

أمام الانتشار الواسع والعشوائي للبناء الفوضوي، وما نتج عنه من عدم تجانس النسيج العمراني وتشوه المحيط الحضري، ومع ظهور المعطيات الجديدة الناتجة عن الكوارث الطبيعية (زلازل، فيضانات، انزلاق التربة)، التي شهدتها عدة مناطق، عمل المشرع الجزائري على البحث لإيجاد آليات قانونية، واستحداث هيئات ولجان مختلفة في ميدان التعمير والبناء، كفيلة بسد الثغرات وتجاوز النقائص المسجلة في تطبيق القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ومن هذه الآليات القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المتعلق بكيفيات تحضير العقود وتسليمها، بالإضافة إلى القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وآخرها القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي جاء خصيصا لإعادة تنظيم عملية البناء غير المطابق وبث روح الشرعية فيه من خلال تحقيق مطابقته وفق إجراءات معينة ومحددة بآجال معينة و محصورة في فترة سريانه .

يهدف هذا التدخل لتسوية البناءات الفوضوية إما بالهدم والإزالة ، أو إدماج هذه البناءات الفوضوية ضمن الإطار العمراني المنظم بأخف الأضرار بإتباع منهج يقوم على أسلوب التسوية القانونية للبناء الفوضوي عبر مجموعة من قوانين الملكية العقارية والتعمير التي تتضمن تصحيح وضعية الملكية العقارية للبناء الفوضوي، وتصحيح وضعيته العمرانية بمعالجة المخالفات العمرانية ومنح صاحب البناء سندا يتطابق مع التشريع.

وعليه سيتم التطرق في هذا الفصل إلى قوانين التسوية حسب نطاق تدخلها حيث تم تناول في المبحث الأول: قوانين التسوية التي يقتصر نطاق تدخلها على تسوية الوضعية القانونية للوعاء العقاري للبناء الفوضوي، أما المبحث الثاني: فيتعلق بقوانين التسوية الشاملة وهي ذلك الإجراء المستحدث بالقانون رقم 08-15 الذي يتدخل لتسوية البناء من حيث الملكية العقارية ومن الناحية العمرانية.

المبحث الأول: تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءات الفوضوية.

إن البحث عن تسوية وضعية البناءات الفوضوية ستنتقل من تسوية ملكية القاعدة العقارية للبناء "فلقد جعل القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري من أن سند الملكية وثيقة لا يمكن تجنبها من أجل منح رخصة البناء، وعند المعاملات وشرط مبرر لإقامة إطار شرعي لهذا النوع من العمليات¹، وهذا ما تأكده المادة (50) من القانون رقم 90-29 السالف الذكر التي جاء فيها: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ..."

ولما كان البناء الفوضوي ملتصق بالأرض فإن عملية التسوية تنطلق من الأصل وهذا المبدأ تقر به قوانين تسوية البناءات الفوضوية في الجزائر كما سنرى في ما يلي²:

المطلب الأول: تسوية وضعية الوعاء العقاري للأراضي الناتجة عن تطبيق الأمر رقم 74-26

يتعلق الأمر بمجموع القطع الأرضية التي تصرفت فيها البلديات في إطار الأمر 74-26 المؤرخ في 24/02/1974 يتضمن إدماج الاحتياطات العقارية الحضرية لصالح البلدية، ووزعتها على المستفيدين من اجل البناء مهما كان نوعه، دون أن تعد لها سندات مشهورة معترف بها لممارسة حق البناء، وتتم تسوية الوضعية عن طريق إتباع الإجراءات القانونية المتخلفة لعملية إدماج القطعة ضمن الاحتياطات العقارية وتصحيح نقل الملكية إلى المستفيد بواسطة سند مشهر.

إن الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 24/02/1974 يتضمن إدماج الاحتياطات العقارية الحضرية لصالح البلدية، قصد تكوين رصيد عقاري لصالح البلديات لإستعماله لصالح العام بإعادة التنازل عنها للمواطنين لأغراض البناء بمقابل، مقابل تعويض أصحاب هذه الأملاك تعده إدارة أملاك الدولة بشرط أن تكون هذه الأراضي داخلية في حدود المنطقة العمرانية وهذا بنص المادة (02) من الأمر 74/26، وهذا ما تؤكد المحكمة العليا فيقرارها 57809 الصادر بتاريخ 14/01/1998 أنه: "... متى كان مقررا قانونا أن الأراضي المخصصة لتأسيس الاحتياطات العقارية البلدية يجب أن تكون واقعة ضمن حدود النطاق العمراني للمدن والمجموعات السكنية طبقا للمخطط الرئيسي للتعمير..."³

¹ -عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 95.

² -أنظر المرسوم التنفيذي رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن الملغى بموجب المادة 80 من قانون التهيئة والتعمير، والقانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة البناءات إتمام إنجازها.

³ -قرار المحكمة العليا، الصادر عن الغرفة الإدارية، رقم الملف 57809، الصادر بتاريخ 14/01/1998، المجلة القضائية، العدد الرابع، 1990، ص 185.

