

## مقدمة

### مقدمة:

إن موضوع البناء الفوضوي يعتبر من أهم مواضيع الساعة التي هي محل اهتمام المشرع و القضاة و الإدارة ، و هو نتيجة حتمية لعدم ضبط عملية البناء وفق أدوات تخطيطية مدروسة، فالبناء الفوضوي من الناحية القانونية هو ظاهرة تتواجد نتيجة مخالفة أحكام قانون البناء و التعمير ، و ذلك بالشروع في إنجاز الأشغال و البناء دون الحصول المسبق على رخصة البناء ، أو مخالفة قواعد رخصة البناء بعد الحصول عليها ، مما يترتب عنها عدم مطابقة الأشغال المنجزة مع المحطات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية ، و إستهلاك الآجال القانونية مع عدم إتمام أشغال البناء

فهي ظاهرة معقدة ومتعددة الجوانب تتميزها المدن الجزائرية و أغلب الأحياء على حد سواء، تكاثفت عدة عوامل لوجودها منها النزوح الريفي ، النمو الديمغرافي ، غياب الوعي و الثقافة العمرانية لدى المواطن و عدم فعالية الإطار القانوني و التنظيمي لعملية التهيئة والتعمير المطبق خلال السنوات الأولى للاستغلال ، فأضحت هذه الظاهرة تشوه النسيج العمراني للمدن و تهدد إستقرار المجال الحضري مع تراجع القيمة الجمالية للمحيط العمراني و القضاء على مساحات واسعة للأراضي الفلاحية بإكتساحها بالخرسانة و تلويثها بمواد البناء السامة .

إلا أنه مع نهاية التسعينات بدأ يظهر الاهتمام بمجال التهيئة و التعمير من طرف السلطات العمومية نتيجة التطور السياسي و الاقتصادي و إسترجاع مفهوم الملكية العقارية الخاصة ، فتحول دور الدولة من مُبرمج و مُستثمر و مُمول و مُنفذ إلى مجرد مُنظم و مُراقب من خلال وضع أدوات تخطيطية مُوجهة للعقلانية في شغل الأراضي لضمان التحكم في المجال العمراني على كافة المستويات سواء الوطنية أو الجهوية أو المحلية مع الأخذ بخصوصيات كل إقليم .

فجاء القانون رقم 90-29 بتاريخ 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير كلبنة أساسية للتسيير الاقتصادي للأراضي من خلال محاولة إيجاد إطار قانوني للتنظيم و التحكم في العمران الذي يأخذ بعين الاعتبار حماية البيئة و مواردها و ذلك بفرض عدة أحكام قانونية وقواعد هدفها التحكم في كل عمليات التهيئة و التعمير و مراقبة التوسعات العمرانية و منح دور أكبر للجماعات المحلية من خلال المبادرة في إعداد أدوات التهيئة و التعمير محلية .

و بعد وقوع فيضان الجزائر العاصمة في 2001 ، وزلزال 2003 إتضح وجود نقائص في التشريع و آليات الرقابة مما أدى إلى إعادة النظر في هذه الأخيرة من خلال إدراج البعد البيئي في التخطيط المحلي، فعرف قانون رقم 90-29، تعديل بموجب قانون رقم 04-05 الصادر بتاريخ 2004/08/14 ثم توالى التعديلات لهذا القانون و مراسيمه التنفيذية من خلال قانون خاص يضمن التنمية المستدامة للمدن بموجب القانون رقم 06-06 المؤرخ

## مقدمة

في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة بالإضافة إلى تعديل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بتحضير العقود و كيفيات تسليمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 25/01/2015.

وبعد محاولات عديدة للمشرع الجزائري حاول من خلالها فرض جملة من القيود و الضوابط التي تفرض رقابة من خلال مجموعة من الآليات القانونية ،الأمر الذي تطلب معه تحديد الأدوار و المسؤوليات لكل الفاعلين في هذا المجال.

فكان آخرها القانون رقم 08-15 بتاريخ 20/07/2008 المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها الذي جاء خصيصا لإعادة تنظيم عملية البناء غير المطابق و بث روح الشرعية فيه من خلال تحقيق مطابقته وفق إجراءات معينة و محددة لأجال معينة و محصورة في فترة سريانه ،حيث كان المشرع يهدف من خلال سن هذا القانون إلى إدخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية و القضائية بالتصرف ضمن إطار قانوني لوضع حد لفوضى العمران و كذا ترقية الإطار المبني .

حيث يأخذ موضوع البحث أهميته من خلال إبراز الضوابط و القيود المفروضة على تشييد البناءات ،إذ أن أي بناء في المحيط العمراني يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس و القواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع مضبوطة بقواعد تنظيمية ،و في ذات الإطار فإن أي توسع في التجمعات السكانية أو إنشاء المدن الجديدة يكون وفقا لمخططات تقنية تسهر على اعدادها الجهات الإدارية ،أهمها على المستوى المحلي " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" ، و " مخطط شغل الأراضي" ،تأتي بعد ذلك عملية البناء مع ما يتبعها من تراخيص و شهادات عن طريق القرارات التي تُصدرها الجهات الإدارية ،كل هذا بغرض إقامة عمران نظامي و مُخطط في إطار التنمية المستدامة و المحافظة على المحيط و عناصره الطبيعية و من أجل مكافحة البناء الفوضوي وما يُصاحبه من أخطار و كوارث وذلك من أجل تحسين الوجه الجمالي للمدن و التجمعات السكانية الحضرية .

