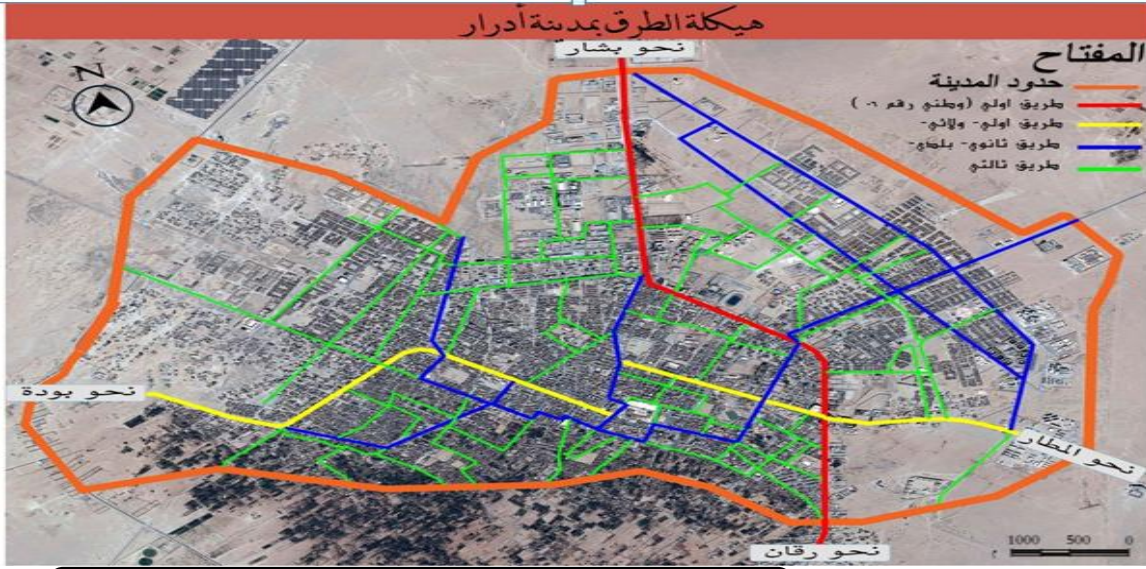
- **الطرق الرئيسية** : وهي عبارة عن حزام للمدينة وتتمثل في الطريق الوطني رقم 6 القادم من بشار و المتجه نحو رقان من الجهة الشرقية، حيث يعرف حركة مرورية كثيفة، والطريق المتجه نحو بودة من الجهة الغربية .
- **الطرق الثانوية** : وهي تشكل شبكة للمدينة تربط بين مختلف الأحياء وبعض التجهيزات، فهي التي توزع الحركة داخل المدينة، وبها حركة مرورية أقل من الطرق الرئيسية .
- **الطرق الثالثة** : وهي المتواجدة داخل الأحياء و بها كثافة مرورية ضعيفة .

صورة رقم(21) و(22) : لأصناف الطرقات



المصدر: التقاط الطلبة

المخطط رقم(05): يوضح هيكله الطرق بمدينة أدرار



المصدر: Pdau أدرار 2008+ googlerthe+ معالجة الطلبة 2020

2-5-2 الشبكات المختلفة

2-5-1- شبكة المياه الصالحة للشرب: تتزود مدينة أدرار بالمياه الصالحة للشرب عن طريق مديرية الري والموارد المائية أما شبكة التزويد فهي من مادة PVC وتقدر نسبة الربط فيها ب 83 % اما الاقطار فهي مختلفة .

2-5-2-2- شبكة مياه الصرف الصحي: إن لهذه الشبكة أهمية كبيرة لأنها تعد المنفذ الوحيد للمياه المستعملة، والشبكة في أحياء المدينة تعاني من نقص الصيانة على مستوى قنوات الصرف الصحي التي تأكلت مع مرور الزمن فمعظمها يعود إلى بداية الاستقلال مع غياب كل أشكال الصيانة حيث يزداد الأمر سوءا مع تساقط الأمطار وتتحول أحياء المدينة إلى برك كبيرة وتمتدح مياه الأمطار بالمياه القذرة.

6- تحليل منطقة الدراسة: مركز مدينة أدرار

6-1- التعريف بمنطقة التدخل: يعتبر مركز المدينة النواة الاصلية لنشأة المدينة، فيبعد التمرکز الاستعماري الفرنسي بالمنطقة قام المستعمر ببناء نواة استعمارية بشمال القصور القديمة (أدغا، أولاد

أونقال، أولاد علي، أولاد أوثن، بربع، أوقديم) وذلك بغرض مراقبتها واختيار لهذا النسيج المخطط الشطرنجي الذي يساعدهم على مراقبة السكان، وكان هذا المخطط لا يتماشى مع طبيعة المنطقة التي تتميز بمناخ حار حيث ان شوارع هذا النسيج طويلة مما يعرض المارة لأشعة الشمس وخاصة في فصل الصيف لحماية هذا النسيج الاستعماري تم بناء صور يحيط بالساحة الفاصلة بينه وبين مقر الادارة العسكرية ، هذه الساحة شكلها عبارة عن شبه منحرف وتبلغ مساحتها حوالي 9 هكتار وقد انجزت بالتوازي مع الفقارتين اللتين تمران بها وتحتوي هذه الساحة على اربعة ابواب كبيرة تنظم السير وتحدد الاتجاهات، فمن الجهة الغربية نجد كل من باب بوبرنوس وباب بشار، وقد كانت تسمى في السابق ساحة لابرين ثم تحولت الى ساحة الشهداء، وهي تمثل الساحة المركزية لمدينة أدرار وتعتبر العنصر المهيكل والمنظم لمركز المدينة وبهدف تدعيم الدور المركزي لهذه الساحة فقد تم إعادة تهيئتها في الثمانينات عن طريق عدة عمليات.

**6-2-موقع منطقة التدخل:** تقع منطقة الدراسة في شمال مدينة أدرار بلدية أدرار وهي محددة ب:

شمالا : منطقة تعمير مستقبلي

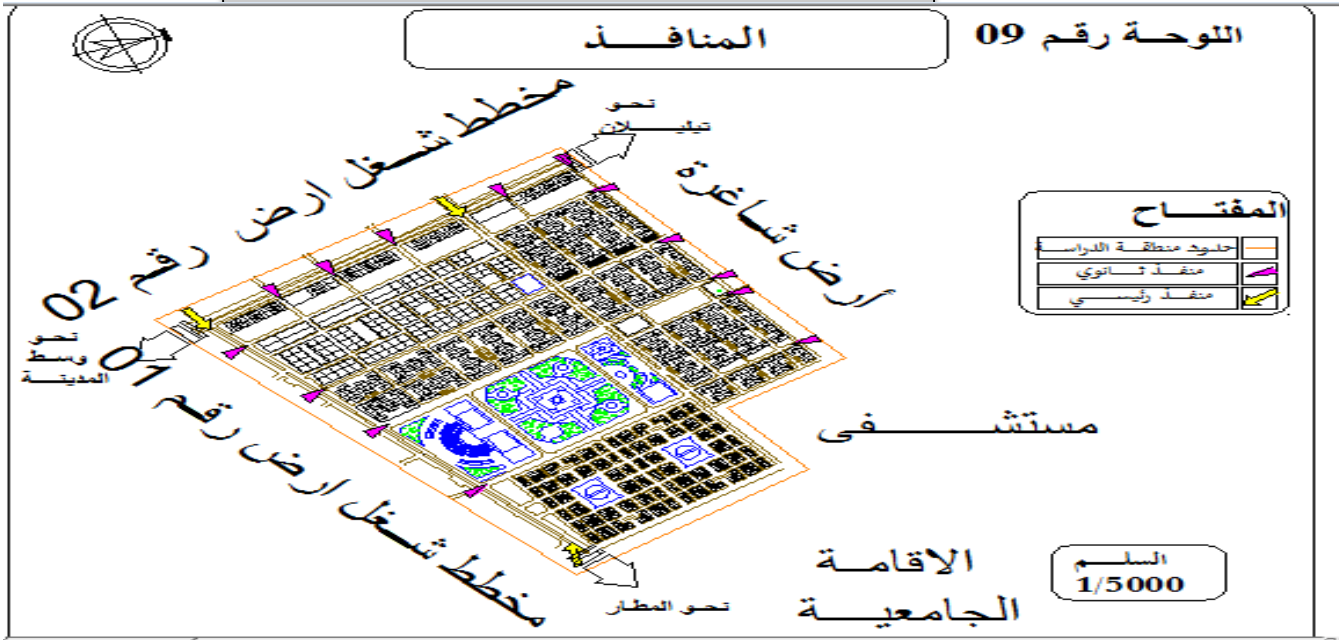
جنوبا: منطقة معمرة (م ش أ 01) .

شرقا: مستشفى و إقامة جامعية.

غربا : منطقة معمرة (م ش أ. 02) .



المخطط رقم(08): يوضح منافذ المنطقة



المصدر: أدرار PDAU + معالجة الطلبة

3-6- العوائق والارتفاعات : إن أرضية منطقة الدراسة ملائمة للتهيئة والتعمير ولكنها لا تخلو من

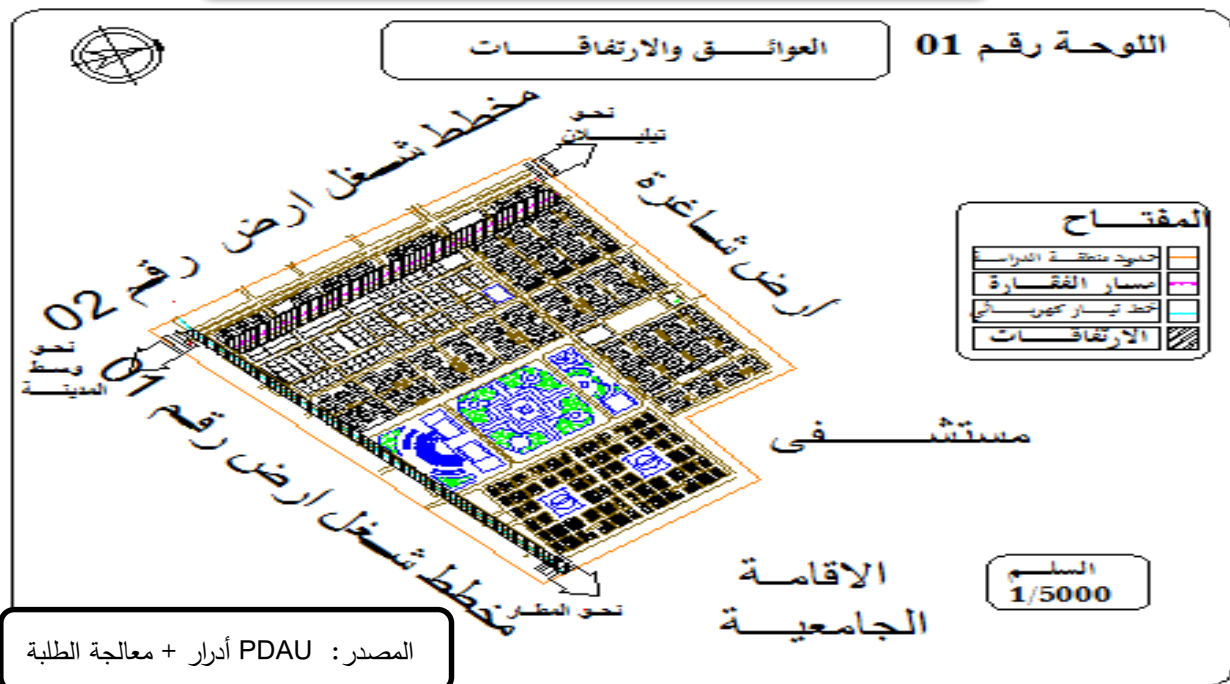
بعض العوائق والتي تتطلب ارتفاعات معنية وهي :

- الارتفاعات الخاصة بالخط الكهربائي .

- ارتفاع خاص بمسار الفقارات .

- ارتفاعات خاصة بالطرقات.

المخطط رقم(09): يبين عوائق وارتفاعات المنطقة المدروسة



المصدر: أدرار PDAU + معالجة الطلبة

4-6- الإطار المبني وغير المبني : تبلغ مساحة منطقة الدراسة حوالي ( 42هـ) يمثل الإطار المبني ( السكنات والتجهيزات) بنسبة 39.29% من المساحة الإجمالية بمساحة تقدر ب16.5 هكتار، أما مساحة الإطار غير المبني تبلغ 25.5هكتار أي بنسبة 60.71% موزعة ما بين ( الطرقات ، مساحات خضراء ومساحات حرة ).

المخطط رقم(10): يبين الاطار المبني والاطار غير المبني لمنطقة الدراسة



المصدر: من إعداد الطالب (2020)

4-6- 1- الإطار المبني : تحتوي منطقة الدراسة على 330 مبنى بمساحة تقدر ب10هـ بنسبة 61% من المساحة الإجمالية لمجال الدراسة.

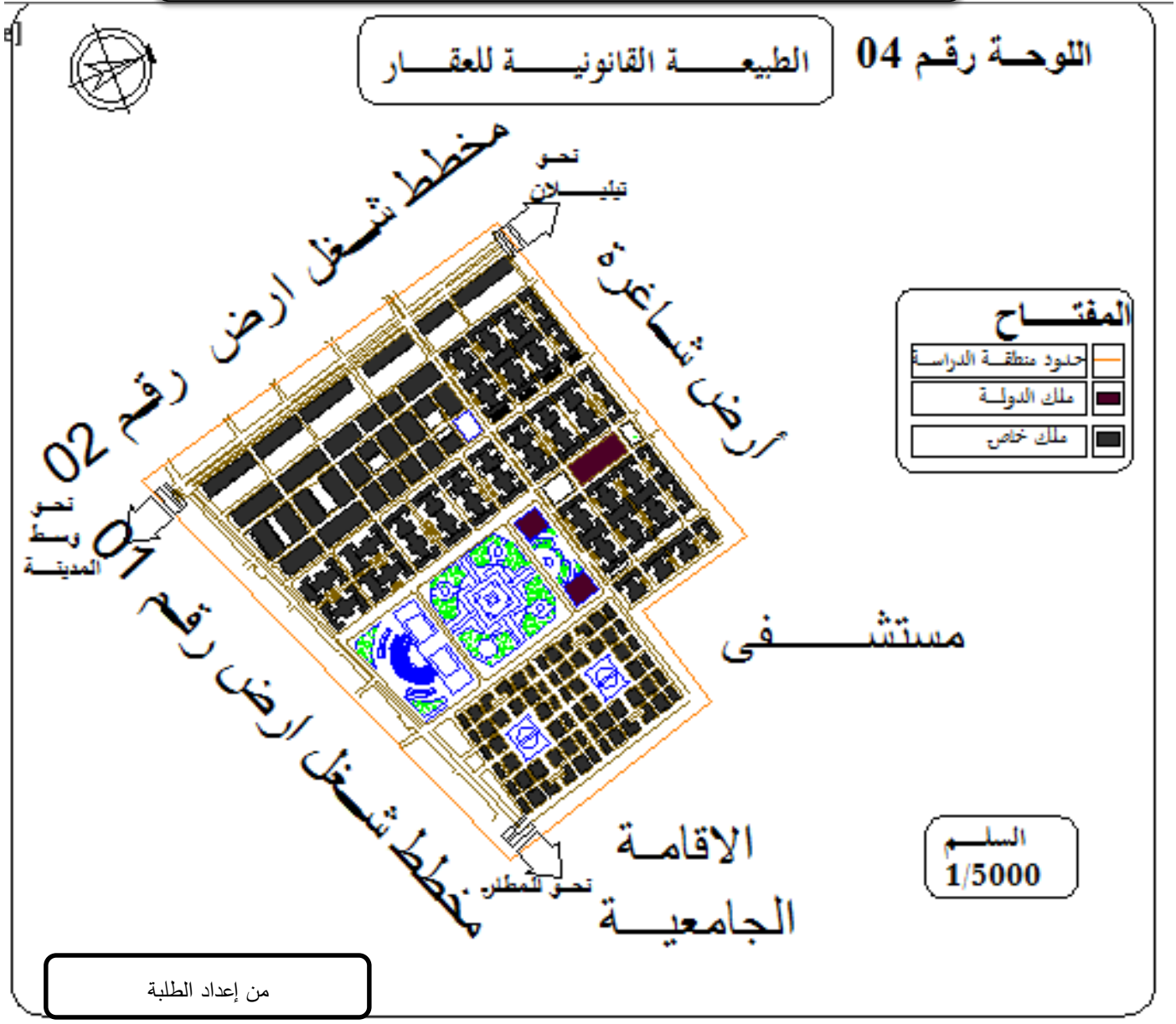
المخطط رقم(11): يبين حالة البنايات



المصدر: اعداد الطلبة

6-4-1-1-1-الطبيعة القانونية العقارية: حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في منطقة أدرار فإن ملكية منطقة الدراسة مزيج من ملك عمومي وتتمثل في السكنات وملك للدولة يخص المرافق والتجهيزات .

المخطط رقم(12): يوضح الطبيعة القانونية للعقار

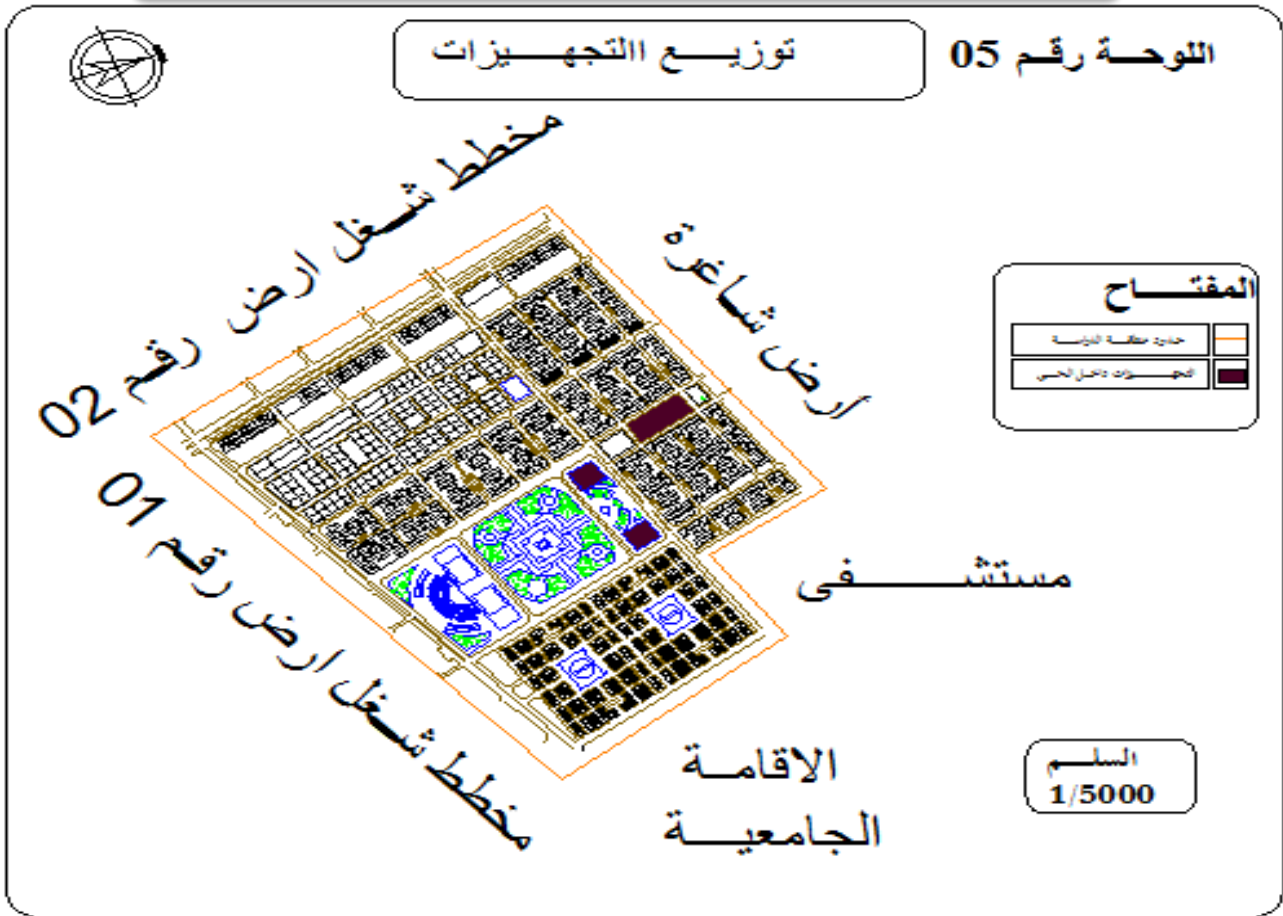


6-4-1-2-التجهيزات : تعد أحد العناصر الأساسية للحياة اليومية للسكان وتتواجد في منطقة الدراسة

عدة تجهيزات دينية ،تعليمية ،إدارية ،خدماتية وثقافية هامة تقدر ب 39% من مساحة الحي حيث تقدر

مساحتها ب 6.5هكتار.