إن الأمر رقم 74-26، كان ممكن أن يُدعم الرصيد العقاري للبلديات و يعطي دفعة قوية لصالح التعمير في الجزائر، إلا أن البلديات في الكثير من الأحيان آنذاك لم تراعي ما أوجبه القانون فقامت ببيع أراضي المواطنين من أجل البناء قبل إدماجها في الاحتياطات العقارية البلدية ودون تبليغ مالكيها، أو تعويضهم عن طريق عقود إدارية ودون أن تسلم لهم العقود الرسمية للملكية، ودون القيام بإجراءات التسجيل والشهر العقاري، مما عرقل تطور البناء وأثر على التهيئة والتعمير¹، فتم تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق إتمام الإجراءات القانونية المتخلفة بعملية إدماج القطعة ضمن الاحتياطات العقارية وتصحيح نقل الملكية إلى المستفيد بواسطة سند شهر.

الفرع الأول: تسوية وضعية الوعاء العقاري لأراضي البناء التي تم توزيعها قبل اكتمال عملية إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية.

ويتعلق الأمر بالأراضي التي تشملها مخططات التعمير وتكون في شكل مناطق سكنية حضرية جديدة أو مناطق صناعية أو تجهيزية انطلقت قبل صدور قانون التوجيه العقاري والتي لم يكتمل إدماجها في الاحتياطات العقارية طبقا كما يلي:

1- طبقا للمادة (86) من قانون التوجيه العقاري:

حيث تنص المادة (86) من قانون التوجيه العقاري في فقرتها الأولى على أن "تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية البلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عملية التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال، وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى انطلقت قبل إصدار هذا القانون وكانت حسب الحالات موضوع مداولات موافق عليها قانونا، أو موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة الأراضي لأجل البناء/ أو أعمال إنسانية، وتحول هذه البلديات تلك القطع الأرضية على الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات طبقا للمخططات المقررة، والكيفيات الأخرى لتصحيح عمليات شراء القطع الأرضية السالفة الذكر وبيعها، وهي تلك المنصوص عليها بتطبيق الأمر رقم 74-26 السالف الذكر المذكور أعلاه ويتحمل مستعمل القطعة مصاريف العمليات مع دفع التعويضات المحتملة".

أي أن عملية الإدماج في هذه الحالة تتم بقوة القانون وتحتاج فقط لمواصلة الإجراءات طبقا للأمر رقم 74/26 الذي يبقى ساريا إلى حين الانتهاء من عمليات التسوية عن طريق مداولة للإدماج، تصدر عن المجلس الشعبي البلدي على أساس تعويض قدره أملاك الدولة طبقا للتقدير الساري المفعول كما حدده المرسوم التنفيذي رقم 86-02 المؤرخ في 1986/01/07 الذي يضبط كيفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي

¹ -حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2006، ص110.

الداخلية في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، ثم تحول القطعة إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لتصحيح عملية شراء القطعة وبيعها إلى المستفيد من التسوية¹.

2- /طبقا لتعليمتين الوزارتين رقم 01 و 02 المؤرختين في 1993/01/02 و 1994/07/31:

وهي التعليمات الصادرة بالاشتراك بين وزارات الإسكان والداخلية والمالية رقم 01 بتاريخ 1993/01/02، والتعليمة الوزارية رقم 02 المؤرخة في 1994/07/31 المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للخواص الذين استفادوا من قطع أرضية مساحتها أقل أو تساوي 400 متر مربع²، أو الأراضي التي وزعت على محترفي التهيئة والنشاط العقاريين دون أن تكتمل عملية إدماجها عن طريق إعداد عقد الملكية وأسندت بمقتضاها عملية متابعة أشغال التسوية إلى خلية التنسيق والمتابعة على مستوى لجنة الدائرة، كما صدرت في نفس السياق المذكور تعليمة رقم 6476 بتاريخ 01 ديسمبر 2001 عن مديرية الأملاك الوطنية تبين أن تسوية وضعية الأراضي الممنوحة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري المستفيدة في إطار احتياطات العقارية، والتي حولت ملكيتها إلى الدولة بموجب المادة (23) من قانون المالية التكميلي لسنة 1994، تتم عن طريق توجيه طلب بالتسوية وإعداد عقد الملكية إلى خلية التنسيق والمتابعة كما حددته التعليمة الوزارية رقم 02 المؤرخة في 1994/07/31، لتتولى مديرية أملاك الدولة بعد ذلك تحرير عقد الملكية مباشرة بعد إيداع طلب التسوية³.

الفرع الثاني: تسوية الوعاء العقاري لأراضي البناء الموزعة دون سندات رسمية مشهورة التي اكتمل إدماجها ضمن احتياطات العقارية البلدية.

الأصل أن يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسوية وضعية هذه الحالات بعد دفع ثمن الحيازة مباشرة دون الحاجة إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وهذا بنص المادة (86) من قانون التوجيه العقاري، كما أسندت تسوية هذه الحالات أيضا إلى خلية التنسيق والمتابعة بموجب التعليمية المشتركة رقم 01 بتاريخ 1993/01/02 السابقة، التي ألزمت المستفيد بإيداع تصريح كتابي يتعهد فيه بتكملة الثمن في مدة لا تفوق ثلاثة أشهر إذا ما توقف العقد النهائي على ذلك.

¹ -ميسون زهوين ، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة ، مذكرة ماجستير ، جامعة قسنطينة ، كلية الحقوق ، (فرع قانون عقاري) ، سنة 2007/2006 ، ص 30.

² -قرار مجلس الدولة رقم الملف 22779 ، بتاريخ 2006/03/22 ، نقلا حمدي باشا ، القضاء العقاري ، الطبعة الثامنة ، دار هومة ، الجزائر ، ص 42.