و على غرار ذلك يأخذ الموضوع أهميته من خلال إبراز مكامن و منابع النقص في ظل الحالة التي يعرفها العمران في بلادنا و ما يشهده من بناء فوضوي مع وجود كل هذه الترسانة من القوانين الخاصة بتنظيم المجال، هذه الظاهرة التي تواجدت بشكل كبير خاصة في الفترة الأخيرة من خلال البناءات الغير متممة وكذا البناءات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة بشأنها بالإضافة إلى غياب سندات الملكية للعديد من البناءات و بالتالي غياب رخصة البناء و شهادة المطابقة .

## مقدمة

إن الخوض في هذا الموضوع نابع من عدة معايير ذاتية و جملة من العوامل الموضوعية التي دفعت لاختيار هذا الموضوع ،يمكن حصرها في النقاط التالية :

**أولاً:** رغبتنا الكبيرة في معرفة الأسباب الفعلية من الناحية القانونية لانتشار و تفشي ظاهرة البناءات الفوضوية ،هذه الأخيرة التي تتعلق بأهم الحقوق المكرسة من خلال الدساتير و القوانين و المتمثلة في الملكية العقارية الخاصة **ثانياً:** حداثه الإجراءات المُتخذة من طرف المشرع في سبيل تحقيق مطابقة البناءات وبالتالي معرفة الإشكاليات القانونية التي واجهت تطبيق هذا القانون خاصة أمام الكم الهائل للمخالفات .

**ثالثاً:** ارتباط الموضوع بمجال تخصصي كمهندس دولة في التعمير مما شجعني على التقصي و البحث حول هذه الظاهرة

ولانجاز هذا البحث تم الاطلاع على عينة من الأطروحات و الرسائل الجامعية كدراسات سابقة و المغزى المتوخي من توظيف هذه الدراسات بجميع أعمال البحث في أطر متكاملة انطلاقا من النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسات .

من بين هذه الدراسات التي تطرقت لهذا الموضوع :

أُطروحة الدكتوراه بعنوان "تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري" لطلبة (ديرم عايدة )، التي عالجت فيها ماهية البناء الغير مطابق و الوسائل و الإجراءات التي إعتمدها المشرع بموجب القانون 08-15 من أجل تسوية البناءات الغير مطابقة .

و كذا أُطروحة دكتوراه بعنوان "منازعات القرارات الفردية في مجال العمران" للطلبة عزري الزين ،حيث عالج فيها بالدراسة المنازعات التي تثور بخصوص القرارات الفردية المتمثلة في الرخص و الشهادات التي تمنحها الإدارة للأفراد في مجال العمران .

وكذا أُطروحة دكتوراه بعنوان "إستراتيجية البناء على ضوء قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري" للطلبة العربي باي يزيد خصصها لدراسة مدى إسهام المشرع الجزائري في تنظيم عملية البناء من خلال مختلف القرارات التنظيمية و الفردية ،بالإضافة إلى أطروحات أخرى منها: أطروحة ماجستير"الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي" للطلبة تواكشت كمال .

إذا في خضم المعطيات السالفة الذكر يمكن القول أن الهدف المراد بلوغه من هذه الدراسة يمكن إبرازه بإيجاز في السطور التالية :

**أولاً:** إبراز الوسائل القانونية الممنوحة للإدارة في مجال التهيئة و التعمير و مدى فعاليتها في الوقاية من البناءات الفوضوية و تنظيم و تحسين البناءات.

**ثانياً:** القيام بدراسة أغلبية النصوص الصادرة والمتعلقة بتسوية البناءات الفوضوية خاصة القانون رقم 08-15، و الإجراءات المستحدثة بموجب هذا القانون ومدى مساهمته في تنظيم عملية البناء .

ومن خلال كل ما تقدم تتضح إشكالية البحث و تبرز جوانبها التي ارتأينا بلورتها في التساؤل المحوري التالي :

### **إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في الوقاية من البناءات الفوضوية وتسوية البناءات غير مطابقة ؟.**

للوصول إلى النتائج الصحيحة و التحليل القانوني السليم تم الاعتماد على المنهج التحليلي للنصوص القانونية باعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي في الأفكار ،من خلال الانطلاق من معطيات أولية وُصولاً إلى نتائج تُستخلص عن طريق تحليل مجمل المواد القانونية المنظمة لمجال التهيئة و التعمير في الجزائر .

أما في ما يخص صعوبات البحث فكانت تتمثل في قلة المراجع المتخصصة إن لم أقل إنعدامها في موضوع التهيئة و التعمير ،بالإضافة إلى أنه موضوع مُتشعب و مفتوح من كل الجوانب فكان الأمر صعب جداً حصره في 60 صفحة ،غير أنه تم مُواجهة هذه الصعوبات على ضوء المعلومات المتوفرة ، وتم التوصل لوضع خطة تتكون من فصلين و يندرج تحت كل فصل مبحثين بحيث تم التناول في الفصل الأول: الآليات القانونية للوقاية من البناءات الفوضوية من خلال تناول القرارات التنظيمية المفروضة على عملية البناء في المبحث الأول، وفي المبحث الثاني : رخصة البناء كآلية رقابة لتنظيم عملية البناء ،أما الفصل الثاني فتم التطرق من خلاله إلى التسوية القانونية للبناءات الفوضوية، حيث تم التعرض في المبحث الأول إلى تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءات الفوضوية ،أما المبحث الثاني تناول تسوية البناءات الفوضوية عن طريق تحقيق مطابقتها .