

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

قسم : تسيير المدينة

معهد : تسيير التقنيات الحضرية



مذكرة تخرج مقدمة

لنيل شهادة الماستر أكاديمي من اعداد الطالب كبير عبد العزيز

تخصص: تسيير المدينة

عنوان المذكرة

**دور الجماعات الإقليمية في ترقية الإطار المبني
في ظل القانون 15/08
دراسة حالة مدينة أدرار**

لجنة المناقشة :

الأستاذ	برباريس ماجد	رئيسا	جامعة المسيلة
الأستاذة	أوذينة فاطمة الزهراء	مشرفا ومقرا	جامعة المسيلة
الأستاذ	غضبان النذير	ممتحنا	جامعة المسيلة

السنة الجامعية 2016/2017

الإهداء

اللهم يا مسهل الشديد، وملين الحـديد ومنجز الوعيد، اخرجني من حلق الضيق إلى أوسع الطريق، بك ادفع ما لا أطيق، ولا حول ولا قوة إلا بالله العلي العظيم

إلى من قال فيهما الرحمان (وبالوالدين إحساناً)

اللذان ينتظران بلهفة إنهاء هذا العمل أمي وأبي

إلى كل عائلتي

إلى كل أساتذة معهد GTU بالمسيلة

إلى الصديق العزيز عبد القادر عمراوي

إلى كل زملائي من طلبة GTU

إلى كل زملائي وزميلاتي وموظفي المصلحة التقنية

إلى كل طالب علم

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع.



شكر و عرفان

الحمد لله وحده والشكر له سبحانه، على نعمه التي لا تعد ولا تحصى
بأن تفضل علي بالتوفيق لإنجاز هذا العمل المتواضع، وأصلي وأسلم
على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

يشرفني أن أتوجه بالشكر الجزيل إلى الأساتذة أوزينة فاطمة الزهراء
على قبولها الإشراف على هذا العمل، وعلى كل ما قدمته لي من مساعدة
في انجازه

كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى الأساتذة أوزينة فاتح، ودحدوح جمال
على تشجيعهم لي لمواصلة طلب العلم
كما أتوجه بالشكر إلى السيد رئيس القسم وإدارة المعهد على تسهيل
وتذليل الصعوبات والمساعدة والتوجيه.

واشكر كذلك رئيس بلدية أدرار على الترخيص لي لمتابعة الدراسة
وكل من ساعدني من قريب أو بعيد على إنجاز هذا العمل.



الفهرسة

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
03	1-الإشكالية
03	2-تو الفرضيات
04	3-أهمية الموضوع
04	4-أهداف الدراسة
04	5-مبررات اختيار الموضوع
05	6-منهجية البحث والأدوات المستعملة
06	7- هيكلية البحث
	الفصل الأول : مفاهيم عامة
07	1-مقدمة
07	2-تعريف بعض المصطلحات الواردة في قوانين التهيئة والتعمير :
10	3- مفهوم البناء الفوضوي أو اللاشعري :
10	1.3-تعريف البناء الفوضوي
10	2.3-خصائص البناء الفوضوي
10	3.3-أنواع البناء الفوضوي:
14	4-أسباب ظهور البنايات الفوضوية (المعنية بالتسوية):
15	5-الخاتمة
	الفصل الثاني: ماهية وآلية تحقيق المطابقة
16	1-مقدمة
16	2-مفهوم تحقيق المطابقة
16	1. 2. تعريف شهادة المطابقة
17	2. 2. خصائص شهادة المطابقة
17	3-تحقيق المطابقة الإنجاز وخصائصها
17	1. 3. تعريف تحقيق مطابقة الإنجاز
18	2. 3. خصائص تحقيق المطابقة
20	4-مبادئ آلية تحقيق المطابقة
21	5-مجال وأهداف تحقيق المطابقة

الفهرسة

21	5. 1. مجال تحقيق المطابقة
21	5. 2. نطاق تطبيق شهادة المطابقة
22	5. 2. 1. النطاق الموضوعي لشهادة المطابقة
23	5. 2. 2. النطاق المكاني لشهادة المطابقة
26	6- نطاق تطبيق تحقيق مطابقة الانجاز
26	6. 1. تطبيق اجراء تحقيق مطابقة الانجاز على البنائات المشيدة قبل 2008/08/03
27	6. 2. طبقه على الأراضى المشيد عليها البناء ومدى قابليتها للتعمير والبناء
30	6. 3. تحقيق المطابقة وتطابق البناء مع قواعد البناء والتعمير المطبقة في القطعة الأرضية
30	7- أهداف تحقيق المطابقة :
32	الخاتمة
	الفصل الثالث اجراءات تحقيق المطابقة وآثارها
33	1-مقدمة
33	2-إجراءات تحقيق المطابقة
34	2. 1. التصريح بطلب تحقيق المطابقة
35	2. 2. الملف الواجب تقديمه عند طلب تحقيق المطابقة
39	2. 3. دراسة طلب تحقيق المطابقة .
39	2. 3. 1. دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدية
40	2. 3. 2. دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير .
41	2. 3. 3. البت في طلب تحقيق المطابقة
43	3. 1. آثار بت اللجنة في طلب تحقيق المطابقة.
43	3. 1. 1. حالة قبول اللجنة طلب تحقيق المطابقة
48	3. 1. 2. حالة تحفظ اللجنة في طلب تحقيق المطابقة.
49	3. 1. 3. حالة رفض اللجنة طلب تحقيق المطابقة.
50	3. 1. 4. آثار تتعلق باتخاذ اجراءات بخصوص البنائة الذي رفض تحقيق مطابقتها

الفهرسة

52	4-آثار تحقيق المطابقة على جرائم التعمير المرتكبة قبل 2008/08/03:
53	5- مخطط مراحل تحقيق المطابقة في اطار القانون 15/08
54	6-المخالفات
55	7-الخاتمة
	الفصل الرابع : دور الجماعات الإقليمية بأدرار في تطبيق القانون 15/08 دراسة حالة مدينة أدرار
56	1-مقدمة
56	2-مفهوم الجماعات الإقليمية
56	أ-البلدية
56	ب-الولاية
56	3-تطبيق قواعد التعمير في ظل قانون البلدية والولاية
59	4-النصوص المطبقة للقانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها واثارها
61	دراسة حالة مدينة أدرار
61	1-الدراسة التحليلية للمدينة
61	1. 1. تقديم ولاية ومدينة ادرار
62	مخطط الموقع
63	1. 2. الدراسة الطبيعية
63	1. 3. الدراسة السكانية والسكنية
66	1. 4. مراحل التطور التاريخية لمدينة ادرار
68	1. 5. مخطط يمثل مراحل واتجاهات توسع المدينة
69	2-حصيلة نشاط البلدية منذ صدور القانون 08-15 الى غاية 2016/07/04
72	3-خاتمة
	4-الملاحق
	5- قائمة المراجع

فهرس الصور

الرقم	عنوان الصورة	الصفحة
01 و 02	السكن غير المخطط	11
03	سكن عفوي صلب	11
04	سكن عفوي هش	11
05 و 06	سكن ذاتي تلقائي	12
07 و 08	السكن الذي يتم بدون أوراق قانونية رسمية	12
09 و 10	السكن الناقص التجهيز	13
11 و 12	مراكز العبور	13
13	سكن على ملك خاص في حالة جيدة	67
14	سكن على ملك للدولة في حالة جيدة	67
15 و 16	سكن في حالة متوسطة	68
17 و 18	سكن في حالة هشة	68

فهرس التماثل البيانية

01	تمثيل بياني لتطور السكاني والسكاني لمدينة أدرار	66
02	تمثيل بياني لأنواع السكنات وحالة البناءات بمدينة أدرار	67
03	تمثيل بياني يمثل الحالة الرديئة لسكنات مدينة أدرار	67
04	تمثيل بياني يمثل الطبيعة العقارية لمدينة أدرار	69
05	تمثيل بياني لسرعة الرياح لسنة 2016.	64
06	تمثيل بياني لكمية التساقط لسنة 2016	65

فهرس الجداول

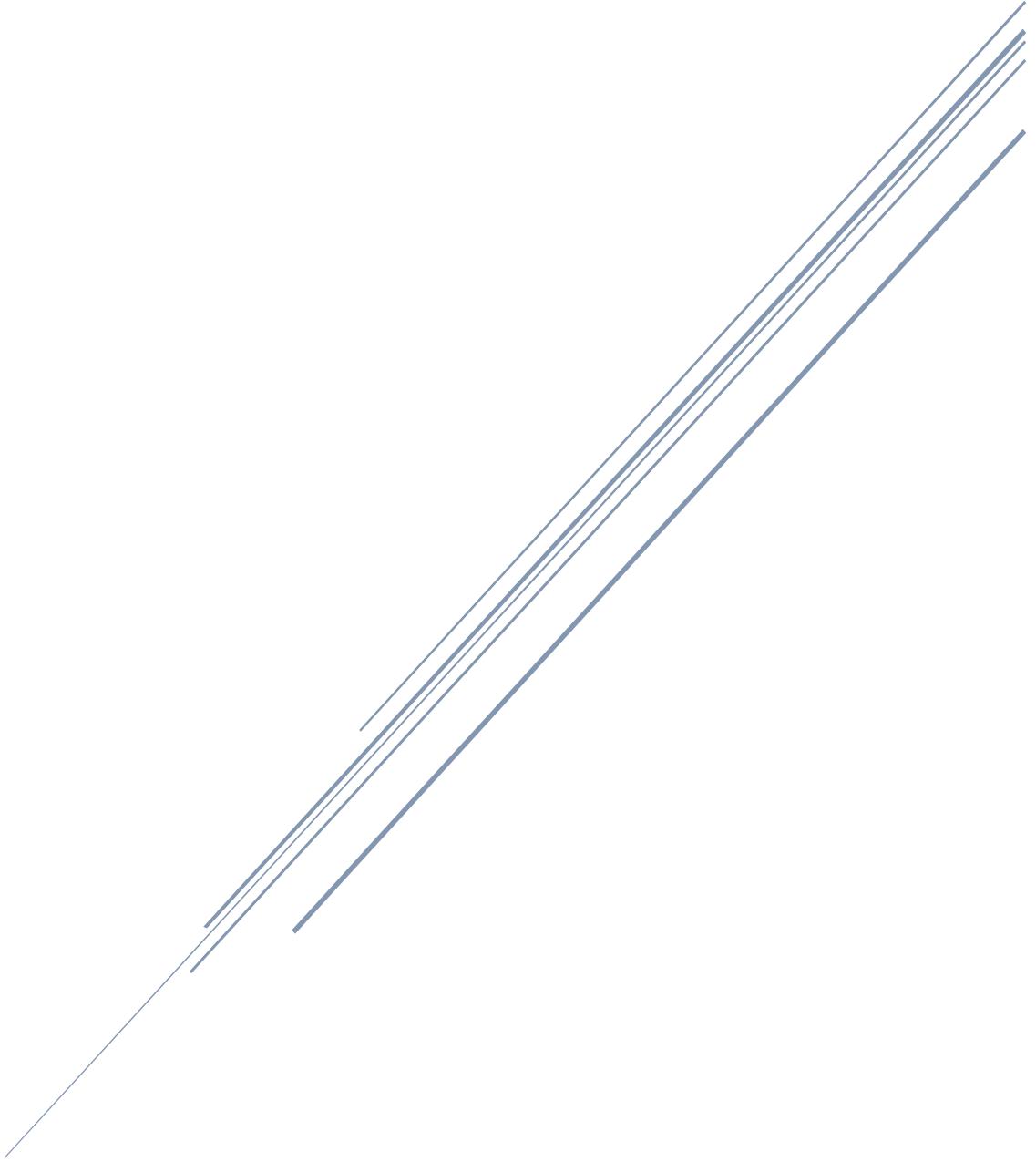
الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	جدول يوضح مخالفات العمران	52 و 53
02	جدول رقم(02): يمثل بطاقة تعريفية لكل من الولاية والمدينة.	60
03	جدول رقم(03): يوضح نمو السكان والسكن لمدينة أدرار	61
04	جدول رقم(04): جدول يوضح الحالة الفيزيائية للسكن بمدينة أدرار	62
05	جدول رقم (05): الطبيعة العقارية للمساكن بمدينة أدرار	64
06	جدول يمثل حصيلة نشاط بلدية أدرار منذ صدور القانون 08-15 الى غاية 2016/07/04	67

فهرس المخططات

الصفحة	عنوان المخطط	الرقم
	مخطط مراحل تحقيق المطابقة في اطار القانون 15/08	01

الفصل الأول

مفاهيم عامة



1. مقدمة

2. تعريف بعض المصطلحات الواردة في قوانين التهيئة والتعمير

قبل التطرق إلى مفهوم البناء الفوضوي، وجب علينا تقديم بعض المصطلحات الصادرة في الجزائر بدءاً من قانون 29/90 إلى غاية آخر قانون:

- **البناء:** كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التقليدي، والإنتاج الفلاحي أو الخدمات. تدخل كل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار هذا التعريف.
- **الشغل:** كل استعمال أو استغلال لبناية طبقاً للوجهة المخصصة لها.
- **رخصة إتمام الانجاز:** هي وثيقة تعميم ضرورية لإتمام انجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها.
- **المساحة المبنية:** هي مساحة الأرض المبنية تضاف إليها مسالك الدخول ومساحات التبعية الخارجية.
- **التهيئة:** هي أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وانجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج...
- **التعمير:** مجموعة من الإجراءات التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التي تساعد على تطوير المجتمعات بشكل منسجم وعقلاني وإنساني.
- **ال عمران:** علم تنظيم الفضاء يشمل جانبيين أحدهما نظري والآخر تطبيقي، فهو فن تهيئة وتنظيم التجمعات الحضرية، بمعنى أدق هو فن ترتيب الفضاء الحضري أو الريفي من بناءات سكنية وأماكن العمل وأماكن الترفيه، وشبكات النقل... إلخ من أجل ضمان السير الحسن لهذا الفضاء.
- **الشبكات:** طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتها وشبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد الحرائق وقنوات التطهير وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنايات.

- الاستغلال: ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعة التقليدية.
- إتمام إنجاز البناء: الانجاز التام للهياكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها.
- الإطار المبني: مجموعة بنايات ومساحات خارجية عمومية منظمة طبقاً لأحكام أدوات التعمير.
- إتمام الغلاف الخارجي للبناء: الإنجاز الكلي للواجهات الرئيسية والجانبية، وتهيئة مرافقها.
- الواجهة: تعتبر الوجه الخارجي للعمارة أو الأوجه التي نراها عادة من الخارج (الواجهة الرئيسية، الواجهة الخلفية، الواجهة الجانبية) ويعتبر كل وجه للبناء واجهة وفقاً لأهمية امتداده ووظيفته وطابعه الزخرفي الخاص.
- الواجهة الرئيسية: هي الوجه الذي يحتوي على منفذ رئيسي (واجهة تطل على شارع، على فناء، على عكس واجهة تطل على حديقة).
- الواجهة الخلفية: الواجهة المعاكسة للواجهة الرئيسية، المظلة عادة على الحديقة والفناء.
- الواجهة الجانبية أو الجناح: واجهة الجناح على شكل زاوية أو عن بعد من واجهة هيكل العمارة الرئيسية
- شهادة إتمام الغلاف الخارجي أو الواجهات: هي وثيقة تسلم إثر إتمام اشغال الواجهات الرئيسية والجانبية للبناء وبذلك التأكيد لصاحب الملكية حق اعداد أو تجديد كل ايجار للبناء و/أو سجل تجاري للقيام بأي نشاط تجاري.
- المظهر الجمالي: انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناء بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.
- مجموعة سكنية: مجموعة من السكنات والبنيات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة أو عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية.

- **تحقيق المطابقة:** الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بعد، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير .
- **التجزئة:** القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية قارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير .
- **الهندسة المعمارية:** التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء، كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها .وتعد نوعية البنايات وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة.
- **صاحب المشروع:** كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز بناءً ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو حائزا على حقوق البناء.
- **صاحب المشروع المنتدب:** كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع للقيام ببناء ما أو تحويله.
- **صاحب العمل في الهندسة المعمارية:** كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور انجاز البناء ومتابعته، وتحدد العلاقة بموجب عقد يبرم بينهما.
- **المهندس الخبير العقاري:** كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية وباسمه الشخصي وتحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية، فيتولى المهندس الخبير العقاري بوضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديداتها ووضع معالم حدودها، وبإمكانه تقييمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية وهذا دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية .كما يمارس وينجز هذه الدراسات والرسوم في إطار عمليات التهيئة العقارية.

- **التدخل:** قيام الدولة أو السلطة أو الحاكم أو من يمثله بالتدخل من خلال أنظمة كأن يصدر قانونا يمنع الناس من التناول في بنائهم عن طابقيين.

3. مفهوم البناء الفوضوي أو اللاشعري

1.3. تعريف البناء الفوضوي

نظرًا لما تضمنته كلمة البناء الفوضوي من سمات سيئة فقد برزت عدة مصطلحات للمفهوم من بينها المنطقة المتخلفة أو المنطقة القصدية أو المناطق المتدهورة. ويعتبر مصطلح البناء الفوضوي أكثر شمولاً مبدئياً كما أنه يحمل في طياته مقاربة من جانب القانون أو الوضعية القانونية لهذا السكن، ويشير معنى البناء الفوضوي في بعض الدراسات التي تناولت مشاكل المدينة إلى تواصل عدة مساكن، وتتكون من طابق واحد أو أرضية مكونة أحياء أزقة ملتوية وتعتمد في نموها على التوسع والانتشار باستحواذها على المساحات الهامة في المدينة.

كما عرفه عبد الرحيم حفيان (1) بأنه "التجمعات السكانية التي تتميز بعدم شرعية الاستغلال للأراضي وكذلك عدم عقلانية البناء"، وهذا الشكل من البناء أخذ تزايد مؤخرًا. بالإضافة إلى مصطلح آخر وهو البناء المخالف للقانون حيث يأخذ هذا المصطلح بالمعيار القانون لتحديد طبيعة البناء، ويقصد بالقانون أو الإجراءات في هذا الإطار جملة القوانين المتصلة بالبناء والتعمير التي تفرض شروطًا يجب مراعاتها

2.3. 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 نظرًا لتجانس وتباين الظروف الاجتماعية والاقتصادية الممهدة لظهور مثل هذا العمران.

3.3. أنواع البناء الفوضوي

هناك عدة أنواع تندرج 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 و البناء والسكن (DUCH).



صورة رقم 01 و 02 السكن غير المخطط

- 2- **السكن العشوائي:** يضم نوعين من البناء:
أ-سكن عفوي هش: يطلق عليه اسم البناء القصديري: فهو سكن يبني بمواد بسيطة كبقايا الخشب، صفائح من الحديد.
ب-سكن عفوي صلب: يتم بناء هذا النوع من السكن بمواد ملائمة وبالأحرى لائحة من الجانب الفيزيائي، فهي مشابهة ومطابقة نوعا ما للبنائيات القانونية، لكن تبقى عفوية لانعدام تجمع المرافق الأساسية، ومقارنة مع السكن القصديري فهي تمثل مساكن محدودة الراحة.