³ -المرسوم التشريعي 94-08 المؤرخ في 1994/05/26 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1995.

المطلب الثاني: تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء الفوضوي والغير ممسوحة بفعل الحيازة.

الحيازة هي سلطة فعلية، أو واقعة يمارسها الحائز على القطعة الأرضية، بحيث تتفق في مظهرها الخارجي مع قصد الحائز مزاوله حق الملكية، أو حق عيني آخر على العقار، وإن لم تستند هذه السلطة إلى حق يعترف به القانون، الذي يتدخل ويحميها حفاظا على الوضع الظاهر الذي يتفق غالبا مع حقيقة أن الحائز هو المالك¹.

تطبيقا لهذا الوضع أجاز المشرع الجزائري تسوية الوضعية لبعض العقارات الغير ممسوحة محل الحيازة العقارية من قبل الخواص متى تحققت الشروط المفروضة، عن طريق منح الحائز سندا للحيازة أو الملكية يمكنه من ممارسة حق البناء، وهذا طبقا لما جاء في المادة (39) من قانون التوجيه العقاري والقانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007 02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن تحقيق عقاري.

الفرع الأول: تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءات الفوضوية بفعل تسليم شهادة الحيازة

سيتم تناول في هذا الفرع مفهوم شهادة الحيازة و الآثار التي تترتب عن تسليم الحيازة.

1- مفهوم شهادة الحيازة: بهدف تسريع عملية التطهير العقاري² وتسوية وضعية الحائزين للعقارات من نوع الأملاك العقارية الخاصة، عن طريق منحهم السند الذي يمكنهم الاحتجاج بسلطات المالك وإستثمار العقار بالاتفاق مع قواعد القانون الجزائري³، إستحدث المشرع شهادة الحيازة التي يتركز تأسيسها على مواجهة أزمة السكن والبناء الفوضوي عن طريق منح الأفراد سنداً يسمح لهم بالحصول على رخصة البناء من أجل البناء الذاتي وهذا بنص المادة (39) من قانون التوجيه العقاري "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة (823) من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم يحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية ولا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي"⁴.

وقد عرفت هذه الشهادة بأنها سند حيازي إداري إسمي يُعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطاته واختصاصاته المستمدة من المواد (39) و (40) من قانون التوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 يتضمن شهر الحيازة بناء على تصريح من الحائز ويخضع لشكليات التسجيل والإشهار وهي تتطلب شروطا وإجراءات لتحريرها.

¹ -أنظر المادة (808) من القانون المدني، و قرار المحكمة العليا رقم الملف 201544، بتاريخ 2000/11/22 الذي جاء فيه "...حيث أن الحيازة واقعة مادية تثبت بكل الطرق القانونية..."، مجلة المحكمة العليا لسنة 2004، عدد خاص، الجزء الثاني، ص232.

² -د.محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، 2009، ص156.

³ - ميسون زهوين، المرجع السابق، ص15.

⁴ - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة تيزي وزو، كلية الحقوق (فرع عقاري)، 2015/2016، ص 12.

2- الآثار التي تترتب على تسليم شهادة الحيازة : وهي الآثار التي تسمح للمستفيد أن يتصرف في العقار محل الحيازة تصرف المالك الحقيقي، ومن هذه الآثار أن شهادة الحيازة تسمح ب :¹.

أ- الحصول على رخصة البناء طبقا للمادة (41) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ب- تسمح بتسوية الوضعية العمرانية للبناء المشيد على القطعة محل الحيازة، والإستفادة من سند تحقيق المطابقة طبقا لمقتضيات المادة (35) من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات.

ج- تسمح بتأسيس رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل الأجل تشجيعا للتوظيف الاجتماعية للأرض، عن طريق إستثمارها والقيام بمشروع البناء²، وإتمام إنجاز البناية وتأهيلها طبقا للشروط الممكن فرضها من قبل لجنة الدائرة قبل تسوية وضعية البناء الفوضوي، كما نصت المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 2010/06/3 الذي يحدد كفاءات وشروط منح القرض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن.

الفرع الثاني: تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء الفوضوي بفعل تسليم سند الملكية اثر تحقيق عقاري طبقا للقانون رقم 07-02 .

سنتناول في هذا الفرع مفهوم سند الملكية، و شروط و إجراءات تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري.

1- مفهوم سند الملكية: بهدف تسوية وضعية الحائز العقار مدة التقادم المكسب وتمكينه من إستثمار ملكيته بشكل متوافق مع القانون الجزائري لا سيما في مجال الحصول على رخصة البناء لإنجاز مسكن أو توسيعه. إستحدث المشرع إجراء لتسليم الحائز سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري الذي حل محل عقد الشهرة لإثبات تقادم المكسب³ وهذا بنص المادة (04) من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري التي تنص على أنه: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة(02) أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند الملكية".

يتطلب هذا الإجراء شروطا وإجراءات يبينها القانون رقم 07-02 السالف الذكر والمرسوم التنفيذي رقم 08-174 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري.

¹ - مقتبس من المادة(43)فقرة 02 من القانون 90-25 السالف الذكر .

² - أنظر مذكرة رقم 4123 بتاريخ 14 أكتوبر 1991 عن مديرية العامة للأموال الوطنية تتعلق بإعداد شهادة الحيازة.

³ - المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

2-شروط تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري طبقا للقانون: تنقسم هذه الشروط إلى شروط تتعلق بالعقار وشروط تتعلق بالحيازة ومدتها.