المخطط رقم (13): يبين توزيع التجهيزات



المصدر: من إعداد الطلبة

6-4-2- الإطار غير المبني :

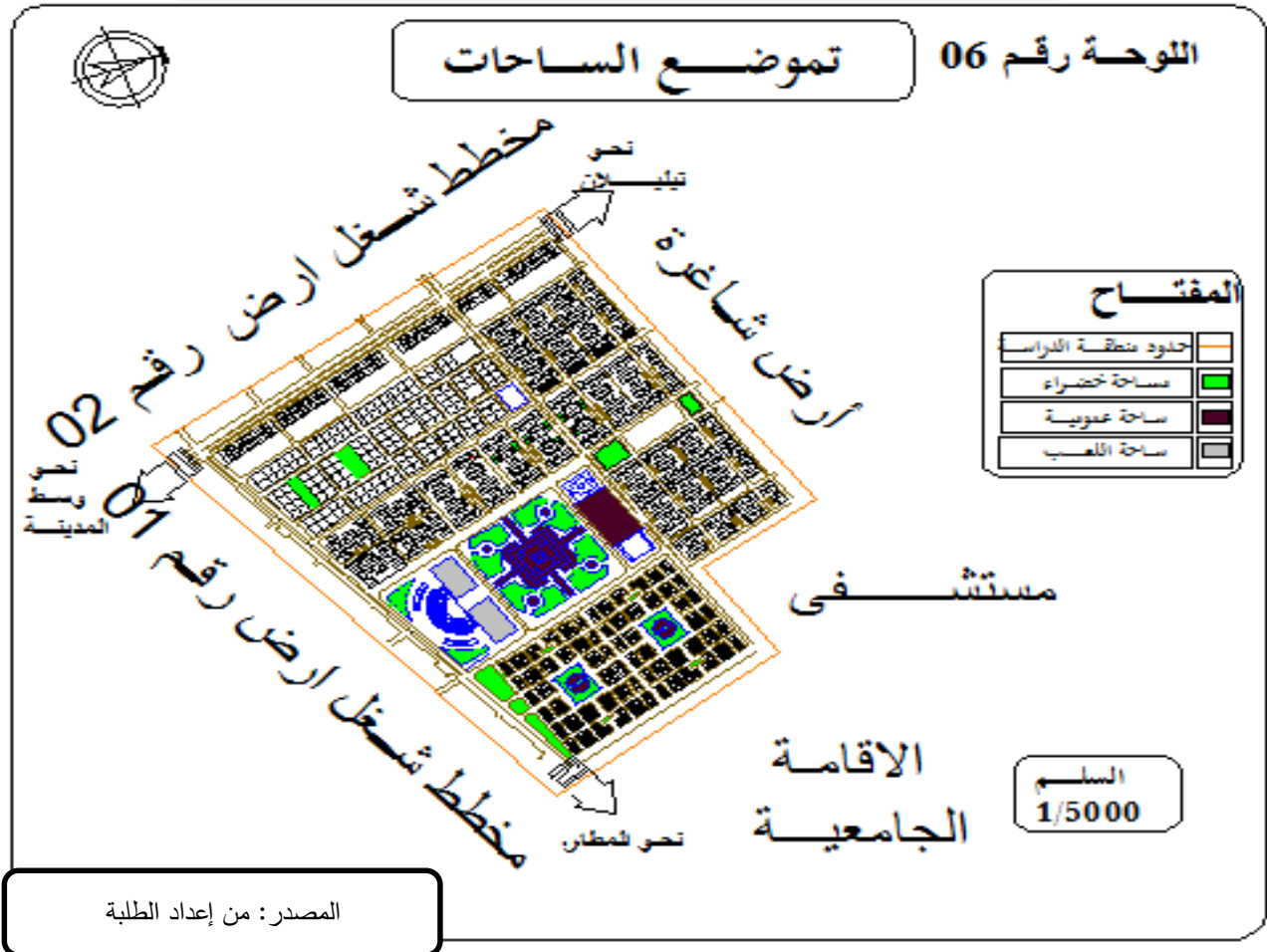
6-4-2-1- المساحات الخضراء :

نسجل في منطقة الدراسة ندرة المساحات الخضراء حيث توجد بعض المساحات الخضراء في الجهة الجنوبية المجاورة للتجهيزات وتقدر مساحتها بـ 2.2 هكتار أي بنسبة 9.40% من مساحة الاطار غير المبني وتعاني من الإهمال والجفاف.

6-4-2-2- المساحات الحرة :

وهي المساحات الشاغرة المتخللة في النسيج الحضري لمنطقة الدراسة التي تستعمل كمجال لإقامة التظاهرات الدينية والوطنية إضافة الى فضاءات اللعب.

المخطط رقم (14): يوضح تموضع الساحات



4-6 - 3-2 - 3-الطرق: يوجد بمنطقة الدراسة طرق وأماكن السيارات جلها غير مهينة .

4-6 - 1-3-2 - حالة الطرق:

أ- حالة جيدة: تقدر مساحتها ب1.94 هـ أي بنسبة 10% من مساحة الطرق.

ب- حالة متوسطة: تقدر مساحتها ب2.63 هـ أي بنسبة 15% من مساحة الطرق.

ج- حالة سيئة: تقدر مساحتها ب13.18 هـ أي بنسبة 75% من مساحة الطرق.

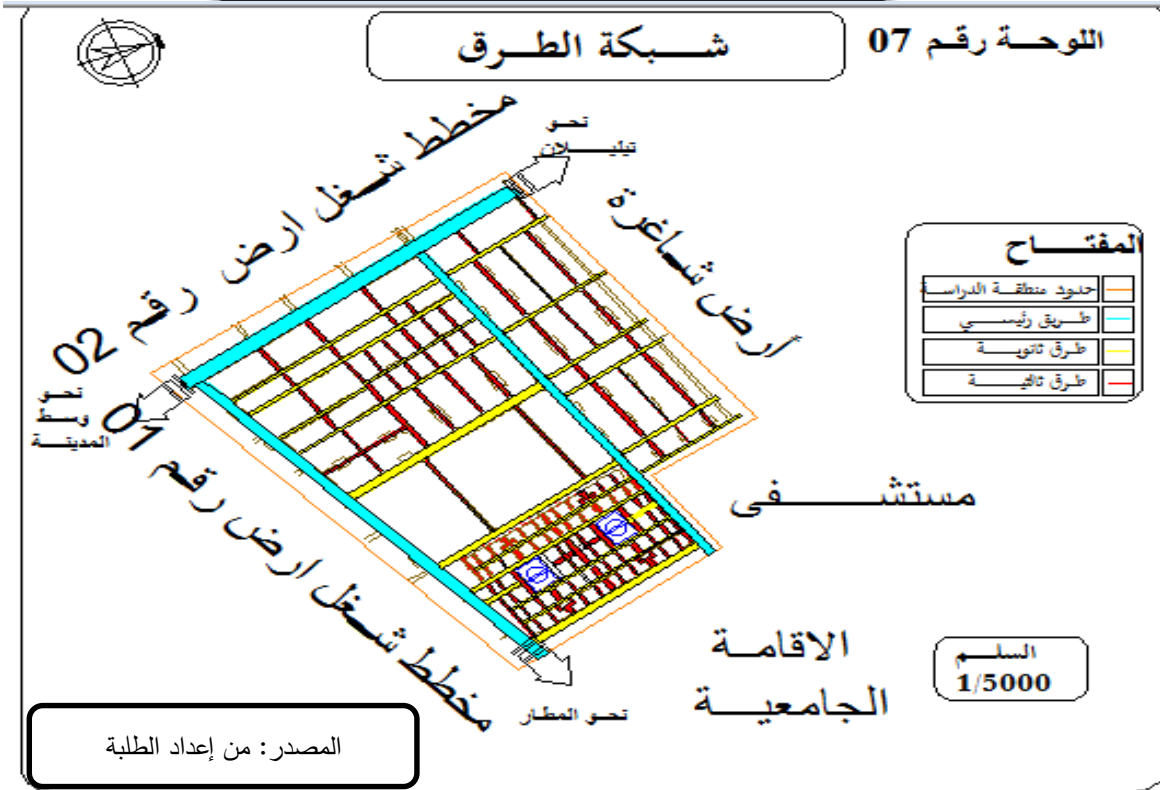
4-6 - 2-3-2 - تصنيف الطرق: هناك ثلاثة أنواع من الطرق (رئيسي - ثانوي - ثالثي )

أ- طريق رئيسي: تقدر مساحتها ب 3 هـ أي بنسبة 17% .

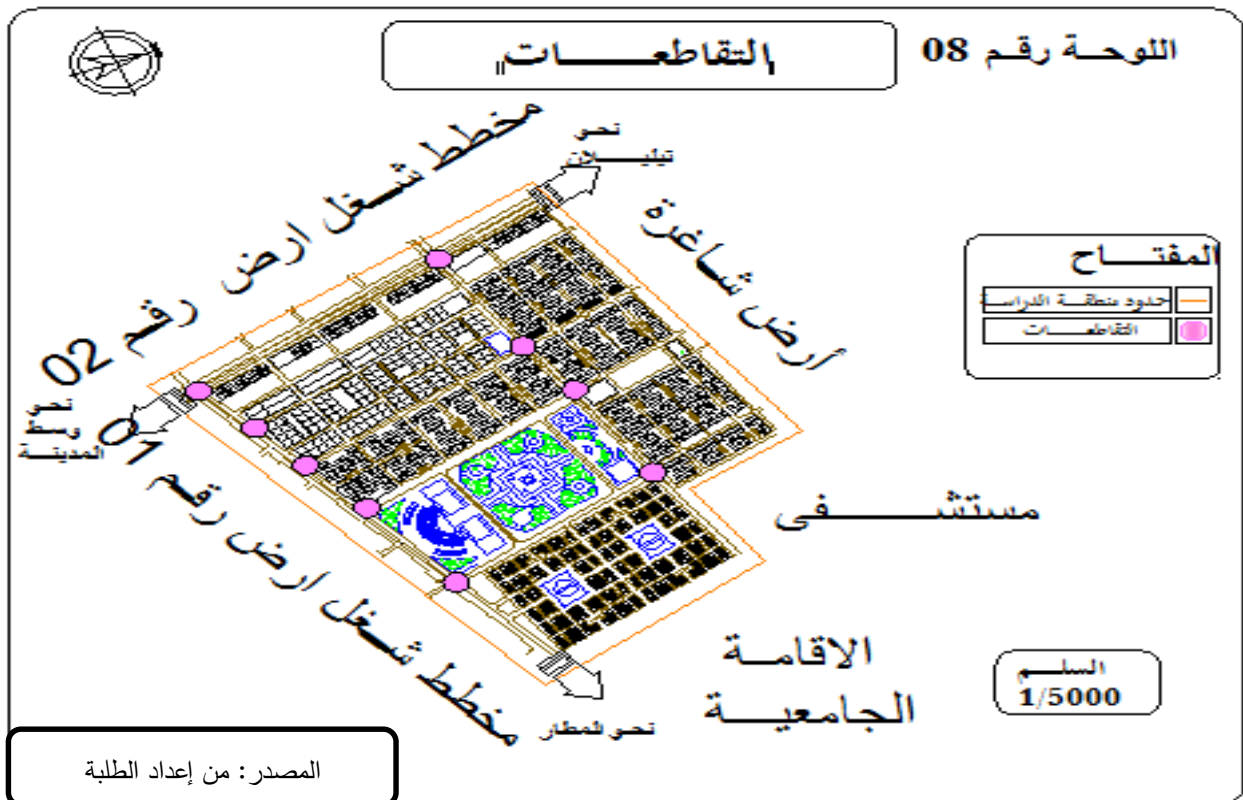
ب- طريق ثانوي: تقدر مساحتها ب 4.5 هـ أي بنسبة 25.25% .

ج- طريق ثالثي: تقدر مساحتها ب 10.25 هـ أي بنسبة 57.57% .

المخطط رقم(15): يمثل شبكة الطرق



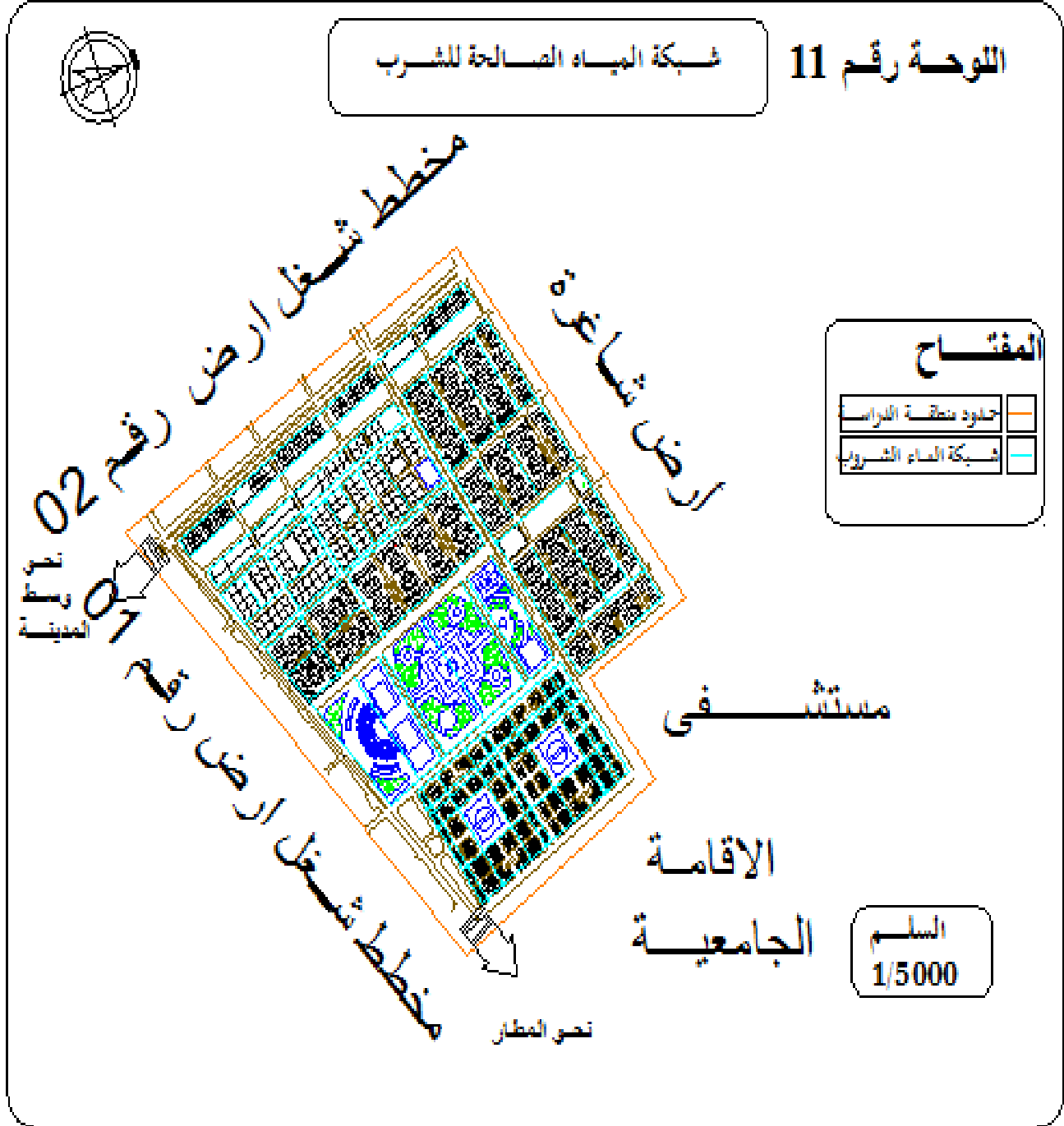
المخطط رقم(16): يمثل التقاطعات



4-6 - 4-2 - 4- الشبكات :

4-6 - 4-2 - 1-4-2 شبكة المياه الصالحة للشرب: تتواجد بمنطقة الدراسة شبكة مياه صالحة للشرب بقطر 100ملم إلى 200ملم وجميع السكنات و التجهيزات مستفيدة منها .

المخطط رقم(17): يمثل شبكة المياه الصالحة للشرب



المصدر: مخطط شغل الأرض + معالجة الطلبة

4-6 - 2-4-2 شبكة الصرف الصحي : تتواجد بمنطقة الدراسة شبكة الصرف الصحي بأقطار مختلفة

200ملم - 300ملم - 400ملم .

المخطط رقم(18): يمثل شبكة الصرف الصحي

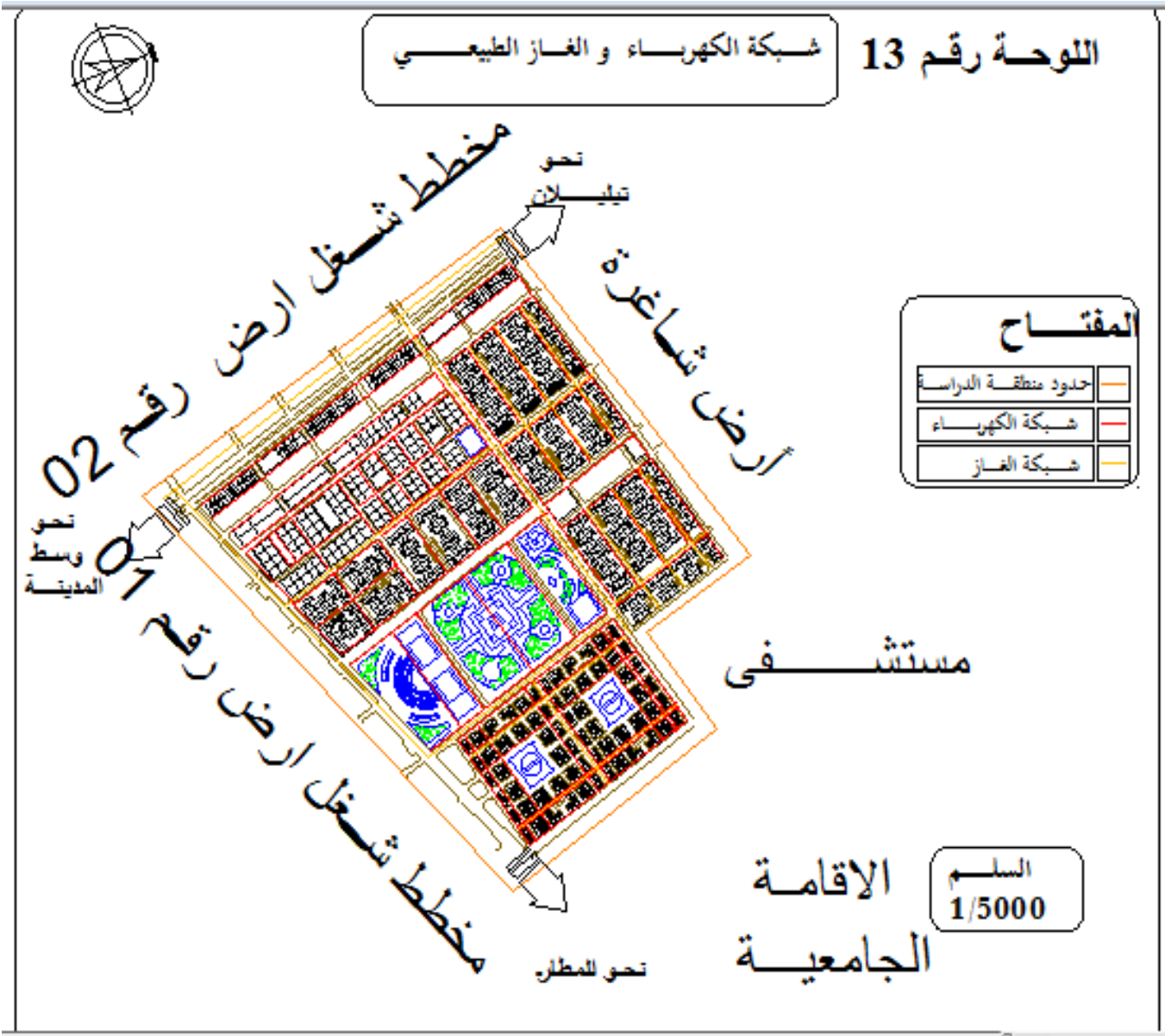


المصدر: مخطط شغل الأرض+ معالجة الطلبة

4-6 - 3-4-2 الخطوط الكهربائية: جميع السكنات والمرافق العمومية مستفيدة من شبكة الكهرباء المتواجدة بمنطقة الدراسة و جل المرافق بها محولات كهربائية .

