

## مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنايات الفوضوية

أ : الشريف بجماي

أستاذ محاضر ب

معهد الحقوق والعلوم السياسية

المركز الجامعي تمنراست (الجزائر)

### الملخص :

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

ف نجد الكثير من العقارات لا تخضع للمواصفات والشروط والوثائق الضرورية لحمايتها ومراقبة حركتها، لذلك تدخل المشرع بإصدار عدة نصوص لتنظيمها، ومن هذه الآليات عملية التطهير التي يمكن من خلالها تسوية بعض البنايات الفوضوية التي تستوفي شروط نص عليها قانون 08-05 المتعلق بمطابقة البنايات. وسنبحث في هذه الورقة مدى مطابقة هذه البنايات وفقا لهذا القانون.

### Abstract:

The estate is one of a paramount importance in the economic and social life, that why the ownership is the aim other maghribin states endeavor to regulate the estate ownership seeing its Importance in the external show of the city and in order to control its transfer.

The majority of estates are not abiding by the standards and decryption and necessary papers aiming at protect it and its transfer, that why the legislator has intervened to create several texts among these mechanisms we find the purification operation, through it the state can regulate the situation of some anarchical buildings which are responding to the conditions stipulated in the law of 15-08 relating to the conformity of buildings.

We will tackle in this paper the question of buildings conformity.

## مقدمة :

لا شك في أن الجزائر من بين الدول المغاربية التي يشكل فيها العقار هاجسا بالنسبة للدولة في حد ذاتها وبالنسبة للملاكين له أيضا ، لذلك حاز العقار على اهتمام كبير من طرف المشرع من أجل ترقبته والمحافظة عليه، خصوصا بعد توجهه نحو الاقتصاد الحر واقتناعه بأهمية العقار في الاستثمار، وهو ما تجسد في الترسانة الكبيرة من القوانين التي أصدرها من بداية التسعينيات.

ونظرا لوجود الكثير من التجمعات السكنية وأغلبها لا يملك سندات رسمية، وبعضها يملك سندات ولكنها قد تكون باطلة في نظر القانون أو أنها ناقصة غير مدعومة برخصة البناء، ناهيك عن وجود بنايات غير مكتملة سواء من حيث الواجهة الخارجية (الجمالية) أو الداخلية، فضلا عن الانتشار الكبير للعقار الفوضوي الذي أدى إلى وجود تجمعات غير مهيأة وغير منظمة ولا تتوفر على مختلف الشبكات (التطهير، الماء، الكهرباء..) بحيث أصبحت الدولة عاجزة عن مراقبة حركة هذه العقارات.

ورغبة في تسوية هذه البنايات تدخل المشرع الجزائري محاولة منه لحل هذا المشكل العويص والحد منه بإصدار القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد مطابقة البنايات و/أو إتمام إنجازها.

وبطبيعة الحال هذا القانون حدد طبيعة البنايات المعنية بالمطابقة، والبنايات غير المعنية بها، حيث بين كذلك الإجراءات والسندات، وذلك من خلال النصوص التنظيمية الموالية له كالمرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات. أضف إلى ذلك القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، خصوصا القانون رقم 90-29 المعدل بالقانون 04-05 والمراسيم التنفيذية له المحددة لكيفيات تحضير شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم، آخرها المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006.

ونظرا للإجراءات المعقدة في المطابقة صدرت كذلك تعليمات وزارية مشتركة توضح وتفسر القوانين السابقة كالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 تضمنت تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها. والتعليمية الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية بتاريخ 08 أبريل 2013 تتعلق بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

ونظرا لوجود الكثير من البنايات التي لا تحترم قواعد البنايات ومعايير البناء، بحيث لا تراعى فيها وضعيات شبكات التهيئة، طرحت مسألة البنايات غير القابلة للمطابقة، وفي هذا الصدد صدرت تعليمية وزارية لوزير السكن والعمران رقم 1000/أ.خ.و.س.ع/2009 مؤرخة في 10 سبتمبر 2009. المتضمنة تطبيق أحكام القانون 08-15 السابق الذكر.

وتشمل مطابقة البنايات وإتمام إنجازها عدة إجراءات بهدف الوصول إلى إعداد سندات الملكية باعتبارها الهدف الأساسي لطالبي التسوية، بدء بدراسة الطلبات المودعة لدى المصالح المعنية وإيداء رأيها فيها إلى غاية الموافقة عليها من طرف اللجان المختصة.