أ-شروط تتعلق بالعقار وتتمثل في:

-أن ترد الحيازة على العقارات التي تقبل التملك الخاص فلا يطبق هذا الإجراء على الأملاك العقارية الوطنية أو الأملاك العقارية الوقفية¹.

-أن لا يكون العقار محل التسوية مملوكا بسند إذ أن وجود السند الصحيح المكتشف أثناء التحقيق يرتب رفض منح سند الملكية لان إجراء تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري يهدف إلى تطهير الوضعية العقارية كما ورد في قرار المحكمة العليا رقم 129947 بتاريخ 1998/03/09².

-أن لا يقع العقار في منطقة ممسوحة طبقا للأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري³.

ب-شروط تتعلق بالحيازة ومدتها وهي : أن تتوفر الحيازة على عنصريها المادي والمعنوي وخلوها من العيوب على أن تستمر بهذا الشكل لمدة كافية لاكتساب العقار بالتقادم المكسب كما نصت على ذلك المادة (14) من القانون 02-07 ومدة الحيازة المطلوبة في هذه الحالة تقدر بخمسة عشر سنة كاملة كما بينته المواد: (827) و(828) و (829) من القانون المدني .

3-إجراءات تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري: يميز في إجراءات تسليم سند الملكية اثر عملية تحقيق عقاري كما فصلها المرسوم التنفيذي 08-174 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري بين الإجراء الفردي والإجراء الجماعي في تسليم سند الملكية.

¹-المادة (03)،من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

² - قرار المحكمة العليا ،الصادر عن الغرفة الإدارية ،رقم الملف 129947،المؤرخ في 1998/03/09، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص334.

³-المادة (02) من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 /02/ 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

المطلب الثالث: تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء الفوضوي بفعل عملية المسح وتأسيس السجل العقاري.

إن المسح أداة لتطهير العقاري الشامل وفرز الملكيات ومختلف الحقوق العقارية، إذ يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطاءها أرقاما خاصة ورسم مخططاتها¹ يترتب بعد إتمام إجراءاته إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وتحرير محضر بالتسليم طبقا للمادة (08) من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على أن "تودع وثائق الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحضره المحافظ العقاري" يقوم المحافظ العقاري مباشرة بعد ذلك بعملية ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري وهي العملية التي يترتب عليها تسوية وضعية الملكية العقارية لبعض البناءات الفوضوية.

الفرع الأول: تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء الفوضوي بفعل عملية التقييم المؤقت للمرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي .

تخص هذه الحالة حائز العقار الذي لم يتمكن من إثبات سند الملكية أثناء عملية التحقيق العقاري التي يباشرها محققان عقاريان تابعان لأملاك الدولة والحفظ العقاري بمناسبة عملية المسح فيقرر لذلك التمسك أمامها بالوضع الظاهر²، عن طريق إثبات عناصر الحياة لشهادات المكتوبة أو الجبائية أو أي وثيقة تدعم طلبه لا سيما البناء الفوضوي المشيد، فيقوم في هذه الحالة بالتحري وتحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية ويجمع كل العناصر الضرورية لتقدير الحياة المثارة وبعد الانتهاء من عملية المسح وإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية³، يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقار مؤقتا تبعا لتقدير توافر عناصر الحياة القانونية وشهره وترقيمه.

ويترب على ترقيم العقار تسليم المستفيد شهادة التقييم المؤقت، وهي سند يمكن المستفيد من تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء الفوضوي على اعتبار أنها تولد نفس آثار شهادة الحياة طبقا للمادة 10 من القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 التي تنص : "تحمل شهادة التقييم العقاري

¹-أنظر المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي.

²-أنظر التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات الأراضي والتقييم العقاري.

³-أنظر قرار المحكمة العليا، الصادر عن الغرفة الإدارية، رقم الملف 277874، بتاريخ 2004/10/13، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، سنة 2004، الجزء الثاني، ص 299.

المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحياة بموجب أحكام المادة (42) من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري¹.

تبعاً لذلك وعلى وجه القياس على آثار شهادة الحياة فإن شهادة التقييم المؤقت المسلمة للمستفيد ستسمح له بأن يتصرف في العقار محل التسوية تصرف المالك الحقيقي، عن طريق الحصول رخصة البناء كما أنها تسمح بتسوية الوضعية العمرانية للبناء المشيد على القطعة محل الحياة والإستفادة من سند تحقيق المطابقة².

الفرع الثاني: تسوية الوعاء العقاري للبناء الفوضوي بفعل التقييم طبقاً للمادة (48) من قانون المالية لسنة 2005

هي الحالة لتسوية الوضعية وعاء العقاري كما نصت عليها المادة (48) من القانون 04-21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 التي تنص: "في حالة تشييد البناءات برخصة البناء وبدونها على أرض ذات أصل تابع لأملاك خاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي يكون في مقدور مالكيها الظاهر، الذي لا يتوافر لديه سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عملية المسح العام، دفع ثمن الحياة الذي أداه حسب الحالة لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملاك الدولة، تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات والبناءات وفي حالة عدم تبرير الدفع كلياً أو جزئياً يتم القيام بقيد مؤقت إلى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لا يمكن أن يقل عن قيمة السوق المالية والتي تواصل مصالح أملاك تحصيله طبقاً للتشريع المعمول به ... لا تطبق أحكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت ويجري حينئذ مسح الأرض وقيدتها باسم الدولة".

