



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة زيان عاشور-الجلفة

كلية علوم الطبيعة و الحياة

قسم علوم الارض و الكون

مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي شعبة الجغرافيا وتهيئة الإقليم

تخصص: تهيئة حضرية

الموضوع:

مدى تطبيق قانون التسوية 15/08 و تقييم المخالفات العمرانية وتأثيرها على  
التوسع العمراني لمدينة عين الإبل

من إعداد الطالبة:

بغداد مسعودة

أعضاء لجنة المناقشة:

- الأستاذ / رابحي بدر الدين ..... رئيسا
- الأستاذ / شينون سعد ..... مشرفا
- الأستاذ / تناح بن داود ..... ممتحنا

السنة الجامعية

2023/2022



## الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

(يرفع الله الذين آمنوا منكم والذين أوتوا العلم درجات والله بما تعملون خبير)

سورة المجادلة - الآية (11)

الحمد لله حمدا كثيرا و الشكر لله شكرا جزيلا

أهدي هذا العمل المتواضع و ثمرة جهدي إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما و  
حفظهما الله

إلى سندي و قدوتي في الحياة و مثلي الأعلى "أبي العزيز"

إلى من كان دعاؤها سر نجاحي، مساندي و مرشدتي في الحياة "أمي الغالية"

إلى من أعتز و أفخر بهم و أحملهم في قلبي إخوتي و أخواتي

إلى أبناء أخواتي "بلال - شهيناز"

"بثينة - جهينة - هناء"

"الآء"

إلى البرعم الصغير و شمعة العائلة "ياسين جلال"

كما أهدي هذا العمل إلى زملاء الدراسة و رفقاء المشوار الذي جمعني الله بهم في الحياة  
الجامعية

## شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين نحمده و نستعينه و نشكره و نتوب إليه و الصلاة و السلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد و على آله و صحبه أجمعين و من اتبع هداه إلى يوم الدين وبعده:

أتقدم بجزيل الشكر و العرفان و الامتتان إلى أستاذي المشرف " شينون سعد " على التوجيهات و الإرشادات التي قدمها و نصائحه القيمة لإتمام هذا العمل فله مني فائق الاحترام و التقدير

كما أتقدم بالشكر وبوافر التقدير و الاحترام إلى الأساتذة الكرام الذين سيتفضلون بمناقشة هذه المذكرة على قراءتها وتصحيحها و قبولها

و جزيل الشكر إلى السيد " الود محمد " المهندس المعماري الذي ساعدني على جمع المعلومات لإنجاز هذه المذكرة

و الصديقة " تنوم نريمان نورة " التي رافقتني بمساعدتها لي في هذا البحث

كما لا أنسى الزميل " طعيبة أحمد خليل "

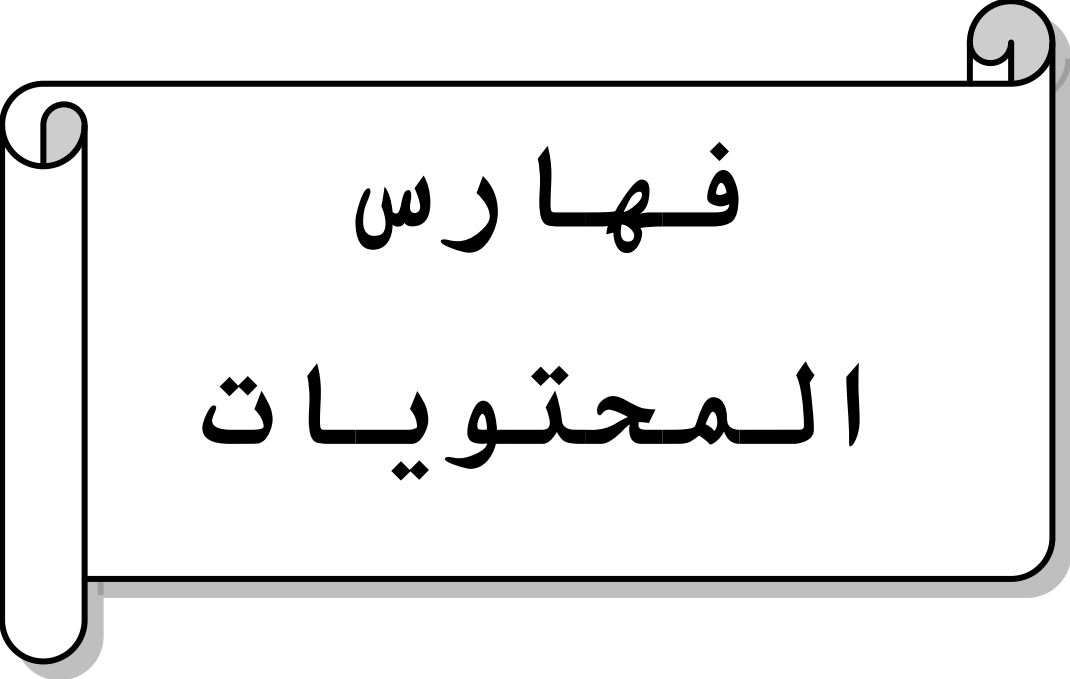
كما أتوجه بالشكر الخاص إلى كل أساتذتنا الذين رافقونا طيلة المشوار الدراسي

و كل طلبة قسم علوم الأرض والكون و خاصة طلبة التهيئة الحضرية السنة الثانية ماستر

دفعة جوان 2023

و في النهاية أشكر كل من ساعدني في هذا البحث سواء من قريب أو بعيد و لو بنصيحة أو بكلمة طيبة

نسأل الله أن يجازيهم خيرا.



فهارس  
المحتويات

## قائمة الجداول

- الجدول رقم (1):العقوبات الخاصة بالمخالفات العمرانية حسب القانون 15-08 ..... 37
- الجدول رقم (2): متوسط الحرارة الشهري في بلدية عين الإبل سنة 2012 ..... 44
- الجدول رقم (3):كمية التساقط الشهري في بلدية عين الإبل سنة 2012 ..... 45
- الجدول رقم (4): تطور عدد السكان في عين الإبل ما بين (1977 - 2008) ..... 49
- الجدول رقم (5): تقدير السكان حسب الفرضيات الثلاث..... 51
- الجدول رقم (6): تقديرات السكان من سنة 2022 إلى 2052 لمدينة عين الإبل ..... 52
- الجدول رقم (7): تطور الحظيرة السكنية لمدينة عين الإبل ما بين 1987 و 2022 ..... 53
- الجدول رقم (8): أنماط السكن في مدينة عين الإبل لسنة 2022 ..... 54
- الجدول رقم(9): التجهيزات التعليمية في مدينة عين الإبل سنة 2022 ..... 58
- الجدول رقم (10): المخالفات العمرانية المسجلة في مدينة عين الإبل من طرف شرطة العمران  
ومفتش التعمير في الفترة بين 2017 و 2023 ..... 67
- الجدول رقم (11): الملفات المودعة على مستوى مصالح التعمير عبر ربوع الوطن ..... 75
- الجدول رقم(12): عدد ملفات التسوية المودعة على مستوى مدينة عين الإبل خلال الفترة 2011-  
2023..... 76
- الجدول رقم (13): حصيلة الملفات المودعة في الفترة 2011 - 2023 ..... 77
- الجدول رقم(14): حصيلة ملفات قانون 15/08 في مدينة عين الإبل إلى غاية جويلية 2023 ..... 78
- الجدول رقم (15): نوع الملفات التي تم دراستها على مستوى لجنة الدائرة إلى غاية جويلية 2023  
..... 80
- الجدول رقم (16): قرار لجنة الدائرة بعد دراسة ملفات التسوية إلى غاية جويلية 2023 ..... 81
- الجدول رقم (17): مدى علم سكان مدينة عين الإبل بوجود القانون 15/08..... 82
- الجدول رقم (18): حصيلة قرارات لجنة الدائرة بعد دراسة ملفات التسوية في إطار القانون 15/08  
..... 83

## قائمة الصور

- 56 ..... الصورة رقم (1): سكن فردي .....
- 56..... الصورة رقم (2): سكن نصف جماعي .....
- 56 ..... الصورة رقم (3): سكن جماعي .....
- 58..... الصورة رقم (4): ابتدائية موسى معروف .....
- 58 ..... الصورة رقم (5): متوسطة سبخاوي السبخاوي .....
- 58..... الصورة رقم (6): ثانوية بن الأبيض قويدر .....
- 59 ..... الصورة رقم (7): مركز التكوين المهني والتمهين .....
- 59..... الصورة رقم (8): عيادة متعددة الخدمات .....
- 59 ..... الصورة رقم (9): قاعة علاج .....
- 60..... الصورة رقم (10): مكتب بريد .....
- 60 ..... الصورة رقم (11): مقر الدائرة .....
- 60..... الصورة رقم (12): مقر البلدية .....
- 60 ..... الصورة رقم (13): فرع ديوان الترقية والتسيير العقاري .....
- 61..... الصورة رقم (14): مقبرة .....
- 61 ..... الصورة رقم (15): مسجد التقوى .....
- 61..... الصورة رقم (16): قاعة متعددة الرياضات .....
- 61 ..... الصورة رقم (17): المركب الرياضي الجوازي .....
- 62 ..... الصورة رقم (18): روضة أطفال .....
- 62 ..... الصورة رقم (19): مكتبة المطالعة العمومية .....
- 69 ..... الصورة رقم (20): التعدي على الرصيف .....
- 70 ..... الصورة رقم (21): وضع مواد البناء على الطريق العمومي .....
- 70 ..... الصورة رقم (22): بناية لم تحترم ارتفاع الواد .....
- 71 ..... الصورة رقم (23): بناية لم تحترم المسافة القانونية ( ارتفاع خط الكهرباء) .....
- 72 ..... الصورة رقم (24): بناية غير متممة .....
- 85 ..... الصورة رقم (25): بناية تحصلت على عقد التسوية سنة 2021 .....

## قائمة الخرائط

- الخريطة رقم (1) : الموقع الإداري لبلدية عين الإبل (ولاية الجلفة) ..... 42
- الخريطة رقم (2):توزيع الاتحادات لبلدية عين الإبل (ولاية الجلفة) ..... 48
- الخريطة رقم (3):التوزيع المجالي للسكن في مدينة عين الإبل (ولاية الجلفة) ..... 55
- الخريطة رقم (4): التوزيع المجالي للتجهيزات في مدينة عين الإبل (ولاية الجلفة) ..... 57
- الخريطة رقم (5):شبكة الطرق في مدينة عين الإبل (ولاية الجلفة) ..... 63

## قائمة الأشكال البيانية

- الشكل البياني رقم (1): متوسط درجة الحرارة الشهري في بلدية عين الإبل سنة 2012..... 45
- الشكل البياني رقم (2): كمية التساقط الشهري في بلدية عين الإبل سنة 2012..... 46
- الشكل البياني رقم (3): تطور عدد السكان في مدينة عين الإبل ما بين ( 1977 - 2008 )..... 50
- الشكل البياني رقم (4): تطور عدد السكان سنة ( 2022 – 2052 ) لمدينة عين الإبل..... 52
- الشكل البياني رقم (5): تطور الحظيرة السكنية لمدينة عين الإبل ما بين 1987 و 2022..... 53
- الشكل البياني رقم (6): أنماط السكن في مدينة عين الإبل لسنة 2022..... 55
- الشكل البياني رقم (7): المخالفات العمرانية المسجلة في مدينة عين الإبل من طرف شرطة العمران ومفتش التعمير في الفترة بين 2017 و 2023..... 67
- الشكل البياني رقم (8): الملفات المودعة على مستوى مصالح التعمير عبر ربوع الوطن..... 75
- الشكل البياني رقم (9): عقود التسوية المطلوبة في مدينة عين الإبل في إطار القانون 15/08..... 76
- الشكل البياني رقم (10): يمثل حصيلة عدد الملفات المودعة من 2011 إلى 2023..... 77
- الشكل البياني رقم (11): حصيلة الملفات المدروسة و غير المدروسة في مدينة عين الإبل إلى غاية جويلية 2023..... 79
- الشكل البياني رقم (12): نوع الملفات التي تم دراستها على مستوى لجنة الدائرة إلى غاية جويلية 2023..... 80
- الشكل البياني رقم (13): حصيلة قرار لجنة الدائرة بعد دراسة ملفات التسوية إلى غاية جويلية 2023.... 81
- الشكل البياني رقم (14): يمثل مدى علم سكان مدينة عين الإبل بوجود القانون 15/08..... 82



## فهرس المحتويات

2

المقدمة

### الفصل الاول: الإطار القانوني لتسوية البناء في الجزائر

8	أولاً: تعريفات و مفاهيم عامة
11	ثانياً: عقود التعمير آلية لتنظيم النسيج العمراني
11	1. الرخص
11	1.1. رخصة التجزئة
11	2.1. رخصة البناء
11	3.1. رخصة الهدم
12	2. الشهادات
12	1.2. شهادة التعمير
12	2.2. شهادة التقسيم
12	3.2. شهادة المطابقة
13	ثالثاً: المخالفات العمرانية
13	1. تعريف المخالفات العمرانية
13	2. أنواع المخالفات العمرانية
15	3. آلية معالجة المخالفات العمرانية في الجزائر
17	رابعاً: تسوية البنايات في ظل القانون 15/08
17	1. التعريف بالقانون:
18	2. أهداف ومبادئ أهمية القانون 15/08
24	3. عقود التعمير المؤسسة في القانون 15/08
26	4. شروط تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها

### الفصل الثاني: دراسة عامة لمدينة عين الإبل

41	1. نبذة تاريخية
42	2. الوضع الإداري للبلدية
43	3. الموقع الفلكي
43	4. الموقع الجغرافي

43	5. الدراسة الطبيعية
44	1.5. المناخ
47	2.5. التضاريس
49	6. تحليل الإطار المبني
49	1.6. الدراسة السكانية والسكنية
57	2.6. التجهيزات والمرافق
62	7. تحليل الإطار الغير المبني
62	1.7. شبكة الطرق
64	1.7. شبكة المياه الصالحة للشرب
64	2.7. شبكة الصرف الصحي

### الفصل الثالث: التسوية والمخالفات في مدينة عين الإبل

#### وأثرهما على النسيج العمراني للمدينة

66	أولاً: المخالفات العمرانية في مدينة عين الإبل
66	1. المخالفات العمرانية المنتشرة في مدينة عين الإبل
73	2. الأسباب التي أدت إلى انتشار المخالفات العمرانية
74	ثانياً: أثر المخالفات العمرانية على النسيج العمراني
75	ثالثاً: واقع التسوية في مدينة عين الإبل
75	1. مدى تطبيق القانون 15/08 على المستوى الوطني والمحلي
75	1.1. تطبيق القانون على المستوى الوطني
76	2.1. تطبيق القانون 15/08 على مستوى مدينة عين الإبل
82	3.1. واقع التسوية في مدينة عين الإبل
83	1.3.1 عينة عن تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها
86	رابعا: أثر قانون التسوية 15/08 على النسيج العمراني لمدينة عين الإبل
88	خامساً: الحلول المقترحة
89	الخاتمة العامة

المصادر والمراجع

الملاحق

ملخص



المقدمة

شهدت الجزائر نمو متسارع في عدد السكان الذين يقطنون المدينة وكذا زيادة مستمرة في معدلات النمو الحضري بسبب التحولات الاقتصادية والاجتماعية مما نتج عنه ازدياد حاجياتهم السكنية والخدماتية، الأمر الذي أدى إلى ظهور اختلالات تمس بالبيئة العمرانية للمدينة حيث تشهد المدن الجزائرية عدد كبير من البناءات غير شرعية وغير المنتهية والتي أثرت سلبا على النسيج العمراني نظرا لعدم احترام معايير التعمير و البناء حيث ساهم النمو الحضري في ظهور عدة مشاكل.

أدت هذه المشاكل إلى ظهور التعمير العشوائي و هذا دون التقيد بالمخططات و التشريعات القانونية أو بما جاءت به رخصة البناء، و قد تسبب في انعكاسات سلبية في ظهور البناء المخالف للأطر القانونية رغم وجود ترسانة من القوانين، ولقد تميز العمران منذ نشأته بطابع ذي أبعاد ثقافية، اجتماعية، و اقتصادية عميقة من مكوناته العمرانية و مختلف الأنماط السكنية الموجودة به.

فالتشريعات في ميدان التنظيم العمراني للمدن و القرى هي التي تحقق الأهداف تنشدها مشاريع التخطيط و الإسكان أهمها كيفية تخطيط المدن و تقسيم الأراضي و تنظيم الشوارع وتجديد الأحياء القديمة و تنظيم المباني و أشغال الطرق و تحسين البيئة و هذا لحماية المدن من الفوضى المجالية.

و بهدف معالجة هذا الوضع و القضاء على المظاهر التي تشوه الطابع الجمالي للنسيج العمراني، عمد المشرع الجزائري لسن مجموعة من التشريعات و القوانين من أجل تصحيح مجال التهيئة العمرانية و التي من أهمها القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ووضع عدة تدابير و إجراءات الواجب إتباعها من طرف المواطنين للسماح بتسوية وضعية بناياته للحصول على سندات الملكية، عن طريق تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ووضع حد لهذه المخالفات للقضاء على فوضى العمران بعد أن فشل المرسوم 212/85 في تسوية البناءات الغير الشرعية، ليأتي بعده القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي يهدف إلى تسوية أوضاع المباني، لتحسين المظهر الجمالي للنسيج العمراني في مختلف أنحاء الوطن و الجمالية الحضرية بصور هذا القانون.

و هذا ما دفعنا لطرح الإشكالية التالية:

## الإشكالية:

تعيش مدن و قرى الجزائر في المجال العمراني حالة من الفوضى و تشوها في النسيج الحضري، حيث فقدت مدننا هويتها العمرانية، والتي تحولت ما بين الهندسة القديمة و الجديدة، فيما أنتج البناء الفردي سكنات فردية منجزة فوضويا دون احترام لآليات التهيئة و التعمير، و أخرى حائزة على تراخيص البناء و لكنها مخالفة و أغلبها غير منتهية الأشغال.

و من أجل محاربة هذه الفوضى العمرانية و سعيا لاسترجاع البعد الجمالي للنسيج العمراني، سن المشرع الجزائري قانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها المؤرخ في 20 جويلية 2008 و الذي يتضمن أولا من خلال السماح للمواطنين بتسوية وضعية بناياتهم المنجزة فوضويا أو إتمام إنجاز سكناتهم الحائزة على رخصة بناء، ثانيا من خلال ما نصه على مجموعة من العقوبات التي تطبق على مخالفتي قواعد البناء و التعمير، و بالرغم من وجود الإطار القانوني للتعمير إلا أن العديد من المخالفات العمرانية الي أثرت و ساهمت في تشوه النسيج العمراني تزداد يوم بعد يوم وهذا ما سننتطرق إليه في هذا الموضوع من خلال دراسة حالة مدينة عين الإبل و منه يمكن طرح التساؤل التالي:

• ما مدى واقع تطبيق قانون التسوية 15/08 و تقييم المخالفات العمرانية و ما تأثيرهما على النسيج الحضري في مدينة عين الإبل ؟

و على ضوء هذه الإشكالية تم طرح التساؤلات التالية:

1. ما هو مفهوم قانون التسوية 15/08 و ما هي أهدافه ؟
2. ما هي الأسباب التي أدت إلى ارتكاب المخالفات العمرانية ؟
3. ما هي العراقيل التي حالت دون تحقيق و تطبيق قانون التسوية 15/08 ؟
4. ما هي أهم الحلول المقترحة من أجل الارتقاء بواقع تسوية البناءات و ترقية و إضفاء المظهر الجمالي للمدن و الصرامة من الحد من المخالفات العمرانية ؟

ولحل هذه الإشكالية اتبعنا المنهجية التالية:

## 1/ منهجية البحث:

### • الدراسة النظرية:

من أجل أخذ صورة شاملة على موضوع الدراسة قمنا بجمع المعلومات التي تخص موضوع الدراسة من نصوص قانونية و كتب و مذكرات تخرج و مجلات علمية التي لها صلة بالموضوع لوضع قاعدة أساسية ينطلق منها البحث، قانون تسوية البنايات 15/08 و المخالفات العمرانية و تأثيرهما على النسيج العمراني.

### • الدراسة التحليلية:

اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي، و ذلك من خلال الدراسة التحليلية لمدينة عين الإبل ( الموقع الجغرافي، الدراسة الطبيعية، تحليل الإطار المبني و الغير المبني ).

### • العمل الميداني:

لمعرفة واقع تسوية البنايات في إطار القانون 15/08 استوجب علينا القيام بالعمل الميداني الذي يعتمد على المعاينة و الملاحظة الميدانية، كما قمنا بالتقرب من مختلف الجهات المعنية لتزويدنا بالمعلومات التي تخص موضوع البحث:

- المصلحة التقنية لبلدية عين الإبل.

- مكتب البناء و التعمير لبلدية عين الإبل.

إضافة إلى الخرجة الميدانية التي قمنا بها للوقوف على مختلف أنواع المخالفات العمرانية الموجودة على مستوى المدينة.

## 2/ أهداف الدراسة:

- الهدف الرئيسي هو تسليط الضوء على التسوية القانونية للبنىات المخالفة وما مدى علم و استجابة السكان لهذا القانون ( القانون 15/08 المتعلق بتحديد مطابقة البنىات و إتمام إنجازها )
- دراسة القانون 15/08 بدقة و معرفة مكوناته
- تقييم مدى واقع تسوية البنىات من خلال تطبيق القانون أثره على النسيج الحضري
- التعرف على مختلف أنواع المخالفات العمرانية الموجودة و أثرها على النسيج الحضري
- وضع مجموعة من الاقتراحات و الحلول من أجل الارتقاء بواقع تسوية البنىات و ترقية المظهر الجمالي للمدن، و الصرامة في تطبيق القانون للحد من المخالفات العمرانية.
- ولتحقيق هذه الدراسة اعتمدنا على مختلف المصادر التالية:
- المصلحة التقنية لبلدية عين الإبل.
- مكتب البناء و التعمير لبلدية عين الإبل.
- القوانين والمراسيم ، المذكرات، رسائل الدكتوراه، المجلات العلمية.

## 3/ أسباب و دوافع اختيار الموضوع:

- الموضوع يتماشى وارتباطه مع تخصصنا، تهيئة حضرية.
- المساهمة في تحسين صورة النسيج العمراني و المظهر الجمالي أيضا والرقى بهما.
- يعتبر هذا القانون من أحدث قوانين العمران و التعمير في الجزائر.
- الجدل الكبير القائم إلى كفيات تطبيق هذا القانون على أرض الواقع.
- كون الموضوع موضوع الساعة لاعتبار تسجيل قانون التسوية 15/08 من أهم ما تسعى إليه الحكومة في الوقت الراهن.

#### 4/ عوائق و صعوبات البحث:

- من خلال إعداد بحثنا هذا واجهتنا عدة مشاكل وصعوبات نذكر منها:
- عدم وجود دراسات سابقة عن منطقة الدراسة.
- نقص المعلومات وصعوبة الحصول عليها من طرف بعض الجهات.
- نقص المعلومات و عدم التعاون من مختلف الإدارات لتزويدنا بالمعلومات الكافية.
- تخوف المواطنين و عدم الإدلاء بالمعلومات أثناء التحقيق الميداني.

#### 5/ هيكلية البحث:

تتكون الدراسة من فصل تمهيدي و ثلاثة فصول:

- **الفصل التمهيدي:**الفصل التمهيدي يتضمن المقدمة، الإشكالية، منهجية البحث، أهداف الدراسة، أسباب اختيار الموضوع، و في الأخير هيكلية الدراسة.
- **الفصل الأول:** يتضمن الإطار القانوني لتسوية البناء في الجزائر، ثم تطرقنا إلى بعض المفاهيم و المصطلحات المتعلقة بالموضوع، وصولا إلى تعريف القانون و مجال تطبيقه و معرفة كل ما يتعلق به، بالإضافة إلى المخالفات العمرانية حسب قانون مطابقة المباني 15/08 و عقوبتها.
- الفصل الثاني:**تطرقنا في هذا الفصل إلى الدراسة التحليلية لمدينة عين الإبل من ناحية الدراسة الطبيعية، و من ثم تحليل الإطار المبني من دراسة سكانية و السكنية و التجهيزات و المرافق بالإضافة إلى الإطار الغير المبني.
- **الفصل الثالث:**تناولنا فيه إلى واقع التسوية في مدينة عين الإبل من أجل معرفة مدى تطبيق القانون 15/08، مع تحديد مختلف المخالفات العمرانية الموجودة في المدينة، و تبين أثرهما على النسيج العمراني، و في الأخير وضعنا خلاصة عامة.





الفصل الأول

**تمهيد:**

من الضروري وقبل التطرق إلى أي دراسة نقوم بجمع مفاتيح عامة لهذه الدراسة وذلك من أجل إحاطة شاملة بالموضوع، لهذا نقوم بحصر مجموعة من المفاهيم و التعاريف التي لها علاقة بالموضوع، حيث سنتطرق في هذا الفصل إلى وضع إطار نظري يحدد و يوجه هذا الموضوع و إلى إبراز أهم ومعرفة المفاهيم و المصطلحات و تحديدها، وكذلك دراسة القانون 15/08 المتعلق بتسوية البناء.

