

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

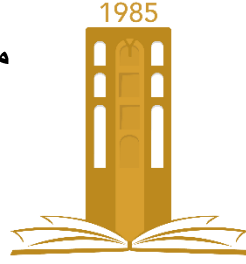
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف المسيلة

ميدان: الهندسة المعمارية والعمران ومهن المدن

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



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

معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب: شـودار فريد

تحت عنوان

قانون مطابقة البناءات 15/08 بين القانون والواقع

دراسة حالة حي 347 مسكن بمدينة المسيلة

لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة المسيلة	بربريس ماجد
مشرفا و مقرا	جامعة المسيلة	الدكتورة: مزراق حدة
مناقشا	جامعة المسيلة	خميسي منصور

السنة الجامعية: 2017/2016

الاهداء

أهري شجرة جهدي إلى الشمس المشرقة في أفقي إلى بحر الحب و الحنان أُمي
□ الغالية

إلى مصدر فخري و اعتزازي و منبع ثقتي بنفسي أعظم رجال الكون أُمي
□ العزيز

□ إلى اخوتي و أخواتي الاعزاء كل باسمه

إلى مصدر ارتقائي و أعز أصدقائي الى سندي و التي عملت لها في قلبي حبا
□ و كتبت لها فيه عمرا بالوفاء الى آخر العمر زوجتي الغالية

□ إلى اخي الذي لم تنجبه أُمي صديق العمر و رفيق الدرب اسحاق أوفينة

إلى من تركوا أثرا طيبا في مشواري و نقشت أسمائهم في ذكرتي لن يمحوها
□ الزمن

□ إلى كل من وسعهم قلبي و لم تسعهم ورقتي



التشكر

ببعض إتمام هذا البحث المتواضع لا يسعني إلا أن أحمده الله عز وجل ، فاتح
الابواب و ميسر الصعاب و الهاوي الى الصواب ، نحمده و نشكره .
كما أتقدم بأسمى الشكر والامتنان إلى من عملوا أعظم رسالة في الحياة
إلى الذين أناروا طريق العلم والمعرفة ... وكانوا رمز العطاء وون كلل
أو ملل إلى كل أساترتي الافاضل .

ويسعرنى أن أتقدم بولافه شكري لأستاذتي الدكتوراة **حرة مزراق** التي
بزلت جهرا ووقتا لمتابعتي والإشراف على بحثي هذا .

كما أتقدم بشكري الى الاستايف والصريق و الألف **مصطفى بن عمرة** .
وللا أنسى كل من ساعرنى بالحصول على مخطط وكتاب وبحث ساعرنى
على

إتمام هذا البحث، والى جميع المؤسسات والأصدقاء الذين قدموا لي أي
مساعرة من أي نوع كان .

ملخص:

عرفت الجزائر زخما من القوانين في مجال التعمير إلا أنها لم تفلح في تنظيم و معالجة إشكالية التعمير و السبب ليس في ضعف هاته القوانين بل يكمن الخلل في تطبيق و التزام و تحكم الفاعلين في الممارسات و الخروقات ، و من أهم قوانين التعمير و أحدثها قانون مطابقة البناءات 15/08 و الذي جاء ليساعد في الحد من البناء المخالف ، هاته الظاهرة الخطيرة التي غزت مدننا ، لكنه لقي هو الآخر فشلا نسبيا في تطبيقه و يشترك في ذلك المواطن و المسؤولين على حد سواء ، بداية بنقص الثقافة القانونية لدى المواطن و التعامل الخاطئ مع القوانين و من ثم عدم التنسيق بين الفاعلين من السلطات المحلية و المصالح التقنية و تناقل المسؤولين في تطبيق اجراءاته ، ما يبرز لنا عدم نجاعة قانون مطابقة البناءات على أرض الواقع، و لدراسة ذلك تم تحديد حي 347 مسكن كمنطقة دراسة حتى يتم التعرف على البناءات المخالفة لقانون التعمير و واقع تسويتها في اطار قانون 15/08 و كذلك من أجل اثبات الفرضيات استخدمنا وسائل و أدوات كالأستمارة و المقابلة و بهذا وصلنا الى نتائج البحث.

الكلمات المفتاحية: التشريع العمراني ، قانون مطابقة البناءات و تسويتها، القانون.

فهرس المحتويات :

الصفحة	الموضوع
I	الإهداء
II	التشكر
III	المخلص
IV	المحتويات
IX	فهرس الجداول
X	فهرس الأشكال البيانية
XI	فهرس المخططات
XII	قائمة الملاحق ملحق الاحصائيات ملحق الاجراءات ملحق الوثائق

01	مقدمة عامة
03	1. الإشكالية
04	2. الفرضيات.....
04	3. أهداف الدراسة
04	4. أهمية الموضوع
05	5. مبررات إختيار الموضوع
05	6. منهجية البحث
06	7. الأدوات المستعملة
07	8. هيكلية البحث
الفصل الاول : التشريع العمراني و دوره في تنظيم المدينة	
09	تمهيد
09	1. ماهية القانون.....
09	1.1 القاعدة القانونية.....
10	2.1 جوهر القاعدة القانونية.....
10	3.1 التقنين.....
11	2. مفهوم قانون العمران
12	1.2 خصائص قانون العمران
13	3. أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في التعمير.....
14	4. تنظيم البناء في إطار الرخص و الشهادات العمرانية.....
15	1.4 الرخص العمرانية في قانون التهيئة والتعمير.....
17	1.1.4 النظام القانوني لرخصة البناء.....
18	خـلاصة.....

	الفصل الثاني : قانون مطابقة البناءات و تسويتها 15/08
20	تمهيد
20	1. قانون مطابقة البناءات.....
21	2.1 تعريف شهادة المطابقة.....
21	2.1 طبيعة شهادة المطابقة
23	3.1 البناءات المعنية بالمطابقة في اطار قانون 15/08.....
23	1.3.1 البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء..
	2.3.1 البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء
23	وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة
23	3.3.1 البناءات المتممة و التي لم يحصل.....
	4.3.1 البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة
24	البناء.....
25	5.3.1 الموقع الذي أقيم فيه البناء.....
25	4.1 البناءات غير القابلة للمطابقة
27	2. التسوية
27	1.2 اجراءات التسوية المتخذة على مستوى البلدية
28	2.2 البناءات المعدة لممارسة نشاط
28	1.2.2 الوثائق التقنية
28	2.2.2 الوثائق الادارية
29	3 الاجراءات المتخذة على مستوى الدائرة
29	2.3 في المجال التقني
29	3.3 في المجال المالي
30	4 اجراءات التسوية المتخذة على مستوى الولاية
31	5 التسوية القانونية طبقا للمرسوم 15/08.....
32	1.5 الاجراءات الاولية قبل البت في ملف طلب التسوية
32	1.1.5 مرحلة اعداد ملف التسوية
34	2.1.5 مرحلة تسليم الملف الى مكتب التعمير بالبلدية
35	3.1.5 مرحلة التحقيق في الملف
36	2.5 البت في ملفات التسوية

37	..... 1.2.5 حالة الموافقة
39	..... 2.2.5 حالة الموافقة بشروط
40	..... 3.2.5 حالة الرفض
42	..... 6. مبررات التسوية القانونية طبقا للقانون 15/08
42	..... 1.6 مبررات عمرانية
43	..... 2.6 مبررات سياسية
44	..... 3.6 مبررات اجتماعية
	7. حصر و تجميع التشريعات المتعلقة بقانون مطابقة البناءات
44	..... وتسويتها
46	..... خلاصة
الفصل الثالث : الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة	
47	..... تمهيد
48	..... 1. الدراسة العمرانية لمدينة المسيلة
48	..... 1.1 تقديم مدينة المسيلة
48	..... 2.1 القطاعات في المدينة
50	..... 3.1 الطبيعة القانونية للعقار
53	..... 1.3.1 اراضي ملك للدولة
53	..... 2.3.1 اراضي ملك للبلدية
53	..... 3.3.1 اراضي ملك للخواص
53	..... 2. واقع قانون تسوية البناءات 15/08 بمدينة المسيلة.
54	..... خلاصة
59	

	الفصل الرابع : دراسة حالة حي 347 مسكن
61	تمهيد
61	1. تقديم منطقة الدراسة.....
63	1.1 الطبيعة القانونية للعقار.....
64	2.1 العوائق و الارتفاقات.....
65	3.1 مخطط الوضعية الحالية.....
66	4.1 دراسة حالة السكنات و الواجهات.....
68	2. دراسة تطبيق قانون 15/08 بمنطقة الدراسة
70	3. تحليل الاستبيان و المقابلة.....
70	1.3 تحليل الاستبيان
74	2.3 تحليل المقابلة.....
76	نتائج تحليل الاستبيان و المقابلة.....
77	تحليل الفرضيات.....
78	خلاصة.....
80	خاتمة عامة..... توصيات.....
83	قائمة المراجع.....
87	الملاحق.....

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
54	عدد الملفات المودعة على مستوى بلدية المسيلة	01
55	يوضح وضعية الملفات بين البلدية و الدائرة	02
56	وتيرة دراسة الملفات على مستوى لجنة الدائرة	03
57	نتائج دراسة الملفات لمدينة المسيلة على مستوى لجنة الدائرة.	04
67	وضعية ايداع الملفات لحي 347 مسكن على مستوى البلدية	05
68	وضعية دراسة الملفات لحي 347 مسكن على مستوى لجنة الدائرة	06
69	المستوى التعليمي وأثره في فهم قانون 15/08	07
69	مدى علم العينة بوجود القانون 15/08	08
70	حالة مدى ايداع الملفات	09
70	مستوى تعامل المسؤولين	10
71	مدى اعلام المواطن بالتحفظات	11
71	مدى تحصل المواطن على الرخصة	12
72	مدى قابلية ايداع الملف بعد التمديد	13
72	سبب عدم قبول ايداع ملف بعد التمديد	14

فهرس الاشكال البيانية

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
24	وضعية وحالة البناية المعنية بالمطابقة	01
41	مراحل سير ملف تسوية مطابقة البنائات	02
54	عدد الملفات المودعة على مستوى بلدية المسيلة	03
55	وضعية الملفات بين البلدية و الدائرة	04
56	وتيرة دراسة الملفات على مستوى لجنة الدائرة	05
57	نتائج دراسة الملفات على مستوى لجنة الدائرة	06
67	يوضح عدد الملفات المودعة على مستوى البلدية	07
68	يوضح وضعية دراسة الملفات	08

فهرس المخططات

الصفحة	العنوان	الرقم
49	موقع مدينة المسيلة	01
52	التقسيم القطاعي لمدينة المسيلة	02
62	موقع الحي بالنسبة للمدينة	03
63	الطبيعة القانونية للعقار	04
64	العوائق و الارتفاقات	05
65	الوضعية الحالية	06
66	دراسة حالة السكنات و الواجهات	07

فهرس الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	الرقم
87	استمارة استبيان	01
89	رقم تعليمة وزارية رقم 04 تتضمن تبسيط كيفيات تحقيق المطابقة	02
99	تعليمة وزارية تهدف الى تحديد كيفيات تسهيل عملية تسليم العقود	03

مقدمة:

في خضم ما مرت الجزائر في السنوات الفارطة من مراحل تكوينية للمدن والتجمعات السكانية ورغم وجود ترسانة من القوانين في ميدان البناء والتعمير وأهمها قانون 29/90 الا انها لم تتمكن من التحكم في تنظيم النسيج العمراني ولم تكن الوسيلة الفعالة للسيطرة على النمو العمراني، أين فرض واقع السكن في الجزائر عشوائية في انجاز السكنات الفردية نجم عنه مخالفتها لجملة القوانين السابقة الذكر، كما يعتبر البناء المخالف لقوانين التعمير ظاهرة عمرانية منتشرة بكثرة عبر المجال الحضري للمدن الجزائرية والتي ساهمت بشكل كبير في تشويه المظهر الجمالي للنسيج العمراني ، و تسبب في اختلالات على مستوى الجوانب المهيكلة للمجال الحضري الفيزيائي وعدم تحقيق الاهداف التي تتشدها مشروعات التخطيط والتعمير والاسكان .

وللقضاء على هذه الظاهرة التي انتشرت بأسلوب واسع و خطير في مجالنا الحضري وضع المشرع الجزائري جملة من القوانين المساعدة على الرقابة في ميدان البناء والتعمير وهذا بهدف المحافظة على المجال الحضري وتنظيمه و الاستعمال العقلاني للأراضي الموجهة للبناء ، و كآلية تنظيمية علاجية جاء قانون مطابقة البناءات 15/08 الذي يهدف اساسا للنهوض بالناحية الجمالية للمدينة بتسوية الاختلالات التي تعيشها المدن الجزائرية و اعطاء مظهر لائق لها والقضاء على الورشات المفتوحة عن طريق وضع قواعد و قيود تفرض على صاحب البناء كإلزامه بإتمام البناء من اجل التقليل من المظاهر المشوهة للعمران.

و لضمان تطبيق ما جاءت به هذه النصوص في الميدان كان لا بد من وجود هيئات مختصة بالرقابة تضمن و تسهر على تطبيق قوانين البناء و التعمير، و تضع حدا للتجاوزات التي يقوم بها أصحاب البناء المخالف لهته القوانين.

و قد تضمنت المذكرة خمسة فصول جاءت على النحو التالي مقدمة عامة احتوت اشكالية و فرضيات و أهداف الدراسة و أهمية الدراسة و مبررات اختيار الموضوع و منهجية البحث و الادوات المستعملة و في الاخير هيكلية البحث ، و فصل أول احتوى مفاهيم للقانون و قانون العمران و أهم الانظمة المتحكمة في التعمير ، كما تضمنت المذكرة فصل ثاني أحاط بكل ما يتعلق بقانون مطابقة البناءات و تسويتها من مفاهيم و أهم الاجراءات المتخذة لتطبيقه و كذا طريقة تفعيله على ارض الواقع ، ثم يأتي الفصل الثالث و الذي احتوى الدراسة التحليل لمدينة المسيلة حيث تم التطرق الى واقع قانون المطابقة بالمدينة ، و تضمنت المذكرة أيضا الفصل الرابع و الذي احتوى دراسة تحليلية معمقة لمنطقة الدراسة و كذا تحليل الاستبيان و المقابلة لاستخلاص أهم النتائج حول الموضوع ، و تضمنت المذكرة في الاخير خاتمة عامة احتوت حوصلة بحثنا المتواضع مع توصيات و اقتراحات.

1 الإشكالية :

إن تطبيق أي قانون يعتمد بالأساس على مدى إدراك المواطن بمضامينه، وأنه جاء حفاظا على المصلحة العامة لا غير، و ما يلاحظ أن القانون 15/08 لا يدرك الكثير من المواطنين لمحتواه، وعليه فإن تطبيقه على أرض الواقع يرتبط ارتباطا رئيسيا بمدى وعي المواطن الجزائري بأهمية الاهتمام بالمظهر الخارجي لمسكنه ، ومن ثمّ الهيئات المحلية والمصالح التقنية المعني الأول بدراسة الملفات المودعة لديها ونظرا لعدم الاشهار الكافي لهذا القانون وعدم وضوحه و غياب ثقافة عمرانية لدى المواطن الجزائري و اللامبالاة من طرفه للعقوبات المنصوصة في مختلف القوانين ، وعدم اهتمامه بالمجال الحضري بارتكابه تجاوزات عديدة في حق نفسه ومحيطه ، ما ترتب عنه جملة المشاكل العمرانية التي تعاني منها المدن الجزائرية و قد صعب ذلك من التحكم في تسيير المجال الحضري وكذا العناية بالجانب الجمالي للمدينة ناهيك عن فوضى العقار و المشاكل الاقتصادية و الاجتماعية التي يفرزها هذا النسيج .

هذه الظاهرة تنامت بشكل أصبح مرعبا وخطيرا خاصة في الفترة الأخيرة ، إذ ظهرت بصورة جد واضحة من خلال البناءات غير المطابقة لرخص البناء المسلمة بشأنها أو حتى المقامة دون استخراجها من الأساس، إضافة للبناءات غير المتممة والتي أضحت تشوه المظهر الجمالي للمدن وتهدد استقرار المجال الحضري ، و لحل هذه المشاكل سن المشرع الجزائري قانون مطابقة البناءات و الذي صادف فشلا نسبيا بين تفعيله من طرف السلطات المعنية و استجابة المواطن لهذا القانون ، ذلك أن التشريع يبقى غير مجد وبدون قيمة إذا بقيت النصوص جامدة وبدون تطبيق .

و من هنا يطرح الاشكال التالي :

- ما مدى نجاعة قانون مطابقة البناءات و ما هي العراقيل والاسباب التي آلت دون تطبيق القانون

على اكمل وجه ؟

2 الفرضيات :

- ✓ تخلي المسؤولين عن دورهم و تسويق تطبيق القانون أدى الى عدم نجاعته على ارض الواقع.
- ✓ إن عدم استجابة المواطن و تعامله الخاطئ مع القانون ساهم في نقص فعالية تطبيقه.

3 أهداف الدراسة : يمكن تحديد أهداف موضوع الدراسة كما يلي:

✚ إبراز مدى فعالية النصوص القانونية التي سنها المشرع من أجل تنظيم و تحسين البناء و العمران في الجزائر.

✚ الوقوف على مدى الدور الذي يلعبه المواطن و الإدارة في تطبيق قانون مطابقة البناءات و تسويتها 15/08.

✚ تقييم تطبيق قانون مطابقة البناءات و تسويتها 15/08 و مدى الالتزام به.

4 أهمية الموضوع:

يعتبر القانون 15/08 أداة جديدة في تنظيم النسيج الحضري للمدن الجزائرية ، و يجب الكشف عن أهم الآليات المطبقة لتفعيله. كما يعتبر الموضوع حديثا و مواكب للعصر فهو متعلق بأهم المشاكل العمرانية و الحضرية كما يعد من أهم القوانين التي سنها المشرع لتنظيم فوضى العمران و لذلك و يجب على القائمين تطبيق القانون مطابقة البناءات و مدى فاعليته على أرض الواقع. تحديد الأجهزة المختصة بتجسيد هذا النوع من الرقابة سواء في المجال التقني أو الميداني. معرفة مدى توفيق المشرع في اختيار هذا الحل بالذات كسياسة علاجية لما يعاني منه النسيج الحضري.