ونظرا لعزوف الكثير من المواطنين وعدم اكتراثهم بالقانون 08-15 السالف الذكر لأجل تسوية البنايات الفوضوية، إما لجهلهم أو لتخوفهم فقد رغب المشرع الجزائري في التريث نظرا لوجود آلاف الملفات العالقة لدى المصالح المعنية، وعدم تقديم الكثير من الطلبات المعنية من طرف المواطنين، وهو ما ترجمه في تمديد آجال القانون السابق الذكر ل ثلاث سنوات بموجب قانون المالية لسنة 2014 في مادته 79<sup>1</sup>.

وعلى العموم اصطدمت الإدارة بعدة معوقات وعدة صعوبات في تسوية بعض العقارات الفوضوية سيتم التطرق لأهمها في الورقة البحثية.

وللإلمام بهذا الموضوع يجب البحث في الإشكالية التالية: ما مدى تسوية البنايات الفوضوية في الجزائر من خلال قانون 08-15.

هذه الإشكالية تقتضي منا البحث في شروط البنايات المعنية بالمطابقة ( المبحث الأول)، وإجراءات المطابقة والمصالح المختصة بذلك ( المبحث الثاني). وذلك وفق منهج تحليلي مستعينين بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية للوقوف على الصعوبات العملية لمطابقة البنايات.

### المبحث الأول: مجال تطبيق مطابقة البنايات

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

كما أن المشرع تدخل لتسوية وضعية الشاغلين لقطع أرضية ممنوحة في إطار الأمر رقم 75/26 المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية، والذين لا يحزون على سندات ملكية قانونية<sup>2</sup>.

وعلى الرغم من أن المشرع منع إقامة البنايات غير الشرعية إلا أنه وضع استثناءات، حيث أوجب حالات تتم فيها التسوية وفقا لشروط ومقاييس عمرانية، وعلى وجه الخصوص الأحكام التي وردة في القانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات الذي سنوضحه بالتفصيل.

### المطلب الأول: البنايات القابلة للمطابقة و/ أو إتمام الانجاز

نتطرق في هذا المقام إلى البنايات القابلة للمطابقة (الفرع الأول)، ثم إلى معايير المطابقة (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: البنايات المعنية بالمطابقة

تشمل البنايات المعنية بالمطابقة<sup>3</sup> في ما يلي:

**أولاً: البنايات 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 الانجاز لسبب من الأسباب، و نظرا لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير و البناء.

**ثانياً: البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة** في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الانجاز غير أن موصفات الانجاز 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.

**ثالثاً: البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء**

في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الانجاز 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 و البناء.

**رابعاً: البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء**

كذلك في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير.

كما أضافت المادة 18 من نفس القانون شروط أخرى لتحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها

يتم ذلك حسب وضعية حالة كل بناية، وذلك من خلال مراعاة الحالات الآتية :

**1- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري :** ويتعلق الأمر بملكية العقار؛ أي ضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية وهو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة.

**2- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء :** بمعنى أن يكون مشروع البناية يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء، بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه.

**3- تخصيصها أو استعماله :** لاسيما في ما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، أي أن لا يتنافى النشاط مع موقع البناية .

**4- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات :** وذلك من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء و الغاز والماء وشبكات الصرف الصحي والطرق والمواصلات السلكية واللاسلكية... الخ

ولكي تتم عملية التسوية بشكل صحيح يستوجب على المكلفين بعملية التسوية أن يكونوا على دراية تامة بجميع العناصر التي يتكون منها كل صنف من البنايات، من خلال الاستعانة بالتقارير

والتحقيقات التي يقوم بها الأعدان المؤهلين و أن يقوموا بدراستها ليتمكنوا من الحكم على بناية بأنها قابلة للتسوية أم لا<sup>4</sup>، وهذا ما سنتطرق له في الفرع الموالي.

### الفرع الثاني: معايير المطابقة

من أجل تسوية العقار لا بد من مراعاة معايير جد جوهرية هي:

الصفة القانونية للقاعدة العقارية، احترام قواعد البناء والتعمير، تحديد الهدف من البناء واستعماله والموقع الذي أقيم فيه البناء.