صورة رقم 04 : سكن عفوي هش



صورة رقم 03 : سكن عفوي صلب

3- السكن الذاتي التلقائي: ليكن اعتبار هذا النوع من السكن من أنواع 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 05 و 06 : سكن ذاتي تلقائي

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



صورة رقم 07 و 08 : السكن الذي يتم بدون أوراق قانونية رسمية

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



صورة رقم 09 و 10 : السكن الناقص التجهيز

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



صورة رقم 11 و 12 : مراكز العبور

4. أسباب ظهور البناءات الفوضوية (المعنية بالتسوية):

❖ أولا : أسباب قانونية :

أ- قانون الثورة الزراعية: هذه الفترة تبدأ من تاريخ صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية رقم 71-173 المؤرخ في 08/11/1971 وهو الأمر الذي أحدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية حيث ألغى جميع القوانين والأنظمة السابقة.

ب- قانون المستثمرات الفلاحية 87-19 المؤرخ في 08/12/1987: جاء ليبيّن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في إطار القانون 84-16 المتعلق بالأملاك الوطنية الذي كان ساري المفعول آنذاك، وفي ظل دستور 1976 تضمن عدة ثغرات قانونية، حيث أتاح هذا القانون لكل شخص جزائري الجنسية أن يملك أرضا تابعة للأملاك العامة إن قام باستصلاحها ضمن آجال محددة والمقدرة ب 5 سنوات مع إمكانية تمديد المهلة إذا واجه المستصلح ظروف أو قوة قاهرة حالت دون بلوغ غايات الاستصلاح.

ت- قانون التهيئة والتعمير 90-29 مؤرخ في 01/12/1990: جاء هذا القانون مبينا ومحاولا سد الثغرات القانونية التي تضمنها القانون 82-02 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، حيث هذا الأخير كان يعتبر سكوت الإدارة عن البث في تسليم رخصة البناء خلال مدة 60 يوما المحددة قانونا يعتبر بمثابة قبول ضمني يمنح الرخصة وبالتالي أثار الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة هي نفسها الآثار التي أنتجتها رخصة صريحة وقد سهل المشرع ذلك بتقديم عقد عرفي وهذا مما قلل من ضرورة الحصول على رخصة من الناحية الواقعية وأدى إلى العزوف عن طلبها من قبل المواطن.

❖ ثانيا : أسباب سياسية :

وتتمثل في عدم وجود أجهزة كافية تتوفر على الوسائل الكفيلة بتحسين طرق تسيير ومراقبة التوجه والنمو العمراني وكذا التأخيرات المسجلة على مستوى تسيير المجال الذي لا يتماشى مع الحركة العمرانية والحركة الاقتصادية وكذلك العجز في التحكم بالعقار وضبط توجهات استغلاله وذلك بتطبيق قوانين التعمير تطبيقا محكما واحترام معاييرها.

❖ ثالثا : أسباب اقتصادية واجتماعية :

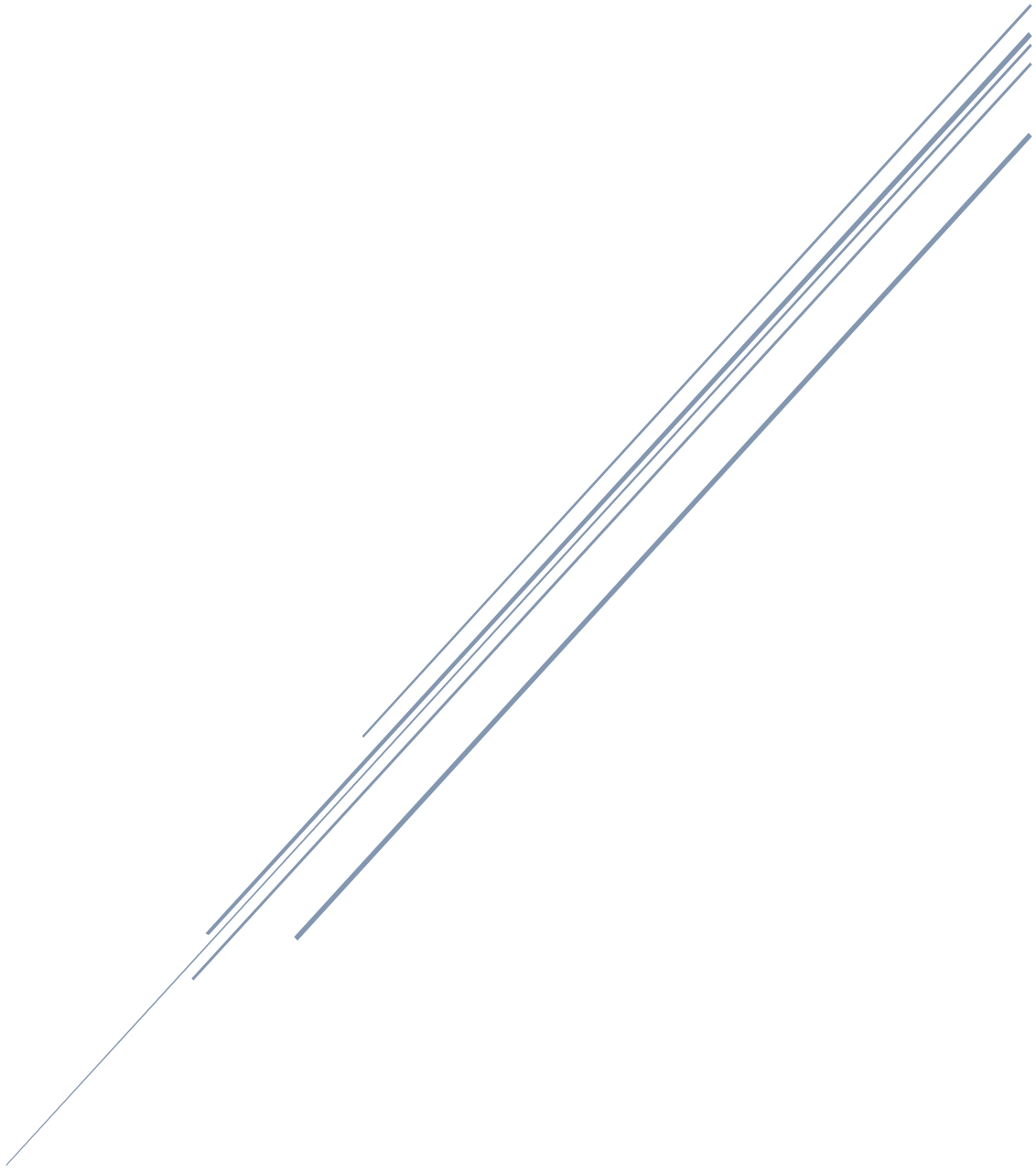
إن لاتساع الأعمال التجارية وتنوعها وظهور الصناعة والمصانع داخل المناطق السكنية والضغط الهائل للسكان في المدن قد أدى إلى ارتفاع قيمة الأرض التي تحتاجها الأنشطة الصناعية الجديدة من جهة مع بقاء الأجور التي يتقاضاها العمال البسطاء منخفضة من جهة أخرى، هذا ما دفع بالفئة الأخيرة للإقامة في المناطق السكنية المهملة مجبرين في العيش فيها، في هذا النوع من السكنات يتبين لنا أن معظم الأحياء تكاد تسمى بحي العائلة كذا...مثل حي عائلة عاشور، حي عائلة... الخ نسبة لمالك الأرض.

5. الخاتمة

لقد شهدت الجزائر زيادة مستمرة في معدلات النمو الحضري بسبب التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي كانت تمر بها، كما انها أثناء المرحلة الاستعمارية كانت تشهد نمو بطيئا نتيجة الحروب وسوء المعيشة، أما مرحلة ما بعد الاستقلال شهدت انفجارا سكانيا كبيرا نتيجة لارتفاع نسبة النمو الديمغرافي بسبب تحسن ظروف المعيشة والعشرية السوداء، مما أدى إلى تضاعف سكان المدينة، حيث ازداد عدد المهاجرين من الريف نحو المدينة بحثا عن العمل ومستوى أفضل.

الفصل الثاني

ماهية وآلية تحقيق المطابقة



1. مقدمة

تعتبر آلية المطابقة أداة من أدوات التعمير والبناء، يراد منها المحافظة على العقار من الاستيلاء، وكذا المحافظة على الطابع العمراني للمدينة.

والمطابقة في إطار القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نعني بها الحصول على رخصة شغل الأماكن، فهي تقوم مقام رخصة البناء، على عكس تحقيق مطابقة الإنجاز في إطار القانون 15/08 التي تعتبر أسلوباً لتسوية وضعية البناء غير الشرعي وهذا بالنظر إلى سند الملكية العقارية للوعاء، وسند الوضعية العمرانية للبناء.

ومن هنا سوف نقوم بدراسة آلية تحقيق مطابقة الإنجاز وشهادة المطابقة في هذا الفصل مبرزين مفهومهما وخصائصهما ومبادئ كل منهما:

2. مفهوم تحقيق المطابقة

مما سبق الإشارة إليه، هناك طريقتين لضبط قواعد البناء في التشريع الجزائري، هما شهادة المطابقة وفقاً لما جاء في قانون التهيئة والتعمير، وإجراء تحقيق مطابقة الإنجاز وفقاً لقواعد مطابقة البناء وتمام إنجازها.

1.2. تعريف شهادة المطابقة

شهادة المطابقة هي أداة من أدوات التهيئة والتعمير للمحافظة على النسق العمراني في الجزائر، وفي الوقت نفسه وثيقة إدارية تمنح للمواطن بعد إنجاز البناء. بالرجوع إلى القانون 29/90 (1) فإنه لم يتضمن تعريف شهادة المطابقة، واكتفى بإجراءات منحها. ويمكن تعريفها كما يلي: " وثيقة إدارية يطلبها

1 - المادة 75 من القانون 29/90 ، المؤرخ في 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج.ر عدد 51

المواطن من الجهات المختصة - رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي - حسب الحالة، وهذا عند الانتهاء من البناء، من أجل إثبات مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء المسلمة " وعليه فإن هذه الشهادة تعتبر حوصلة القيام بالبناء، وهي عبارة عن وسيلة مراقبة عمرانية تساعد في المحافظة على الطابع العمراني وجماله، والحد من البنايات العشوائية أو غير المرخص بها وهي كذلك بمثابة ترخيص للسكن في البناية المشيدة لاستغلالها.

2.2. خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة في كونها رخصة تسلم عند الانتهاء من الأشغال، فهي تعادل رخصة شغل الأماكن، أي السكن واستقبال الجمهور. كما تتميز بأنها مرتبطة برخصة البناء، فالعلاقة تكاملية بينها وبين رخصة البناء؛ أما من حيث إجراءاتها فهي بالسلطة وهو ما سنتعرض إليه في الفصل الثاني.

3. تحقيق مطابقة الإنجاز وخصائصها

1.3. تعريف تحقيق مطابقة الإنجاز

ورد مصطلح إجراء تحقيق مطابقة الإنجاز في نص القانون 15/08 السابق الذكر، وقد عرفته المادة الثانية (02) منه كما يلي: "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية منتهية أو غير منتهية ن بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير ". كما عرفه عبد الرحيم حفيان (1) بأنه " التجمعات السكانية التي تتميز بعدم شرعية الاستغلال للأراضي وكذلك عدم عقلانية البناء"، وهذا الشكل من البناء أخذ تزايد مؤخرا.

والمشرع يرى بأن إمكانية تسوية البناء المنجز دون رخصة بناء مقبولة بشكل مسبق، موقوف على مدى تطابق وضعية البناء مع قواعد استعمال الأراضي من جهة، وقوانين التعمير من جهة أخرى، ودون أن تمتد آثار تلك التسوية إلى إعفاء المخالف من العقوبات.

وقد برر المشرع موقفه هذا على أساس أن مجال رخصة البناء يتمثل في فرض رقابة قواعد استعمال الأرض الواجبة على مشروع البناء " (2)، فالحق في البناء متعلق بملكية الأرض (3).

2.3. خصائص تحقيق المطابقة

ان تحقيق مطابقة الانجاز بالرغم من كونه اقتباس من المرسوم 212/85 والتعليم الوزارية رقم 1985/08/13 المتعلقين بمعالجة البناء غير المشروع، ونذكر من هذه الاقتباسات ما يلي: كيفية تحديد معايير التسوية المذكورة بالمادة 18، أو عند تحديد البنائات المقصاة من اجراء تحقيق المطابقة المذكورة بالمادة 135 من القانون 15/08، وكذلك عملية البت في تحقيق المطابقة للجنة الدائرة واستبعاد البلدية (4). تتم دراسة طلب تحقيق مطابقة الانجاز وفقا لدراسة ملف رخصة البناء في الحالة العادية (5)، وهذا ما نلاحظه في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 (6) التي تنص على: «تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير».

² – Henri jacquot ,François Priet, Droit de l'urbanisme ,3^{eme} Edition 2000 ,Daloz ,Delta ,P589

³ –المادة 1/50 من القانون 29/90 السالف الذكر

⁴ –مداولات المجلس الشعبي الوطني، ج.ر عدد 66 المؤرخ في 19/05/2008، ص 33

⁵ –المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة،

وشهادة التقسيم، ورخصة البناء و شهادة المطابقة، ورخصة الهدم و تسليم ذلك المعدل و المتمم، ج.ر عدد 26

⁶ – المرسوم التنفيذي المؤرخ في 02/05/2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائات، الجريدة الرسمية عدد 27

كما أن تحقيق مطابقة الانجاز هو أسلوب شامل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء، والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي، ولكن ذلك يطرح إشكالا عند معالجة طلب تسوية الوعاء العقاري، ذلك أن وزارة السكن والعمران لما تقدمت بمشروع القانون لم تشارك معها وزارة المالية⁽⁷⁾؛ مما أوجد صعوبة في وضع النصوص التطبيقية المبينة لكيفية تسوية وضعية الملكية العقارية لوعاء البناء غير الشرعية⁽⁸⁾؛ وتم الاقتصار على النصوص التي تبين كيفية تسوية وضعية البناء، والمتمثلة في:

* المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

* المرسوم التنفيذي 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلي لجنتي الدائرة والطن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما.

* المرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرهما.

* القرار المؤرخ في 2009/07/23 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات.

* المرسوم التنفيذي رقم 275/09 المؤرخ في 2009/08/30 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير.

* التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 تتضمن تبسيط كيفيات إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

⁷-الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني، مرجع سابق، ص 03

⁸-جريدة النصر، مقال بعنوان : ايداع 30 الف ملف عبر بلديات الوطن لطلب شهادة مطابقة البناءات ، ليوم 2012/11/30

كما تتميز أحكام تحقيق مطابقة الانجاز للبنىات غير الشرعية حسب القانون 15/08 بأنها إجراءات استثنائية و مؤقتة، جاءت لمواجهة وضع استثنائي، ويستمر العمل بها لمدة 05 سنوات فقط ابتداءً من تاريخ نشر القانون ، على عكس شهادة المطابقة التي لم يتم تحديد مدة زمنية معينة لانتهائها فهي دائمة؛ وتكتسي طابعاً إلزامياً رغم أنها متوقفة على رغبة و طلب حائز البناء ، وهي إلزامية لأنه " يفرض على مالكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض في الآجال المسطرة للتسوية وإلا تقرر معاقبتهم بالغرامة و هدم البناء" (9). بينما نجد شهادة المطابقة تتعلق بتسوية وضعية البناء لا غير.

4. مبادئ آلية تحقيق المطابقة:

يمكن أن نلخص المبادئ التي تقوم عليها آليتي تحقيق المطابقة فيما يلي:

- منع انشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- منع تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة.
- منع القيام بتشبيد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانوناً، إذ أن رخصة البناء تصبح غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في اجل سنة ابتداءً من تاريخ تسليمها (10)
- يعد إلزامياً إتمام أشغال انجاز بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

⁹-المادة 38 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/06/2008 يحدد قواعد مطابقة البنىات و إتمام انجازها، ج.ر. عدد 44 .

10-أوقلولي /أولد رابح صافية ،رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ،دون سنة ، جامعة مولود معمري تيزي

وزو ، متاح على الموقع: <http://www.website-unavailable.com>

- إمكانية تسليم رخصة البناء قصد انجاز بناية أو عدة بنايات في شكل حصة أو عدة حصص وفي هذه الحالة يمكن تسليم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة.
- منع المضاربة في العقار، وذلك عن طريق منع إمكانية البيع بالنسبة لبعض العقارات إلا بعد مرور مدة زمنية محددة، وبعد إتمام انجازها وتحقيق مطابقتها.

5. مجال وأهداف تحقيق المطابقة

يطبق اجراء تحقيق المطابقة على الأراضي المبنية، وقد حدد القانون مجال تطبيق آليات احترام قواعد البناء، وكذلك أهداف ذلك، ومن خلال هذا المبحث سوف نقوم بتبيان مجال وأهداف تحقيق المطابقة:

1.5. مجال تحقيق المطابقة

من خلال نص المادة 56 من المرسوم التنفيذي 176/91 فان شهادة المطابقة تطبق على البنايات المخصصة لوظائف اجتماعية وتربوية والخدمات الصناعية والتجارية، والمؤسسات ذات الاستعمال الخطر الغير الملائم او غير الصحي؛ ومن هنا يمكن القول بان نطاق تطبيق شهادة المطابقة هو نطاق تطبيق رخصة البناء.

2.5. نطاق تطبيق شهادة المطابقة

ان نطاق تطبيق تحقيق مطابقة الانجاز حدده القانون 15/08 ضمن المادة 15 و16 منه. ويمكن دراسة مجال تطبيق شهادة المطابقة على مستويين الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص، والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه، وهو ما نوضحه كما يلي:

1.2.5. النطاق الموضوعي لشهادة المطابقة

ونعني به كما ذكرنا - تحديد مجال تطبيق شهادة المطابقة من حيث موضوع هذه الرخصة أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعليته أو تعديله ، أو غيرها⁽¹¹⁾ ، وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون التعمير و البناء ، وقد نص المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخصة البناء - القانون رقم 82/02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي⁽¹²⁾ - على ذلك ، محدداً أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري و بالتالي الزامية طلب شهادة المطابقة عند الانتهاء من بنائها ، وهي كما ورد ذكرها بالمادة الثانية من هذا القانون:

-بناء محل أيا كان تخصيصه.

-أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية.

-الزيادات في العلو.

-الأشغال التي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي.

-وبما أن هذا القانون قد ألغي العمل به بموجب القانون رقم 29/ 90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، فإن هذا الأخير قد حدد أيضا الأعمال التي تستلزم رخصة بناء كما جاء ذكرها في المادة 52 منه:

-كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.

-كل تمديد لبنايات موجودة.

-كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة.

-يمكن حصر أعمال البناء - ومن خلال نص الفقرة الأولى من نص المادة 52 من 29/ 90 التي تستلزم رخصة إدارية في:

-إنشاء المباني.

¹¹-عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الانسانية ، جامعة محمد خضير بسكرة ، العدد الثامن ، جوان 2005 ، ص 06

¹²- ج.ر عدد 06 المؤرخة في 09/02/1982

-تمديد البناءات الموجودة.

-تعلية الحيطان أو تغيير الواجهة المفضية على الساحة العمومية.

-تدعيم المباني.