**✓ أولاً: تعريفات و مفاهيم عامة:**

بغية الإحاطة الكافية بموضوع الدراسة لجأنا إلى الإلمام بالجانب التعريفي، بموضوع البحث و التطرق إلى شرح أهم المفاهيم و التعريفات التالية:

**- المدينة:**

حسب المادة 03 من القانون التوجيهي للمدينة على أنها كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية و اقتصادية و اجتماعية و ثقافية.<sup>1</sup>

**- التعمير:**

حسب القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير: " يقصد به تلك الأراضي والمساحات المبنية و غير المبنية و غير أي إنتاج الأراضي المعمرة و غير المعمرة و هذا من أجل ترشيد استهلاكها و حسن استغلالها بكيفية عقلانية و ذلك بتوزيعها حسب اختصاصات الأنشطة المقامة عليها".<sup>2</sup>

**- البناء:**

من خلال المادة 02 من القانون 15/08 يقصد به بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 03 من القانون رقم 06/06 ، المؤرخ في 20 فيفري سنة 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، الجريدة الرسمية العدد 15، ص 10 .

<sup>2</sup> المادة 16 من القانون 29-09 .  
<sup>3</sup> المادة 02 من القانون 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي يحدد مطابقة البناء و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44.

**- العمران:**

إن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة ، كون هذا الأخير يعبر عن اللاتنظيم و اللاتوازن من ناحية الوظيفة للمجال كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن و مفهوم كلمة العمران يختلف من حقبة زمنية إلى أخرى مما يسمح لنا باعتماد على تصنيفات العمران القديم والعمران الحديث، فان العمران ظهر كاختصاصات نظرية وتطبيقية في مجال تنظيم المدينة و على هذا الأساس فان العمران ينظم واقع المدينة ويحاول تطبيقها حسب طبيعتها المعقدة للتأقلم معها والتحكم في ثروتها عن طريق أدوات وآليات تتماشى مع أدوات التهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

**- النسيج العمراني:**

يعبر هذا المفهوم عن خلايا المتضامنة، والفراغات من العناصر الفيزيائية ( الموقع ، الشبكات المختلفة ، الفضاءات المبنية ، وغير المبنية ، الأبعاد ، شكل ونوعية البناء والعلاقة التي تربط بينها ).

يرتبط مفهوم النسيج العمراني بالمورفولوجيا العمرانية (تحليل الهياكل الفضائية) كما ترتبط عموما بادراك السكان وخصائص الإطار المبنى ، ويتخذ شكلا ثابتا مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة وقد يتخذ ديناميكية لإمكانية تطور نمو هذه الأشكال.

**- التسوية:**

هي تصحيح وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي وتصحيح وضعيته العمرانية بمعالجة المخالفات العمرانية ومنح صاحب البناء سندا يتطابق مع التشريع، فالتسوية تقيد منح المستفيد سندا قانونيا لإثبات الوضع الشرعي أو الحق في التملك.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>مدونة العمران في الجزائر [www.digiurbs.blogspot.com](http://www.digiurbs.blogspot.com)

<sup>2</sup> قاسمي عزيزة، بثمان تالية، تسوة العقار الحضري حسب القانون 15/08 بمدينة أدرار، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، معهد تسير التقنيات الحضرية، تخصص تسير مدينة حوكمة وتنمية محلية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2020/2019 ص 30.

- تحقيق المطابقة:

هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.<sup>1</sup>

- العقار:

حسب القانون المدني العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل دون ذلك من شيء فهو منقول.<sup>2</sup>

- الإطار المبني:

مجموعة بنايات و مساحات خارجية عمومية، منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير.

- إتمام انجاز البناية:

الانجاز التام للهيكل و الواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها.

- المظهر الجمالي:

انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.

- رخصة إتمام الانجاز:

هي وثيقة التعمير الضرورية لإتمام انجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> قاسمي عزيزة، بحمان نالوية، مرجع سبق ذكره ص 34-35.

<sup>2</sup> قاسمي عزيزة، بحمان نالوية، مرجع سبق ذكره ص 11.

<sup>3</sup> المادة 02 من القانون 15-08 مرجع سبق ذكره.

## ✓ ثانيا: عقود التعمير آلية لتنظيم النسيج العمراني:

## \* تعريف الرخص وشهادات التعمير:

تعتبر الرخص و الشهادات التي تصدر لتنظيم مجال العمران، بمثابة وسائل قانونية في مجال الرقابة على البناء، إذ يهدف المشرع من وراءها إلى تحقيق سياسة عمرانية يضبط المجال العمراني و حماية مجالات أخرى منها البيئة و المناطق التراثية و السياحية و الارتقاقات و على هذا الأساس فقد نص المشرع على هذه الوسائل و ضبط أحكامها و من بين هذه الوسائل الرخص رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم ، و من الشهادات شهادة المطابقة، شهادة التقسيم ، شهادة التعمير .

## 1. الرخص:

## 1.1. رخصة التجزئة:

في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.<sup>1</sup>

## 2.1. رخصة البناء:

تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، و لتمديد البنايات الموجودة، و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لانجاز جدار صلب للتدعيم والتسييح.<sup>2</sup>

فرخصة البناء هي وثيقة إدارية تسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي سواء من أجل إقامة بناء جديد، أو تغيير بناء قائم شرط الحصول المسبق لرخصة البناء من طرف السلطة المختصة.

## 3.1. رخصة الهدم:

تطبيقا للأحكام المادة 60 من القانون رقم 29-90 ، لا يمكن القيام بأي عملية هدم ، جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، و ذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991.

<sup>2</sup> المادة 52 من القانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>3</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91.

## 2. الشهادات:

## 1.2. شهادة التعمير:

في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 29-90 هي وثيقة إدارية تسلم من طرف سلطة مختصة ببناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الارتقاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية.

## 2.2. شهادة التقسيم:

هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام وهذا ضمن إطار المادة 59 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

## 3.2. شهادة المطابقة:

هي وثيقة تسلم لكل مستفيد من رخصة بناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة والتي تبين مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء وهذا تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا القانون 08/15 المتعلق بمطابقة البناءات.

أيضا هي وسيلة للرقابة البعدية، تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لبنود و أحكام رخصة البناء، و تعتبر أداة لاستلام المشروع، و تأكيد لمحتوى رخصة البناء وعلى احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير و لمخططات التهيئة و التعمير و ترخيصا للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء و التزام المطابقة.<sup>2</sup>

وهي كذلك وثيقة تثبت إنجاز أشغالا من البناء كان موضوع رخصة البناء، وتسلم شهادة المطابقة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء فعلى المالك أو صاحب المشروع عند الانتهاء من أشغال بنايته أن يستخرج شهادة المطابقة التي تثبت أنه يمكنه استعمال و استغلال بنايته.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91.

<sup>2</sup> نورة منصور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2010، ص 70.

<sup>3</sup> الزين عزري، قرارات العمران و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع ط1، القاهرة، 2005، ص 67.

## ✓ ثالثا: المخالفات العمرانية:

إن التطور السريع الذي شهدته المدن الجزائرية أثرت سلبا على النسيج العمراني من خلال ظهور ما يعرف بالمخالفات العمرانية.

## 1. تعريف المخالفات العمرانية:

يوجد الكثير من التعريفات تحدد مفهوم المخالفات العمرانية نذكر منها ما يلي:

\*هي كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق للقوانين المتعلقة بالعمران الذي يحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة بناء والمخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة.<sup>1</sup>

\*هي التجاوز في القواعد والقوانين التشريعية في نطاق الهندسة المعمارية بما يعني المخالفات للتشريع والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير.<sup>2</sup>

\*هي تجاوزات على مستوى المجال المبني والتعدي على الحدود والمقاييس التي تحددها شروط التهيئة و التعمير.

\*هي كل بناء مخالف أو غير مطابق لقواعد التعمير ضمن مختلف المراجع القانونية المتعلقة بالعمران.

## 2. أنواع المخالفات العمرانية:

## 1.2. المخالفات الخاصة بالمناطق غير قابلة للتعمير:

- البناء فوق منطقة معرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية.
- البناء داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة أو خصبة جدا دون تتبع الشروط المنصوص عليها .
- اختراق الارتفاقات ( ارتفاق الخطوط الكهربائية ).

<sup>1</sup>مدونة العمران في الجزائر <https://digiurbs.blogspot.com>

<sup>2</sup> المادة رقم 54-60 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28.

## 2.2. المخالفات الخاصة بالمناطق المعمرية:

## 1.2.2 مخالفات الاستيلاء على المجالات العمومية:

وهي المخالفات المتعلقة باختراق المعايير المنصوص عليها في كل جزء من مكونات المساحات الشاغرة، سواء كانت بالنسبة للطرق والأرصفة أو الشبكات المختلفة.

## 2.2.2 مخالفات المبنى: وتشمل ما يلي:

- البناء دون الحصول على رخصة بناء.
- مخالفة موقع البناء والطرق المؤدية إليها.
- تجاوز معامل شغل الأرض بمقياس معين في النسب المقررة أو تجاوز معامل أرضية البناء (المساحة المبنية على الأرضية).
- التعدي على المساحات الخضراء.
- تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء.
- البناء دون رخصة بناء على ملك خاص أو ملك للغير.
- الاستيلاء على جزء من ملكية الغير.
- عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء.
- تعديل الواجهة أو انجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية.
- تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض ذات عقد ملكية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أبو عازز إيمان، المخالفات العمرانية والبيات معالجتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، جامعة العربي بن مهيدي، أم لبواقي، 2017/2018، ص1009.



### 3. آلية معالجة المخالفات العمرانية في الجزائر:

إن القضاء على أي ظاهرة غير مقبولة انتشرت بأسلوب واسع و خطير لذلك يجب إتباع التخطيط الاستراتيجي الذي يقوم على تحديد أهداف هذه الاستراتيجية و مبادئها و تحديد الآليات و طرق التدخل من أجل القضاء على أسباب المشاكل.

و في مجال القضاء على المخالفات العمرانية بشكل عام و البناء الفوضوي بشكل خاص تتشكل هذه الإستراتيجية من أسلوبية التدخل الوقائي و التدخل العلاجي، فعلى الصعيد الوقائي يتم التدخل بصد الأسباب التي سمحت بارتكاب المخالفات عن طريق رقابة الأرض و إنتاج الصالحة منها للتعمر وكذا تنظيف سندات ملكيتها للتمكين من البناء، وعلى الصعيد العلاجي فيهدف التدخل إلى إيجاد حل للأوضاع القائمة من البناءات المخالفة إما بالهدم و الإزالة أو إدماج البناءات ضمن الإطار العمراني المنظم بأخف الأضرار.

#### 1.3. التسوية:

لقد أثبت حل الهدم فشله في العديد من الدول التي طبقت في ظل أزمة السكن التي تعرفها، سواء بالاعتداء على أرضي الغير لبناء مساكن لا تخضع لأي نوع من المعايير، لذلك تشكلت المخالفات و أصبحت أمرا واقعا تحت ضغط الحاجة للمساكن و عدم توفر الأراضي المعدة للبناء . لذلك قامت العديد من الدول من استبدال الهدم قدر الإمكان بأساليب الإدماج ضمن المحيط العمراني و الاجتماعي، عن طريق ترقية البناءات المخالفة و البناءات غير الشرعية و تسوية وضعيتها، و منه الجزائر أيضا فقد اعترفت وزارة السكن و العمران بسلبية الهدم وقررت بإتباع منهج يقوم على أسلوب التسوية القانونية للبناء غير الشرعي عبر مجموعة من القوانين الملكية العقارية و التعمر التي تتضمن تصحيح وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي و تصحيح وضعيته العمرانية بمعالجة المخالفات العمرانية.

تقسم قوانين التسوية حسب نطاق تدخلها إلى صنف يتعلق بقوانين التسوية الجزئية التي يقتصر تدخلها على تسوية الوضعية القانونية للوعاء العقاري للبناء غير الشرعي أو التسوية المحدودة في مناطق سكنية محددة، و صنف آخر يتعلق بقوانين التسوية الشاملة و هي ذلك الإجراء المستحدث بالقانون 08-

15.

**2.3. التسوية المحدودة:**

يتم تسوية البناء الغير الشرعي في هذه الحالة ، من زاوية القاعدة العقارية عن طريق منح صاحب البناء سند الملكية العقارية للوعاء ، يبرر أن البناء منبثق عن ملكية الأرض ، لكن دون أن تتعدى آثار التسوية إلى الوضعية العمرانية للبناء اتجاه قانون التعمير ، وتسمح هذه الطريقة لبعض الحالات التي استفادت من رخصة البناء دون أن تكون مالكة من تسوية وضعيتها طبقا للمادة 50 من القانون التهيئة والتعمير كما تسمح قوانين تسوية الملكية العقارية للشخص بالإستثمار بملكيته مع أدوات التعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير عن طريق إعادة البناء أو إتباع إجراءات تحقيق المطابقة.

كما تترتب التسوية الجزئية بفعل التدخل في الأنسجة الحضرية وتطويرها حضريا بفعل عملية الإدماج للتوافق مع قواعد البناء والتعمير المحددة بالمخططات العمرانية، إلا أن هذه العملية محدودة من حيث النطاق المكاني والنوعي، تقتصر على مناطق السكن الغير الشرعي أو مناطق المخالفات السكنية .

**3.3. التسوية الشاملة:**

سن المشرع إلى إجراء جديد يعرف بموجب القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية يتولى أسلوب تحقيق مطابقة التسوية الشاملة لوضعية البناء غير الشرعي في هذه الحالة من منظور سند الملكية العقارية و سند الذي يثبت صحة الوضعية العمرانية للبناء ، و لقد ضبط القانون 15-08 عملية التسوية بوضع معايير للبناءات التي يكن معالجتها ، و حدد ذلك إتباع الإجراءات الواجبة و السلطة المكلفة في تحقيق المطابقة.

**4.3. التسوية و الإزالة طبقا للقانون 15-08:**

لقد جاء القانون 15-08 بفكرة معالجة أهم صور البناء المخالف المشوه للنسيج العمراني المتمثلة في عدم الانتهاء من أشغال البناء للكثير من البناءات ، وتتم المعالجة عن طريق تصحيح الانحرافات بالمطابق ذلك بإعطاء الرخص في آجال جديدة تبعث فيها الحياة القانونية من جديد و كذلك عدم ترك البناية و صاحبها عرضا للصعوبات بل أن عملية أشغال البناء يتم تأطيرها و تتبعها على مراحل من قبل هيئات الدولة المختصة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>زروالي لينة، حواس هاجر، المخالفات العمرانية وأثرها على تنظيم النسيج الحضري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد علوم الأرض والكون والتهيئة الحضرية قسم جغرافيا وتهيئة حضرية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2018/2017 ، ص41، 42، 43.

## ✓ رابعا: تسوية البناء في ظل القانون 15/08:

من بين الدوافع التي أدت بالمشروع لإصدار القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن تحديد قواعد البناء و إتمام انجازها هي الفوضى التي شاهدها الجزائر في مجال التعمير ، وعلى إثر ذلك أصدر المشروع هذا القانون من أجل تسوية كل البناءات غير المشروعة و هذا راجع إلى نتيجة تعقد الإجراءات فيما يخص منح رخص البناء ، و عدم الرد على العديد من الطلبات، إلى جانب ضعف الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية المعنية المختصة على الأشغال المنجزة و لضبط هذا الوضع الفوضوي فقد قام المشروع إلى سن القانون 15/08 في سبيل تسوية وضعية هذه البناءات و تحقيق مطابقتها للتشريع.

### 1. التعريف بالقانون:

بناء على الدستور ولا سيما المواد 119 و 120 و 122 و 126 و 127 منه<sup>1</sup>

وبمقتضى القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية صدر القانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البيانات وإتمام انجازها والخاص بكيفية الحصول على مطابقة البناء على أنه بإمكان أصحاب البناءات غير المكتملة عند نهاية الأجل الممنوح من خلال رخصة البناء المسلمة أن تستفيد من رخصة إتمام ، وأصحاب البناءات المتممة وغير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة أن تستفيد من مشاهدة المطابقة ، والبناءات المتممة التي أنجزت بدون رخصة أن تستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية ، في حين تقرر أن يتسلم أصحاب البناءات غير المتممة التي أنجزت بدون رخصة بناء إتمام على سبيل التسوية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> القانون 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، ص19.

<sup>2</sup> قاسمي عزيزة ، بحمان تالبة ، مرجع سبق ذكره ، ص34.

## 2. أهداف ومبادئ أهمية القانون 15/08:

## 1.2. أهداف المنتظرة من القانون:

جاء القانون 15-08 بمجموعة من الأهداف من أجل معالجة و سد المخالفات و التجاوزات لتحسين المجال العمراني و إضفاء صورة جمالية للمدن الجزائرية عامة و المناطق الحضرية خاصة، و تتمثل أهداف هذا القانون كما نصت عنها في المادة 01 من القانون 15-08 في ما يلي:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.

- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

- تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناءات.

- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي و مهياً بانسجام.

- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء و قواعد التعمير.<sup>1</sup>

و يهدف هذا القانون كذلك إلى:

- الرقي بالبيئة العمرانية و البصرية للمدينة الجزائرية من خلال محاولة الرقي بالإطار المبني ووضع حد للفوضى العمرانية.

- البحث عن السبل و التنظيمات القانونية التي تسهر على وضع حد لحالة عدم إنهاء البناءات و القضاء على تلك الواجهات الشاحبة و الورشات غير المنتهية.

- العمل على تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو تلك هي في طور الإنجاز و المخالفة لقواعد التعمير و البناء وذلك من خلال محاولة وضعها ضمن الإطار القانوني و التنظيمي ما يسمح بشغلها و استغلالها في وضع سليم.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 01 من القانون 15-08 ، الجريدة الرسمية العدد 44، ص 20 .  
<sup>2</sup> بوشلوش عبد الغني، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق و العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة ، عدد تجريبي، ص292.

## 2.2. المبادئ الأساسية للقانون:

أكد المشرع في هذا القانون على عدة مبادئ وضحاها في المواد من 03 إلى 13 من القانون 08-15 و تتمثل هذه المبادئ في ما يلي:

- يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

- يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة.

- يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفق لأحكام أدوات التعمير، إذ لم تنته بها أشغال الشبكات و التهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

- يمكن تحديد إنجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة.

- يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات و التهيئة، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و تثبت إتمام هذه الأشغال.

- يجب على مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل التجزئة التي انتهت بها الأشغال وفقا للمادة 04، أن ينجزوا بناياتهم في الأجل المحددة في رخصة البناء.

- يمنع القيام بتشبيد أي بناية مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا.

- يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة و تحقيق مطابقتها و يفرض على كل مالكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

- لا يمكن أي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية قبل إتمام إنجازها وفقا لأحكام المادة 02.

- يثبت تحقيق مطابقة البنايات عن طريق الحصول على شهادة المطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المعدل و المتمم.

- يمنع شغل واستغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون.

- يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه و ترقيته.
- لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز و تهيئة و استغلال البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها.<sup>1</sup>

### 3.2. المراسيم التنفيذية التابعة للقانون 15/08:

من أجل تطبيق أي قانون لابد من وجود مراسيم تنفيذية لتطبيقه، و لقد تم إصدار نصوص تطبيقية لتوضيح القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، و يتعلق الأمر بالنصوص و المراسيم التالية:

- (1) المرسوم التنفيذي رقم 154/09 مؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات. الجريدة الرسمية رقم 27 الصادرة بتاريخ 6 ماي 2009.
- (2) المرسوم التنفيذي رقم 155/09 مؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات و كيفية سيرهما. ج.ر رقم 27 الصادرة بتاريخ 6 ماي 2009.
- (3) المرسوم التنفيذي رقم 156/09 مؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها.
- (4) المرسوم التنفيذي رقم 276/09 مؤرخ في 30 أوت 2009 يتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كفاءات مسكها. ج.ر رقم 50 الصادرة في 02 سبتمبر 2009.
- (5) المرسوم التنفيذي رقم 307/09 مؤرخ 22 سبتمبر 2009 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير و تسليم عقود التعمير. ج.ر رقم 55 الصادرة في 27 سبتمبر 2009.
- (6) القرار الصادر في 23 جويلية 2009 يحدد النظام الداخلي لاجتماعات لجنة الدائرة ج.ر رقم 55 الصادرة في 27 سبتمبر 2009.
- (7) القرار الوزاري المتعلق بتعيين الأعوان المؤهلين التابعين لمديرية التعمير و البناء.
- (8) التعليمات الوزارية المتعلقة بإجراءات تطبيق أحكام القانون 15/08 الصادرة في 10 سبتمبر 2009.

<sup>1</sup> المادة 03 إلى 13 من القانون 15/08 مرجع سابق.

## 4.2. تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها:

## 1.4.2 البناءات القابلة للتسوية:

إن تحقيق مطابقة البناءات تشترط شرط أساسي متعلق بكون البناءات قد انتهت بها أشغال البناء أو في طور الإتمام و ذلك قبل نشر القانون 08-15 بالجريدة الرسمية أي 03 أوت 2008، إما البناءات المنجزة بعد هذا التاريخ غير معنية بالتسوية في إطار هذا القانون و تخضع لأحكام القانون 90-29 المؤرخ 01/12/1990، المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير.<sup>1</sup>

حسب المادة 15 من القانون 08-15 يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون:

- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البناءات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.
- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.

## أ. البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء:

هي البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء إلا انه لم يتم إنجازها في الأجل المحددة و ذلك لسبب من الأسباب المتعلقة بصاحب البناء، و نظرا للتجاوز المدة أصبحت هذه الرخصة عديمة المفعول و قد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد الرخصة لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير<sup>2</sup>، الأمر الذي يجعل البناء غير مشروع لأنه لم يراعي الأجل المحددة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> التعليمات الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009، الصادرة عن وزارة السكن و العمران، بخصوص تطبيق أحكام القانون 08-15.  
<sup>2</sup> بجموي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة الدفاتر السياسية و القانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2014، ص168.  
<sup>3</sup> بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص196.

ب. البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة: - و يقصد بها البنايات التي تم صاحبها من انجازها إلا أنها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء الممنوحة إما طبيعة الطلب في هذه الحالة يكون - شهادة المطابقة<sup>1</sup>.

- يتعلق الأمر في هذه الحالة بإنشاء بناية و إتمام أشغال إنجازها بعد الحصول على رخصة بناء بشأنها لكن دون احترام أحكامها<sup>2</sup>، و عليه يشترط لتسوية البناية:

\* إتمام الأشغال.

\* حيازة القائم بالأشغال لرخصة بناء مسبقة.

\* أن تكون أشغال البناء مخالفة لأحكام رخصة البناء و غير مطابقة لها.

ت. البنايات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

هي أي البنايات التي يكون صاحبها قد أتم إنجازها دون الحصول على رخصة بناء، عدم الحصول المعني على رخصة البناء يمكن أن يكون بسبب غياب السند الرئيسي للملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير، وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب المقدم " رخصة البناء على سبيل التسوية."

ث. البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

هي البنايات التي يكون صاحبها لم يتم إنجازها دون الحصول على رخصة بناء، و مثل الحالة السابقة يرجع السبب في عدم الحصول على رخصة البناء غياب السند الرئيسي للملكية، و في هذه الحالة يكون طبيعة الطلب " رخصة إتمام على سبيل التسوية."

<sup>1</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي 155-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لتشكياتي لجنة الدائرة و الطعن المكلفتين بالببت في تحقيق مطابقة البنايات و كفيات سيرها، الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2009.

<sup>2</sup> ديرم عابدة، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص 15-16.



## 2.4.2 البنايات غير القابلة للتسوية:

استثنى المشرع في نص المادة 16 من القانون 15-08 مجموعة من الحالات الغير قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، و المتمثلة في البنايات الآتية:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات ويمنع البناء عليها، كالبنايات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.<sup>1</sup>

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية، و بحماية البيئة و الساحل بما فيها مواقع الموانئ و المطارات و كذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

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

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع.

- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها و التي يستحيل نقلها.<sup>2</sup>

- كما أضافت التعليمات رقم 09/1000 الصادرة عن وزارة السكن و العمران في إطار تطبيق أحكام القانون 15/08 مجموعة من الحالات الأخرى الغير القابلة لتحقيق المطابقة و متمثلة في البنايات المقامة على :

- مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة، بما فيها الموانئ و المطارات و المساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.

- المساحات المصنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعروضة للفيضان أو لانزلاق التربة.

- البنايات التي تعيق أو تضرر بتشبيد المنشآت العمومية و التي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (خط الطريق السيارة، أحواض، سفوح السدود، مواقع التقيب على المحروقات، مواقع توسيع الموانئ و المطارات).

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 155-09.

<sup>2</sup> المادة 16 من القانون 15-08.