¹ - نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 96.

² - بن زيتون عبد الغني، المسح العقاري بتثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق (فرع قانون عقاري)، جامعة قسنطينة، 2009-2010، ص 95.

- إذ من خلال هذه المادة نلاحظ أنها تُعالج وضعية الملكية العقارية للبناءات الفوضوية المشيدة على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بشروط وهي :
- أن تكون القطعة الأرضية تابعة للأمالك العقارية الوطنية الخاصة فلا يجوز تسوية وضعية البناءات المشيدة على الأملاك العقارية الوطنية العامة، لأنها غير قابلة للتصرف^{1*}.
 - أن تكون القطعة المتنازل عنها قابلة للبناء والتعمير طبقاً لما حددته أدوات التعمير وأن يتوافق تخصيص الأرض مع سبب التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.
 - أن تشتمل الأرض على البناء المشيد برخصة بناء أو بدونها بشكل مندمج بالأرض ما يمكن فصله دون هدم وهو ما قصده المادة (48) من القانون 04-21 السالف الذكر حيث تنص على أنه: "لا تطبق أحكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت".

ويتم بعد ذلك إيداع وثائق المسح التي تبرر عملية التنازل والدفع بترقيم العقار ومنح الحائز الدفتر العقاري إذ ما استطاع إثبات تأدية ثمن التنازل أمام المحقق العقاري، وفي حالة العكس تقيد القطعة مؤقتاً باسم صاحبها، ويمنح شهادة الترتيم المؤقت، وفي الحالتين تسوي وضعية الوعاء العقاري للبناء الفوضوي² عن طريق منح الحائز سنداً للملكية.

*- حيث أن المادة (12) من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 11/11/1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك معدل و متمم والتي جاء فيها : "خلافاً لأحكام المادة (10) أعلام تباع العقارات المبنية والغير مبنية التابعة للدولة على سبيل التراضي لفائدة متعاملين عمومي أو خواص والتعاونيات العقارية، وذلك بعد موافقة الوزير المكلف بالبناء، عندما تكون هذه العقارات مخصصة لكي تستعمل في الجاز عملية التعمير أو البناء تتم البيوع من ترخيص من الوزير المكلف بالمالية يحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها يفي دفاتر الشروط تعدها مصلحة الأملاك الوطنية بمساعدة مصالح الوزارة المكلفة بالبناء".

1- حمدي باشا، مرجع سابق، ص 45.

2- دردوري زليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة ماستر، جامعة ورقلة، كلية الحقوق، فرع قانون إداري، 2013-2014، ص 8.

المبحث الثاني : تسوية البناءات الفوضوية عن طريق تحقيق المطابقة.

نظرا للعدد الكبير للبناءات الفوضوية واقتصار القوانين على تصحيح سندات الملكية في أغلب الأحيان، بادر المشرع إلى سن إجراء جديد يعرف بـ "تحقيق مطابقة البناءات" بموجب القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، لتسوية وضعية البناءات الفوضوية من منظور سند الملكية العقارية للوعاء العقاري والسند الذي يثبت صحة الوضعية العمرانية للبناء.

المطلب الأول: مفهوم ومجال ومعايير تحقيق المطابقة.

تعتبر شهادة المطابقة أهم وسيلة لتسوية البناءات الفوضوية، فهي الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة لرخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية اللاحقة إحترام المرخص له لقانون التعمير ولمواصفات رخصة البناء.

الفرع الأول: مفهوم تحقيق المطابقة.

تنص المادة (02) من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على أن تحقيق المطابقة هي : "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها، وأولم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بالشغل الأراضي وقواعد التعمير" وبالتالي فهي تتميز بالخصائص التالية:

1- إن عملية تحقيق مطابقة البناءات الفوضوية تتم طبقا للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

2- إن تحقيق مطابقة البناءات الفوضوية في قانون رقم 08-15 أسلوب للتسوية متأثر بمنهجية معالجة البناءات الفوضوية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 85-212 والتعليمية الوزارية المشتركة في 13/08/1985 المتعلقين بمعالجة البناءات الفوضوية.

3- يتميز تحقيق مطابقة البناءات الفوضوية في القانون رقم 08-15 بأنه أسلوب شامل للتسوية، إذ أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناية والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي.

4- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناءات الفوضوية بالقانون رقم 08-15 بأنها استثنائية وإلزامية فهي استثنائية لأن هذه الأحكام مؤقتة تم استحداثها لمواجهة تسوية وضع استثنائي عام يطبع العمران الجزائري، وتكتسي طابع إلزاميا رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز البناء، إذ يُعد إلزاميا تحقيق مطابقة كل بناية فوضوية¹.

¹ - انظر المادة (07) من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

الفرع الثاني: مجال تحقيق المطابقة.

يشمل إجراء تحقيق المطابقة جميع البناءات وأعمال البناء الخاضعة للنطاق المادي لرخصة البناء، التي انتهت بها أشغال البناء أو أنها في طور الإنجاز قبل تاريخ نشر قانون تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في الجريدة الرسمية الموافق لـ 2008/08/03، سواء تعلق الأمر ببنية تحصل صاحبها على رخصة البناء دون أن يلتزم بإحترامها وإثبات مطابقة الأشغال، أو أنه لم يتحصل عليها مطلقاً.