2.2.5. النطاق المكاني لشهادة المطابقة

إن النطاق المكاني لشهادة المطابقة هو النطاق المكاني لرخصة البناء، ويمكن تبيان ذلك بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء، أين لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء، إلا في القانون الملغى⁽¹³⁾؛ وهي:

- المساحات الحضرية ومناطق التوسيع في: مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسيع.

- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.

- المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيأة.

- المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية.

وقد استثنى من هذه المناطق أماكن أخرى فلا تكون رخصة البناء إلزامية فيها، وهي ما أورده في المادة الرابعة من القانون المذكور أعلاه وهي:

- عدد القانون 02/82 النطاق المكاني لرخصة البناء طبقا لنص المادة 03 منه¹³

- المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز لبلديات ماعدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 1 من المادة 03 من هذا القانون.
- بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائيات المدنية المصنفة.
- بالنسبة لأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية التزويد بمياه الشرب، صرف المياه.
- فيما يخص البنائيات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الاستراتيجية.
- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.
- ورغم هذه الاستثناءات التي لم يخضعها المشرع سوى لتصريحات بالأشغال⁽¹⁴⁾، فإنه يعود مرة أخرى⁽¹⁵⁾ ليجعل من رخص البناء إلزامية في كل عملية بناء مهما كان موقعها إذا تعلق الأمر بما يلي:
 - المنشآت الصناعية.
 - النقل المدني والبري والجوي والبحري.
 - المنشآت المدنية للمواصلات والرصد الجوي والبث التلفزيوني.

¹⁴ - وهو ما كان واضحا بموجب المادة (2) من قانون 82/02 الملغى بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث جاء فيها: "لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصاً، طبيعياً أو اعتبارياً أن يقوم..".

¹⁵ د. السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم، بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث احكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002، ص 163

- إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية
 - إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها.
 - إنتاج المياه ومعالجتها.
 - تصفية المياه المستعملة وصرفها.
 - معالجة النفايات الصناعية وحرقها.
 - معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها.
 - منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية.
 - كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع.
 - كل بناء يزيد عدد المساكن المجمعة فيه على العشرة.
- ويبدو أن إلزامية الرخصة في الأعمال الأخيرة لأهميتها من جهة، ومدى تأثيرها في الأشخاص أي خطورتها عليهم وعلى البيئة التي يتواجدون وأماكن هذه المباني، وإذا كان هذا التفصيل للمشروع بموجب قانون ألغي، فإنه بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء⁽¹⁶⁾ إلا بموجب نص المادة 53 من قانون 29/90 حيث استثنى فقط البنايات التي تحتمل بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء⁽¹⁷⁾.

¹⁶ - سماعين شامة ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، مذكرة ماجستير فرع عقود ومسؤولية ،كلية الحقوق ،الجزائر ، 1998-1999 ، ص 187

¹⁷ -آسيا جورو ، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير فرع عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، 2003-2004 ، ص 107.

وفي رأيي، فإن ذلك يعتبر تداركا من المشرع العمراني حينما قلص من تلك الاستثناءات وأصبحت إلزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي.

6. نطاق تطبيق تحقيق مطابقة الانجاز

1.6. تطبيق اجراء تحقيق مطابقة الانجاز على البنايات المشيدة قبل 2008/08/03

يشمل إجراء تحقيق مطابقة الانجاز جميع البنايات وأعمال البناء الخاضعة لنطاق رخصة البناء التي انتهت بها الأشغال أو ما زالت في طور الانجاز قبل تاريخ نشر قانون تحقيق مطابقة البنايات واتمام انجازها بالجريدة الرسمية⁽¹⁸⁾، وهذا سواء كانت البناية متحصلة على رخصة البناء دون التزام صاحب البناء بها أو اثبات مطابقتها للأشغال، أو انه لم يتحصل على رخصة اصلاً⁽¹⁹⁾.

وأحكام هذا القانون تسري بأثر رجعي، فتطبق على كل حالات البناء التي تم انجازها قبل نشر القانون حتى ولو كانت في ظل قوانين سابقة⁽²⁰⁾، فقد تم النص صراحة على رجعية القانون⁽²¹⁾ لتدارك العجز الذي انتاب قانون التعمير من حيث مواكبة التطور والتكيف مع مختلف القوانين⁽²²⁾ الصادرة بعد قانون التهيئة والتعمير في 1991/12/01.

18- القانون 15/08 السابق الذكر

19 - المادة 15 من القانون 15/08 ، تدخل هذه الحالة ضمن حالات عدم احترام قواعد البناء

20 - منها الحالات المعفاة من رخصة البناء التي نشأت في ظل الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض و القانون 02/82 السابق الذكر ، دون ان تتم تسويتها في ظل المرسوم 212/85 السابق الذكر

21 -القاعدة العامة عدم رجعية القوانين إلى التصرفات و الوقائع السابقة ،طبقا للمادة 04 من القانون المدني إذ يطبق عليها التشريع النافذ ، لكن ترد استثناءات على هذه القاعدة في حالة نص القانون على ذلك صراحة ، مثل هذه الحالة .

22- * القانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/06/05 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج.ر عدد 44

* القانون 02/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم و تدميته المستدامة، ج.ر عدد 77

2.6. يطبق على الأراضي المشيد عليها البناء ومدى قابليتها للتعمير والبناء

فإذا كان حق البناء مرتبط بالملكية، فإنه لا تقبل تسوية البناء دون ملكية الأرض وعلى هذا فإن القانون 15/08 قد صرح المشرع بأن:

« تحقيق مطابقة البناية غير الشرعية يرتبط بملكية الأرض المشيد عليها أو حيازتها بسند يسمح بحق البناء»⁽²³⁾.

ويتم تسوية وضعية الملكية العقارية للبناية غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة طبقا للمواد 36،38،40 من القانون 15/08 عن طريق منح سند الملكية أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل عنها حسب الحالات التالية:

إذا تعلق الأمر بالبناية المشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة تنازلت عنها السلطة المختصة بسند غير مشهر⁽²⁴⁾، نصت المادة 36 من القانون 15/08 على كيفية تسويتها كما يلي:

* القانون 02/02 المؤرخ في 02/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته ، ج.ر عدد 10

* القانون 03/03 المؤرخ في 03/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي، ج.ر عدد 11

* القانون 10/03 المؤرخ في 10/07/2003 المتعلق بحماية البيئة والتنمية المستدامة، ج.ر عدد 49

* القانون 20/04 المؤرخ في 20/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر 44

²³ - المادة 135 من القانون 15/08: "عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية نأو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر و عند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه ترسل هذه الخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد اعداد رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة اتمام الانجاز أو شهادة تحقيق المطابقة وفقا لأحكام المواد 20،21،22 أعلاه " ضف إلى ذلك شهادة التقييم المؤقتة طبقا للمادة 10 من القانون 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر عدد

²⁴ -حالة ناتجة عن التنازل عن الأراضي الصالحة للبناء بموجب الأمر 26/74 المؤرخ في، المتعلق بالاحتياطات العقارية، ولم يتم تسويتها،

ج.ر عدد 19

« عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية أو رخصة للبناء، وفي حالة إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار، على اثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، وما لم تكن هذه البنائيات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 اعلاه تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار المادة 38 أدناه ».

فطبقا لهذه المادة يشترط لتسوية وضعية وعاء البناء غير الشرعي كما يلي:

1. أن يتم تشييد البناية في إطار تجزئة: أي الملكية العقارية المقسمة إلى قطعتين أو أكثر مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير أن يتم تشييد البناية في إطار تجزئة: أي الملكية العقارية المقسمة إلى قطعتين أو أكثر مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير النافذ (25).

2. حيازة صاحب المشروع او القائم بالبناء على رخصة بناء وسند إداري يبرر التنازل (26).

ان تكون الأرض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقا لما سطرته أدوات التعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، في حالة غيابها، إذ تقوم لجنة الدائرة بتكليف مديرية أملاك الدولة بإجراء تحقيق عقاري يختلف عن التحقيق العقاري في القانون 02/07⁽²⁷⁾، فالتحقيق العقاري هنا ينصب على

25 - المادة 8/02 من القانون 15/08 السابق الذكر

26 - المادة 07 من المرسوم التشريعي 04/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتضمن شروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل و المتمم ، ج.ر عدد32" صاحب المشروع هو كل شخص يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف ما يتجزأ و يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها ، أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها" القائم بالبناء هو الشخص الحائز للقطعة القائم عليها البناء دون المقاول، المادة 549 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم

27 - القانون 02/07 المؤرخ في 27/01/2007 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق

عقاري ، ج.ر عدد 15

الأملاك الوطنية الخاصة من أجل تحديد الجهة المالكة، والبحث عن امكانية التنازل عن الوعاء على ضوء قانون الأملاك الوطنية⁽²⁸⁾ والقانون 15/08.

3. وبعد تسلم نتائج التحقيق تتولى لجنة الدائرة طبقاً للمادة 38 من القانون 15/08 إخطار الوالي الذي

يأمر أملاك الدولة بإعداد سند الملكية وشهره على مستوى المحافظة العقارية⁽²⁹⁾، وتسليمه للمستفيد.

4. في حالة البناء غير الشرعية المشيدة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون سند، نكون

هنا أمام مخالف استغل ومس الأملاك الوطنية الخاصة، ومع ذلك نجد أن المادة 40 من القانون 15/08 قد أجازت تسويتها⁽³⁰⁾.

5. وإذا كان التنازل بالتراضي عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة جائزاً طبقاً للمادة 83

من القانون 30/90، فإن ذلك مقيد بضرورة، تحقق فائدة اكيدة " للجماعة الوطنية"⁽³¹⁾، وبالرجوع إلى

المادة 40 من القانون 15/08 التي نجدها لا تتماشى وغايات القانون 15/08، فالقانون جاء من أجل

تسوية وضعية السكن ولكن نجد أن المادة تنص على التنازل بالتراضي عن الأملاك العمومية التي هي

من اختصاص وزارة المالية.

28 - القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في

2008/07/20، ج.ر عدد 44

29 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

المعدل و المتمم ، ج.ر عدد

30 - المادة 40 من القانون 15/08 تقول : " إذا شيدت البناء المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول

على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق ..."

31 - آسيا بن دحو ، تسوية وضعية البناء غير الشرعي ، متاح على : الموقع :

http://aissabendouha.blogspot.com/2012/01/blog-post_01.html

3.6. تحقيق المطابقة يتعلق بتطابق البناء مع قواعد البناء والتعمير المطبقة في القطعة الأرضية ونقصد بقواعد البناء والتعمير في هذه الحالة مختلف القواعد القانونية المبينة في نظام أدوات التعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهو ما نصت عليه للمواد 12 و 18 من القانون 15/08 يتم تحديد قابلية البناء لتحقيق المطابقة، ونصت على ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09 / 154 السابق الذكر "تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناء مع احكام مخطط شغل الاراضي وفي حالة وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع احكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وطبيعة مكان اقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناء او البناء المبرمجة وانسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار في هذا الشأن نظرا لقواعد التعمير وجميع انواع الارتفاقات الادارية المطبقة في المكان العيني وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة والمبرمجة..." ونجد أن هذه المادة مطابقة لنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

7. أهداف تحقيق المطابقة

يمكن حصر أهداف كل من شهادة المطابقة، وتحقيق مطابقة الإنجاز في النقاط التالية:

اولا: بالنسبة لشهادة المطابقة

- 1- هي أداة لمراقبة⁽³²⁾ احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.
- 2- تعمل شهادة المطابقة على احترام وضمن ترتيبات المخطط العمراني وهو ما نستخلصه من نص المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 بقولها " تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين...."
- 3- تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشييدها⁽³³⁾
- 4- تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.
- 5- هي وسيلة ناجعة لتنظيم وتأطير التطور العمراني.

³² - Henri Jacquot, François Priet ,op.cit ,p.595 et suit

³³ - Djilali Adja, op.cit ,P 202

ثانيا : بالنسبة لتحقيق مطابقة الإنجاز

1. الغرض منها هو تحسين التشييد ومنح نفس جديد للتجمعات السكنية.
2. إدخال مجموعة من أدوات التعمير قصد تدارك البناءات غير المكتملة، وضمان مطابقتها والحرص على اطارها المبني مع مراعاة الجوانب الجمالية وتناسق التهيئة.
3. استدراك العجز المسجل في مجال العمران، والعمل على تكريس أحكام ومبادئ⁽³⁴⁾ غير موجودة في القانون الساري المفعول رقم 29/90.
4. تهدف اساساً الى تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو التي هي في طور الانهاء قبل نشر هذا القانون⁽³⁵⁾ في الجريدة الرسمية.
5. إلزامية الحصول على رخصة بناء للقيام بتشديد أية بناية، ووجوب استكمال البناء في الآجال المحددة في الرخصة⁽³⁶⁾، وهو هدف شهادة المطابقة كذلك.
6. إمكانية حصول صاحب البناء غير المتممة على رخصة إتمام الإنجاز.
7. وضع حد لحالة عدم إتمام البناءات من أجل تجنب أي لبس أو تأويل.
8. إرساء إجراءات تأديبية في مجال احترام آجال البناء.
9. منح سندات ملكية للبناءات غير الشرعية المقامة على أراضي الدولة التي يمكن إعادة تصنيفها، أي تسوية الوعاء العقاري للبناء غير المشروع.

³⁴ - راضية. ز، فوضى في البناء و انعدام تام للعمران العصري، متاح على الموقع :

<http://www.eldjazaireldjadida.dz>

³⁵ - القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة الانجاز وإتمام انجازها، السابق الذكر

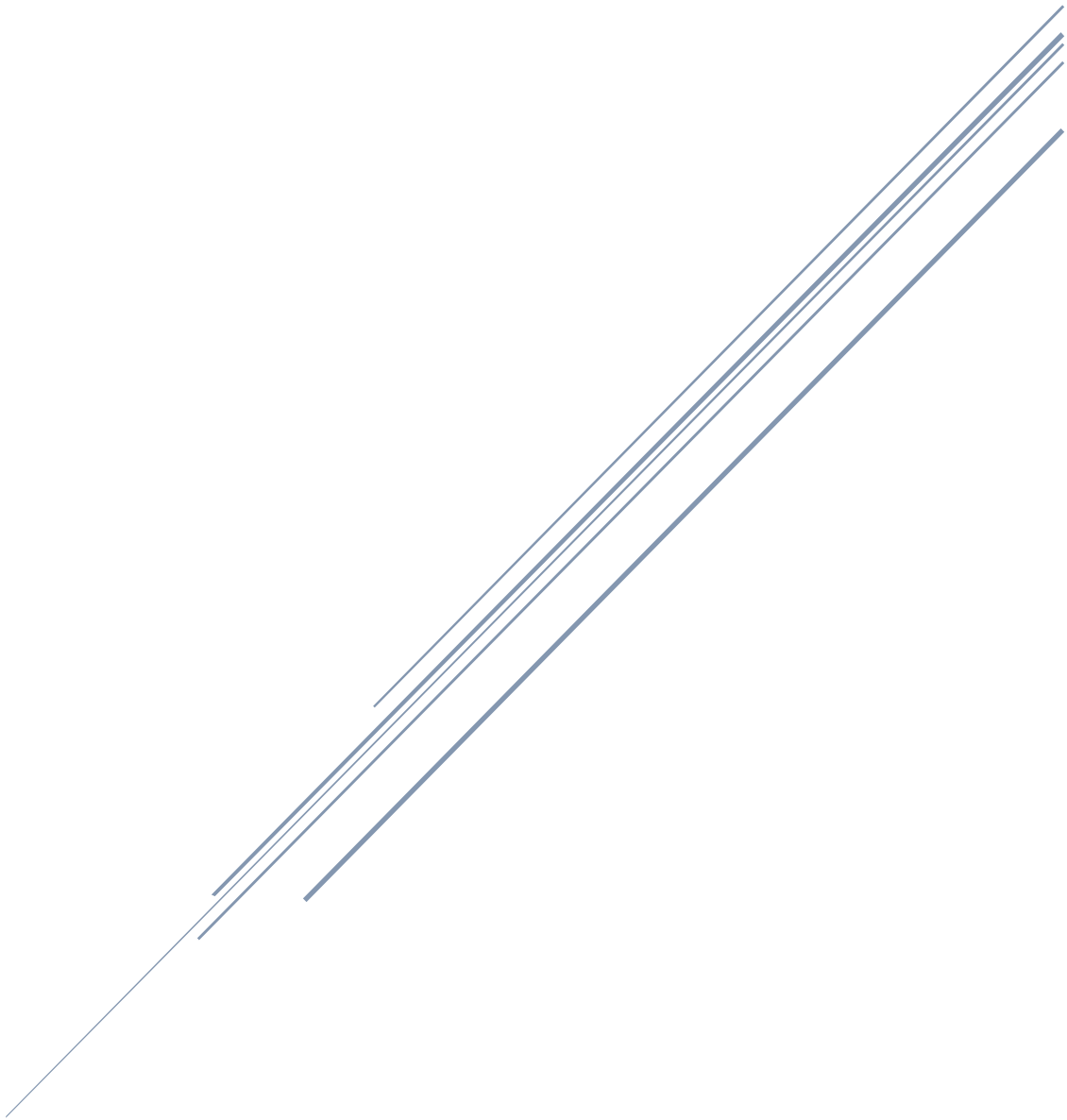
³⁶ - مداوات المجلس الشعبي الوطني، المرجع السابق، ص 07

8 . الخاتمة

من خلال ما سبق نستخلص ان المطابقة على اختلاف أنواعها فإنها تشترك في مفهوم أساسي يتمثل في جعل البناية مطابقة لعقد الملكية والمخططات التي سلم على أساسها وهذا دون الاخلال بالمعايير التقنية العمرانية والمعمارية وتشطيب الواجهات

الفصل الثالث

اجراءات تحقيق المطابقة وآثارها



1. مقدمة

تتمثل إجراءات تحقيق المطابقة في التدابير المتبعة للترخيص بشغل البناء، أو لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي.

وسنتعرض في هذا الفصل إلى إجراءات تحقيق المطابقة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 176/91 السابق الذكر، والإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 154/09.

ضف إلى ذلك الآثار المترتبة عن تحقيق المطابقة، سواء منح شهادة المطابقة أو تحقيق مطابقة الإنجاز وعليه نتعرض للإجراءات والآثار في الفقرات التالية.

2- إجراءات تحقيق المطابقة

تتمثل إجراءات تحقيق المطابقة في التدابير المتبعة للترخيص بشغل البناء، أو لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي. وسنتعرض في هذا الفصل إلى إجراءات تحقيق المطابقة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 176/91 السابق الذكر، والإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 154/09. ضف إلى ذلك الآثار المترتبة عن تحقيق المطابقة، سواء منح شهادة المطابقة أو تحقيق مطابقة الإنجاز.

إن إجراءات تحقيق المطابقة طبقا للقانون 29/90 تختلف عما هو مبين في القانون 15/08 ذلك إن تحقيق المطابقة - شهادة المطابقة - يتم وفقا للدراسة المبينة في نص المواد من 54 إلى 60 من المرسوم التنفيذي 176/91؛ وتتميز هذه الاجراءات بالبساطة والسهولة، وقصر مدة البت فيها، حيث يتعلق الأمر بمدى احترام قواعد البناء فقط، دون النظر في تسوية الوعاء العقاري.