### أولا : الصفة القانونية للقاعدة العقارية

يقصد بالصفة القانونية للقاعدة العقارية الطبيعة القانونية للأرض المقام عليها البناء؛ هل هي أرض تابعة للأمالك العمومية أو أرض تعود ملكيتها للخواص، و تبعا لهذا التمييز يتم تحديد نوعية الأراضي التي تقبل البناء المشيدة فوقها للتسوية، و لذلك يميز بين نوعين من البناءات؛ البناءات المشيدة فوق أرض عمومية غير تابعة للأمالك العمومية ولا لمزارع فلاحية عمومية و البناءات المشيدة فوق أرض يملكها الخواص.

### 01 - البناءات المشيدة فوق أرض عمومية غير تابعة للأمالك العمومية ولا لمزارع فلاحية عمومية:

تنقسم الأراضي العمومية إلى عدة أقسام منها:

- الأملاك العامة التابعة للأمالك الوطنية فلا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، وهي غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، ومن ثم فإن البناء على هذه الأراضي يعتبر بناء غير شرعي لا يقبل التسوية، ولذلك يهدم البناء وتعاد الأماكن إلى حالتها حتى ولو كان البناء مطابقا للمقاييس والقواعد المعمول بها.
- يتعلق النوع الثاني بالأراضي التابعة لمزارع عمومية فلاحية، في حالة قام بعض المواطنين بالبناء فوقها، و هذا النوع من الأراضي تحكمه نصوص خاصة ترمي جميعها إلى منع التصرف في هذا النوع من الأراضي التابعة للتسيير الفلاحي وعليه لا يمكن اكتسابها بالتقادم ولا إيجارها حيث تكون طريقة استغلالها جماعية، ولذلك لا تقبل البناءات المشيدة فوقها التسوية وتخضع لنفس الحكم المطبق على البناء المقام على الأراضي التابعة للأمالك العمومية.
- أما النوع الثالث المتضمن الأراضي العمومية غير الأراضي المذكورة آنفا وهي التي تقبل وضعيتها التسوية، ويميز بين ما إذا كان شغل هذه الأراضي بسند أو رخصة و بين ما إذا كان شغلها بدون سند ولا رخصة وتبعا لذلك تختلف طريقة التسوية حسب كل حالة من الحالات التي تسويتها لا تطرح أي إشكال تقني أو قانوني.

**02 - البنايات المشيدة فوق أراض يملكها الخواص:** وفي هذه الحالة يجب التفارقة بين ما يلي:

إذا كان الباني مالكا للأرض وشيد البناء دون الحصول على رخصة، فيتعين التمييز بين ما إذا كانت في حوزة الباني وثائق يثبت بها ملكيته للأرض وبين ما إذا لم تكن في حوزته هذه الوثائق. ففي الفرض الأول تتم التسوية و تسلم له رخصة بناء لاحقة لأن البناء قد تم تشييده. ويتعين على المالك أن يقوم بتقديم طلب رخصة البناء ، وتكون التسوية على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير وقواعد البناء، أما إذا لم تكن في حوزته وثائق تثبت ملكيته للأرض تسلم له رخصة بعنوان التسوية ، ولكنها لا تقوم مقام سند الملكية، لذلك ينبغي عليه تصحيح وضعيته فيما يخص ملكية الأرض وذلك باللجوء إلى الموثق لتحرير عقد الملكية<sup>5</sup>.

• **البنايات المشيدة فوق أراض يملكها الخواص وكانت محل صفقة غير مشروعة<sup>6</sup>:**

وفي هذه الحالة تطبق أحكام المادة 14 من الأمر رقم 85 / 01 المؤرخ في 13/08/1985 و<sup>7</sup> بموجبها تحل البلدية محل المالك السابق و تدمج الأرض التي كانت محل صفقة غير مشروعة ضمن الأملاك الخاصة للبلدية دون دفع تعويضات للحائز، أي أنها تمتلك الأرض دون دفع تعويض ثم تنتازل البلدية عن ملكية الأرض للحائز الذي يجب عليه تسديد رسم عن قيمة الأرض يحدد من طرف مصالح أملاك الدولة، و يكون عليه أن يرجع على المالك الأصلي للحصول على التعويض. و يكون هذا الإجراء بمثابة ردع حتى لا يقدم الأفراد على مخالفة القواعد القانونية.