وتشمل البناءات المعنية بالمطابقة فيما يلي¹ :

1-البناءات الغير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء: في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب، ونظراً لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول وقد لا يقوم بوسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لإعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء.

2-البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة: في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الإنجاز غير أن مواصفات الإنجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني، أي أن البناية مخالفة لمحتوى البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاعات المحتملة.

3-البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الإنجاز وقام بإتمام البناية، وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي أو بدون سند، غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء.

4- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: كذلك في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير.

¹-أ. شريفحمادي، (مجال تدخل قانون المطابقة 15_08 في تسوية البناءات الفوضوية)، دفا تر السياسة و القانون، جامعة تمارست، العدد الحادي عشر، جوان 2014، ص 165 .

الفرع الثالث: معايير المطابقة.

يرتبط تحقيق المطابقة للملكية الأرض المشيد عليها البناء الفوضوي وقابليتها للبناء والتعمير ب:

1/ بملكية الأرض المشيد عليها البناء الفوضوي: إذا كان حق البناء مرتبط بملكية الأرض فإنه بالدرجة الأولى لا تقبل تسوية البناء دون ملكية الأرض وعلى هذا فإن القانون رقم 08-15، قد أسس المبدأ "تحقيق مطابقة البناية الفوضوية" يرتبط بملكية الأرض المشيد عليها أو حيازتها لسند، يسمح بحق البناء وهذا بنص المادة (35) من هذا القانون.

وتبعا لذلك نميز الحالات التالية:

أ-البنائات الفوضوية المشيدة فوق أرض عمومية تابعة للأملاك الوطنية العامة: الأملاك الوطنية العامة لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، وهي غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، وهذا بنص المادة (66) من القانون رقم 90-25، وتأكدته المحكمة العليا في قرارها¹ رقم 73271.

ب-البنائات الفوضوية المشيدة فوق أرض عمومية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة: أجازت المواد (36) و(38) و(40) من القانون رقم 08-15 تسوية حالات -البنائات الفوضوية- المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق منح سند الملكية، أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية للتنازل عنها بحسب الحالة :

***الحالة الأولى:** تتعلق بالبناية المشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة تنازلت عنها السلطة المختصة بسند غير مشهر، وهي الحالة المترتبة عن التنازل عن الأراضي الصالحة للبناء بموجب الأمر رقم 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية، التي لم يتم تسويتها بموجب إجراءات وأحكام تسوية الأراضي الناتجة عن تطبيق الاحتياطات العقارية في هذه الحالة بينت المادة (39) من القانون رقم 08-15 كيفية التسوية².

وطبقا للمادة (38) من القانون رقم 08-15 يشترط لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء الفوضوي في هذه الحالة ما يلي :

- أن تشيد البناية في إطار التجزئة.
- حيازة صاحب المشروع أو القائم بالبناء على رخصة البناء وسند إداري يبرر التنازل
- أن تكون الأرض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقا لما سطرته أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

¹ - انظر قرار المحكمة العليا، الصادر عن الغرفة الإدارية، رقم الملف 73271، بتاريخ 1990/10/21، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 1992، ص 143

² - عمار علوي، مرجع سابق، ص 59.

وتتولى في هذه الحالة لجنة الدائرة، تكليف مديرية أملاك الدولة بإجراء تحقيق عقاري خاص، وعلى إثر نتائج التحقيق تتولى اللجنة المذكورة سالفاً بإخطار الوالي الذي يأمر مديرية أملاك الدولة بإعداد السند الملكية وشهره على مستوى المحافظة العقارية¹ وتسليمه للمستفيد.

***الحالة الثانية:** تتعلق بالبنية الفوضوية المشيدة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون أي سند، وفي هذه الحالة تُعدّ مساس بالأملاك الوطنية الخاصة و مخالفة للقانون إلا أن المادة (40) من القانون رقم 08-15 أجازت تسويتها وطبقاً للمادة (12) من المرسوم التنفيذي رقم 91-554 المتعلق بشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يبين كيفية التنازل حيث إشتراط أن تستوفي العقارات الممكن التنازل عنها ما يلي²:

- أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات.
- واقعة في القطاعات أو القابلة للتعمير كما هو محدد في الأدوات الخاصة بالتهيئة والتعمير، أو المخصصة لاستيعاب برامج انجاز السكن الريفي المدعم.
- بالنسبة للعقارات المبنية تشمل عملية التنازل العقارات التي ينبغي تأهيلها.
- تباشر لجنة الدائرة في هذه الحالة الاتصال بالجهة المالكة من أجل التنازل على مساحة الأرض المبنية وما يضاف إليها من مسالك للدخول ومساحات خارجية³ في كل الأحوال تتولى مديرية أملاك الدولة إعداد ملف لطلب ترخيص من الوالي بالتنازل⁴.
- وبعد استفتاء الترخيص المطلوب تتولى مديرية أملاك الدولة تحرير سند التنازل مرفق به دفتر الشروط وشهره بعد دفع المستفيد من تسوية الثمن المقرر، ويلزم تبعاً لذلك بتسوية الوضعية العمرانية للبناء خلال ستة أشهر من تحرير العقد.

ج-البنات الفوضوية المشيدة على الأراضي الخاصة التابعة لملكية الغير : لم يشر في هذه الحالة القانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنات وإتمام إنجازها إلى إمكانية تسوية وضعية الوعاء العقاري للبنية الفوضوية وعليه سيتم معالجتها على ضوء الأحكام القانونية المنظمة للملكية الخاصة.