أما تحقيق المطابقة حسب القانون 15/08 فتتضمن إجراءاته في تسوية وضعية الوعاء العقاري، ومدى قانونيتها ووضعيتها البناء، وتتسم هذه الإجراءات بالتعقيد وطول مدة البت.

فإذا كانت إجراءات تحقيق المطابقة العادية - شهادة المطابقة - تتم وفقاً لمرحلة إيداع الطلب على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية، وأخذ رأي مصالح الولاية المكلفة بالتعمير؛ فإن إجراءات تحقيق مطابقة الإنجاز تتم على ثلاث (03) مراحل، بداية من مصالح التعمير بالبلدية ثم المصالح المكلفة بالتعمير بالولاية ثم لجنة على مستوى الدائرة، ولجنة الطعن الولاية.

1.2. التصريح بطلب تحقيق المطابقة

بعد الانتهاء من البناء وخلال مدة ثلاثين (30) يوماً من ذلك يتم تقديم التصريح بتحقيق مطابقة الإنجاز، فلقد ألزم المشرع كلا (1) من المالك وصاحب المشروع أو المتدخل المؤهل (2) يحرر في خمس (05) نسخ ضمن وثيقة نموذجية (3)، يوجد على مستوى البلديات، وهو يتكون من 06 أقسام من المعلومات (4)، يمكن إجمالها فيما يلي :

القسم الأول: التعريف بالمصرح، ذكر فيه معلومات المصرح سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً (5).
القسم الثاني: تعريف البناية محل المطابقة، يشير فيه المصرح إلى صورة البناية (6) غير الشرعية محل التسوية، كما جاء في نص المادة 15 من القانون 15/08.

1 - المادة 07 من القانون 15/08 السابق الذكر

2 - المادة 07 (...الذين قاموا بتشييد البنايات غير الشرعية، بأن تقدموا أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح بمطابقة هاته البنايات في شكل طلب للتسوية) من المرسوم التشريعي 07/94 السالف الذكر.

3 - انظر الوثيقة النموذجية بالملحق رقم 02

4 - المادة 25 من القانون 15/08 السابق الذكر

5 - المادة 50 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل والمتمم للأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق بالقانون المدني ج. ر عدد 44

6 - بناية غير متحصلة على رخصة بناء وغير متممة، بناية لها رخصة بناء وغير مطابقة لها، بناية متممة بدون رخصة بناء، بناية غير متممة وبدون رخصة بناء

القسم الثالث: تحديد نوعية تحقيق المطابقة المطلوب، والمتمثلة في رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة

المطابقة أو رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية

القسم الرابع والخامس: تعهد المصريح باحترام الالتزامات التي يقتضيها إجراء تحقيق المطابقة.

القسم السادس: وهو يتعلق بالإدارة حيث يتضمن رأي معلل لمصالح التعمير في طلب التسوية.

2.2. الملف الواجب تقديمه عند طلب تحقيق المطابقة

بالنسبة لشهادة المطابقة لم يتم النص على أي ملف يرفق بالتصريح، ولكننا بالتقريب من مصالح التعمير

البلدية وجدنا أنه يتم إرفاق التصريح بالوثائق التالية:

* رخصة البناء بالنسبة للبناء المراد تحقيق مطابقتها.

* وثيقة إثبات الهوية لصاحب البناء المراد تحقيق مطابقتها.

* سند ملكية البناء المراد تحقيق مطابقتها.

أما بالنسبة للملف المرفق مع التصريح بمطابقات البناء فهو: سند الملكية أو شهادة الحيازة أو

شهادة ترقيم مؤقتة للقطعة المشيد عليها البناء⁽⁷⁾، مع وثيقة أو شهادة، أو محضر مخالفة التشريع

والعمران لإثبات أن تشييد البناء سابق على تاريخ 2008/08/03⁽⁸⁾، إضافة للوثائق المبينة، تنص

المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء للوثائق

التالية:

7 - المادة 35 من القانون 15/08

8 - محاضر مخالفات العمران، طلبات رخصة البناء في إطار التعديل أو التسوية المرفوضة من شهادات مسلمة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وغيرها ان لم يتم حصر هذه الوثائق طبقا للتعليمات الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 2009/09/10 الصادرة عن وزارة السكن والعمران.

﴿ البنائات غير الشرعية وغير المتممة: تعرف هاته البنائات بأنها تلك التي لم تكتمل بها الأشغال والشبكات الضرورية⁽⁹⁾.

فالمصرح يقدم وثيقة يعدها مهندس معماري تبرز الأجل اللازم لإتمام إنجاز البناية محل التصريح، على ألا يتجاوز هذا الأجل اثنا عشر (12) شهراً بالنسبة للبنائات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي، أربعة وعشرين (24) شهراً بالنسبة للحالات الأخرى⁽¹⁰⁾، مع ضرورة ارفاق الوثيقة بصورة فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية لتبيان الطابع الجمالي للبناية، واندماجها ضمن الطابع الحضري للموقع⁽¹¹⁾.

يضاف إلى ذلك ما تم نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09:

- ❖ بيان وصفي للأشغال المرتقب إنجازها، يعده مهندس معماري معتمد، وهذا بالنسبة للبنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء، ولم يحترم الأجل القانونية.
- ❖ مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها، ووثائق أخرى بيانية يعدها مهندس مدني بالاشتراك مع مهندس معماري، يتم فيها تبيان الأجزاء التي تم تعديلها، والمخالفة للبناية غير المتممة والحاصلة على رخصة بناء، ولم يحترم مدة إنجاز الأشغال المبينة فيها.
- ❖ وثائق مكتوبة وبيانية للهندسة المدنية، تبين الأجزاء غير المكتملة، تعد بالشاركة مع مهندس معماري، بالنسبة للبنائات غير المتممة، والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء⁽¹²⁾.

9 - المادة 29 من القانون 15/08 السالف الذكر

10 - المادة 28 من القانون 15/08 السالف الذكر

11 - المادة 12 من القانون 15/08 السالف الذكر

12 - مخططات الهندسة المدنية والمعمارية ووثائق مهمة لأنها تبين مدى توافق البناء مع قواعد البناء والتعمير، والتأكد من البنية الانشائية للبناء.

﴿ البنائيات غير الشرعية المتممة: يجب على المصروح في هذه الحالة أن يثبت في ملفه مظهر البناية وإتمام إنجازها طبقاً للمادة الثانية الفقرة الرابعة (4/02) من القانون 15/08 بواسطة صور للواجهة، والمساحات الخارجية، ويدرج في الملف:

* في حالة البناية غير الشرعية المتممة برخصة بناء، وغير مطابقة لها، تدرج الوثائق البيانية المرافقة لرخصة البناء⁽¹³⁾، ومخطط الكتلة للبناية على سلم 01/5000.

* بالنسبة للبنائيات غير الشرعية وغير حائزة على رخصة بناء، فيتم إضافة وثائق مكتوبة وبيانية⁽¹⁴⁾.

وينطلق إجراء تحقيق المطابقة عن طريق إيداع التصريح⁽¹⁵⁾ لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، مقابل وصل إيداع، وحالة طلب تسوية بناية غير متممة، يتم تقديم تصريح كتابي من المصروح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة⁽¹⁶⁾ لتأتي بعدها مرحلة التحقيق في طلب التسوية ودراسته.

لكن من أجل تسريع عملية تسوية وضعية البنائيات غير المتممة وغير الشرعية جاءت التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 الصادرة عن وزارة المالية والداخلية والسكن، حيث تم إدراج إجراءات أخرى لتحقيق مطابقة البنائيات. ف جاء في القسم الأول منها النص على تبسيط الملف التقني المنصوص عليه والمبين أعلاه، حيث تم الاستغناء على دراسة الهندسة المدنية⁽¹⁷⁾.

13 - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية وتحليلية، دار هومه للنشر والطباعة والتوزيع، دون رقم طبعة، الجزائر، 2003، ص 218-219

14 - مخططات الهندسة المدنية، والمعمارية من قبل مهندس مدني ومعماري ن بيان وصفي للأشغال المنجزة

15 - يودع 05 مسخ من الاستمارة والملف

16 - انظر الملحق رقم 03

17 - بالنسبة للبنائيات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البنائيات، البنائيات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون 04/05 السابق الذكر، البنائيات الفردية الحاصلة على رخصة البناء.

كما جاء فيها أنه بالنسبة لتسوية وضعية العقارات المبنية على وحدة غير مجزأة فإنه يمكن لمالكيها إيداع طلب رخصة التجزئة من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التعمير التابعة للبلديات، ويتم بعدها زيارة الموقع من قبل أعوان البلدية المكلفين بالتعمير وتحرير محضر⁽¹⁸⁾، وبعدها يتم إيداع طلبات تحقيق مطابقة البناءات بعد تسلم رخصة التجزئة على سبيل التسوية من البلدية، بصفة فردية من أعضاء التعاونية من أجل دراستها.

وتضمنت في محورها الثاني: إجراءات تنظيمية، حيث أمرت التعلية بفتح شباك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية لغرض استقبال الملفات وتسجيلها في سجل مخصص مع اشتراط 05 نسخ من الملف الكامل السابق ذكره لإيداعه.

ونختصر مراحل دراسة الملفات في المخطط بالصفحة الموالية مع اتباعها بالشرح :

18 - يضم هذا المحضر مطابقة مساحة التجزئة، وعدد القطع المبينة بالنظر للعدد الذي تحمله المخططات.

3.2. دراسة طلب تحقيق المطابقة

تتضمن دراسة طلب تحقيق المطابقة، التحقيق فيه التي تعتبر بحد ذاتها مرحلة التحقيق في طلب رخصة البناء، وفي مدى تطابق البناء غير الشرعي مع قواعد التعمير⁽¹⁹⁾، وتتم هذه الدراسة على مرحلتين:

2. 3. 1. دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدية

بالنسبة لدراسة طلب تحقيق شهادة المطابقة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد ارساله نسخة من هذا التصريح إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية يقوم باستشارة مصالح التعمير الولائية والهيئات التي يجب استدعائها في شأن التحقيق في شهادة المطابقة وذلك خلال (03) أسابيع من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال⁽²⁰⁾. بعدها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال اشعاراً بالمرور إلى المعني لإجراء عملية التحقيق وهذا قبل (08) ايام على الأقل من ذلك.

ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي مع لجنة متكونة من مصالح التعمير بالولاية والمصالح الأخرى المستدعاة، بخرجة ميدانية لإجراء عملية المراقبة، وبعدها يتم تحرير محضر جرد⁽²¹⁾ يوقعه أعضاء اللجنة، ويذكر فيه جميع ملاحظات اللجنة، ويبرز فيه رأيها كذلك حول مدى المطابقة⁽²²⁾.

أما فيما يخص دراسة طلب التصريح بمطابقة الإنجاز، فيقوم أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، بمعالجة الطلب عن طريق زيارة ميدانية لموقع البناء محل طلب التسوية، وذلك خلال 08 أيام من إيداع الطلب، ويتم تحرير محضر عدم مطابقة البناءة⁽²³⁾ تبعا للمعلومات المقدمة من المصريح، فإذا تبين من خلال

19 - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، فرع القانون العقاري والزراعي،

كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2008، ص 86، 87

20 - المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السالف الذكر

21 - انظر الملحق رقم 04

22 - المادة 58 /3 من المرسوم السابق

23 - يحرر هذا المحضر وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 154/09 السابق الذكر (انظر الملحق رقم 05)

الزيارة استمرار المصرح بالأشغال في البناية غير المتممة، تعيين على الأعوان المؤهلين، غلق الورشة وإتباع ذلك بإجراءات المتابعة الجزائية، طبقاً للمادة 89 من القانون 15/08.

ويبين في المحضر وبدقة حالة البناية، مكان تواجدها، وأي معلومات تتعلق بمطابقة أو مخالفة البناية لقواعد البناء والتعمير في القطعة الأرضية المقام عليها البناء⁽²⁴⁾، وذلك حرصاً على مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة، وبعدها يتم إبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بنتيجة الزيارة الميدانية، ليقوم هذا الأخير بعرض رأيه المعلل في الملف المودع، ويحرر محضر المعاينة المنجزة، ويتم إرساله إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية، خلال 15 يوم من إيداع التصريح⁽²⁵⁾.

2. 3. 2. دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير

تقوم مديرية التعمير والبناء بدراسة الملف المرسل على أربع (04) نسخ من مصالح التعمير التابعة للبلدية، وذلك خلال شهر من الاستلام وتقوم بجمع آراء تحقيق المطابقة من مصالح الأملاك الوطنية، الحماية المدنية، والآثار، والمواقع المؤهلة، والفلاحة على مستوى الولاية⁽²⁶⁾، مع الالتزام بالرد في مدة 15 يوماً وإلا اعتبرت موافقة ضمنية⁽²⁷⁾. بعدها تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بتكوين ملف لكل تصريح يحتوي على:

* التصريح كما تقدم به المصرح.

* الرأي المعلل لمصالح التعمير البلدية.

24 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر رقم 154/09

25 - المادة 28 من القانون 15/08 السالف الذكر.

26 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 154/09 السالف الذكر، وهو نفسه الإجراء المنصوص عليه في نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

27 - إمكانية الاعتراض على التسوية في مرحلة البت في تحقيق المطابقة على مستوى لجنة الدائرة

* الرأي المعلل للإدارات والمصالح التي تمت استشارتها.

* رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

ويجب أن يحمل كل ملف رقما ترتيبيا يبين فهرسته في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير والبناء، وبعدها يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء، وخلال 03 أشهر تبت لجنة الدائرة في الملف.

والجدير بالذكر أن التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06، قد قامت بحذف مرحلة الدراسة هاته؛ وهذا ما جاء في محور إجراءات تنظيمية مرافقة، جاء فيها أنه بعد إيداع ملف من خمس (05) نسخ على مستوى مصالح التعمير البلدية ترسل أربع (04) نسخ مرفقة بمحضر التحقيق الميداني خلال 15 يوما الموالية للجنة الدائرة، وبعدها تبت لجان الدوائر في طلبات تحقيق المطابقة أو إتمام الإنجاز في أجل قدره 03 أشهر بعد استلام الملفات و إتباعها بتوضيحات بالموافقة، التحفظات أو اسباب الرفض دون إغفال تسوية مسبقة للعقار ويطلب من مصالح الأملاك، أو الوكالة العقارية للولايات بإعداد عقود الملكية⁽²⁸⁾.

3- البت في طلب تحقيق المطابقة

لقد تم منح مهمة البت في تحقيق المطابقة إلى لجنة الدائرة طبقا للمادة 32 من القانون 15/08 حيث تنص على: "تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناء بمفهوم أحكام هذا القانون " حيث تم الاحالة إلى التنظيم⁽²⁹⁾ بخصوص تشكيلتها.

28 -خالد بودية، جريدة الخبر الالكترونية ليوم: 2012/12/30 متاح على الموقع: www.elkhaber.com

29 -المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لتشكيلي لجنتي الدائرة والطنن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكيفيات سيرهما، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2009/05/06

فيتم تشكيل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة أو الوالي المنذب بالنسبة لدوائر الجزائر العاصمة كرئيس لها ، وممثلة مصالح الولاية على مستوى الدائرة التي طلبت مديرية التعمير و البناء استشارتها عند دراسة تحقيق المطابقة ، مع إمكانية الاستعانة 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 حسب الحاجة إلى ذلك في دورة استثنائية ، للبت في تحقيق المطابقة خلال مدة 03 أشهر من تاريخ إخطارها من قبل مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية بالملف المودع من قبلها.

وتجدر الإشارة إلى أنه قبل أن صدور التعليم الوزارية رقم 04 السالفة الذكر، فإن المادة 31 من القانون 15/08 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي 154/09 أشارت إلى أن إخطار لجنة الدائرة يتم عن طريق مديرية التعمير والبناء للولاية، وهذا ما يتناقض مع نص المادة 33 من القانون 15/08، والتي تنص على أن الإخطار يتم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي؛ إلا ان التعليمه بإجراءاتها الجديدة تؤكد من هذا التناقض.

وتتخذ اللجنة قراراتها بحضور ثلثي (3/2) أعضائها عند المداولات، وإلا عقد اجتماع جديد خلال 08 أيام تتخذ فيه القرارات بأغلبية الأصوات على ضوء الملف المعروض سواءً بالموافقة على تحقيق المطابقة، وتسليم السند بذلك أو التحفظ كمرحلة وسط، أو الرفض (30).

تنقسم آثار البت في طلب تحقيق المطابقة، إلى آثار البت الناتجة عن قرارات اللجنة التي قامت بعملية المعاينة، بالنسبة لشهادة المطابقة، وقرارات لجنة الدائرة في طلب تسوية وضعية البناء، بالنسبة لمطابقة

الإنجاز، والآثار المترتبة عن جرائم التعمير المرتكبة قبل صدور القانون 15/08 التي لم يتم الفصل فيها بعد أو النظر إليها أصلاً⁽³¹⁾.

3. 1. آثار بت اللجنة في طلب تحقيق المطابقة

يتخذ قرار اللجنة بالنسبة لشهادة المطابقة، وقرار لجنة الدائرة لمطابقة الإنجاز، إحدى الصور الثلاثة: الموافقة المطلقة، الموافقة المقيد بشرط، أو الرفض، ثم ترسل قراراتها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

3.1.1.3. حالة قبول اللجنة طلب تحقيق المطابقة

بعد عملية الجرد تقوم مصالح التعمير بالولاية بإرسال محضر الجرد إلى مصالح التعمير بالبلدية، من أجل منح شهادة المطابقة، وهذا إذا ما أثبت المحضر مطابقة البناء لقواعد التعمير والبناء⁽³²⁾.

وفيما يخص قبول لجنة الدائرة طلب تحقيق المطابقة للبناءية غير الشرعية، فإنه يجب عليها إرسال مقرر البت إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث تبين المادة 03 من التعليمات الوزارية رقم 09 السالفة الذكر و التي حددت النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة، أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى بعد إرسال مقرر البت في تحقيق المطابقة تبليغ المصريح في أجل محدد⁽³³⁾، من أجل أن يسلم حسب الحالة إما رخصة بناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز، أو شهادة المطابقة، أو إخطار الهيئة المختصة بتسليمه السند إذا كان من اختصاصها⁽³⁴⁾. وهنا يتم إلزام المعني (المصريح) بالقيام بما يلزم لإتمام إنجاز البناء، ومطابقة الأشغال.