- كما لا تخضع للتسوية البناءات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناءة لحين إصدار حكم نهائي، بالإضافة إلى البناءات المشيدة بعد سنة 2008.<sup>1</sup>

### 3. عقود التعمير المؤسسة في القانون 15/08:

حسب التعليمات الوزارية رقم 09/1000 يجب توفير الاستثمارات الخاصة بالتصريح بمطابقة البناءات و/أو إتمام إنجازها على مستوى مقرات المجالس الشعبية البلدية، و مديريات التعمير و البناء، و مديريات السكن و التجهيزات العمومية و دواوين الترقية و التسيير العقاري، على أن ترفق هذه الاستثمارات بالوثائق المكتوبة و البيانية الخاصة بملفات طلب عقود التعمير المؤسسة و التي نذكرها في حالتين هما:

#### 1.3. الحالة الأولى: بناء برخصة:

- رخصة إتمام الإنجاز: بالنسبة للبناءات المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة و غير المتممة في الآجال المحددة.

- شهادة المطابقة: بالنسبة للبناءات المتممة لكنها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

#### 2.3. الحالة الثانية: بناء بدون رخصة:

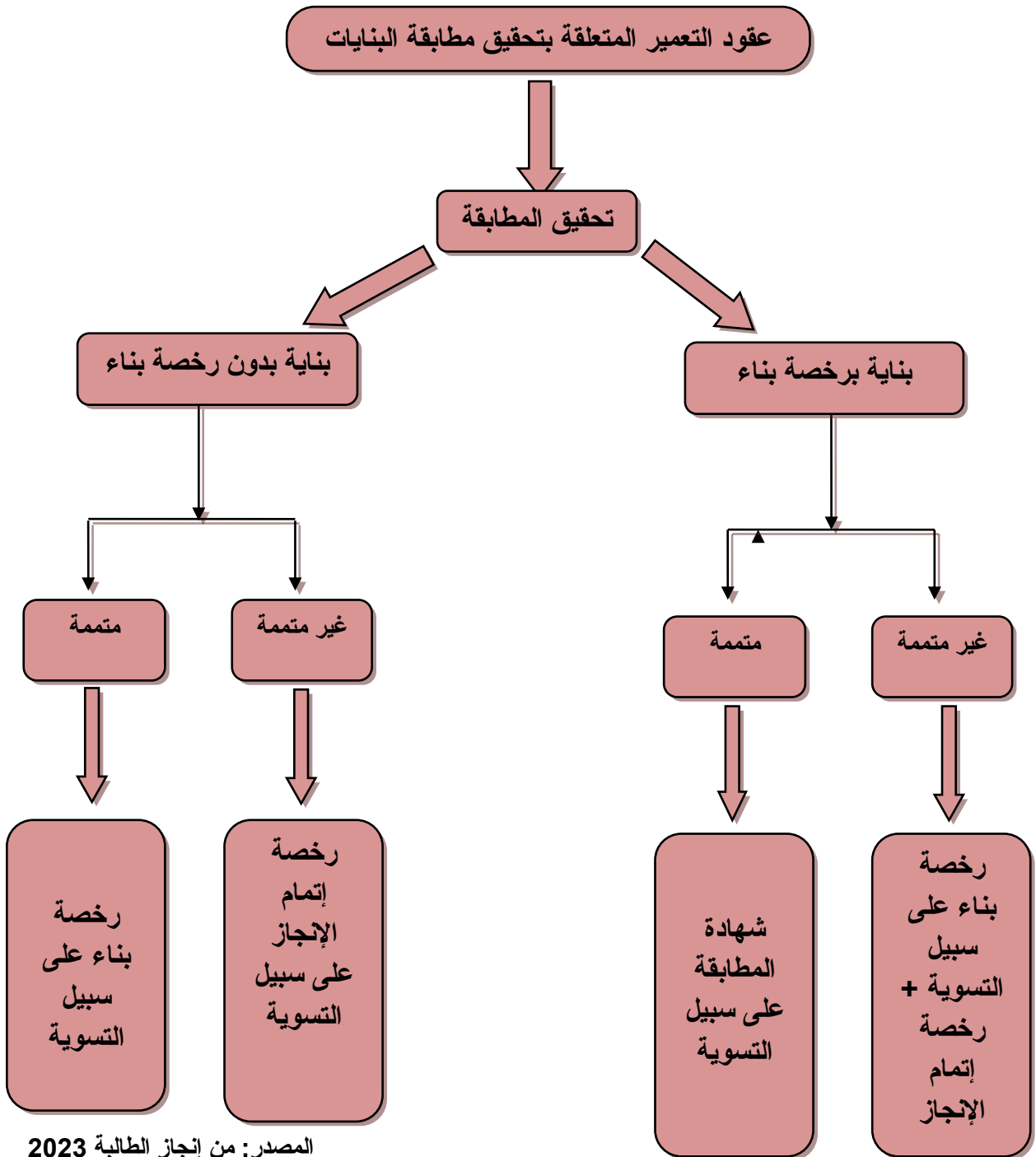
- رخصة البناء على سبيل التسوية: بالنسبة للبناءات المتممة لكنها غير حائزة على رخصة بناء.

- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية: بالنسبة للبناءات غير المتممة و غير حائزة على رخصة بناء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> التعليمات الوزارية رقم 1000/09، مرجع سابق.

<sup>2</sup> التعليمات الوزارية 1000/09 مرجع سابق.

المخطط رقم (01): عقود التعمير المتعلقة بتحقيق المطابقة حسب القانون 15/08



## 4. شروط تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها:

أضافت المادة 18 من القانون 15-08 نصت على أنه يتم تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، حسب وضعية حالة كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار ومراعاة الحالات الآتية:

## 1.4. الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:

يتعلق الأمر بملكية العقار، أي ضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية و هو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة.

تصدر اللجنة الخاصة أو لجنة الدائرة قرارها بالقبول بتحقيق المطابقة إذا رأت أن البناية تشترط تسوية مسبقة للوعاء العقاري ، و لتحقيق المطابقة للبناية يأتي بعد وضعية الأرض المشيدة عليها تلك البناية ، و تتمثل في الأراضي التالية:

## 1.1.4 الأراضي التابعة للأمالك العمومية للدولة:

الأصل في هذه الأراضي أنها غير قابلة للتنازل ضمن إطار التسوية، إنما هي محمية<sup>1</sup>، المناطق المحمية هي المناطق التي تمثل جزء من منطقة التوسع السياحي أو المواقع السياحية غير قابلة للبناء، و تتطلب الحماية و المحافظة عليها. من خلال نص المادة 01/72 من قانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية على " إذا فقد ملك من الأملاك الوطنية طبيعته و وضعيته اللتين تيران إدراجه في هذا الصنف أو ذلك من الأملاك الوطنية و يجب إلغاء تصنيفه طبقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة 31 ."<sup>2</sup>

و طبقاً للقانون رقم 15-08 السالف للذكر، فإنه يمكن تسوية وعاء البناية غير الشرعية المشيدة قبل صدور القانون 15-08 على الأملاك العمومية إذا ما ورد احتمال تصنيفها<sup>3</sup>، وهذا استثناء وارد في المادة 37 من القانون رقم 15-08 التي تنص على " لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن تصنيفها وفقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة ."

<sup>1</sup> صباحي ربيعة، "الشروط القانونية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر"، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، العدد 2014/02، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 15.

<sup>2</sup> المادة 01/72 من القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

<sup>3</sup> رامي حليم، تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، ملتقى مغاربي، مجلة القانون العقاري، ألقى يومي 02 و 03 جوان 2014، كلية الحقوق و العلوم السياسية، البلدة، ص 226، 227.

**2.1.4 الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية:**

فيما يخص هذه الأراضي و طبقا لأحكام المادة 40 من القانون رقم 15-08، إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة لأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالإتفاق مع السلطات المعنية و مع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 من القانون 15-08، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به. وذلك عن طريق تسليم عقود ملكية من طرف إدارة أملاك الدولة.

**3.1.4 الأراضي المخصصة عن طريق عقد إداري:**

فيما يخص البناية التي يجوز صاحبها على عقد إداري مسلم من طرف جماعة محلية و على رخصة البناء، و تكون مشيدة في إطار تجزئة و قابلة للمطابقة، تتصل لجنة الدائرة بالسلطة المعنية من أجل تسليم عقد موثق. ( التعليم الوزارية 09/1000 سألفة الذكر)

و يمكن تسوية هذا النوع من القطع الأرضية المشيدة عليها البناية في إطار القانون 15-08 في حالتين:

**أ. حالة وجود سند الملكية:**

يجب على أصحاب البنائات المشيدة على الأراضي الخاضعة للقانون الخاص تقديم سند الملكية عندما يكون للمالك العقار الذي شيدت البناية عليه عقد الملكية، شهادة الحيابة أو عقد رسمي آخر لا تطرح المشكلة، لاسيما بعد مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، حيث يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي إعداد على سبيل التسوية إما رخصة البناء أو رخصة إتمام إنجاز أو شهادة المطابقة طبقا للمواد 20، 21، 22 من القانون 15-08 المتعلقة بمطابقة البنائات و إتمام إنجازها.

**ب. حالة عدم وجود سند الملكية:**

يقوم صاحب ملف التسوية الذي حظي بموافقة لجنة الدائرة أن يسوي وعائه العقاري كما يلي:

- إما طلب شهادة الحيابة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون 90-29، المتضمن التهيئة و التعمير المعدل و المتمم وفق لما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي 61-254 يحدد كيفية إعادة شهادة الحيابة و تسليمها، في حالة ما إذا كانت هادئة مستمرة، و علانية، طبقا للقانون.

- إما طلب سند الملكية من المصالح المختصة في حالة أثبت حيازته للوعاء العقاري، واكتسابه عن طريق التقادم بعد القيام بالتحقيق العقاري.<sup>1</sup>

#### 2.4. احترام قواعد التعمير و البناء:

يكون مشروع البناء يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير و البناء، بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط البناء و الوسائل المستعملة فيه و يجب أن تراعي في عملية تسوية المباني الأمور التقنية من حيث احترام المباني لقواعد التعمير و مقاييس البناء.

#### 1.2.4 البنائيات الواقعة في التجزئات:

يمكن للبنائيات غير المطابقة و المقامة في تجزئات، أن تكون موضوع دراسة من أجل مطابقتها، و في هذا الإطار، يمكن تعديل حقوق البناء و التثبيات في دفتر الشروط و مخطط التهيئة من أجل التكفل بالتجاوزات المسجلة.

ويجب تسليم دفتر الشروط المعدل من طرف السلطة المختصة بمبادرة من صاحب التجزئة أو الملاك المشتركين. يمكن أن تشترط لجنة الدائرة تعديلات مسبقة لمطابقة البنائيات المعنية.<sup>2</sup>

#### 2.2.4 البنائيات الواقعة في المجموعات السكنية:

في حالة البنائيات المجمعة ذات الاستعمال السكني المنجزة بطريقة عشوائية، يجب إعداد مخطط للتهيئة مرفقا بدفتر الشروط منضممة رخصة التجزئة. و توكل هذه المهمة إلى الوكالة العقارية الولائية التي تقوم باقتناء و/أو تسوية القطع التابعة لكل سكن .

و بالتالي فإن مخطط التهيئة يجب أن يوضح المجزاء، الطرق العمومية و المساحات المشتركة الأخرى، و عند الضرورة تبرمج أشغال التهيئة في إطار التحسين الحضري.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> بوعكاز إيمان ، مرجع سابق ، ص25.

<sup>2</sup> التعلية الوزارية رقم 1000/09 مرجع سابق .

<sup>3</sup> التعلية الوزارية رقم 1000/09 مرجع سابق .

## 3.2.4 البنايات الواقعة داخل المستثمرات الفلاحية العمومية أو الخاصة:

حددت حقوق البناء داخل المستثمرات الفلاحية بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992.

لا يمكن مطابقة البنايات التي أنجزت بدون احترام الحقوق المحددة في هذا القرار.<sup>1</sup>

## 3.4. إجراءات تحقيق مطابقة البنايات:

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 15-08 المتعلق بمجموعة من الخصائص و الميزات نلخصها فيما يلي:

- أن تحقيق المطابقة لا يمس بحقوق الغير المستمدة من القانون المدني كارتقافات المدينة طالما أنها غير مبنية في أدوات التعمير. ( المرسوم 85-112، 1985، المادة 05 ).

- أن عملية تحقيق مطابقة البنايات تتم في إطار قواعد شغل الأراضي و هو إطار يحدد ويضبط قابلية الأرض للبناء بشكل مفصل.

- يتميز تحقيق مطابقة البنايات بأنه أسلوب شامل للتسوية إذ أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبنائية و الوضعية العمرانية لها بأثر رجعي، فحق البناء متفرع عن الملكية، ولا يجوز أن تتم التسوية بخلاف ذلك.

- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البنايات بأنها استثنائية لأن أحكام تحقيق المطابقة مؤقتة تم استحداثها لمواجهة لتسوية وضع استثنائي عام يطبع العمران الجزائري و يستمر لذلك تطبيقها مدة خمسة (05) سنوات ابتداء من تاريخ نشر القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 كما بينته المادة 94 من القانون 15-08.

- أن عملية التسوية بموجب تحقيق مطابقة البنايات تكتسي طابعا إلزاميا ، إذ يعد إلزاميا تحقيق مطابقة كل بنائية غير شرعية " و يفرض على مالكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض " في الأجل المضروبة للتسوية و إلا تقرر معاقبتهم بالغرامة و هدم البناء. ( القانون 15-08، 2008، المادة 83 ).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> التعليمات الوزارية ، مرجع سابق

<sup>2</sup> جلال شاكر، دراسة نقدية لقوانين تسوية البنايات 15/08 على تسيير المدينة دراسة حالة: برج بوعريريج، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة، 2017-2018، ص 32، 33 .

**4.4. الملف المرفق مع التصريح بالمطابقة:**

يتكون الملف المرفق مع التصريح بمطابقة البناء من السند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة الترخيم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء، و أي وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة لإثبات أن تشييد البناء سابق على تاريخ 03-08-2008 يضاف إليه الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 154-09 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء و هي بحسب الحالة:

**1.4.4 بالنسبة للبناءات غير المتممة:**

البناءة غير المتممة هي البناء الذي لم يكتمل به أشغال الواجهات و الشبكات التابعة له إذا يجب على المصرح أن يضيف في الملف المرفق وثيقة لتقييم آجال إتمام إنجاز البناءة محل التسوية بعدها مهندس معماري معتمد على أن لا تتجاوز هذه المدة اثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي ، و أربعة و عشرين (24) بالنسبة للحالات الأخرى، و أن يدرج صورا فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية لتأكيد الطابع الجمالي للبناءة و اندماجها ضمن المنظر العام للموقع الحضري. و يضاف إلى الملف السابق بحسب الحالة التي بينتها المادة 04 من المرسوم 154-09 ما يلي :

- بيان وصفي للأشغال المرتقب إنجازها يعده مهندس معماري معتمد بالنسبة للبناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء و لم تحترم مدة الإنجاز.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها و وثائق أخرى بيانية يعدها مهندس مدني بالإشتراك مع مهندس معماري تبين الأجزاء التي أدخل عليها التعديلات المخالفة بالنسبة للبناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء و لم تحترم الأشغال الواجبة.
- وثائق مكتوبة و بيانية و مخططات للهندسة المدنية للبناءة تبين الأجزاء غير المكتملة تعد بالشراكة بين مهندس معماري و مهندس مدني معتمدين بالنسبة للبناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.



**2.4.4 بالنسبة للبناءات المتممة:**

في هذه الحالة يجب على المصرح المعني أن يثبت في ملفه مظهر البناية و إتمام إنجازها طبقا للمادة 02 من القانون 08-15 في فقرتها الرابعة بواسطة صور تبين الواجهات و المساحات الخارجية و أن يدرج في ملفه بحسب الحالة :

- بالنسبة للبناءات المتممة و غير المطابقة لرخصة البناء و هي الحالة التي لا يجوز فيها المصرح على شهادة المطابقة طبقا للمادة 09 من القانون 08-15 فيلزم إدراج الوثائق البيانية المرافقة لرخصة البناء في ملف التسوية و مخطط الكتلة للبناءة على سلم 1/500.

- بالنسبة للبناءات المتممة و غير الحائزة على رخصة البناء يضيف المصرح في ملفه للتسوية وثائق مكتوبة و بيانية و مخططات الهندسة المدينة للبناءة المعدة بالشراكة بين مهندس معماري و مهندس مدني معتمد و بيان وصفي لأشغال المنجزة.<sup>1</sup>

**5.4. دراسة طلب تحقيق المطابقة :**

تتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب التسوية و مدى تطابق البناء مع المعلومات التي أدلى بها المصرح، فنقوم فرق التحقيق و المتابعة بالزيارة الميدانية من أجل التأكد من صحة المعلومات، حيث دراسة التحقيق في طلب التسوية و مدى تطابق البناء مع قواعد التعمير تتم على ثلاث مستويات:

- الدراسة على مستوى مصالح التعمير البلدي.

- الدراسة على مستوى مديرية تعميم الهندسة و البناء التابعة للولاية.

- الدراسة على مستوى لجنة الدائرة.

<sup>1</sup> جلال شاكر، ص 42 ، مرجع سبق ذكره .

**1.5.4 الدراسة على مستوى مصالح التعمير البلدي:**

يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير من معالجة الطلب و زيارة البناية في أجل ثمانية (08) أيام من تلقي طلب التسوية من أجل معاينتها و التحقيق من مدى مطابقة ما جاء في مضمون ورقة التصريح مع حقائق البناية و الأشغال على أرض الواقع، و في حالة تسجيل عدم مطابقة البناية على ضوء المعلومات التي تقدم بها المصروح، يجب تحرير محضر عدم المطابقة يثبت واقعة البناء غير المشروع، فإذا ما تصادفت عملية الزيارة مع المصروح ببناية غير متممة يستمر في الأشغال تعين على الأعوان المؤهلين غلق الورشة و انتباغ بإجراءات المتابعة الجزائية طبقا للمادة 89 من القانون 15-08، و يبين المحضر بصفة دقيقة حالة البناية و مكان وجودها مع إضافة كل المعلومات المتعلقة بمطابقة أو مخالفة البناء لقواعد البناء و التعمير في القطعة الأرضية المشيد عليها من أجل مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة، و حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09 على أن يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملفا يتكون من أربعة (04) نسخ عن التصريح مرفق بمحضر المعاينة يتضمن رأي مصالح التعمير التابعة للبلدية و يرسله إلى مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع التصريح لينطلق المستوى الثاني من دراسة طلب التسوية.

**2.5.4 الدراسة على مستوى مديرية تعميم الهندسة و البناء التابعة للولاية:**

تلتزم مديرية التعمير و البناء بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة خلال شهر واحد من الاستلام و جمع الموافقات و الآراء من الإدارات على تحقيق المطابقة من ممثلي المصالح التالية : التعمير، الأملاك الوطنية، الهيئات المؤهلة، الفلاحة، الحماية المدنية، الري، الثقافة السياحية، على مستوى الولاية التي تلتزم بالرد في أجل خمسة عشرة (15) يوما.

بعد ذلك تعد مديرية التعمير و البناء هي الأخرى ملفا يشتمل على رأيها في التسوية و رأي المصالح التي تم استشارتها مع إرفاق مستخلص عن الدراسة و الأعمال التقنية المطبقة يضاف إليها الملف الذي استلمته من رئيس المجلس الشعبي البلدي ليتم إيداعه - الملف - لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الجهاز المكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنايات التي تتخذ القرار في الملف مع وجوب أن يأخذ الملف رقما ترتيبيا في سجل خاص لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

بعد دراسة الملفات على مستوى لجنة مديرية تعميم الهندسة المعمارية و البناء تقوم بإيداعها على مستوى اللجنة التقنية للدائرة مرفقة بمحضر اللجنة.

## 3.5.4 الدراسة على مستوى لجنة الدائرة:

ترسل ملفات البناء من طرف اللجنة التقنية التابعة للبلدية مرفقة بمحضر المعاينة الميدانية إلى لجنة الدائرة، فتطبقا لأحكام المادتين 32 و 47 من القانون 15/08 نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 المؤرخ في 2009/05/02 على أنه تتشكل لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كيفية سيرهما و تتكون من:

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء.

- مفتش الأملاك الوطنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا.

- رئيس القسم الفرعي للري.

- ممثل مديرية البيئة للولاية.

- ممثل مديرية السياحة للولاية.

- ممثل مديرية الثقافة للولاية.

- ممثل الحماية المدنية.

- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية.

- ممثل مؤسسة سونلغاز.

يمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها، كما نصت المادة 03 من المرسوم على أنه تحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي و في حالة انقطاع أحد الأعضاء، يتم استبداله حسب الأشكال نفسها.

وحسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 155-09 أن للجنة الدائرة في إطار سيرها، أمانة تقنية تكلف باستلام ملفات طلب تحقيق مطابق البناءات و تسجيلها تبعا لتاريخ وصولها و تحضير اجتماعات لجنة الدائرة من خلال إرسال الإستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة، و تحرير محاضر

الاجتماعات و مدونات أخرى، لتبليغ القرارات و التحفظات الواجب رفعها، عند الاقتضاء، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بالإضافة إلى إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.

حسب المادة 05 من المرسوم 155-09 تجتمع لجنة الدائرة بعد استدعاء أعضائها بمقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية و في كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورة استثنائية، حيث يتم تبليغ رئيس لجنة الدائرة الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال و بكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل ثمانية (08) أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع، و لا تصح مداوات لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل، و إذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية (08) أيام الموالية.

وحسب المادة 08 من المرسوم تتخذ قرارات لجنة الدائرة وفقا للآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم بالأغلبية لمختلف مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، و عند قبول اللجنة الملف و في حالة عدم وجود تحفظات، توافق اللجنة على تحقيق مطابقة البناية موضوع الطلب طبقا لأحكام القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008 ، و يجب على لجنة الدائرة أن تبت في كل طلب يقدم لها في ظرف ثلاثة (03) أشهر من تاريخ استلام الملف.

عند الانتهاء من دراسة الملف تصدر اللجنة قرارها إما بالموافقة في حالة عدم تسجيل تحفظات أو الموافقة الموقوفة على تحقيق شرط محدد أو تأجيل اتخاذ القرار لحين استكمال وثائق أو إجراء تحقيق حول البناية أو بالرفض.

#### 6.4. الطعون حسب قانون التسوية 15/08:

لجنة الطعن و هي هيئة إدارية تنشأ على مستوى كل ولاية، تتولى مهمة الفصل في الطعون المقدمة بشأن قرارات لجنة الدائرة في إطار تحقيق مطابقة البنايات غير الشرعية، وتنشأ بموجب نص المادة 47 من القانون رقم 15/08 لجنة الطعن. وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط تشكيل لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفية سيرهما، وحدد من خلال نص المادة 13 تشكيل لجنة الطعن كالاتي:

\* الوالي رئيسا\* رئيس المجلس الشعبي الولائي\*عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي،  
\*منتخبين من طرف زملائهما\* مدير التعمير والبناء\*مدير الأملاك الوطنية\*مدير المحافظة  
العقارية\*مدير المصالح الفلاحية\*مدير الأشغال العمومية\*مدير الموارد المائية\*مدير الطاقة  
والمناجم\*مدير البيئة\*مدير السياحة\*مدير الثقافة\*رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية، كلما دعت الحاجة إلى ذلك بناء على استدعاء من رئيسها، ولا تصح مداوات اللجنة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل بموجب نص المادة 15، وتتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الملف المقدم المصروح بموجب نص المادة 16 من المرسوم نفسه، ويحدد أجل الطعن المفتوح لهذا الشأن لمدة ثلاثين 30 يوما من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة بموجب نص المادة 13 كما يمكن للجنة الطعن المبادرة بكل تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ قرارها النهائي الذي يؤكد أن يعدل قرار لجنة الدائرة تطبيقا لنص المادة 19 من المرسوم نفسه.

#### 7.4. استئناف إتمام أشغال الإنجاز:

حسب نص المواد من (56) إلى (61) من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها كإتتمام استئناف إتمام أشغال الانجاز كالاتي:

- يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لاستئناف الأشغال لإتمام إنجاز البناءة في أجل مدته ثمانية (8) أيام.

- إقامة سياج لحماية الورشة و وضع لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز.

- يجب على المالك أن ينطلق في أشغال إتمام الانجاز في اجل ثلاثة (3) أشهر، من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز.

- معاينة أشغال إتمام الانجاز من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عن طريق الأعوان.

- المحافظة الدائمة على الورشة و ذلك بتصريف الفضلات و الحصى و الردوم و نقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البناءة.

- طلب تسليم شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر من تاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناءة.

- يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق و شبكات الانتفاع العمومية.

## 8.4. المخالفات حسب قانون مطابقة المباني 15/08:

حسب نصوص المواد من 74 إلى 92 من القانون 15-08 تبين أن هناك مخالفات تتعلق بتحقيق المطابقة، و مخالفات متعلقة بإتمام الانجاز، و مخالفات متعلقة برخصة التجزئة ورخصة البناء أيضا، و هي تتمثل في:

- 1- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.
- 2- تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.
- 3- بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.
- 4- عدم إنجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء.
- 5- تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء.
- 6- عدم إتمام أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز.
- 7- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد.
- 8- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها.
- 9- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة.
- 10- الإدلاء بتصريح كاذب متعلق بإتمام إنجاز الأشغال.
- 11- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها.
- 12- عدم الإيقاف الفوري للأشغال.
- 13- عدم إيداع طلب إتمام الانجاز أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد.
- 14- الربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.
- 15- فتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز.

16- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.

17- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.

18- عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل القانوني.

#### 9.4. المخالفات العمرانية و عقوبتها حسب القانون 15/08:

لقد وضع المشرع عدة عقوبات في حالة عدم احترام أجال البناء و قواعد التعمير في مجال المخالفات العمرانية المرتكبة، و التي جاء بها القانون رقم 15/08، نوضح من خلال الجدول التالي طبيعة المخالفات العمرانية حسب العقوبات المفروضة على صاحب البناء المخالف:

#### الجدول رقم (1):العقوبات الخاصة بالمخالفات العمرانية حسب القانون 15-08

العقوبة	نوع المخالفة	
الحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين بغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000 دج ) إلى مليون دينار (1.000.000 دج )	إنشاء تجزئة سكنية أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة	المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة
يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)	تشديد بناية داخل تجزئة سكنية لم يتحصل لها على رخصة تجزئة	
يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج ) إلى مليون دينار (1.000.000 دج )	بيع قطع أرضية من تجزئة سكنية أو مجموعة سكنية إذا كانت غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع	
يعاقب بغرامة مالية من خمسين ألف دينار (50.000 دج ) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج )	عدم انجاز بناية في الأجال المحددة في رخصة البناء	المخالفات المتعلقة برخصة البناء
يعاقب بغرامة مالية من خمسين ألف دينار (50.000 دج ) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج )	تشديد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء	
تسديد غرامة مالية من عشرين ألف دينار (20.000 دج ) إلى خمسين ألف دينار ( 50.000 دج )	عدم إتمام أشغال الانجاز في الأجال المحددة في رخصة إتمام الانجاز	المخالفات المتعلقة برخصة إتمام الانجاز

يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار ( 10.000 دج ) إلى ثلاثين ألف دينار ( 30.000 دج )	كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز	المخالفات المتعلقة برخصة المطابقة
غرامة مالية من خمسة آلاف دينار ( 5.000 دج ) إلى عشرين ألف دينار ( 20.000 دج )	عدم تحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد	
غرامة مالية من عشرين ألف دينار ( 20.000 دج ) إلى خمسين ألف دينار ( 50.000 دج )	استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة	
غرامة مالية من مائة ألف دينار ( 100.000 دج ) إلى ثلاثمائة ألف دينار ( 300.000 دج )	عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة	
غرامة مالية من خمسة آلاف دينار ( 5.000 دج ) إلى مائة ألف دينار ( 100.000 دج )	كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها	
غرامة مالية من عشرة آلاف دينار ( 10.000 دج ) إلى خمسين ألف دينار ( 50.000 دج )	عدم تقديم بطلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل المحددة	
غرامة مالية من خمسين ألف دينار ( 50.000 دج ) إلى مائة ألف دينار ( 100.000 دج )	الربط المؤقت أو النهائي للبناء غير قانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق ، على التوالي ، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة	
غرامة مالية من خمسة آلاف دينار ( 5.000 دج ) إلى عشرين ألف دينار ( 20.000 دج )	كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي	

المصدر: القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها،  
الجريدة الرسمية العدد 44



## خلاصة الفصل:

نستخلص من هذا الفصل أن القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، المتعلق بتحديد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها جاء لوضع حد لفوضى العمران وكخطوة نحو تسوية وضعية البناءات غير المكتملة و غير المعنتية بواجهاتها، التي شوهدت للنسيج الحضري ، لإيجاد حلول تدريجية لتجميل و إعادة الاعتبار لواجهة المدن الجزائرية، حيث يهدف إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات، وكذا تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الانجاز قبل صدور القانون و ذلك من خلال تسطير جملة من الأهداف و إتباع مجموعة من الإجراءات و المراحل لحد العديد من المخالفات العمرانية و هذا لعدم احترام الآجال المحددة في البناء و قواعد التعمير وعدم احترام القوانين و النصوص التشريعية.

هذه القوانين و الإجراءات هي بمثابة القاعدة الأساسية في إنشاء البناءات و تسوية المخالفة منها، و تسوية كل الحالات المسجلة في ميدان التعمير و البناء، و لابد من إتباع كل الخطوات لإنتاج مجال حضري متوازن وأيضا لتحسين المظهر الجمالي للنسيج العمراني للمدن الجزائرية.

# الفصل الثاني

**تمهيد:**

سوف نتطرق إلى الدراسة التحليلية التي هي عبارة عن عملية يقوم بها الباحث و التي بدورها تعتبر المرحلة الهامة في أي دراسة عمرانية، يتم من خلالها محاولة إعطاء نظرة عامة للمدينة. وفي هذا الفصل سنتطرق إلى الدراسة التحليلية لمدينة عين الإبل من عدة جوانب مختلفة نتناول فيه دراسة تحليلية للإطار المبني و الغير المبني، التي تعتمد على المخططات و الصور الفوتوغرافية و الجداول، لنصل إلى أهم طبيعة المخالفات العمرانية المنتشرة و التجاوزات المسجلة و أنواعها.

**أولاً: تقديم عام لمدينة عين الإبل****1. نبذة تاريخية:**

تختلف الروايات في حقيقة تسمية عين الإبل و تاريخها لكن أرجح الروايات و التي تناقلها الأجداد و رويت شفويا من جيل إلى جيل، هي الرواية التي تقول بأن التسمية هي ترجع لعين الماء الموجودة حينذاك في تراب البلدية كانت مورد ماء لجميع القوافل المارة من هناك و سميت بهذا الاسم أي عين الإبل نسبة إلى الإبل.

وقد وصلها المعمرون بعد ذلك بوقت كبير و أقاموا بها معسكرا عبارة عن تكتة لازالت قائمة إلى حد الآن كمعلم عام 1850 م و سمي هذا الحصن باسم مؤسسه الحاكم ملرغريت و في سنة 1885م فكر هذا الحاكم في استغلال هذه الأرض بصفة دائمة لما رأى من خصوبة أراضيها و كثرة مائها و صفة جوها فوزع الأراضي على الفلاحين وبالفعل تم استصلاح أراضي شاسعة كما أن المستعمر شجع المواطنين على الاستقرار و العيش كما أن المواطنين بدؤوا يقطنون هذه المنطقة بشكل ملحوظ منذ ذلك التاريخ لوجود الماء والكلاء والأرض الصالحة وهو ما كانوا يحتاجونه في ذلك الوقت فإن الأراضي وزعت على الفلاحين لأجل الفلاحة والبناء عليها محققة بعقود ومسجلة بصفة قانونية و تاريخ هذه العقود يعود إلى 1885-1887 و لما توسع العمران عين لها قائد وفي عام 1898 م أصبحت عين الإبل مستقلة تتمتع بهويتها الخاصة حيث أنشئت بها محطة برية لتقل البضائع و المسافرين.

وقد تم إنشاؤها كبلدية و كمقر إداري في 19 جويلية 1958 م ، وكانت تضم بالإضافة إلى السكان الأصليين الشراقة و أولاد الرقاد الغرابة و قرية زكار .

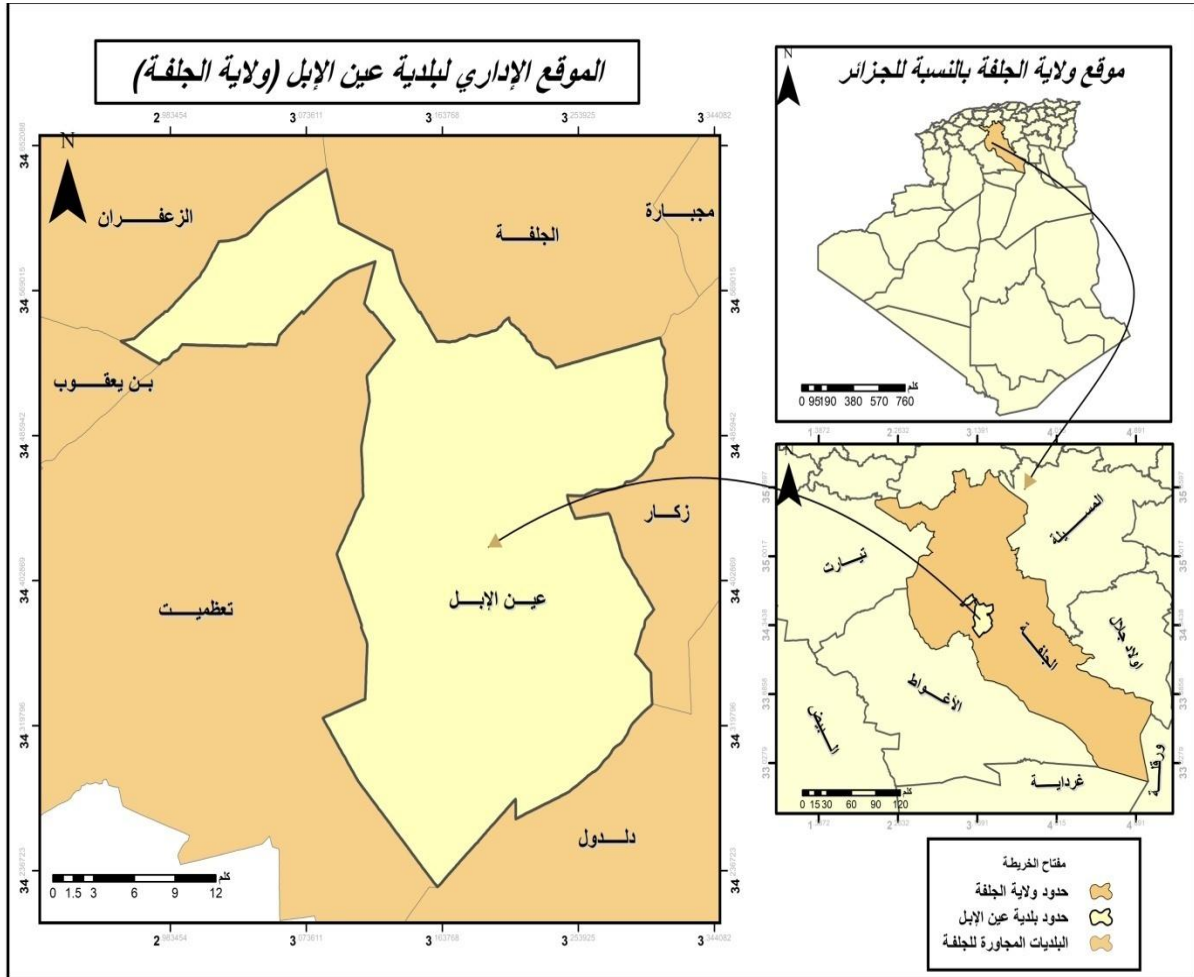
وفي سنة 1963 م أضيف إلى ترابها تراب آخر وبقيت على هذا الحال حتى التقسيم الإداري الجديد فانبثقت عنها بلديات أخرى ( زكار، تعظمية، مجبارة). و أما ظهورها في مصاف الدائرة كان في سنة 1985 م.

## 2. الوضع الإداري للبلدية:

حسب التقسيم الإداري الحالي تعتبر بلدية عين الإبل إحدى دوائر ولاية الجلفة ، ويدخل في تركيب دائرة عين الإبل 04 بلديات هي :

- بلدية عين الإبل – بلدية زكار – بلدية مجبارة – بلدية تعظمية.

### الخريطة رقم (1) : الموقع الإداري لمدينة عين الإبل (ولاية الجلفة)



المصدر: إنجاز الطالبة 2023

### 3. الموقع الفلكي:

تقع بلدية عين الإبل بين خطي طول  $03^{\circ} 22' 13''$  شرقاً ، و خطي عرض  $34^{\circ} 21' 22''$  شمالاً.

### 4. الموقع الجغرافي:

تحتل بلدية عين الإبل موقع وسطي في تراب الولاية على ارتفاع حوالي 1140 م و هي تتربع على مساحة 562.37 كم<sup>2</sup> يحدها من:

- الشمال: بلدية الجلفة.

- الجنوب: بلدية لدول.

- الشرق: بلدية زكار.

- الغرب: كل من بلديتي تعظييت و بن يعقوب.

المساحة الكلية لدائرة عين الإبل هي: 2350 كم<sup>2</sup> أي نسبة 7.23 % من المساحة الكلية لتراب الولاية.

المساحة الكلية لبلدية عين الإبل هي: 562.37 كم<sup>2</sup> أي بنسبة 21.73 % من إجمالي مساحة الدائرة.

كما ينتمي إلى البلدية تجمعان رئيسيان ثانويان هما : عامرة – دزيرة.

### 5. الدراسة الطبيعية:

إن أي دراسة لمجال مدينة ما تفرض علينا التطرق إلى عدة نقاط مهمة، و ذلك لضبط و تحديد مؤهلات التي تعرف بها وفهم حقيقة واقعها. ومن أجل إدراكها والوقوف عليها سنتطرق إلى دراسة الخصائص الطبيعية التي تسود مجال مدينة عين الإبل ، وذلك بمعالجة موضع المدينة وتضاريسها إلى جانب التطرق إلى أهم العناصر المناخية ، بالإضافة إلى الشبكة الهيدروغرافية للمدينة ، لنصل في نهاية الأمر إلى إبراز أهم المميزات و الخصائص التي تتميز بها المدينة ومعرفة أهم العوامل الطبيعية التي تؤثر و تتحكم في نمو مجالها واتجاهات توسعها مستقبلاً.

### 1.5. المناخ:

تعتبر دراسة المناخ ذات أهمية كبيرة في أي عملية تخطيط وتطوير للمجال، فوفقاً لدراسة الوسط الفيزيائي ووصف الوحدات الطبوغرافية، من المهم فهم الإمكانيات الطبيعية للمنطقة. المعطيات المناخية لبلدية عين الإبل متجانسة مع المناخ الشبه جاف الذي يتميز بفصول الصيف الحارة وفصول الشتاء الباردة.

### 1.1.5 الحرارة:

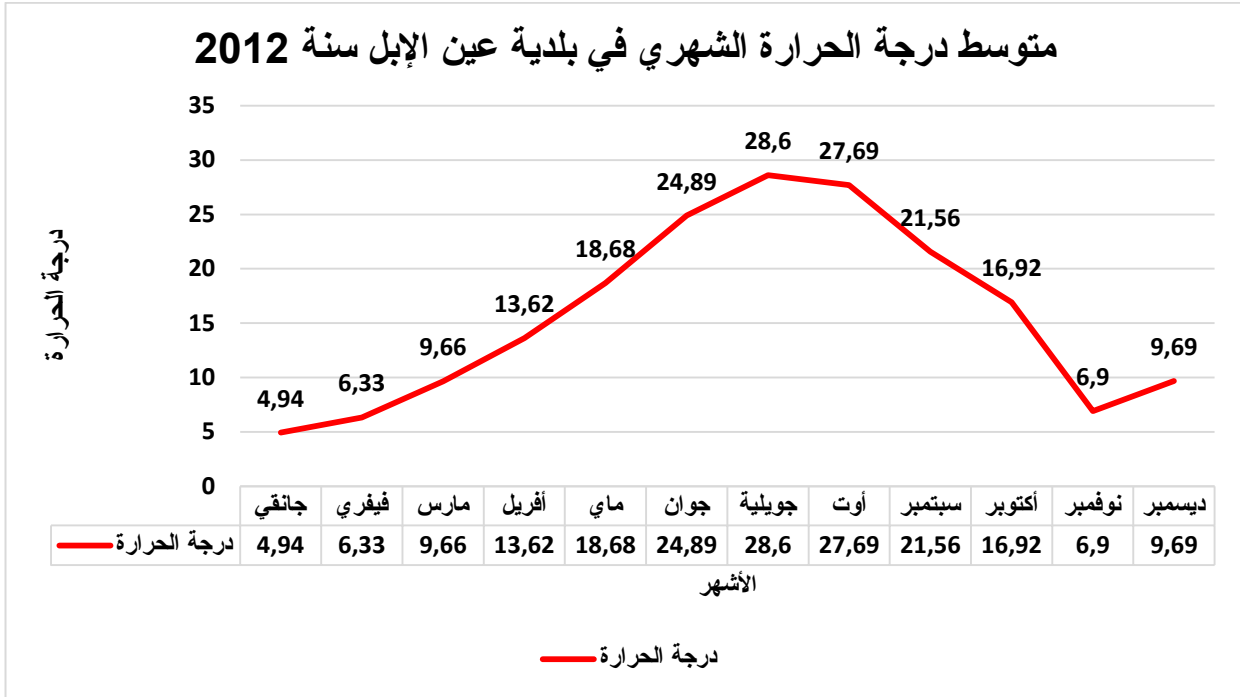
تعتبر الحرارة عاملاً فهي تملك تأثيراً على المنطقة الحضرية وأيضاً في اختيار النوع المناسب لمادة البناء ونمطه. يتراوح متوسط درجة الحرارة في مدينة عين الإبل بين 4,94 درجة مئوية في الشتاء و 28,6 درجة مئوية في الصيف، و يبين الجدول أدناه الاختلافات في درجات الحرارة الشهرية في سنة 2012.

الجدول رقم (2): متوسط الحرارة الشهري في بلدية عين الإبل سنة 2012

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جون	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
الحرارة °	4,94	6,33	9,96	13,62	18,68	24,89	28,60	27,69	21,56	16,92	6,90	9,69

المصدر: محطة الطقس، الجلفة 2013

الشكل البياني رقم (1): متوسط درجة الحرارة الشهري في بلدية عين الإبل سنة 2012



المصدر: معالجة الطالبة

### 2.1.5 التساقط:

كميات التساقط غير منتظمة ومتذبذبة، يبلغ متوسط هطول الأمطار السنوي 314,33 ملم/السنة تتركز الأمطار بشكل رئيسي في الشتاء وتمثل تراجعاً في الصيف (جويلية).

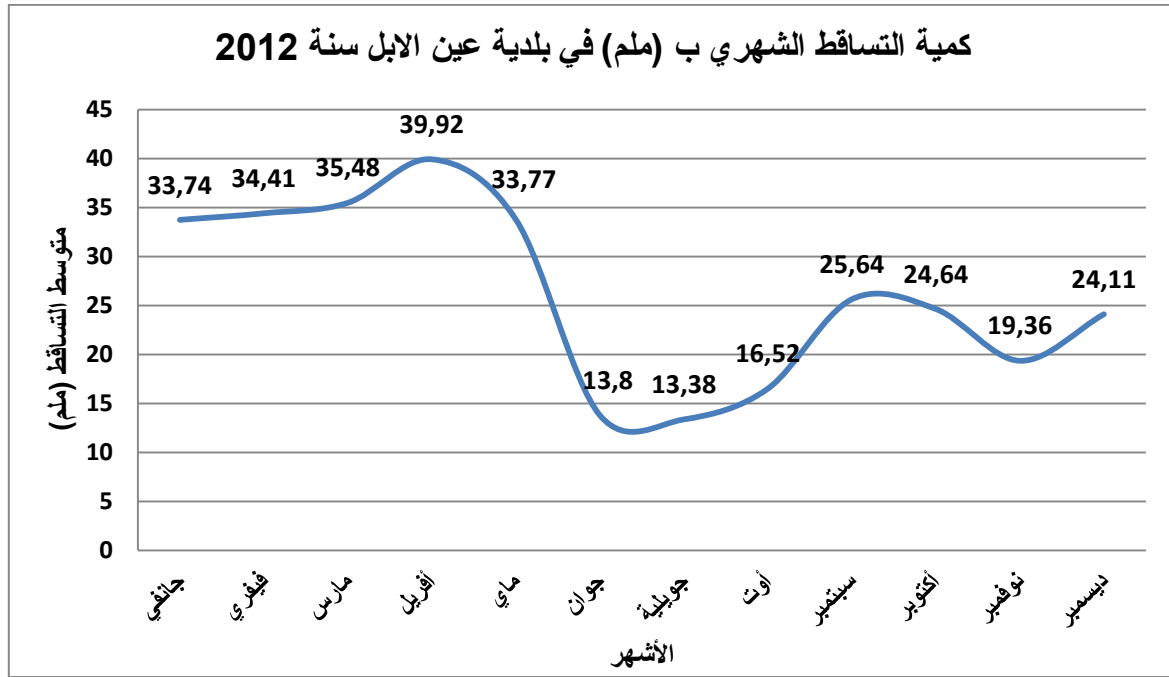
الأشهر الممطرة هي فيفري، مارس، أفريل، أكتوبر وعدد الأيام الممطرة من 70 إلى 120 يوم في السنة.

الجدول رقم (3): كمية التساقط الشهري في بلدية عين الإبل سنة 2012

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
متوسط التساقط (مم)	33,74	34,41	35,48	39,92	33,77	13,80	13,38	16,52	25,64	24,64	19,36	24,11

المصدر: محطة الطقس، الجلفة 2013

الشكل البياني رقم (2): كمية التساقط الشهري في بلدية عين الإبل سنة 2012



المصدر: معالجة الطالبة



**2.5. التضاريس:**

تحيط بالبلدية سلسلة الأطلس الصحراوي من الناحية الشمالية الهضاب العليا إذ تتراوح الارتفاعات بها ما بين 100/800م فوق مستوى سطح البحر ومن الجنوب الصحراء الكبرى الجزائرية وهي أقل ارتفاعا من سابقتها.

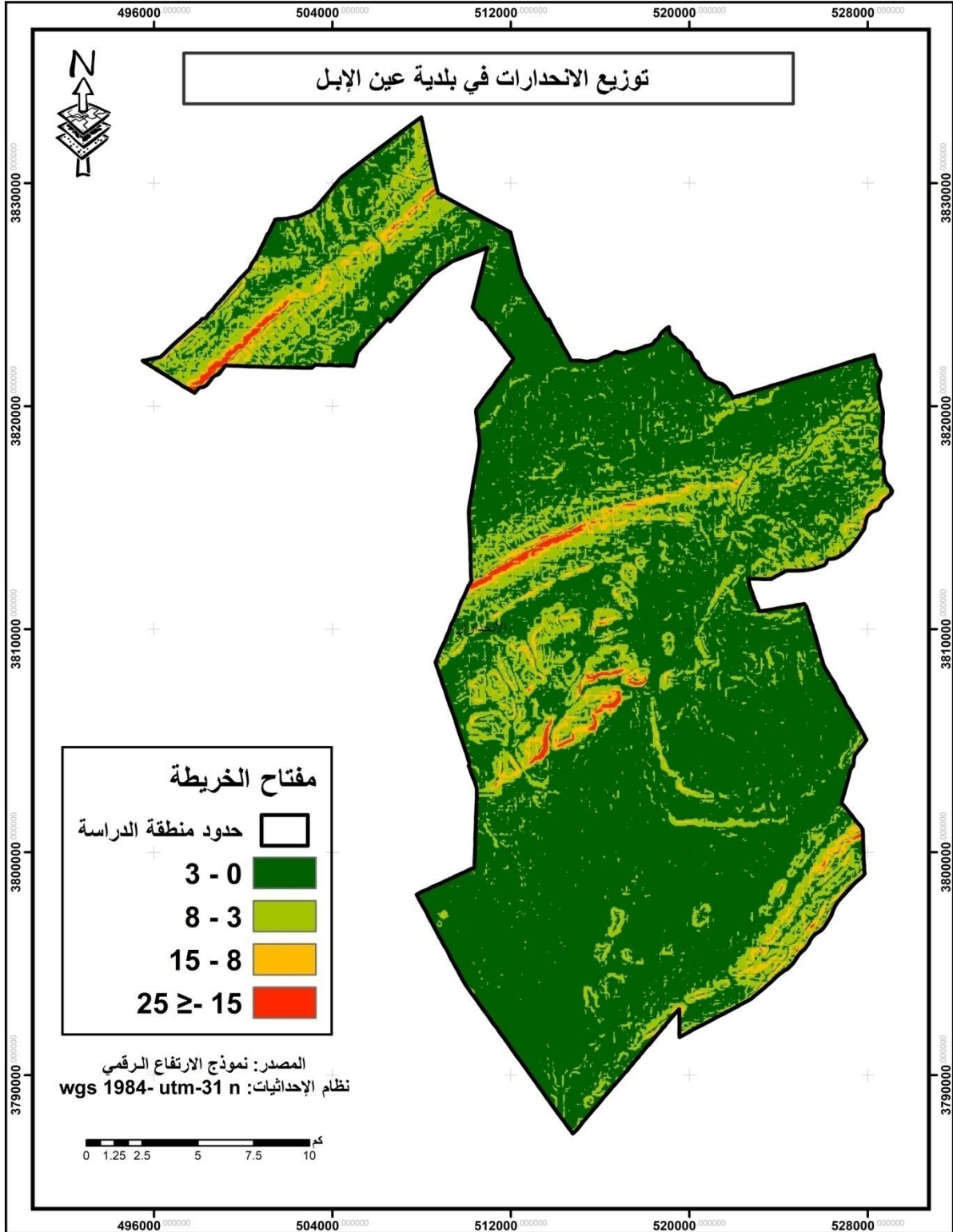
**1.2.5 الانحدارات:**

إن دراسة الانحدارات ضرورية لتحديد الأراضي الصالحة للتعمير، ولمعرفة مدى ملائمتها لتوطين مختلف المشاريع المستقبلية الخاصة بالسكن، المرافق والشبكات المختلفة.