وتتم تسوية وضعية الأراضي لفائدة من يحوز الأرض حيازة فعلية كما جاء في قانون الاحتياطات العقارية و تتخذ البلدية أي إجراء يستهدف تثبيت الذين يشغلون فعلا هذه الأراضي، وعليه إذا كان المستفيد من المعاملة لا يتوفر فيه شرط الحيازة سقط حقه في التسوية و هذا من أجل حماية الحائز من جهة و حماية استقرار الوضع الظاهر حتى لا تتور نزاعات، و كذا دفع المواطنين إلى عدم ترك ملكيتهم شاغرة<sup>8</sup>.

وتقوم البلدية بالتنازل لصالح الحائز عن ملكية الأرض التي أدمجت و هذا بعد دفع مقابل متى كانت المباني التي شيدت تتوفر فيها الشروط والمقاييس الجاري بها العمل في مجال البناء.

**ثانيا : احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء**

يجب أن تراعى في عملية تسوية المباني الأمور التقنية من حيث احترام الباني لقواعد التعمير ومقاييس البناء، وفي هذه الحالة نميز بين:

**01 - البنايات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء:**

إذا أثبتت المصالح التقنية المختصة أن البناية مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء تسلم رخصة البناء بعنوان التسوية، وذلك مع مراعاة أحكام القانون المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء..

## 02 - البنايات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير و مقاييس البناء

ونعني بها البنايات التي تتوفر على حد أدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل أو بعد إنجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة، و من هنا يتم إصدار أمر بإتمام الأشغال قصد جعل هذه المباني متوفرة على الحد الأدنى من قواعد التعمير مع منح مهلة لصاحب البناء لتنفيذ هذه الأشغال<sup>9</sup>. وبعد إجراء التعديلات اللازمة والتأكد من طرف المصالح التقنية من مطابقة البنايات لقواعد التعمير تسلم له رخصة البناء بعنوان التسوية.

والواضح أن المشرع من خلال اشتراطه مطابقة البناء لقواعد التعمير يهدف إلى القضاء على البنايات الفوضوية التي تمس بالوجه العام للمحيط وتؤدي إلى تشويهه.

### ثالثا : تحديد الهدف من البناء واستعماله

يراعي في عملية تسوية البنايات الهدف من البناء، فإذا كان البناء مخصصا للسكن فتسوى وضعيته، أما إذا كان الهدف من البناء هو ممارسة نشاط ما وكان هذا النشاط ينطوي على إزعاج فيتعين الفصل في هذه الحالة بين العمل و البنايات، فتسوى وضعيته الأرض و البناء، أما النشاط فلا يرخص به حتى يتم التأكد من تغييره أو تعديله وجعله مطابقا للنصوص القانونية المعمول بها. ومن ثمة تلغى كل رخصة سلمت مسبقا لممارسة هذا النشاط<sup>10</sup>.

### رابعا : الموقع الذي أقيم فيه البناء

يجب التفرقة بين البناء المتواجد بمكان يتوافر على التهيئة والمشيد بمكان لا تتوافر فيه، فالبنايات المشيدة فوق مكان 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<sup>11</sup>.

أما البنايات التي شيدت على مكان لم تهيأ مرافقه فتترتب على عاتق 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 و تعتبر هذه الجمعية بمثابة الجهاز التنفيذي الذي يطبق عمليات تهيئة المرافق<sup>12</sup>.

### المطلب الثاني: البنايات غير القابلة للمطابقة

تحدد في البداية البنايات غير القابلة للمطابقة (الفرع الأول) ثم إلى النتائج المترتبة على عدم مطابقتها، وهي الهدم وإعادة الحالة إلى ما كانت عليها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تحديد البنايات غير القابلة للمطابقة

لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون البنايات الآتية<sup>13</sup>:

- 01 - مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية 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.
- 03 - البنايات التي تعيق أو تضر بتشيد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا على سبيل المثال (خط الطريق السيار أو أحواض سفوح السدود و مواقع التقيب على المحروقات، ومواقع توسيع الموانئ والمطارات)
- 03- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات و يمنع البناء عليها : كالبنايات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.
- 04- البنايات 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 الارتفاقات المرتبطة بها،
- 05 - البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني،
- 06 - البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع، أو التي تضر بالمحيط و المظهر العام للمواقع ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية و الفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.
- وجدير بالإشارة إليه أنه يجب أن تكون البنايات المذكورة في المادة 16 من القانون المذكور أعلاه، بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر<sup>14</sup> من قانون التهيئة والتعمير<sup>15</sup>. مع العلم أن أعباء عملية الهدم تقع على عاتق المخالف.