4-6 - 4-2 - شبكة الغاز: تتواجد بمنطقة الدراسة شبكة الغاز وجميع السكنات و التجهيزات لها إمكانية الإستفادة منها .

المخطط رقم(19): يمثل شبكة الكهرباء والغاز الطبيعي



المصدر: مخطط شغل الأرض + معالجة الطلبة

## خلاصة الفصل:

حاولنا من خلال دراستنا التحليلية لمدينة ادرار التعرف على المدينة من جميع النواحي بداية من المراحل التاريخية التي مرت بها المدينة وصولا الى مكوناتها, مع معرفة طبيعة العقار ونمط السكنات الموجودة في المدينة واستخلصنا مجموعة من المعلومات التي تساعدنا في دراسة مطابقة البيانات واتمام انجازها ومدى تطبيق قانون التسوية على مستوى مدينة ادرار، هذا من جهة ومن جهة أخرى قمنا بتحليل مركز المدينة من شتى الجوانب السابقة أيضا من أجل العمل عليه كنموذج لتطبيق قانون التسوية 08 15 عليه ومحاولة معرفة مدى احترام وتطبيق هذا القانون به.

# الفصل الثالث

## دراسة القانون 15/08

تمهيد:

- اجراءات واثار البت وتحقيق المطابقة.
  - دراسة طلب تحقيق المطابقة.
  - البت في طلب تحقيق المطابقة
  - اثار تحقيق المطابقة على جرائم  
التعمير المرتكبة قبل نشر القانون 15/08
- خلاصة الفصل

## تمهيد:

يلعب العقار دورا مهما في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، لذلك نجد تملكه غاية كل مواطن، وتعتبر الجزائر من بين الدول المغاربية التي تسعى الى تنظيم الملكية العقارية نظرا لدورها المهم في الطابع الجمالي للمدينة وبغية فرض رقابة على حركتها.

ف نجد الكثير من العقارات لا تخضع للمواصفات والشروط والوثائق الضرورية لحمايتها ومراقبة حركتها، لذلك تدخل المشرع بإصدار عدة نصوص لتنظيمها، ومن هذه الآليات عملية التطهير التي يمكن من خلالها تسوية بعض البنايات الفوضوية التي تستوفي شروط نص عليها قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات. وسنتعرف في هذا الفصل على محتوى هذا وأهم ما جاء به.

## I- إجراءات و آثار البت وتحقيق المطابقة:

و نتعرض في هذا المطلب إلى الإجراءات الواجب إتباعها لتسوية وضعية البناية غير الشرعية عن طريق إجراء تحقيق المطابقة البناية بدءا من التقدم بالطلب وصولا إلى البت فيه و آثار ذلك و التي عالجنها عبر خطة : إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي (الفرع الأول)، و آثار البت في تحقيق المطابقة (الفرع الثاني).

**الفرع الأول : إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي:** هي مجموع التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي، في هذه المرحلة يفترض القانون 15-08 أن وضعية الوعاء العقاري قانونية أو أنه قد تم تسويتها بمنح سند الملكية، و لقد بين الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة كل من القانون 15-08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها

المراسيم التطبيقية له و التي يمكن تقسيمها إلى: تنفيذ التصريح بمطابقة البناء غير الشرعية (أولاً) ، دراسة طلب تحقيق المطابقة (ثانياً) ، البت في إجراء تحقيق المطابقة (ثالثاً).

**1/ تنفيذ التصريح بمطابقة البناء غير الشرعية:** وتشمل هذه الإجراءات إجراء التصريح بالمطابقة و هو عبارة عن طلب لتسوية البناء غير الشرعي مرفق بملف محدد، و يودع أمام السلطة المختصة قانوناً:

### 1-أ- التصريح بالمطابقة:

ألزم المشرع كلاً من المالك و صاحب المشروع أو المتدخل المؤهل كما عرفهم المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، الذين قاموا بتشييد البناء غير الشرعية بأن يتقدموا أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح بمطابقة تلك البناءات في شكل طلب للتسوية يحزر على خمس نسخ ضمن محرر نموذجي توفره البلديات يحتوي على ستة أقسام من المعلومات كما حددتها المادة 25 من القانون 15-08 و هي:

**\*القسم الأول يتضمن التعريف بالمصرح:** و به يتم ذكر المعلومات حول شخصية الطالب

شخصاً طبيعياً كان أم معنوياً، هذا الأخير - الشخص المعنوي - أهمله النموذج المقترح إذ اقتصر أمر المعلومات المطلوبة طبقاً للتصريح على اسم الشركة فقط و أهمل طلب المعلومات الخاصة به على ضوء المادة 50 من القانون المدني.

**\*القسم الثاني يتضمن التعريف بالبنائة محل المطابقة :** يشير فيه المصرح بنوع من العناية و

الدقة إلى صورة البنائة غير الشرعية محل التسوية كما حددتها المادة 15 من القانون 15-08 و

هي إما:

-بناية غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناء.

-بناية تحصل صاحبها على رخصة بناء إلا أنها غير مطابقة.

-بناية متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.

-بناية غير متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

\***القسم الثالث يتضمن تحديد وثيقة تحقيق المطابقة المطلوبة:** هي بحسب حالة البناء إما

رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة أو رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

\***القسم الرابع و الخامس** يتضمنان الإشارة إلى تعهد المصرح باحترام الالتزامات التي يقتضيها

إجراء تحقيق المطابقة.

\***القسم السادس** هذا القسم خاص بالإدارة و يتضمن رأي مصالح التعمير في طلب التسوية.

**1-ب- الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة:** يتكون الملف المرفق مع التصريح

بمطابقة البناية من السند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة الترقيم المؤقت للقطعة المشيد عليها

البناء، و أي وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة لإثبات أن تشييد البناية سابق على تاريخ 03-

08-2008 يضاف إليه الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد

لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات و هي بحسب الحالة:

**1-ب-1- بالنسبة للبنائيات غير الشرعية وغير المتممة:** هي البناء الذي لم تكتمل به أشغال

الواجهات و الشبكات التابعة له إذا يجب على المصريح أن يضيف في الملف المرفق وثيقة لتقييم

أجال إتمام إنجاز البناية محل التسوية يعدها مهندس معماري معتمد على أن لا تتجاوز هذه

المدة اثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي ، و أربعة و

عشرين (24) بالنسبة للحالات الأخرى، و أن يدرج صوراً فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية لتأكيد الطابع الجمالي للبنية و اندماجها ضمن المنظر العام للموقع الحضري.

و يضاف إلى الملف السابق بحسب الحالة التي بينها المادة 04 المرسوم 09-154 ما يلي:

\* بيان وصفي للأشغال المرئقب إنجازها يعده مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنىات غير

المتمة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء و لم تحترم مدة الإنجاز.

\* مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها و وثائق أخرى بيانية يعدها مهندس مدني

بالاشتراك مع مهندس معماري تبين الأجزاء التي أدخل عليها التعديلات المخالفة بالنسبة للبنىات

غير المتمة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء و لم تحترم الأشغال الواجبة.

\* وثائق مكتوبة و بيانية و مخططات للهندسة المدنية للبنىات تبين الأجزاء غير المكتملة تعد

بالشراكة بين مهندس معماري و مهندس مدني معتمدين بالنسبة للبنىات غير المتمة التي لم

يتحصل صاحبها على رخصة للبناء.

**1-ب-2- بالنسبة للبنىات غير الشرعية المتمة:** في هذه الحالة يجب على المصرح المعني

أن يثبت في ملفه مظهر البنية و إتمام إنجازها طبقاً للمادة 02 من القانون 08-15 في فقرتها

الرابعة بواسطة صور تبين الواجهات و المساحات الخارجية و أن يدرج في ملفه بحسب الحالة:

\* بالنسبة للبنىات غير الشرعية المتمة و غير المطابقة لرخصة البناء و هي الحالة التي لا يحوز

فيها المصرح على شهادة المطابقة طبقاً للمادة 09 من القانون 08-15 فيلزم بإدراج الوثائق

البيانية المرافقة لرخصة البناء في ملف التسوية و مخطط الكتلة للبنىات على سلم 1/500.

\*بالنسبة للبناء غير الشرعية المتممة و غير الحائزة على رخصة البناء يضيف المصرح في ملفه للتسوية وثائق مكتوبة و بيانية و مخططات الهندسة المدنية للبناء معدة بالشراكة بين مهندس معماري و مهندس مدني معتمد و بيان وصفي لأشغال المنجزة.

### 1-ج- إيداع التصريح بالمطابقة و الملف على مستوى البلدية المختصة: بعد استيفاء

المصرح للملف المذكور يودعه مع طلب التسوية كما بيناه على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة مقابل وصل للاستلام، و يضيف في حالة طلب تسوية بناية غير متممة تصريحاً كتابيا يعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة لتتطلب بعد ذلك مرحلة التحقيق في طلب التسوية و دراسته.

### 2/ دراسة طلب تحقيق المطابقة: و تتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب التسوية و مدى

تطابق البناء غير الشرعي مع قواعد التعمير و تتم على مستويين مصالح التعمير للبلدية و مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية:

### 2-1- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي: يتولى أعوان البلدية

المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة من معالجة الطلب و زيارة البناية خلال ثمانية أيام من تلقي طلب التسوية من أجل معاينتها و تحرير محضر عدم مطابقة البناية على ضوء المعلومات التي تقدم بها المصرح ، فإذا ما تصادفت عملية الزيارة مع ضبط المصرح ببناية غير متممة يستمر في الأشغال تعين على الأعوان المؤهلين غلق الورشة و استتباع ذلك بإجراءات المتابعة الجزائية طبقاً للمادة 89 من القانون 08-15، و يبين المحضر السابق بصفة دقيقة حالة البناية و مكان وجودها مع إضافة كل المعلومات المتعلقة بتطابق أو مخالفة البناء لقواعد البناء و التعمير في القطعة الأرضية المشيد عليها من أجل مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة

ليتم بعد ذلك موافاة رئيس المجلس الشعبي البلدي بأعمالهم بدوره هذا الأخير، يعد ملفا يتكون من أربعة نسخ عن تصريح المطابقة يتضمن رأي مصالح التعمير التابعة له في ملف التسوية و محضر المعاينة المنجز و يرسله إلى مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية خلال أجل 15 يوما من تلقي التصريح لينطلق المستوى الثاني من دراسة طلب التسوية.

## 2-2- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير و البناء على مستوى

الولاية: تلتزم مديرية التعمير و البناء بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة خلال شهر واحد من الاستلام و جمع الموافقات على تحقيق المطابقة من مصالح الأملاك الوطنية و الحماية المدنية و الآثار و المواقع المؤهلة و الفلاحة على مستوى الولاية التي تلتزم بالرد في آجال 15 يوما و إلا اعتبر سكوتها قبولا.

بعد ذلك تعد مديرية التعمير و البناء هي الأخرى ملفا يشتمل على رأيها في التسوية و رأي المصالح التي تم استشارتها مع إرفاق مستخلص عن الدراسة و الأعمال التقنية المطبقة يضاف إليها الملف الذي استلمته من رئيس المجلس الشعبي البلدي ليتم إيداعه - الملف - لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الجهاز المكلف بالبت في تحقيق المطابقة.

**3/ البت في طلب تحقيق المطابقة:** أسندت في هذه الحالة مهمة البت في التسوية عن طريق تحقيق مطابقة البناءة إلى لجنة الدائرة طبقا للمادة 32 من القانون 08-15 التي تنص على: « تتشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءة بمفهوم أحكام هذا القانون » و أحال بشأن تشكيلتها و عملها إلى التنظيم الذي صدر بموجب المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءة و كفاءات سيرهما حيث أنها تتشكل - لجنة الدائرة - من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب

بالنسبة لدوائر الجزائر العاصمة كرئيس لها و ممثلي مصالح الولاية على مستوى الدائرة التي طلبت مديرية التعمير استشارتها عند دراسة تحقيق المطابقة، كما يمكنها أن تستعين بمصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير أو أي شخص أو هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها التي تعقد على شكل اجتماعات بمقر الدائرة مرة في الشهر ضمن دورة عادية أو في كل مرة دعت الحاجة إلى ذلك في شكل دورات غير عادية من أجل البت في طلبات تحقيق المطابقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخطارها من قبل مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية بالملف الذي أعدته، و يشترط لصحة قراراتها حضور ثلثي أعضائها عند المداولات و إلا عقد اجتماع جديد خلال ثمانية أيام تتخذ فيه القرارات بأغلبية الأصوات على ضوء الملف المعروض إما بالموافقة على تحقيق المطابقة و تسليم السند بذلك أو التخطف كمرحلة وسط أو الرفض و هو ما سنعرض في دراسة آثار البت.

#### الفرع الثاني : آثار البت في تحقيق المطابقة:

وتنقسم هذه الآثار إلى آثار تتولد نتيجة بت لجنة الدائرة في طلب المصرح تسوية وضعية البناءة و آثار على الصعيد الجزائي تتعلق بمصير جرائم التعمير المرتكبة قبل نشر القانون 15\08 والتي لم تحرك أو حركت بشأنها الدعوى العمومية خلال فترة الخمسة سنوات كآجال للتسوية.

#### 1 / آثار بت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة:

1-أ- حالة قبول طلب تحقيق المطابقة: يرتب قبول لجنة الدائرة لطلب تحقيق مطابقة البناءة غير الشرعية إرسال مقرر البت إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل تسليم المصرح سند المطابقة أو إخطار السلطة المختصة بتسليم السند إذا كان من اختصاصها و ينتج عن هذه العملية إلزام المستفيد القيام بالأعمال اللازمة لإتمام إنجاز البناءة و مطابقة الأشغال.

1-أ-1- تسليم سندات تحقيق مطابقة البناء: وهي السندات الإدارية المسلمة التي ترتب تسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي و ترخص للمستفيد بحسب حالة البناء المتممة أو غير المتممة بإتمام إنجاز عملية البناء و مطابقته مع احترام الالتزامات المنبثقة عن القانون 08-15 و قانون التعمير، و تتمثل هذه السندات في:

a- بالنسبة للبناءات المتممة: تستفيد هذه البناءات المتممة في مفهوم المادة الثانية من القانون 08-15 في فقرتها الرابعة من سندات تسوية الوضعية العمرانية التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للحالة المحددة بالمواد 20 و 21 من القانون 08-15 و هي:

a-1- شهادة المطابقة : طبقا للمادة 20 من القانون 08-15 « يمكن أن يستفيد صاحب البناء المتممة و المتحصل على رخصة البناء و لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة »، يستفيد منها كما بينت المادة كل شخص قام بأعمال البناء بشكل مرخص دون يحترم الأعمال المرخصة و التصاميم المصادقة عليها و عليه تعذر منحه هذه الشهادة طبقا للمادة 59 من المرسوم التنفيذي 91-176 المتضمن كفايات إعداد شهادة المطابقة و بقية رخص و شهادات التعمير، و ترتب شهادة المطابقة المسلمة في هذه الحالة فضلا عن تسوية وضعة البناء غير الشرعية الناتجة عن مخالفة حدود الترخيص نفس آثار تسليم شهادة المطابقة في الحالة العادية إذ تعد رخصة للسكن و استغلال البناء.

و في هذا المجال قرر المشرع منع استغلال و شغل كل البناءات المعنية بتحقيق المطابقة ( و هي البناءات المشيدة قبل 03-08-2008) و معاقبة المخالفين جزائيا و طردهم في حالة العكس و الحال أن النص على عقاب أفعال لم تكن مجرمة في الماضي يتنافى مع مبدأ دستوري هام مفاده أنه « لا إدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل الفعل المجرم »، كما أنه سيخل بالنظام

العام على مستوى الجزائر بأكملها على اعتبار أن منع الشغل مع الطرد في القانون 08-15 لا يتعلق بالبنائيات غير المتممة بل يشمل أيضا البنائيات المتممة الإنجاز في مفهوم تشريع سابق.

**a-2- رخصة البناء على سبيل التسوية:** هي السند المسلم طبقا للحالة المذكورة بالمادة 21

من القانون 08-15 التي تنص على أنه « يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية و حسب الكيفيات المحددة بهذا القانون صاحب البناية و الذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء »، و يسمح هذا السند لصاحبه - فضلا عن تسوية الوضعية العمرانية - بالربط المؤقت بشبكات الانتفاع خلال المدة المبينة في وثيقة التسوية التي يلزم خلالها بالتقدم بطلب شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية تحت طائلة سحب السند و لا يمكنه أن يتحلل من هذا الالتزام على رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مديرية التعمير و البناء لإجرائها تلقائيا كما بينته المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176 ، إذا لم يلزمهما القانون 08-15 بهذا الواجب.

**b- بالنسبة للبنائيات غير المتممة:** تستفيد أيضا البنائيات غير المتممة من سندات التسوية طبقا

للحالة المنصوص عليها بالمواد 19 و 22 من القانون 08-15 و هي:

**b-1- رخصة إتمام الإنجاز:** و هي في هذه الحالة سند إداري يتضمن تسوية وضعية البناية

غير المتممة مع الترخيص بأعمال البناء من أجل إتمام إنجاز البناية التي انقضت آجال

رخصتها، طبقا للمادة 19 من القانون 08-15 التي تنص على:

"عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن لصاحب البناية غير المتممة و المتحصل على رخصة البناء

أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون. "

فهي قرار إداري يرخص بالبناء يصدر وفقا لنفس التحقيق الذي يخضع له طلب رخصة البناء و تحمل نفس مواصفتها و الالتزامات المترتبة عليها بالخصوص الالتزام بمدة و مضمون أعمال البناء لكن رغم ذلك قرر المشرع أن يطلق عليها تسمية رخصة إتمام الإنجاز و هي تسمية مبتكرة نرى بأنها لا تتماشى مع تسمية الرخص التي يعترف بها قانون التهيئة و التعمير .

**2-b-رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية:** تحمل هذه الرخصة نفس مفهوم رخصة إتمام الإنجاز و تختلف عنها فقط في أنها تسلم للبنائة غير الشرعية غير المتممة التي لم تحز مطلقا على رخصة بناء، فقد قرر المشرع إمكانية استفادتها من أحكام تسوية وضعية الوعاء العقاري لما سبق ، و أحكام تحقيق المطابقة فقد نصت المادة 22 من القانون 08-15 على:

"يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، حسب الشروط و الكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون ، صاحب البنائة غير المتممة و الذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل".

و يترتب على منح هذين السنتين إلزام المستفيد من التسوية بالشروع في أشغال البناء خلال ثلاثة أشهر و إتمامها في حدود الأجال المقررة بالترخيص المسلم، بعد التقدم بطلب فتح الورشة أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي، و لا يبرأ المستفيد في هذه الحالة من التزاماته المترتبة عن منح السند إلا عند طلب شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية خلال ثلاثة أشهر من إتمام الإنجاز كما يترتب على هذه التسوية إمكانية الاستفادة من إعانة ترميم أو توسيع المسكن أو قرض لذلك إذا ما استوفي بحسب الحالة:

\*شروط التقدم بها أمام الصندوق الوطني للسكن كما نصت على ذلك المادة 03 من القرار

الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 التي تنص على " يمكن منح الإعانة المالية

المذكورة في المادة 02 المذكورة أعلاه على شكل ... إعانة ترميم و/أو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط الحضري و الريفي ، و يدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبني طبقا للشروط و الكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن".

\*شروط التقدم بها أمام الخزينة كما نصت على ذلك المادة 07 من المرسوم التنفيذي 10-166 المؤرخ في 30-06-2010 التي تنص على " يضبط الحد الأقصى لمبلغ القروض لتوسيع السكن مع أخذ قدرة المستفيد على التسديد بعين الاعتبار، كما يأتي ... كما يقصد بالتوسيع إعادة تأهيل البنايات و إتمامها".