31 - تحريك الدعوى العمومية بشأنها

32 - المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر

33 - لم يوجد هذا في نص المواد 42 و 43 من القانون 15/08 السالف الذكر

34 - رسالة السكن، المرجع السابق، ص 05

لا يمكن تحقيق مطابقة البناءية في هذه الحالة خلافا لرخصة البناء المسلمة وفقا للمادة 18 من القانون 15/08

أولاً : تسليم سندات تحقيق المطابقة

هذه السندات هي الوثائق الإدارية المسلمة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي التي تهدف إلى مطابقة البناء للتصاميم المصادق عليها وهي "شهادة المطابقة"⁽³⁵⁾، أو إلى تسوية وضعية البناء غير الشرعية من الناحية العمرانية، حيث يتم الترخيص للمصرح حسب حالة البناء بأن يكمل إنجاز البناء ومطابقتها مع احترام قواعد التعمير المشار إليها في القانون 15/08، ويمكن جمل هذه الوثائق في:

• **بالنسبة للبناءات المتممة:**

طبقاً لنص المادة الثانية فقرة أربعة منها (4/2) من القانون 15/08، فإن هذه البناءة يستفيد صاحبها من سندات تسوية الوضعية العمرانية، حيث يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك حسب الحالة المحددة بالمواد 20 و 21 من القانون 15/08 وهي:

أ- شهادة المطابقة⁽³⁶⁾:

طبقاً للمادة 20 من القانون 15/08 «يمكن أن يستفيد صاحب البناء المتممة والمتحصل على رخصة البناء، ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة»

فهذا السند يستفيد منه كل شخص قام بأعمال بناء مرخصة، ولكن غير مطابقة لرخصة البناء والتصاميم المصادق عليها من مديرية التعمير والبناء للولاية، فيتعذر الحصول على هذه الشهادة، طبقاً لنص المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر إذ يكون المستفيد هنا من التسوية متابعاً جزائياً بعد تجاوز ثلاثة (03) أشهر من عدم تنفيذ الأشغال الواجبة لمنح شهادة المطابقة. ولهذه الشهادة نفس آثار شهادة المطابقة في الحالة العادية فهي تعد رخصة للسكن واستغلال البناء⁽³⁷⁾.

35 - انظر الملحق رقم 06

36 - انظر الملحق رقم 07

37 - لا يمكن تحقيق مطابقة البناءة في هذه الحالة خلافاً لرخصة البناء المسلمة وفقاً للمادة 18 من القانون 15/08

ونجد أيضاً هنا أن المشرع منع استغلال وشغل البناءات المعنية بتحقيق مطابقة الإنجاز (وهي البناءات المشيدة قبل صدور القانون 15/08) (أي قبل 2008/08/03) (38) ومعاقبة المخالفين جزائياً وطردهم في الحالة العكسية؛ باعتبار أن منع الشغل والطردهم في القانون 15/08 لا يتعلق بالبناءات غير المتممة بل أيضاً البناءات المتممة الإنجاز في مفهوم تشريع سابق.

ب- رخصة البناء على سبيل التسوية (39)

هي السند المسلم وفق الحالة المبينة بالمادة 21 من القانون 15/08 والتي تنص : «يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية، وحسب الكيفيات المحددة بهذا القانون صاحب البناءة و الذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء» وهذه الرخصة تسمح لصاحبها بالربط بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومية طبقاً للفترة المذكورة في وثيقة التسوية، التي خلالها يتقدم بطلب شهادة المطابقة وفقاً للإجراءات العادية تحت طائلة سحب السند، لأن هذا الإجراء لا يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير التعمير والبناء تلقائياً كما حددته المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91.

• بالنسبة للبناءات غير المتممة

حددت المواد 19 و 22 من القانون 15/08 نوع السند المسلم في هذه الحالة وهي رخصة اتمام الإنجاز (40): وهذه الأخيرة هي عبارة عن سند إداري يتعلق بتسوية وضعية البناءة غير المتممة مع الترخيص بأعمال البناء من أجل إتمام إنجاز البناءة التي انقضت آجال رخصتها، فتتص المادة 19 من القانون 15/08: «عند انتهاء الأجل الممنوح يمكن لصاحب البناءة غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقاً للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون».

38 - آسيا بن دحو، المرجع السابق

39 - انظر الملحق رقم 08

40 - انظر الملحق رقم 09

وعليه فهي قرار إداري يرخص بالقيام بالبناء، يصدر وفقا للتحقيق في طلب رخصة البناء (41)، كما تحمل نفس مواصفاتها والالتزامات المترتبة عنها، خاصة الالتزام بالمدة، ومضمون أعمال البناء، إلا أن المشرع أطلق عليها تسمية "رخصة إتمام الإنجاز" التي لا نجد لها أثر في تسمية الرخص المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير.

وتختلف في أنها تسلم للبناء غير الشرعية وغير المتممة التي لم يحز صاحبها مطلقا على رخصة بناء فتستفيد البناء هنا من أحكام تسوية وضعية الوعاء العقاري، وكذا أحكام تحقيق المطابقة وفقا لنص المادة 22 من القانون 15/08 «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».

وفي كلتا الحالتين - السنتين - يتم إلزام المستفيد من التسوية بالشروع في أشغال البناء خلال ثلاثة (03) أشهر وإتمامها في حدود الآجال المقررة بالترخيص المسلم (42)، الذي يحدد من قبل مهندس معماري، وهذا حسب حجم الأشغال التي لم يتم إنجازها، غير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل المدد الآتية:

* أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناء ذات الاستعمال السكني.

* اثنا عشر (12) شهرا بالنسبة للبناء ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.

* أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناء ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو

الخدماتي

41 - طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 154/09 السالف الذكر والمادة 38 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر

42 - المادة 29 من القانون 15/08 السالف الذكر

* أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناء الخاصة بتجهيز عمومي.

وقد تم تحديد الرسم الخاص بهذه الرخص حسب طبيعة استعمال البناء وقيمتها التجارية حسب التقسيم أعلاه وفقا للقانون المالية سنة 2010 (43)، ويسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداءً من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي (44).

هذا ويجب أن يتم التقدم بطلب فتح ورشة أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي قد لا تقع الالتزامات المترتبة عن منح السند على المستفيد إلا عند طلب شهادة المطابقة، وفقا للإجراءات العادية خلال ثلاثة (03) أشهر من إتمام الإنجاز.

ثانيا : السلطة المختصة بتسليم سند تحقيق المطابقة

يتم تسليم شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والذي قام بتسليم رخصة البناء: «تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالنسبة للحالات الأخرى» (45)؛ أو من قبل الوالي المؤهل إقليمياً بالنسبة للحالات الأخرى.

وبالنسبة لتحقيق مطابقة الإنجاز فقد نصت المادة 43 من القانون 15/ 08 على أن: «يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً 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».

43 - قانون رقم 09/09 المؤرخ في 2009/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، ج.ر عدد 78.

44 - رسالة السكن، المرجع السابق، ص 07

45 - المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السالف الذكر

لقد جاء القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها خالياً من ذكر أي سلطة أخرى يسند إليها تسليم سندات التسوية غير رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهنا نجد أنفسنا ملزمين بالقياس على حالات التي يختص بها كل من الوالي، ووزير التعمير في تسليم رخص البناء أو شهادات المطابقة كما جاء في نص المادتين 66 و67 من قانون التهيئة والتعمير⁽⁴⁶⁾، فيختص الوالي بمنح رخص البناء في الحالات التالية:

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
 - منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
 - اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.
- أما إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصاً بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين⁽⁴⁷⁾.

46 - ومن خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، والوزير المكلف بالتعمير، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية، أعمال البناء حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات، وخاصة مشاريع البناء الخاصة بالمنطق تقرب الإدارة من المواطن؛ مبادئ اللامركزية الإدارية (أن يمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتدرج الاختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير، وهذا ينعكس على مستوى منازعات مشروعية القرارات المتعلقة برخصة البناء في احترام طرق وكيفيات الطعن في هذه القرارات.

47 - Henri Jacquot, François Priet , op.cit ,p.561

2.1.3. حالة تحفظ اللجنة في طلب تحقيق المطابقة

لقد تم النص على هذه الحالة في المادة 44 من القانون 15/08 بوصف الموافقة المقيدة بشروط (48)، في حين اعتبرها القرار السابق الذكر والمادة 09 من المرسوم التنفيذي 154/09 السالف الذكر تحفظاً موقفاً وسطاً بين قبول التسوية ورفضها، يترتب عن أحد المصالح التي طلبت لجنة الدائرة استشارتها وتداولت ضمنها حول التسوية. وهنا تكون لجنة الدائرة أمام إتباع الإجراءات التالية (49):

- طلب ملف إضافي من المصريح: تقوم لجنة الدائرة بتبليغ المصريح عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي برفع التحفظات عن طريق تقديم ملف إضافي وفقاً لما طلبته المصلحة المتحفظة.
- تقديم موافقة مبدئية على التسوية مقيدة بشروط، وفي هذه الحالة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الأسبوع الموالي لإبلاغه برأي لجنة الدائرة بتبليغ المصريح بالشروط المسبقة مع طلب تنفيذها خلال أجل محدد من أجل تسليم سند المطابقة.

- رفض طلب المصريح وذلك بموجب قرار معلل.

أما بالنسبة لشهادة المطابقة فلم يتطرق القانون لمثل هذه الحالة.

3.1.3. حالة رفض اللجنة طلب تحقيق المطابقة

بالنسبة لشهادة المطابقة التي تتوقف دراستها على مستوى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية، فإنه في حالة عدم تحقق مطابقة البناءة للتصاميم المصادق عليها طبقاً رخصة البناء، تقوم السلطة

48-المادة 04 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران في 2009/07/23 المتعلق بسير اجتماعات لجنة الدائرة ج.ر عدد 55: "في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة أو اتمام الانجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليمياً، الذي يبلغ بدوره المصريح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية"
49 - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 155-09 السالف الذكر

المختصة بإبلاغ المعني بعدم إمكانية منحه شهادة المطابقة، وضرورة مطابقة البناء للتصاميم المصادق عليها.

يتم تحديد أجل ثلاثة (03) أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعدها يتم تسليم شهادة المطابقة أو رفضها عند الاقتضاء ويتابع المعني جزائياً؛ وإذا مر هذا الأجل ولم يتم الفصل في طلب شهادة المطابقة يمكن الطعن في ذلك عن طريق رسالة موصى عليها ووصل استلام، أمام الوزير المكلف بالتعمير إذا كان الوالي هو المختص بتسليم هذه الشهادة، أو الوالي في الحالات الأخرى. تفصل هذه الجهة خلال مدة شهر واحد من تقديم الطعن وإلا اعتبرت الشهادة ممنوحة بقوة القانون (50).

أما بالنسبة لتحقيق مطابقة الإنجاز فإنه بعد استلام لجنة الدائرة لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناء موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر واحد، يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعل في أجل 15 يوم بعد استلامه. ومن هنا يفتح باب إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية عن طريق الطعن، إما بالإلغاء، أو اتخاذ إجراءات بخصوص البناء التي رفض تسويتها.

4.1.3. آثار تتعلق باتخاذ إجراءات بخصوص البناء الذي رفض تحقيق مطابقتها

تكون البناءات غير القابلة للتسوية والتي تكون من بينها البناءات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها محل الهدم طبقاً لما نصت عليه المواد 17 و37 و39 من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والمادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة والتعمير التي تنص على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى هدم البناءات غير الشرعية المشيدة بدون رخصة بناء بعد معابنتها طبقاً للمرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم وقد حدد القانون 15/08 طريقة تنفيذ إجراء الهدم بحسب الحالة:

أ. بالنسبة للبنىات المشيدة على الأراضى غير القابلة للتعمير أو البنىات المشيدة بشكل خطير لقواعد الأمن وحماية البيئة وتشويه المنظر الحضري كما جاء بالمادة 16 من القانون 08/15، فتنص المادة 17 من القانون ذاته، على ضرورة هدمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد معاينتها من قبل الأعوان المؤهلين (51).

ب. البنىات المقامة على الأراضى التابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة غير القابلة لتسوية الوضعية العقارية، ففي هذه الحالة ألزمت المادة 38 فقرة 02 من القانون السابق، رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم البناء مباشرة، ولكن لم يبين القانون كيفية توصل هذا الأخير بنتيجة دراسة لجنة الدائرة في تسوية الوضعية العقارية لهذه البنىات وعلى هذا يتعين عليها أن تبادر بإخطاره بكل قراراتها.

ت. البنىات المبنية على أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة، تقوم لجنة الدائرة هنا بتوجيه إذاراً لصاحب البناء بإعادة الأمكنة إلى حالتها، ضمن أجل تحدده، وفي حالة عدم امتثاله تخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالهدم وفقاً للمادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة والتعمير.

ث. البنىات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها، يتعين هدمها طبقاً للمادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة والتعمير، ولكن لم ينص القانون 08/15 مطلقاً على أن للطعن القضائي أثر موقوف لقرار الهدم، فجاء في نص المادة 833 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: على أن رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية لا يوقف تنفيذ القرارات الإدارية،

51 - ينص القانون 08/15 السالف الذكر على إنشاء فرق أعوان مؤهلين لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح التعمير البلدية، مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنىات.

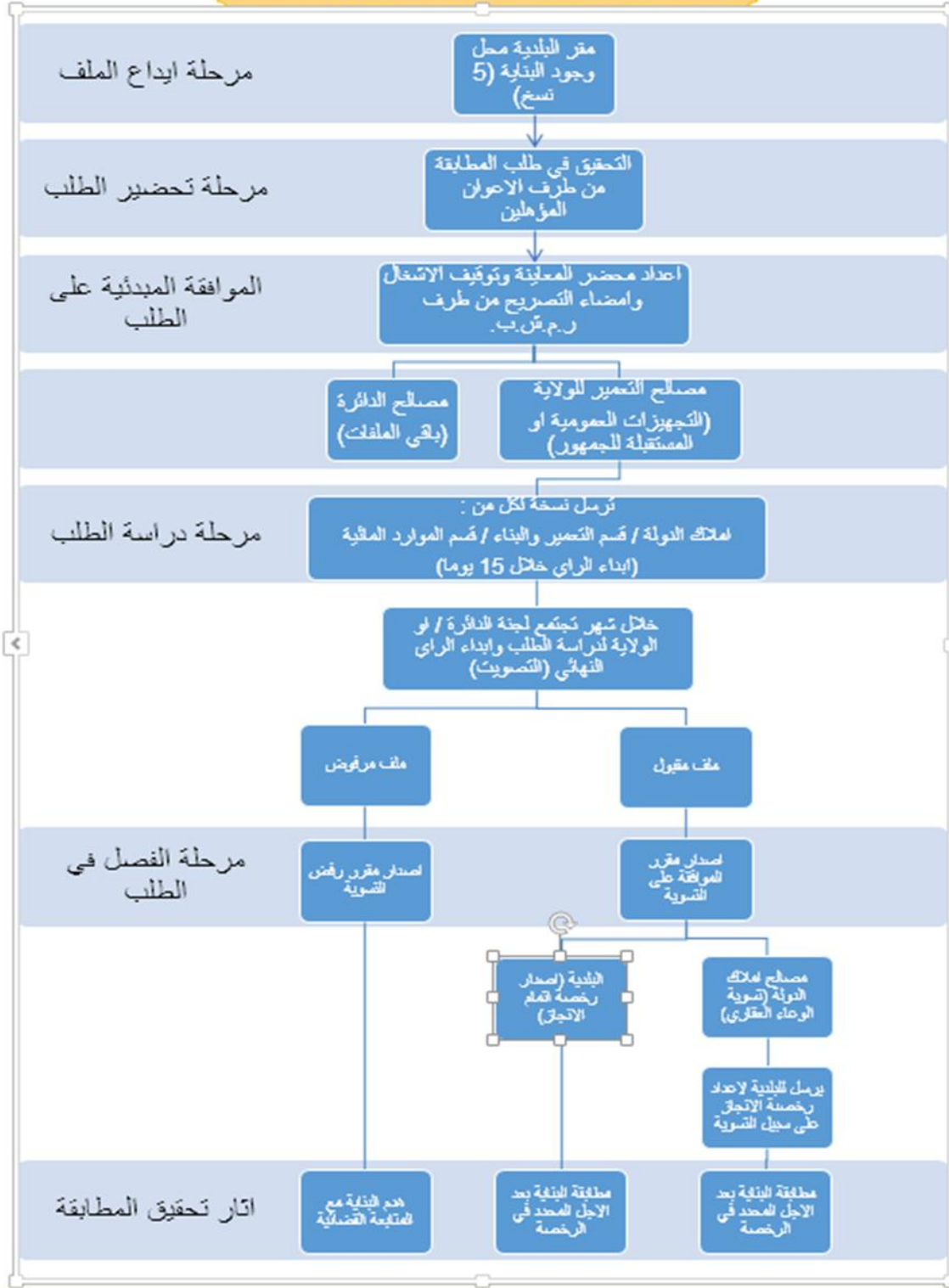
ولا يجوز وقف التنفيذ إلا برفع دعوى مستقلة حول وقف التنفيذ أمام الجهة المرفوع أمامها دعوى إلغاء قرار لجنة الدائرة.

4- آثار تحقيق المطابقة على جرائم التعمير المرتكبة قبل 2008/08/03

يعتبر القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها قانوناً أصح في مجال العمران فإن البناء غير الشرعي المقام دون رخصة بناء، أو غير مطابق لها يعتبر قبل تاريخ: 2008/08/03 جريمة معاقب عليها بالمواد 77 و 76 مكرر 05 من قانون التهيئة و التعمير ، ولكن تدخل بشأنها القانون 15/08 و قرر تسويتها بأثر رجعي، مما يعني انسحاب آثار هذه القانون إلى الماضي بحيث لا يترك مجال للقول بمعاقبة المخالف جزائياً، وإصدار فيما بعد قرار عن لجنة الدائرة بمنح سند تحقيق المطابقة ، بحيث يمحو كامل آثار المخالفة في الماضي، وعليه يعتبر قانوناً أصح للمتهم المتابع بارتكاب مخالفة في التعمير.