5 مبررات اختيار الموضوع:

ساهمت العديد من الدوافع متضافرة في اختيارنا لهذا الموضوع ، تمثل أهمها في:

1. مبررات ذاتية:

◀ تجربتنا الشخصية كمسير مكتب دراسات في مجال دراسة و متابعة المشاريع و الاحتكاك المباشر

بالإدارة و طالبى التسوية من مواطنين و هيئات.

◀ الانجذاب الى القوانين التنظيمية للنسيج الحضري سيما الحديثة منها.

2. مبررات موضوعية:

◀ أهمية وجدية الموضوع من الناحية التنظيمية و العملية وكذا القانونية، خاصة وأن التجاوزات

في هذا المجال في تزايد مستمر بآثار جسيمة على كافة الأصعدة.

◀ احتواء منطقة الدراسة (حي 374 مسكن بالمسيلة) على بنايات أغلبها مرشحة للتسوية كما و

نوعا في اطار قانون 15/08

◀ تفاوت نسبة انجاز بنايات منطقة الدراسة و التشوه الكبير لنسيجها الحضري.

◀ حادثة الإجراءات المتخذة من طرف المشرع في سبيل تحقيق مطابقة.

6 منهجية البحث:

من أجل تحقيق الأهداف المرجوة منهجيا اعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي لمعالجة المعطيات

المتحصل عليها عن طريق الملاحظة، المقابلة والاستبيان، وكذلك المعلومات المتوفرة لمعرفة مدى

تطبيق قانون مطابقة البناء على أرض الواقع ، وقد ارتكزت منهجية الدراسة على جانبين رئيسيين

أولهما:

الجانب النظري : والذي يتناول بصورة عامة:

- تحديد المفاهيم العامة حول القانون، ماهية القانون بصفة عامة، القانون العمراني بصفة خاصة.
- قانون مطابقة البناءات وتسويتها وإبراز أهدافه وجميع العمليات التي تمس التسوية.

ثانيتها:

الجانب الميداني أو التطبيقي:

- جمع جميع التعليمات والقرارات المتعلقة بقانون مطابقة البناءات.
- إبراز مدى فاعلية قانون مطابقة البناءات.

7 الأدوات المستعملة في جمع البيانات:

- **الملاحظة الميدانية** : حاولنا استخدام تقنية الملاحظة في الخرجات الميدانية لبعض البناءات التي قام أصحابها بعملية التسوية والتحليل المعمق بها.
- **المقابلة** : استخدمنا اداة المقابلة والتي تعتبر من أهم تقنيات البحث، حيث قمنا من خلالها بطرح مجموعة من الاسئلة مباشرة على المصالح المعنية بتطبيق قانون مطابقة البناءات ، وتمحورت هذه الاسئلة حول واقع واجراءات تطبيق قانون التسوية ، وقد تم جمع جزءا هاما من المعطيات من طرف المصلحة التقنية لبلدية المسيلة ، دائرة المسيلة .
- **استمارة الاستبيان** : قمنا بتصميم استمارة استبيان موجهة الى عينة من سكان منطقة الدراسة المعنية او المرشحة بناياتهم للتسوية وذلك بطرح مجموعة من الاسئلة المتعلقة بفرضيات موضوع الدراسة .

8 هيكلة البحث:

قمنا بتحديد محتويات موضوع دراستنا وفقا لطبيعة ومتطلبات عرضه النظري وبحثه الميداني وذلك في نطاق أربع فصول:

(1) مقدمة عامة يتضمن مسائل علمية ذات صلة بموضوع الدراسة منها المقدمة والإشكالية وفرضيات الدراسة وأهمية وأهداف، وأسباب اختيار الموضوع إضافة إلى تحديد المفاهيم ومنهج وتقنيات الدراسة.

(2) الفصل الأول: التشريع العمراني و دوره في تنظيم المدينة.

تناول الباحث في هذا الفصل مجموعة من المفاهيم الأساسية للقانون والقانون العمراني و خصائصه واهم الانظمة المتحكمة في البناء في الجزائر.

(3) الفصل الثاني: قانون مطابقة البناءات وتسويتها.

حيث تم من خلاله عرض قانون مطابقة البناءات وتسويتها من تعريف للقانون، المراحل المتبعة لاستخراج شهادة المطابقة، البناءات القابلة للتسوية، والبناءات الغير قابلة للتسوية وجميع النقاط المتعلقة بشهادة المطابقة والتسوية.

(4) الفصل الثالث: الدراسة التحليلية للمدينة.

(5) الفصل الرابع: دراسة الحالة تم في هذا الفصل عرض الدراسة التطبيقية للبحث من جمع وتبويب وتحليل واستنتاج للبيانات الميدانية المتعلقة باستمارة البحث، ضمن محاورها الرئيسية.

(6) خاتمة عامة: يتم من خلالها استخلاص ما تطرقنا إليه من موضوع المذكرة و محاولة إعطاء بعض التوصيات لعلها تكون حلول ناجعة للمشاكل المطروحة.

الفصل الاول:

التشريع العمراني و دوره في تنظيم

المدينة

تمهيد :

يعتبر القانون و التشريع ضرورة كبيرة لحفظ كيان المجتمع ملازما له في نشأته مسابرا له في تطوراته حيث يقوم المجتمع منذ تكوينه الاول على وضع النظام التشريعي و القواعد القانونية لضبط علاقات الافراد فيما بينها و سنقوم في هذا الفصل بتوضيح ماهية التشريعات العمرانية و القوانين المتعلقة بالعمران الجزائري .

1. ماهية القانون :

" استحوذت اللغة القانونية على هذا الاصطلاح و رصدته أساسا للدلالة على مجموع قواعد السلوك الملزمة للأفراد في المجتمع و بذلك يشمل اصطلاح القانون في هذا المدلول العام كل ما قد يوجد في الجماعة من قواعد تحكم سلوك الافراد حكما ملزما بقصد إقامة نظام هذه الجماعة ".(حسن كيرة، المدخل إلى القانون، الاسكندرية - منشأة المعارف- 1974، ص.11 و12).

وتلك هي فكرة القانون في نشأتها و بساطتها : إنسان لا يعيش إلا في مجتمع و مجتمع لا يقوم إلا على نظام و نظام لا يستوي إلا على قواعد أمره ملزمة يحمل الأفراد على طاعتها بما تملك الجماعة من سلطة القهر و الاجبار .

1.1 القاعدة القانونية:

"هي قاعدة عامة مجردة تحكم سلوك الأفراد في المجتمع حكما ملزما بما تملك الجماعة من سلطة القهر و الإجبار".(عماد الشربيني، المدخل للعلوم القانونية، الاسكندرية 1989 - ، ص 138).

2.1 جوهر القاعدة القانونية:

"و المقصود منه بيان المادة الاولى التي تتكون منها القاعدة القانونية و الاختلاف كبير بين الفلاسفة وفقهاء القانون بشأن النظر إلى جوهر القانون فمدرسة أخرى لا تبصر منه إلا الحقائق التي تزخر بها الحياة الاجتماعية". (حسن كيرة، " المدخل إلى القانون"، 1989، ص 85-301).

ان القانون يخضع في تكوينه وتطويره لعوامل بيئية مختلفة ومتعددة ويكون موافقا ومسايرا لتطور البيئة نفسها، وعلى هذا، فالقانون في منطق المذهب التاريخي ليس من خلق إرادة إنسانية ولا هو مثل أعلى يوجه إلى إدراك غاية معينة، ولكنه من صنع الزمن ونتاج التاريخ، وهو بذلك يعتبر العرف - القواعد التي أ لف الناس على إتباعها فترة طويلة من الزمن حتى استقرت بينهم وأصبحت ملزمة- هو الشكل الأكمل والأصدق للقانون .

القاعدة القانونية ليست هي القاعدة التي توضع بالتطبيق لأصل أو مثل أعلى وإنما هي القاعدة التي تتبع من الواقع المحسوس والتي يشعر جمهور الأفراد والمكونين للجماعة أنها ضرورية ولازمة لصيانة التضامن الاجتماعي .

3.1 التقنين:

" لا يخرج التشريع في صورة واحدة على الدوام فقد يخرج مجزئا لا يتناول إلا مسألة بعينها و قد يخرج مجتمعات جميعا علميا منطقيا يضم في وثيقة رسمية واحدة القواعد المتعلقة بفرع من فروع القانون و يطلق على عملية التجميع هذه اسم التقنين " . (حسن كيرة، " المدخل إلى القانون"، 1989، ص 259, 260).

" و يعرف التقنين على أنه تجميع القواعد القانونية الخاصة بفرع من القانون بعد أن ترتب و تبوب بحسب المسائل التي تنظمها في مجموعة قائمة بذاتها " . (عماد الشربيني، المدخل للعلوم القانونية، 1989، ص 146,145).

" و عملية التقنين ضرورة تقتضيها تقدم المدينة و نشاط حركة التشريع نشاطا كبيرا لا يؤمن مع وفرته التعارض و التضارب بين نصوص التشريع المتناثرة فيحتاج الامر إلى جمع ما يخص من هذه النصوص كل فرع مستقل من فروع القانون ي وثيقة واحد جامعة " . (حسن كيرة ، المرجع السابق، ص 260,259).

" و من مزايا التقنين أنه يسهل على الافراد معرفة الاحكام القانونية بدلا من الدخول في دوامة من التشريعات المختلفة. ويؤدي إلى إزالة التعارض و التنافر بين النصوص مما يجعلها متناسقة و يؤدي إلى الإلمام بوحدة القوانين في الدولة بدلا من تركها لقواعد متفرقة " . (حسن كيرة ، المرجع نفسه، ص 146,145).

2. مفهوم قانون العمران :

بما أن قانون العمران يعد أحد الفروع التي تم إدراجها حديثا ضمن القانون الاداري فإن الامر يتطلب منا توضيح المفاهيم المتعلقة بهذا القانون و عليه سنحاول الوقوف على تعريف قانون العمران و خصائصه .

يقصد بالعمران البيئة التي يغلب عليها و يميزها إضافات الانسان في صراعه المستمر مع الطبيعة لتحقيق لأهدافه و غاياته و تمتد هو مجموعة القواعد القانونية و التقنية المنظمة للنشاط العمراني من السكن الى المدينة .

أما قانون العمران باعتباره فرع من فروع القانون العام و المتعلق اساسا بالقانون الاداري يقصد به مجموعة القواعد المتعلقة بتنظيم و تهيئة المجال و عرف أيضا بأنه مجموعة القواعد المتعلقة بالتهيئة و

التوسع العمراني و يمكن تلخيص ذلك في أن قانون العمران هو مجموعة القواعد القانونية و التقنية المنظمة للأنشطة العمرانية .

1.2 خصائص قانون العمران :

1.1.2 " قانون العمران قانون مرن و متطور : يطرح ميدان العمران عدة مشاكل تتزايد مع مرور الزمن و هذا يتطلب البحث عن أفكار جديدة من شأنها وضع معطيات جديدة و ايجاد حلول لهذه المشاكل كما هو الشأن بالنسبة للوقاية من الاخطار الكبرى و كذا جانب حماية البيئة حيث تم تبنيها في شكل تشريعات و قواعد من قبل السلطة المختصة و في وقتنا الحاضر يتم العمل على تحقيق التوازن بين الحاجيات الاساسية للأفراد و المصلحة العامة دون إهمال التغيرات و التطورات الحاصلة في الميدان فأدوات التعمير المقررة في إطار السياسة العمرانية الوطنية تبقى متجددة و قابلة للمراجعة متأثرة بعدة عوامل منها النمو الديمغرافي و الاقتصادي على المستوى الوطني." (Pierre Merlin et Françoise Choay, op. cit, p. 09, p. 10.)

2.1.2 " قانون العمران قانون متميز : يتصف قانون العمران بالتميز كونه يختص بالفضاء الذي يختلف تبعا لخصائص منطقة موقع البناء و نوع البناء و وجهة استعماله و من هنا تتولد صفة التميز قيمة الاراضي مثلا في المنطقة الساحلية تختلف عن قيمتها في المنطقة الصحراوية و كذلك طريقة البناء و شكله يختلف باختلاف الاخطار المحيطة بموقع البناء و محيطه في كل منطقة".(المرجع نفسه، ص9-10).

3.1.2 . " قانون العمران مكاني متعلق بالفضاء : ميدان قانون العمران واسع جدا و يشهد حركة نمو سريعة سواء من جانب مواد البناء أو المظهر الخارجي للبناء و قانون العمران يعمل على تكييف قواعده مع الفضاء المحدد كما أنه يركز على تجزئة الفضاء إلى مناطق تخصص للاستعمالات المختلفة و يسهر على احترام استعمالات كل منطقة".(المرجع نفسه، ص9-10).

3 أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في التعمير:

1.3 . قانون 29/90 المؤرخ في 01 /12 /1990 : أول قانون متخصص و متكامل في مجال التشريع و التخطيط العمراني في الجزائر و قد تكون من ثمانية فصول و قد إهتم بتحديد القاعد الرامية إلى تنظيم إنتاج أراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في اطار التسيير الاقتصادي للأراضي الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة و ايضا وقاية المحيط و الاوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على اساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير و بالرغم من الوسائل الردعية و صرامة التقييد التي وضعها القانون فان التطبيق الميداني لا يزال محدودا حيث يتزايد يوميا و على مرأى من السلطات عدد المباني المخالفة للقانون كل هذا أدى إلى تعديل القانون لاحقا .

2.3 . قانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2005 و المعدل و المتمم لقانون 29/90: نظرا للحوادث الطبيعية و التكنولوجية و كذا الاعتداء على المعالم التاريخية و الثقافية و المواقع الطبيعية و نظرا لتدهور الاطار المبنى من خلال تعدد المخالفات العمرانية أصدر المشرع الجزائري قانون 04 05 الذي يهدف الى إعطاء حماية أكثر للنسيج العمراني من مختلف الكوارث الطبيعية و التكنولوجية و زيادة المراقبة و التحري لرصد المخالفات التي تشوه الاطار المبنى و ذلك بتحديد و توضيح دور كل من مفتشو التعمير و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

3.3 . قانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة : إن الفوضى السائدة في مجال العمران وكذلك حالة المدن في حد ذاتها و تسييرها من العوامل التي تزيد من تعقيد الاشكالية الحضرية و هو ما دفع بالجزائر الى تأسيس سياسة جديدة للمدينة سنة 2006 و ذلك لأول

مرة منذ الاستقلال استوتحت مبادئها و أسسها من المبادئ العالمية الحديثة و القائمة على أسس التنسيق و التشاور بين كل الفاعلين العموميين و الخواص ضمن مبادئ اللامركزية و عملا بالتسيير الجوارى و الحق فى الاعلام و ترقية الثقافة و الاعلام و المحافظة و الانصاف الاجتماعى فى منظور التنمية البشرية المستدامة و التمكين للحكم الراشد إلا أن تأخر مراسيم هذا القانون و تغييب هيكلة وزارة المدينة أجل تطبيق هذا القانون.

4. تنظيم البناء فى إطار الرخص و الشهادات العمرانية :

يعتبر الحق فى البناء أحد أهم أوجه حقوق الملكية والأصل ان للمالك حرية التمتع واستعمال واستغلال ملكيته العقارية وكذا ممارسة جمع الأنشطة العمرانية التى تحقق مصلحته الخاصة وخاصة الحق فى البناء ، إلا أنه بالمقابل فهذه الحرية مقيدة حتى لا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام العمرانى، لذلك حاول المشرع الجزائرى من خلال قانون التهيئة والتعمير 29/90 وضع استراتيجية لتنظيم عملية البناء من خلال تحديد ضوابط وأحكام الرقابة على عمليات البناء والتشييد لضمان صلاحيتها فى حد ذاتها وحتى تقوم وفق الاسس والقواعد الهندسية والمعمارية والقانونية المطلوبة بحسب النظام العام العمرانى.

ويقصد بالنظام العام العمرانى " : مجموعة القواعد التى تعتبر قيودا على الحق فى بناء سكن حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء وأن لا يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية والمساحات الحساسة والمواقع والمناظر." ، وعلى هذا الاساس كان لا بد من تنظيم عملية البناء من خلال التوفيق بين الحق فى البناء كحق مضمون والنظام العام العمرانى الذى يقتضى المحافظة على

الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام ، وكذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء والمظهر الجمالي للمدينة وقد نص المشرع الجزائري من خلال قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 91 / 175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء على تفعيل دور الرقابة القبلية للإدارة لتحقيق استراتيجية قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 في تنظيم و ضبط عملية البناء ، وتطبيقا للمواد الواردة في التشريع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 والمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009 ويعد الاطار العام المتعلق بكيفية استغلال واستعمال الأراضي العمرانية.

1.4. الرخص العمرانية في قانون التهيئة والتعمير:

إن مقياس تطور ورقي المجتمعات ينعكس على طريقة بناء المنشآت والبنائيات وعلى الطابع الجمالي والمعماري لكيفية تأسيس مدينة على قواعد تهيئة معمارية بالغة الدقة والإتقان ، ولقد حاول المشرع الجزائري عبر مراحل تطور منظومة التهيئة والتعمير في الجزائر إلى ضبط قواعد البناء بالنظر إلى التوسع العمراني في ظل التجاهل المتعمد لمخاطر الفوضى العمرانية بسبب عدم احترام قانون ونصوص التهيئة والتعمير .

فقانون التهيئة والتعمير يهدف به المشرع الجزائري إلى تحقيق هدفين أساسيين و هما:

- أولهما :التوفيق بين الحق في النشاط العمراني ابتداء من جميع عمليات البناء إلى غاية الهدم.

- وثانيهما : المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير بكل أبعاده وهذا بوضع قواعد قانونية موضوعية تضمن ذلك ولا تكون عائقا أو حائلا أمام مبادرات الاستثمار وكذا الاستجابة للتضخم السكاني الكبير ويتجسد تطبيق هذه الاهداف من خلال إلزام الجميع بضرورة الحصول على تراخيص إدارية قبل الشروع في أي بناء، وذلك لضمان عدم المساس بالمصلحة العامة العمرانية التي تفرض الاستغلال العقلاني للعقار واحترام الطبيعة القانونية للأراضي وعدم المساس بعناصر البيئة والمنظر العام الجمالي ، وباعتبار أن حق البناء من أوجه حق الملكية فقد حددت المادة 50 من قانون 29/90 أن حق البناء مرتبط بملكية الارض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الارض ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم. يظهر من خلال هذه المادة أن الحق في البناء نظمه المشرع الجزائري ضمن ضوابط قانونية لممارسته وهذا بالحصول على رخصة البناء والتجزئة والهدم ، وحدد المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الرخص العمرانية التي تسبق عملية الشروع في انجاز البناء وهي ضرورة الحصول على رخصة البناء، وإذا كانت الملكية العقارية المراد تقسيمها إلى عدة قطع فلا بد من الحصول على رخصة تجزئة ، أما إذا كان البناء آيلا للسقوط والمراد هدمه لا بد من الحصول على رخصة الهدم التي يجب أن يراعي فيها الطالب للرخصة الشروط القانونية الواجب توافرها والإجراءات اللازمة حسب قوانين التهيئة والتعمير.