## 2- السلطة المختصة بتسليم سند المطابقة: تنص المادة 43 من القانون 08-15 على أن «

يسلاليا من ذكر أي سلطة أخرى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة. يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالعرض المطلوب السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها «، فمن هي هذه السلطات الأخرى المختصة بتسليم سندات المطابقة؟ لقد جاء القانون 08-15 هو يسند إليها تسليم سندات التسوية من غير رئيس المجلس الشعبي البلدي، وأمام هذا الغموض نلجأ إلى أسلوب قياس الحالات التي يختص بها كل من الوالي و وزير التعمير في تسليم رخص البناء أو شهادات المطابقة كما وردت بالمادتين 66 و 67 من قانون التهيئة والتعمير متى أمكن إدراجها ضمن نطاق تحقيق المطابقة في قانون 08\15 كما سبق تبيانها والقول تبعا لذلك باختصاصهما في بعض الحالات بتسليم سندات التسوية.

1-ب- حالة تحفظ لجنة الدائرة على طلب تسوية البناية: تنص المادة 04 من القرار الوزاري الصادر وزارة السكن والعمران بتاريخ 23-07-2009 المتعلق ببيسر اجتماعات لجنة الدائرة «

في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، الذي يبلغ بدوره المصريح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية «، و هي الحالة التي تعرضت لها المادة 44 من القانون 08-15 بوصف الموافقة المقيدة بشروط، في حين اعتبرها القرار السابق و المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن تحفظا و موقفا وسطا بين قبول طلب التسوية و رفضه يترتب عن تحفظ أحد المصالح التي طلبت لجنة الدائرة استشارتها و تداولت ضمنها حول التسوية.

ففي هذه الحالة يتعين على لجنة الدائرة التصرف ضمن احد الإجراءات التالية:

- 1- طلب ملف إضافي من المصريح: حيث تتولى لجنة الدائرة تبليغ المصريح عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي برفع التحفظ عن طريق تقديم ملف إضافي كما طلبته المصلحة المتحفظة.
- 2- تقدم موافقة مبدئية على التسوية مقيدة بشروط و في هذه الحالة يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع الموالي لتوصله بموقف لجنة الدائرة، تبليغ المصريح بالشروط المسبقة مع طلب تنفيذها خلال أجل محدد من أجل تسليم سند المطابقة.
- 3- أن ترفض طلب المصريح بموجب قرار معلل و هي الحالة التي سنعالجها في آثار الرفض.

#### ج- حالة رفض لجنة الدائرة لطلب التسوية:

في هذه الحالة ألزم المشرع لجنة الدائرة بإرسال قرارها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهر من تاريخ البت ليبلغ بدوره المصريح خلال 15 يوما التالية، و يترتب على توصل المصريح

بقرار الرفض إتباع إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية عن طريق الطعن بدعوى الإلغاء، و آثار أخرى تتعلق بمصير البناء الذي رفض تسويته:

### 1- ممارسة دعوى الإلغاء ضد قرار الرفض:

هي « الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها و يرفعها أصحاب الصفة القانونية و المصحة أمام الجهة القضاء الإداري المختصة طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري غير مشروع «، و يشترط القانون في هذه الحالة لقبولها مجموعة من الشروط تنقسم إلى شروط الشكلية و أخرى موضوعية و هي:

#### 1-1- الشروط الشكلية:

##### \* شرط القرار الإداري السابق محل دعوى الإلغاء:

هو العمل الإداري الانفرادي الصادر عن الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية الذي يكتسي طابع تنفيذي و ملحق الأذى بذاته عن طريق خلق إنشاء مراكز قانونية عامة أو خاصة لم تكن موجودة وقائمة، و تعديل أو إلغاء مراكز قانونية عامة أو خاصة كانت موجودة وقائمة.

و في إطار تسوية البناءات غير الشرعية خولت المادة 32 من القانون 08-15 إلى لجنة الدائرة التي يرأسها رئيس الدائرة كمساعد للوالي و تحت سلطته الرئاسية، الاختصاص بإصدار القرار المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و هو في هذه الحالة القرار الذي رفض تحقيق مطابقة البناءة الذي يشكل محلا لدعوى الإلغاء طبقا للمادة 819 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

\***شرط التظلم الإداري المسبق:** هو طريقة قانونية غير قضائية تمكن المتظلم من الحصول على قرار إداري مطابق للقانون أمام الجهة الإدارية و الأصل فيه أنه اختياري طبقا للمادة 830 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك، بناء على ذلك نص القانون 08-15 بالمادة 46 منه في بداية الأمر على أن التظلم عن طريق الطعن في قرار رفض لجنة الدائرة اختياري أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية اختياري، إلا أنه تراجع عند ذلك و قيد ممارسة دعوى الإلغاء بفصل لجنة الطعن في التظلم المرفوع خلال 30 يوما من ممارسته بموجب المادة 52 منه التي تنص على:

"تختص المحاكم الإدارية المحلية إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلالها الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن".

و اشترط القانون على المصرح أن يقدم تظلمه بشكل مكتوب مرفق بتبرير القرار المطعون و حدد له ميعاد 30 يوما تسري من تاريخ التبليغ بقرار لجنة الدائرة لممارسته أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية التي تبت فيه خلال 30 يوما من تاريخ تسلمه بقرار يؤكد أو يعدل أو يلغي قرار لجنة الدائرة، و تقوم في نهاية أعمالها بإرسال قرار الفصل إلى المصرح و تبليغه إلى لجنة الدائرة لتقوم بعملية الفصل النهائي على ضوء نتائج الطعن.

#### \***شرط الميعاد:**

بناء على المادة 52 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها فإن ميعاد رفع دعوى إلغاء قرار رفض تحقيق المطابقة أمام المحكمة الإدارية هو شهر ينطلق حسابه من تاريخ تبليغ قرار لجنة الطعن المتضمن رفض التظلم المسبق، و رغم أن آجال الدعوى من النظام العام يترتب عليها سقوط عند عدم ممارسته، إلا أن هذه الآجال تبقى مفتوحة عند ممارسة

دعوى الإلغاء في قرار لجنة الدائرة بسبب المادة 19 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 09-155 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و كفيات سيرها التي « ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني، مقابل وصل استلام »، فقد نص قانون الإجراءات المدنية بالمواد 829 ، 831 على أن المقصود بالتبليغ الذي ينطلق منه آجال الطعن في القرار الإداري أمام المحكمة هو التبليغ الرسمي الشخصي الذي يشير إلى آجال الطعن و ليس رسالة موسى عليها كما أكدته مجلس الدولة بالقرار المؤرخ في 06-12-1999 الذي جاء فيه «... حيث تدفع المستأنفة بأن الدعوى المرفوعة في 18-02-1996 أمام الغرفة الإدارية لمجلس الشلف، جاء خارج المهلة القانونية المنصوص عليها بالمادة 169 مكرر من قانون الإجراءات المدنية. و تدفع بتبليغ القرار الإداري إلى المستأنف عليه بموجب رسالة موسى عليها مع العلم بالوصول في 03-10-1995 حسب الوصل المرفق. و حيث بالرجوع إلى هذه الوثيقة ، فإنه لا يمكن اعتبارها تبليغا صحيحا، ما دامت المستأنفة لا تقدم محضرا رسميا و موقعا عليه من كل من رئيس البلدية و المعني بالأمر يؤكد تسليم نسخة من قرار الطرد إلى هذا الأخير. » ...

#### \* شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي:

يعتبر تمثيل أشخاص القانون الخاص بمحامي أمام المحكمة الإدارية أمرا وجوبيا، هذا ما نصت عليه المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها « تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الإدارية، تحت طائلة عدم قبول العريضة » في حين يعفى أشخاص القانون العام و منهم الولاية بالنسبة لهذا الشرط.

2-1- الشروط الموضوعية: و هي الوسائل التي يركز عليها المدعي في مخاصمته لقرار رفض تحقيق المطابقة غير المشروع أمام المحكمة الإدارية المختصة من أجل إلغائه و تتمثل في عيب عدم الاختصاص، وعيب الشكل و الإجراءات و عيب السبب و عيب مخالفة القانون:

#### \* عيب عدم الاختصاص:

يعرف بأنه انعدام القدرة و الأهلية أو الصفة القانونية على اتخاذ قرر إداري معين باسم و لحساب الإدارة العامة بصفة شرعية، ولقد بين القانون 08-15 في هذه الحالة اختصاص لجنة الدائرة المختصة إقليميا في البت في تحقيق المطابقة و اختصاص لجنة الطعن بالبت في الطعن أو التظلم، فلا يجوز لجهة إدارية أخرى كالببلدية أو مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية أو أحد الإدارات أو المصالح التي يتم استشارتها أن تقرر عدم قابلية البناء للتسوية عند دراسة طلب التسوية.

#### \* عيب الشكل و الإجراءات :

إذا كان ركن الشكل و الإجراءات في تحقيق المطابقة هو عبارة عن مجموعة الشكليات و الإجراءات المطلوب توافرها قانونا لإصدار القرار بتسليم سند المطابقة كما رأينا في الإجراءات فإن عدم استيفائها يشكل عيب الشكل و الإجراءات كعدم قيام مصالح التعمير بمعاينة البناية و تحرير محضر بذلك، أو عدم إبداء رأيها في تحقيق المطابقة و كذا الحال بالنسبة لمديرية التعمير و البناء أو شكلية صحة مداوات و قرارات لجنة الدائرة و الطعن، كما يعتبر أيضا من العيوب التي تلحق بقرار رفض تسليم سند تحقيق المطابقة، عدم تأريخه أو توقيعه و كذا عدم تسبيه كما جاء بالمادة 45 من القانون 08-15.

\***عيب السبب:** يقصد بعيب السبب، انعدام الحالة الواقعية و القاعدة القانونية، أو وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري المتضمن رفض تسليم سند تحقيق المطابقة و يقوم هذا العيب من الناحية القانونية، في حالة توهم لجنة الدائرة على سبيل المثال أن البناية لا تقبل المطابقة بسبب تشييدها على الأراضي غير القابلة للتعمير المحددة بالمادة 16 من القانون 08-15 أو على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية.

كما أن عيب انعدام السبب في قرار رفض تسليم سند المطابقة يتحقق إذا ما توافرت الشروط اللازمة لاتخاذها لكن لجنة الدائرة أخطأت في الفهم و التفسير و التكييف القانوني لهذه الشروط، كالحالة التي يسمح فيها تنظيم مخطط شغل الأراضي بتجاوز معامل شغل الأراضي (C.O.S) في حدود معينة، وتقرر لجنة الدائرة رفض طلب تحقيق مطابقة البناية بسبب عدم احترام القواعد المتعلقة بكثافة البناءات في الأرض.

#### \***عيب مخالفة القانون:**

يقصد بعيب المحل أو مخالفة القانون، هو خروج قرار الإداري للجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة، أحكام و مبادئ القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و المراسيم التنفيذية له و قد يتخذ هذا العيب صورة الخطأ في تفسير القانون، و الخطأ في تطبيقه أو صورة المخالفة الصريحة و الواضحة لأحكام تحقيق المطابقة إذ حدد القانون أسباب رفض تحقيق المطابقة في:

\***عدم حيازة المصريح على السند الذي يثبت الوضعية العقارية للبناء.**

\***إذا تعذر تحقيق مطابقة البناء المشيد على الأراضي غير القابلة للتعمير.**

\*إذا تعذر تسوية وضعية البناية المشيدة خرقا لقواعد البناء و التعمير في المنطقة.

## 2- آثار تتعلق بالبناية الذي رفض تحقيق مطابقتها:

إن البنائيات غير القابلة للتسوية بما فيها البنائيات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها مصيرها الهدم وفقا لما نصت عليه المواد 17 و 37 و 39 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها و المادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة و التعمير التي تنص على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى هدم البنائيات غير الشرعية بدون رخصة بناء بعد معاينتها طبقا للمرسوم التنفيذي 06-55 المعدل و المتمم و قد فرق القانون 08-15 في طريقة تنفيذ إجراء الهدم بحسب الحالة:

\*بالنسبة للبنائيات المشيدة على الأراضي غير القابلة للتعمير أو البنائيات المشيدة بشكل خطير لقواعد الأمن و حماية البيئة و تشويه المنظر الحضري كما وردت بالمادة 16 من القانون 08-15، ففي هذه الحالة نصت المادة 17 من ذات القانون السابق على ضرورة هدمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد معاينتها من قبل الأعوان المؤهلين.

\*بالنسبة للبنائيات المشيدة على الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية أو الخاصة غير القابلة لتسوية الوضعية العقارية، في هذه الحالة ألزمت المادة 38 من القانون السابق في فقرتها الثانية رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم البناء مباشرة و لم يبين القانون كيفية توصل هذا الأخير بنتيجة دراسة لجنة الدائرة في تسوية الوضعية العقارية لهذه البنائيات و على هذا يتعين عليها أن تبادر بإخطاره بكل قراراتها.

\*بالنسبة للبناءات المشيدة على أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة، في هذه الحالة توجه لجنة الدائرة إعدارا لصاحب البناء بإعادة الأمانة إلى حالتها ضمن أجل تحدده و في حالة عدم امتثاله تخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالهدم على ضوء المادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة و التعمير .

\*بالنسبة للبناءات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها فيتعين في هذه الحالة هدمها طبقا للمادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة و التعمير، و لم ينص القانون 08-15 مطلقا على أن للطعن القضائي أثر موقف لقرار الهدم، كما نصت المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في فقرتها الأولى أيضا على أن رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية لا يوقف تنفيذ القرارات الإدارية، و لا يجوز وقف التنفيذ إلا برفع دعوى مستقلة حول وقف التنفيذ أمام الجهة المرفوع أمامها دعوى إلغاء قرار لجنة الدائرة.

## 2 / آثار تحقيق المطابقة على جرائم التعمير المرتكبة قبل نشر القانون 08-15:

إذا كان الأصل بالنسبة لقوانين العقوبات أنها تسري بأثر مباشر، فتتطبق على كل ما يحدث ابتداء من وقت العمل بها، و لا تسري بأثر رجعي على ما تم من وقائع قبل العمل به و هو ما يصطلح عليه « بعدم رجعية القوانين » الذي تم تأكيده بالمادة 46 من الدستور التي تنص على أنه « لا إدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل ارتكاب الفعل المجرم » إلا أنه يستثنى من هذا المبدأ القوانين الأصلح للمتهم أو كما وصفته المادة 02 من قانون العقوبات بقولها « لا يسر قانون العقوبات على الماضي إلا ما كان منه أقل شدة. »

و يعتبر - لما سبق - قانونا أصلح للمتهم يطبق بأثر رجعي شريطة ألا يكون المتهم قد حوكم من أجلها وصار الحكم نهائيا باستنفاد كامل طرق الطعن العادية و غير العادية، القانون الذي يخفف من العقوبة المقررة أو الذي يبيح فعلا كان معتبرا جريمة في ظل القانون القديم.

و في مجال البناء غير الشرعي تعتبر أفعال تشييد البناء بدون رخصة للبناء أو البناء بشكل غير مطابق لرخصة البناء المرتكبة قبل تاريخ 03-08-2008 جرائم معاقب عليها بالمواد 77 و 76 مكرر 05 من قانون التهيئة و التعمير تدخل بشأنها القانون 15-08 و قرر تسويتها في فترة الخمسة سنوات المخصصة لتحقيق مطابقة البناء بأثر رجعي، مما يعني انسحاب آثار هذه القانون إلى الماضي بشكل لا يستقيم معه القول بمعاينة المخالف جزائيا ليصدر فيما بعد قرار عن لجنة الدائرة بمنح سند المطابقة يمحو كامل آثار الجرم في الماضي، وعليه تعين اعتباره قانونا أصلح للمتهم المتابع بجرائم التعمير فلقد أنشأ القانون 15-08 مركزا و وضعا يكون أصلح له من القانون القديم و لقد سبق لمحكمة النقض المصرية أن أكدت هذا المبدأ و اعتبرت أن قوانين تسوية أو إصلاح مخالفات البناء تعد ظرفا مخففا للمتهمين و أصلح للتطبيق عليهم.

**المخلص:** نستخلص من هذا الفصل بأن عملية المعالجة والتسوية للبناء غير الشرعية فرضتها الحاجة السكنية وتعدّ الوضعية العقارية في الجزائر وتتمثل هذه التسوية في أسلوب التسوية جزئية من حيث وضعية الملكية العقارية لوعاء البناء غير الشرعية حيث يترتب عليها منح المستفيد سند الملكية أو شهادة الحيازة وكذا شهادة التقييم المؤقت بالنسبة للخواص، أو تسوية تترتب بفعل التدخل في الأنسجة الحضرية و تأهيلها تمهيدا لإدماجها ضمن المحيط العمراني و رأينا أنه يغلب على هذه الطريقة طابع البرامج المرتبطة بفترة زمنية محددة لتحقيق أهدافها بسبب ثقل و حجم الميزانية المخصصة عند التدخل مثلما حدث مع برنامج امتصاص السكنات الهشة أو برنامج التحسين الحضري، كما عاينا أن الأسلوب الثاني للتسوية يتمثل في إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 15\08 كإجراء إلزامي استثنائي يستمر تطبيقه لمدة خمسة سنوات تسري من تاريخ 2008\08\03 واعتبرناها شاملة لأنها تشمل الوضعية العقارية والعمرانية للبناء دون تحديد مناطق التدخل كما فعلت أساليب التسوية الجزئية، وإثر ذلك اكتشفنا أن عملية التسوية العقارية يشوبها الكثير من الغموض والتعارض مع بعض النصوص القانونية والمبادئ طالما أنها لم تفصل بالتنظيم الذي يبين كيفية تطبيقها وإجراءاتها بخلاف عملية التسوية العمرانية فقد أطرها المشرع باستيفاء البناء محل تحقيق المطابقة لقواعد البناء والتعمير المحددة بأدوات التعمير النافذة بتاريخ دراسة طلب التسوية وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير ويترتب عليها منح سندات للتسوية تصحح وضعية البناء بأثر رجعي يعالج طلبها بنفس أسلوب معالجة رخصة البناء.

و خلصنا إلى إمكانية اعتبار أحكام تحقيق المطابقة قانونا أصلح للمتهم على البناء غير الشرعي طالما أن نتيجتها ستعلق بتسوية مخالفات التعمير المرتكبة قبل نشر القانون 15\08.

## خلاصة الفصل:

من خلال تعمقنا في دراسة البناء غير المشروع و كيفية تعامل القانون 15/08 معه، وبعد هذه الدراسة، نخلص إلى أن ظاهرة البناءات غير المشروعة منتشرة منذ الاستقلال في كامل ربوع الوطن، وذلك لأسباب مختلفة، تأتي في مقدمتها بصفة عامة أزمة السكن، إلى جانب طول إجراءات الحصول على رخصة البناء، والصعوبات التي تخلقها الجهات المعنية بتقديمها، مما يدفع الأفراد إلى دوامة البناء غير المشروع، بالإضافة إلى التأثيرات السلبية التي تخلقها هذه البناءات خاصة تشويه النسيج العمراني للمدن.

## الفصل الرابع

# دراسة تسوية البناءات في مدينة ادرار

تمهيد:

- بعض المخالفات العمرانية المرتكبة في مركز مدينة ادرار
- التسوية القانونية في بلدية ادرار
- التسوية في منطقة الدراسة
- الدراسة التحليلية للاستثمار
- تحليل الفرضيات
- التوصيات والاقتراحات
- خلاصة الفصل

## تمهيد:

البنائات غير المكتملة من الظواهر الملفتة للانتباه ميزت معظم المدن الجزائرية ومن بين هذه المدن مدينة ادرار حيث بات العمران الغير المتناسق والواجهات الغير المتممة الصورة التي تغلب على المدينة هذا ما أفقدها جمالها، لهذا أقر المشرع الجزائري القيام بمجموعة من الاجراءات التي تعالج هذه الظاهرة ومن بين هذه الإجراءات القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها ومن هذا المنطلق سنحاول في هذا الفصل دراسة هذا القانون ومدى تطبيقه على مستوى "مركز مدينة ادرار" و الوقوف على أهم المخالفات العمرانية و العراقيل التي وقفت في تجسيده على أرض الواقع وهذا للخروج بمجموعة من الحلول والمقترحات، التي قد تساهم في معالجة الوضعية العمرانية الحالية.