#### الفرع الثاني: هدم البناء وإعادة الأماكن إلى حالتها

كل بناء لا يقبل التسوية معرض للهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها، و يكون ذلك بقرار تتخذه لجنة ولائية التي تحدد الأجل الذي يتعين أن يقوم خلاله الشاغل بعملية الهدم.

هذا وتختلف إجراءات الهدم باختلاف قطعة الأرض المشيد عليها البناء بحسب ما إذا كانت أرضا عمومية أو ملكا للخواص وهو ما نوضحه فيما يلي:



**أولاً : البنايات المشيدة فوق أراض عمومية**

على لجنة الولاية أن تنذر الشاغل في أجل محدد من قبل بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، فإذا انقضى الأجل ولم يبادر إلى هدم البناء، يأمر رئيس المجلس الشعبي تلقائياً بالهدم مع تحمل الشاغل مصاريف الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها.

**ثانياً : البنايات المشيدة فوق أراض تابعة للخواص**

في هذه الحالة نكون أمام بناية شيدت فوق أرض ملك للخواص وكانت الأسباب التي تمنع تسويتها تقوم على أساس المصلحة العامة، فإنه يتعين تنفيذ إجراء نزع الملكية ولا يترتب على نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلا تعويض الأرض العارية أما البناية فلا يتم التعويض عنها لأنها غير مشروعة<sup>16</sup>.

و بعد التطرق للشروط الواجب توفرها للتسوية يبقى أن نبحت الإجراءات الواجب إتباعها للتسوية وكذا الأجهزة المكلفة بهذه العملية، وهو ما سأتناوله في المبحث الموالي .

**المبحث الثاني: إجراءات المطابقة والإتمام**

للحصول على شهادة المطابقة والتسوية لا بد من اتباع إجراءات، بداية من التصريح وإلى غاية صدور قرار اللجان المختصة، وعلى ذلك فإن للخواص دور بارز في هذه العملية ( المطلب الأول)، وتستعين الدولة بمصالح وأعوان للقيام بالتحقيقات ( المطلب الثاني) قبل البدء في الاجراءات على مستوى اللجنتين ( المطلب الثالث).

**المطلب الأول: دور الخواص المعنيين بمطابقة بناياتهم**

جميع البنايات المعنية بمطابقة البنايات والمذكورة في المواد من 19 إلى 22 من القانون 15/08 يجب أن تخضع لتصريح حسب النموذج المعد لهذا الغرض يقدم إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً<sup>17</sup>، ويكون هذا التصريح في خمس (5) نسخ طبقاً للاستمارة<sup>18</sup>. في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة. وتحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية . وإذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعينة، وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن<sup>19</sup>.

و يجب أن يشمل هذا التصريح البيانات الآتية :

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع،
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز،

- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها،
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت،
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء،
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، وعند الاقتضاء يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون<sup>20</sup>.
- ويلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز، تحت طائلة سحبها منه في الأجل المحددة في الرخصة المسلمة، بإيداع طلب شهادة المطابقة. ويسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه.
- وزيادة على عناصر المعلومات المنصوص عليها في أحكام المادة 25 من القانون رقم - 08 15 يجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البناء بملف يحتوي على ما يأتي:

#### أ- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام /

#### حالة 1 / بناية غير متممة و مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة :

- \* الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،
- \* بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها ( من إعداد مهندس معماري معتمد )،
- \* مناظر فوتوغرافية للوجهات و المساحات الخارجية للبناية،
- \* تحديد أجل إتمام البناية ( يقيّمه مهندس معماري معتمد ) .

#### حالة 2 / بناية غير متممة و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة :

- \* الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،
- \* مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة
- \* وثائق بيانية و كتابية للأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات. ( يعدها مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان )،
- \* مناظر فوتوغرافية للوجهات و المساحات الخارجية للبناية،
- \* تحديد أجل إتمام البناية ( يقيّمه مهندس معماري معتمد ) .