1.1.4. النظام القانوني لرخصة البناء:

" تعد رخصة البناء من أهم الرخص العمرانية التي حاول المشرع الجزائري من خلالها ضبط وتنظيم عملية البناء من خلال القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة ، وكذا المرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 09/10/1982 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء ، غير أن هذا القانون والمرسوم المتعلق به صدر في ظل الضرورات الملحة للتحكم في الوعاء العقاري ولم يعنى كثيرا بتنظيم عملية البناء، مما أدى إلى زيادة البناءات الفوضوية في تلك الفترة ، مما استدعى إلى وضع سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر وفق قانون 29/90 وأقر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 والمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009 من أجل التنظيم المحكم لعملية البناء وفق أحكام النظام العام العمراني"

(القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها ، الجريدة الرسمية رقم 44)

خـلاصة:

نستخلص من دراسة التشريع العمراني إنه رغم محاولات الاصلاح العديدة التي تبنتها الجزائر للتحكم في التوسع العمراني السريع للمدن بعد صدور قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، لم تغير شيئا من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية بحيث ظلت هذه الأدوات كسابقتها ناقصة وغير كافية للنهوض بالمجتمع نحو تنمية عمرانية متكاملة ومتوازنة.

كما نستنتج أنه ورغم أن هذه القوانين سنة رديعة في جوهرها تقنية في تطبيقها إلا أن هذه الوسائل غالبا ما تصطدم بواقع يجعلها غير قابلة للتطبيق، وأداة تجاوزها الزمن بسبب طول فترة إعدادها مما أنتج نسيج عمراني يتسم في أغلب المدن بالتشوه نتيجة مخالفة قوانين العمران .

الفصل الثاني :

قانون مطابقة البناءات و تسويتها

15/08

تمهيد:

أمام تفشي ظاهرة البناءات المخالفة لقانون التعمير، التي برزت في غالبية المدن الجزائرية، اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات غير الشرعية التي أنجزها أصحابها، إما دون الحصول على رخصة بناء أو المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة.

و لان القانون هو الأداة الفاعلة في حماية المدينة من جميع المشاكل والمخاطر التي تواجهها، فالمشرع قام بسن مجموعة من القوانين واللوائح التي تحمي المدينة، ومن بينها قانون مطابقة البناءات و تسويتها 15/08 و الذي من أهدافه الرقي بالجانب الجمالي للمدينة الجزائرية، لذلك أعطى أهمية بارزة في تطبيقه. ففي هذا الفصل سيتم التعرف بقانون مطابقة البناءات وإبراز جميع الجوانب للحالات المنصوص عليها في هذا القانون.

1. قانون مطابقة البناءات :

هو القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها و هو مؤرخ في 20 يونيو 2008 و هو يعد احد القوانين الجديدة المتعلقة بمجال العمران و الهندسة و هذا بهدف تسوية وضعية البناءات غير المتحصلة على شهادة المطابقة و التي تم انجازها قبل سنة 2008.

1.1 تعريف شهادة المطابقة:

" هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة." (عبد الرحمان عزاوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، 2006، ص 633).

2.1 طبيعة شهادة المطابقة:

" تخول رخصة البناء الترخيص بتشديد البناءات لكن هذا لا يعني أنها تثبت انجازها ومطابقتها

للمعايير التقنية." (حمدي باشا، نقل الملكية العقارية ، 2009، ص 94) .

"حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة

التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة

البناء " .(المرجع نفسه، ص 103).

" فهي ملازمة لرخصة البناء. حيث تنص" المادة 54 من المرسوم التنفيذي 90_29 المؤرخ في أول

ديسمبر سنة 1990 ، يتعين على المستفيد - لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90_29 من رخصة

البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال

المنجزة مع أحكام رخصة البناء ."(عايدة ديرم ، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري ، ص113) .

وكذا المادة 75 من القانون 90_29 التي تنص " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي " حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة . " (المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006).

" يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة. " (المادة 10 من القانون 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008)

حيث أن " شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة تلك الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

الواقع أن السبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هذه إنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض، وربما سيسفر عن متابعات قضائية نتيجة للتجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عند المعاينة التي دعاهم إليها المعني بطلبه لهذه الشهادة وبالتالي يكون منجز البناء قد جنى على نفسه , حتى أن إقامة بناء بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقا للأصول الفنية والمبادئ القانونية والاشتراطات البنائية تعد مخالفة تقتصر على مجرد عدم استخراج الترخيص الأمر الذي لا يمكن معه الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال. " (حامد الشريف، الطعن في القرارات الادارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة ، 1996، ص 14) .

3.1 البناءات المعنية بالمطابقة في اطار قانون 15/08:

" تشكل البناءات المعنية بالمطابقة فيما يلي:

1.3.1 البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء:

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب، ونظرا لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء.

2.3.1 البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:

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

3.3.1 البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الإنجاز بدون رخصة، وقام بإتمام البناية، وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي أو بدون سند، غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء. " (المادة 15 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008).

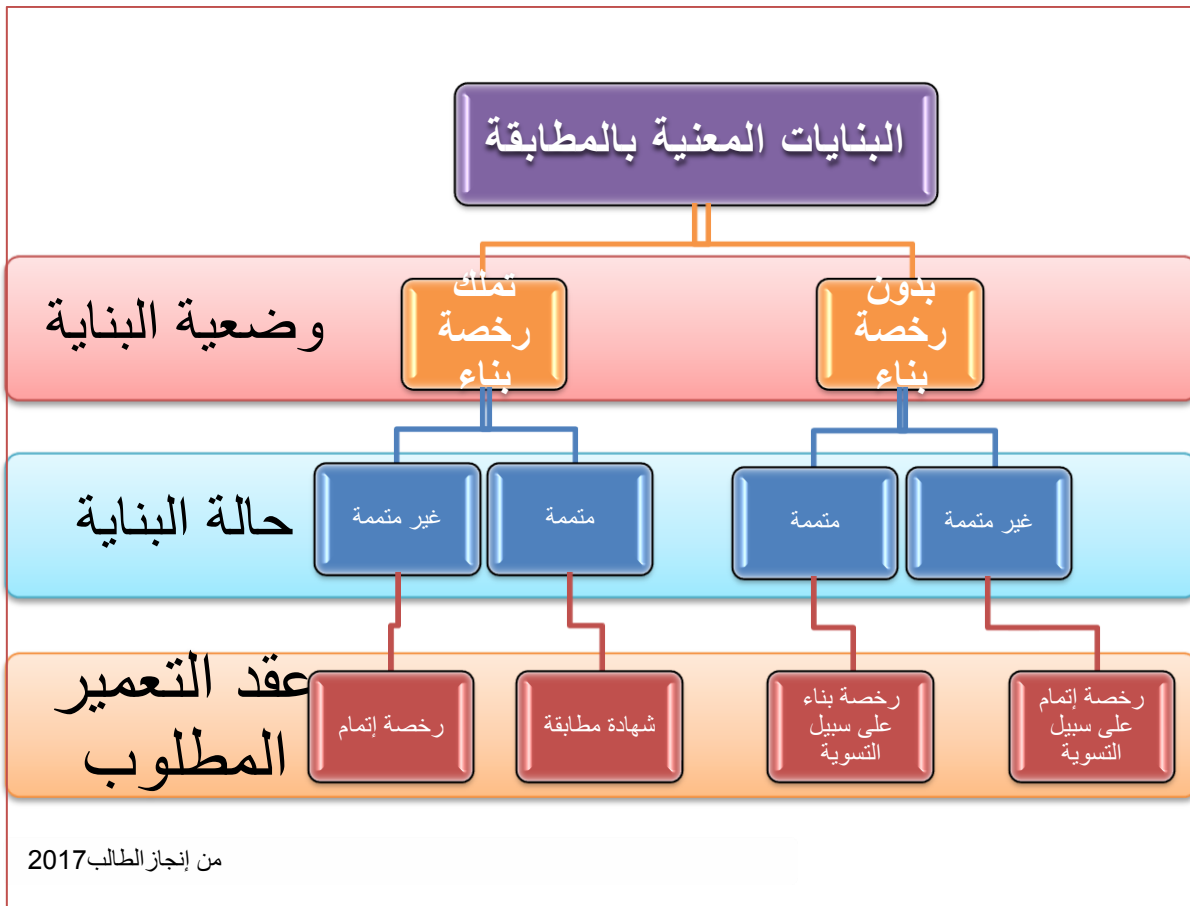
4.3.1 البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

" كذلك في هذه الحالة قد يكون صاحب البناء غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة

أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير. " (المادة 15 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008).

و الشكل التالي يبين مخطط وضعية وحالة البناءات المعنية بالمطابقة:

الشكل رقم (01) : يوضح وضعية وحالة البناءات المعنية بالمطابقة .



5.3.1 الموقع الذي أقيم فيه البناء:

" يجب التفرة بين البناء المتواجد بمان يتوافر على التهيئة والمشيد بمان لا تتوافر فيه، فالبناءات المشيدة فوق ممان هيئت مرافقه لا بد أن يتوافر على العناصر التقنية الضرورية للحياة لأجل تسويته، فيجب على مصالح أملاك الدولة عند التقييم إدماج المصاريف التي أنفقتها الجماعات المحلية للتهيئة، بالإضافة إلى فرض رسوم وحقوق أخرى من قبل مصالح أملاك الدولة " (آسيا جرورو، المباني المقامة على اراضي الغير في القانون الجزائري، 2004، ص186) .

"أما البناءات التي شيدت على ممان لم تهبأ مرافقه فتترتب على عائق الباني مهمة التكفل بأشغال التهيئة ويتحمل جميع المصاريف، وتمنح له مدة 12 شهرا لمباشرة الأشغال. فإذا اجتمعت في الحي عشر بنايات أو أكثر، يتم إحداث جمعية بقرار من الوالي وتعتبر هذه الجمعية بمثابة الجهاز التنفيذي الذي يطبق عمليات تهيئة المرافق." (عزوي حازم، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، 2010، ص 80) .

4.1 البناءات غير القابلة للمطابقة :

" لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون البناءات الآتية :

01-مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة كالمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.

02-المساحات المصنفة الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير والجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة." (المادة 16 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008).

" 03-البناءات التي تعيق أو تضرر بتشبيد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا على سبيل المثال(خط الطريق السيار أو أحواض سفوح السدود ومواقع التنقيب على المحروقات، ومواقع توسيع الموانئ والمطارات.)

04-البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها :كالبناءات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.

05-البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.

06-البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

07-البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع، أو التي تضرر بالمحيط والمظهر العام للمواقع ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبناءات العشوائية والفوضوية والتي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت" (المادة 16 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008).

" و جدير بالإشارة إليه أنه يجب أن تكون البناءات المذكورة في المادة 16 من القانون المذكور أعلاه، بعد معابنتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير مع العلم أن أعباء عملية الهدم تقع على عاتق المخالف." (قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14/08/2004).

2. التسوية :

لتبسيط الإجراءات المتبعة لاتخاذ إجراء التسوية نتناول الموضوع كما يلي:

1.2 إجراءات التسوية المتخذة على مستوى البلدية :

تقوم البلدية بإحصاء البناءات غير الشرعية المتواجدة على ترابها، وذلك بتخصيص لجنة تقنية مكلفة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و تكون مؤهلة للقيام بعملية الإحصاء اللازمة والمتعلقة بكل ما يتصل بالبناءات الفوضوية من حيث:

✓ " الطبيعة القانونية لقاعدة البناءية : وذلك بالتحقق من ملكية الأرض هل هي ملكية خاصة، أو ملكية عامة أو تابعة لأمالك البلدية.

▪ موقع البناءية ومدى احترامها لارتفاعات التعمير المحددة في مخططات التعمير للبلدية. كل ما يتعلق بأرضية البناءية، مواد البناء المستعملة، عدد الطوابق المكونة لها وتختتم هذه الزيارة بتكوين ملف يشتمل على تقرير يتضمن معلومات حول البناءات الفوضوية ومستغليها. ولأجل إبداء الرأي حول موضوع التطهير العمراني من كل الشوائب الضارة بالمحيط على رئيس المجلس الشعبي البلدي إعداد مداولة بموضوع التسوية القانونية للبناءات الفوضوية، وطرحها على أعضاء المجلس الشعبي البلدي لإبداء الرأي، وبعدها تعد المداولة رفقة الملف المعد من قبل اللجنة بالإحصاء لمباشرة الخطوة الموالية المتمثلة في قيام البلدية بإعلام المواطنين بأن الإدارة تباشر إجراء التسوية القانونية للبناءات الفوضوية المستغلة من قبل الأشخاص المذكورين في القائمة الاسمية المرفقة مع الإعلان الموجه للجمهور وتدعوهم إلى

ضرورة الاتصال بمصالح البلدية خلال الأجل المحددة في الإعلان، مرفقين بملف إداري تقني ، حيث يختلف الملف باختلاف أصناف البناءات . " (التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 1985/08/13 ، الفقرة 6) .

2.2 البناءات المعدة لممارسة نشاط :

1.2.2 الوثائق التقنية:

" زيادة على الوثائق المطلوبة في البناءات ذات الاستعمال السكني تضاف مذكرة مصحوبة بالرسوم البيانية اللازمة توضح:

- مجموع المستخدمين والقدرة الاستيعابية لكل مبنى.
- الوسائل الخاصة بالحماية والحرائق والإسعاف.
- نمط بناء الجدران الرئيسية والسقوف. " (التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 1985/08/13 ،) .

2.2.2 الوثائق الإدارية:

" زيادة على الوثائق الإدارية المطلوبة في البناءات السكنية لإثبات الملكية أو شغل القطعة الأرضية:

- نسخة من قرار الوالي الذي يرخّص بإنشاء المعمل أو بتوسيعه.
- نسخة من الاعتماد الذي تسلمها السلطة المختصة للمعني. بعد نهاية الأجل المحدد في الإعلان يتم جمع الملفات المودعة على مستوى البلدية الخاصة بأصحاب البناءات الفوضوية وإرسالها رفقة المداولة المتعلقة بعملية التسوية إلى لجنة الدائرة لغرض الدراسة وإتمام إجراءات التسوية " (التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 1985/08/13) .

وبهذه الخطوة تتم الإجراءات المتخذة على مستوى البلدية لتقوم لجنة الدائرة بدراسة الملفات المرسلة إليها وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 05 من المرسوم رقم 212/85 القائمة على مدى مطابقة البناء المراد

تسويتها لقواعد التعمير ومقاييس البناء سواء من حيث احترام ارتفاعات البناء والمناطق المحمية وقواعد الأمن، وسنتناول في هذه النقطة إجراءات التسوية المتخذة على مستوى الدائرة.

3. الإجراءات المتخذة على مستوى الدائرة :

تم على مستوى الدائرة دراسة الملفات واتخاذ القرارات من طرف اللجنة مع مراعاة الجوانب الآتية:

1.3 في مجال القاعدة العقارية:

تحدد لجنة الدائرة الحل الذي تختاره من بين الحلول المذكورة سابقا وتأمّر بتطبيقه على الحالة المعنية.

2.3 في المجال التقني:

تبت لجنة الدائرة في تسوية الوضعية مع اشتراط أشغال المطابقة اعتمادا على عناصر التقرير واستخلاص آراء مختلف المصالح التقنية المعنية بكل حالة ، وتعمل اللجنة على إيجاد الحل المناسب لتسوية وضعية البناء غير الشرعية أو الإقرار بعدم قبولها للتسوية.

3.3 في المجال المالي:

"طبقا لأحكام التعلية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 تقرر لجنة الدائرة الحقوق والرسوم المتعلقة بالحل المحدد، وبعد الانتهاء من العمل الذي تقوم به اللجنة، يرسل الملف مصحوبا بالحل المتخذ إلى البلدية المعنية، وتقوم البلدية بإعداد رخصة البناء إذا كان البناء مطابق لقواعد التعمير، وأما إذا كان البناء يحتاج إلى أشغال المطابقة فلا تسلم له رخصة بناء إلا بعد القيام بهذه الأشغال المطلوبة، والحصول على شهادة المطابقة" (المادة 12 من المرسوم رقم 85-212).

كما أنه " لا تقدم للمعني رخصة البناء إلا بعد دفعه للرسوم المطلوبة" (المادة 10 من المرسوم رقم 85-212).
ويتعين على لجنة الدائرة أن تخبر لجنة الولاية شهريا بحالة تقدم ، الأشغال والصعوبات التي يحتمل أن
تعرض تنفيذ العمليات التي ينص عليها هذا المرسوم " (التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985).
وفي حالة ما اعترضت لجنة الدائرة صعوبة للفصل في ملف يتم إرساله إلى لجنة الولاية لاتخاذ
الإجراءات اللازمة وهو ما سنتطرق له في الفقرة الموالية.

4. إجراءات التسوية المتخذة على مستوى الولاية :

" طبقا لنص المادة 09 من المرسوم رقم 212/85 تتكون لجنة الولاية من - :

- الوالي رئيسا.
- النائب العام.
- مديرية التهيئة التنفيذية المكلف بالفلاحة.
- رؤساء مصالح الأمن في الولاية.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- مدراء الهيئة التنفيذية.

وتقوم لجنة الولاية بالإضافة إلى متابعة تطور أشغال لجنة الدائرة وتقويمها تحت سلطة الوالي، اتخاذ
الإجراءات المناسبة للفصل في الملفات المرفوعة لها من لجنة الدائرة وكذا الطعون المقدمة إليها، حيث
تقوم بدراستها واتخاذ الإجراء المناسب، ويمكن لهذه اللجنة أن تطلب إذا اقتضى الأمر استكمال الملفات

وإجراء الخبرة أو الرقابة أو أي إجراء تراه مفيدا قبل اتخاذ القرار النهائي " (محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية، 2002، ص. 7).