## 1- بعض المخالفات العمرانية المرتكبة في "مركز مدينة ادرار":

## 1-1- عدم احترام الارتفاع المرخص (عدد الطوابق):

يعد علو البناية أو ارتفاعها من المؤشرات العامة للحصول على بيئة سكنية متجانسة و منظمة جماليا و عمرانيا، كما يعتبر العلو هو المحدد لعامل شغل الأرض (COS).

و حسب ما جاء في دفتر الشروط الخاص ب" بلدية ادرار" فان الارتفاع المرخص به قانونا هو 5 أمتار (5م) ( مع جدران السطح) بالنسبة لسكن ذو طابق واحد، و 8 أمتار (8م) ( مع جدران السطح ) بالنسبة لسكن ذو طابق علو+1+RDC مع التركيز على احترام الجوار. وهذا للاستفادة من التهوية و التشميس.

و بالرغم من تحديد العلو في دفتر الشروط إلا أنه و من خلال المعاينة الميدانية للمنطقة " مركز مدينة ادرار " وجدنا تجاوزات كبيرة من طرف السكان في عدد الطوابق كما هو موضح في الجدول الموالي:

الجدول رقم (13): يوضح التجاوزات في عدد الطوابق

النسبة المئوية%	عدد البنايات	نوع البناية
5.45%	18 لم تبنى نهائيا	قطعة فارغة
37.27%	123	طابق ارضي RDC
45.45%	150	طابق ارضي +1
11.8%	39	اكثر من طابق علوي
100%	330	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني (2020)

من خلال الجدول رقم ( 13 ) نجد أن نسبة القطع الأرضية الغير مبنية تقدر ب 5.45%. أما البنايات التي تحتوي على طابق ارضي فقدت بنسبة 37.27 % من مجموع البنايات الموجودة في المنطقة باعتبارها هي منطقة ذات طابع سكني فردي.

في حين أن البنايات ذات ( طابق أرضي +1 )، و هو العلو المسموح به فتساوي نسبتها 45.45% وهي نسبة جيدة تقارب نصف عدد البنايات الموجودة في المنطقة ( أنظر الصورة رقم (23) )، و بالحديث عن البنايات التي تجاوزت الارتفاع المحدد و المقصود بها ( طابق ارضي + 2 فما فوق ) فنسبتها تقدر ب 11.8% وهي نسبة كبيرة باعتبارها غير مسموحة و مخالفة لدفتر الشروط ( أنظر الصورة رقم (24) والمخطط رقم (01) ).

(R+2) الصورة رقم (24): تبين مبنى



(R+1) الصورة رقم (23): تبين مبنى

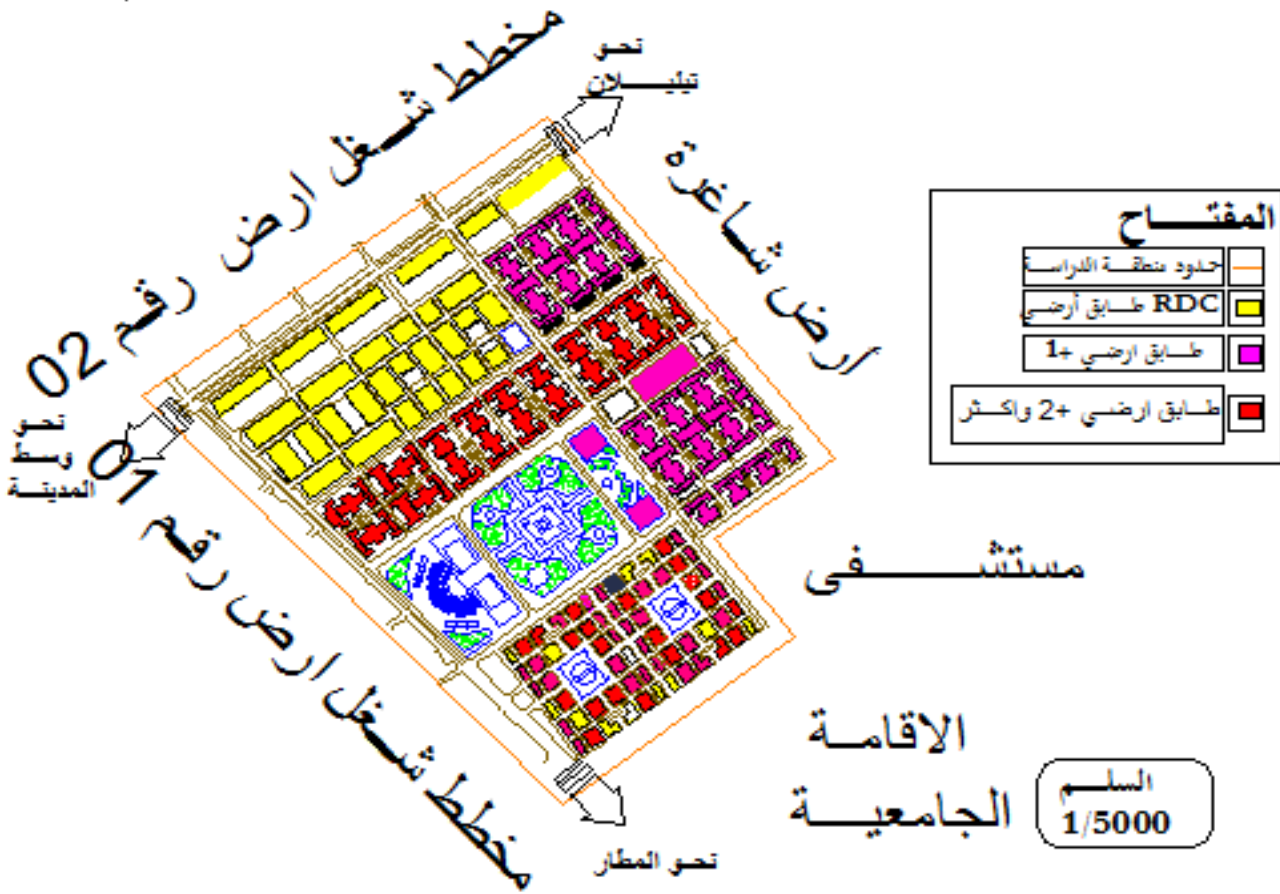


المصدر: من النقاط الطلبة

المخطط رقم (20): يوضح عدد الطوابق في البنايات



عدد الطوابق في البنايات



المصدر: المخطط التنظيمي للمنطقة + معالجة الطلبة

1-2- عدم احترام عدد المرآب: حدد دفتر الشروط الخاص بمنطقة "ادرار" نظرا لإمكانية تخصيص مرآب في المسكن الفردي (مكان للتوقف لكل 16 مسكن) و تكون ابعاده كالتالي:  $20m^2=(4m*5m)$  أو  $25m^2=(5m*5m)$  بحيث يكون بجانب البناية ومتقدما قليلا عن واجهة البناية و لا يبنى فوقه و لا يتعدى ارتفاعه  $3.20m$  (حسب المخطط النموذجي للبلدية) ( الصورة رقم (04) ). لكن و من خلال المعاينة الميدانية للمنطقة وجدنا أن كل أصحاب البنايات قاموا بالبناء فوق المرآب بالإضافة إلى أن عدد كبير من المرآب تكون مساحتها تساوي المساحة الكلية للبناية، و تعدد المرآب في كل بناية حيث تصل حتى ( 2 ) أو أكثر كما هو موضح في الجدول رقم(14):

الجدول رقم(14): تعدد او التجاوز في عدد المرآب في البنايات

النسبة المئوية %	عدد البنايات	عدد المرآب الموجودة في البناية
16.25%	13	لا يوجد
52.5%	42	مرآب واحد
31.25%	25	02 مرآب وأكثر
100%	80	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني (2020)

من خلال المعاينة الميدانية لمجال الدراسة نجد أن 85% من السكان لم يحترموا دفتر الشروط حيث نجد أن أغلب المرآب تكون مساحتها تساوي مساحة الطابق الأرضي للبناية و أن أغلب السكان قاموا بالبناء فوق المرآب و ذلك لربح مساحة إضافية في الطوابق العلوية ، أما بالنسبة لعدد المرآب فأغلبية السكان لم يحترموا مبدأ مرآب واحد في كل 16 بناية حيث نحصي 83.75% من اجمالي البنايات مخالفة لدفتر

الشروط الذي يحدد مرآب واحد في كل 16 بناية والتي قدرت نسبتها ب 16.25% وهي نسبة ضعيفة.

المخطط رقم (21)

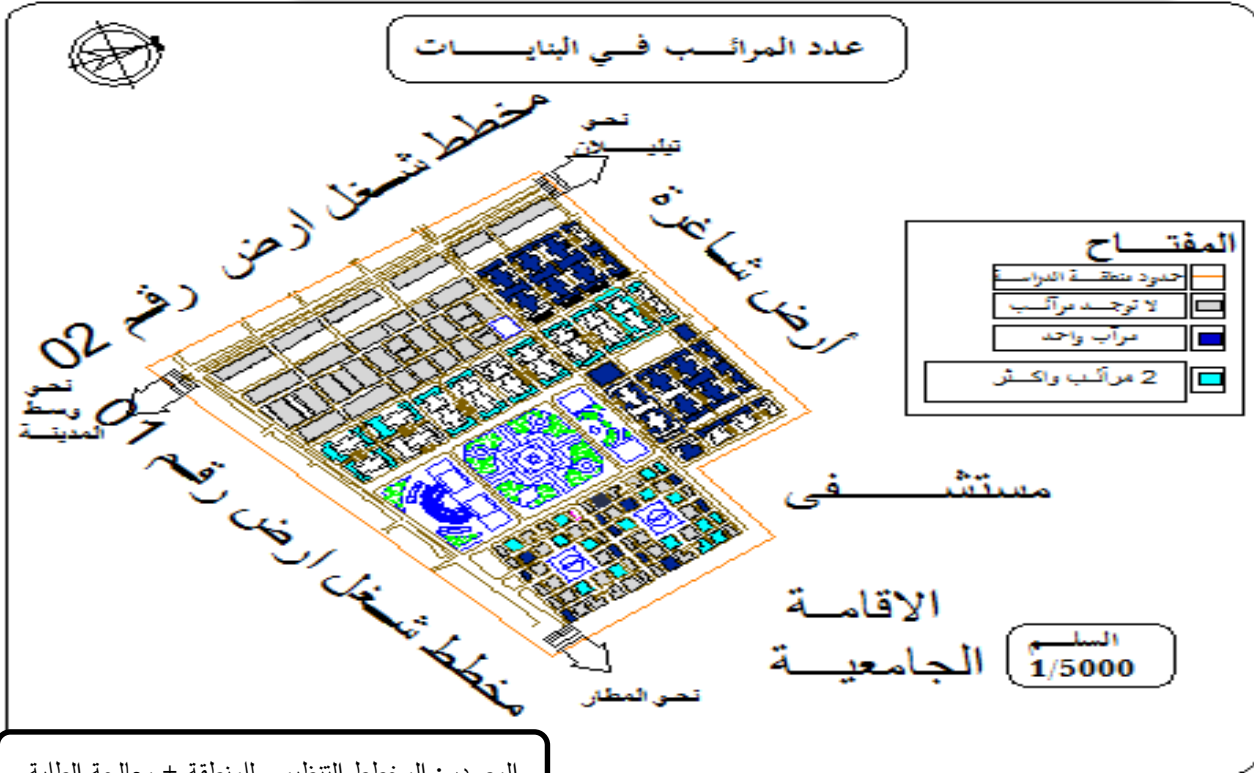
الصورة رقم(26): تحتوي على مرآب واحد

الصورة رقم(25): تحتوي على 02 مرآب



المصدر: من إلتقاط الطلبة

المخطط رقم(21): يوضح عدد المرآب في البنايات



1-3- تحويل الوظيفة السكنية إلى الوظيفة التجارية: حسب ما جاء في دفتر الشروط الخاص بمنطقة "مركز مدينة ادرار" فان التصريح أو الموافقة لفتح أو اقامة أو كراء محل تجاري يتم بموافقة من طرف بلدية ادرار أو مديرية البناء و التعمير.

حيث يتم تحديد هذه التجارة في المنطقة في القطع أو السكنات التي تتمركز على جوانب الطرق الرئيسية للمجمعات السكنية (les ilots)، لذلك فان أغلب المحلات التي توجد داخل المنطقة هي بصفة غير قانونية.

- للبلدية ( ادرار ) ومديرية البناء و التعمير الحق للتدخل في حال تم خرق هذه الحدود.

الجدول رقم (15): يوضح عدد البنايات التي تحتوي على محلات او نشاطات

عدد البنايات	البنايات
50	البنايات التي تحتوي على محلات
197	البنايات التي لا تحتوي على محلات
247	المجموع

المصدر تحقيق ميداني (2020)

- أما فيما يخص نوع النشاطات المتواجدة على مستوى المنطقة فهي ملخصة في الجدول التالي:  
تحتوي المنطقة على حوالي 50 بناية بها محلات نشاطات ، 24 منها تمارس التجارة الصافية ( مواد غذائية ) و 15 منها نشاطات حرفية ( حدادة ، نجارة ، .... ) ، 11 الباقية عبارة عن خدمات أهمها (محطات غسل السيارات).

الجدول رقم (16): يوضح مختلف النشاطات المتواجدة بالمنطقة

عدد المحلات	نوع النشاط
24	التجارة ( مواد غذائية، استيراد ... )
15	الحرف ( نجارة، حدادة، ..... )
11	الخدمات ( غسل السيارات ... )
50	المجموع

تحقيق ميداني (2020)

حيث تتوزع هذه النشاطات على حواف المنطقة بشكل كبير و خاصة التجارة و الخدمات ، وفي المقابل فان النشاطات الحرفية تكون داخل المنطقة و لا تحتوي على واجهات كون أغلب المحلات الحرفية تعمل بصفة غير شرعية ( بدون سجل تجاري)، و تحتوي البنايات ذات المساحة الكبيرة على مخازن للسلع بدون أي رخصة هي بدون واجهات وهذا ما صعب علينا معرفتها.

الصورة رقم(28): تمثل محلات خدمات ( غسل السيارات .. )

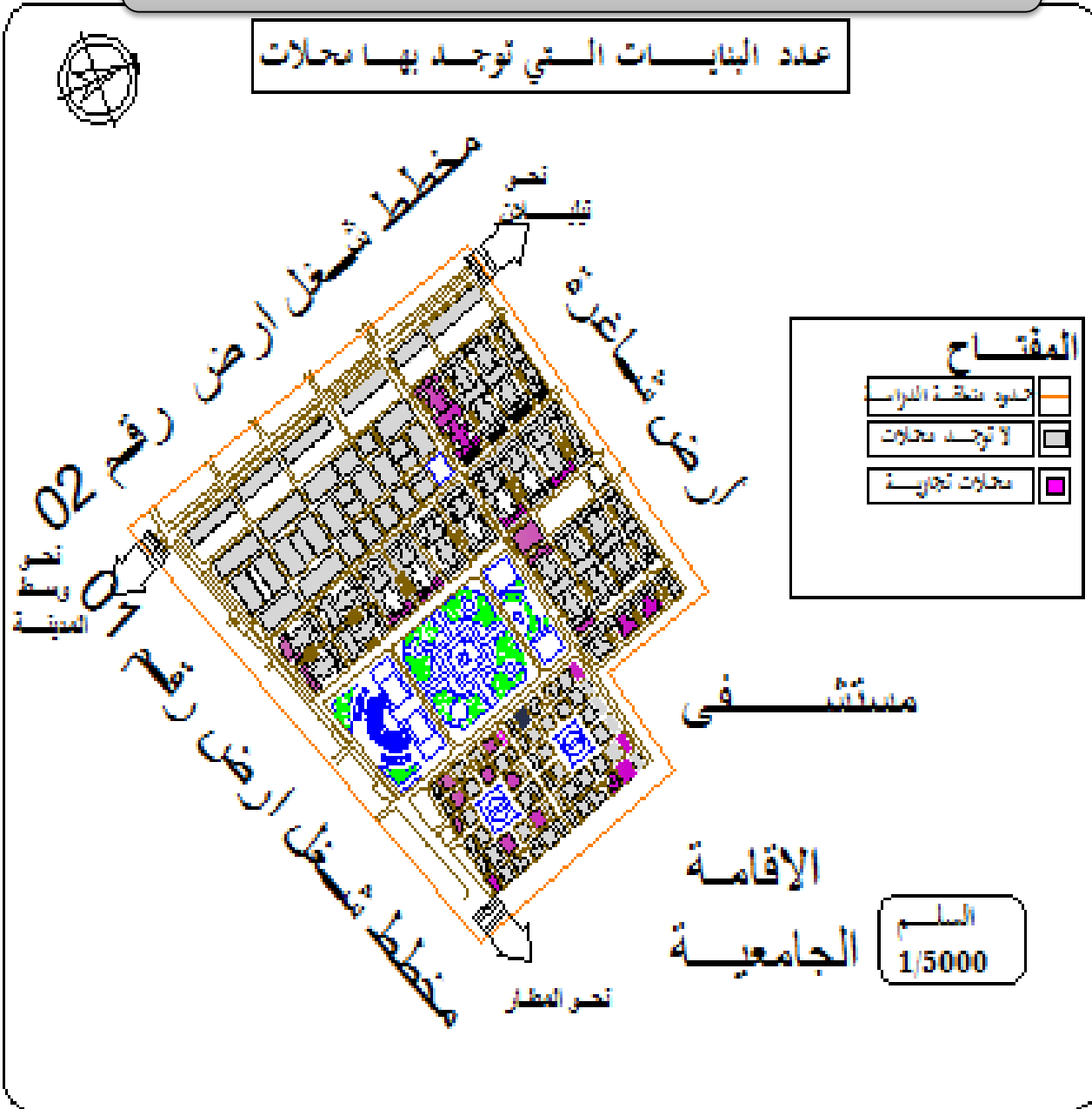


المصدر: من إلتقاط الطلبة

الصورة رقم(27): تمثل محلات تجارية ( مواد غذائية )



المخطط رقم (22): يوضح عدد البنايات التي تحتوي على محلات تجارية



المصدر: المخطط التنظيمي للمنطقة + معالجة الطلبة (2020)

4-1- مخالفات تخص أشغال البناء: قبل البدء في عملية البناء يستلزم على صاحب القطعة الأرضية

أن يقوم بعدة اجراءات للتصريح و الإشهار متعلقة بأشغال البناء و وضع سياج للحماية:

- ❖ **عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء:** من خلال الزيارة الميدانية تبين لنا أن عددا قليلا من البنايات يتم بناءها حاليا و عددها 02 بنايات الأغلبية تضع لافتات تبين المراجع الخاصة برخصة البناء. انظر الصورة رقم(29).
- ❖ **عدم وضع السياج:** الهدف من وضع السياج أثناء عمليات البناء هو حماية المارة و البنايات المجاورة و قد تم تسجيل 03 بنايات مخالفة. انظر الصورة رقم(30).

الصورة رقم(30): في حالة عدم وضع سياج



الصورة رقم(29): في حالة عدم وضع لافتة



المصدر: من إنقاط الطلبة وفق تحقيق ميداني (2020)

حصيلة المخالفات في المنطقة :

الجدول رقم (17): يوضح حصيلة بعض المخالفات في مركز مدينة ادرار

عدد المخالفات	نوع المخالفة العمرانية
39	عدم احترام الارتفاع المرخص (عدد الطوابق) COS
25	عدم احترام عدد المرائب
50	تحويل الوظيفة السكنية إلى الوظيفة التجارية

02	عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء	مخالفات تخص أشغال البناء
03	عدم وضع السياج	
119	المجموع	

المصدر: انجاز الطلبة (2020)

المشاكل التي تعاني منها " مركز مدينة ادرار " :

إن المخالفات العمرانية الكثيرة الموجودة في "مركز مدينة ادرار " أدت إلى ظهور مجموعة من المشاكل و النقائص و التي ساهمت بشكل مباشر في تشويه المظهر العام و الصورة التي وضعت لها و يمكن تلخيص هذه المشاكل في عدة جوانب:

➤ من الجانب القانوني:

حددت منطقة " مركز مدينة ادرار " كمجال للبناء الفردي بمجموعة من القوانين الصارمة و التي جاءت في دفتر الشروط من أجل تنظيم عمراني للمنطقة من بداية انجاز المساكن إلى نهايتها ، إلا أن ضعف الرقابة من طرف المصالح المختصة و عدم اهتمام السكان بالقوانين شجع على ظهور العديد من التجاوزات و المخالفات داخل المنطقة ، أولها يكون ببناء مسكن يتماشى و المخطط المفروض من طرف البلدية و آخرها باستخراج شهادة المطابقة في حال تغيير المخطط أو إدخال تغييرات أخرى على البناية ، وبسبب عدم الاهتمام بهذه الإجراءات ظهر لنا مجال عمراني مشوه يفتقر للمقومات التقنية و الجمالية لمجانب العمراني.