#### ب- عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة مطابقة لبناية متممة و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة<sup>21</sup>

- \* الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،
- \* مخطّط الكتلة للبناية كما اكتملت على سلم 1/500،
- \* مخطّطات كل الطّوابق و الواجهات كما اكتملت على سلم 1/50،
- \* مخطّطات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.
- \* مناظر فوتوغرافية للوجهات و المساحات الخارجية للبناية،

**ج- طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء / م 21**

- \* وثائق بيانية و كتابية و مخططات الهندسة المدنية للبناية كما اتمتت، معدة من قبل مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين ،
- \* بيان وصفي للأشغال المنجزة،
- \* مناظر فوتوغرافية للوجهات و المساحات الخارجية للبناية،

**د/ عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة و غير حائزة رخصة بناء**

كما جاء في المادة 22 من القانون رقم: 15 - 08 :

- \* الوثائق المكتوبة و البيانية و مخططات الهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء .

\* أجل إتمام البناية يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 15 /08

- \* مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة ويسهر على تصريف الفضلات والحصى والرديم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البناية، يتعين عليه كذلك حفظ الجوار من جميع أشكال التلوث والأذى.

يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال.

يجب أن يودع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل

أقصاه ثلاثة (3) أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناية.

وعند انتهاء الأجل الممنوح يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة

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

**المطلب الثاني: مجال تدخل المصالح الإدارية و الأعوان المؤهلين**

يعد القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير هو الأداة القانونية التي تضبط

و تحدد كيفيات استغلال الأراضي و ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، كما يهدف أيضا إلى بسط الرقابة على استغلال

الأراضي العمرانية وذلك من خلال تنظيم الرخص -رخصة البناء، التجزئة، و الهدم - و كذا إنشاء

أجهزة مختصة في متابعة التزام الملاك بالقواعد المنصوص عليها.<sup>22</sup>

وبعد صدور القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات

وإتمام إنجازها، وضع حد للممارسات التي كانت في السابق ، حيث يهدف على الخصوص إلى وضع

حد لحالات عدم إنهاء البنايات وكذا تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون بالإضافة إلى تحديد شروط شغل أو استغلال البنايات كما وضع تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير،

حيث ألزمت المادة 27 من القانون 15/08 أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البنايات في مفهوم أحكام هذا القانون على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح، ويترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة.

ولتحقيق هذه العملية وبعد إرسال التصاريح من طرف المعنيين التي تكون وجوبا مرفقة بملفاتهم المنصوص عليه في المادة 25 من القانون المذكور أعلاه وبعد إبداء الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

في هذا الصدد تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات

المؤهلة، وفي جميع الحالات تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلل في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

من مهام المهندس المعماري المعتمد أن يقيّم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنايات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 من القانون 15/08 وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها، غير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني
- اثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي
- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي

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

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

وفي هذا الإطار تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بتكوين ملفا لكل تصريح يحتوي على :

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

- رأ ي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير .  
ويودع هذا الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 32 من القانون 15/08 في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير . كيفيات استئناف إتمام أشغال الإنجاز  
وعلاوة على الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه يؤهل الأعوان المذكورون في المادة 68 من القانون 15/08 للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون .  
وفي هذا الإطار يؤهل هؤلاء الأعوان أيضا :  
- لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنيات  
- للقيام بالفحص والتحقيقات  
- لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها  
- لغلق الورشات غير القانونية .  
وتتم المراقبة والتحقيق في إطار أحكام المادة 62 من القانون المذكور أعلاه ، وفق رزنامة الزيارات التي تعد من طرف :  
- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية  
- مدير التعمير والبناء بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير .  
في هذا الصدد تمسك سجلات متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء المختص إقليميا .  
ويتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها و من خلال نص المادة 68 من القانون 15/08 تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنيات كما هي معرفة في هذا القانون .  
ويجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول .

في هذه الحالة يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده.  
وإذا لم يمتثل المخالف يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم ويتحمل المخالف المصاريف.  
ولا يعفي توقيف الورشة وهدم البنايات وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية المخالف من المتابعة القضائية.

### المطلب الثالث: سير لجنتي الدائرة والطعن

أشارت المادة 32 والمادة 47 من القانون 15/08 إلى إنشاء لجنة على مستوى الدوائر ولجنة الطعن تكلفان بالبحث في تحقيق مطابقة البنايات بمفهوم أحكام هذا القانون، تحدد تشكيلة هذه اللجان وسيرهما بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02 ماي 2009 وكذا القرار الوزاري المؤرخ في 23 يوليو 2009 الذي يحدد النظام الداخلي لسير هذه اللجنة<sup>23</sup>.