البلدية لديها تضاريس مسطحة، والتي لا تشكل عائقا على التعرية. حيث نلاحظ من خريطة الانحدارات أنه يغلب عليها الانحدار الضعيف إلى المتوسط من 3 إلى 8%. يمكننا تقسيم الفئات كالتالي:

- الفئة الأولى (0-3%) :تمثل نسبة حوالي 74% من المساحة الكلية، تعتبر هذه الفئة صالحة نسبيا للتعمير بتكاليف معقولة.
- الفئة الثانية (3- 8%) :تمثل نسبة حوالي 22% من المساحة الكلية.
- الفئة الثالثة (15- 8%) :تمثل نسبة حوالي 3% من المساحة الكلية.
- الفئة الرابعة ( 15- ≥25%) :تمثل نسبة حوالي 01% من المساحة الكلية، تعتبر هذه الفئة غير صالحة للتعمير.

الخريطة رقم (2): توزيع الانحدارات لبلدية عين الإبل (ولاية الجلفة)



المصدر: إنجاز الطالبة 2023

## 6. تحليل الإطار المبني:

سنتناول الدراسة السكانية والسكنية و كذلك التجهيزات و المرافق ، و ذلك للأهمية الكبيرة للإطار المبني في تكوين المدينة و دور السكنات و المرافق في التوسع العمراني و بالتالي تأثيرها على العقار. ويشتمل على عناصر هامة هي:

### 1.6. الدراسة السكانية والسكنية:

#### 1.1.6 الدراسة السكانية:

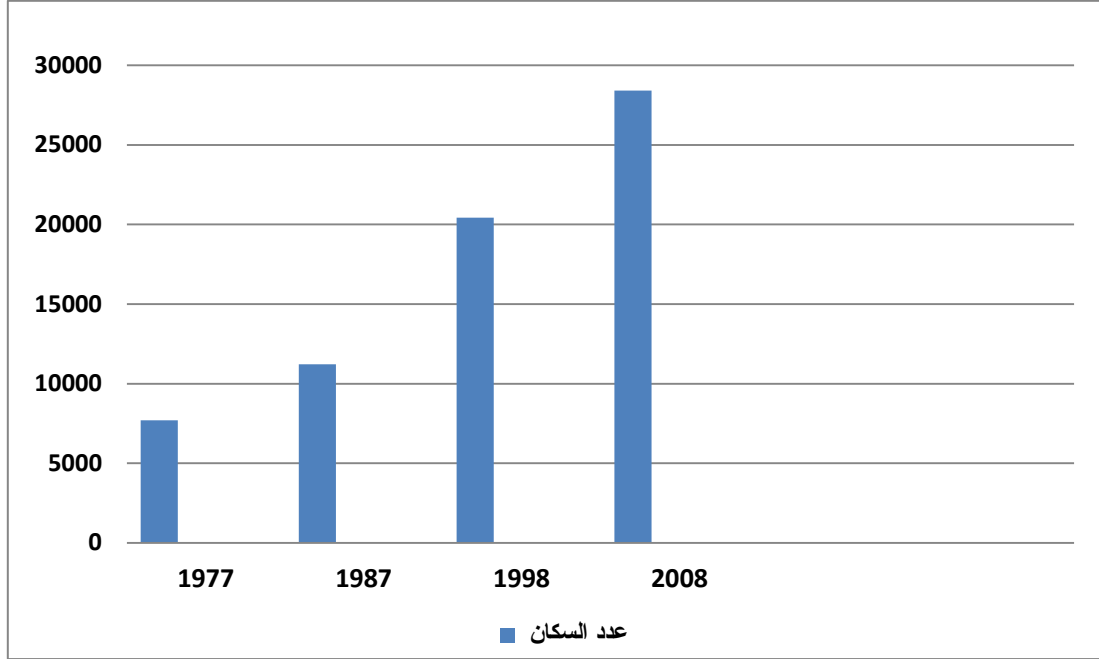
تعتبر الدراسة السكانية للمدينة مهمة للغاية ،حيث أنها تعد أحد الأسس التي تقوم عليها عمليات التخطيط المستقبلية.

الجدول رقم (4): تطور عدد السكان في عين الإبل ما بين (1977 - 2008)

السنوات	عدد السكان (نسمة)	النمو	معدل النمو (%)	معدل النمو الوطني (%)	معدل النمو في الولاية (%)
1977	7708	-	-	3.21	2.90
1987	11225	3517	3.8	3.08	4.00
1998	20436	9211	5.6	2.15	4.40
2008	28406	7970	3.34	1.7	3.20
	16875	4768	3.42		

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء ONS

الشكل البياني رقم (3): تطور عدد السكان في مدينة عين الإبل ما بين ( 1977- 2008 )



المصدر: إنجاز الطالبة 2023

تمثل بيانات الجدول رقم (04) الموضحة في الشكل البياني رقم (03) تطور سكان مدينة عين الإبل خلال الفترة (1977-2008) مما يسمح لنا بذكر المراحل التالية:

✓ الفترة ما بين (1977-1987) تميزت هذه الفترة بالنمو السكاني السريع، ارتفع عدد السكان من 7708 نسمة عام 1977 إلى 11225 نسمة عام 1987 بمعدل نمو قدره 3.8 % وهو أعلى من معدل النمو الوطني البالغ 3.08 % و يعود ارتفاع معدل النمو في هذه الفترة إلى نزوح السكان من الريف إلى المدينة.

✓ الفترة ما بين (1987-1998) تميزت هذه الفترة بارتفاع معدل النمو السكاني ، حيث ارتفع عدد السكان من 11225 نسمة إلى 20436 نسمة عامي 1987 و 1998 على الترتيب بمعدل نمو قدره 5.6 % و هو أعلى من معدل النمو الوطني (2.15 % ) و هذا راجع إلى نزوح السكان من الريف إلى المدينة بسبب انعدام الأمن و الحماية.

✓ الفترة ما بين (1998-2008) تتميز هذه الفترة بتطور كبير للسكان، حيث ارتفع عدد السكان من 20436 إلى 28406 نسمة عامي 1998 و 2008 على الترتيب بمعدل قدره 3.34 % وهو مرتفع مقارنة بالمستوى الوطني الذي بلغ 1.70 %.

❖ تقديرات السكان في مدينة عين الإبل:

تقدير السكان هو عملية مهمة في مجال التخطيط و يعتمد بشكل أساسي على الفرضيات باستخدام الصيغة التالية:

$$P_n = P_0 (1 + T)^n$$

- لتطور سكان عين الإبل نتوقع ثلاث فرضيات هي:
  - **الفرضية الأولى:** نفترض استقرار معدل النمو السكاني باستخدام المعدل حيث سجلت في مدينة عين الإبل خلال الفترة 1998- 2008 وهو 3.34 %.
  - **الفرضية الثانية:** نشير إلى معدل نمو ولاية الجلفة خلال نفس الفترة وهي حوالي 3.20 %.
  - **الفرضية الثالثة:** الحفاظ على معدل النمو الوطني المسجل بين 1998-2008 وهو حوالي 1.70 %.

الجدول رقم (5): تقدير السكان حسب الفرضيات الثلاث

الفرضيات	2022	2027	2037	2052
الفرضية (1): % 3.34	16749	19739	26729	44878
الفرضية (2): % 3.20	16749	19606	26227	43091
الفرضية (3): % 1.70	16749	18222	21365	27773

المصدر: معالجة الطالبة

وفقا للفرضيات المذكورة أعلاه، اخترنا الفرضية الثالثة و التي تأخذ معدل نمو مدينة عين الإبل بين 2008-2022 والتي تصل إلى 1.70 % بسبب صعوبة الوضع الاجتماعي و الاقتصادي الذي ساهم في تأخير سن الزواج لكل من الرجل و المرأة.

% و الجدول التالي يوضح ذلك:

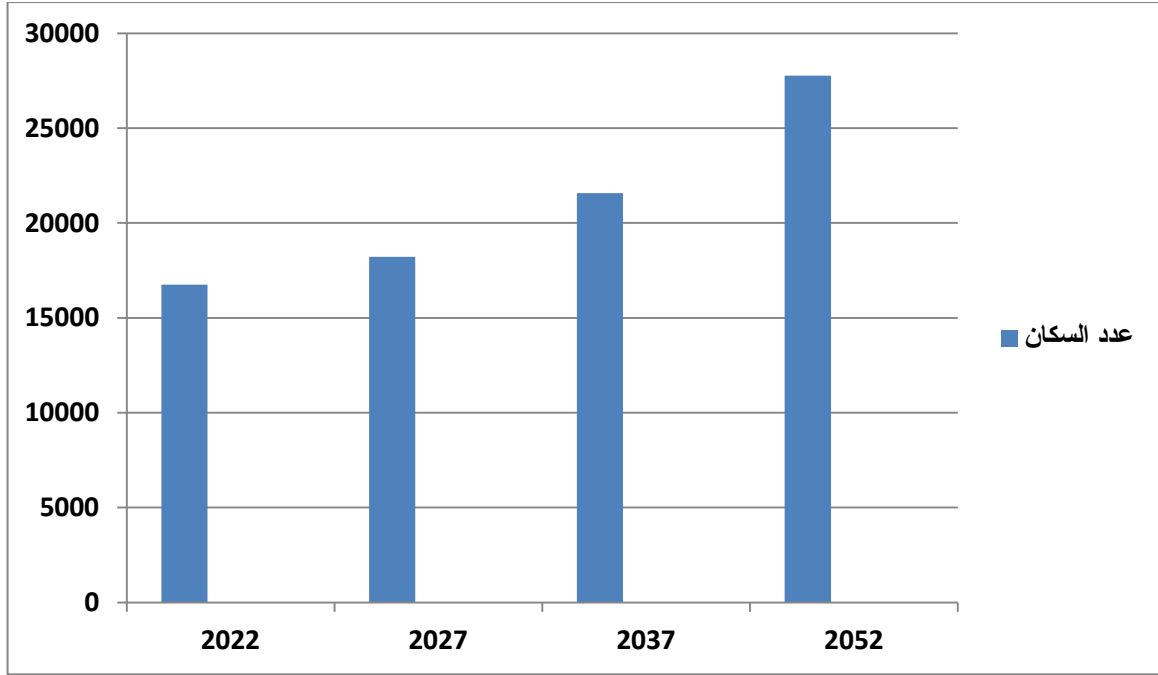
الجدول رقم (6): تقديرات السكان من سنة 2022 إلى 2052 لمدينة عين الإبل

السنوات	2052	2037	2027
عدد السكان	27773	21568	18222

+ معالجة الطالب ONS المصدر: الديوان الوطني للإحصاء

بيانات الجدول رقم (06) موضحة في الشكل البياني رقم (04) الذي يمثل تقديرات تطور عدد السكان في مدينة عين الإبل خلال الفترة (2022 - 2052):

الشكل البياني رقم (4): تطور عدد السكان سنة (2022 - 2052) لمدينة عين الإبل



المصدر: من إنجاز الطالب 2023

### 2.1.6 الدراسة السكنية:

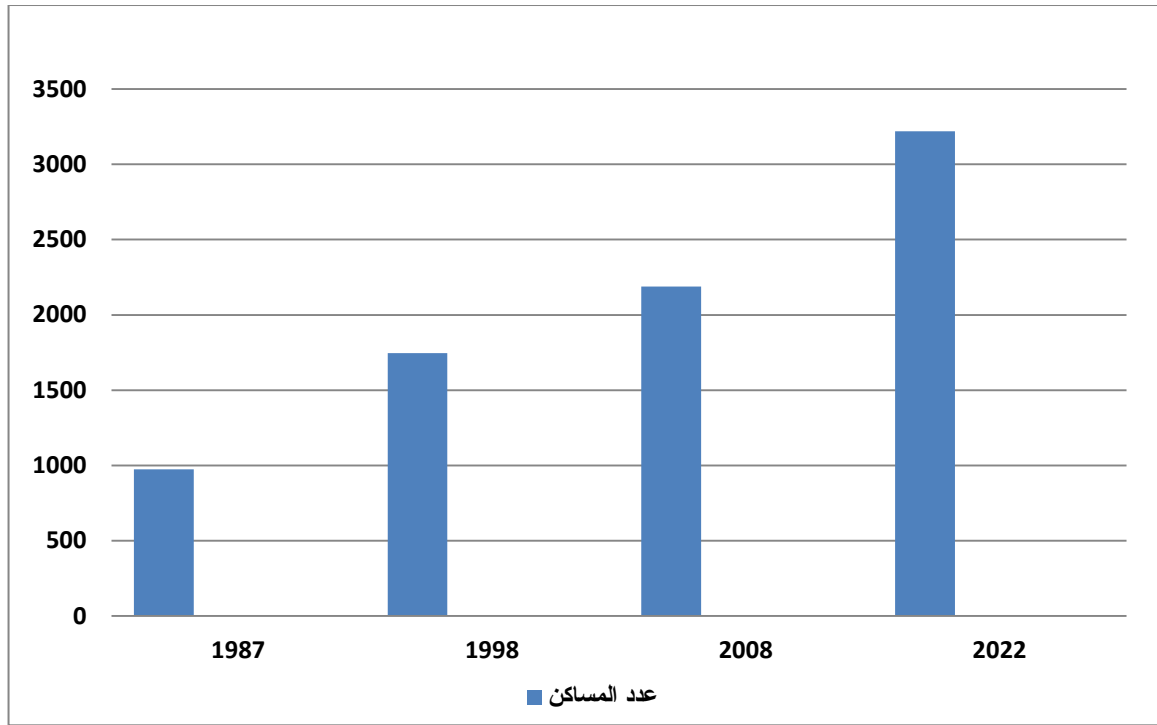
يمثل السكن الصفة الغالبة على المجال وعلى النسيج العمراني، منها ما هو قديم ومنها ما هو حديث النشأة يغلب عليها النمط الفردي ويشمل أيضا السكن الجماعي ونصف الجماعي أما من الناحية التنظيمية فهي منظمة نسبيا بحيث تتخللها طرق ويوجد أيضا السكنات المتموضعة بطريقة غير منتظمة بسبب عدم وجود شبكة من الطرق المهيكلية، وعدم احترام معايير البناء وقواعد التعمير.

الجدول رقم(7): تطور الحظيرة السكنية لمدينة عين الإبل ما بين 1987 و 2022

السنوات	1987	1998	2008	2022
عدد المساكن	974	1746	2189	3220

+ المصلحة التقنية للبلدية ONS الديوان الوطني للإحصاء المصدر:

الشكل البياني رقم(5): تطور الحظيرة السكنية لمدينة عين الإبل ما بين 1987 و 2022



المصدر: من إنجاز الطالبة 2023

من خلال الجدول رقم (07) والشكل البياني رقم (05) نلاحظ أنه في سنة 1987 كان عدد المساكن 974 فقط، وارتفع إلى 1746 في سنة 1998، ثم ارتفع ليصل إلى 2189 سكن في سنة 2008، ومن سنة 2008 إلى سنة 2022 ارتفعت الحظيرة السكنية لتصل إلى 3220 سكن وهذا راجع لزيادة الحاجة للسكن، و أن أغلب السكنات الفردية التي أنجزت في السنوات الأخيرة بنيت مخالفة لقواعد البناء و التعمير و بدون رخصة بناء فمنهم من لا يملك حتى عقد ملكية.

✓ أنماط السكن:

تتكون مدينة عين الإبل من ثلاثة أنماط من السكن هي السكن الفردي والسكن الجماعي ونصف الجماعي. السكن الفردي يعتبر النمط الغالب على حظيرة السكن، و النوع الأكثر انتشارا في المدينة، و يشغل مساحة كبيرة مقارنة بمساحة السكن الجماعي و النصف الجماعي، و الذي يمثل 1878 سكن بنسبة 58.32 % من إجمالي المساكن ، و يتركز في التجمع الرئيسي، ويمثل السكن نصف الجماعي 802 سكن بنسبة 24.90 % الموجودة في الأحياء الثلاثة التالية ( حي محمد بوضياف، حي سي العربي وحي الحواس) الذي لا يتجاوز عدد الطوابق فيه 3 طوابق، أما السكن الجماعي فيتم دعمه من قبل الدولة بشكل عام والسلطات المحلية بشكل خاص ويهدف إلى إسكان أكبر عدد من السكان في مساحة صغيرة ويتراوح عدد الطوابق من 3 طوابق إلى 5 طوابق ، ويمثل 540 سكن ويشغل مساحة قليلة بنسبة 16.77 % من إجمالي المساكن.

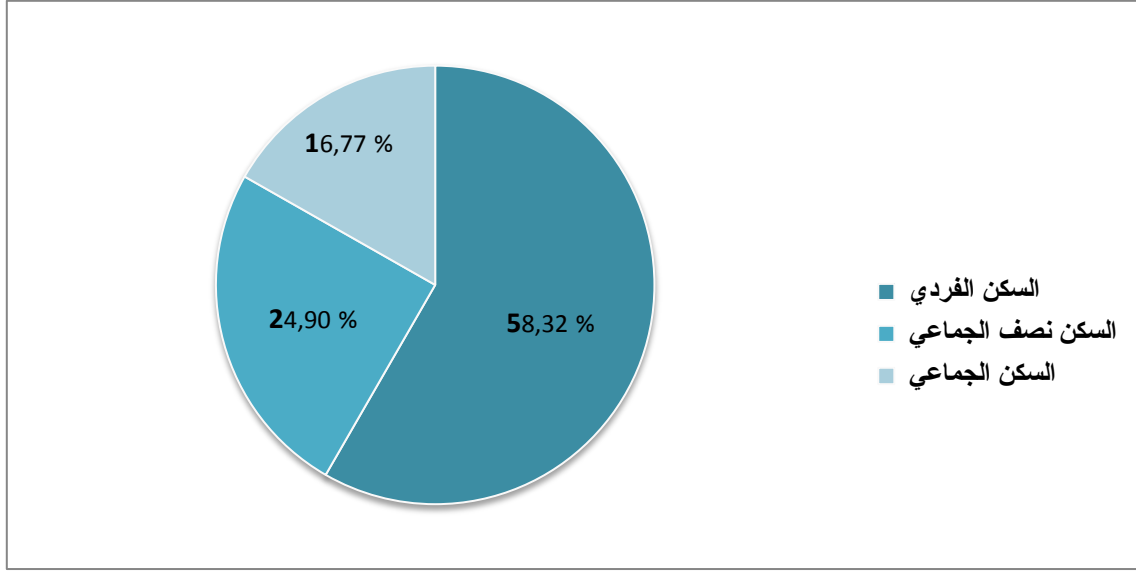
الجدول رقم (8): أنماط السكن في مدينة عين الإبل لسنة 2022

النسبة %	عدد السكنات	أنماط السكن
58.32	1878	السكن الفردي
24.90	802	السكن نصف الجماعي
16.77	540	السكن الجماعي
100	3220	المجموع

المصدر: المصلحة التقنية للبلدية + معالجة الطالبة

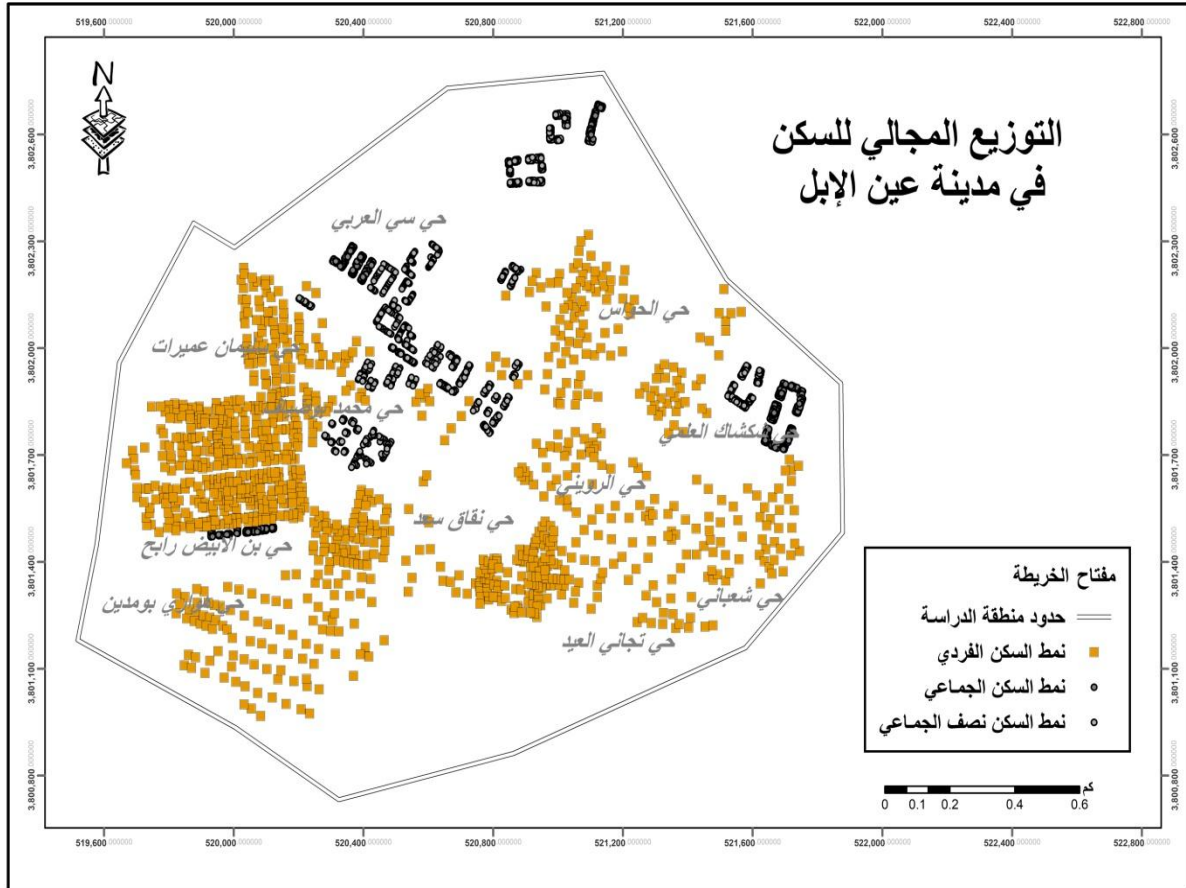


الشكل البياني رقم (6): أنماط السكن في مدينة عين الإبل لسنة 2022



المصدر: إنجاز الطالبة 2023

الخريطة رقم (3): التوزيع المجالي للسكن في مدينة عين الإبل (ولاية الجلفة)



المصدر: إنجاز الطالبة 2023

الصورة رقم (1): سكن فردي



الصورة رقم (3): سكن جماعي



الصورة رقم (2): سكن نصف جماعي

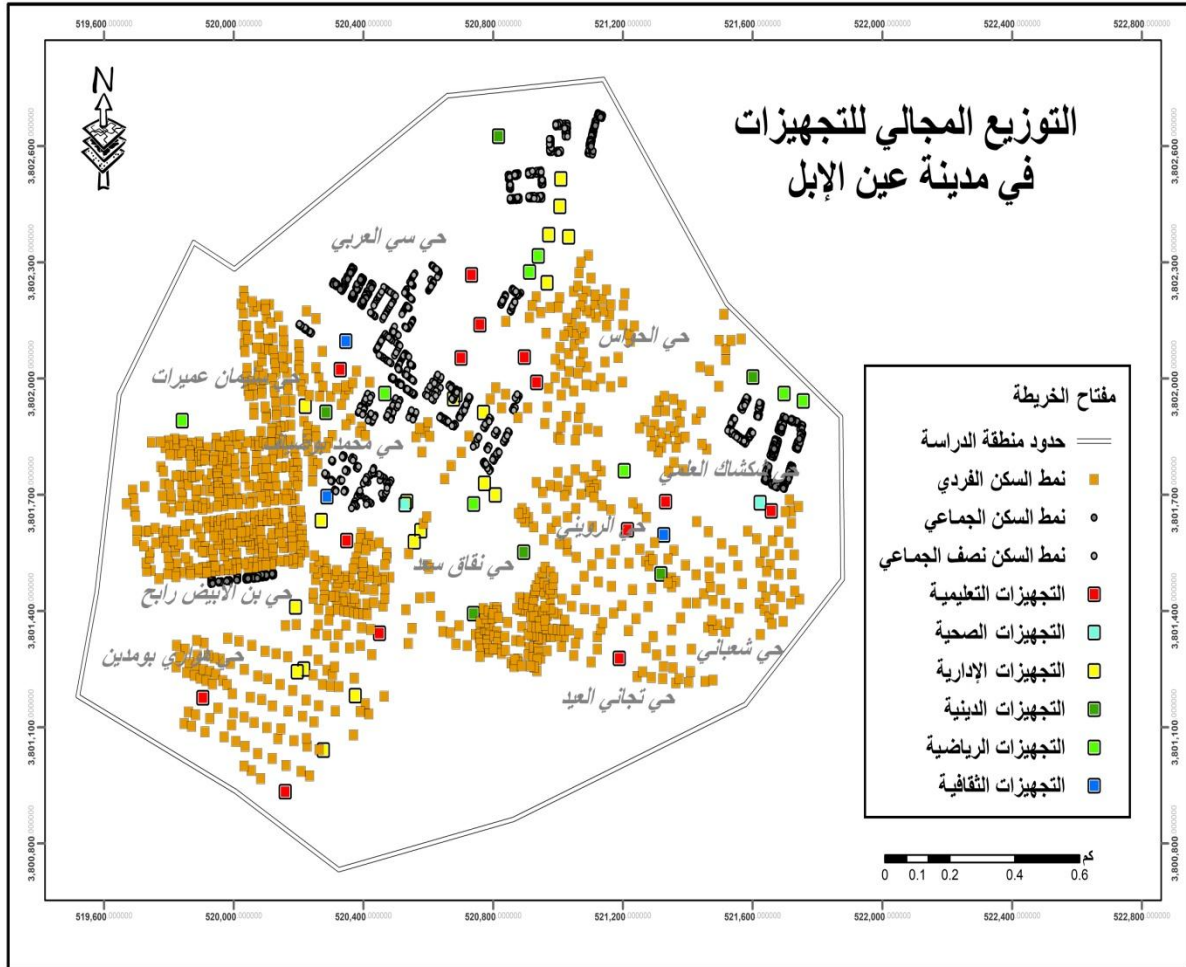


المصدر: من التقاط الطالبة 2023

2.6. التجهيزات والمرافق:

تعتبر التجهيزات من المرافق الضرورية للسكان لما توفره لهم من خدمات و احتياجات، وتعد إحدى المقاييس الأساسية في بناء المدينة، و تحتوي مدينة عين الإبل على التجهيزات التالية والموضحة في الخريطة التالية:

الخريطة رقم (4): التوزيع المجالي للتجهيزات في مدينة عين الإبل (ولاية الجلفة)



المصدر: إنجاز الطالبة 2023

### 1.2.6 التجهيزات التعليمية:

تعد التجهيزات التعليمية من أهم التجهيزات الواجب توفيرها في المدينة، و مدينة عين الإبل تحوي على التجهيزات الموضحة في الجدول التالي:

#### الجدول رقم(9): التجهيزات التعليمية في مدينة عين الإبل سنة 2022

التجهيزات	العدد
الطور الابتدائي	09 إبتدائيات
الطور المتوسط	03 متوسطات
الطور الثانوي	ثانوية واحدة
التكوين المهني و التمهين	مركز تكوين مهني واحد

الصورة رقم (5): متوسطة سبخاوي السبخاوي



الصورة رقم (4): ابتدائية موسى معروف



المصدر: من التقاط الطالبة 2023

الصورة رقم (7): مركز التكوين المهني والتمهين

الصورة رقم (6): ثانوية بن الأبيض قويدر



المصدر: من التقاط الطالبة 2023

### 2.2.6 التجهيزات الصحية:

و تعد من المرافق الضرورية لحياة المواطن، و يوجد في المدينة على عيادة متعددة الخدمات و قاعة علاج.