و لأن الخبرة هي وسيلة للتحري في جميع فروع القضاء سواء منها المدني أو الجزائي أو الإداري وهذا ما يفسر أن عمل هذه اللجنة يمكن أن يؤكد قرار لجنة الدائرة أو يبطله بعد تفحص الملف، وطلب المستندات التي تراها ضرورية، ونصت التعليمات الوزارية المشتركة أنه في حالة تعرض اللجنة الولائية للصعوبات إخبار المصالح المركزية المعنية للفصل في الموضوع.

5. التسوية القانونية طبقا للمرسوم رقم 15/08:

النسيج العمراني أو المدينة في عمومها كائن متحرك، السمة البارزة فيه هي التطور و النماء وهذه الميزة في مجملها تخضع لآليات الدراسة والتخطيط التي كانت لا تزال محل اهتمام الدارسين الباحثين ورجال التخطيط غير أنه وبالرغم من الجهود المبذولة في هذا الشأن، إلا أن مظاهر شبيهة تميزت بالطفرة والفردانية في كثير من الأحيان أثر سلبا في النسق المعماري والعمراني وشوهت المنظر الجمالي للمدينة بشكل عام، ولأجل تدارك الوضع ومحاولة لإعادة تأهيل الطابع العمراني وإرساء ثقافة التمدن لدى المواطن، عرف التشريع الجزائري عدة قوانين ومراسيم أهمها:

القانون رقم 01/85 المؤرخ في 10 أوت 1985 المحدد انتقاليا لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها لتسوية وضعية البناءات الفوضوية في إطار ما تسمح به التنظيمات العمرانية والمعمارية.

القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2005 أي بعد الزلزال الذي عرفته ولاية بومرداس وما نتج عنه من ضوابط تشريعية مست في عمومها الجوانب التقنية من الدراسات الجيوتقنية، إنشاءات الهندسة المدنية... إلخ وبالخصوص البناءات الفوضوية فقد أبدى التشريع صرامة أكثر حيث صنفت إلى قسمين :

أ . بناء غير مطابق لرخصة البناء مآله التعديل.

ب . بناء بدون رخصة مآله الهدم.

غير أنه ورغم ما تم اتخاذه من إجراءات لمحاربة ظاهرة البناء الفوضوي، لوحظت تصرفات من خلالها تم اتخاذ القانون 15/08 المتعلق بتسوية هذه البناءات، الذي جاء لإيجاد حل لما تعيشه البلاد من فوضى في العمران، وعلى هذا الأساس فإن فكرة التسوية القانونية التي دعت إليها الدولة طبقا للقانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 تتم وفق الفروع الآتية :

1.5 الإجراءات الأولية قبل البت في ملف طلب التسوية: وتتم وفق المراحل التالية:

1.1.5 " مرحلة إعداد ملف التسوية: وهنا نفرق بين البناءات المنتهية وغير المنتهية:

أ . وثائق ملفات طلب التسوية للبناءات المنتهية:

طبقا للمادتين 24 و 25 من القانون رقم 15/08 فإن ملف التسوية يتشكل كما يلي :

- يتم إعداد التصريح في خمسة 05 نسخ طبقا للاستمارة، ويتضمن المعلومات المتعلقة بصاحب

البنائة " (المادة 25 من القانون 15/08).

وطبيعة الطلب (تحقيق مطابقة البناءة أو رخصة إتمام الإنجاز)، عنوان البناءة وحال تقدم الأشغال بها، مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت، الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة بناء وتاريخ بداية الأشغال وتاريخ إتمامها عند الاقتضاء، ويجب أن يرفق التصريح بالملف الذي يعد في خمسة 05 نسخ يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.

ب . وثائق ملف طلب التسوية للبناءات غير المنتهية:

تضاف الوثائق الآتية إلى الوثائق المذكورة أعلاه:

◀ وثيقة تعهد والتزام بتوقف الأشغال لعدم عرقلة التحقيقات الإدارية والتقنية وإتمام إجراءات المطابقة طبقا لما هو مدون في الوثائق.

◀ شهادة من مهندس معماري معتمد يقيم فيها الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز طبقا للمادة 29 من نفس القانون التي تنص على أن: "غير أنه لا يمكن في أي حال أن يتجاوز الأجل المدة الآتية:

- 24 شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني .
- 12 شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي .
- 24 شهرا بالنسبة للبناءة ذات الاستعمال المزدوج السكني أو التجاري أو الخدماتي .
- 24 شهرا بالنسبة للبناءة الخاصة بتجهيز عمومي .

ويسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي

البلدي "... (المادة 29 من القانون 15/08) .

« مخططات تقنية للهندسة المدنية والهندسة المعمارية مع كشف كمي ونوعي لكافة أشغال البناء المنجزة منها والمتبقية هذا فيما يخص الأشغال غير المنتهية دون وجود رخصة بناء، أما البناءات المنتهية أو قيد الانجاز والمخصصة لممارسة الوظيفة السكنية والتجارية معا أو التجارية أو المهنية فقط، فيجب تدعيم وثائق ملف طلب التسوية المذكور أعلاه بالوثائق الثبوتية المدعمة لممارسة النشاط التجاري أو الخدماتي » (تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، ص. 172) .

ويجب إتمام الإجراءات المطلوبة في تسوية هذه البناءات في أسرع وقت، لأن هذا القانون له عمر زمني قصير لا يتجاوز 05 سنوات، وبعد جمع الملف وتحضيره من طرف صاحب البناءة يسلمه إلى مكتب التعمير بالبلدية وذلك ما سنتطرق له فيما يلي:

2.1.5 مرحلة تسليم الملف إلى مكتب التعمير بالبلدية:

يتم في هذه المرحلة استقبال الملفات ومراقبتها والتدقيق فيها من ناحية الوثائق المطلوبة، ليتم تدوينها في سجل خاص يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا مقابل تسلم المعني وصل استلام، وطبقا لنص المادة 27 من القانون رقم 15/08 التي تنص على أن : " يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات في مفهوم أحكام هذا القانون على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح "... وعلى أساس هذه الزيارة يتأكد أعوان البلدية من مدى مطابقة البناءة لما جاء في تصريح المعني بذلك، وليتم بعد ذلك تحرير محضر في حالة تسجيل عدم المطابقة، وفي جميع الحالات يبدي مكتب التعمير على مستوى البلدية رأيه الخاص بخصوص التسوية حول الملف، ويسلمه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة.

3.1.5 مرحلة التحقيق في الملف:

طبقا لنص المادة 28 من القانون رقم 15/08 والتي حددت أجل 15 يوم الموالية لإيداع الملف لدى مصالح البلدية يتم إرسال الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة لتقوم بإفادة المصالح والإدارات والهيئات المؤهلة نسخ من ملف التسوية ، لجمع الموافقات والآراء التي تصدرها هذه الهيئات خلال الأجال القانونية، وفي جميع الحالات تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلل في أجل 15يوما من تاريخ إخطارها طبقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 والذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات والتي تنص على أن: "يجب على المصالح التي تمت استشارتها في المادة 11 أعلاه، أن ترسل في جميع الحالات موافقتها ورأيها في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها، تعد المصالح التي لم ترد موافقة على الطلب".

ففي نظر القانون تعتبر ردود بالموافقة على الطلب، رغم أن الواقع يثبت عدم تمكن الجهات المعنية من المعاينة، فمن جهة فهناك إيجابية في قصر الأجل للتمكن من دراسة الملفات وموافاة أصحابها بالرد في وقت قصير ومن جهة أخرى هناك تقصير في الوصول إلى حقيقة البناء محل المعاينة ممثلا لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير ، كما يجب على مصالح القسم الفرعي للبناء والتعمير SUAC إيفاد أحد أعوانه للتحقيق ميدانيا من مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف من شهادات، وكذا من توقف صاحب الأشغال وذلك بالنسبة لحالتي أشغال البناء غير المنتهية بدون رخصة وبرخصة، وحسب ما جاءت به المادة 30 من نفس القانون فإنه يتم تشكيل ملف يحتوي على:

✓ التصريح كما تقدم به المصريح.

✓ الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية.

✓ الرأي المعلل للإدارات والهيئات التي تمت استشارتها.

✓ رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

مع وجوب أن يأخذ الملف رقما ترتيبيا يبرر فهرسته في سجل خاص لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير. وبعد تكوين الملف يتم إيداعه على مستوى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 32 من القانون رقم 15/08 في أجل شهر 01 ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير للبت في الملف.

2.5 البت في ملفات التسوية :

" تقوم لجنة الدائرة بعقد اجتماع لدراسة الملف المتعلق بطلب التسوية على أساس المعلومات

المقدمة من طرف صاحب التصريح، وآراء الهيئات والمصالح الإدارية التي تمت استشارتها، كما تعد اللجنة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها، ويمكنها أيضا أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها " (المادة 33 من القانون 15/08).

كما يجب على هذه اللجنة من خلال دراستها وتحليلها لهذه الملفات، أن تأخذ بعين الاعتبار المسائل

المذكورة في المادة 18 من نفس القانون والمتمثلة في:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.
- موقع تواجد البناء بالشبكات.
- تخصيص البناية أو استعمالها.

" وتبت لجنة الدائرة في غضون 03 أشهر ابتداء من تاريخ استلامها لملفات التسوية بعد تجميع كل الآراء الواردة من الهيئات المختلفة، في طلب تحقيق المطابقة، وتفصل في النهاية بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشرط أو بالرفض." (المادة 41 من القانون 15/08) .

1.2.5 حالة الموافقة : نميز بين حالتين هما حالة الموافقة البسيطة والموافقة بتحفظ:

أ . حالة الموافقة البسيطة : وتتفرع إلى حالتين:

أ . 1 الإنجاز برخصة :

نصت المادة 35 من القانون 15/08 على أن : " عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب المشروع مالك لوعاء عقاري الذي شيدت عليه البناية عقد الملكية أو شهادة حيازة أو عقد رسمي آخر وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أعلاه ، أو شهادة تحقيق المطابقة وفقا لأحكام المواد 20 ، 2 و 22 وفي هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقا للأحكام المذكورة والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

أ . 2 الإنجاز بدون رخصة :

نصت المادة 36 من القانون 15/08 على أن: "...وفي حالة ما شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري بتحديد الطبيعة القانونية للعقار..." وهنا يمكننا أن نميز بين حالتين:

الحالة الأولى : تتمثل في إعداد الملف لتسوية الوضعية بالنسبة لحالة البناء المنتهية أو قيد الانجاز والمشيدة فوق أرض عمومية، وسواء كانت تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو أملاك البلدية مع تسليم صاحب البناءة أسانيد إدارية والتي لا ترقى إلى رتبة عقد إداري ناقل للملكية مسجل ومشهر، فأول خطوة للتسوية تبدأ بالتحقيق العقاري (بإعداد عقود إدارية خاصة مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية) لتجديد وضعية قطعة الأرض وعلى أثر التحقيق الذي تجريره مصالح أملاك الدولة تقوم لجنة الدائرة بإخطار حسب الحالة :

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

- وإما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من أجل القيام بهدم هذه البناءة تطبيقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90/ 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 "كما أن طبيعة هذا التنازل تكون بالتراضي بين الهيئة الإدارية صاحب ملكية الأرض من جهة ومالك أو صاحب المشروع من جهة أخرى، ويكون سعر التنازل بالقيمة التجارية لأرضية القاعدة العقارية للبناء ويجب أن تتناسب بمساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية." (المادة 40 من القانون 15/08).

الحالة الثانية : حالة البناء المنتهية أو قيد الإنجاز المشيدة فوق أرضية ذات ملكية خاصة هي حالة لم يتطرق لها المشرع وهي حالة عدم وجود سند ملكية للأرض التي شيد فوقها البناء أو هو قيد الإنجاز على الأرض ملك خاص غير أنه بالرجوع إلى القانون رقم 02/07 المؤرخ في فبراير 2007

المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري من أجل الحصول على سند ملكية الأرض وذلك طبقاً لنص المادة 04 من القانون رقم 07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 في أن: يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي ممارسة حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند الملكية كما هو مبين في المادة 02 أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية .

" وبعد إعداد ملف تسوية الوضعية يتم إعادة الملف ويتضمن نسخة من وثيقة العقد الرسمي المذكور من قبل لجنة الدائرة خلال ستة 06 أشهر من تاريخ تحرير العقد الرسمي إلى إدارة البلدية لغرض إما إعداد رخصة بناء على سبيل التسوية فيما يخص البيانات المنتهية وليس لها رخصة بناء مسبقة أو إعداد رخصة إتمام الانجاز فيما يخص البناءات غير المنتهية." (المادة 42 من القانون 15/08) .

2.2.5 حالة الموافقة بشروط :

" في هذه الحالة تكون الموافقة موقوفة بشرط وهو ما تم تسجيله من تحفظات من طرف لجنة الدائرة من خلال الوثائق والمخططات البيانية والمحاضر الموجودة في الملف بالإضافة إلى التحفظات التي تسجل أثناء الزيارات التي تقوم بها لجنة الدائرة أو تأمر بها الهيئات التقنية المختصة مثل الهيئة التقنية لمراقبة البناء CTC . " (المادة 41 من القانون 15/08) .

وطبقاً لنص المادة 44 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بتبليغ المعني كتابياً بالتحفظات المسجلة من قبل أعضاء لجنة الدائرة و تطلب منه رفعها خلال الآجال المحددة من قبل اللجنة ، وبعد ما يتم تبليغ المعني من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وتعطى المهلة القانونية المحددة لتنفيذ واستدراك التحفظات المنصوص عليها من قبل اللجنة للمعني

تعد زيارة ميدانية من طرف القسم الفرعي للبناء والتعمير (SUAC) لورشة مكان تواجد البناية ، للتأكد من مدى مطابقة البناء طبقا لما جاء في تحفظات لجنة الدائرة ، وتحرير محضر لهذا الغرض وتعلم به لجنة الدائرة ، لتثبت موافقتها على ذلك وترسله لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لتسلم للمعني وثيقة تحقيق المطابقة والتي تكون إما رخصة بناء أو شهادة مطابقة أو رخصة الانتهاء من الأشغال.

3.2.5 حالة الرفض :

وهي الحالة التي نصت عليها المادة 45 من نفس القانون على أن : في حالة الرفض وبعد استلامها نتائج التحقيق و القرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد ، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل في أجل خمسة عشر 15 يوما بعد استلامه .

"ويمكن للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن في أجل 30 يوما من تاريخ تبليغه قرار الرفض ويودع الطعن مرفوقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن، لتلزم اللجنة البت فيه في أجل لا يتجاوز ثلاثين 30 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع." (المادة 49,48 من القانون 15/08) .

" وعند الانتهاء من أعمال التحقيق ودراسة الطعون المقدمة لها تبلغ لجنة الطعن قرارها إلى لجنة الدائرة وعلى أساس هذا القرار تفصل اللجنة الدائرية بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتسلمه للمعني" (المادة 51,50 من القانون 15/08) .

ليفسح المجال أمام المحكمة الإدارية خلال الشهر الموالي طبقا لما جاء في نص المادة 52 من نفس القانون .

6. مبررات التسوية القانونية طبقا للقانون رقم 15/08:

تحرك المشرع لتنظيم حركة التشريع والعمران والقضاء على البناء الفوضوي أكثر من أي وقت مضى بعد سنة 2003 ، وهي المعروفة بحادثة الزلزال الذي عرفته ولاية بومرداس، لتقوم بعدها الدولة بتقييم مدى نجاعة هذه القوانين المعدة في إيجاد حل لهذه البناءات الفوضوية من جهة، وغير المتممة من جهة أخرى، لتصل المشاورات إلى ضرورة صياغة قانون يسوي كل البناءات غير الشرعية للقضاء نهائيا على ظاهرة البناء الفوضوي أو البناء بدون رخصة وإعطاء منظر خارجي لائق للبناءات ، ومن هذه المبررات:

1.6 مبررات عمرانية :

" توصلت الجلسات التقييمية وورشات التحليل التي أقيمت على مستوى مديرية الهندسة المعمارية والعمران بالوزارة الوصية بخصوص نوعية الإنتاج العمراني والمعماري في السنوات الأخيرة، تزامنا مع ضخامة المشاريع السكنية بمختلف صيغها ومنها مشروع (1.000.000) مليون وحدة سكنية و تيرة المشاركة لحركة العمران حيث أبرزت الملاحظات التالية.:

- ورشات أبدية غير منتهية.
- الافتقاد الشبه كلي للتناسق المعماري لمدننا.
- غياب الجاذبية والمناظر الجمالية لها . " (المديرية العامة للتعمير و الهندسة المعمارية للبناء) .

مما دفعت على القائمين على القطاع إلى إعادة صياغة وبلورة النصوص التشريعية فكان المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها صدور القانون 15/08، الذي تلي

بالمراسم التنفيذية التالية:

✚ " المرسوم التنفيذي رقم 154.09 المؤرخ في 02 ماي 2009 والذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

✚ المرسوم التنفيذي رقم 155.09 المؤرخ في 02 ماي 2009 والذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها.

✚ المرسوم التنفيذي رقم 156.09 المؤرخ في 02 ماي 2009 والذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرقة المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها و يهدف هذا القانون إلى:

- إعادة الاعتبار لمظاهر الحضارة العمرانية الحديثة وما يتناسب وقيم وثقافة وخصوصيات المجتمع.
- إرسال ثقافة المدن والتحضر لدى المواطن.
- الحد من الورشات الأبدية المفتوحة وغير المتحكم فيها. " (المديرية العامة للتعمير و الهندسة المعمارية للبناء) .

2.6 مبررات سياسية :

" إن الدولة الجزائرية وهي تستقبل الألفية الثالثة يجب عليها إيجاد حل للنهوض بالمستوى العمراني للبلاد، والقضاء على البيوت القصديرية والهشة التي كانت محل هدف دائم لبرامج رئيس الجمهورية، ف جاء هذا القانون لرسم معالم عمران الدولة الحضارية العصرية. " (بوذراع حسام الدين ، دور قانون مطابقة البناءات 08/15 في ترقية المشهد الحضري للمدينة ، 2015 ، ص 88) .