¹-أنظر المادة (08) من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم.

²- أنظر المادة (12) من القانون رقم 08-15.

إن قواعد القانون المدني قد تكفلت بهذه الحالة حيث يمكن لحائز البناية الفوضوية أن يستفيد من واقعي التقادم المكسب أو الالتصاق كأسباب لكسب الملكية، يترتب عليهما منحه سند للملكية بمناسبة الفصل في الخصومة القضائية أمام المحكمة متى لم تتجاوز المدة إلى غاية تنفيذ الحكم فترة تحقيق المطابقة¹.

د-البنائات الفوضوية المشيدة على قطعة أرض تابعة للأمالك الوقفية: تنص المادة (25) من قانون الأوقاف على ما يلي : "كلتغير يحدث بناء أو غرسا يلحق بالعين الموقوفة يبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع هذا التغير"، وبالتالي فهي غير قابلة للتصرف وبالدرجة الأولى لتسوية الأملاك العقارية المشيد عليها البنائات الفوضوية للغير بل أنها تلحق بالوقف مهما كان حجمها وشكلها ودون أي تعويض².

2-تطابق البناء مع قواعد البناء والتعمير المطبقة في القطعة: يقصد بقواعد البناء والتعمير مختلف القواعد القانونية المحددة في نظام أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، فقد إعتدتها المواد (12) و(18) من القانون 15-08 كمعايير³، يتحدد على ضوءها قابلية البناء لتحقيق المطابقة ونصت على ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائات بقولها: "تراعي دراسة تصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده، يراعى مدى مطابقة المشروع مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ويؤخذ الموقع وطبيعة المكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناية أو البنائات المبرجة وانسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار...".

وبالتالي على هذا الأساس نميز بين حالتين:

أ-البنائات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء: إذا أثبتت المصالح التقنية المختصة أن البناية مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء تسلم رخصة البناء بعنوان التسوية، وذلك مع مراعاة أحكام القانون المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة.

ب-البنائات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء: ونقصد بها البنائات التي تتوفر على حد أدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل أو بعد انجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة، ومن هنا يتم إصدار أمر بإتمام الأشغال قصد جعل هذه المباني متوفرة على الحد الأدنى من قواعد التعمير مع منح مهلة

¹-د.محمد حسين منصور،الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 2000، ص30.

²- أنظر المادة (20) من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، والتي جاء فيها: "لا يجوز التنازل في الوقف العام إلا لجهة من نوع جهة الخير الموقوف عليها أصلا بعد موافقة صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف".

^{*}- حيث نصت المادة (18) من القانون رقم 15-08 السالف الذكر، على المعايير العمرانية لتحقيق مطابقة (احترام قواعد التعمير، تخصيصها واستعمالها، موقع البناء وتواجد البناء وربطه بالشبكات).

لصاحب البناء لتنفيذ هذه الأشغال وبعد إجراء التعديلات اللازمة والتأكد من طرف المصالح التقنية من مطابقة البناية لقواعد التعمير تسلم له رخصة البناء بعنوان التسوية¹.

المطلب الثاني: إجراءات وآثار البت تحقيق المطابقة.

نتعرض في هذا المطلب إلى الإجراءات الواجب إتباعها لتسوية وضعية البنايات الفوضوية عن طريق إجراء تحقيق المطابقة بدأ من التقدم بالطلب وصولاً إلى البت فيه وآثار ذلك.

الفرع الأول: إجراءات تحقيق مطابقة البنايات الفوضوية:

إن الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة ينص عليها كل من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق المطابقة وإنجازها والمراسيم التطبيقية له تتمثل في :

أولاً: تنفيذ التصريح بمطابقة البناية الفوضوية.

ويشمل إجراء التصريح بالمطابقة وهو عبارة عن طلب لتسوية البناء الفوضوي يرفق بملف محدد، ويودع أمام السلطة المختصة قانوناً كما حدده المادة 25 من القانون 08-15².

ثانياً: دراسة طلب تحقيق المطابقة.

تتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء الفوضوي مع قواعد التعمير، ويتم على مستويين مصالح التعمير للبلدية ومديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية خلال 15 يوماً من تلقى التصريح من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ثالثاً: البت في طلب تحقيق المطابقة.

أسندت في هذه الحالة مهمة البت في التسوية عن طريق تحقيق مطابقة البناية إلى لجنة الدائرة طبقاً للمادة 32 من قانون 08-15 التي تنص على "تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنايات في مفهوم أحكام هذا القانون" وتشكيليتها وعملها إلى التنظيم الذي صدر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد بتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين في البت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفية سيرها.

¹أ.بجماوي شريف، دفاتر السياسة والقانون، مجلة قانونية تصدر عن المركز الجامعي تمارست، العدد الحادي عشر، جوان، 2014، ص169.

²المادة 07 من القانون 08-15 السالف الذكر.

الفرع الثاني: آثار البت في تحقيق المطابقة:

وتتمثل الآثار فيما يلي:

أولاً: آثار بت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة

أ- /حالة قبول تحقيق المطابقة: ويترتب عليها تسليم :

1- /تسليم سندات تحقيق مطابقة البناية من السلطة المختصة وهي السندات الإدارية المسلمة التي

ترتب تسوية الوضعية العمرانية للبناء الفوضوي وتتمثل هذه السندات في¹:

- بالنسبة للبنىات المتممة: تستفيد هذه البناية المتممة في مفهوم المادة (02) من قانون 15-08 من شهادة المطابقة ورخصة البناء على سبيل التسوية .