➤ من الجانب السكني:

- مشكلة الأشغال الدائمة في المنطقة بوجود مباني جاهزة و أخرى في طور الانجاز و أخرى مازالت حصص شاغرة إلى حد الآن، وهذا ما نتج عنه عدم التجانس في المظهر العمراني. انظر الصورة رقم (31).
- عدم احترام مقاييس البناء المحددة في دفتر الشروط ، وذلك باحترام المساحة المبنية و علو البنايات، وهذا بالزيادة في عدد الطوابق أو بناء المسكن على المساحة العقارية كاملة أو خلق فتوحات غير مقررة.
- تشويه صورة الواجهات بعدم إكمالها و طلائها بالإضافة إلى عدم التجانس في اختيار الألوان.
- عدم تهيئة الرصيف، و رفض السلطات المعنية لإنجازه. انظر الصورة رقم (32).

الصورة رقم(32): عدم تهيئة الارصفة



المصدر: من إنقاط الطلبة

الصورة رقم(31): البنايات غير مكتملة وانعدامها



من الجانب البيئي:

- عدم وجود قنوات صرف صحي في بعض الاماكن من المنطقة.

- انعدام مساحات اللعب و المساحات الخضراء ماعدا تلك الخاصة بالمساكن بالرغم من

كونها مبرمجة في المنطقة.

الصورة رقم(34): لقنوات صرف غير متممة



الصورة رقم(33): تمثل مساحات بالأحياء غير مهينة



المصدر: من إلتقاط الطلبة

## 2- التسوية القانونية في بلدية ادرار:

منذ صدور القانون 08/15 المتعلق بمطابقة و إتمام انجاز البنايات في جويلية 2008 عرفت دائرة ادرار كغيرها من الدوائر حركة ثقيلة في عملية إيداع لملفات التسوية، خاصة سنتي(2008-2009) وذلك بسبب جهل المواطنين و السكان بالقانون و مختلف موادها من جهة و خوفهم على ممتلكاتهم من جية أخرى.

إلا انه و ابتداء من سنة 2010 عرف مكتب التسوية زيادة معتبرة في عدد ملفات التسوية المودعة من مختلف البلديات التابعة إداريا لدائرة ادرار .

و خاصة في السنوات الأخيرة للقانون وبعد تمديده (2015)، و للاطلاع أكثر على إحصائيات ملفات التسوية قمنا بزيارة إلى المصلحة التقنية لبلدية ادرار و تحصلنا منها على عدة معطيات قمنا بتلخيصها في الجدول رقم(18).

الجدول رقم (18): عدد ملفات التسوية على مستوى المصلحة التقنية لبلدية ادرار

السنة	عدد الملفات التسوية على مستوى المصلحة التقنية لبلدية ادرار
2016	580
2017	47
2018	245
2019	421
المجموع	1293

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية ادرار ( جويلية 2020 )

### 3- التسوية في منطقة الدراسة (مركز المدينة ادرار):

تحتوي المنطقة كغيرها من المناطق على مخالقات عمرانية بالجملة تسيء للمظهر الجمالي و التنظيمي للمدينة ، لذا سعت الدولة للحد من هذه المخالقات بكل السبل اهمها إصدار القانون 08/15 المتعلق بالتسوية القانونية للبناءات و يكون ذلك عن طريق تتبع اجراءات ادارية بسيطة تتمثل في تكوين ملف خاص وايداعه على مستوى المصلحة التقنية للبلدية. و لمعرفة إحصاءات ملفات التسوية الخاصة بالمنطقة قمنا بزيارة ميدانية لمجال الدراسة و المصالح المختصة فتبين ما يلي:

منذ سنة 2016 وحتى جويلية 2019 تم إيداع حوالي 83 ملف تسوية ( ملف لكل بناية ) أي أن بنسبة 64 % من إجمالي البناءات في المدينة قد قام أصحابها بإيداع ملفات لتسويتها ، وقد تم إيداع سنة 2016 حوالي 17 ملفا ، سنة 2017 حوالي 19 ملفا ، سنة 2018 حوالي 29 ملفا ، سنة 2019 حوالي 18 ملف. انظر الجدول رقم (19)

3-1- أنواع التسوية المطلوبة في مركز مدينة ادرار: لقد تنوعت التسوية المطلوبة في " أدرار " و

ذلك بتنوع المخالفات المرتكبة في مجال الدراسة، حيث تراوحت بين شهادة مطابقة بنسبة

75.49% و رخصة إتمام الانجاز بنسبة 24.49%. انظر الشكل رقم (01).

حيث أن أغلب عمليات التسوية كانت تشمل عدة مخالفات اهمها:

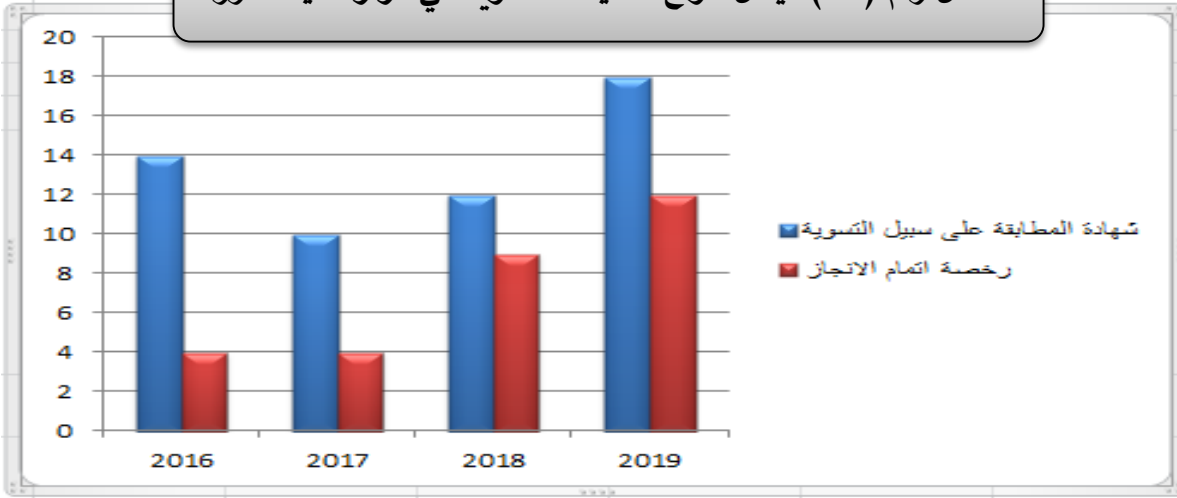
- تجاوز الارتفاع المرخص (شهادة مطابقة على سبيل التسوية).
- تعدد المرائب (شهادة مطابقة على سبيل التسوية).
- إتمام الأشغال (رخصة إتمام الانجاز).

الجدول رقم (19): حصيلة ملفات التسوية الخاصة بمركز مدينة أدرار

المجموع	رخصة اتمام الانجاز	شهادة المطابقة على سبيل التسوية	
18	04	14	2016
14	04	10	2017
21	09	12	2018
30	12	18	2019
83	29	54	المجموع

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية ادرار + معالجة الطلبة (2020)

الشكل رقم (08): يمثل انواع عمليات التسوية في مركز مدينة ادرار



المصدر: إعداد الطلبة 2020

### 3-2- القرارات النهائية لملفات التسوية في مركز مدينة ادرار:

إن اغلب ملفات التسوية تركد في الإدارات ما يقارب سنتين أو ثلاث حتى يتم الرد فيها على أصحابها بسبب ثقل دورة الملفات بين الإدارات ، أما فيما يخص قرارات لجنة الدائرة بالنسبة "ادرار" فقد كانت أغلب القرارات بالموافقة على التسوية بنسبة بلغت 59.03%، والمؤجلة بنسبة 26.50%، أما 14.45% مرسله الى لجنة الدائرة لم يفل فيها بعد. الجدول رقم (20).

الجدول رقم (20): القرارات النهائية حول ملفات التسوية في مركز مدينة ادرار

تاريخ القرار	القرار النهائي			قرار السنة
	لجنة الدائرة	مؤجل	موافق	
2017	/	03	15	2016
2017	/	04	13	2017
2018				

2017	05	15	9	2018
2018				
2019				
/ /	07	/	12	2019
83	12	22	49	المجموع

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية ادرار (جويلية 2020) + معالجة الطلبة

### 3-3- التسوية القانونية في " مركز مدينة ادرار " :

من خلال الفترة الجديدة التي منحتها الدولة للقانون و انطلاقا من كل ما سبق و التحليل الميداني لمجال الدراسة والاتصال بمختلف المصالح المكلفة بعملية التسوية حاولنا في هذا العنصر تحديد تسوية بعض المخالفات في "مركز مدينة ادرار "حسب ما نص عليه القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها.

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون 15/08 والمذكورة سابقا فان البناءات الموجودة في مجال الدراسة تدخل كلها ضمن البناءات القابلة للتسوية.

بما أن جميع البناءات تملك رخصة بناء فان نوعية التسوية التي يمكن تطبيقها في المنطقة محصورة في شهادة المطابقة بالدرجة الأولى و رخصة إتمام الانجاز بالدرجة الثانية.

حالة و نوع البناءات: يتواجد في مجال الدراسة عدة أنواع من البناءات، يمكن تقسيمها إلى 04 وهي:

❖ البناءات المنتهية الأشغال و المطابقة لرخصة البناء المسلمة: و تمثل أضعف نسبة 6% من

مجموع البناءات الموجودة في مجال الدراسة.

❖ البناءات المنتهية الأشغال و الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة: وهي تمثل نسبة متوسطة تقدر ب 20%، و نوع التسوية التي يمكن تطبيقه على هذه البناءات هي تسليم شهادة مطابقة على سبيل التسوية.

❖ البناءات الغير منتهية الأشغال و مطابقة لرخصة البناء المسلمة: و تمثل نسبة 25% من مجموع البناءات الموجودة و تسوى على مرحلتين:

✓ رخصة إتمام الانجاز لاستئناف الأشغال لاستكمال انجاز البناءات.

✓ عند الانتهاء من إتمام الأشغال يجب الحصول على شهادة المطابقة لإثبات انجاز

الأشغال وفقا لرخصة البناء المسلمة.

❖ البناءات الغير منتهية الأشغال و الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة: هذا النوع يمثل

أعلى نسبة ب 51 % و يتطلب الحصول على رخصة إتمام الانجاز لاستكمال الأشغال

ثم الحصول على شهادة مطابقة تتضمن بعض التحفظات الخاصة بالمخالفات المرتكبة.

وفي الأخير إذا تم تطبيق هذه التسوية على البناءات الموجودة في مجال الدراسة حسب ما

جاء به القانون خاصة إتمام المباني و تحسين الواجهات باستعمال مواد و ألوان متشابهة يمكن أن

يعطي نوع من الانسجام في الطابع المعماري للمنطقة.

#### 4- الدراسة التحليلية لاستمارة الاستبيان و المقابلة:

يقدر عدد سكان مدينة ادرار ب 102839 نسمة وهذا حسب إحصاء مديريةية التخطيط والتهيئة

العمرانية لولاية ادرار سنة 2014 وهذا العدد هو الذي يمثل مجتمع البحث في هذا العمل.

ونظرا لهذا العدد الهائل الذي يصعب توزيع الاستمارة عليه، ومن أجل حصر مجتمع البحث أكثر قمنا

بأخذ نسبة 1 % من عدد السكان وهذا كما جاء في كتاب منهجية البحث العلمي في العلوم

الإنسانية(موريس انجرس،2004، ص: 319) وقمنا بتقسيم النسبة على معامل متوسط شغل المسكن (6 أفراد في المسكن) حصلنا على العينة وقمنا بتوزيع 170 استمارة على مستوى المدينة.

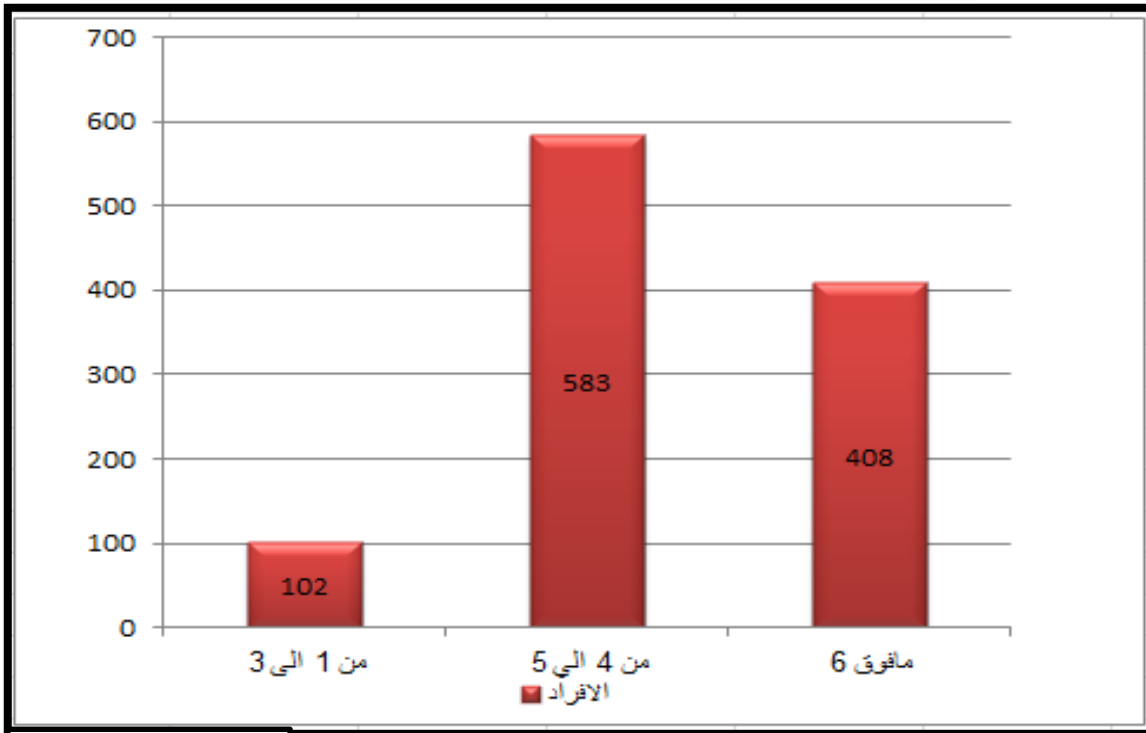
#### 1-4- تحليل المعلومات المستخرجة من استمارة الاستبيان:

بعد الاتصال بالسكان و الحصول على الإجابات التي تم تدقيقها و ترتيبها لتسهيل استغلالها للوصول إلى استنتاجات تغطي بعض جوانب موضوع البحث من جهة و تساعدنا على تحليل الفرضيات من جهة أخرى.

#### 1-1-4- تحليل الجانب الاجتماعي:

1-1-1-4- عدد أفراد الأسرة: إن معرفة عدد أفراد الاسرة أمر في بالغ الأهمية لأنه مرتبط بالبنائة.

الشكل رقم (09): يمثل عدد افراد الاسرة المستخرجة من الاستمارة



المصدر: من اعداد الطلبة

## 4-1-1-2- مهن صاحب السكن:

الجدول رقم (21): يوضح مهنة صاحب السكن المستخرجة من الاستمارة

التعيين	الادارة	الفلاحة	قطع الانتاج	التجارة	التعليم	اشغال اخرى
العدد	79	13	17	43	41	79
النسبة	30.7	5	6.5	16.5	15.7	30.7

المصدر: من اعداد الطلبة

## 4-1-1-3- المستوى التعليمي:

الجدول رقم (10): يبين المستوى التعليمي لصاحب السكن المستخرجة من الاستمارة

المستوى	ابتدائي	متوسط	ثانوي	جامعي	التكوين المهني
العدد	180	134	107	37	76
النسبة	33.7	25.09	20.03	6.92	14.23

المصدر: من اعداد الطلبة

## 4-1-2- تحليل الجانب العمراني والمعماري:

4-1-2-1- نمط السكن: حسب نتائج استمارة الاستبيان وجدنا 170 مسكن فردي و 0 مسكن جماعي.

**ملاحظة:** بعضها تملك رخصة بناء وبعضها الاخر لا تملك رخصة بناء.

4-1-2-2- طبيعة ملك المسكن: بعد الاطلاع على الاجوبة المتحصل عليها من الاستمارة وجدنا ان

39.80% ملك خواص و 36.24% ملك للبلدية و 23.96% ملك الدولة.

ومنه نستنتج ان الارضية هي ملك لمستعمليها.

4-1-2-3- حالة البناءة: وفي هذا الجانب قمنا بطرح مجموعة من الأسئلة التي تفيدنا في الحصول

على النتائج المرجوة من هذا البحث وكانت الأسئلة متعلقة بالقانون 15/08 حيث استخلصنا الاجابات

التالية:

- المسكن مشيد قبل جويلية 2008 : 102 مسكن تم تشييده قبل جويلية 2008 و 45 مسكن تم تشييده بعد جويلية 2008 و 23 بدون اجابة .

- المسكن حاصل على رخصة البناء: 116 مسكن على رخصة البناء و 30 مسكن غير متحصل على رخصة البناء و 24 بدون اجابة.

- المسكن تمت به جميع أشغال البناء: 112 مسكن تمت به جميع الأشغال و 58 مسكن مازالت به الاشغال.

- هل تعرفون القانون 15/08 المتعلق بتسوية البناءات: 121 كانت الاجابة بنعم و 49 كانت الاجابة ب لا.

- هل تعرفون الإجراءات المتبعة لتسوية البناءة التي بينها قانون 15/08: بالنسبة لهذا السؤال احصينا عدد كبير من السكان يعرفون القانون لكن لا يعرفون طريقة تسوية البناءات.

بحيث وجدنا 44 اجابة بنعم من بين 126 الذين يعرفون القانون.

- هل قمت بتسوية بنايتك : يتبين من خلال النتائج المتحصل عليها من الاستمارة وجدنا أن هنالك عدد كبير من السكان لم يقوموا بتسوية منازلهم حيث كانت الاجابة بنعم وهذا يرجع لعدة أسباب استخلصناها من الاستمارة نذكر منها:

- عدم معرفة القانون.

- عدم معرفة الاجراءات اللازمة.

- عدم القيام بالتسوية لأن المواطن يعلم بوجود صعوبات مع الإدارة في تسوية بنايته.

#### 4-2- تحليل المعلومات من أسئلة المقابلة:

#### 4-2-1- تحديد مجتمع البحث: بالنسبة لاستمارة المقابلة في هذا البحث فقد اقتصر على أعوان

البلدية المتكفلون بالتسوية ومدير مصلحة التعمير بمديرية البناء والتعمير.

#### 4-2-2- إجراء المقابلة: حيث قمنا بتحضير بعض الأسئلة التي تخدم فرضيات هذا البحث ، لكي لا

نخرج على نطاق العام للموضوع ، وبعد ذلك قمنا بإجراء المقابلة مع كل موظف.

#### 4-2-2-1- بالنسبة لأعوان البلدية: قمنا بطرح الأسئلة التالية:

• ماهي الصعوبات التي واجهتكم في تسير عملية تسوية البنايات؟

- نقص في الأعوان حيث لاحظنا عند زيارتنا للمكتب الخاص بالتسوية وجدنا عونين فقط

متكفلين بعملية التسوية.

- نقص في وسائل النقل التي تساعد الأعوان في معاينة العديد من البنايات حيث وجدنا توفر

وسيلة نقل واحدة وهي غير متوفرة في كل الأوقات.

- عملية التسوية غير منظمة مع تراكم كبير لملفات التسوية.

• ما هو تجاوب السكان مع هذا القانون؟

- نظرا لعدد الهائل للملفات فإن السكان تجاوبوا مع هذا القانون بنسبة معتبرة.

• ماهي الحلول المقترحة لتجسيد هذا القانون؟

- زيادة في عدد الأعوان المختصين بالتسوية.

- توفير وسائل نقل للمعاينة.

- تحديد المسؤوليات.

- تحسيس المواطن بأهمية تسوية البنايات.