5-مخطط مراحل تحقيق المطابقة في اطار القانون 15/08

مراحل تحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08



6- **المخالفات :** من بين الآليات والتدابير التي جاء بها المشرع كحل للحد من مخالفات العمران وضع منظومة تشريع عقابية مادية وجسدية لمحاربة الظاهرة كما في الجدول الموالي :

01	يعاقب بالحبس من سنة (6) أشهر إلى سنتين وغرامة 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.
02	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. وتطبق العقوبات المنصوص عليها أعلاه على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس الطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة .
03	يعاقب بالحبس من سنة (6) أشهر إلى سنة (1) بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعة 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 ان يحكم عليه بالحبس من سنة (1) إلى خمس سنوات (5)، وتضاعف الغرامة.
04	يعاقب بغرامة خمسين الف دينار (500.000 دج) الى مائة الف دينار (100.000 دج) كل من لا ينجز البناية في الاجل المحدد في رخصة بناء.
05	يعاقب بغرامة خمسين الف دينار (500.000 دج) الى مائة الف دينار (100.000 دج) كل من يشيد او يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء. وفي حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة اشهر (6) الى سنة (1) ، وتضاعف الغرامة.
06	يتعرض المالك او صاحب المشروع الذي لم يتم اشغال النجاز في الاجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز ، الى تسديد غرامة من عشرين الف دينار (20.000 دج) الى خمسين الف دينار (50.000 دج).
07	يعاقب بغرامة من عشرين الف دينار (20.000 دج) الى خمسين الف دينار (50.000 دج)، كل من يشغل او يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة. يمكن الجهة القضائية بإخلاء الأماكن فوراً . في حالة عدم امتثال المخالف، يمكن ان يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة (6) ستة اشهر الى اثني عشر (12) شهرا، وتضاعف الغرامة.
08	يعاقب بغرامة الف دينار (100.000 دج) الثلاث مائة الف دينار (300.000 دج) كل من لا يصرح ببناية غير متممة او تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون. وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن الامر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف.
09	يعاقب وفقا لاحكام قانون العقوبات كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق باتمام انجاز الاشغال
10	يعاقب بغرامة خمسين الف دينار (50.000 دج) الى مائة الف دينار (100.000 دج)، كل من يستأنف اشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها وفي حالة العود تضاعف الغرامة.
11	يعاقب بغرامة خمسة الاف دينار (5.000 دج) الى عشرين الف دينار (20.000 دج) ويعلق الورشة، كل من يوقف فوراً الاشغال تطبيقا لاحكام هذا القانون .
12	يعاقب بغرامة خمسين الف دينار (50.000 دج) الى مائة الف دينار (100.000 دج)، كل مصرح تمت تسوية وضعيته ، ولم يعود طلب إتمام الأشغال او طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الاجل المحدد.
13	يعاقب بغرامة خمسين الف دينار (50.000 دج) الى مائة الف دينار (100.000 دج) ، كل من ربط المؤقت او النهائي للبناية الغير القانوني بشبكة الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق، على التوالي، على رخصة البناء او شهادة المطابقة . تطبيق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي انجز اشغال الربط او عون المؤسسة الذي رخص بذلك. وفي حالة العود ، تضاعف الغرامة. يمكن ان تصدر الجهة القضائية امرا للمخالف بإعادة الأماكن الى حالتها الاصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف.
14	يعاقب من خمسة الاف دينار (5.000 دج) الى عشرة الاف دينار (10.000 دج) ، كل من يقوم فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق او كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة او لافتته تدل على اشغال إتمام الإنجاز. وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.
15	يعاقب بغرامة من عشرة الف دينار (10.000 دج) الى ثلاثين الف دينار (30.000 دج)، كل من لم يشرع في اشغال البنا في الاجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز .
16	يعاقب بغرامة من خمسة الاف دينار (5.000 دج) الى عشرين الف دينار (20.000 دج)، كل من يضع مواد البناء او الحصى او الفضلات على الطريق العمومي . وفي حالة العود تضاعف الغرامة.
17	يعاقب بغرامة من عشرة الف دينار (10.000 دج) الى خمسين الف دينار (50.000 دج)، كل من يقدم طلب شهادة المطابقة بعدم إتمام الأشغال في الاجل الذي يحدده هذا القانون. وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

7-الخاتمة:

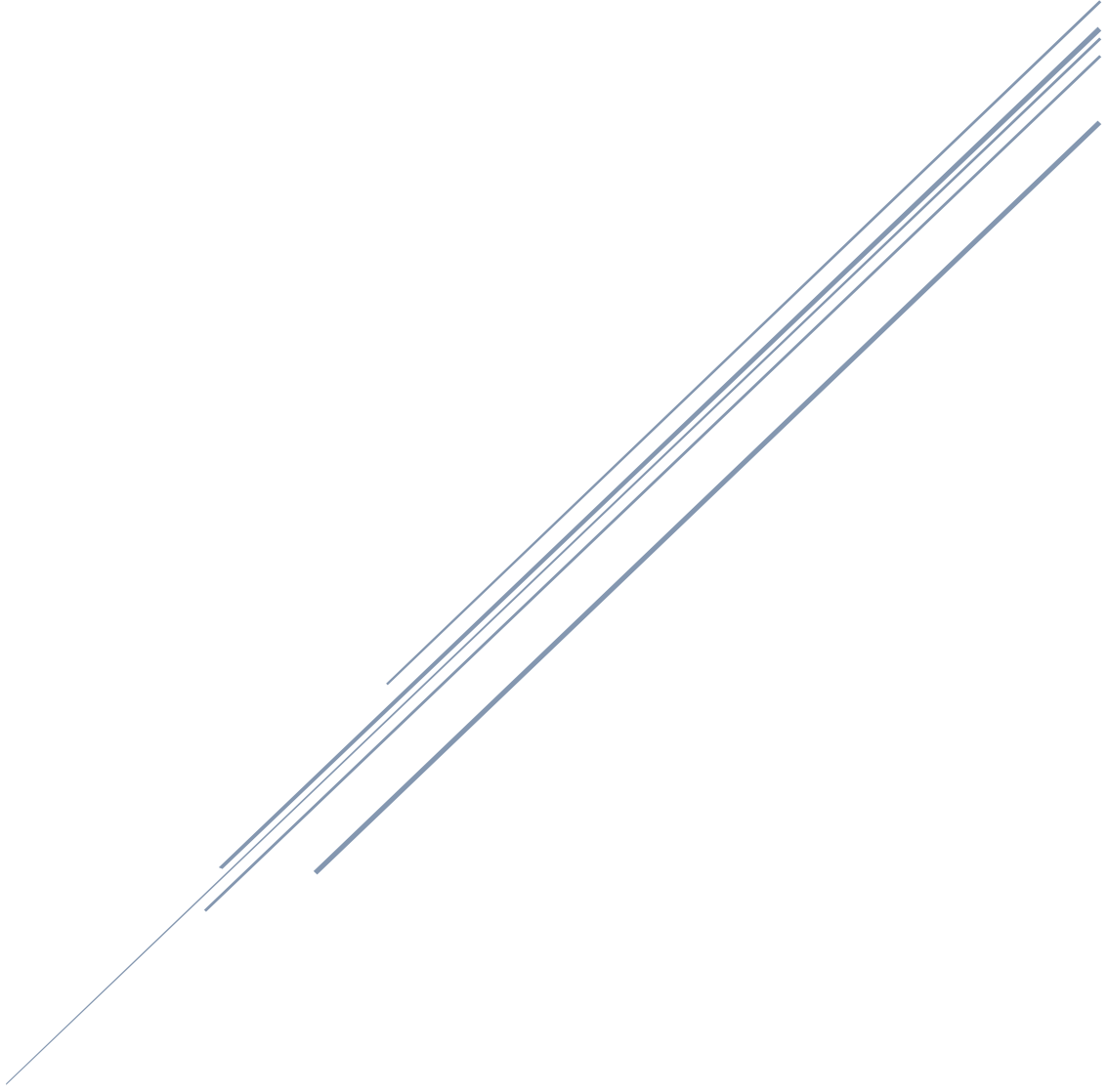
من خلال دراستنا لهذا الفصل نستخلص من خلاله ان عملية التسوية للأوعية العقارية لم يختلف عن سابقه وذلك من خلال الإجراءات المعقدة وعدم وضع الية قانونية للتنسيق بين افراد لجنة الدائرة المختصة بدراسة الملفات والفصل فيها .

الفصل الرابع

دور الجماعات الإقليمية بأدرار في تطبيق القانون

15/08

دراسة حالة مدينة ادرار



1. مقدمة

2. مفهوم الجماعات الإقليمية

تعتبر الجماعات المحلية شخصيات معنوية تمثيلية مثل البلدية والولاية أو المصالح اللامركزية كالمديريات القطاعية التي تتكفل بتسيير وتطوير قطاع معين كالبناء السكن والصحة والتربية والنقل والاتصالات، كما أن هذه المصالح امتداد للسلطة المركزية على المستوى لمحلي (1).

أ-البلدية: هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة هي القاعدة الإقليمية للامركزية، ومكان لممارسة المواطنة، وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية.

ب-الولاية: هي الجماعة الإقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة. وهي أيضا الدائرة الإدارية غير الممركزة للدولة وتشكل بهذه الصفة فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية والتشاورية بين الجماعات الإقليمية والدولة. وتساهم مع الدولة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وحماية البيئة وكذا حماية وترقية وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين.

3. تطبيق قواعد التعمير في ظل قانون البلدية والولاية

لقد تعددت مهام البلدية في مجال حماية البيئة من خلال الصلاحيات المخولة لها في ظل التشريعات الوطنية خاصة في مجال التهيئة والتعمير. فقانوني البلدية والولاية الصادرين حديثا في إطار الدستور

الجديد اعتبر البلدية الوسيلة الأساسية للتنظيم الإداري المحلي ومشاركة المواطن في إدارة الشؤون العامة من خلال المجالس الشعبية المنتخبة.

وتبرز أهمية هذا القانون من خلال توفير وتلبية حاجات المواطن اليومية في اتصالاته مع السلطات العمومية وتقديم مطالبه المشروعة سيما على الصعيد المحلي. وذلك للتعرف على اختصاصات البلدية وإجراءات عملها وتدخلها خاصة في المجال العمراني. وهذين القانونين على خلاف القوانين الأخرى يمتاز بالوضوح والدقة، فالبلدية تقوم بدراسة القضايا التي تهم البلدية لاسيما في مجال التهيئة العمرانية في حدود إقليمها وهذا باتخاذ كل الإجراءات التقنية والمادية. كما يجوز التعاون بين عدة بلديات وأن تقرر الاشتراك في إطار مؤسسة عمومية مشتركة بين هذه البلديات لأجل تحقيق الخدمات والتجهيزات ومصالح ذات نفع مشترك بينهما. ويتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته هيئة من هيئات البلدية إلى جانب المجلس الشعبي البلدي في إطار الصلاحيات المخولة له:

- المحافظة على النظام العام وسلامة الأشخاص والأماكن.
- المحافظة على حسن النظام في جميع الأماكن العمومية.
- معاقبة جميع حالات المساس بالراحة العمومية وكل الأعمال المخولة لها وهذا في إطار الأحكام والقوانين المنصوص عليها والجاري بها العمل.
- السهر على احترام المقاييس والتعليمات الخاصة بالمجال العمراني وهذا من خلال تسليم الرخص والبناء أو تجزئة العقارات حسب الشروط والنصوص المحددة في التشريع والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

وبمعنى أدق إنها تقوم باتخاذ إجراءات محلية خاصة، وتذكير المواطن باحترام أحكام التعمير من خلال القرارات التي يصدرها رئيس البلدية. والبلدية تشكل إطارا للتعبير عن الديمقراطية محليا وتمثل

بذلك قاعدة اللامركزية في تسيير الشؤون العمومية فهي تعد مخططها التنموي وتصادق عليه وتسهر على تنفيذه في إطار الصلاحيات المسندة لها قانونا وبانسجام مع أهداف مخططات التهيئة العمرانية وهذا من خلال مشاركتها في عمليات التهيئة العمرانية؛ إذ تبادر البلدية بكل عمل أو إجراء من شأنه تطوير الأنشطة الاقتصادية والتي تتماشى مع المخطط العمراني وتعمل على التحقق من احترام تخصيص الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء لمعايير التعمير. لا بد من الموافقة القبلية من قبل البلدية على إنشاء أي مشروع على ترابها قد يتضمن مخاطر الأضرار بالبيئة وتتكفل بالمحافظة على المحيط وإنشاء وتوسيع وصيانة المساحات الخضراء وكل ما يهدف إلى تحسين إطار الحياة، فمن خلال المنظومات التشريعية التي جاءت بصياغة عامة مما يوسع من صلاحيات البلدية في مجال حماية البيئة فإن رئيس البلدية يتمتع بسلطة الضبط الإداري في المجال العمراني. كما تتحمل البلدية في إطار حماية التراث العمراني مسؤولية المحافظة على المواقع الطبيعية والآثار نظرا لقيمتها التاريخية وحماية الطابع الجمالي المعماري وانتهاج أنماط سكنية متجانسة في التجمعات السكانية كما تعمل على حماية ومراعاة الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء وكل سلوك حضاري يهدف إلى تحسين الحياة.

اما الولاية فهي السلطة المركزية والتنفيذية الأولى على مستوى الولاية إذ تمارس مهامها الدستورية المخولة لها بتنشيط ومراقبة عمل مختلف المديرية في إقليم اختصاصها كما تمارس الوصاية على البلديات من خلال الدوائر والمقاطعات الإدارية، كما اعطى المشرع صلاحيات للوالي من حيث السهر على اعداد وتنفيذ أدوات التعمير واعداد عقود التعمير التي هي من اختصاصه، لذا فهو يملك نفس صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تقريبا وعلى نطاق أوسع.

4. النصوص المطبقة للقانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها

يمكن أن نلخص المبادئ التي تقوم عليها آليتي تحقيق المطابقة فيما يلي:

أ- المرسوم التنفيذي 09-154 مؤرخ في 02/05/2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح

بمطابقة البناءات: لقد جاء هذا المرسوم التنفيذي مكملا للقانون، يحدد الاجراءات الادارية وتحديد

صلاحيات ومجال مشاركة جميع الهيئات والاطراف المعنية بعملية التسوية.

ب- المرسوم التنفيذي 09-155 مؤرخ في 02/05/2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن

المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما: لقد حدد المشرع في هذا المرسوم

التنفيذي تشكيلة لجنتي الدائرة والولاية اللتان تدرسان وتفصلان في ملفات طلبات التسوية والطعن

وكذا نظامهما الداخلي.

ت- التعلية الوزارية المشتركة رقم: 04 المؤرخة في 06/09/2012 المتعلقة ب: تبسيط كيفيات

تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها

ث- التعلية الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21/02/2016 المحددة لكيفيات اتمام

الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و/ أو الاتمام: ان هذه التعلية المشتركة بين وزارة

السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة التجارة جاءت بهدف وضع

حد لحالة عدم الاتمام للبناءات الواقعة على المحاور الرئيسية؛ مداخل المدن والتجمعات والمساحات

العمومية المعلن عنها كمواقع ذات أولوية كما تضمنت تحديد شروط معالجة الغلاف الخارجي للبناءية

قصد ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني وتهيئته بانسجام. كما اختص اتمام اشغال الواجهات في

مفهوم هذه التعلية كل من:

- البناءات غير المتممة والحاصلة على رخصة بناء منتهية الصلاحية

- البنايات المزودة برخصة بناء والتي هي غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء الممنوحة
- البنايات المتممة أو غير المتممة المعنية بأحكام القانون 15/08 التي لم يتحصل مالكيها على رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة اتمام الاشغال.

كما أن كل بناية منوه عنها في إطار احكام المادة 16 من القانون 15/08 لا تعنى بأحكام هذه التعليمات كما لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة.

ج- المرسوم التنفيذي 09-155 مؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها: لقد جاء هذا القانون مكملا للقانون 15/08 بالذات، إذ أن المشرع حدد بدقة تشكيلة واختصاص ونطاق وعمل فرق معاينة ومتابعة الورشات المعنية بهذا القانون.

ح- المرسوم التنفيذي 09-343 مؤرخ في 2009/10/22 يعدل المرسوم التنفيذي 06-55 مؤرخ في 2006/01/30 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة: لقد جاء هذا القانون معدلا للذي قبله والمذكور أعلاه فقد أعطى صلاحيات للأعوان التقنيين المؤهلين بالبلديات لمراقبة عمليات البناء في إقليم البلدية كما وفر لهم الحماية الكاملة بعدما كان مقتصرًا على ضباط وأعوان الشرطة القضائية ومفتشي وموظفي مديريات التعمير الولائية.

خ- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 تتضمن تبسيط كيفيات إجراءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها: لم تعرف عميات التسوية تقدما الا بعد صدور هذه التعليمات المشتركة بين وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلة ووزارة المالية، حيث تضمنت تسهيلات للإدارة والمواطن معا لإنجاح عميات التسوية، كما ان

اشراك وزارة المالية كطرف أساسي ومحور في العملية دفع بعجلة التسوية التي كانت متوقفة كون معظم البناءات تفتقد لعقود ملكية سليمة.

د- مرسوم تنفيذي رقم 14-27 مؤرخ في 01/02/2014 يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب: لقد حدد المشرع من خلال هذا المرسوم الذي خص به ولايات الجنوب مقاسات البناءات وارتفاعاتها وشكل الواجهات بها ولونها كشرط اساسي في عمليات البناء مهما كانت الجهة المنجزة، كما توسع الى تحديد مساحة البناءات وتوزيعها الداخلي.

دراسة حالة مدينة أدرار

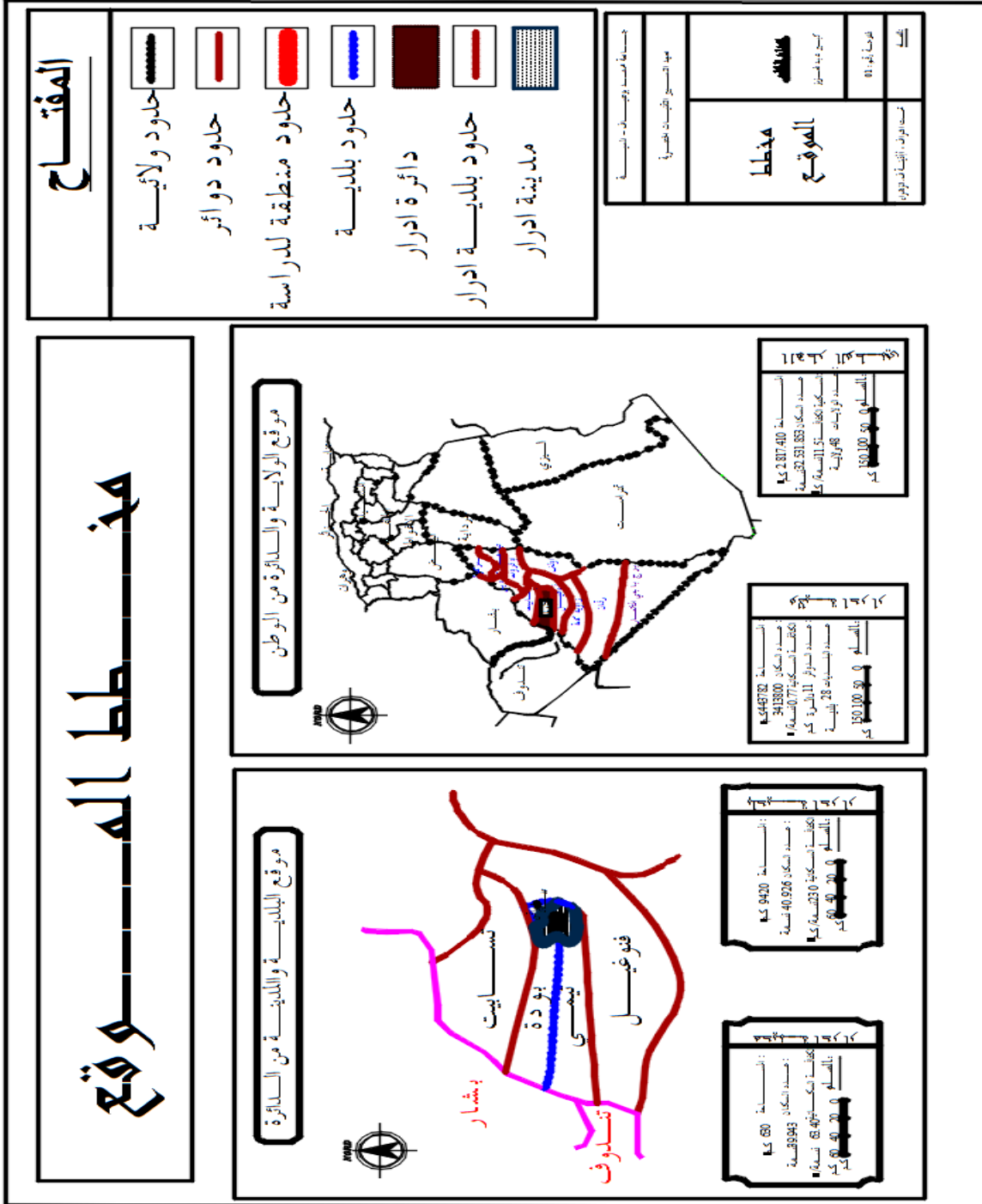
1. الدراسة التحليلية للمدينة

1.1 . تقديم ولاية ومدينة أدرار يبرز الجدول التالي حدود ولاية أدرار

جدول رقم(02): يمثل بطاقة تعريفية لكل من الولاية والمدينة.