- بالنسبة للبنىات الغير متممة: تستفيد أيضا البنىات الغير متممة من سندات التسوية طبقا للحالة المنصوص عليها في المواد (19) و(22) من القانون 15-08 وهي: رخصة إتمام الإنجاز/رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

- بالنسبة للبنىات الغير متممة: تستفيد أيضا البنىات الغير متممة من سندات التسوية طبقا للحالة المنصوص عليها في المواد 19-22 من القانون 15-08 وهي: رخصة إتمام الإنجاز/رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، ويترتب على منح هذين السنتين إلزام المستفيد من التسوية بالشروع في أشغال البناء خلال ثلاثة أشهر وإتمامها في حدود الآجال المقررة بالترخيص المسلم وتسلم له شهادة المطابقة خلال ثلاثة أشهر من إتمام الإنجاز كما يترتب على هذه التسوية إمكانية الاستفادة من إعانة الترميم أو توسيع مسكن أو قرض بذلك إذا ما استوفى بحسب الحالة.

2- / تسلم هذه السندات من السلطة المختصة التي تنص عليها المادة 43 من القانون 15-08.

ب- /حالة تحفظ لجنة الدائرة على طلب تسوية البناية: في هذه الحالة يتعين على لجنة الدائرة التصرف ضمن

أحد الإجراءات التالية²:

1 - طلب ملف إضافي من المصريح.

2- تقديم موافقة مبدئية على التسوية مقيدة بشرط³.

3- أن ترفض طلب المصريح بموجب قرار معلل.

¹ - أنظر المادة (09) من القانون رقم 15-08 السالف الذكر.

² - أنظر المادة (09) من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنىات و كفاءات سيرها .

³ - أنظر المادة (04) من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن و العمران بتاريخ: 23-07-2009 المتعلق بتسيير اجتماعات الدائرة ،وهي الحالة التي تعرضت لها المادة 44 من القانون رقم 15-08 بوصف الموافقة المقيدة بشرط .

ج/- حالة رفض لجنة الدائرة لطلب التسوية :

في هذه الحالة أُلزم المشرع لجنة الدائرة بإرسال قرارها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهر من تاريخ البت يبلغ بدوره المصريح خلال 15 يوم التالية.

ويتعين في هذه الحالة هدمها طبقا للمادة (76) مكرر و(04) من قانون 90-29 السالف الذكر ويترتب على توصل المصريح بقرار الرفض إتباع إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية عن طريق طعن بدعوى الإلغاء¹، وتبقى الإشارة إلى أن القانون 08-15 لم يشير مطلقا على أن للطعن القضائي من طرف المصريح أثر بوقف قرار الهدم².

¹د.عمار عوابدي، لقانون الإداري، الطبعة الخامسة، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، 2008، ص155.

²- للاطلاع أكثر انظر، كمال محمد الأمين، إختصاص القضائي في مادة التعمير، جامعة تلمسان، كلية الحقوق (فرع قانون عام)، 2015/2016.

خلاصة الفصل الثاني :

إن الآليات القانونية لتسوية البناءات الفوضوية تتميز بوجود أسلوبين هامين يمثلان حجرتا الزاوية في التشريع الجزائري للقضاء على ظاهرة البناءات الفوضوية وهما :

أسلوب الهدم والتسوية : وكان هذا من خلال المرسوم رقم 85-212 وهو يهدف إلى تسوية أوضاع البناءات الفوضوية المنجزة قبل تاريخ صدوره أي قبل 13 أوت 1985، وبالأخص تلك البناءات المنجزة بعد الأمر 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية تطبيقاً لمبدأ "أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض"، حيث يتم ضبط الإجراءات للفصل في ملفات البناءات الفوضوية، وبعدها تعلن لجنة الدائرة عن قرارات الفصل وفي الأخير تنتهي عملية التسوية بتنفيذ تلك القرارات سواء متعلق منها بالتسوية أو هدم البناية، عملاً بأحكام المادة 11 من الأمر رقم 85-01 "يهدم كل بناية تشيد دون رخصة بناء قبلية وتعاد أماكنه إلى حالتها الأصلية".

ثم جاء أسلوب التسوية الشاملة للبناءات الفوضوية من خلال قانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد مطابقة البناية و/أو إتمام إنجازها، حيث كان يهدف المشرع من خلال سن هذا القانون إلى إدخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية و القضائية بالتصرف ضمن إطار قانوني لوضع حد لفوضى العمران، بالإضافة إلى إرساء إجراءات تأديبية في مجال احترام آجال البناء مع وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق المنجز منها أو ما هو في طور الانجاز .

إن تمديد اجل انتهاء تطبيق القانون 08-15 بموجب قانون المالية لسنة 2014 في مادته 79 لمدة ثلاث سنوات، ثم تأجيله مرة أخرى لمدة سنة بموجب التعليمات الوزارية، نظراً لوجود آلاف الملفات العالقة لدى المصالح المعنية وعدم تقديم الكثير من الطلبات المعنية من طرف المواطن، للدليل على عدم تقبل هذا الأخير لقانون تسوية البناءات الفوضوية 08-15 إما لجهلهم أو لتخوفهم من هذا القانون، فإلى متى يظل تأجيل سريان هذا القانون؟.