3.6 مبررات اجتماعية :

" إن الحكومة من وراء اقتراح هذا القانون وعرضه على البرلمان كانت تقصد إضافة إلى مبررات اجتماعية، تهدف من ورائها تسوية البناءات المخالفة للتشريع والمشوهة للمنظر الجمالي للمدينة ، لأن غياب الرقابة الإدارية في وقت سابق أعطى الفرصة للمواطن للقيام بالبناء الفوضوي وبدون رخصة وتوسعت هذه الظاهرة لأن أصبحت تشمل أحياء كبرى بأكملها ، فليس من السهل هدم هذه البناءات لاسيما من كان منها قد استهلك قيم مالية كبرى لإنجازه، لذلك حدد كوضع حد لهذه التجاوزات وتسوية وضعية البناءات التي أنجزت المشروع تاريخ 2008/07/20 قبل صدور هذا القانون. " (بوذراع حسام الدين ، المرجع السابق ، ص 88) .

7. حصر وتجميع التشريعات المتعلقة بقانون مطابقة البناءات وتسويتها :

تم القيام بعملية جمع وحصر لكافة القوانين والتشريعات التخطيطية القائمة، والمؤلفة من عدد من المراسيم والقوانين والقرارات والأوامر المحلية، على النحو التالي:

- قانون رقم 15/08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- مشروع تعليمة الوزارية المشتركة تخص تطبيق أحكام القانون 15/08
- المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في مايو 2009
- المذكرة رقم 1005 وم / م ع او / م ت اد / م ف ع المؤرخة في 03 فيفري 2011

- المذكرة رقم 4132 وم / م ع او / م ت ا د / م ف ع ع المؤرخة في 16 أبريل 2011
- المذكرة رقم 3476 وم / م ع او / م ت ا د / م ف ع ع المؤرخة في 08 أبريل 2011
- قانون رقم 08/13 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2013
- التعليم رقم 20 المؤرخة في 30 جانفي سنة 2012 من وزارة السكن .
- التعليم رقم 85 المؤرخة في 17 جانفي 2013 للسيد وزير السكن والعمران .
- تعليم السيد الوالي رقم 1653 المؤرخة في 17 أكتوبر 2012 .
- التعليم الوزاري المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها.
- التعليم رقم 219 المؤرخة في 04 سبتمبر 2014 الصادرة عن الوزير الأول بخصوص إتمام الانجاز والتخلص من الصورة السلبية والفضوية.

الخلاصة:

يعتبر قانون مطابقة البنايات وتسويتها من أهم وأبرز القوانين العمرانية التي قامت الدولة الجزائرية بإصداره حديثاً ، ويهدف هذا القانون إلى الحد من الانزلاقات والمشاكل التي يعاني منها النسيج الحضري بمدننا ، وإعطاء حلول لتلك البنايات المخالفة لقوانين التعمير و التي لم تستكمل و لم تسوى وضعيتها ، بشرط إنهاءها، وباستكمال عملية التسوية و التخلص من الورشات المفتوحة للبناء عبر المجال الحضري، لينتج لنا مباني مشطبة مما ينعكس وبصورة مباشرة على المنظر الجمالي للمدينة، فيساعد في ترقيته وتطويره.

الفصل الثالث:

الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

1. الدراسة العمرانية لمدينة المسيلة
2. واقع قانون مطابقة البناءات بمدينة المسيلة

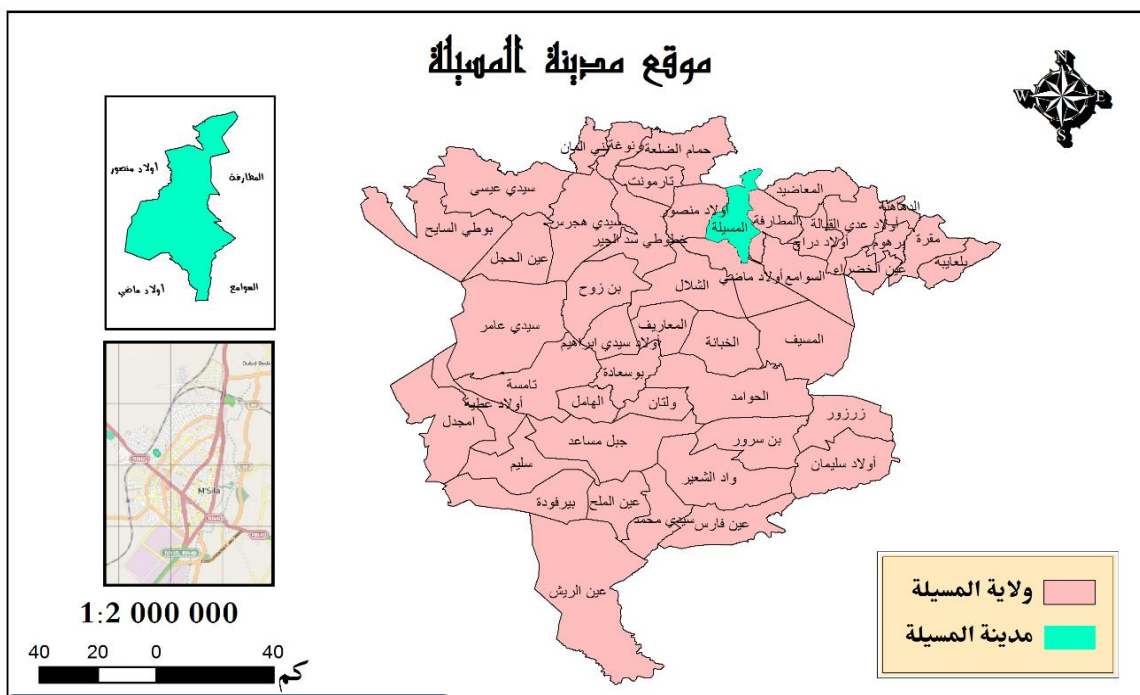
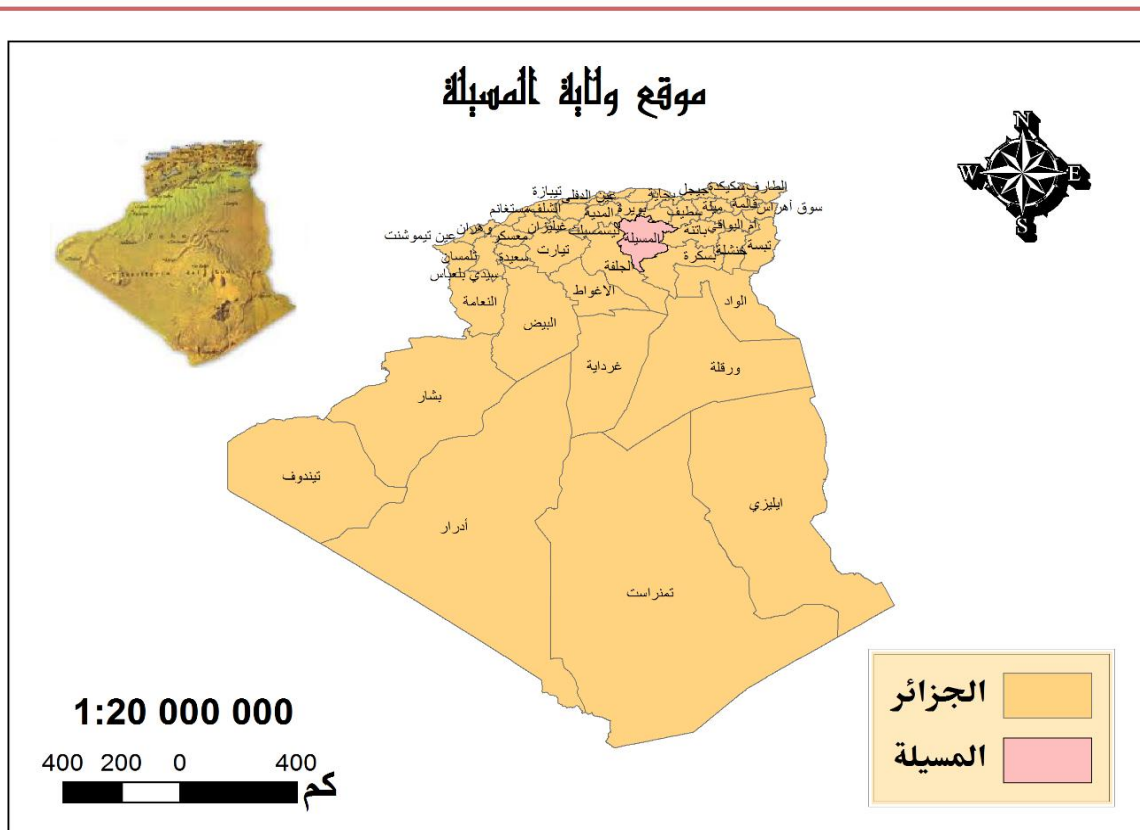
تمهيد:

سنحاول من خلال الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة إعطاء قراءة عمرانية متكاملة للمدينة، و سنركز على معرفة مختلف الجوانب التي من شأنها أن تساعدنا في دراسة الموضوع و من بينها الدراسة العمرانية و سننتظر الى أهم المعطيات المتعلقة بالسكن الفردي و البنايات المرشحة للتسوية و كذا واقع تطبيق القانون بالمدينة.

1. الدراسة العمرانية لمدينة المسيلة:

1.1 تقديم مدينة المسيلة: تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض وسط الحضنة حيث تحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40 والطريق الوطني رقم 45 بالإضافة للطريق الوطني رقم 60 والمجرى الماضي (واد القصب) من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة نشأة وتتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن وتقدر مساحة مجال منطقة الدراسة 233 كلم تبعد حوالي 170990 نسمة حسب تعداد 2014 المعدل 733 نسمة/كلم

المخطط(01): يمثل موقع مدينة المسيلة



معالجة الطالب 2017

2.1 القطاعات في المدينة:

- ◀ **القطاع الأول:** يمثل المدينة القديمة ويمتد على مساحة قدرها 317,30 هكتار منها 106 هكتار للسكنات، 32 هكتار للتجهيزات، 153,7 هكتار حقول وبساتين، وهو أقدم قطاع من حيث النشأة يتميز بنسيج منقطع وغير منسجم ولا يخضع لأي مقاييس عمرانية. (PDAU المسيلة-2008)
- ◀ **القطاع الثاني:** يمثل وسط المدينة و يقع في الغرب من القطاع العمراني الأول ويجاوره، ليفصل بينهما الطريق الوطني رقم 45 يمتد على مساحة قدرها 240 هكتار، تحتل السكنات 72 هكتار، 108 هكتار للتجهيزات، 60 هكتار للطرق، كانت نشأة وميلاد أحيائه بعد الاستقلال. (PDAU المسيلة-2008)
- ◀ **القطاع الثالث:** وهو القطاع الذي يمثل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثاني ويمتد على مساحة قدرها 172 هكتار، منها 103 هكتار للسكنات، 42 هكتار للتجهيزات. (PDAU المسيلة-2008)
- ◀ **القطاع الرابع:** وهو القطاع الذي يمثل الامتداد الطبيعي والمجالي للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثالث، يمتد على مساحة قدرها 168 هكتار، تعود أول نشأة مساكنه إلى بداية 1989 م . (PDAU المسيلة-2008)
- ◀ **القطاع الخامس:** ويشكل الناحية الغربية يمتد على مساحة قدرها 323,27 هكتار، 72,52 هكتار للسكنات، 88 هكتار للتجهيزات، 46,69 هكتار للطرق، 116,16 هكتار للمساحات الحرة.
- ◀ **القطاع السادس:** من حي إشبيليا القديمة الواقعة في الجنوب والقطاع يقع بأقصى الجهة الغربية من المدينة، يتربع على مساحة قدرها 270,75 هكتار للسكنات، 34 هكتار للتجهيزات، 191 هكتار للمساحات المبرمجة أو الحرة. (PDAU المسيلة-2008)

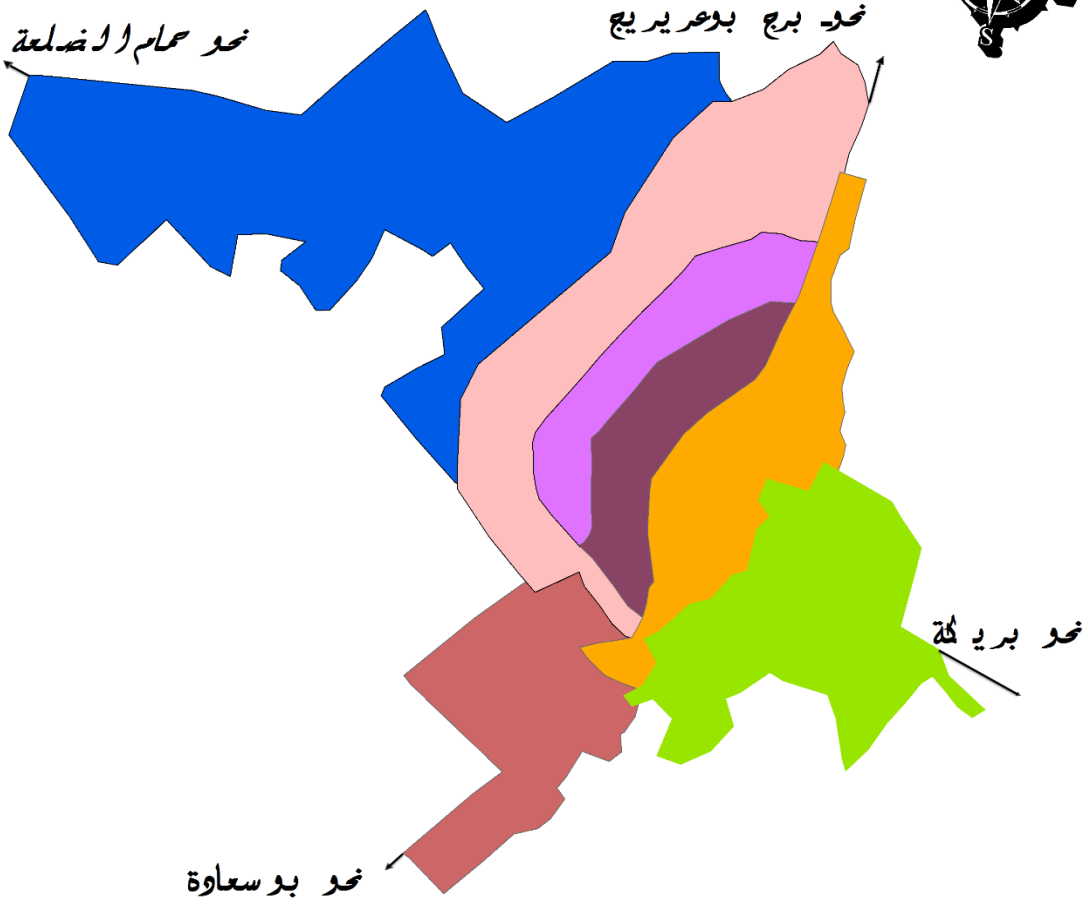
◀ القطاع السابع: يقع جنوب المدينة ويضم المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات يحتل مساحة إجمالية

تقدر بـ: 2800 هكتار وهي تعد كأحد العوائق في وجه التوسع أنظر الخريطة رقم (06). (PDAU المسيلة-

(2008

المخطط (02): التقسيم القطاعي لمدينة

التقسيم القطاعي للمدينة



1:50 000

2,5 1,25 0 كم

القطاع السابع	القطاع الرابع	القطاع الأول	القطاع الثالث
القطاع الخامس	القطاع الثاني	القطاع الأول	القطاع الثالث
القطاع السادس	القطاع الثالث	القطاع الأول	القطاع الثالث

معالجة الطالب 2017

3.1 الطبيعة القانونية للعقار :

1.3.1 أراضي ملك للدولة :

وتحتل اكبر نسبة من الأملاك المدينة تقدر ب : 47.87 % ، بما يعادل 858.12 هكتار من اجمالي مساحة المدينة المقدرة ب 1792.6 هكتار وهي تشغل كل اراضي وسط المدينة وبالتقريب كل مساحة القطاعات الثاني و الثالث والرابع والخامس وجزء من القطاع السادس بقسمة جنوبي وتقريبا كل مساحة المنطقة الصناعية وجزء هام من مساحة منطقة النشاطات في جنوب تراب الولاية .

2.3.1 أراضي ملك للبلدية :

وتحتل المرتبة الثانية من حيث المساحة اذ تقدر ب : 499.06 هكتار لتمثل ما نسبته 27.84% من اجمالي مساحة المدينة وتتوزع هذه المساحة بالقسم الشمالي للقطاعات الرابع والخامس والسادس وهي تمتد حتى خارج حدود المحيط العمراني ، الامر الذي لايقف حاجزا ولا يطرح اي اشكال عند توسيع المدينة بتركز بقلب المدينة ، وبحي وعوac المدني .

3.3.1 أراضي ملك الخواص :

وتمثل 24.29 % من المساحة الاجمالية للمدينة اي ما يعادل 435.42 هكتار وهي تتركز اساسا في القطاع العمراني الاول بالناحية الشرقية للمدينة ، وجزئ هام من القطاع السابع و اجزاء اخرى تتمثل في مساحات صغيرة من القسم الشمالي لتراب المدينة.