ملاحظة	السكان عدد	المساحة (هـ)	الحدود	
انبثقت عن التقسيم الإداري لعام 1974 تقع في الجنوب الغربي الجزائري مكونة من 11 دائرة و28 بلدية وأكثر من 309 قصر	7413800 نسمة	427968 كلم ² أي ما يعادل 17.97% من مساحة الجزائر	شمالا	ولايتي البيض وغرداية
			جنوبا	دولتي مالي وموريتانيا
			شرقا	ولاية تمنراست
			غربا	ولايات البيض بشار وتندوف
تحتوي على 08 قصور ومركز المدينة	74943 نسمة	633 كلم ²	شمالا	بلدية أسبع
			جنوبا	بلدية تيمي
			شرقا	بلدية تمنطيط
			غربا	بلدية بودة

المصدر: مكتب الإحصاء بالبلدية



2.1. الدراسة الطبيعية

• طوبوغرافية المدينة :

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

• 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.

*درجة الحرارة:

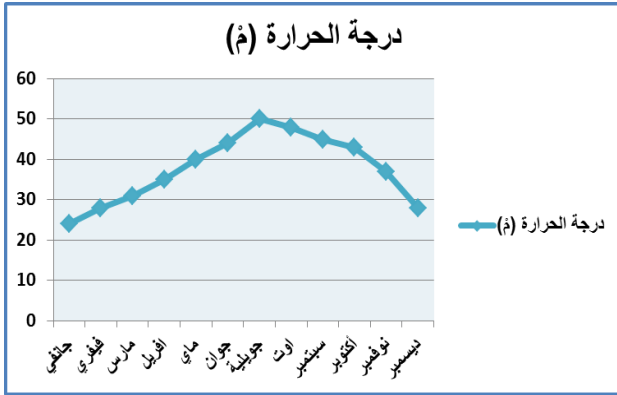
تتميز منطقة الدراسة بدرجة حرارة مرتفعة ابتداء من شهر أبريل إلى أكتوبر تصل إلى الحد الأقصى يقدر ب050م.والجدول التالي يوضح التغيرات الحرارية لدرجة الحرارة لسنة (2016) مرفق مع المنحنى البياني.

الجدول 05 : التغيرات الشهرية لدرجة الحرارة لسنة (2016).

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
درجة الحرارة (م)	4	8	1	5	0	4	0	8	5	3	7	8

المصدر: مصلحة الارصاد الجوية لولاية ادرار

الشكل 7: التغيرات الشهرية لدرجة الحرارة



المصدر: مصلحة الارصاد الجوية لولاية ادرار 2016 +

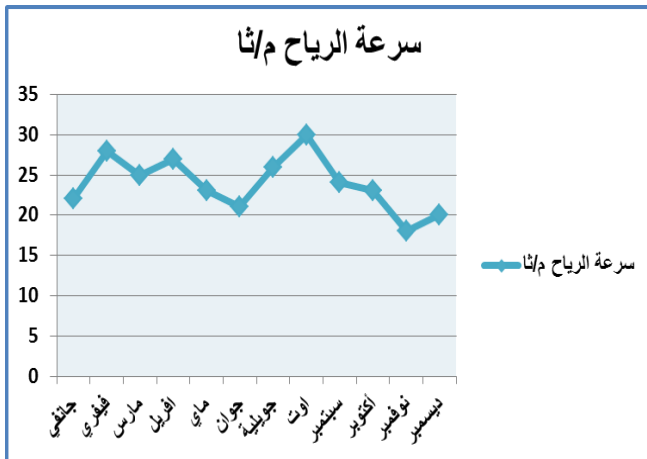
من خلال معطيات الجدول والتمثيل البياني

نلاحظ أن درجة الحرارة تبلغ أدنى مستوياتها في شهري جانفي وديسمبر بمعدل 24م، وتبلغ اقصاها في شهر جويلية بمعدل 50م.

*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).

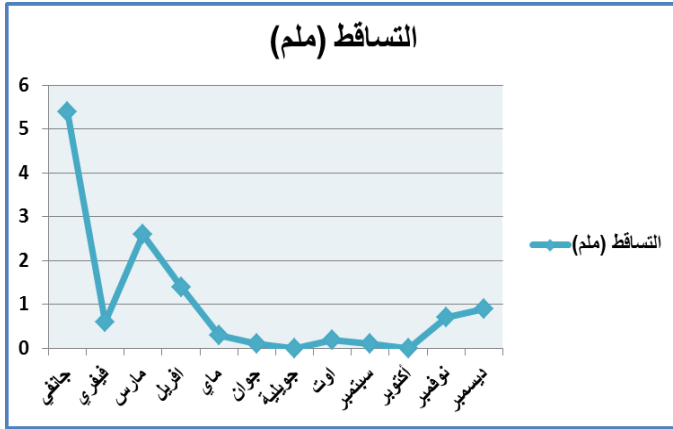
الشكل 8: سرعة الرياح لسنة 2016.



المصدر: مصلحة الارصاد الجوية لولاية ادرار 2016

- من خلال معطيات الجدول والمنحنى البياني نلاحظ

سرعة الرياح خلال الشهور متقاربة نوعا ما حيث تبلغ أقصى سرعة والمقدرة 30 م/ثا خلال شهر أفريل، فيفري وأوت وتتنخفض الى ادنى سرعة في شهري جانفي ونوفمبر .



* التساقط : معدلات التساقط ضعيفة حيث تتهاطل الأمطار في فصل الشتاء و باقي الفصول تكاد تنعدم ,والجدول التالي مع المنحنى البياني يبين كمية التساقط لسنة (2016) .

الشكل 9: كمية التساقط لسنة 2016. في شهر جانفي بمقدار 5.4 ملم وتكاد تنعدم في معظم الشهور .

تكتسي الدراسة الطبيعية أهمية بالغة في الدراسات العمرانية فهي تقوم بالربط بين الدراسة التحليلية والمشاريع التنفيذية وتشتمل على عدة عناصر هامة هي:

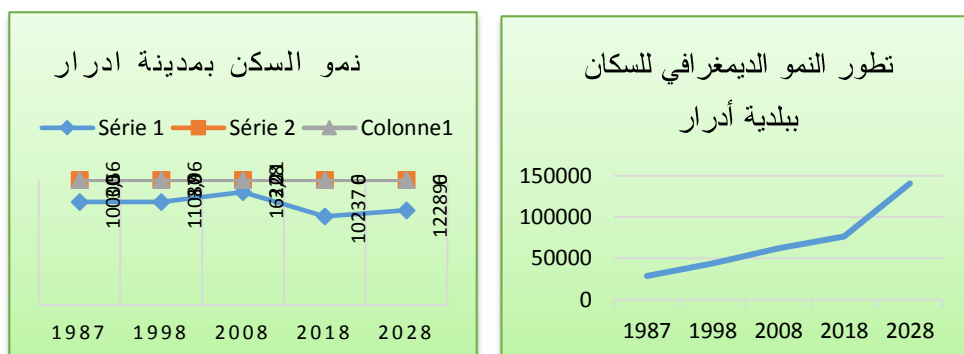
3.1. الدراسة السكانية والسكنية: يوضح الجدول التالي تطور النمو السكاني لمدينة أدرار

جدول رقم(03): 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
معدل شغل المسكن ش/المسكن	3.56	3.96	3.21	06	06

المصدر: بلدية ادرار

صورة رقم 01: تمثيل بياني لتطور السكاني والسكاني لمدينة أدرار



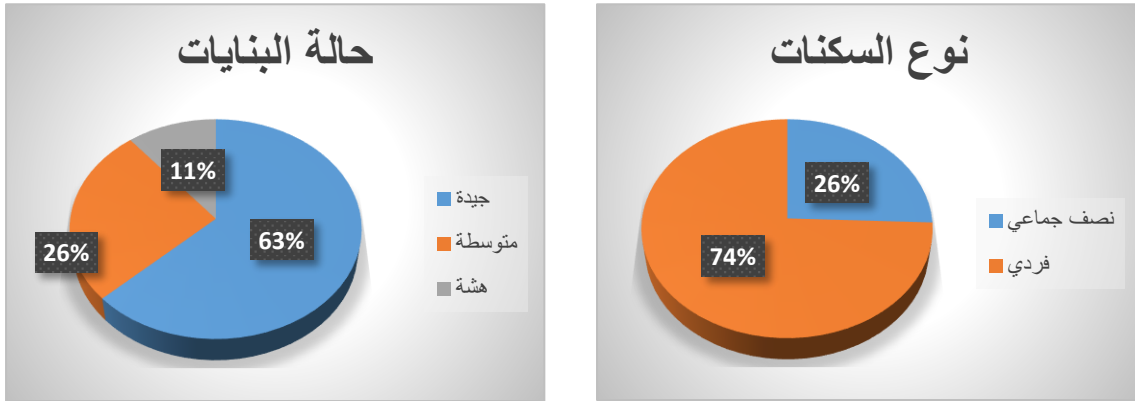
أما عن الحالة الفيزيائية للسكن فهي مبينة في الجدول أدناه

جدول رقم(04): جدول يوضح الحالة الفيزيائية للسكن بمدينة أدرار

الحالة الفيزيائية للسكن				الدراسة السكنية
الحالة	جيدة	متوسطة	رديئة	
العدد	83331	3460	4437	
النسبة	51.34	21.32	27.34	
نوع السكنات				
النوع	جماعي	نصف جماعي	فردى	
العدد	00	519	15709	
النسبة	%00.00	%3.20	%96.8	

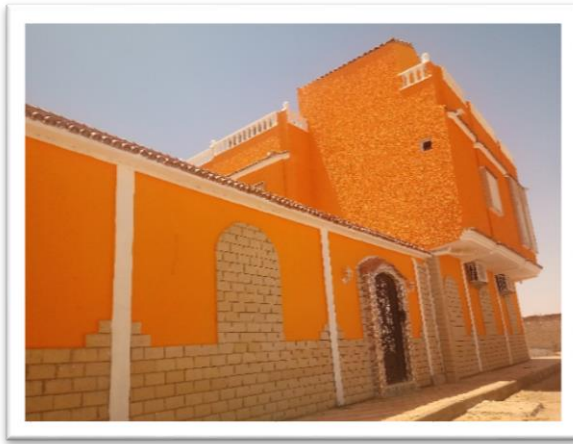
المصدر: مديرية التعمير والبناء

صورة رقم 02: أنواع السكنات وحالة البنايات بمدينة أدرار



المصدر: اعداد الطالب

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



صورة رقم(14): سكن على ملك للدولة في حالة جيدة

صورة رقم(13): سكن على ملك خاص في حالة جيدة

(2) الحالة المتوسطة: تمثل هذه الحالة بـ 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 و16): سكن في حالة متوسطة

(3) الحالة الهشة (الردئية): تمثل هذه الحالة بـ 11% من مجموع المباني في منطقة الدراسة وتتمثل في المباني القديمة المبنية بالمواد المحلية (الطين، الخشب، النخيل) والتي تعاني من التدهور ومن بعض التصدعات في الجدران.

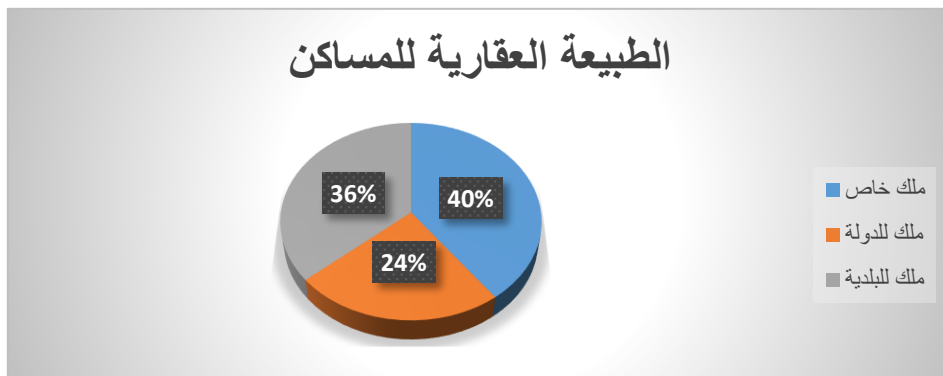


صورة رقم (17 و18): سكن في حالة هشة

جدول رقم (05): 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



4.1. مراحل التطور التاريخية لمدينة أدرار:

عرفت مدينة أدرار تطورات عدة يمكن حصرها في المراحل التالية:

- **المرحلة الأولى قبل 1900:** كانت المدينة عبارة عن مجموعة من القصور المستقلة عن بعضها البعض ومتباعدة فيما بينها وقد نشأت بالقرب من واحة النخيل.
- **المرحلة الثانية 1900-1926:** ظهور أول نواة استعمارية بشمال القصور وقد تميزت بطابع عمراني مختلف عن الطابع المعهود
- **المرحلة الثالثة 1926-1974:** عرفت المدينة في هذه المرحلة ركود في النمو الحضري، حيث تم بناء بعض السكنات شمال النسيج الاستعماري أي في نفس اتجاه توسع المدينة.

- **المرحلة الرابعة من 1994-1990:** لقد أدت هذه المرحلة إلى تقوية الوظيفة الإدارية للمدينة وذلك بترقيتها إلى عاصمة الولاية بعد التقسيم الإداري لسنة 1974 واستفادت من عدة برامج تنموية وتجهيزات وأحياء جديدة كما ظهرت بعض الأحياء الفوضوية.
- **المرحلة الخامسة من 1990-2008:** عرفت مدينة أدرار خلال هذه المرحلة نموا عمرانيا سريعا الذي أحدث انفجارا 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.
- **المرحلة السادسة من 2008 إلى يومنا هذا:** عرفت مدينة أدرار خلال هذه المرحلة نموا عمرانيا أسرع من المرحلة السابقة نتيجة سياسة الدولة لبرامج السكن والاستثمار الذي استحوذ على مساحات

شاسعة

2- حصيلة نشاط بلدية أدرار منذ صدور القانون 08-15 الى غاية 04/07/2016

السنة	عدد الملفات المودعة	عدد الملفات المدروسة	عدد الملفات المقبولة	عدد الملفات المرفوضة
2011	22	12	09	03
2012	156	111	84	27
2013	324	309	41	268
2014	413	384	93	291
2015	541	372	104	268
2016	872	11	00	00

المصدر : المصلحة التقنية لبلدية ادرار

من الملاحظ انه من سنة 2008 إلى غاية مطلع سنة 2011 لم يتم دراسة اي ملف بسبب عدم ظهور المراسيم المكملة للقانون وهي المراسيم التنفيذية :09-155 و09-154 و09-156 كما أن التحسيس بالقانون كانت شبه منعدمة مما أدى إلى عدم إقبال المواطنين عليها .

ومنذ سنة 2011 إلى غاية نهاية المدة الأولى التي حددها القانون وهي شهر أوت من سنة 2013 نلاحظ ارتفاع ملحوظ للراغبين في تسوية ومطابقة بناياتهم ، ونفس الارتفاع نلاحظه بعد تمديد القانون لمدة 03 سنوات أي من سنة 2013 إلى غاية أوت 2016 وهذا لوعي المواطن بالعملية و تحسيسه بمختلف الوسائل .

أما قلة الملفات المقبولة أو المدروسة فهذا راجع إلى أن معظم المواطنين عموا إلى بناء سكناتهم في الفترة بعد سنة 2008 لذا يتم إعادتها لأصحابها من طرف أعوان المراقبة البلدية لأنها غير معنية في إطار هذا القانون.

والعدد الهائل للملفات المودعة لدى البلدية سنة 2016 لم تدرس منه سوى 11 ملفا ولم يصدر رأي بشأنها راجع إلى تنصيب جهاز تنفيذي جديد لم يعد تنصيب وتشكيل اللجنة من جديد

من خلال تقييمنا لعمل الجماعات المحلية ممثلة في مصالح البلدية والدائرة والولاية، فقد انعكست اثار هذا القانون على شكل نسيج البلدية مقارنة بين سنتي 2008 و2016 وهي فترة العمل بالقانون 15/08 ، فمن الملاحظ التحسن الملحوظ للنسيج الحضري من خلال عمل معظم المواطنين خاصة المالكين لمساكن ذات واجهات مظلة على المحاور الكبرى ذات الأولوية والساحات العمومية ،طمعا في تسوية وضعية بناياتهم . وهذا ما سنلاحظه من خلال المخططات التالية .

3- الخاتمة

يلعب العقار دورا هاما في الاقتصاد الحضري للبلدان لذا حاول المشرع من خلال هذا القانون الذي اختلفت الآراء حوله حيث اعتبره البعض عبارة عن استسلام صريح للدولة والحكومة لفشلها في التحكم في العمران وتطبيق قواعد التهيئة و التعمير التي جاء بها القانون 90-29 والمراسيم المتممة له ، وذلك نتيجة عدم الحزم في المراقبة وردع المخالفين وكذا تقاعس وتواطئ المسؤولين المحليين ومافيا العقار .

أما البعض فقد اعتبره شجاعة تعبر عن نية الدولة لمواصلة إصلاح الوضعيات القديمة المتوارثة عن السياسات العقارية المنتهجة بالجزائر لما له من فائدة على المواطن والخزينة العمومية والمدينة على حد سواء وهذا مما نلاحظه من خلال تمديد مدة القانون لإتاحة الفرصة للمواطن لتسوية وضعيته بنايته و تبسيط الإجراءات الإدارية وتقليص عدد الوثائق بالملفات بالاقصصار على المهمة منها فقط.

الا ان تداخل الصلاحيات بين الهيئات وممارسة السلطات السلمية للوصاية وتدخلها في مجالات خارج اختصاصها جعل عمل لجنة الدائرة صعبا و هذا من اسباب عدم تحقيق وبلوغ الغاية المرجوة من القانون ، كما تبين الممارسة أن هناك ارتباط بين السياسة العقارية وسياسة التعمير، فلا يمكن التخطيط للتوسع العمراني دون التحكم في المسألة العقارية ولا بد من وجود سياسة عقارية تكون في خدمة التعمير وبالتالي فإنه خلاصة لما سبق فان عمل الجماعات المحلية لخدمة المواطن بعيدا عن البيروقراطية وتحمل كل مسؤوليتها القانونية كل فيما يخصها سبيل لإنجاح هذه العملية والوصول بمدننا للأفضل

الخاتمة

إن أسلوب التسوية يتمثل في إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 08-15 كإجراء إلزامي استثنائي يستمر تطبيقه لمدة خمسة سنوات تسري من تاريخ 03-08-2008 وتعتبر شاملة لأنها تشمل الوضعية العقارية والعمرانية للبناء، دون تحديد مناطق التدخل كما فعلت أساليب التسوية الجزئية. وعند دراستنا وبحثنا حول هذا الإجراء وجدنا 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، التي يترتب عليها منح سندات للتسوية تصحح وضعية البناء بأثر رجعي يعالج طلبها بنفس أسلوب معالجة رخصة البناء.