الصورة رقم (9): قاعة علاج

الصورة رقم (8): عيادة متعددة الخدمات



المصدر: من التقاط الطالبة 2023

### 3.2.6 التجهيزات الإدارية:

المرافق الإدارية هي جميع المباني التي تمثل الدولة، وتقدم خدمات مباشرة للسكان وتضمن الأمن للحياة اليومية في البيئة الحضرية، ويتم توزيع هذه التجهيزات كما يلي:

- مقر الدائرة - مقر البلدية - مقر الشرطة الحضرية - مقر الدرك الوطني - مقر الحرس البلدي -
- الوحدة الثانوية للحماية المدنية - فرع ديوان الترقية و التسيير العقاري - القسم الفرعي الفلاحي- مقاطعة الغابات -الوكالة الوطنية للتشغيل - 02 مكاتب بريد - فرع الأشغال العمومية - القسم الفرعي لمديرية البناء و التعمير - فرع الموارد المائية - مركز الضمان الاجتماعي - مركز سونلغاز.....الخ

الصورة رقم (11): مقر الدائرة



الصورة رقم (10): مكتب بريد



الصورة رقم (13): فرع ديوان الترقية و التسيير العقاري



الصورة رقم (12): مقر البلدية



المصدر: من التقاط الطالبة 2023

#### 4.2.6 التجهيزات الدينية:

توجد في مدينة عين الإبل (04) مساجد هي: النور - حمزة ابن عبد المطلب - الفتح العتيق - و مسجد التقوى . و يوجد (03) مساجد في طور الإنجاز و مصليان ومقبرة واحدة.

الصورة رقم (15): مسجد التقوى

الصورة رقم (14): مقبرة



المصدر: من التقاط الطالبة 2023

#### 5.2.6 التجهيزات الرياضية:

يوجد في عين الإبل قاعة متعددة الرياضات، المركب الجوّاري الرياضي ، و ملعب بلدي و (05) ملاعب جوّاري.

الصورة رقم (17): المركب الرياضي الجوّاري

الصورة رقم (16): قاعة متعددة الرياضات



المصدر: من التقاط الطالبة 2023

### 6.2.6 التجهيزات الثقافية:

يوجد: - مركز ثقافي.

- مكتبة المطالعة العمومية.

- روضة أطفال.

الصورة رقم (19): مكتبة المطالعة العمومية

الصورة رقم (18): روضة أطفال



المصدر: من التقاط الطالبة 2023

### 7. تحليل الإطار الغير المبني:

بعد ما قمنا بتحليل الإطار المبني سنتطرق إلى الإطار الغير المبني الذي يعتبر كذلك من مكونات المدينة بما يحتويه من عناصر كالطرق، الشبكات، المساحات الخضراء، و مساحات اللعب و غيرها.

#### 1.7. شبكة الطرق:

تعتبر عنصر أساسي في تنظيم المجال، و تعمل على الربط بين مختلف التجمعات العمرانية، فهي تلعب دور حيوي و وظيفي في المدن و في تجزئة الأحياء و تنظيمها و تسهيل عملية الاتصال من أجل الحصول على الخدمات الضرورية للسكان.

تعتبر بلدية عين الإبل نقطة وصل بين كلا من دائرة مسعد ومدينة الجلفة، واقعة على محور ثانوي الطريق الوطني رقم 1 القديم يسهل هذا المحور عملية ربط المقر بالطريق الوطني رقم 1 الجديد فبالجمع الثانوي وادي الصدر التابع للبلدية .

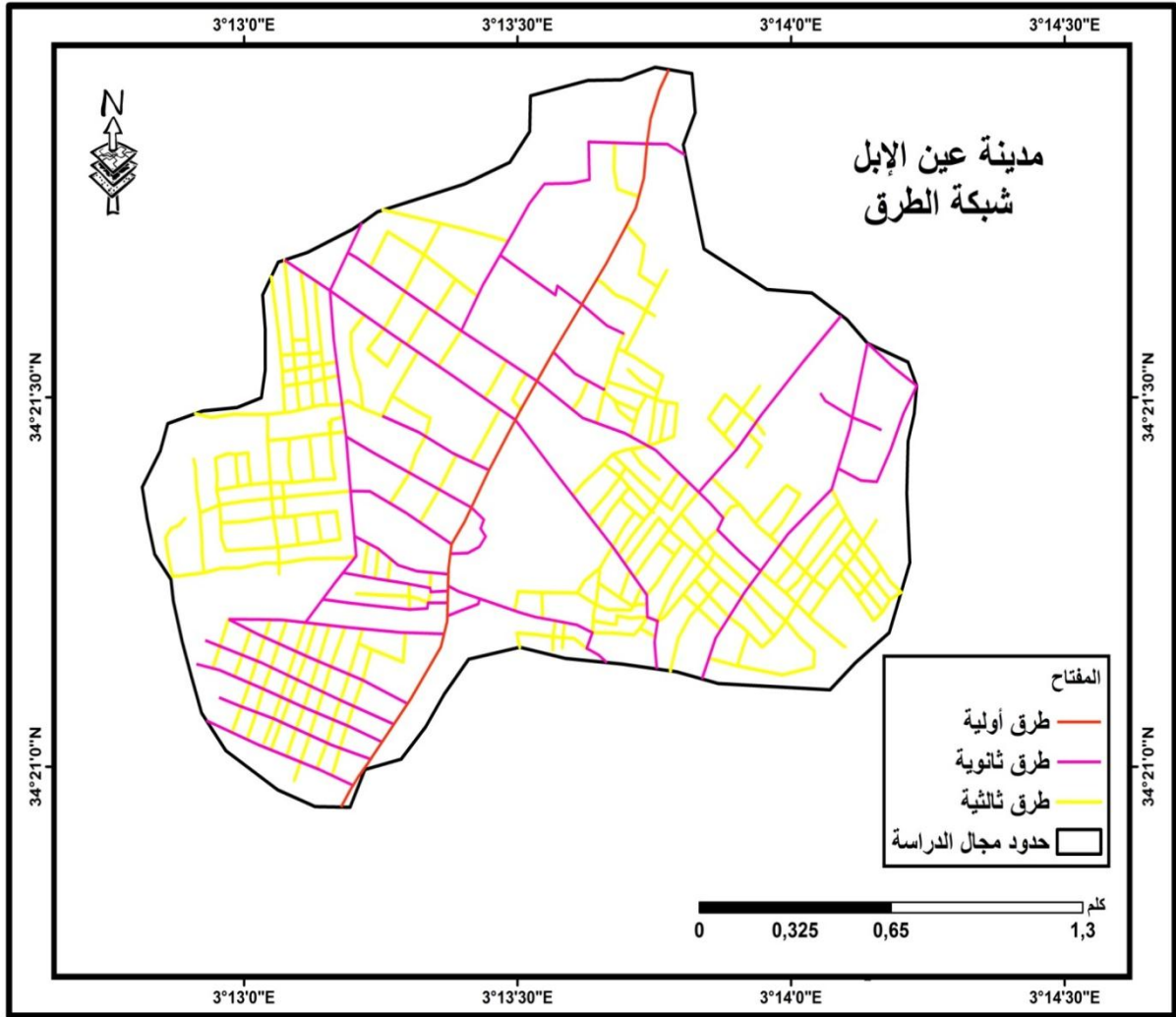
ثم بالطريق الولائي رقم 162 الرابط بين الطريق الوطني رقم 1 الجديد و مدينة مسعد ، الطريق الوطني رقم 1 القديم الذي يعتبر مقر البلدية بمراكزها الثانوية منها:



الذريعة \_ عامرة \_ واد الصدر.

أما عامرة فيصلها الطريق البلدي الذي يربط الدويس بالطريق الوطني رقم 1 الجديد ، كذلك تخترق تراب البلدية الطريق الولائي رقم 164 الرابط بين الجلفة و الإدريسية ، وهو ما يضمن بالتالي حركة سير البضائع و المسافرين داخل تراب البلدية.

الخريطة رقم(5):شبكة الطرق في مدينة عين الإبل (ولاية الجلفة)



المصدر: إنجاز الطالبة 2023

**1.7. شبكة المياه الصالحة للشرب:**

تتغذى المدينة بالمياه الصالحة للشرب عن طريق خزانات للمياه احدهما يقع في الجهة الشرقية بسعة 500م<sup>3</sup> و بقناة تزويد قطرها 200 كما يوجد خزائين في شمال المدينة، تزود المدينة عن طريق قنوات ذات أقطار 200 و 250 أما الشبكة الثالثة فنتوزع أقطارها ما بين 80 و 100 و 150 و بما أن الشبكة الحالية لا تكفي لسد الحاجيات من التزويد بمياه الشرب للآفاق القادمة فاقترحنا شبكة أولية و ثانوية من القنوات تربط الهياكل و المرافق والسكنات تتراوح أقطارها بين 90 و 150 وبالنسبة للتخزين اقترحنا خزاني مياه بسعة 1000 م<sup>3</sup> لكل منها إحداهما للمدى القريب والثاني للمدى البعيد.

**2.7. شبكة الصرف الصحي:**

تتمثل شبكة الصرف الصحي في النظام الأحادي الذي يغطي كامل المدينة والذي تتراوح أقطاره ما بين 400 إلى 600 و 800 لتصل إلى المجمع الرئيسي بقطر 1000 و الذي يصب جنوب شرق المدينة حيث لا توجد محطة لتصفية المياه.

**خلاصة الفصل:**

من خلال دراستنا التحليلية لمدينة عين الإبل، حاولنا التعرف على المدينة من جميع النواحي بداية من المرحلة التاريخية التي مرت بها وصولاً إلى مكوناتها، مع نمط السكنات و التجهيزات الموجودة في المدينة واستخلصنا مجموعة من المعلومات التي تساعدنا في دراسة مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و مدى تطبيق قانون التسوية على مستوى المدينة.



الفصل الثالث

**تمهيد:**

تشهد المدن الجزائرية عدد كبير من البناءات غير الشرعية و غير المنتهية و التي أثرت سلبا على النسيج العمراني ، نظرا لعدم احترام معايير التعمير و البناء و أيضا ظاهرة المخالفات العمرانية التي أصبحت شائعة في معظم المدن ،وقصد معالجة الوضع سن المشرع الجزائري مجموعة من التشريعات و التي يعتبر من أهمها القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ،الذي أتى للسماح بتسوية وضعية بناياتهم و الحصول على عقود الملكية ،و القضاء على المظاهر التي تشوه البعد الجمالي للنسيج العمراني ،و من هذا المنطلق سنحاول في هذا الفصل التطرق أولا إلى أهم المخالفات العمرانية المرتكبة ،و دراسة واقع تطبيق قانون التسوية على مستوى مدينة عين الإبل و أثرهما على النسيج العمراني ،للخروج بمجموعة من الحلول و المقترحات التي تساهم في معالجة الوضعية.

**✓ أولا: المخالفات العمرانية في مدينة عين الإبل**

قبل التطرق إلى واقع تطبيق قانون التسوية و جب علينا التطرق أولا إلى المخالفات أو التجاوزات العمرانية المرتكبة على مستوى مدينة عين الإبل ،التي تؤدي بدورها إلى تشويه المظهر الجمالي للمدينة و إعطاء صورة سلبية للمظهر العمراني.

**1. المخالفات العمرانية المنتشرة في مدينة عين الإبل:**

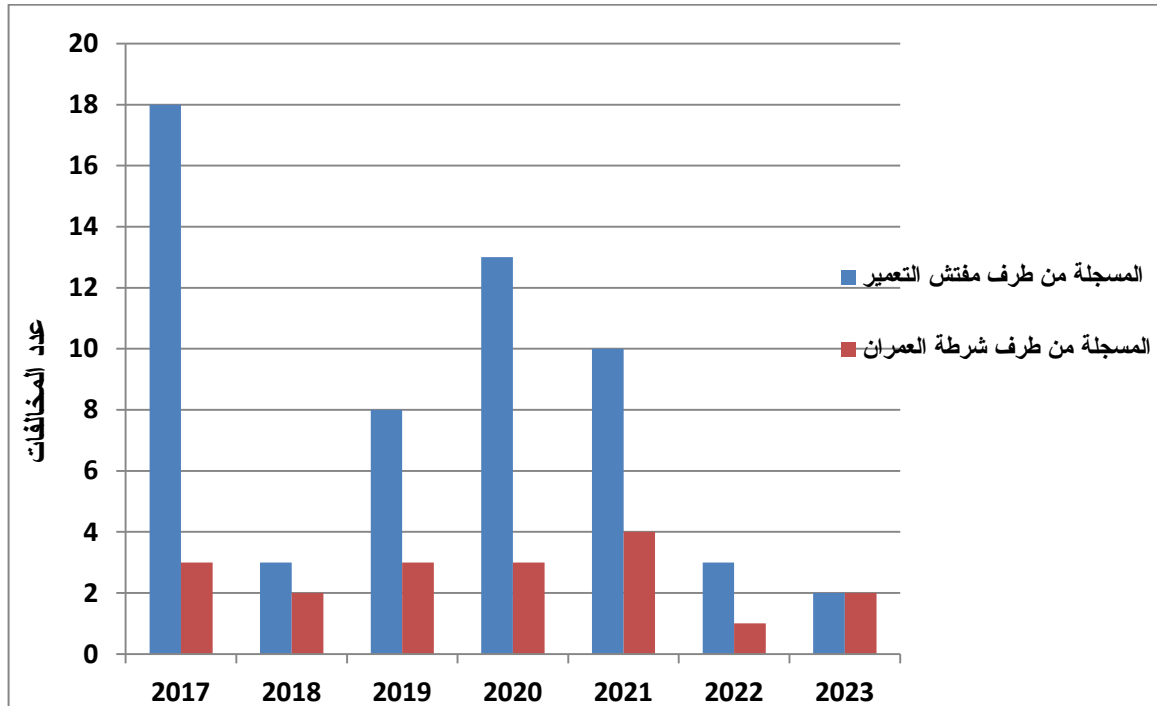
من خلال المعطيات التي تم الحصول عليها من طرف شرطة العمران و مفتش التعمير تمكنا من تصنيف المخالفات العمرانية المسجلة في الفترة من 2017 إلى 2023 ،المقسمة إلى الأنواع التالية: البناء بدون رخصة بناء، التعدي على ارتفاعات الواد، شبكة الكهرباء، الربط بالشبكات بدون ترخيص،الاستيلاء على أراضي الدولة، التعدي على المساحات العمومية والمساحات الخضراء (الأرصفة، المساحات الخارجية للسكنات الاجتماعية) و الجدول الآتي يوضح ذلك:

الجدول رقم (10): المخالفات العمرانية المسجلة في مدينة عين الإبل من طرف شرطة العمران ومفتش التعمير في الفترة بين 2017 و2023

السنة	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
محضر مفتش التعمير	18	03	08	13	10	03	02
شرطة العمران	03	02	03	03	04	01	02
المجموع	21	05	11	16	14	04	04

المصدر: مكتب البناء و التعمير, شرطة العمران 2023+معالجة الطالبة

الشكل البياني رقم(7): المخالفات العمرانية المسجلة في مدينة عين الإبل من طرف شرطة العمران ومفتش التعمير في الفترة بين 2017 و2023



المصدر : من إنجاز الطالبة، 2023

من خلال الجدول رقم (10) و الشكل البياني رقم(07) نلاحظ تناقص في عدد المخالفات المسجلة من طرف شرطة العمران ومفتش التعمير خاصة في السنوات الأخيرة وذلك بسبب نقص في أعوان الجهات المختصة, وعدم تكثيف دوريات الرقابة. حيث سجلت في سنة 2017 أكبر عدد من المخالفات بلغت ذروتها 21مخالفة, منها 18 مسجلة من طرف مفتش التعمير و 03 مخالفات من طرف شرطة العمران.

من خلال المعاينة الميدانية التي قمنا بها خلال شهر جويلية 2023 لمنطقة الدراسة، تمكنا من معرفة مختلف أنواع المخالفات العمرانية الموجودة، يمكن حصر و تصنيف هذه المخالفات كما يلي:

### 1.1. تشييد بناية بدون رخصة بناء:

تعد هذه المخالفة من بين أهم و أبرز المخالفات السائدة بمنطقة الدراسة، حيث أن أغلب البنايات شيدت بدون رخصة بناء وهذا بسبب عدم المراقبة من طرف مفتشي التعمير و شرطة العمران، و نقص الوعي من طرف المواطن.

### 2.1. الاستيلاء على المساحات العمومية:

أدت المخالفات العمرانية المرتكبة من طرف سكان المدينة إلى التعدي على المساحات العمومية خاصة منها الأرصفة و وضع مواد البناء على الطريق العمومي.

### 1.2.1 التعدي على الرصيف:

فمن خلال المعاينة الميدانية التي قمنا بها لاحظنا أن معظم هذه المخالفات تكون بالتوسع على حساب الرصيف وكذلك بالاستحواذ المساحات الخارجية المجاورة للمسكن وضمها للبنائية واستعمالها كدائق خاصة أو للحماية أو التزيين لكي يجعلها مكان للجلوس فيه، وهذا يعيق المواطن في المرور.

الصورة رقم (20): التعدي على الرصيف



المصدر: من التقاط الطالبة 2023

2.2.1 وضع مواد البناء على الطريق العمومي:

أثناء المعاينة لاحظنا أيضا وجود بكثرة وضع أشغال البناء (رمل، حصى، إسمنت و غيرها من مواد البناء) على الطريق العمومي مما يؤدي إلى إعاقة حركة المواطنين و تشويه للمظهر الجمالي و النسيج العمراني للمدينة.



الصورة رقم (21): وضع مواد البناء على الطريق العمومي



المصدر: من التقاط الطالبة 2023

### 3.1. عدم احترام الارتفاعات:

من خلال الخرجة الميدانية لاحظنا هناك بعض السكنات مبنية فوق أراضي مخصصة للارتفاعات ( ارتفاع خطوط الكهرباء، ارتفاع واد... الخ ) وهذا ما يشكل خطرا على أصحاب البناية كما يتعارض مع قواعد البناء و التعمير المعمول بهما.

الصورة رقم (22): بناية لم تحترم ارتفاع الواد



المصدر: من التقاط الطالبة 2023

#### 4.1. البناء داخل الارتفاق ( الخط الكهربائي ):

من خلال المعاينة الميدانية للمخالفات لاحظنا أن بعض البنايات مخالفة, لعدم احترام المسافة القانونية لارتفاق الخط الكهربائي.

الصورة رقم (23): بناية لم تحترم المسافة القانونية ( ارتفاق خط الكهرباء)



المصدر: من التقاط الطالبة 2023

#### 5.1. عدم إتمام أشغال البناء:

أثناء الخرجة الميدانية لفت انتباهنا أن أغلب البنايات غير منتهية البناء وهي موجودة بكثرة و سائدة في المدينة مما أدى إلى انتشار نسيج عمراني غير متجانس ،مشوه للمظهر العمراني و يفقد للطابع الجمالي.

وتعتبر هذه المخالفة الأكثر انتشارا بالمقارنة مع المخالفات الأخرى و ذلك لأنها مخالفة واضحة العيان كما أنها سهلة الاكتشاف ,و السبب راجع إلى تهاون المراقبين و كذلك الحالة الاقتصادية و الاجتماعية للسكان التي تجعلهم يتأخرون عن إتمام سكناتهم.

الصورة رقم (24): بناية غير متممة



المصدر: من التقاط الطالبة 2023

## 2. الأسباب التي أدت إلى انتشار المخالفات العمرانية:

إن ظاهرة تفشي المخالفات العمرانية أدت إلى ظهور الكثير من المشاكل التي أدت إلى تشوه المظهر الخارجي العمراني للمدن، وهذا راجع لعدة أسباب نذكر منها:

- ضعف أجهزة الرقابة من طرف الجهات و الهيئات المختصة من جهة و انعدام توعية المواطن من جهة أخرى.

- النزوح الريفي الذي تسبب في خلق عجز السكن و بالتالي ظهور البناء الفوضوي في المدينة.

- الثغرات الموجودة على مستوى بعض القوانين .

- عدم التنسيق بين مختلف الفاعلين في مجال التعمير والمخالفات العمرانية.

- نقص الوعي لدى المواطنين وغياب الثقافة الحضرية.

- استنزاف العقارات من طرف موالى المنطقة بشراء أراضي وإبقائها على حالها بدون بناء أدى إلى حدوث اختلال و عجز في الوعاء العقاري (إلا في حالات استثنائية كجائحة كورونا سنة 2019 قام بعض الموالين ببيع أراضيهم بحى 100/44 كمثال).

- انعدام ثقافة التمدن.

- طبيعة ونمط السكنات التي تشييدها الدولة لا تتناسب مع طبيعة المنطقة.

## ✓ ثانيا: أثر المخالفات العمرانية على النسيج العمراني

أدت المخالفات العمرانية المرتكبة من طرف سكان مدينة عين الإبل عبر المجال الحضري إلى تشوه النسيج العمراني للمدينة:

- عدم احترام السكان لمخطط الواجهات أدى إلى نقص في المساحات الخضراء بالإضافة إلى انعدام مساحات لعب الأطفال، باستغلالهم وتعديهم على المساحات العمومية، خاصة الأرصفة التي أصبحت ملك لهؤلاء المحتلة بالبضائع التجارية وأشغال البناء، وأدت إلى عدم الانتظام والتجانس بين شكل البنايات.
- نقص في الفضاءات العمومية وتلوثا بصريا فقد تحولت المدينة إلى صحراء.
- تسببت تهيئة المنازل ببناء سلالم أو حائط بهدف التزيين أو الحماية إلى إعاقة حركة مرور المواطنين، و هي من أكثر المخالفات الموجودة في المدينة.
- البناء والتوسع على حساب المساحات المخصصة للتجهيزات و المرافق العمومية.