4-2-2-2- بالنسبة لرئيس مصلحة التعمير بولاية ادرار: عند زيارتنا الى مديرية البناء و التعمير

قمنا بطرح بعض الأسئلة على رئيس مصلحة التعمير وكانت المقابلة كالآتي:

• ماهي الأسباب الحقيقية التي عرقلت تطبيق القانون على أرض الواقع؟

- هنالك عدة أسباب أهمها عدم الدراسة الجيدة لوزارة السكن والعمران لهذا القانون ويظهر هذا

بعدم توفير الإمكانيات و الوسائل اللازمة لتجسيد هذا المشروع الذي يساهم بدوره في تحسين

الوجه العام للعمران على مستوى القطر الوطني.

- عدم الصرامة في تطبيق القوانين ساهم في خلق فوضى النسيج العمراني.

- القانون 15/08 وان جاء لتسوية وضعية عمرانية هامة الى أنه يحمل بعض التناقضات

التي أدت بطئ سير عملية التسوية.

• ماهي الحلول المقترحة لتطبيق القانون؟

- القيام بعمليات تحسيسية بضرورة اتمام المواطن لبنائته والقيام بعملية التسوية وهذا للقضاء

على المظاهر التي تشوه البعد الجمالي للمدينة.

- توفير اليد العاملة المؤهلة ووضع خطة محكمة لتسهيل عملية التسوية.

5- تحليل الفرضيات:

5-1- الفرضية الأولى: سبب تأخر تطبيق القانون ميدانيا يعود إلى نقص التسيير و الجانب

الاجتماعي للسكان.

• تحليل الفرضية الأولى:

من خلال دراستنا التحليلية وزيارتنا الميدانية والمقابلات التي أجريناها وجدنا عدد كبير من ملفات التسوية التي لم تدرس بعد، بسبب سوء التسيير بين المصالح المختصة و البيروقراطية في دراسة الملفات، كما أن (عملية تسوية البناءات ليست من اختصاص البلدية من المفروض انها تقوم فقط بتحويل الملفات ) هذا ما أكده لنا رئيس المجلس البلدي لبلدية ادرار ، هذه من جهة ومن جهة أخرى و بالرغم من وجود عدد كبير من ملفات التسوية المودعة لدى مصالح البلدية الا أن العدد يبقى منخفض نظرا للبناءات الفوضوية والغير الشرعية الموجودة في المدينة، وغياب ثقافة الساكن في تحسين الصورة المرئية للمدينة لذلك نقول بأن الفرضية الأولى صحيحة.

4-2- الفرضية الثانية: عدم تطبيق القانون يعود الى النقائص والتناقضات والثغرات الموجودة في

مضمون قانون 15/08 .

• تحليل الفرضية الثانية:

من خلال الدراسة التحليلية للقانون 15/08 فوجدنا مجموعة من النقائص و التناقضات أهمها:

- غياب نصوص تطبيقية تبين كيفية تسوية وضعية الملكية العقارية لوعاء البناءة غير الشرعية و اقتصر الأمر على النصوص التي تبين كيفية تسوية البناء.
- تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية تكتسي طابعا إلزاميا لكن لا تتحرك إلا برغبة و طلب بتصريح مطابقة البناءات حائز على البناء.
- إلزام الإدارة بمعالجة ملف تسوية البناءات في آجال محددة و قصيرة وهذا عكس ما وجدناها في الواقع.

- قرر المشرع منع استغلال و شغل كل البناءات المعنية بتحقيق المطابقة (و هي البناءات المشيدة قبل 03-08-2008 و معاقبة المخالفين جزائيا و طردهم في حالة العكس و الحال أن النص على عقاب أفعال لم تكن مجرمة في الماضي يتنافى مع مبدأ دستوري هام مفاده أنه " لا إدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل الفعل المجرم " (المادة 46 من الدستور . (

ومما سبق فإنه يمكننا التوصل بأن الفرضية الثانية صحيحة.

#### الاقتراحات و التوصيات:

- بعض الاقتراحات الخاصة لتطبيق قانون التسوية:

بعد دراستنا للقانون 08/15 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها توصلنا إلى وضع بعض

الاقتراحات والإجراءات الواجب اتخاذها و هذا للحد من المخالفات العمرانية المرتكبة:

\* مشاركة مختلف الأطراف ( المواطن + الادارة ): لضمان نجاح القانون 08/15 حيث يكون العمل من

أدنى مستوى إلى أعلى مستوى وبالتالي توعية المواطن للحد من المخالفات وذلك بخلق لجان أحياء يرأسها

عضو مؤهل يعمل على:

- توعية المواطن.

- تقريب القانون من المواطن من خلال الشرح والتبسيط.

- المحافظة على جمال الحي من الناحية العمرانية من أجل الوصول إلى مدنية ذات مظهر جمالي

متناسق وبالتالي تقليص عدد المخالفات.

\*مساهمة السلطات المحمية والممثلة خاصة في البلدية ومديرية التعمير والبناء في إنجاح مشروع التسوية بتسهيل الإجراءات الإدارية للمواطنين وتسوية وضعية بناياتهم بمنحهم مختلف عقود التعمير اللازمة وعدم المماطلة فيها.

\*المراقبة الإدارية الصارمة : وذلك عن طريق إتمام ما يلي:

- على المصالح المعنية إعطاء الرخص و مراقبة عملية البناء و هذا بتكوين لجنة كشف وردع المخالفات في الوقت المناسب.

- القيام بدوريات مراقبة دائمة طيلة عملية التسوية أو إتمام الإنجاز من قبل الهيئات المختصة على رأسها الأعران المؤهلين وشرطة العمران.

- مراقبة البنايات في طور الإنجاز وانهاء بنائها في المدة المحددة.

- فرض عقوبات ردعية للمخالفين لقوانين التعمير من أجل الحد من انجاز البنايات العشوائية والعمل على احترام آجال انجاز البنايات وفقا للتصاريح الصادرة.

- التوصيات و التوجيهات الخاصة بمدينة أدرار:

انطلاق من المخالفات و الإشكالات التي تعاني منها المدينة، والتي تسمح لنا بوضع مجموعة من

التوصيات و التوجيهات، نراها مهمة في جعل هذا الشكل العمراني نسيج قانوني:

- احترام تصميم المخططات النموذجية.

- ضمان مراقبة دائمة من طرف هيئات التعمير منذ بداية الأشغال إلى نهايتها.

- الزامية تطبيق شهادة المطابقة.

- تسهيل اجراء الحصول على رخصة البناء وكذا تبسيط دفتر الشروط.
- فرض شكل معماري معين للواجهات.
- لا يجب البدء في البناء إلا بعد انجاز مختلف الشبكات.
- تطبيق النصوص القانونية المعمول بها و احترامها من طرف الجماعات المحلية، خاصة فيما يتعلق برخصة البناء وشهادة المطابقة.
- منع كل تدخل لزيادة عدد الطوابق.
- إنشاء جمعيات للاتصال بالجماعات المحمية وايصال مختلف الانشغالات لتحسين الحي.

## خلاصة الفصل:

لم تشيد العديد من السكنات بأحياء مدن ولاية أدرار بهندسة تأخذ بعين الاعتبار خصوصية الأدراريين وهويتهم ومضمون حضارتهم الضاربة في أعماق التاريخ، فجاءت بهندسة خالية من الجمال في زمن تصنع فيه الهندسة المعمارية في جهات المعمورة حظائر آية في الإلتقان، وتشكل واجهة ثقافية سياحية يتوافد عليها السياح بلا انقطاع . شهد قانون قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها تعطلا وبعد عدة سنوات من صدوره لا يزال يتأرجح بين عزوف المواطنين ونقص الجانب التوعوي والتحسيسي بأهمية هذه الخطوة التي أصبحت أكثر من ضرورية لتنظيم الواجهة في نسيج عمراني متناعم، بعيدا عن فوضى ركام البناء التصاعدي. وفي هذا الشأن ارتأت \* الجمهورية \* ان تسلط الضوء على ظاهرة عدم إكمال الفرد الادراري لمنزله او بنايته من خلال القيام بجولة في المدينة السياحية تيميمون وبعض المدن المحيطة بها، فبجولة قصيرة أول ما لاحظناه هو شكل البنيان او العمران غير المتناسق والمتمثل في صفائح اجورية حمراء شوهدت جل المدن الادارية على اختلاف طبقاتها الاجتماعية، وعند الانتقال إلى عاصمة الولاية ادرار وضواحيها، ك تيمي وبوده و تمنطيط وغيرها، لاحظنا فوضى العمران والبنايات غير المتممة التي أفقدت الأحياء جمالها، بسبب البناء العشوائي وعدم الاعتماد على مخطط عمراني منسجم، حيث يفتقد الكثيرون للثقافة العمرانية التي تسمح بإنجاز أحياء جميلة تستجيب للمعايير المعمول بها، إذ لم يتردد البعض في إنجاز بنايات وسكنات فردية فوق ارض هي ملك للدولة، وأخرى مناطق فلاحية دون رخص بناء.

وأوضح احد المهندسين، تأخر المواطن في تسوية وضعية بنايته إلى عدم التحسيس والتوعية من طرف السلطات المحلية، كما أكد رئيس بلدية أدرار "أقاسم محمد عبد الكريم"، ان اقبال المواطنين على تسوية وضعيتهم، كان ضعيفا بسبب ان هناك الكثير من البنايات مكتملة بدون رخص البناء، ولذا استفسارنا عن الأمر لدى بعض المواطنين ممن تركوا بناياتهم بهذا الشكل، وجدنا الأسباب تختلف من شخص إلى اخر،

فالبعض منهم تحجج بالظروف المادية وآخرون تحججوا بالعين أو الحسد، إلا ان الحقيقة والواقع يبقى واحد، مظاهر شوهت الوجه الخارجي لمدننا، اذ من غير المعقول ان يشيد الواحد منا بناية من ثلاث طوابق ذات ديكور جميل جدا من الداخل ثم يتحجج بالظروف المادية لعدم إكمالها من الخارج. وحسب بعض المختصين في مجال البناء، فان تنفيذ القانون 08 / 15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، سيصطدم بذهنية الكثير من المواطنين الذين تولدت لديهم الفوضى، وعدم الانخراط في المشاريع العامة، وتحدث بعضهم عن معوقات تقف في طريق العملية تتعلق بالإدارة، وعدم جدية بعض مكاتب الدراسات التي تكون بمثابة مستشار تقني للمواطن .

## خلاصة عامة

### الخلاصة العامة:

إن العلاقة بين التعمير والعقار وثيقة ولما كابة التخطيط العقاري للتخطيط العمراني يستوجب وضع آليات لضبط المعاملات المتعلقة بالعقار .

لتقييم صلاحيات البلديات في مجال التهيئة العمرانية والتعمير وتبيان مدى كفاءتها للتكفل بمشاكل المواطنين يتبين أن تسوية ملكية العقار تعد من أهم المشاكل المطروحة على مستوى الاستثمار، وأن هناك مساحات مهيأة للبناء تثار بشأنها منازعات متعددة أمام مختلف الهيئات القضائية بخصوص تسوية ملكيتها.

ومن أجل التطبيق الأمثل لقواعد التعمير و البناء المتابعة صارمة من طرف الدولة و السلطات المحلية لمراحل الانجاز و تنظيم عملية مراقبة الأشغال من خلال الضبط الفعال لرخصة البناء و شهادة المطابقة تم وضع و صياغة القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الموافق ل 17 رجب 1423 والمحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها الذي يهدف إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء و تحقيق مطابقة البناء المنجزة و التي تم إنجازها قبل صدور هذا القانون كما تم تحديد شروط شغل أو استغلال البناء ، ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي و مهياً بانسجام ، تأسيس تدابير رديعة في مجال عدم احترام أجال البناء و قواعد التعمير .

و من اجل السير الحسن و التطبيق الجيد للقانون 08/15 توجب على السلطات المختصة (الجماعات المحلية ) التكفل الجيد و المتابعة المتواصلة لملفات التسوية من خلال استقبال الملفات و دراستها دراسة أولية (البلدية) و إرسالها بين الإدارات في أجالها المحددة و إبداء رأيها فيها بالإضافة إلى إصدار القرارات النهائية (لجنة الدائرة) و تتبعها في حال طعن صاحبها في القرار .

## خلاصة عامة

ومن خلال المعاينة الميدانية لمدينة ادرار و الزيارات لمختلف الجهات المختصة تم تحديد عدد من ملفات التسوية و نوعية التسوية المطلوبة في مجال الدراسة و المتمثلة في طلب شهادة مطابقة للبناءات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة ، بسبب العدد الكبير للمخالفات في المدينة، أهمها هي تجاوز الارتفاع المرخص و تحويلها إلى نشاط تجاري غير محدد في دفتر الشروط بالإضافة إلى تغيير الواجهات و الاستيلاء على الأملاك العمومية.

و بالرغم من انقضاء المدة التي منحتها الدولة للسكان و لكن الحكومة أصدرت أمرا بتمديد المدة إلى 3 سنوات أخرى السارية حسب قانون المالية 2020 المادة 102 من القانون الى غاية سنة 2022 ومنح المواطنين مهلة و فرصة جديدة لتسوية ملفاتهم و لتطبيق هذا القانون ونجاحه ستوجب على الدولة أو السلطات المعنية إنشاء هيئة أو جهة مختصة تكون أكثر مرونة في تسيير و دراسة الملفات في وقت قصير قصد تسويتها في آجالها القانونية و توعية المواطن وتحفزه بعدة طرق (مثل إنشاء مكتب للدراسات التقنية تابع للدولة ومختصة في إعداد ملفات التسوية تابع للجهات المختصة).

## قائمة المراجع

### الكتب بالعربية:

- توفيق عبد الجواد : تاريخ العمارة و الفنون الإسلامية، القاهرة 1970.
- فرج محمود فرج : إقليم توات خلال القرنين الثامن عشر و التاسع عشر الميلاديين ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر 1977 .
- د . شفق العوصي الوكيل : المناخ و عمارة المناطق الحارة ، الناشر عالم الكتب الطبعة الثانية 1989.
- مداخلة من إعداد : أ.أ.عمر الشريف أسيا جامعة المدية(فحص المحافظات العقارية لعقود التعمير والبناء).

### الكتب باللغة الفرنسية :

- Hassan Fathy : Construire Avec Le Peuple – Préface et Traduction Française – Paris – 1970 .
- Brahim Ben youcef :Analyse Urbaine éléments De Mythologie , office des publications universitaires , 06-1995

## قائمة المراجع

### المذكرات :

- حبادي عبدا لكريم : التوسع العمراني لمدينة أدرار - مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن - جامعة المسيلة - دفعة 2003 .
- المغربي عبد الصمد وآخرون، واقع السكن في ظل المخالفات العمرانية بمدينة تمنراست، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة كلية علوم الأرض جامعة قسنطينة 2011.
- قنيفي زكريا فؤاد.قرفة إيمان. التسوية القانونية للبنىات بمدينة قسنطينة ،حالة جبل وحش .مذكرة تخرج م دولة ، جامعة قسنطينة 2013.

### الوثائق و المصادر :

- دليل القطاعات لمدينة أدرار .
- أرشيف مديرية التخطيط لتهيئة العمرانية لولاية أدرار .
- مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- مخطط شغل الأرض للمنطقة الدراسة .
- مجلة النخلة لمجموعة القروط شركة تمسقلوت - شارع بلبلي أحميدة أدرار - العدد الثاني سبتمبر 2006.

### النصوص القانونية والتنظيمية:

- الجريدة الرسمية العدد44:ص 19، 20، 21، 22، القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة البنائات و اتمام انجازها.
- الجريدة الرسمية : القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

## قائمة المراجع

-الجريدة الرسمية: المادة 02، 26، 54، 60، من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28-

05-1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة

البناء وشهادة المطالبة و رخصة الهدم وتسليم ذلك.

-الجريدة الرسمية :قانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

-الجريدة الرسمية العدد 34 : ص 1201 المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985.

المواقع الالكترونية:

منتدى القانون العقاري

<http://aissabendouha.blogspot.com/2011/12/blog-post.html>

<https://www.google.dz/maps/@36.2566421,6.7102639,760m/data=!3m>

[1!e3](http://www.google.dz/maps/@36.2566421,6.7102639,760m/data=!3m)

<http://revues.univ-setif2.dz>

Google Aearth 2020

ANNEXE 1 MODELE TYPE DE DECLARATION

ملحق 1 نموذج التصريح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLICHE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION

تصريح

<p>Wilaya de : .....</p> <p>Daira/Circonscription administrative : .....</p> <p><b>1- IDENTIFICATION DU DECLARANT :</b></p> <p>Nom : ..... Prénom : .....</p> <p>Raison sociale : .....</p> <p>Né(e) le : .....</p> <p>A : ..... Wilaya de : .....</p> <p>Fils/Fille de : ..... et de : .....</p> <p>Adresse : .....</p> <p><b>2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :</b></p> <p>Déclare avoir entrepris une construction : .....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nature : .....</li> <li>- A l'adresse : .....</li> <li>• commune : .....</li> <li>• wilaya : .....</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> Non achevée avec permis de construire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nature juridique du terrain* : .....</li> <li>- Références du permis de construire .....</li> <li>• N° de l'arrêté : .....</li> <li>• Etablit par : .....</li> <li>• Date de délivrance : .....</li> <li>• Date d'expiration du délai accordé : .....</li> </ul> <p>- Travaux : conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/></p> <p>Non conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structure <input type="checkbox"/></li> <li>• Etages <input type="checkbox"/></li> <li>• Façade <input type="checkbox"/></li> </ul> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structure : achevée <input type="checkbox"/></li> <li>non achevée <input type="checkbox"/></li> <li>• Façades : achevées <input type="checkbox"/></li> <li>non achevées <input type="checkbox"/></li> <li>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></li> <li>non achevés <input type="checkbox"/></li> </ul> <p><input type="checkbox"/> Achevée non conforme au permis délivré.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nature juridique du terrain : .....</li> <li>- Références du permis délivré :</li> <li>• N° de l'arrêté : .....</li> <li>• Etablit par : .....</li> <li>• Date de délivrance : .....</li> <li>• Date d'expiration : .....</li> </ul> <p>- Parties non conformes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emprise au sol <input type="checkbox"/></li> <li>• Structure <input type="checkbox"/></li> <li>• Nombre d'étages <input type="checkbox"/></li> </ul>	<p>ولاية : .....</p> <p>دائرة / المقاطعة الإدارية : .....</p> <p><b>1. تعريف المصريح :</b></p> <p>الإسم : ..... اللقب : .....</p> <p>إسم الشركة : .....</p> <p>المولود(ة) في : .....</p> <p>بـ : ..... ولاية : .....</p> <p>إبن (ة) : ..... و : .....</p> <p>العنوان : .....</p> <p><b>2. تعريف البناية :</b></p> <p>أصرح أنني شرعت في إنجاز بناية : .....</p> <p>الطبيعة : .....</p> <p>العنوان : .....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• بلدية : .....</li> <li>• ولاية : .....</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> غير متممة مع وجود رخصة بناء .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- طبيعة الأرضية : .....</li> <li>- مراجع رخصة البناء : .....</li> <li>• رقم القرار : .....</li> <li>• معد من طرف : .....</li> <li>• تاريخ التسليم : .....</li> <li>• تاريخ إنتهاء الأجل الممنوح : .....</li> </ul> <p>- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة . <input type="checkbox"/></p> <p>غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة . <input type="checkbox"/></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• الهيكل : .....</li> <li>• الطوابق : .....</li> <li>• الواجهة : .....</li> </ul> <p>- حالة تقدم الأشغال</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/></li> <li>غير متمم <input type="checkbox"/></li> <li>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/></li> <li>غير متممة <input type="checkbox"/></li> <li>• التهيئات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/></li> <li>غير متممة <input type="checkbox"/></li> </ul> <p><input type="checkbox"/> متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- طبيعة الأرضية : .....</li> <li>- مراجع رخصة البناء : .....</li> <li>• رقم القرار : .....</li> <li>• معد من طرف : .....</li> <li>• تاريخ التسليم : .....</li> <li>• تاريخ إنتهاء الصلاحية : .....</li> </ul> <p>- الأجزاء غير المطابقة : .....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• مساحة الأرضية المبنية <input type="checkbox"/></li> <li>• الهيكل <input type="checkbox"/></li> <li>• عدد الطوابق <input type="checkbox"/></li> </ul>
--	---

- Façades
- Principale
- Latérale
- Arrière

- Etat d'avancement des travaux :

- Structure : achevée   
non achevée
- Façades : achevées   
non achevées
- Aménagements extérieurs : achevés   
non achevés

Achevée sans permis de construire.

- Nature juridique du terrain : .....
- Superficie : .....
- Emprise au sol : .....
- Nombre d'étages : .....