ونخلص أيضاً إلى أن هذا الإجراء ولد ميتاً خاصة في ظل البيروقراطية الإدارية ثم أنه لم تكن هناك حملات تحسيسية من أجل تحسيس المواطن بتطبيق القانون، فالقانون كان يحتاج لجانب مهم جداً في عمليات الإعلام والتحسيس ذلك لكون هذه العملية محددة المدة؛ كما أنه أفرز مخالفة عمرانية أكثر مما كان يوجد، فالمواطنين تسارعوا للاعتداء على أملاك الدولة بحكم، إمكانية تسوية وضعية البناء في إطار هذا القانون، وهذا في اعتقادهم الخاطئ للقانون.

وفيما يتعلق بالرقابة العمرانية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير المسندة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين يتعين النص على معاقبتهم في حالة التقاعس عنها أو ثبوت تورطهم فيها طالما أن تطبيقها يتعلق بأعمال حفظ النظام العام وفرض القوانين في نطاق البلدية التي

يقوم بها رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة ويخضع بموجبها للرقابة التسلسلية التي يمارسها الوالي والوزير؛ وتعزيز دور شرطة التعمير وتزويد أفرادها بالوسائل اللازمة والتكوين القانوني المناسب.

- منحها شرطة التعمير سلطة الأمر بوقف الأشغال غير المطابقة وهدم الأشغال غير المرخصة مباشرة دون اللجوء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أما فيما يخص الاقتراحات بشأن علاج الوضع القائم من البناءات غير الشرعية المتوصل إليها من خلال البحث يمكننا اجمالها فيما يلي:

✓ تشجيع البحوث والدراسات الجامعية للبحث عن أنماط جديدة لمواجهة مشكلة البناء غير الشرعي واقتراح حلول من شأنها الحد من نموها، وإدراج الأهداف السكانية في الأبحاث الاقتصادية والاجتماعية.

✓ ضرورة استحداث حكم لرخصة البناء على سبيل التسوية ضمن قانون التعمير على أن يقتصر دورها على تسوية الوضعية العمرانية فقط للبناء التي لم تستوف مطلقاً رخصة البناء المشيدة على ملكية المستفيد بشكل يتطابق مع قواعد شغل الأراضي دون المساس بالعقوبات المقررة للبناء بدون ترخيص.

✓ توفير التمويل اللازم لتنفيذ برامج تطوير الأحياء غير الشرعية من خلال القطاع الخاص أو الاستثمارات الناتجة عن استغلال بعض الأراضي الفضاء المتواجدة بهذه المناطق.

وفي الأخير نقول بأن تسوية وضعية البناءات غير الشرعية لازالت تحتاج الى الكثير من الاهتمام، لا إلى قانون مؤقت، فهي ظاهرة ممتدة مع الوقت لا تتوقف، تبعا لتزايد طلبات المواطن في السكن.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة:

بلدية:

المصلحة التقنية

الرقم : /

..... في:

تصريح شرفي بإنهاء الأشغال لغرض شهادة المطابقة

تنفيذا للمادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم: 91/176 المؤرخ في: 1991/05/28 المتعلق بإعداد

تصريح شرفي بإنهاء الأشغال لغرض الحصول على شهادة المطابقة.

وخاصة المادة رقم: 78 من القانون 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 التي تخول لرئيس المجلس

الشعبي البلدي إخضاع المصرح إلى المتابعة القضائية في حالة التصريح المخالف (عدم انتهاء الأشغال

أو مخالفة الأشغال للمخططات المرفقة لرخصة البناء) .

أنا الممضي أسفله السيد/..... صاحب بطاقة التعريف، رخصة السياقة

رقم:..... المؤرخة في:..... الصادر عن:.....

أصرح بشرفي بأنني أنهيت الأشغال المتمثلة في:.....

..... بحسب:.....

حسب المخططات المؤشر عليها والمرفقة برخصة البناء رقم:..... المؤرخة في:.....

وأنني أتحمّل المسؤولية التامة أمام الجهات القضائية في حالة عدم نهاية الأشغال أو عدم مطابقتها

المخططات المشار إليها أعلاه.

المعني بالأمر

المصادقة على التوقيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

شهادة توقيف الأشغال

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية
- بمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد إجراءات التنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .

يشهد

- بناء على هذه الوثيقة بأن أشغال البناءة :

• غير المتممة شرع فيها :

مطابقة لأحكام رخصة البناء

غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

• غير المتممة شرع فيها :

رخصة البناء

بدون رخصة بناء

الكائنة بالعنوان التالي :

قد أوقفت تطبيقا للتصريح بتحقيق المطابقة المسجل تحت رقم : المودع من طرف :

اللقب و الاسم :

اسم المؤسسة :

العنوان :

توقف الأشغال التي تم التأكد منها بعد الزيارة الميدانية بتاريخ :

لأعوان التعمير التابعين للدولة / مصالح التعمير التابعة للبلدية

الملاحظة :

حرر في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة:

بلدية:

المصلحة التقنية

الرقم : /

..... في:

محضر معاينة شهادة المطابقة

في يوم الموافق لـ:.....و تبعا لرخصة البناء رقمالصادرة بتاريخ :

..... المتضمنة : بناء.....

تبعاً للدعوة رقمالمؤرخة في

بعد المعاينة الميدانية للجنة رأت بأن المشروع : يستحق / لا يستحق المطابقة

الامضاء	الهيئة
	مدير شركة سونالغاز
	مدير أملاك الدولة
	رئيس المصلحة التقنية لبلدية
	رئيس قسم الفرعي للأشغال العمومية
	رئيس قسم الفرعي للموارد المائية

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
مديرية التعمير والبناء
دائرة / مقاطعة
بلدية

محضر رقم : المؤرخ في

معينة عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع والمتمم في ميدان التعمير

في سنة ألفين و و يوم من شهر على الساعة:.....

نحن العون :

الصفة :

تكليف مهني رقم بناء على القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام انجازها ، قد عاينوا عدم مطابقة أشغال البناء التي تبين المعلومات الخاصة به أدناه .

صاحب البناءة :

الاسم :

اللقب :

اسم المؤسسة:.....

تاريخ و مكان الازدياد:.....

عنوان الإقامة :

1-عدم مطابقة البناءة

طبيعة البناءة :

سكن

مرفق

سكن و تجارة

صناعة أو حرفة

إنتاج فلاحى

خدمات

آخر

..... **الكاتبة:**

02 - حالة الأشغال

مطابقة لرخصة البناء رقمالمسلمة في

غير متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم المسلمة في

متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم المسلمة في 1990/

متممة بدون رخصة بناء

غير متممة بدون رخصة بناء

03- طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة :

العلو

البنية التحتية

الهيكل

مكان إقامة البناء

آخر

04- معاينة المخالفات للقانون

إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة

تشييد بناية داخل تجزئة حائزة رخصة تجزئة

بيع قطعة أرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات

التهيئة

بناية غير متممة في أجل رخصة البناء

تشييد بناية بدون رخصة بناء

عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء

عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد

شغل أو استغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة

عدم تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال

تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال

استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة

- عدم التوقف الفوري للأشغال
 - عدم إيداع رخصة إتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد للتسوية
 - الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبنية بشبكات النفع قبل التسليم، حسب الحالة ،
رخصة البناء أو شهادة مطابقة
 - فتح ورشة إتمام بدون رخص
 - غياب السياج و لافتة إشارة الأشغال
 - عدم انطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام
 - وضع مواد البناء ، الحصى ، الردوم على الطريق العمومي
 - عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال
- إمضاء صاحب البناية :**

رفض الإمضاء

ملاحظة : وضع علامة (×) في الخانة المناسبة

حرر بـ :.....

رئيس الفرقة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية أدرار

دائرة أدرار

بلدية أدرار

الرقم :/2011

قرار رقم : يتضمن منح رخصة إتمام الانجاز

على سبيل التسوية

(المادة 22 من القانون 15-08)

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية أدرار

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في : 04/04/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلديات.
- بمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20/07/2011 المتضمن قانون المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09/154 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.
- بناءً على المحضر رقم // المؤرخ في // المتضمن تنصيب المجلس الشعبي البلدي لبلدية أدرار
- بناءً على المحضر رقم // المؤرخ في // المتضمن تنصيب السيد // رئيسا المجلس الشعبي البلدي لبلدية أدرار
- بناءً على الطلب رقم 125 المؤرخ 21/07/2013 المقدم من طرف السيد(ة) : // للحصول على رخصة إتمام في إطار التسوية لمشروع : إتمام إنجاز مسكن بالمكان المسمى // ببلدية ادرار مساحة // م2م208
- بناءً على المخططات البيانية المعدة من طرف مكتب الدراسات //
- بناءً على المحضر رقم : 25 الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ 12/11/2013 بإقتراح من السيد: رئيس المصلحة التقنية

يقرر مايلي

- المادة الأولى :** تطبيقا للمادة 22 من القانون 08/15 تمنح رخصة إتمام على سبيل التسوية إلى : // لإتمام إنجاز مسكن عائلي بالمكان المسمى // ببلدية ادرار مساحة // م2م حسب المخططات المرفقة بالقرار
- المادة 02 :** عدم احداث أي تغيير في المشروع أثناء البناء ما لم يتحصل على موافقة تعديلية
- المادة 03 :** يجب أن لا يتعدى عدد طوابق السكنات طابق أرضي و طابق أول و سطح أو طابق أرضي و سطح مستعمل بارتفاع على النحو التالي 8.40م و 5.50م
- المادة 04 :** يجب طلاء الواجهات باللون الأحمر (**Tomatenrot Ocre rouge ral 3013**) المميز للمنطقة بنسبة تفوق 80 % من المساحة الاجمالية للواجهات
- المادة 05 :** على المستفيد أن يحترم جميع التوصيات الصادرة عن لجنة الدائرة خلال : 18 شهرا من تاريخ تسليم هذا القرار .
- المادة 06 :** في حالة مخالفة أحكام القانون 08/15 المذكور أعلاه ستطبق العقوبات ضد المخالفين
- المادة 07 :** ترسل نسخة من هذا القرار إلى :
- رئيس دائرة أدرار
 - مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية أدرار

أدرار في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية أدرار

دائرة أدرار

بلدية أدرار

الرقم :/2011

قرار رقم : يتضمن منح رخصة إتمام الانجاز

(المادة 22 من القانون 15-08)

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية أدرار

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في : 1984/04/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلديات.
- بمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20/07/2011 المتضمن قانون المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.
- بناءً على المحضر رقم // المؤرخ في // المتضمن تنصيب المجلس الشعبي البلدي لبلدية أدرار
- بناءً على المحضر رقم // المؤرخ في // المتضمن تنصيب السيد // رئيسا المجلس الشعبي البلدي لبلدية أدرار
- بناءً على الطلب رقم 125 المؤرخ 21/07/2013 المقدم من طرف السيد(ة) : // للحصول على رخصة إتمام في إطار التسوية لمشروع : إتمام إنجاز مسكن بالمكان المسمى // ببلدية ادرار مساحة // م208
- بناءً على المخططات البيانية المعدة من طرف مكتب الدراسات //
- بناءً على المحضر رقم : 25 الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ 12/11/2013 بإقتراح من السيد: رئيس المصلحة التقنية

يقرر مايلي

- المادة الأولى :** تطبيقا للمادة 22 من القانون 08/15 تمنح رخصة إتمام الانجاز إلى : // لإتمام إنجاز مسكن عائلي بالمكان المسمى // ببلدية ادرار مساحة // م2 حسب المخططات المرفقة بالقرار
- المادة 02:** عدم احداث أي تغيير في المشروع أثناء البناء ما لم يتحصل على موافقة تعديلية
- المادة 03:** يجب أن لا يتعدى عدد طوابق السكنات طابق أرضي و طابق أول و سطح أو طابق أرضي و سطح مستعمل بارتفاع على النحو التالي 8.40م و 5.50م
- المادة 04:** يجب طلاء الواجهات باللون الأحمر (Tomatenrot Ocre rouge ral 3013) المميز للمنطقة بنسبة تفوق 80 % من المساحة الاجمالية للواجهات
- المادة 05:** على المستفيد أن يحترم جميع التوصيات الصادرة عن لجنة الدائرة خلال : 18 شهرا من تاريخ تسليم هذا القرار.
- المادة 06 :** في حالة مخالفة أحكام القانون 08/15 المذكور أعلاه ستطبق العقوبات ضد المخالفين
- المادة 07 :** ترسل نسخة من هذا القرار إلى :
 - رئيس دائرة أدرار
 - مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية أدرار

أدرار في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
 دائرة
 بلدية
 المصلحة التقنية
 الرقم:...../ 2
 ادرار في :.....

قرار شهادة المطابقة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية أدرار

- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في: 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بمقتضى القانون رقم 19/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتسيير النفايات و مراقبتها و إزالتها.
- بمقتضى القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفية تحضير رخصة التجزئة و رخصة البناء و رخصة الهدم و شهادة التقسيم و شهادة المطابقة و تسليم ذلك .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة .
- بمقتضى محضر تنصيب المجلس الشعبي البلدي لبلدية المؤرخ في :
- بمقتضى محضر تنصيب السيد /// رئيساً للمجلس الشعبي البلدي لبلدية المؤرخ.....
- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد:..... للحصول على شهادة المطابقة
- بناء على رخصة البناء رقم:..... المؤرخة في :
- بناء على محضر المعاينة رقم:..... المؤرخ في :

بافتراح من السيد رئيس المصلحة التقنية

يقرر مايلي

- المادة الأولى :** تسلم شهادة المطابقة للسيدة(ة) : طبقا لرخصة البناء المذكورة أعلاه و المتضمنة بناء بالمكان المسمى.....
- المادة الثانية :** يكلف كل من السادة رئيس المصلحة التقنية للبلدية و رئيس مصلحة التعمير و البناء كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ولاية

دائرة

بلدية

الرقم :/2013

قرار رقم : يتضمن منح شهادة المطابقة

(المادة 20 من القانون 15-08)

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في : 1984/04/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 11/10 المؤرخ في 2011/06/22 المتضمن القانون المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 1990/04/07 المتضمن قانون الولاية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء.

- بناء على الطب المقدم من طرف السيد :..... للحصول على شهادة المطابقة لمشروع:بالمكان المسمى
- بناء على رخصة البناء علي سبيل التسوية رقم: الصادرة بتاريخ:.....
- بناء على المحضر رقم :..... الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ :.....

باقتراح من السيد رئيس المصلحة التقنية

يقرر ما يلي:

- المادة الأولى :** تطبقا للمادة 20 من القانون 15/08 تمنح شهادة المطابقة إلى السيد..... لغرض حسب المخططات المرفقة بالقرار .
- المادة 02:** على المستفيد أن يحترم جميع التوصيات الصادرة عن لجنة الدائرة لإتمام الأشغال المتبقية
- المادة 03:** في حالة مخالفة أحكام القانون 15/08 المذكور أعلاه ستطبق العقوبات ضد المخالفين
- المادة 04 :** ترسل نسخة من هذا القرار إلى :
 - رئيس دائرة
 - مديرية التعمير والبناء لولاية

..... في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

I. النصوص القانونية:

01-الأوامر القوانين :

1. القانون رقم 82/02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الجريدة الرسمية عدد 06.
2. القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49
3. للقانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 بالمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 ، الجريدة الرسمية عدد 52.
4. القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 ، الجريدة الرسمية عدد 52
5. القانون 01-20 المؤرخ في 12-12-2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تميمته المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 77
6. القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي ، الجريدة الرسمية عدد 11 .
7. القانون 03-10 المؤرخ في 19-07-2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية عدد 43 .
8. القانون 04-20 المؤرخ في 25-12-2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84.
9. القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية عدد 10. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية عدد 21.
11. القانون 08/15 المؤرخ في 20/06/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها الجريدة الرسمية عدد 44.

02-المراسيم:

1. المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و /أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط اقرار حقوقهم في التملك و السكن ، الجريدة الرسمية عدد 34 .
2. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 الجريدة الرسمية عدد 26 .
3. المرسوم التشريعي رقم 94 / 07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية عدد 32 .
4. المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية ، الجريدة الرسمية عدد 19 .
5. المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28/01/2007 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد 08 .
6. المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 28/11/2007 المتعلق بالإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسمية عدد 75 .
7. المرسوم التنفيذي رقم 198/08 المؤرخ في 01/07/2008 المتضمن تحديد صلاحيات وزير السكن و العمران، الجريدة الرسمية عدد 37 .
8. المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، الجريدة الرسمية عدد 27 .
9. المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لتشكيلي لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفيات سيرهما ، الجريدة الرسمية عدد 27 .

II.القرارات الوزارية والتعليمات

- 1.قرار وزاري مشترك في 2003/04/05 يبين التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو المخصصة لإنجاز عمليات تعمیر أو بناء المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 35.
- 2.قرار وزاري عن وزارة السكن و العمران المؤرخ في 2009/07/23 يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات ،الجريدة الرسمية عدد55 .
- 3.التعليمة الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 2009/09/10 الصادرة عن وزارة السكن والعمران
- 4.التعليمة الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 الصادرة عن وزارة السكن والعمران .
- 5.التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2016/02/21 المحددة لكيفيات اتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و/ أو الاتمام:

III. المؤلفات باللغة العربية :

- 1.رشيد خلوفي،قانون المنازعات الإدارية ،ديوان المطبوعات الجامعية ،دون رقم طبعة،الجزائر 2009
- 2.سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دراسة وضعية وتحليلية ،دار هومه ،دون رقم طبعة ، الجزائر ،2003.
- 3.ناصر لباد، الوجيز في القانون الاداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2001.
- 4.ليلي زروقي ،عمر حمدي باشا المنازعات العقارية ،الطبعة الثانية عشر ،دار هومه، الجزائر 2010 .
- 5.مداولات المجلس الشعبي الوطني ن الجريدة الرسمية عدد 66.

IV.المؤلفات باللغة الفرنسية

1-Djilali Adja, droit de l'urbanisme , les condition de l'occupation du sol et de l'espace ,l'aménagement , le contrôle , le financement , le contentieux , Berti, éditions ,Alger , 2007.

2- Henri Jacquot, François Priet ,Droit de l urbanisme, 3eme Edition 2000, Dalloz,Delta

3-http://aissabendouha.blogspot.com/2012/01/blog-post_01.html

V. الرسائل العلمية :

1. آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون ،سنة 2003/2004.
2. سماعين شامة ،الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ، مذكرة ماجستير فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق الجزائر، سنة 1998-1999.
3. مجاجي منصور ،رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري ،رسالة دكتوراه ،فرع القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البلدية ، 2008 .
4. ابرباش زهرة ،دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير ، مذكرة ماجستير فرع الادارة والمالية ،كلية الحقوق-جامعة الجزائر.
5. تسوية البناءات غير الشرعية في اطار القانون 15/08 ، مذكرة ماستر في القانون ،كلية الحقوق والعلوم السياسية -جامعة قالمة .

VI.المجلات و المحاضرات

1. عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية ، جامعة محمد خضير بسكرة ، العدد الثامن ،جوان 2005 .
2. مجلة السكن ، وزارة السكن ،العدد الأول، يناير 2011.

VII.مواقع الكترونية :

1. <http://www.website-unavailable.com>
2. www.elkhaber.com.
3. <http://www.eldjazairedjadida.dz>