### ✓ ثالثاً: واقع التسوية في مدينة عين الإبل

#### 1. مدى تطبيق القانون 15/08 على المستوى الوطني والمحلي:

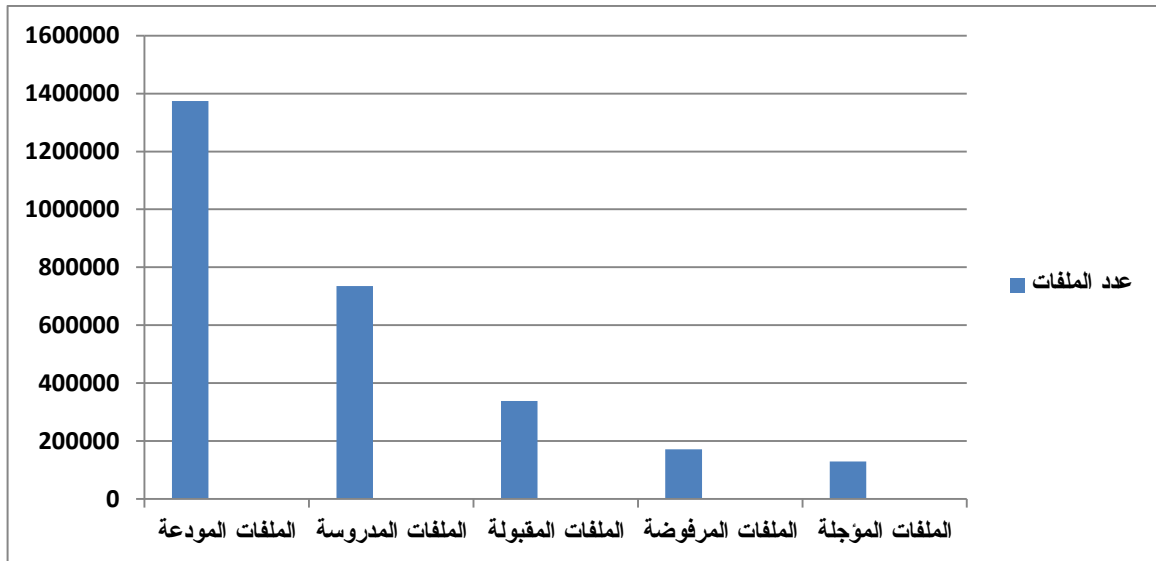
##### 1.1. تطبيق القانون على المستوى الوطني:

الجدول رقم (11): الملفات المودعة على مستوى مصالح التعمير عبر ربوع الوطن

المجموع	الملفات المودعة	الملفات المرفوضة	الملفات المقبولة	الملفات المدروسة	الملفات المودعة	
2748874	129355	171286	338352	735444	1374437	عدد الملفات
100	4.70	6.23	12.30	26.75	50	النسبة %

المصدر: وزارة السكن، العمران و المدينة، ماي 2023 +معالجة الطالبة

الشكل البياني رقم (8): الملفات المودعة على مستوى مصالح التعمير عبر ربوع الوطن



المصدر : من إنجاز الطالبة ، 2023

من الجدول رقم (11) و الشكل رقم (08) نلاحظ أنه منذ انطلاق عملية التسوية بالقانون 15/08 إلى غاية 3 أوت 2023، استقبلت مصالح التعمير عبر ربوع الوطن 1.374.437 ملف من الملفات المودعة انقسمت بين طلب رخصة البناء أو الإنجاز على سبيل التسوية، طلب شهادة المطابقة و لرخصة إتمام الإنجاز و طلب تسوية الوعاء العقاري، تم دراسة 735444 ملف منها ، و تم قبول 338352 ملفا، و 171286 تم رفضها ، و تأجيل 129355 ملفا.

2.1. تطبيق القانون 15/08 على مستوى مدينة عين الإبل:

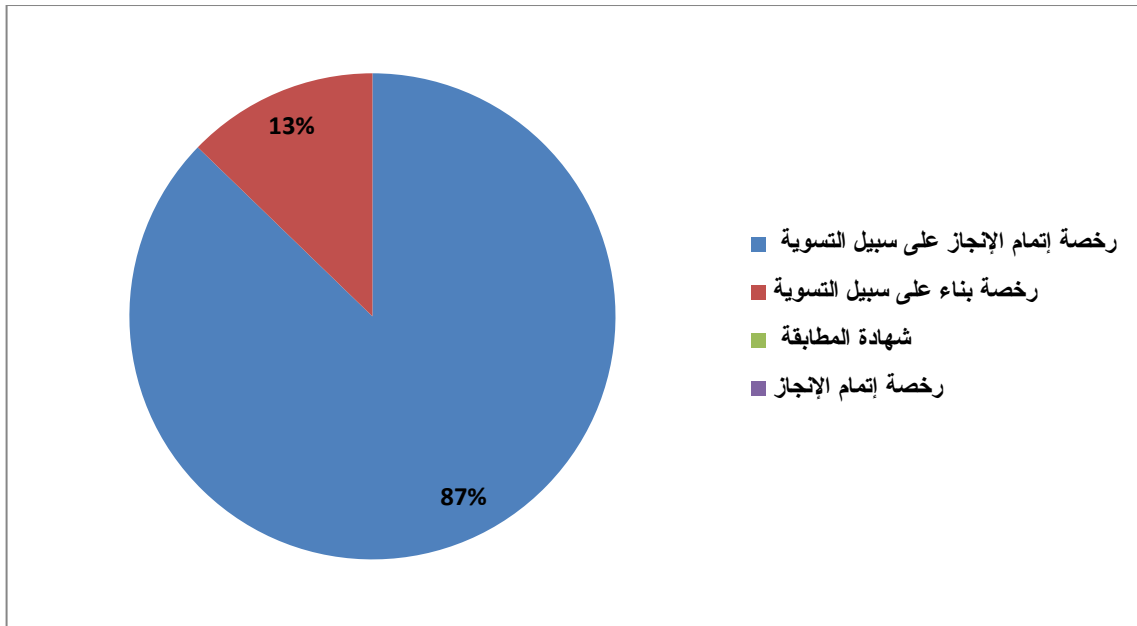
استقبلت مصالح التعمير على مستوى مدينة عين الإبل مجموعة من الملفات في إطار القانون 15/08 المتعلقة بتسوية البناءات، حيث بلغت 384 ملف خلال الفترة الممتدة من سنة 2011 إلى غاية سنة 2023 انقسمت بين طلب رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، و طلب رخصة بناء على سبيل التسوية، وهذا ما يوضحه الجدول الآتي:

الجدول رقم(12): عدد ملفات التسوية المودعة على مستوى مدينة عين الإبل خلال الفترة 2011-2023

المجموع	رخصة إتمام الإنجاز	شهادة المطابقة	رخصة بناء على سبيل التسوية	رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية	عقود التسوية
384	0	0	49	335	عدد الملفات
100	0	0	12.76	87.23	النسبة %

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية عين الإبل، 2023

الشكل البياني رقم (9): عقود التسوية المطلوبة في مدينة عين الإبل في إطار القانون 15/08



المصدر : من إنجاز الطالبة ، 2023

من خلال الجدول رقم (12) و الشكل البياني رقم (09) نلاحظ أن طلب رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية هي أكثر الحالات طلبا بنسبة 87.23 %، لأن أغلب البنائيات غير متممة و ذلك حسب احتياجات المواطن الاجتماعية أو ضعف الإمكانيات المالية، و هذا راجع إلى أن أغلب المباني غير مكتملة الإنجاز خاصة الواجهات لأن المواطن غير مهتم بالمظهر الخارجي، و أغلب الملفات المقدمة ليست لديها ملكية تامة للوعاء العقاري يعني بدون سند ملكية، وفي المرتبة الثانية تأتي طلب رخصة بناء على سبيل التسوية بنسبة 12.76 %، أما بالنسبة لشهادة المطابقة لا توجد طلبات في إطار قانون التسوية 15/08 لغياب حاجة المواطن إليها، أما بالنسبة لاستغلال المحلات التجارية لوجود بديل شهادة تحسين الواجهة في إطار التعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخة في 22 فيفري 2016 تحدد كيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنائيات المعنية بالمطابقة أو الإتمام، و تهدف إلى عملية التسهيل لصعوبة استخراج شهادة المطابقة بالنسبة للمواطن، وأيضا رخصة إتمام الإنجاز غير مطلوبة نهائيا.

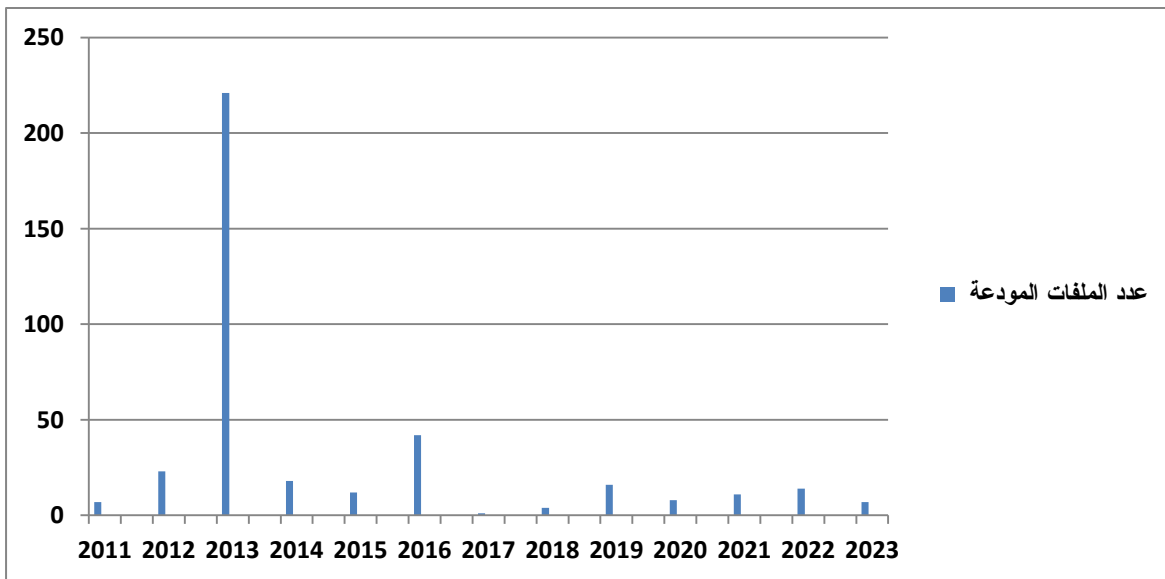
### 1.2.1 عدد الملفات المودعة على مستوى مكتب التسوية للبلدية:

الجدول رقم (13): حصيلة الملفات المودعة في الفترة 2011 - 2023

السنة	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	المجموع
عدد الملفات المودعة	07	23	221	18	12	42	01	04	16	08	11	14	07	384

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية عين الإبل مكتب التعمير 2023

الشكل البياني رقم (10): يمثل حصيلة عدد الملفات المودعة من 2011 إلى 2023



المصدر : اعتمادا على معطيات الجدول 12 + إنجاز الطالبة 2023



من خلال الجدول رقم (13) و الشكل البياني رقم (10) نلاحظ أنه و منذ ظهور قانون التسوية 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها ,عرفت مدينة عين الإبل حركة بطيئة في إيداع ملفات التسوية في سنة 2011 و 2012 و ذلك بسبب جهل المواطنين للقانون ,يعني في ذلك الوقت كان القانون غير معروف لدى المواطن ، و خوفهم على ممتلكاتهم و نقص ثقتهم بالقانون أيضا، و بعد ذلك ارتفع عدد الملفات إلى 221 ملفا في سنة 2013، لتتخفص مجددا سنة 2017 إلى ملفا واحدا فقط و هذا راجع إلى انتهاء آجال القانون في تلك السنة ،إلى غاية انخفاض مستمر سنة 2023 بسبب عدم وضوح و فهم القانون بالنسبة للأعوان و المكلفين بإجراءات إكمال التسوية.

### 2.2.1 عدد الملفات المدروسة و غير المدروسة:

يتولى أعوان لجنة البلدية معالجة طلب ملف التسوية على مستوى المكتب ،للقيام بزيارة ميدانية إلى موقع التسوية المطروح من أجل المعاينة و التحقيق بالمقارنة بين الموقع و مضمون الملف على أرض الواقع ،و يتم تحويل هذه الملفات من طرف اللجنة التقنية التابعة للبلدية مرفقة بمحضر المعاينة الميدانية إلى لجنة الدائرة ،إما تقبل هاته الملفات أو ترفض أو تأجل.

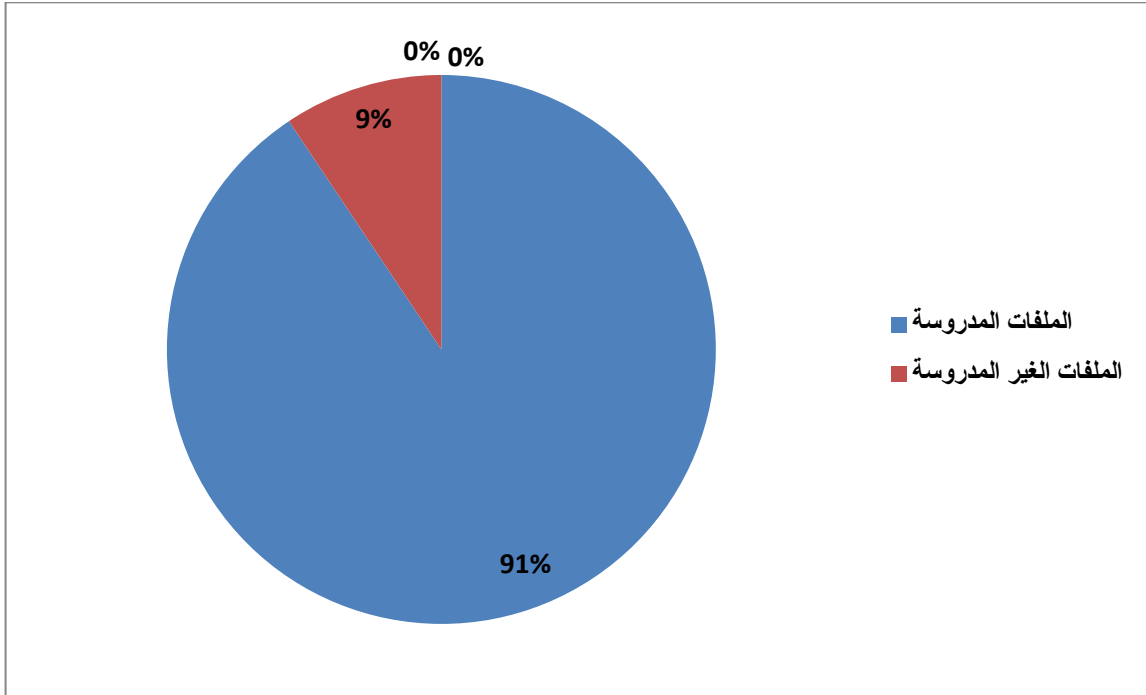
و الجدول الآتي يبين عدد الملفات المدروسة و الملفات الغير المدروسة:

### الجدول رقم(14): حصيلة ملفات قانون 15/08 في مدينة عين الإبل إلى غاية جويلية 2023

المجموع	الملفات الغير المدروسة	الملفات المدروسة	
384	36	348	عدد الملفات
100	9.37	90.62	النسبة %

المصدر: المصلحة التقنية للبلدية مكتب البناء و التعمير 2023+معالجة الطالبة

الشكل البياني رقم (11): حصيلة الملفات المدروسة و غير المدروسة في مدينة عين الإبل إلى غاية جويلية 2023



المصدر: اعتمادا على معطيات الجدول 13 + إنجاز الطالبة 2023

من خلال الجدول رقم (14) والشكل البياني رقم (11) نلاحظ أنه تمت دراسة أغلب الملفات من طرف اللجنة حيث بلغت 348 ملف من إجمالي الملفات 384 ملفا أي بنسبة 91% فمنها التي تم قبولها و التي تم رفضها والتي تم تأجيلها، أما الملفات الغير المدروسة بلغت 36 ملفا فقط فمنها 33 ملف رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية و 03 ملفات رخصة بناء على سبيل التسوية، أي بنسبة 9 %، وهذا راجع إلى تأخير لجنة الدائرة لمعاينة وتعميق ودراسة هذه الملفات أكثر.

### 3.2.1 نوع الملفات التي تم دراستها على مستوى لجنة الدائرة:

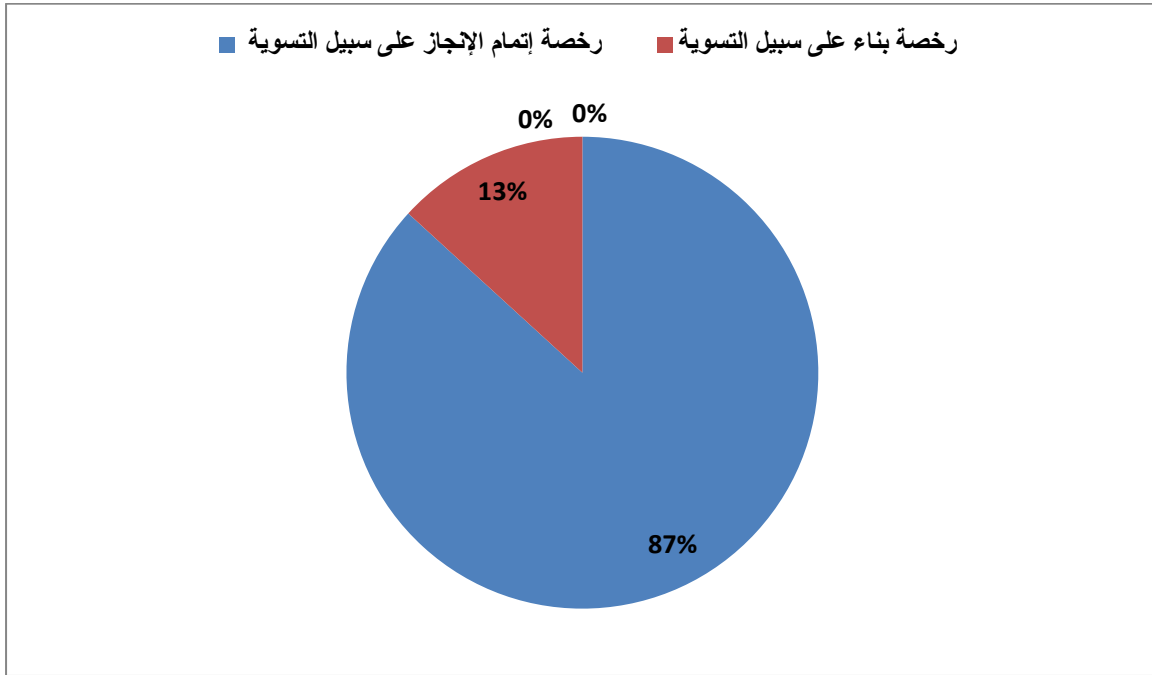
انقسمت الملفات التي تم دراستها على مستوى لجنة الدائرة في مدينة عين الإبل بين نوعين وهي طلب رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، وطلب رخصة بناء على سبيل التسوية فقط.

الجدول رقم (15): نوع الملفات التي تم دراستها على مستوى لجنة الدائرة إلى غاية جويلية 2023

المجموع	رخصة بناء على سبيل التسوية	رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية	نوع الملف المدروس
348	46	302	عدد الملفات
100	13.21	86.78	النسبة %

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية عين الإبل، مكتب التسوية 2023

الشكل البياني رقم (12): نوع الملفات التي تم دراستها على مستوى لجنة الدائرة إلى غاية جويلية 2023



المصدر: من إنجاز الطالبة 2023

من خلال الجدول رقم (15) و الشكل البياني رقم (12) نلاحظ أن أغلب نوع الملفات التي تمت دراستها من سنة 2011 إلى غاية جويلية 2023 هي رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية التي بلغت 302 ملف من أصل إجمالي الملفات 348 أي بنسبة 87 %، وهذا راجع لعددتها الكبير مقارنة مع ملفات رخصة البناء على سبيل التسوية التي بلغت 46 ملفا أي بنسبة 13 %.

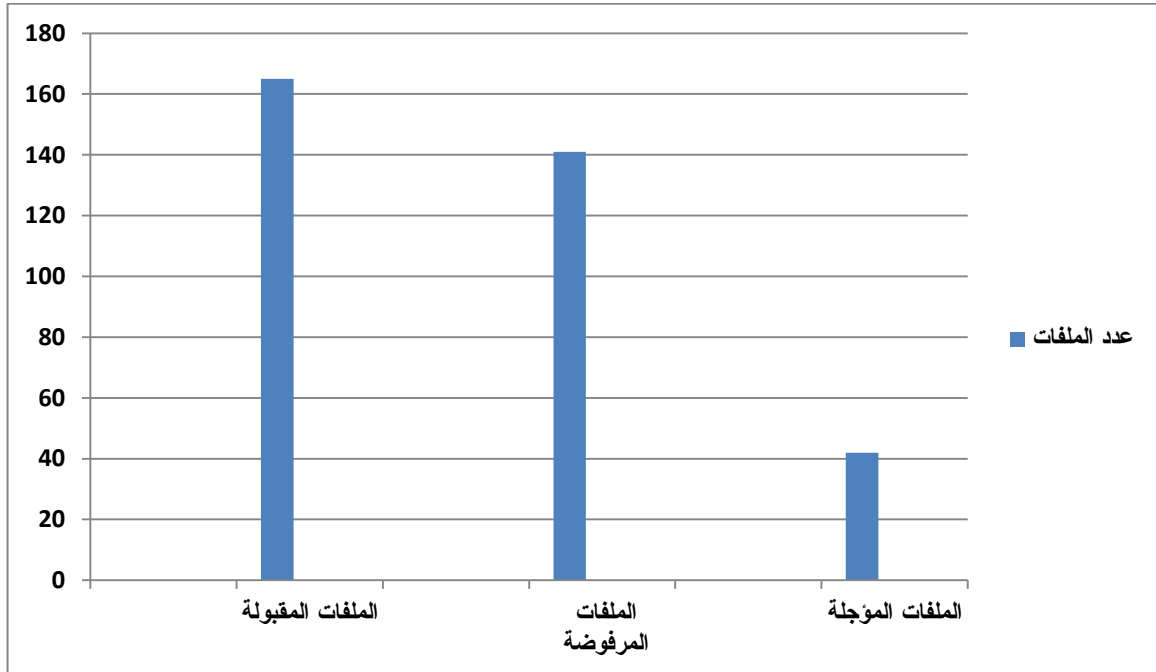
4.2.1 قرار لجنة الدائرة بعد دراسة ملف التسوية:

الجدول رقم (16): قرار لجنة الدائرة بعد دراسة ملفات التسوية إلى غاية جويلية 2023

المجموع	الملفات المؤجلة	الملفات المرفوضة	الملفات المقبولة	قرار لجنة الدائرة
348	42	141	165	عدد الملفات
100	12.06	40.51	47.41	النسبة %

المصدر: المصلحة التقنية للبلدية ، محاضر لجنة الدائرة 2023

الشكل البياني رقم (13):حصيلة قرار لجنة الدائرة بعد دراسة ملفات التسوية إلى غاية جويلية 2023



المصدر: المصلحة التقنية للبلدية، مكتب التسوية + معالجة الطالبة 2023

من خلال الجدول رقم (16) و الشكل البياني رقم (13) نلاحظ أنه منذ بداية قانون التسوية 15/08 إلى غاية جويلية 2023 تمت دراسة 348 ملف فتمت الموافقة على 165 ملف منها أي بنسبة 47.41 % ورفض 141 ملف منها أي بنسبة 40.51 %، وهذا يعني أن النسب كانت متقاربة جدا ما بين دراسة الملفات المقبولة و دراسة الملفات المرفوضة، أما الملفات التي أجلت فبلغت 42 ملف أي بنسبة 12.06 %.

### 3.1. واقع التسوية في مدينة عين الإبل:

منذ انطلاق قانون التسوية 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات إلى غاية جويلية 2023 استقبلت مصالح التعمير لبلدية عين الإبل 384 ملفا.

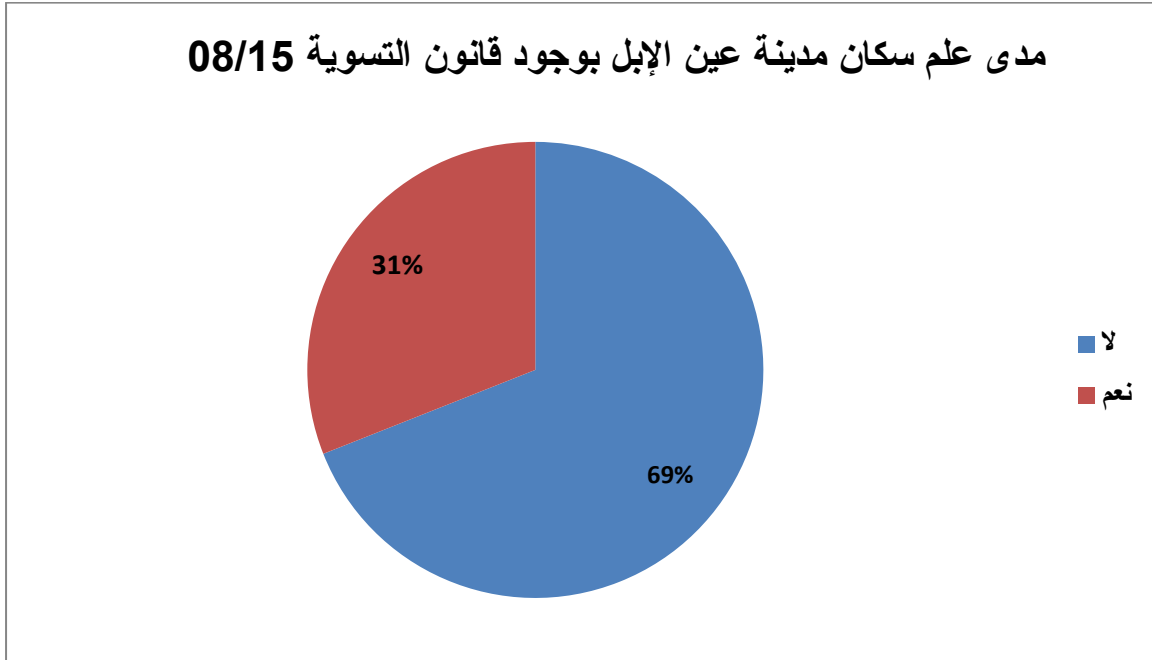
ولمعرفة مدى نجاح قانون تسوية البناءات 15/08 لابد من معرفة تجاوب السكان معه، و من خلال التحقيق الميداني الذي أجريناه للتعرف على مدى علم وإطلاع سكان مدينة عين الإبل على هذا القانون، و من أجل حصر مجتمع البحث قمنا بأخذ النسبة 10% من الحظيرة السكنية (3220 مسكن) حصلنا على العينة وقمنا بتوزيع 322 استمارة على مستوى المدينة، اتضح لنا ما يلي:

#### الجدول رقم (17): مدى علم سكان مدينة عين الإبل بوجود القانون 15/08

الإجابة	نعم	لا	المجموع
التكرار	100	222	322
النسبة	31	69	100

المصدر: تحقيق ميداني، جويلية 2023

#### الشكل البياني رقم (14): يمثل مدى علم سكان مدينة عين الإبل بوجود القانون 15/08



المصدر: من إنجاز الطالبة 2023

من خلال الجدول (17) و الشكل البياني (14) وجدنا أنه ما يقارب 69 % من سكان مدينة عين الإبل لا يعلمون بوجود قانون التسوية 15/08، وهذا راجع إلى عدم فهمهم بمحتوى القانون و جهلهم بإجراءات التسوية، وذلك بسبب نقص الترويج الإعلامي محليا لهذا القانون من طرف الدولة و غياب تواصل السلطات المحلية مع السكان من أجل شرح و فهم محتوى القانون لهم و إجراءات الاستفادة من التسوية في إطار هذا القانون، و نجد نسبة 31 % من سكان المدينة على دراية و علم وجود القانون و هي فئة من الطبقة المثقفة من أعوان و مكلفين و أيضا المتابعون لمستجدات القوانين و اتصالاتهم بأصحاب الإدارات و الجهات المعنية.