Non achevée sans permis de construire.

- Nature juridique du terrain : .....
- Superficie : .....
- Emprise au sol : .....
- Nombre d'étages : .....

- Etat d'avancement des travaux :

- Structure : achevée   
non achevée
- Façades : achevées   
non achevées
- Aménagements extérieurs : achevés   
non achevés

**3- NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :**

En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, je sollicite le bénéfice :

- d'un permis d'achèvement
- d'un certificat de conformité
- d'un permis de construire à titre de régularisation
- d'un permis d'achèvement à titre de régularisation

pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.

• الواجهات

- الرئيسية .
- الجانبية .
- الخلفية .

- حالة تقدم الأشغال

- الهيكل : متمم   
غير متمم
- الواجهات : متممة   
غير متممة
- التهيئات الخارجية : متممة   
غير متممة

متممة بدون رخصة بناء .

- طبيعة الأرضية : .....
- المساحة : .....
- مساحة الأرضية المبنية : .....
- عدد الطوابق : .....

غير متممة بدون رخصة بناء .

- طبيعة الأرضية : .....
- المساحة : .....
- مساحة الأرضية المبنية : .....
- عدد الطوابق : .....
- حالة تقدم الأشغال

- الهيكل : متمم   
غير متمم
- الواجهات : متممة   
غير متممة
- التهيئة الخارجية : متممة   
غير متممة

**3. طبيعة العقد المطلوب :**

تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، أطلب الاستفادة من :

- رخصة إتمام
- شهادة المطابقة
- رخصة بناء على سبيل التسوية
- رخصة إتمام على سبيل التسوية

للشروع في مطابقة بنائي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناء و /أو إتمامها في الأجل الذي منح إلي .

#### 4- ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)

Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.

#### 5- SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

je m'engage par ailleurs :

- à souscrire a la demande d'un certificat de conformité
- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité

#### pour les constructions non achevées :

- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier
- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux
- à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de constructions sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux
- à démarrer les travaux dans un délai de trois (03) mois après l'obtention du permis d'achèvement
- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances
- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (03) mois après achèvement des travaux.
- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi

Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n°.....

- SIGNATURE LEGALISEE DE DECLARANT

DATE :

#### 6- AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :

- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE

DATE :

#### 4. توقيف الأشغال : (بالنسبة للبناءات غير المتممة)

أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال و ألا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.

#### 5. الإكتمالات التكميلية :

من جهة أخرى أتعهد بـ :

- التقدم بطلب شهادة المطابقة
- ألا أسكن أو أستغل البناءة قبل الحصول على شهادة المطابقة

#### بالنسبة للبناءات غير المتممة

- القيام بإيداع طلب فتح ورشة
- الشروع في وضع السياج و اللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال.
- إبقاء الورشة على حالة نظيفة و عدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال
- إنطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (03) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام
- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار
- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر بعد إتمام الأشغال
- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع، خرقا لأحكام القانون

أصرح أنني أطلعت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 و المرسوم التنفيذي رقم .....

- الإمضاء المصادق عليه للمصرح

التاريخ :

#### 6. الرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية :

- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي

التاريخ :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية أدرار

أدرار في:

دائرة أدرار

بلدية أدرار

شهادة المطابقة

نحن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ادرار

نشهد ان السيد:..... المولود بتاريخ:.....ادرار الحامل لبطاقة

التعريف الوطنية رقم: ..... الصادرة بتاريخ:.....عن بلدية ادرار ولاية

ادرار.

بناءا على الطلب المقدم من طرفة لغرض الحصول على شهادة المطابقة لمحل.

ان المحل التجاري رقم 02 - S الواقع بالمكان المسمى قصر.....

هو عبارة عن محل تجاري مساحته  $20(4*5)$ م<sup>2</sup> ملك له بموجب عقد بيع عقار

رقم:.....بتاريخ:.....المشهوره بالمحافظة العقارية .

رئيس المجلس الشعبي البلدي

**المادة 41 :** ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008.

**عبد العزيز بوتفليقة**



**قانون رقم 08 - 15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.**

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيما المواد 119 و120 و122 و126 و127 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 والمتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتضمن قانون البلدية، المتمم،

**المادة 36 :** تعدل الفقرة 2 من المادة 123 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادة 123 : ..... ( بدون تغيير)....."

وتدفع المبالغ المحصلة على هذا النحو والتي لا يمكن أن تؤدي إلى تسوية شغل بدون سند، حسب الحالة، إما للخزينة العمومية، وإما لميزانية الجماعة الإقليمية المعنية، وإما إلى المصلحة أو الهيئة العمومية المعنية إن كانت تتمتع بالاستقلال المالي."

**المادة 37 :** تعدل المادة 131 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادة 131 : تمارس المؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الإدارية وأسلاك الموظفين، ومؤسسات المراقبة، كل فيما يخصه، رقابة استعمال الأملاك التابعة للأمولاك الوطنية وفقا للقوانين والتنظيمات التي تحدد اختصاصاتهم."

**المادة 38 :** تتم المادة 134 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، بفقرتين تحرران كما يأتي :

"المادة 134 : ..... ( بدون تغيير)....."

تمارس الرقابة، من طرف أعوان ذوي كفاءة ومحلّفين حائزين رتبة مفتش على الأقل.

يجب على المصالح المستفيدة من التخصيص أو الحائزة أملاك تابعة للدولة الامتثال لكل استدعاء يوجه لها في إطار ممارسة حق الرقابة المذكور."

**المادة 39 :** تعدل المادة 137 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادة 137 : علاوة على ذلك، تبقى سارية المفعول الأحكام الجزائية المنصوص عليها في القوانين التي تحكم تنظيم وسير المصالح العمومية والمؤسسات والهيئات العمومية وكذا أحكام التشريع الخاص بمختلف قطاعات الاقتصاد الوطني الذي يعاقب على المساس بالأملاك التي تتكون منها الأملاك الوطنية في مفهوم هذا القانون."

**المادة 40 :** تلغى المادة 107 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

- وبمقتضى القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 07 - 06 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007 والمتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها،

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

- وبعد رأي مجلس الدولة،

- وبعد مصادقة البرلمان،

### يصدر القانون الآتي نصه :

**المادة الأولى :** يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ويهدف على الخصوص، إلى ما يأتي :

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات،

- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون،

- تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناءات،

- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام،

- تأسيس تدابير رديعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

## الفصل الأول

### أحكام عامة

### القسم الأول

#### تعريف

**المادة 2 :** يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

**البناء :** كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة.

**الشغل :** كل استعمال أو استغلال لبناية طبقاً للوجهة المخصصة لها.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتضمن قانون الولاية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل،

- وبمقتضى القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 01 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات،

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه،

- وبمقتضى القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية،

- وبمقتضى القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،

- وبمقتضى القانون رقم 06 - 02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة الوثوق،

- وبمقتضى القانون رقم 06 - 06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة،

يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة.

**المادة 4 :** يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

يمكن تحديد إنجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة.

يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 5 :** يجب على مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل التجزئة التي انتهت بها الأشغال وفقا لأحكام المادة 4 أعلاه، أن ينجزوا بناياتهم في الآجال المحددة في رخصة البناء.

**المادة 6 :** يمنع القيام بتشيد أي بناية، مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا.

تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها.

**المادة 7 :** يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

**المادة 8 :** لا يمكن أي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية، قبل إتمام إنجازها وفقا لأحكام المادة 2 أعلاه.

**المادة 9 :** يثبت تحقيق مطابقة البنايات عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، ونصوصه التطبيقية.

**المادة 10 :** يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون.

**الاستغلال :** ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعة التقليدية.

**إتمام إنجاز البناية :** الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها.

**تحقيق المطابقة :** الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

**الإطار المبني :** مجموعة بنايات ومساحات خارجية عمومية، منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير.

**المظهر الجمالي :** انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.

**التجزئة :** القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.

**مجموعة سكنية :** تشكل مجموعة من السكنات والبنائيات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية.

**شبكات :** طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتها وشبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وقنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنايات.

**التهيئة :** أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشيد السياج.

**المساحة المبنية :** مساحة الأرض المبنية تضاف إليها مسالك الدخول ومساحات التبعية الخارجية.

**رخصة إتمام الإنجاز :** وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها.

## القسم الثاني

### مبادئ عامة

**المادة 3 :** يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها،

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحمية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها،

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني،

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن والتي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع،

- البنايات التي تكون عائقا لتشديد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها.

**المادة 17 :** يجب أن تكون البنايات المذكورة في المادة 16 أعلاه، بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين، موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه.

تقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف.

**المادة 18 :** يتم تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، حسب وضعية حالة كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري،

- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء،

- تخصيصها أو استعمالها،

- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

**المادة 19 :** عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون.

**المادة 20 :** دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون.

**المادة 11 :** دون الإخلال بالأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول في هذا الميدان، يمكن تسليم رخصة بناء قصد إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص.

في هذه الحالة، يمكن أن تسلم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 12 :** يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام. ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 13 :** لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها.

## الفصل الثاني

### تحقيق مطابقة البنايات

**المادة 14 :** يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون.

### القسم الأول

#### تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

**المادة 15 :** يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون :

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،

- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة،

- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،

- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

**المادة 16 :** لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، البنايات الآتية :

**المادة 25 :** يجب أن يذكر في هذا التصريح كما هو محرر ما يأتي :

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع،

- طلب تحقيق مطابقة البناء أو رخصة إتمام الإنجاز،

- عنوان البناء وحالة تقدم الأشغال بها،

- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت،

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء،

- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الاقتضاء،

يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.

يحدد محتوى الملف المرفق بالتصريح عن طريق التنظيم.

**المادة 26 :** يجب أن يدون التصريح في سجل خاص، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

يمنح وصل استلام للمصرح.

**المادة 27 :** يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناء، في مفهوم أحكام هذا القانون، على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح.

يترتب على معاينة عدم المطابقة، في جميع الحالات، تحرير محضر عدم المطابقة.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 28 :** يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في المادة 25 أعلاه والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم. وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلن في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

**المادة 21 :** يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناء المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء.

**المادة 22 :** يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسوية، حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناء غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل.

## القسم الثاني

### كيفية تحقيق مطابقة البناء

**المادة 23 :** يجب على ملاك البناءات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بنياتهم، ضمن الشروط والأجال المحددة في هذا القانون.

من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية.

**المادة 24 :** تخضع البناءات المذكورة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

يتم إعداد التصريح في خمس (5) نسخ طبقا لاستمارة.

في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناءة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.

تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون، يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناءة.

إذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وغلقت الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن.

تحدد كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 33 :** يجب أن تبت لجنة الدائرة في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

لجنة الدائرة مؤهلة لأن تأمر مصالحي الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقرها.

يمكن لجنة الدائرة في إطار مهامها، أن تستعين بأي شخص طبيعى أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها.

**المادة 34 :** يجب أن تأخذ لجنة الدائرة بعين الاعتبار أحكام المادة 16 أعلاه، عند دراسة التصريح.

**المادة 35 :** عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة، وفقا لأحكام المواد 20 و 21 و 22 أعلاه.

في هذه الحالة، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقا للأحكام المذكورة أعلاه والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

**المادة 36 :** عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة لبناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، وما لم تكن هذه البنائيات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أدناه.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية متممة في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة.

**المادة 29 :** يقيّم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنائيات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 أعلاه، وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها.

غير أنه، لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل، المدة الآتية :

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني،

- اثني عشر (12) شهرا، بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا، بالنسبة للبنائيات الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الأجل المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

توضح أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 30 :** تكون مصالحي الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح، يحتوي على :

- التصريح كما تقدم به المصروح،
- الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية،
- الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها،

- رأي مصالحي الدولة المكلفة بالتعمير.

يجب أن يحمل الملف رقما ترتيبيا تبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالحي الدولة المكلفة بالتعمير.

**المادة 31 :** يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 32 أدناه، في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إخطار مصالحي الدولة المكلفة بالتعمير.

**المادة 32 :** تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات، بمفهوم أحكام هذا القانون.

تحدد تشكيلة هذه اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم.

السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأمولاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأمولاك الدولة.

يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية، بمفهوم المادة 3 من هذا القانون.

توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل.

وفي هذه الحالة، وفي أجل ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته، إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز.

وإذا لم يقيم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها أعلاه في الأجل المحدد، تطبق عليه أحكام المادة 87 أدناه.

**المادة 41:** تفصل لجنة الدائرة، في نهاية أعمالها، بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض.

**المادة 42:** ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

**المادة 43:** يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح، حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز أو شهادة مطابقة.

يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالغرض المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها.

**المادة 44:** في حالة الموافقة المقيدة بشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية غير تامة الانجاز في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على رخصة إتمام الإنجاز.

**المادة 37:** لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأمولاك الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و36 أعلاه.

**المادة 38:** في إطار أحكام المادة 37 أعلاه، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض في مفهوم المادة 18 أعلاه.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بأمولاك الدولة، تقوم لجنة الدائرة بإخطار، حسب الحالة :

- إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة، يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،

- وإما رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من أجل القيام بهدم البناية، تطبيقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

**المادة 39:** لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة.

في هذه الحالة، يجب على لجنة الدائرة أن تقدم إعدارا لصاحب البناء غير الشرعي، لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده.

وفي حالة عدم امتثال صاحب البناء، تسري أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

**المادة 40:** إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية

**المادة 53 :** يلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز، تحت طائلة سحبها منه في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة، بإيداع طلب شهادة المطابقة.

يسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه.

**المادة 54 :** تسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز بربط البناء بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومية للفترة المذكورة في وثيقة التعمير، طبقاً لأحكام المادة 30 أعلاه.

يودع طلب الربط لدى المصالح والهيئات المؤهلة.

في هذا الإطار، يمنع الربط المخالف لأحكام هذه المادة.

**المادة 55 :** تحدد شروط وكيفيات تنفيذ أحكام هذا القسم، عند الاقتضاء، عن طريق التنظيم.

### القسم الثالث

#### كيفية استئناف إتمام أشغال الإنجاز

**المادة 56 :** يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً من طرف المالك أو صاحب المشروع، لاستئناف الأشغال لإتمام إنجاز البناء.

وفي حالة قبول الطلب، تسلّم رخصة فتح الورشة، في أجل مدته ثمانية (8) أيام.

يجب أن تجسد الورشة عن طريق إقامة سياج الحماية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

**المادة 57 :** يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في أجل ثلاثة (3) أشهر، ابتداءً من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز.

**المادة 58 :** يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز، القيام شخصياً أو عن طريق الأعيان المذكورين في المادة 27 أعلاه، بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو الفجائية من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها.

**المادة 59 :** يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة ويسهر على تصريف الفضلات والحصى والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البناء.

وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلّم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

**المادة 45 :** في حالة الرفض، وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناءية موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد.

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل، في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد استلامه.

**المادة 46 :** يمكن المصرح أن يودع طعناً مكتوباً لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47 أدناه، في أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغه قرار الرفض.

**المادة 47 :** تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبت في طلبات الطعن، يرأسها الوالي المختص إقليمياً.

تحدد تشكيلة لجنة الطعن وسيرها عن طريق التنظيم.

**المادة 48 :** يودع الطعن مرفقاً بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن.

يسلم وصل استلام لطالب الطعن.

**المادة 49 :** تلزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المعروض عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوماً ابتداءً من تاريخ الإيداع.

يمكن لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.

**المادة 50 :** عند نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة.

**المادة 51 :** على أساس قرار لجنة الطعن، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني.

**المادة 52 :** تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليمياً بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.

**المادة 64 :** في إطار أحكام المادة 63 أعلاه، تمسك سجلات متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا.

**المادة 65 :** يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها.

**المادة 66 :** يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة.

في حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس.

يرسل المحضر خلال اثنتي وسبعين (72) ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة.

ترسل نسخة من المحضر، حسب الحالة، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا في أجل لا يتجاوز سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

**المادة 67 :** يمكن أن يستعين أعوان الدولة والبلديات المذكورون في المادة 62 أعلاه، في حالة عرقلة مهامهم، بالقوة العمومية لإيقاف الأعمال و/أو غلق الورشات.

**المادة 68 :** تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القانون.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 69 :** تسخر الدولة والجماعات الإقليمية جميع الوسائل لتسهيل عمل الأعوان المؤهلين والحفاظ على كرامتهم.

**المادة 70 :** في إطار تأدية مهامهم، يمنح للأعوان المؤهلين تكليف مهني يسلمه لهم، حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا، ويلزمون باستظهاره أثناء أداء مهمة المراقبة.

يسحب هذا التكليف المهني في حالة توقف الأعوان عن العمل.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

يتعين عليه كذلك حفظ الجوار من جميع أشكال التلوث والأذى.

**المادة 60 :** يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال.

يجب أن يودع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناءة.

**المادة 61 :** يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

يمنع كل ربط يتم خارج أحكام الفقرة الأولى أعلاه.

تحدد أصناف الطرق وشبكات الانتفاع وكيفيات التكفل بها عن طريق التنظيم.

### الفصل الثالث

#### أحكام جزائية

#### القسم الأول

#### معاينة المخالفات

**المادة 62 :** علاوة على الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يؤهل الأعوان المذكورون في المادة 68 أدناه، للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون.

يؤهل هؤلاء الأعوان أيضا :

- لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات،

- للقيام بالفحص والتحقيقات،

- لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها،

- لغلق الورشات غير القانونية.

**المادة 63 :** تتم المراقبة والتحقيق في إطار أحكام المادة 62 أعلاه، وفق رزمة الزيارات التي تعد من طرف :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية،

- مدير التعمير والبناء، بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

**المادة 77 :** يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.

وفي حالة العود، يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات، وتضاعف الغرامة.

**المادة 78 :** يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء.

**المادة 79 :** يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء.

وفي حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة (1)، وتضاعف الغرامة.

**المادة 80 :** يتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز، إلى تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج).

**المادة 81 :** يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.

**المادة 82 :** يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.

يمكن الجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً.

في حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى اثني عشر (12) شهراً، وتضاعف الغرامة.

**المادة 83 :** يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون.

وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف.

**المادة 71 :** تحمي الدولة الأعوان المؤهلين، في إطار تأدية مهمتهم، من كل ضغط أو تدخل أياً كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس سلامتهم.

**المادة 72 :** لا يؤهل الأعوان المذكورون أعلاه بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكاً لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة.

**المادة 73 :** يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة، فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول.

في هذه الحالة، يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده.

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

لا يعفي توقيف الورشة، وهدم البنايات، وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، المخالف من المتابعة القضائية.

## القسم الثاني

### العقوبات

**المادة 74 :** يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.

وفي حالة العود، تضاعف العقوبة.

**المادة 75 :** يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

**المادة 76 :** تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و75 أعلاه، على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة.

**المادة 91 :** يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

**المادة 92 :** يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده هذا القانون.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

### الفصل الرابع أحكام ختامية

**المادة 93 :** تؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير، بطاقة وطنية تسجل فيها عقود التعمير المسلمة تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه وأحكام هذا القانون، وكذا المخالفات المتعلقة بها.

لهذا الغرض يجب على البلديات والولايات وإذا اقتضى الأمر الجهات القضائية، إفادة الوزير المكلف بقطاع التعمير بكل المعلومات والمعطيات المذكورة أعلاه.

تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 94 :** ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

غير أن أحكام هذه المادة لا تعني أحكام المواد 2 و3 و4 و5 و6 و7 و8 و10 و11 و12 و54 و61 و68 و93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول.

**المادة 95 :** ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008.

عبد العزيز بوتفليقة

**المادة 84 :** يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات، كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.

**المادة 85 :** يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

**المادة 86 :** يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) وبغلق الورشة، كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون.

**المادة 87 :** يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل مصرح تمت تسوية وضعيته، ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد.

**المادة 88 :** يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق، على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.

تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف.

**المادة 89 :** يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000 دج)، كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

**المادة 90 :** يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج)، كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.