### أولاً: لجنة الدائرة / ( المرسوم التنفيذي رقم 09-155 )

#### 01 - التشكيلة :

رئيس الدائرة ( رئيساً )، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش أملاك الدولة، المحافظ العقاري، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للرّي، ممثل مديرية البيئة، ممثل مديرية السياحة، ممثل مديرية الثقافة، ممثل مديرية الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية، ممثل مؤسسة سونلغاز<sup>24</sup>.

يمكن الاستعانة بمساهمة أي مصلحة أو أي شخص، إذا دعت الضرورة إلى ذلك.

02 - العضوية : العضوية باللجنة تحدّد بقرار من الوالي.

03 - اجتماعاتها : مرّة كل شهر على الأقل في دورة عادية وفي دورات استثنائية إذا دعت الضرورة.

04 - النّصاب : تصح اجتماعاتها بحضور 3/2 أعضائها.

05 - قراراتها : بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعلّلة.

ويجب أن تأخذ لجنة الدائرة بعين الاعتبار أحكام المادة 16 من القانون المذكور أعلاه عند دراسة التصريح.

وجدير بالإشارة إليه أنه يجب التفرقة بين حالتين؛

الأولى: في حالة ما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه s ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي

المعني قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة وفقا لأحكام المواد 20 و 21 و 22 من القانون 15/08 السالف الذكر<sup>25</sup>.

في هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقا للأحكام المذكورة أعلاه والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها. **الثانية:** عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية ورخصة للبناء وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار<sup>26</sup>.

وعلى إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأماك الوطنية وما لم تكن هذه البنايات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 المذكورة أعلاه تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 من نفس القانون.

على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية غير تامة الإنجاز، عليه أن يودع ملفا للحصول على رخصة إتمام الإنجاز في إطار أحكام المادة 37 من القانون 15/08، وتأمّر لجنة الدائرة المصالح المكلفة بأماك الدولة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض، وعلى إثر هذا التحقيق بإخطار حسب الحالة :

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

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

غير أنه وفقا لأحكام المادة 39 من القانون 15/08 لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة. في هذه الحالة يجب على لجنة الدائرة أن تقدم إذارا لصاحب البناء غير الشرعي لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده.

وفي حالة عدم امتثال صاحب البناء تسري أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه.

حيث تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض.

وفي كل الأحوال ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أن يسلم لصاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة مطابقة. يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالعرض المطلوب السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها.

وفي حالة الموافقة المقيدة بشروط يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له، وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

أما في حالة الرفض وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد. الذي عليه تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلن في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد استلامه.

وفي هذه الحالة يمكن للمعني (المصرح) أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47 من نفس القانون وذلك في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض.

ثانيا: لجنة الطعن / ( المرسوم التنفيذي رقم 09-155 )

#### 01 - التشكيلة :

الوالي ( رئيسا )، رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضوان من المجلس الشعبي الولائي ( ينتخبان لعضوية اللجنة من قبل زملائهما )، مدير التعمير و البناء، مدير أملاك الدولة، مدير الحفظ العقاري، مدير المصالح الفلاحية، مدير الأشغال العمومية، مدير للرّي، مدير المناجم والصناعة، مدير البيئة، مدير السياحة، ممثل مديرية الثقافة، رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعني<sup>27</sup>. يمكن الاستعانة بمساهمة أي مصلحة أو أي شخص، إذا دعت الضرورة إلى ذلك.



- 02 - اجتماعاتها : كلما دعت الضرورة لذلك.
- 03 - النصاب : تصح اجتماعاتها بحضور 3/2 أعضائها.
- 04 - قراراتها : بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الملف المقدم من المصريح.
- يودع الطعن مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن، يسلم وصل استلام لطالب الطعن.
- في هذه الحالات تلزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المعروض عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الإيداع.
- ويمكن لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.
- و عند نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة.
- وعلى أساس قرار لجنة الطعن تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني.
- ومن جهة أخرى تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.
- خاتمة :**

على الرغم من أن المشرع الجزائري قد أوجد آليات قانونية لحماية الطابع العمراني للمدن الجزائرية، وذلك من خلال القانون 08-15 والمراسيم التنفيذية الخاصة بذلك، إلا أن الواقع لم يثبت ذلك، نظرا لعزوف الكثير من المواطنين عن تسوية مهامهم، بل وازدادت البناءات الفوضوية انتشارا، ولعل السبب في ذلك يرجع إلى عدة أسباب كنقص الإعلام، وعدم وجود بدائل للقضاء على السكنات الفوضوية كبيع التجزئات، والمضاربات العقارية التي أدت إلى ارتفاع قيمة العقار، بحيث أصبح من العسير على ذوي الدخل الضعيفة والمتوسطة اقتنائها، فضلا عن عزوف المرقين العقاريين عن السكنات التساهمية بسبب انخفاض القيمة التقديرية له.