2 واقع قانون مطابقة البناءات 15/08 بمدينة المسيلة:

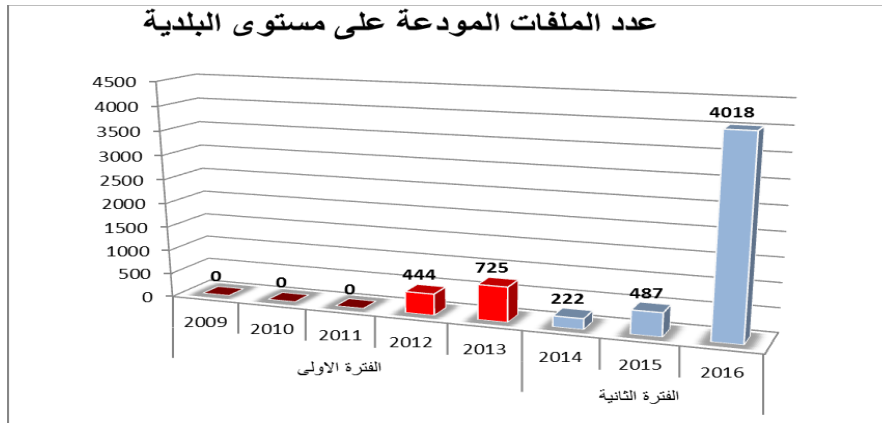
تم رصد مجموع الاحصائيات و تحليلها للوقوف على واقع سير القانون في مدينة المسيلة

جدول رقم (01):يمثل عدد الملفات المودعة على مستوى بلدية المسيلة

السنة	عدد الملفات المودعة	
2009	0	الفترة الاولى
2010	0	
2011	0	
2012	444	
2013	725	
2014	222	الفترة الثانية
2015	487	
2016	4018	
المجموع	5896	

المصدر : بلدية المسيلة 2017

الشكل رقم (03): يوضح عدد الملفات المودعة على مستوى بلدية المسيلة



المصدر: معالجة الطالب 2017

التعليق : نلاحظ ما يلي :

- هناك عزوف تام لايداع الملفات في الفترة الاولى من سن هذا القانون وشبه استجابة للمواطنين في الفترة الثانية بعد تمديد القانون.
- بعد تمديد القانون نلاحظ تراجع في ايداع الملفات حتى اقتراب انتهاء الآجال القانونية
- مع اقتراب نهاية الآجال القانونية للفترة الثانية الملفات استجاب المواطن بشدة.

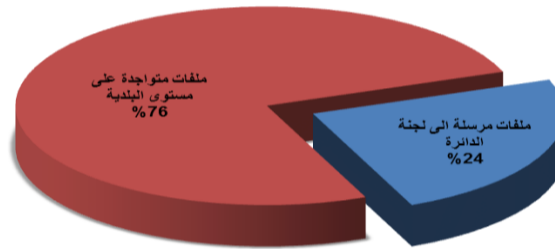
جدول رقم (02) : يمثل وضعية الملفات بين البلدية و الدائرة :

عدد الملفات	
5896	مجموع الملفات المودعة
1423	الملفات المرسله الى لجنة الدائرة
4473	الملفات المتواجدة على مستوى البلدية

المصدر: بلدية المسيلة 2017

الشكل رقم (04) : يوضح وضعية الملفات بين البلدية و الدائرة :

وضعية الملفات المودعة



المصدر: معالجة الطالب 2017

التعليق : نلاحظ أن أغلب ملفات التسوية المودعة لاتزال على مستوى البلدية هذا ما بررته مصالح البلدية

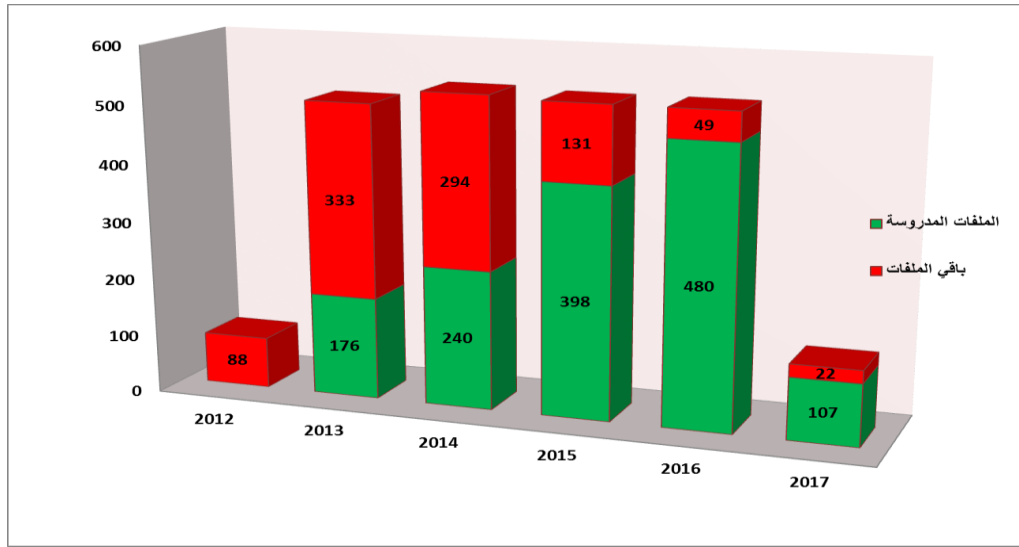
بعد المقابلة التي أجريناها بنقص الوسائل المادية والبشرية وكذا توافد الملفات بطريقة غير منتظمة .

جدول رقم (03): يمثل وتيرة دراسة الملفات على مستوى لجنة الدائرة

السنة	الملفات الواردة	تراكم الملفات	الملفات المدروسة	باقي الملفات
2012	88	88	0	88
2013	421	509	176	333
2014	201	534	240	294
2015	235	529	398	131
2016	398	529	480	49
2017	80	129	107	22

المصدر: دائرة المسيلة 2017

الشكل رقم (05) يوضح وتيرة دراسة الملفات على مستوى لجنة الدائرة



المصدر: معالجة الطالب 2017

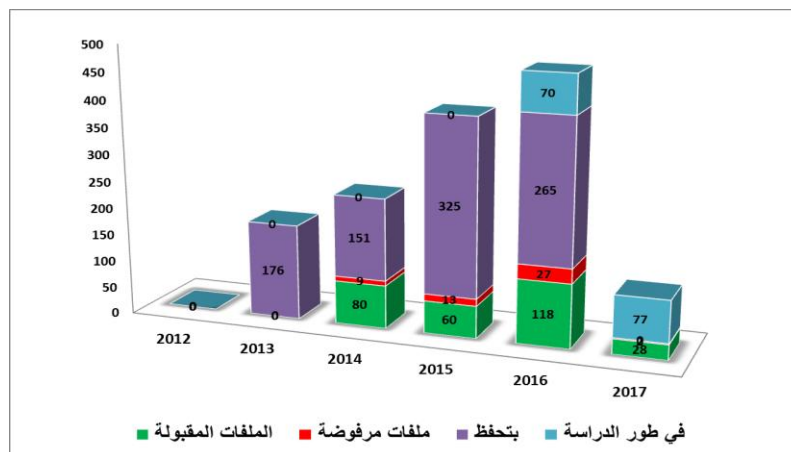
التعليق : نلاحظ من خلال الجدول وكذا التمثيل البياني أن وتيرة دراسة الملفات على مستوى اللجنة الدائرة جاءت متوازنة مع الملفات الواردة إليها و رغم تزايد عدد الملفات الواردة إلا ان دراسة هذه الاخيرة كان بطريقة منتظمة و فعالة.

جدول رقم (04): يمثل نتائج دراسة الملفات لمدينة المسيلة على مستوى لجنة الدائرة.

السنة	الملفات المدروسة	الملفات المقبولة	الملفات المرفوضة	ملفات بتحفظ	ملفات في طور الدراسة
2012	0	0	0	0	0
2013	176	0	0	176	0
2014	240	80	9	151	0
2015	398	60	13	325	0
2016	480	118	27	265	70
2017	107	28	2	0	77
المجموع	1401	286	51	917	147
النسبة %	100	20,41	3,64	65,45	10,49

المصدر: دائرة المسيلة 2017

الشكل رقم (06) يوضح نتائج دراسة الملفات على مستوى لجنة الدائرة



المصدر: معالجة الطالب 2017

التعليق : نلاحظ من خلال الجدول أن إجمالي الملفات المدروسة تمثل منها الملفات المتحفظ عليها نسبة

65,45 % تم قبول 20,41 % ولم ترفض إلا نسبة 3,64 % في حين تبقى 147 ملف في طور

الدراسة أي بنسبة 10,49 % و كانت أغلب التحفظات لـ 917 ملف متعلقة بتسوية الوعاء العقاري

للبناية .

الاستنتاج: يتضح جليا بعد تحليل المعطيات المتعلقة بإيداع الملفات من قبل اصحاب البنايات و كذا

البت في اجراءات التسوية من قبل الادارة ما يلي:

✓ المواطن لم يعرف بوجود القانون و ذلك لنقص الاعلام و التوعية ، ثم كان تفاعله مع القانون

بشكل سطحي و مع تمديد القانون لم يكن هناك اقبال إلا بعد علمه بالجانب الردعي في القانون

مع صدور التعليمات الاخيرة و التهديدات المتكررة للوزير.

✓ تلعب المصالح البلدية دورا هاما في تعطيل اجراءات التسوية و من خلال الاستبيان وجدنا ان

ذلك كان سببا في عدم استجابة المواطن حيث فقد الثقة في الادارة.

✓ رغم تأخر تكوين لجنة الدائرة المسؤولة عن البت في إجراءات التسوية(2012) إلا انها قامت

بدورها كما ينبغي بدراسة جميع الملفات تقريبا

خلاصة :

إن المعطيات و النتائج التي قمنا بتحليلها لمدينة المسيلة تعبر عن التوسع العمراني الكثيف و عدم التحكم فيه اضافة الى مخالفة المواطنين لقوانين التعمير و غياب جهات الرقابة و عدم تطبيق القوانين على أكمل وجه و من بينها قانون مطابقة البناءات و تسويتها.

و بتكليف نتائج دراستنا التحليلية للمدينة مع موضوع البحث يظهر لنا دور الادارة كفاعل مهم في انخفاض فعالية القانون على أرض الواقع كما نستخلص وجود سلوك الامتناع عن الممارسات القانونية من طرف المواطن على غرار قانون التسوية.

الفصل الرابع:

دراسة حالة حي 347 مسكن

تمهيد:

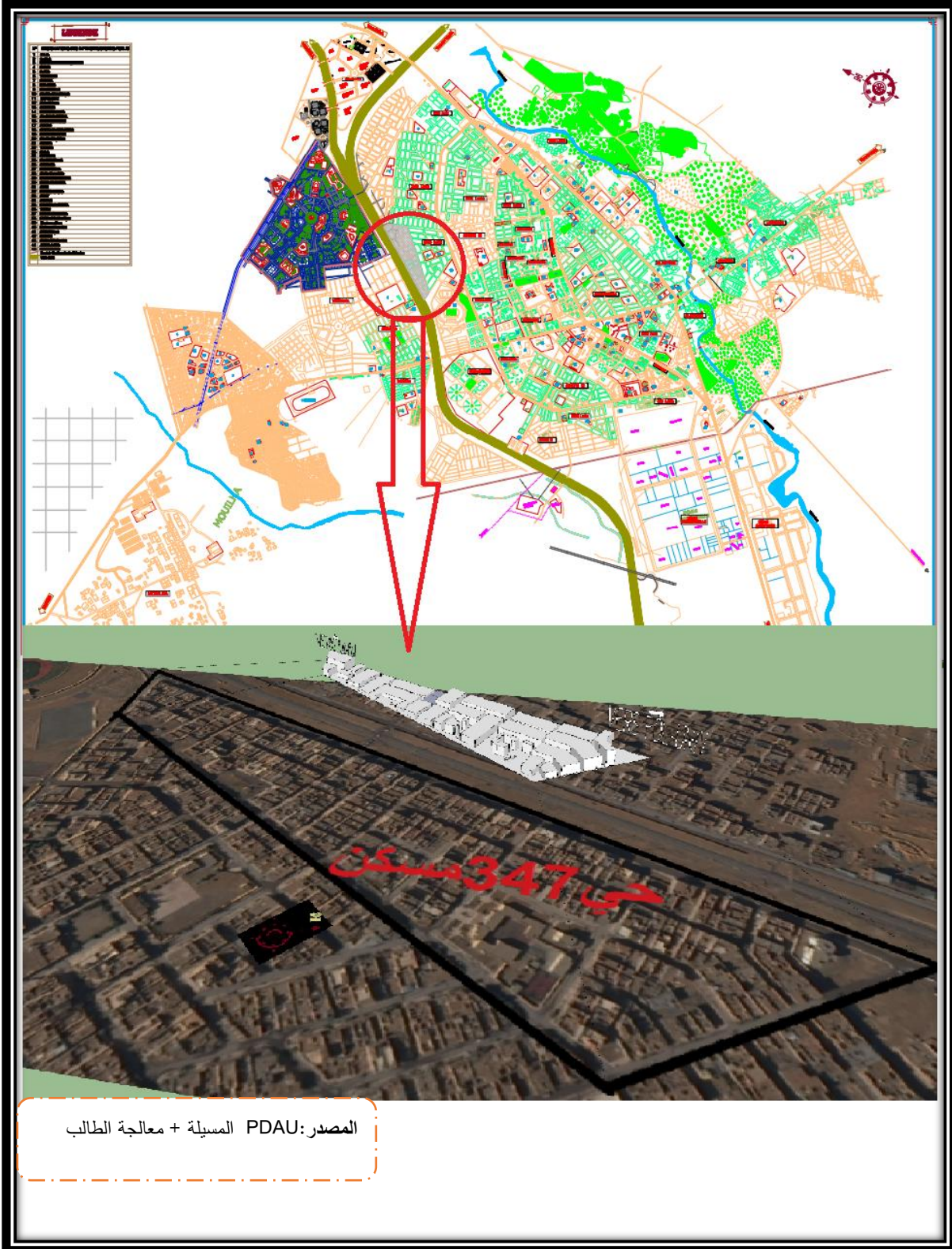
ساهم تشعب النسيج العمراني لحي 347 مسكن بالمسييلة ، مع الاستهلاك المفرط للعقار داخله عن طريق البناءات الفردية المخالفة لقوانين التعمير ، و هو ما جعل هذه الاخيرة مرشحة للتسوية ما جعلنا نأخذ كعينة للدراسة.

حيث سنقوم في هذا الفصل بدراسة تحليلية لمنطقة الدراسة (حي 347 مسكن) من الجانب العمراني للتعرف على البناءات المرشحة لقانون التسوية ، و سنقوم بالتطرق الى واقع عملية التسوية بالحي ، كما سنحاول باستخدام المعلومات المتحصل عليها من خلال الملاحظة و الاستبيان و المقابلة مع المختصين قصد التحقق من الفرضيات.

تقديم منطقة الدراسة:

يقع حي 347 مسكن ضمن القطاع العمراني الخامس لمدينة المسييلة يحده شمالا حي 700 مسكن، وغربا السكة الحديدية، وجنوبا الملعب الاولمبي، و شرقا حي أولاد سيدي إبراهيم و يعرف بحي الموقع 06 . و يتربع الحي على مساحة إجمالية تقدر بـ 13 هكتار. و هو عبارة عن حي ذو طابع سكني بحت و بنمط واحد هو السكن الفردي و تعود نشأته إلى سنة 1992 بعدما كان عبارة عن مجموعة من السكنات الترابية بطابع ريفي ثم أنشأ الحي كتجزئة ترابية جديدة من قبل الوكالة العقارية.

المخطط(03): يمثل موقع الحي بالنسبة للمدينة



الطبيعة القانونية للعقار

تعود ملكية الجزء الجنوبي للحي الى القسمة الريفية رقم 13 من مخطط التقسيم للمسيلة مركز (ملك للدولة)

اما الجزء الشمالي و الذي تبلغ مساحته 8,2 هكتار فتعود ملكيته للفوج البلدي رقم 132 من مخطط مجلس الشيوخ لدوار المسيلة القديم و الذي هو بموجب قانون التوجيه العقاري ملك للدولة و تؤول ملكية عقار الحي كامل بموجب عقد تنازل من مديرية أملاك الدولة للوكالة العقارية

مخطط (04): يمثل الطبيعة القانونية للعقار



المصدر: مديرية مسح الاراضي + معالجة الطالب 2017

العوائق و الارتفاعات

العوائق:

تتمثل عوائق التعمير بمنطقة الدراسة في عوائق اصطناعية الا و هي خط كهربائي متوسط الضغط و خط السكة الحديدية و من الايجابي انهما في نفس الاتجاه.

الارتفاعات: الارتفاع المحدد حول السكة الحديدية هو 30 متر و هو محتم و كذلك ارتفاع الخط الكهربائي و المحدد ب13 متر و الموجود داخل ارتفاع السكة الحديدية

المخطط(05): يمثل العوائق و الارتفاعات



المصدر: معالجة الطالب 2017

مخطط الوضعية الحالية:

تتعدد استخدامات الارض في حي 347 مسكن بين الاستعمال السكني و التجهيزات و الفضاءات الخارجية لكن السواد الاعظم كان من السكنات الفردية.

المخطط(06): يمثل الوضعية الحالية



المصدر: معالجة الطالب 2017

دراسة حالة السكنات و الواجهات:

رغم وجود نمط واحد من السكن و هو السكن الفردي و رغم أن تخطيط الحي بخطة شطرنجية و بمساحات متساوية إلا أن بناياته تمتاز بعدم التجانس من ناحية اتمام انجازها ما أفرز تشوها بليغا في النسيج العمراني للحي و يرجع ذلك لمخالفة قوانين التعمير و كذا دفتر شروط التجزئة الترابية.

المخطط(07): يمثل دراسة حالة السكنات و الواجهات



المصدر: معالجة الطالب 2017

و لأن المنظر الجمالي من اهتمامات المشرع حين سن قانون التسوية ، سلطنا الضوء على حالة الواجهات المعمارية و العمرانية لمنطقة الدراسة لمعرفة صفة واجهات البنايات المرشحة للتسوية.



دراسة تطبيق قانون 15/08 بمنطقة الدراسة :

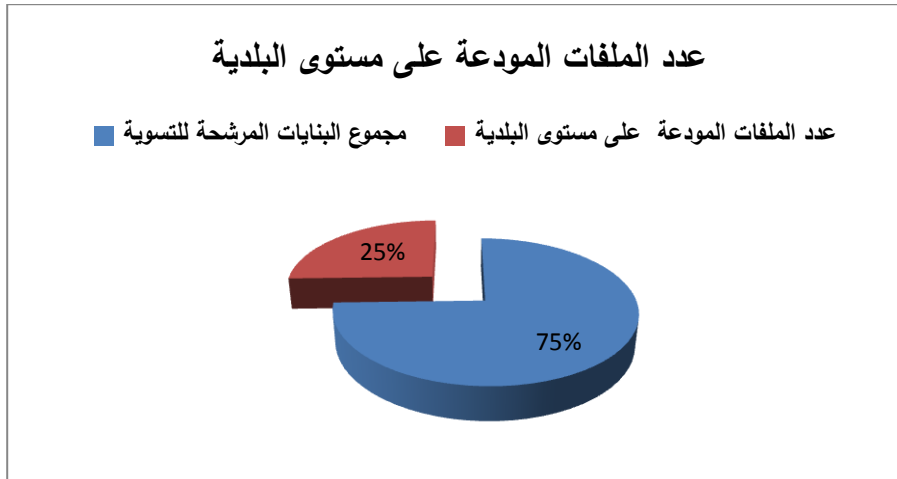
لوقوف على مدى تطبيق القانون في منطقة الدراسة قمنا بتحليل جميع المعطيات المتعلقة بملفات التسوية المودعة على مستوى البلدية .

جدول رقم(05) : يوضح وضعية إيداع الملفات لحي 347 مسكن على مستوى البلدية

261	مجموع البناءات المرشحة للتسوية
89	عدد الملفات المودعة على مستوى البلدية

المصدر: وكالة مسح الاراضي + بلدية المسيلة 2017

الشكل رقم (07) : يوضح عدد الملفات المودعة على مستوى البلدية :



المصدر: معالجة الطالب 2017

التعليق: نلاحظ ان عدد الملفات المودعة في اطار التسوية ضئيلة جدا مقارنة بمجموع البناءات المرشحة.

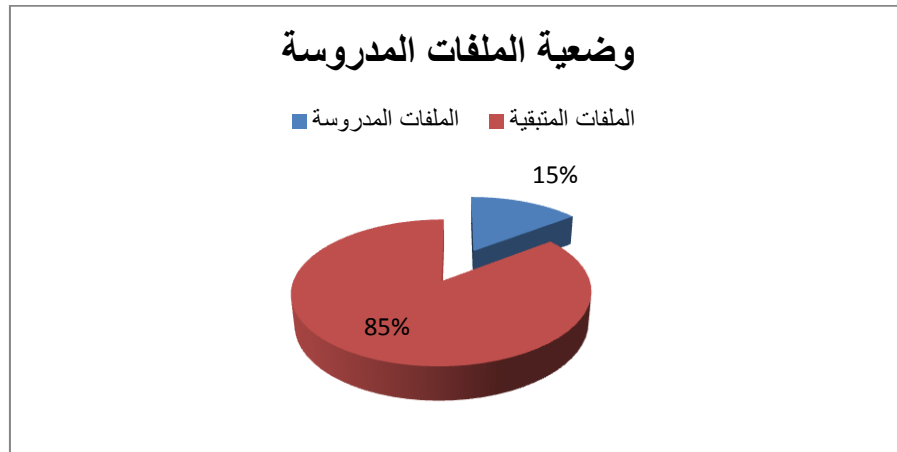
ما يؤكد عزوف كبير من المواطنين عن تسوية بناياتهم رغم طول مدة القانون بفتريته.

جدول رقم (06) : يوضح وضعية دراسة الملفات لحي 347 مسكن على مستوى لجنة الدائرة

الملفات المودعة	الملفات المدروسة	الملفات المقبولة	ملفات مرفوضة	بتحفظ
89	13	3	/	10

المصدر : احصائيات لجنة الدائرة

الشكل رقم (08) : يوضح وضعية دراسة الملفات :



المصدر: معالجة الطالب 2017

التعليق: نلاحظ أن نسبة الملفات المدروسة ضئيلة مقارنة بمجموع الملفات المودعة.

و هو ما يثبت ثقل المسؤولين عن البت في اجراءات التسوية .

تحليل الاستبيان و المقابلة

1_ تحليل الاستبيان:

لقد قمنا بإعداد استمارة استبيان موجهة لسكان حي 347 مسكن (منطقة الدراسة) و اعدنا الاسئلة

انطلاقا من الفرضيات بغرض توضيح و تبسيط كل ما هو متعلق بقانون التسوية عند المواطن

بعد تفريغ أجوبة الاستبيان الموجهة لشريحة المواطنين المقدر بـ 32 حالة .

المستوى التعليمي وأثره في فهم قانون 15/08:

جدول رقم(07):يمثل المستوى التعليمي وأثره في فهم قانون 15/08

العدد	جامعي	ثانوي	متوسط	ابتدائي	بدون مستوى
8	10	2	8	4	
النسبة	25	31,25	6,25	25	12,5

المصدر: معالجة الطالب 2017

تبين لنا من خلال الاستبيان أن العينة المدروسة تملك المؤهلات العلمية للاطلاع على القانون وفهمه.

ما يؤكد لنا عدم تأثير المستوى التعليمي على استجابة المواطن للقانون.

العلم بوجود قانون 15/08 :

جدول رقم(08):يمثل مدى علم العينة بوجود قانون التسوية

العدد	يعلم	لا يعلم
24	8	
النسبة	75	25

المصدر: معالجة الطالب 2017

و قد بينت لنا نتائج الاستبيان أن أغلبية المواطنين يعلمون بوجود قانون 15/08.

إيداع الملف:

جدول رقم (09): يمثل حالة مدى ايداع الملفات

لم يودع ملف	اودع ملف	
10	14	العدد
41,67	58,33	النسبة

المصدر: معالجة الطالب 2017

رغم علم أغلب المواطنين بوجود قانون 15/08 إلا أن جزء كبير أعرض عن إيداع ملف قصد تسوية بنيته وهنا جاء التساؤل عن الاسباب التي حفزت البعض على ايداع ملف في مقابل رفض البعض لذلك.

في حالة إيداع الملفات:

تعامل المسؤولين:

جدول رقم (10): يمثل مستوى تعامل المسؤولين

إيجابي	سلبي	مبهم	
0	4	10	العدد
0	28,57	71,43	النسبة

المصدر: معالجة الطالب 2017

تظهر نتيجة الاستبيان أن أول المشاكل التي يتلقاها المواطن عند إيداع الملف الغموض التام من طرف المسؤولين حول وضعية و مصير ملفه.

اعلام المواطن بوجود تحفظات على ملفه :

جدول رقم(11):يمثل مدى اعلام المواطن بالتحفظات

تم اعلامه بوجود تحفظات	لم يتم اعلامهم بوجود تحفظات	
1	13	العدد
7,14	92,86	النسبة

المصدر: معالجة الطالب 2017

يشير هذا الاستبيان الى غياب قنوات لإعلام المواطن بوضعية ملفه سيما التحفظات ، مما أدى الى تأخر رفع هذه الاخيرة ذلك ما ضعف أكثر من سيرورة دراسة الملفات.

الحصول على الرخصة :

جدول رقم(12):يمثل مدى تحصل المواطن على الرخصة

تحصل على رخصة	لم يتحصل على الرخصة	
1	13	العدد
7,14	92,86	النسبة

المصدر: معالجة الطالب 2017

يظهر من خلال الاستبيان ثقل المسؤولين في تنفيذ اجراءات التسوية الذي ساهم في عدم نجاعة القانون و تفسير باقي المواطنين من طالبي التسوية من وضع ملفاتهم و يتأكد ذلك بإجماع المواطنين الذين اودعوا ملفاتهم أن مدة معالجة ملفاتهم طويلة جدا.

في حالة عدم إيداع الملفات:

لاحظنا في بداية تحليل الاستبيان أن عدد المواطنين الذين لم يودعوا ملفات لتسوية بنائاتهم كان 18 عينة وهنا تعرضنا للأسباب التي أدت إلى ذلك ، ومدى قابليتهم لإيداع ملف بعدما اعلمناهم بوجود تمديد لهذا القانون .

مدى قابلية ايداع ملف بعد تمديد القانون:

جدول رقم(13):يمثل مدى قابلية ايداع الملف بعد التمديد

قبول ايداع ملف	رفض ايداع ملف	
10	8	العدد
55,56	44,44	النسبة

المصدر: معالجة الطالب 2017

يتضح لنا وجود عدد معتبر ممن يعرضون عن ايداع ملفاتهم حتى ممن يعرفون القانون و يدركون وجود عقوبات.

سبب عدم قبول ايداع ملف بعد التمديد:

جدول رقم(14):يمثل سبب عدم قبول ايداع ملف بعد التمديد

عدم فهم القانون	نقص الوثائق	فقدان ثقة الاداة	
6	2	10	العدد
33,33	11,11	55,56	النسبة

المصدر: معالجة الطالب 2017

تبين نتائج الاستبيان بروز المسؤولين عن تطبيق قانون التسوية كفاعل مهم في عزوف المواطن عن ايداع ملف تسوية بنائته.

2_تحليل المقابلة:

لقد قمنا من خلال المقابلة المباشرة لعدد من المسؤولين لدى الجهات المختصة المكلفة بالبت في اجراءات مطابقة البناءات و تسويتها بالبلدية و كذا لجنة الدائرة بطرح مجموعة من الاسئلة محورها واقع تطبيق القانون على أرض الواقع و أهم العراقيل المصاحبة لذلك.

و كانت أسئلة المقابلة و الاجوبة عليها كما يلي:

1. هل ترى أن اجراءات التسوية في متناول المواطن؟
2. هل تجدون غموض في اجراءات تطبيق القانون؟
3. هل قمتم بنكويين حول تطبيق قانون مطابقة البناءات و تسويتها كجهة مختصة؟
4. ما هو العائق في ارسال الملفات المودعة الى لجنة الدائرة؟
5. هل استجاب المواطن للقانون بما يناسب تحقيق أهدافه؟
6. ما الجديد الذي جاء به قانون 15/08 و ماهي العراقيل التي تواجهه؟
7. ما هو تأثير مدى تطبيق القانون على المظهر العمراني للمدينة؟

السؤال	الاجابة
هل ترى أن اجراءات التسوية في متناول المواطن؟	نعم هي في متناول المواطن .
هل تجدون غموض في اجراءات تطبيق القانون؟	في بداية صدوره فقط أما بعد التعليمات الوزارية المتكررة أصبح واضحا.
هل قتم بتكوين حول تطبيق قانون مطابقة البناءات و تسويتها كجهة مختصة؟	لا لم نقم بأي تكوين.
ما هو العائق في ارسال الملفات المودعة الى لجنة الدائرة؟	نقص الامكانيات البشرية و المادية و كذلك توافد العدد الهائل من الملفات في فترة قصيرة.
هل استجاب المواطن للقانون بما يناسب تحقيق أهدافه؟	لا لم يستجب.
ما الجديد الذي جاء به قانون 15/08 و ماهي العراقيل التي تواجهه؟	لم يأت بجديد لأنه أداة ترقيعية لفوضى العمران و أهم العراقيل التي تواجهه مشاكل العقار.
ما هو تأثير مدى تطبيق القانون على المظهر العمراني للمدينة؟	لا يمكننا الحكم حتى يتجسد القانون فعليا على أرض الواقع.

نتائج تحليل الاستبيان والمقابلة:

من خلال تحليل استمارة الاستبيان وجدنا ما يلي:

- ✓ هناك عزوف كبير من طرف المواطنين وتجاهلهم للإجراءات القانونية الخاصة بتسوية بناياتهم.
- ✓ انعدام التواصل بين المسؤولين و المواطنين مما أدى الى غياب الشفافية و عدم وضوح اجراءات التسوية.
- ✓ الوثيرة البطيئة في دراسة الملفات من قبل المسؤولين ساهمت في امتناع فئة كبيرة عن التسوية رغم علمهم بالقانون.
- ✓ الكم القليل من الرخص المتحصل عليها كان سببا في عزوف المواطنين لإيداع ملفاتهم.
- ✓ فقدان الثقة لعدد كبير من المواطنين للإدارة أدى بهم إلى رفض الاستجابة للقانون بعد تمديده .

من خلال تحليل المقابلة وجدنا ما يلي:

- ✓ غياب تكوين المسؤولين عن تطبيق قانون التسوية في ظل غموض اجراءات تطبيقه و كثرة صدور التعليمات المرافقة له.
- ✓ الوثيرة التي اودع بها المواطنين لملفاتهم أدى إلى تراكمها على مستوى البلدية من جهة وضعف الامكانيات البشرية المختصة أدى إلى تأخير دراستها من جهة أخرى .
- ✓ تتأقل المسؤولين في تنفيذ اجراءات التسوية و الذي يرجع حسب المقابلة التي اجريناها الى نقص الامكانيات البشرية و المادية المسخرة لذلك.
- ✓ المسؤولون غير مقتنعين بجدوى القانون في تحقيق الأهداف المرجوة منه.
- ✓ سوء استغلال القانون كأداة علاجية لتنظيم العمران.

✓ تحليل الفرضيات:

✓ الفرضية الاولى: تخلي المسؤولين عن دورهم و تسويق تطبيق القانون ادى الى عدم نجاعته على أرض الواقع.

✓ من خلال ما استنتجناه من استمارة الاستبيان و كذا نتائج الدراسة التحليلية نجد تماطل كبير من طرف المسؤولين في تطبيق القانون و هذا ما يؤكد صحة الفرضية الاولى.

✓ الفرضية الثانية: إن عدم استجابة المواطن و تعامله الخاطئ مع القانون ساهم في نقص فعالية تطبيقه. من خلال تحليل المعطيات و استنتاجات استمارة الاستبيان و كذلك نتائج المقابلة وجدنا عزوف كبير حول قانون التسوية من طرف المواطن و هو ما يؤكد صحة الفرضية الثانية.

خلاصة:

تعتبر مدينة المسيلة نموذجا صارخا في فشل قانون التسوية ، ساهمت فيه جميع أطرافه من مواطنين ومسؤولين ، إمّا بتحايل شريحة المواطنين في شكل ووتيرة ايداعهم لملفاتهم قصد تسويتها، أو بتماطل المسؤولين وتسويقهم وعدم التنسيق فيما بين المكاتب داخل البلدية إما لنقص خبرة المسؤولين ، أو لضعف الامكانيات المادية ، الذي ساهم في كثير من الاحيان إلى فقدان الثقة نحوها ، دون ان ننسى غياب الجانب الاعلامي والتوعوي الذي يحفز المواطنين اصحاب البناءات المخالفة إلى تسوية بناياتهم، وانعدام الدورات التكوينية التي تشرح وتوضح قانون التسوية للمسؤولين المختصين بتطبيق هذا القانون.

خاتمة:

من خلال ما تطرقنا اليه في بحثنا يتضح جليا أن ظاهرة البناء المخالف لقوانين التعمير التي تعيشها المدن الجزائرية ساهمت بقدر كبير في تشويه صورة المظهر الجمالي لها ، ولهذا الغرض وضع المشرع الجزائري ترسانة من القوانين المساعدة على الرقابة في ميدان البناء والتعمير و المحافظة على المجال الحضري وتنظيمه ، لكن ما نلاحظه في الواقع أن معظم هاته القوانين غير فعالة و تطبيقها شبه غائب ، و من بين أهمها و أحدثها جاء قانون مطابقة البناءات و تسويتها و هو محور بحثنا هذا ، و الذي يهدف الى ايجاد حلول متضمنة تسوية وضعية البناءات مع مراعات المنظر الجمالي للنسيج الحضري، و من خلال الدراسة التحليلية للمدينة و منطقة الدراسة استنتجنا أن تطبيق هذا القانون اكتسى طابعا دقيقا استثنائيا كما قابله عزوف من قبل المواطنين و تماطل في تطبيقه من قبل المسؤولين مما ساهم في عدم نجاعته على أرض الواقع.

التوصيات:

و لا يفوتنا تبعا لما سبق ذكره أن نعرض بعض الاقتراحات على ضوء ما عالجناه في هذه المذكرة:

- ✓ تسخير موارد مادية للإدارات المعنية بالتدخل في تطبيق هذا القانون وتكوين نوعي للإطارات والموظفين التابعين لها مع الزيادة في عددهم .
- ✓ تمديد سريان هذا القانون في شقه المتعلق بكيفيات وإجراءات التسوية ، مع تأييده بالنسبة لشقه المتعلق بالمخالفات والعقوبات المترتبة عنه.
- ✓ فتح قنوات اتصال بين المواطن و الإدارة.
- ✓ تفعيل نظام المعلومات الجغرافية في اعداد و متابعة و تحيين أدوات التهيئة و التعمير .
- ✓ مراقبة التوسع العمراني عن طريق صور الاقمار الصناعية و بشكل دوري.
- ✓ إنشاء قاعدة بيانات لمختلف البناءات عبر المجال الحضري و تحيينها بشكل آلي.

- ✓ إدراج فرقة على مستوى البلديات مكونة من أعوان تابعين لمصالح التعمير و الشرطة العمرانية للتدخل قصد معاينة المخالفات المتعلقة بعملية التعمير ، وتوقيف البناءات الفوضوية قبل الشروع فيها أو إتمامها.
- ✓ بناء علاقات تنسيقية فاعلة بين مختلف المتدخلين و ممثلي المواطنين عن طريق التحسيس والتوعية والتكوين في الميدانين القانوني والمؤسساتي.
- ✓ تحسيس مختلف شرائح المواطنين عن أهمية التهيئة العمرانية ودورها في تحسين النمط المعيشي لهم (يمكن إدراجها في البرامج الدراسية في مختلف الأطوار)
- ✓ إنشاء شبك وحيد على مستوى المجالس الشعبية البلدية يتكون من عون أو عونين من مختلف الإدارات العمومية المتدخلة في تطبيق هذا القانون (التعمير ، أملاك الدولة ، الحفظ العقاري ، مسح الاراضي ، الوكالة العقارية ، المصالح الفلاحية ، مصالح الغابات ...) ..
- ✓ تحسيس المهندسين المعماريين ومكاتب الدراسات بضرورة التنسيق مع المصالح المتدخلة في تطبيق هذا القانون و ضرورة تحملهم مسؤولية همزة الوصل بين الادارة و المواطن.

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

- 1- حسن كبيرة، "المدخل إلى القانون"، الإسكندرية - منشأة المعارف - 1974
- 2- عماد الشريبي، "المدخل للعلوم القانونية"، الإسكندرية منشأة المعرفة - 1989،
- 3- عمر حمدي باشا، "القضاء العقاري في ضوء أحدث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة"، الطبعة التاسعة، دار هومه، الجزائر، 2009
- 4- حمدي باشا، "نقل الملكية العقارية، دار هومه"، الجزائر، 2009
- 5- حمدي باشا، "حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة"، دار هومه، الجزائر، 2009
- 6 - حامد الشريف، "الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة"، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1996
- 7 - محمود توفيق إسكندر، "الخبرة القضائية"، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2002

المراجع باللغة الفرنسية

- 1 - Henri Jacquot et François Priet, Droit de l'Urbanisme, Dalloz, Paris, 3e édition, 1998.