لذلك لا بد من مراعاة التوصيات التالية؛

**أولا:** ضرورة عقد أبواب مفتوحة من أجل إعلام المواطنين شاغلي السكنات الفوضوية.

**ثانيا:** إيجاد بدائل للمواطنين عديمي الدخل من خلال السكنات الايجارية. وبيع التجزئات للمواطنين، لأن الملاحظ أن المصاريف التي تنفق في سبيل القضاء على هذه السكنات تمكنها من تهيئة هذه التجزئات.

**ثالثا:** تشجيع السكنات الاجتماعية نظرا لمحدوديتها، وإعطاء الأولوية لشاغلي هذه السكنات.

**رابعا:** ضرورة تشجيع السكنات الريفية في المناطق الريفية، وبلورتها بصيغة جديدة في المدن.

الهوامش :

- 1 - قانون رقم 13-08 المؤرخ في 30/12/2013 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر. عدد 68، 2013.
- 2 - الأمر 26-75 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية ج.ر. العدد 19 لسنة 1974.
- 3 - انظر، المادة 15 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، ج.ر. العدد 44 لسنة 2008.
- 4 - انظر، تعليمة رقم 1000/أ.خ.و.س.و.2009، بتاريخ 10/09/2009، تبين تطبيق أحكام القانون 15/08.
- 5 - انظر، آسيا جرور، المباني المقامة على ارض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع المسؤولية ، جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون 2003-2004 ، ص.74.
- 6 - نعني بالصفقات غير المشروعة هي تلك الصفقات التي تم بموجبها نقل ملكية الأراضي خرقا للقواعد القانونية السارية المفعول.
- 7 - انظر، قانون رقم 85/01 مؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج.ر. العدد 47.
- 8 - انظر، عزوي حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2009/2010، ص.17.
- 9 - انظر، تعليمة وزارية مشتركة رقم 04/2012 مؤرخة في 06/09/2012 تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- 10 - انظر، تعليمة رقم 1000/أ.خ.و.س.و.ع/2009 السابقة الذكر.
- 11 - انظر، آسيا جرور، المرجع السابق ، ص.86.
- 12 - انظر، عزوي حازم، المرجع السابق، ص.80.
- 13 - انظر، المادة 16 من القانون 08-15 السابق الذكر.
- 14 - «...تتفد أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية. وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي. يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية..» .
- 15 - انظر، قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14/08/2004 ، يعدل و يتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 و المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51 ، صادر في 15/08/2004 .
- 16 - انظر، آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، قسنطينة، 2009-2010، ص.115.
- 17 - إيداع التصريح ( في خمس 05 نسخ )، مرفق بـ ملف لدى البلدية، مقابل وصل إيداع. تسجيل الملف المودع في سجل يفتح لهذا الغرض، برقم و يؤشر من رئيس المحكمة المختص.
- 18 - انظر، ملحق خاص متوفر على مستوى مصالح التعمير للبلدية.
- 19 - انظر، المادة 24 من القانون 08-15 السابق ذكره.
- 20 - محتوى الملف المرفق بالتصريح محدد وفقا للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المعدة من طرف وزار السكن و العمران ووزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية، والمتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- 21 - انظر، المادة 20 من القانون 08-15 المذكور أعلاه.
- 22 - انظر، آسيا جرجور، المرجع السابق، ص.102.
- 23 - انظر، المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائري و الطعن المكلفين بالبت في مطابقة البناء وإتمام إنجازها ج.ر. العدد 27 لسنة 2009 .
- 24 - انظر، المادة 2من المرسوم التنفيذي 09-155 المذكور سابقا.
- 25 - انظر، المادة 35 من القانون 08-15.
- 26 - انظر، المادة 36 من نفس القانون 08-15.
- 27 - انظر، المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-155 السابق الذكر.