• رسائل بحث

رسائل دكتوراه

- 1- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، دكتوراه دولة قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2006/2005
- 2- عايدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة باتنة 2015/2014،

ب- مذكرات ماجستير

- 1- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2010/2009 .
- 2- آسيا جرور، المباني المقامة على اراضي الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرغ المسؤولية - 3 -جامعة الجزائر 2004/2003 .
- 3- بوزراع حسام الدين ، دور قانون مطابقة البناءات 08/15 في ترقية المشهد الحضري للمدينة، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية وال عمران تخصص المدن ومظاهره ، 2015 .
- 4- كمال تكواشت، الليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم - 7 -القانونية، كلية الحقوق، جامعة باتنة 2010/2009 .

المجلات :

- 1- بوشلوش عبد الغني ، " القانون 15/08 كالية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية " ، الملتقى الوطني حول اشكالية العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013 ، مجلة الحقوق و الحريات ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر - بسكرة -
- 2- ربيعة دباش ، " البناء المخالف و آليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع و التنفيذ " ، مجلة العلوم والتكنولوجيا ، العدد 43 ، معهد التسيير و التقنيات الحضرية ، جامعة قسنطينة ، سنة 2016 .

نصوص قانونية

- 1- قانون رقم 08 - 15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها
- 2- مشروع تعليمية الوزارية المشتركة تخص تطبيق احكام القانون 08/15
- 3-المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في مايو 2009
- 4 - المذكرة رقم 1005 وم / م ع ا و / م ت ا د / م ف ع ع المؤرخة في 03 فيفري 2011
- 5 - المذكرة رقم 4132 وم / م ع ا و / م ت ا د / م ف ع ع المؤرخة في 16 افريل 2011
- 6-المذكرة رقم 3476 وم / م ع ا و / م ت ا د / م ف ع ع المؤرخة في 08 افريل 2011
- 7-قانون رقم 08-13 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة. 2013
- 8- .التعليمية رقم 20 المؤرخة في 30 جانفي سنة 2012 من وزارة السكن
- 9-التعليمية رقم 85 المؤرخة في 17 جانفي 2013 للسيد وزير السكن والعمران
- 10-التعليمية السيد الوالي رقم 1653 المؤرخة في 17 اكتوبر 2012
- 11-التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .
- 12-التعليمية رقم 219 المؤرخة في 04 سبتمبر 2014 الصادرة عن الوزير الأول بخصوص إتمام النجاز والتخلص من الصورة السلبية والفوضوية .
- 13-المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة جريدة رسمية رقم 06 .
- 14-قانون مطابقة البناءات 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008 ،يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها جريدة رسمية عدد 44 .
- 15-قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14/08/2004 ،يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر عدد 51 ،صادر في 15/08/2004 .

ملحق رقم: 01

متعلق باستمارة الاستبيان التي أعدها الطالب

أسئلة الاستبيان:

اولا :البيانات الشخصية (صاحب البناية):

1-الجنس : ذكر أنثى

2-السن :

4-ما هو المستوى التعليمي؟

.....

6-ما هي الوظيفة الحالية؟

.....

ثانيا :الأسئلة المتعلقة بقانون مطابقة البنايات وتسويتها:

هل تعلم بوجود قانون متعلق بمطابقة البنايات ؟ نعم لا

هل اودعت ملف لمطابقة بنايتكم ؟ نعم لا

في حالة الايجاب (أودعت الملف)

كيف كان تعامل المسؤولين معكم ؟ واضح مبهم سلبي

هل استجبت لما طلبه منك المسؤولين لاستكمال ملفكم ؟ نعم لا

هل تم اعلامك بأي تحفظات بعد ايداعكم الملف ؟ نعم لا

هل تم رفع التحفظات التي أشارت إليها الادارة ؟ نعم لا

هل تحصلتم على الرخصة المطلوبة ؟ نعم لا

كيف ترى مدة معالجة الادارة لملفكم ؟ طويلة جدا طويلة مقبولة سريعة

في حالة النفي (عدم إيداع الملف)؟

هل تعلم بالعقوبات المطبقة في حالة عدم تسوية بنايتكم ؟

نعم لا

10. بعد الاعلان عن تمديد القانون مرة أخرى هل ستباشر بإجراءات تسوية بنايتكم ؟

نعم لا

11. ما هو سبب عدم إيداعكم ملف التسوية

عدم فهمكم للقانون نقص الوثائق المطلوبة عدم ثقتكم في الادارة

ملحق رقم: 02

رقم تعليمة وزارية رقم 04 تتضمن تبسيط كفيات تحقيق المطابقة

الصادرة عن وزارة السكن و العمران

وزارة السكن و العمران

مستخرج من التعلیمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012
المتضمنة تبسيط کیفیات تحقيق مطابقة البنایات و إتمام إنجازها

لفائدة المواطنين

تم اتخاذ هذه التعلیمة بصفة مشتركة من طرف السادة وزراء:

- السكن و العمران؛
- الداخلية و الجماعات المحلية؛
- المالية.

و هذا تطبیقا للتعلیمة السيد الوزير الأول رقم 366 المؤرخة في 28 جوان 2011
المتضمنة تدابير تبسيط الإجراءات و الملفات الإدارية لفائدة المواطنين.

تهدف هذه التعلیمة إلى إدراج تدابير تبسط کیفیات تحقيق مطابقة المباني من أجل إتمام
إنجازها.

وتأتي هذه التعلیمة بعد تلك التي اتخذت سابقا والتي خصت تحقيق مطابقة البنایات
المنجزة من طرف الإدارات و الهيئات العمومية.

وتهدف هذه التدابير الجديدة والعملية إلى التسريع في دراسة الملفات العالقة وتخص
أنواع أخرى من المباني المنجزة من طرف المواطنين.

وتلخص أهم التدابير فيما يلي :

1 - تبسيط کیفیات دراسة ملفات طلب تحقيق مطابقة البنایات و إتمام إنجازها.

1.1 - محتوى الملف التقني:

تم تبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في
2 مايو 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بتحقيق مطابقة البنایات.

و عليه، يمكن الإستغناء على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة ب:

- البنايات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البنايات (C.T.C).
- البنايات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، بإستثناء البنايات التي تستقبل الجمهور.
- البنايات الفردية الحاصلة على رخصة البناء، المبادر بها بعد صدور القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

2.1 - دراسة الملفات:

تودع ملفات الطلبات لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية.

3.2.1 - البنايات السكنية الفردية المنجزة في إطار التعاونيات العقارية.

من أجل تبسيط إجراء تحقيق مطابقة البنايات السكنية الفردية المنجزة على وحدة عقارية غير مجزئة في إطار التعاونيات العقارية الحاصلة على رخصة بناء جماعية، يتبع الإجراء التالي :



في المرحلة الأولى:

- إيداع طلب رخصة تجزئة، من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية.
- زيارة الموقع من طرف أعوان البلدية المكلفين بالتعمير لغرض تحرير محضر يظهر مطابقة مساحة التجزئة وكذا عدد القطع المبنية بالنظر للعدد الذي تحمله المخططات.

ترسل نسخة من الملف، للإعلام لمصالح التعمير التابعة للولاية.

في المرحلة الثانية:

تودع طلبات تحقيق مطابقة البناء بعد تسليم رخصة التجزئة على سبيل التسوية من طرف مصالح البلدية بصفة فردية من طرف أعضاء التعاونية من أجل دراستها في إطار أحكام هذه التعليمات.

2- إجراءات تنظيمية مرافقة:

قصد تبسيط شروط دراسة الملفات يجب أن تفتد الإجراءات التنظيمية التالية:

1.2 - استقبال الملفات على مستوى البلدية:

نظرا للعدد الهام للطلبات، يجب وضع شبك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية، لغرض استقبالها و تسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض.

يجب قبول كل ملف كامل تم إيداعه في خمسة (5) نسخ.

ترسل أربعة (4) نسخ، مرفقة بمحضر التحقق الميداني، في خمسة عشرة (15) يوما التي تلي، إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو للجنة الدائرة، طبقا للنقطة 2.1 أعلاه، يحتفظ بنسخة على مستوى البلدية.

يجب أن تشير المصالح التقنية للبلدية، عند الإمكان، في المحضر للطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية.

2.2 - دراسة الملفات على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية:

يجب تنصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير و البناء للولاية تكلف بدراسة الملفات.

3.2 - دراسة الملفات على مستوى لجان الدوائر:

يجب على لجنة الدائرة التي يرأسها حسب الحالة الوالي المنتدب أو رئيس الدائرة أو ممثليهم أن تبت في طلبات تحقيق المطابقة و/ أو إتمام الإنجاز في أجل شامل قدره ثلاثة أشهر بعد استلام الملفات.

يجب على لجنة الدائرة أن تعقد كل ما استلزم الأمر من جلسات لدراسة الملفات و إرسال في الأجل المحددة للبلدية المعنية القرارات الخاصة بها مع توضيح، حسب الحالة، الرأي بالموافقة، التحفظات أو أسباب الرفض.

يجب أن تحرر مداوالات لجنة الدائرة في محضر يمضيه كافة الأعضاء الحاضرين و هذا طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2 مايو 2009.

ترسل نسخة من المحضر لكافة أعضاء لجنة الدائرة.

لما يكون ملف طلب تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز المعروف على لجنة الدائرة يستوجب تسوية مسبقة للعقار، يجب على لجنة الدائرة أن تشير إلى ذلك في المحضر. في هذه الحالة يجب على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود ملكية طبقاً للنقطة 3 أعلاه.

4.2 - دراسة الطعون من طرف لجنة الولاية:

يجب على لجنة الطعون التي يرأسها الوالي أو ممثله القيام بدراسة العرائض و البت فيها في أجل لا يتعدى الثلاثون 30 يوماً.

ترسل قرارات لجنة الطعون إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية و ترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة.

3- تسوية أوعية القطع الأرضية المبنية:

يمكن أن يتطلب مسبقاً تحقيق المطابقة تسوية للأوعية العقارية المشغولة.

1.3. قطع الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة:

تجرى تسوية الوعاء العقاري المشغول عن طريق تسديد قيمة مالية في فترة عشر سنوات (10) بدون فائدة و يمنح تخفيض للبناءات لتي تستفيد من تخفيض في السعر، طبقاً للتنظيم المعمول به.

يأخذ بعين الاعتبار تقييم كلفة التنازل عن القطع الأرضية من أجل تسويتها، موقعها، حالة الشبكات وطبيعة البناية المنجزة.

يسهل هذا الإجراء تسديد كلفة القطعة الأرضية عند انقضاء الأجل و تسليم سند الملكية الخاص بها عقب إعداد مقرر التسوية.

عندما تكون قطعة الأرض قد خصصت لفائدة المواطن قبل صدور القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، يحدد سعر التنازل من خلال تطبيق المعدلات المحددة بموجب المرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 7 جانفي 1986، المحدد لكيفيات تحديد أسعار الاقتناء و التنازل من طرف البلديات على قطع الأرض التابعة لاحتياجاتها العقارية.

يجب على مصالح الأملاك التابعة للولاية القيام عند الضرورة بتحديد حدود القطع الأرضية التي بها بنايات منجزة.

تشمل تركيبة قطعة الأرض المتنازل عنها على أرضية البناية، و احتمالا مدخل و فضاء محيط ضروري لاستغلالها، لما تكون قطعة الأرض المشغولة بها سياج يستحوذ على مساحة عقارية هامة، يمكن لهذه الأخيرة أن تكون موضوع تقليص.

يجب أن تحدد المساحة النهائية لقطعة الأرض المتنازل عنها بصفة مشتركة من طرف المديرين المكلفين بالتعمير و بالأملاك الوطنية.

عندما تكون البناية قد أنجزت على قطعة أرض تابعة للأملاك العمومية، يسبق التسوية، إعادة تصنيف قطعة الأرض المعنية و تحويلها إلى الأملاك الخاصة للدولة، طبقا للتشريع المعمول به.

يتم إعداد رخصة البناء و/أو رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسوية، الخاصة بها، إثر تسليم عقد الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة.

2.3 - قطع أراضي البلدية المخصصة على أساس وثيقة إدارية:

يجب على الوكالات العقارية الولائية، تحت سلطة الوالي، القيام بتسليم عقود الملكية الرسمية لفائدة الحاصلين على العقود الإدارية.

في حالة تحويل للتنازل قد تم للغير، تعد التسوية لفائدة المستفيد الأخير، الذي يطالب بملكية قطعة الأرض و البناء، عند تقديم الأدلة التي تثبت هذا التحويل.

في حالة ما إذا كانت قطعة الأرض المخصصة من طرف البلدية يجب أن تكون موضوع تحويل لصالحها من قبل إدارة الأملاك الوطنية، يجب هذه الأخيرة القيام بهذه العملية في أفضل الأجال.

3.3 - القطع الأرضية الأخرى:

يجب على صاحب البناية المشيدة على قطعة أرض دون سند ملكية، إما طلب تسليم شهادة حيازة أو طلب إعداد عقد شهرة، طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

4 - كيفيات تمويل أشغال إتمام إنجاز البنايات:

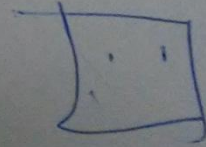
القرض المخفض الفاتدة للتوسعة لغرض إتمام إنجاز المسكن:

يمكن للموظفين الذين يهتمهم الأمر، الاستفادة من قرض مخفض الفاتدة من طرف الخزينة من أجل توسعة بنايتهم لغرض إتمام الإنجاز، و هذا تطبيقا لأحكام:

- المرسوم رقم 10-166 المؤرخ في 30 جوان 2010 المحدد لكيفيات و شروط منح قروض من طرف الخزينة للموظفين للحصول أو بناء أو توسعة مسكن؛

- القرار رقم 27 المؤرخ في 31 مارس 2011 المحدد لكيفيات و شروط منح قروض للموظفين للحصول أو بناء أو توسعة مسكن.

أخيرا، ونظرا لكل هذه التدابير التسهيلية، يدعى المواطنون لإيداع ملف التسوية لدى المصالح التقنية للتعمير التابعة للبلدية التي أقيمت فيها البناية، في أقرب الأجال، مع العلم أن مدة سريان مفعول القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، حدد بخمس سنوات.



ملحق رقم: 03

تعلیمة وزاریة تهدف الى تحديد کیفیات تسهیل عملية تسليم العقود

الصادرة عن وزارة السكن و العمران

fb
pour Ampliation

17 JAN. 2013

04!
2013 085 007 000

وزير السكن والعمران

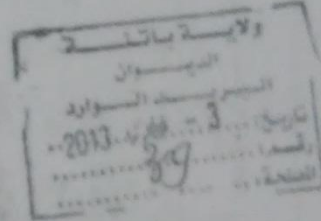
إلى

السيدة والسادة الولاة

بالتبليغ إلى السيدات والسادة،

رؤساء المجالس الشعبية البلدية (APC)،

مدراء التعمير والبناء (DUC).



تهدف هذه التعلية إلى تحديد كفاءات تسهيل عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة، في ظل احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

تخص إجراءات التسهيل التي يتعين تجسيدها، على وجه الخصوص، تسليم شهادة التعمير، وخصة البناء، وشهادة المطابقة.

وتتعلق هذه الإجراءات بمحتوى ملف الطلب المعني، ككفاءات دراسته، و أجل تسليم عقود التعمير، وعند الاقتضاء، شروط العطن المرتبطة به. إن استحداث إجراءات العطن الشعبي، يسمح بحماية المطالب، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، من الممارسات البيروقراطية التي من الممكن أن تعيق عملية

تسليم العقد المطلوب في الأجل المحددة،

1. كفاءات إعداد وتسليم شهادة التعمير:

تتضمن شهادة التعمير، وجهة الموقع، وحقوق البناء الخاصة به.

- ملف الطلب:

يتكون الملف من طلب كتابي، موقع من طرف صاحب الطلب، مرفق بأي نوع من أنواع الخططات التي تسمح بتحديد موقع القطعة المعنية.

- الإيداع:

يودع ملف الطلب، بنسختين (2) ويسجل مقابل وصل استلام لدى مصالح التعمير البلدية المعنية.

- الإعداد وأجل التسليم:

تتم دراسة الملف من قبل مصالح التعمير البلدية، بالاستناد إلى الأحكام التي نصت عليها المادة التعمير السارية المفعول.

يحدد أجل تسليم العقد بسبعة (7) أيام.

في حالة عدم توفر هذه المصالح على الوسائل البشرية والوثائق الملائمة، يحول الطلب إلى مصالح التعمير التابعة للدولة على المستوى القسم الفرعي للدائرة من أجل دراسته.

1. كيفيات إعداد وتسليم شهادة التعمير:

تتضمن شهادة التعمير، وجهة الموقع، وحقوق البناء الخاصة به.

- ملف الطلب:

يتكون الملف من طلب كتابي، موقع من طرف صاحب الطلب، مرفق بأي نوع من أنواع الخططات التي تسمح بتحديد موقع القطعة المعنية.

- الإيداع:

يودع ملف الطلب، بنسختين (2) ويسجل مقابل وصل استلام لدى مصالح التعمير البلدية المعنية.

- الإعداد وأجل التسليم:

تتم دراسة الملف من قبل مصالح التعمير البلدية، بالاستناد إلى الأحكام التي نصت عليها المادة التعمير السارية المفعول.

يحدد أجل تسليم العقد بسبعة (7) أيام.

في حالة عدم توفر هذه المصالح على الوسائل البشرية والوثائق الملائمة، يحول الطلب إلى مصالح التعمير التابعة للدولة على المستوى القسم الفرعي للدائرة من أجل دراسته.

في هذه الحالة، وعلى أساس المعلومات المفيدة المقدمة من قبل مصالح التعمير و البناء التابعة
للولاية، يأمر الوزير بمنح الطالب عقد التعمير المطلوب أو إبلاغه بالرفض البرر في مدة خمسة عشرة (15)
يوماً، بعد إيداع الطعن.

إن السيدة والسادة الولاة، هم مدعوون إلى تنفيذ أحكام هذه التحليمة.

وزير التعمير والتمهيرات

مكتبه المتخصص بالتمهيرات



نسخة إلى:

- السيد الوزير الأول على سبيل عرض حال.
- السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية للإعلام