### 1.3.1 عينة عن تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها:

قمنا بأخذ عينة من حصيلة قرارات لجنة الدائرة ( محضر اجتماع ) لسنوات مختلفة بعد البت في ملفات التسوية، وذلك حسب ما تم معاينته على مستوى مكتب التسوية في بلدية عين الإبل، حيث كانت القرارات المتعلقة بحالات التسوية في مدينة عين الإبل بين مقبول، مرفوض، مؤجل، لذلك أسفرت المعاينة على النتائج المبينة في الجدول التالي:

### الجدول رقم (18): حصيلة قرارات لجنة الدائرة بعد دراسة ملفات التسوية في إطار القانون 15/08

الملاحظات	رأي اللجنة بعد الدراسة	موضوع التصريح
مقبول للبناءية فقط أما النشاط ليس من اختصاص اللجنة	مقبول	طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية
/	مقبول	طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية
/	مقبول	رخصة المطابقة
/	مقبول	رخصة بناء على سبيل التسوية
مؤجل يحول إلى مصالح البلدية لتحيين المخططات	مؤجل	رخصة إتمام على سبيل التسوية
التحقيق من طرف مصالح الموارد المائية و مصالح الحماية المدنية	مؤجل	رخصة إتمام على سبيل التسوية
مؤجل احترام المسافة القانونية للخط	مؤجل	

الكهربائي ذات التوتر المنخفض		رخصة إتمام على سبيل التسوية
إعادة المخططات حسب الواجهة	مؤجل	رخصة إتمام على سبيل التسوية
للتحقيق من طرف مصالح أملاك الدولة	مؤجل	رخصة إتمام على سبيل التسوية
مؤجل: رأي مديرية سونلغاز بسبب قربه من العمود الكهربائي	مؤجل	رخصة بناء على سبيل التسوية
التحقيق العقاري من طرف مفتش أملاك الدولة، التحقيق من طرف ممثل الأشغال العمومية، التحقيق من طرف ممثل فرع الموارد المائية، تصحيح محضر المعاينة بتحديد تاريخ البناء ويكون مطابق مع الشهادة الإدارية	مؤجل	رخصة بناء على سبيل التسوية
التحقيق العقاري من طرف مفتش أملاك الدولة	مؤجل	رخصة بناء على سبيل التسوية
تحقيق من طرف مصالح سونلغاز +مصالح الموارد المائية +تنقصه صور فوتوغرافية +شهادة إدارية	مؤجل	رخصة بناء على سبيل التسوية
أرض غير مبنية لا تدخل ضمن حالات القانون 15/08 سالف الذكر	مرفوض	رخصة إتمام على سبيل التسوية
أجزاء أعمدة لا تدخل ضمن حالات القانون 15/08 سالف الذكر	مرفوض	رخصة إتمام على سبيل التسوية
غلق شارع عمومي	مرفوض	رخصة إتمام على سبيل التسوية
بناء بعد 2008	مرفوض	رخصة إتمام على سبيل التسوية
التوسعة في السكنات الإجتماعية لا يدخل	مرفوض	رخصة إتمام على سبيل التسوية

ضمن القانون 15/08		
عبارة عن أساسات فقط	مرفوض	رخصة إتمام على سبيل التسوية
حائطة غير مسقفة	مرفوض	رخصة إتمام على سبيل التسوية
لوجود كابل كهربائي	مرفوض	رخصة إتمام على سبيل التسوية
عبارة عن القاعدة فقط	مرفوض	رخصة بناء على سبيل التسوية
عبارة عن أجزاء أعمدة	مرفوض	رخصة بناء على سبيل التسوية

المصدر: مكتب البناء و التعمير لبلدية عين الإبل، 2023 + إنجاز الطالبة

• عينة عن البناءات التي تم قبولها من طرف لجنة الدائرة:

نوع الطلب هو رخصة إتمام إنجاز على سبيل التسوية: بعد دراسة ملفات التسوية من طرف لجنة الدائرة كانت هذه البناءة من بين البناءات التي تم قبولها و الموافقة عليها بتاريخ 2013/09/25, بعد مواجهة صاحبها لعدة عراقيل وصعوبات من طرف أملاك الدولة والوكالة العقارية دامت لمدة 8 سنوات تم استلامه مالكةا لعقد التسوية و هذا بسنة 2021.

الصورة رقم (25): بناءة تحصلت على عقد التسوية سنة 2021



المصدر: من التقاط الطالبة 2023



### ✓ رابعا: أثر قانون التسوية 15/08 على النسيج العمراني لمدينة عين الإبل

جاء القانون 15/08 بغية تحقيق مجموعة من الأهداف أهمها الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن، من خلال محاولة الرقي بالإطار المبني ووضع حد للفوضى العمرانية. وذلك من خلال البحث عن السبل والتنظيمات القانونية التي تسهر على وضع حد لحالة عدم إتمام البناءات والقضاء على تلك الواجهات الشاحبة والورشات غير المنتهية، إلا أن الواقع وما لاحظناه ميدانيا من خلال دراستنا التي قمنا بها على مستوى مدينة عين الإبل فهو العكس تماما حيث بقي القانون مجرد حبر على ورق ولم يطبق، حيث سجلنا تراكم من البناءات المخالفة لقواعد البناء والتعمير مما أنتج اختلال كبير على مستوى الشكل العمراني.

- نقص مواطني مدينة عين الإبل في عدد الملفات لتسوية بناياتهم، حيث لا تتعدى الملفات المودعة 12% من الحظيرة السكنية.
- فشل القانون في كبح ووضع حد للمخالفات العمرانية حيث ومن خلال الدراسة الميدانية سجلت الكثير من المخالفات، وهذا يؤثر على المظهر الجمالي على مستوى المباني للنسيج العمراني للمدينة.
- فشل القانون في الارتقاء بالطابع المعماري والجمالي للإطار المبني.
- عدم تحقيق أهداف القانون 15/08 وتطبيقه على الأنسجة الحضرية للمدينة.
- وجود البناءات غير المكتملة وغير المعنتية بواجهاتها، أثر سلبا على الشكل العمراني للمدينة.
- كثرة البناء بدون رخصة أدى إلى ظهور التوسع غير القانوني.

## ❖ العراقيل التي أدت إلى عدم تحقيق و تطبيق قانون التسوية 15/08:

واجه القانون 15/08 العديد من العراقيل أثناء تطبيقه على أرض الواقع مما أدى إلى فشله و عدم تحقيق أهدافه خاصة ما يتعلق بترقية المظهر الجمالي للإطار المبني، من بين العراقيل التي حالت دون تحقيقه و هي كالآتي:

- اللامبالاة الإدارية في تطبيق قانون التسوية 15/08 سواء من طرف الأعوان المكلفين بالمعاينة الميدانية أو رؤساء المصالح و القائمين على البلدية.
- التمديدات المتكررة التي طالت على القانون و التي أدت إلى إفراغه من محتواه.
- الإجراءات المعقدة أثناء تحقيق مطابقة البناءات.
- غياب الترويج الإعلامي الكافي للقانون و كفاءات تطبيقه.
- تماطل لجنة الدائرة و الأعوان المكلفين في دراسة ملفات التسوية.
- غياب التنسيق و التشاور بين مختلف الإدارات المعنية بعملية التسوية.
- نقص التكوين للإطارات المعنية بعملية التسوية، و تماطل شرطة العمران في مراقبة المخالفات العمرانية المرتكبة.
- نقص الإمكانيات المادية للقيام بالمعاينة الميدانية إذ أن في بعض الحالات تمر شهور دون القيام بخرجة ميدانية واحدة.

## ✓ خامسا: الحلول المقترحة

بعد دراستنا للقانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها توصلنا إلى وضع بعض الاقتراحات و الإجراءات الواجب اتخاذها لتحسين وتسهيل عملية التسوية وهذا للحد من المخالفات العمرانية المرتكبة:

- تفعيل دور شرطة العمران فيما يخص متابعة و مراقبة المخالفات العمرانية و التجاوزات المرتكبة.
- مشاركة مختلف الأطراف ( المواطنين، الجهات الإدارية ) لضمان نجاح القانون 15/08 بغية كبح التوسعات الفوضوية و وضع حد للمخالفات العمرانية المسجلة.
- تسهيل الإجراءات الإدارية لإتمام عملية مطابقة البناءات في وقت وجيز.
- تكثيف الخرجات الميدانية من طرف الجهات الإدارية من أجل تحسيس المواطنين بمدى أهمية عملية التسوية على بناياتهم.
- البت الفوري في طلب ملفات المطابقة من قبل الجهات المعنية.
- تقريب القانون من المواطن من خلال الشرح و التبسيط و الفهم الجيد.
- للقضاء على البناء الغير الشرعي يجب تسهيل الإجراءات للحصول على الرخص، و فتح المجال لتجزئات أرضية و زيادة الفرص في المساكن.
- المحافظة على جمال الحي من الناحية العمرانية من أجل الوصول إلى مدينة ذات مظهر جمالي متناسق و بالتالي تقليص عدد المخالفات.
- القيام بدوريات مراقبة دائمة طيلة عملية التسوية أو إتمام الإنجاز من قبل الهيئات المختصة على رأسها الأعوان المؤهلين و شرطة العمران.
- مراقبة البناءات في طور الإنجاز و إنهاء بنائها في المدة المحددة.
- فرض عقوبات ردية للمخالفين لقوانين التعمير من أجل الحد من إنجاز البناءات العشوائية و العمل على احترام آجال إنجاز البناءات وفقا للتصاريح الصادرة.
- احترام جدول سير تطبيق القانون و تسريع وتيرة معالجة الملفات.

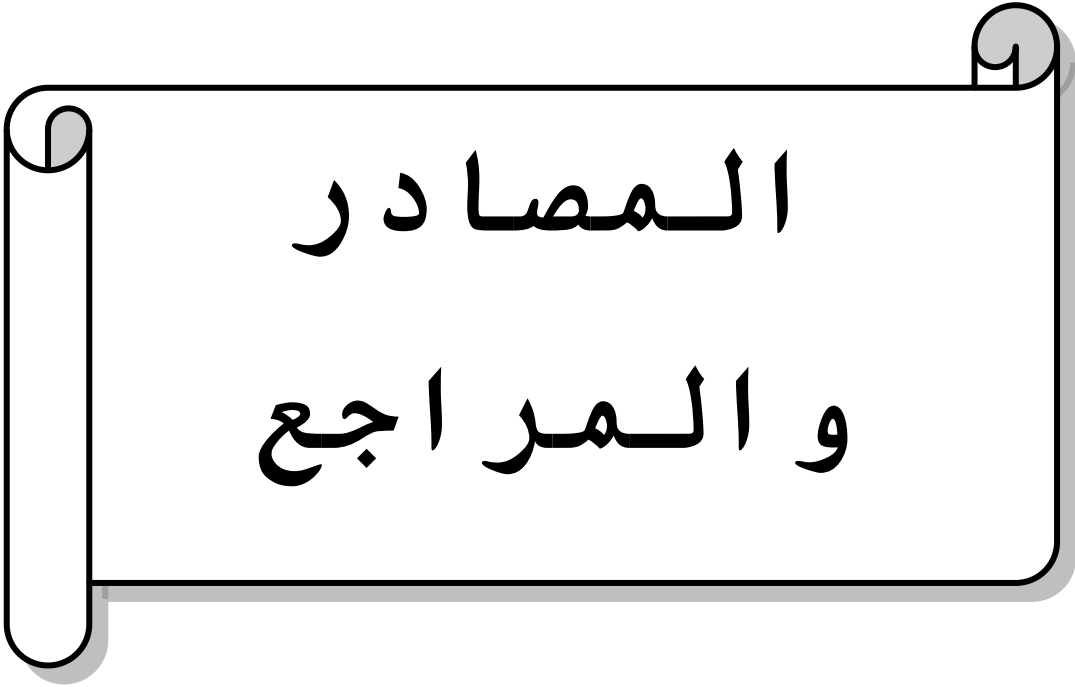
## خلاصة الفصل:

جاء قانون التسوية 15/08 بغية تحقيق مجموعة من الأهداف من أجل معالجة و سد المخالفات و التجاوزات لتحسين المجال العمراني و إضفاء صورة جمالية للمدن الجزائرية عامة و المناطق الحضرية خاصة، و الرقي بالإطار المبني و وضع حد للفوضى العمرانية، و ذلك من خلال البحث عن السبل و التشريعات القانونية التي تسهر على تسوية و إتمام البناءات و القضاء على تلك الواجهات الشاحبة و البناءات غير المتممة التي تسببت في نسيج عمراني غير متجانس، و من خلال المعاينة الميدانية اتضح لنا تأخر و وجود فشل واضح في تطبيق القانون 15/08 حيث لا تتعدى الملفات المودعة 12 % فقط من الحاضرة السكنية وهذا راجع لعدم فهمهم بالقانون و محتواه و جهلهم بإجراءات التسوية و ذلك من ناحية الأعوان و المكلفين المتمثلة في عدم السير الحسن لتطبيق القانون و عدم تسهيل الإجراءات لعملية تسوية البناءات على الوجه المطلوب، أو من ناحية عدم قدرة القانون على التحكم في المجال العمراني من خلال الحد من المخالفات العمرانية و تحسين المظهر الجمالي للمدينة، لذلك لم يغير في مظهر النسيج العمراني لمدينة عين الإبل و بقي القانون مجرد حبر على ورق لم يحقق مبتغاه كما أنه شجع على البناء الفوضوي.

تطبيق قانون مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، أحد الحلول التي جاء بها المشرع الجزائري لمحاربة فوضى العمران و القضاء على تشوه البناءات التي تعطي صورة غير مشرفة لنسيجنا العمراني، حيث أثار هذا القانون الاهتمام باعتبار أنه جاء كخطوة ايجابية نحو تسوية وضعية البناءات غير المكتملة و غير المعنتية بواجهاتها، وذلك من خلال التقيد بالمواد السارية المفعول به، و حث المواطنين الذين تتوفر فيهم الشروط لتسوية وضعيتهم وذلك وضع ملفاتهم على مستوى المصالح التقنية التي تعرض على لجنة الدائرة للبت فيها، حيث يهدف إلى ترقية الإطار المبني ذي مظهر جمالي و مهياً بانسجام و كذا القضاء على مختلف مظاهر التشوه و التلوث البصري السائدة في مددنا من خلال وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات و كذا تحقيق مطابقة النيات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور القانون، و تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام الأجل المحددة في البناء و قواعد التعمير، و من خلال الدراسة التي قمنا بها في منطقة الدراسة وجدنا أن قانون التسوية 08-15 لم يحقق أهدافه، و تأخر في تطبيقه إلا أنه لم يغير شيء في مظهر النسيج الحضري في مدينة عين الإبل و لم يحد من المخالفات العمرانية الموجودة، ولم يحقق مبتغاه كما أنه شجع على البناء الفوضوي في المدينة.

لكن هذا القانون واجه عدة صعوبات التي تقسر في عدم تحقيق الأهداف ميدانيا من بينها النقائص و الثغرات الموجودة في القانون و كذلك التمديدات عدة مرات حيث كان آخر تمديد إلى غاية 03 أوت 2021، كانت من أهم الأسباب و العوامل التي وقفت في عدم تجسيد القانون هذه من جهة، و من جهة أخرى عدم تحمس المواطنين لتسوية وضعياتهم و العزوف عن تقديم ملفاتهم للدارسة، وهذا لجهلهم و عدم الدراية الكافية بأهمية و إجراءات التسوية كذلك من بين أهم العوامل التي حالت دون تحقيق الأهداف المرجوة من هذا القانون، إذ أن قانون 15/08 المتعلق بالتسوية لم يحقق ما كان يصبوا إليه المشرع و هو القضاء على البناءات غير المكتملة و تشويهها للنسيج الحضري، و من أجل الارتقاء بواقع التسوية و ترقية المظهر الجمالي و الحد من هذه الظاهرة قمنا في نهاية البحث بطرح بعض الاقتراحات و التوصيات التي قد تساهم في تحسين الصورة المرئية للمدينة أهمها:

- ✓ توعية المواطن بضرورة احترام قواعد البناء و التعمير.
- ✓ المراقبة الدائمة من طرف الجهات المختصة خلال مراحل البناء و الحد من المخالفات العمرانية المرتكبة.
- ✓ وضع عقوبات صارمة و تطبيقها على أرض الواقع بغية الارتقاء بالمظهر العمراني و إضفاء البعد الجمالي للمدينة.

A graphic of a scroll with a black outline and a grey shadow. The scroll is partially unrolled, with the top and bottom edges curled. The text is written in a black, stylized Arabic font.

المصادر  
والمراجع

### الكتب:

- الزين عزري، قرارات العمران و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع ط1 القاهرة، 2005، ص 67.
- - نورة منصور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى للنشر، الجزائر 2010، ص 70.

### المذكرات:

- بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017 ص 196.
- بوعكاز إيمان، المخالفات العمرانية و آليات معالجتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2018/2017 ص 10،09.
- جلال شاكور، دراسة نقدية لقوانين تسوية البناءات 15/08 على تسيير المدينة دراسة حالة برج بوغريريج، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2018/2017، ص 33،32.
- ديرم عايدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج خيضر، باتنة 2015/2014، ص 16،15.
- زروالي ليثة، حواس هاجر، المخالفات العمرانية و أثرها على تنظيم النسيج الحضري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تهيئة حضرية، تخصص تهيئة و مشاريع المدن، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2017/108.
- قاسمي عزيزة، بحمان تالية، تسوية العقار الحضري حسب القانون 15/08 بمدينة أدرار، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص تسيير مدينة حوكمة و تنمية محلية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2020/2019.

### المجلات:

- بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة الدفاتر السياسية و القانون العدد 11، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2014، ص168.
- بوشلوش عبد الغني، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مجلة الحقوق و الحريات، كلية الحقوق و العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ع تجريبي ص 292.
- رامي حليم، تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، ملتقى مغاربي، مجلة القانون العقاري، ألقى يومي 02 و 03 جوان 2014، كلية الحقوق و العلوم السياسية، البلدة ص226، 227.
- صبايحي ربيعة، "الشروط القانونية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر"، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، العدد 2014/02، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ص 15.

### النصوص القانونية:

- القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي يحدد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44.
- القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20 فيفري سنة 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية العدد 15، ص 10.
- القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- التعليم الوزاري رقم 1000/09 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009، الصادرة عن وزارة السكن و العمران، بخصوص تطبيق أحكام القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- المرسوم التنفيذي 155-09 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لتشكيلي لجنة الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما، الجريدة الرسمية العدد 27 سنة 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/08، المحدد لكفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة البناء و التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليمها.

### المواقع الإلكترونية:

- <https://digiurbs.blogspot.com> – مدونة العمران في الجزائر





الملاحق

العدد أولك شعبان عام 1429 هـ

الرقاق 3 هههه سنة 2008 م



العدد 44

السنة الخامسة والأربعون

الجمهورفة الجزائرفة  
الدمقراطفة الشفبفة

# الجرفة السمةفة

اتفاقات دولفة ، قوانفن ، مراسفم  
هقرارات وآراء ، مقررات ، مناشفر ، إعلانات وبلاعات

<p>الإمارة والشعرفر <b>الأسفة الماة للكمفة</b> WWW.JBRADIP.DZ</p> <p>الطبع والاشتراف <b>الطبعة السمةفة</b></p> <p>هف البسلفن، بفر هراء وافس، هف ب 376 - الجزائر - مطة الهاتف : 021.54.35.06 إلى 00 021.65.64.63 الهاتف : 021.54.35.12 هف ب 3200-50 الجزائر Téléc : 65 180 IMPROP DZ</p> <p>بنا الفلافة والشمةفة الرففةة RG 68 000.0007 68 مساب السفة الأفففةة المشرفرفن هفر ه الوطن بنا الفلافة والشمةفة الرففةة 02 000.0000 02</p>	<p>الجزائر شولس المغرب لبنفا مورفطانيا</p>	<p>بلدان هفر ه بول المغرب العربي</p>	<p><b>الاشتراف مرفف</b></p>
	<p><b>سنة</b></p>	<p><b>سنة</b></p>	
	<p><b>3675,00 دج</b></p>	<p><b>1870,00 دج</b></p>	<p><b>السفة السمةفة .....</b></p>
	<p><b>5350,00 دج</b> هراء سفها مطقات الإرسال</p>	<p><b>2140,00 دج</b></p>	<p><b>السفة السمةفة وترجمتها .....</b></p>

سمن السفة الأسفةة 13,50 دج  
سمن السفة الأسفةة وترجمتها 27,00 دج  
سمن الهء العكار هف السكفن السفةة : حسب السفةفة.  
وسلم الفهار هف مفا للمشفرفن.  
المطرف إرفاق لففةة إرسال الجرفة الأفففةة سوا لشففةة الاشرافكلن أو للاهتلاف أو لشفرفر العلوان.  
سمن السفر هفر أساس 60,00 دج للسفر.

**المادة 41:** ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008.

### عهد العزول بـتفليقة



**قانون رقم 08 - 15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، بحمد قواعد مطابقة الهياكل واتصاف إنجازها.**

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيما المواد 119 و120 و122 و126 و127 منه.

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد منح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 والمتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الزراعية التابعة للألاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 108 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتضمن قانون البلدية، المتمم.

**المادة 36:** تعديل الفقرة 2 من المادة 123 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتعمر كما يأتي:

**المادة 123:** ..... ( بدون تغيير).....

وتدفع المبالغ المحصلة على هذا النحو والتي لا يمكن أن تؤدي إلى تسوية شغل بدون سند، حسب الحالة، إما للخزينة العمومية، وإما لجزائية الجماعة الإقليمية المعنية، وإما إلى العلقة أو الهيئة العمومية المعنية إن كانت تتمتع بالاستقلال المالي.

**المادة 37:** تعديل المادة 131 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتعمر كما يأتي:

**المادة 131:** تمارس المؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الإدارية وألاك الموظفين، ومؤسسات الرقابة، كل فيما يخصه، رقابة استعمال الألاك التابعة للألاك الوطنية وفقا للقوانين والتنظيمات التي تعدد اختصاصاتهم.

**المادة 38:** تتمم المادة 134 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، بفقرتين تعروان كما يأتي:

**المادة 134:** ..... ( بدون تغيير).....

تمارس الرقابة، من طرف أوران ذوي كفاءة ومحلين حلزين رتبة مفتح على الأقل.

يجب على المصالح المستفيدة من التخصيص أو الحائزة ألاك تابعة للدولة الامتثال لكل استدعاء يوجه لها في إطار ممارسة حق الرقابة المذكور.

**المادة 39:** تعديل المادة 137 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتعمر كما يأتي:

**المادة 137:** علاوة على ذلك، تبقي سارية المفعول الأحكام الجزائية المتضمن عليها في القوانين التي تحكم تنظيم وسير المصالح العمومية والمؤسسات والهيئات العمومية وكذا أحكام التشريع الخاص بمختلف قطاعات الاقتصاد الوطني الذي يعاقب على المساس بالألاك التي تتكون منها الألاك الوطنية في مفهوم هذا القانون.

**المادة 40:** تلغى المادة 107 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

- ويمقتضى القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لحماية حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

- ويمقتضى القانون رقم 07 - 106 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007 والمتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها.

- ويمقتضى القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- وبعد رأي مجلس الدولة.

- وبعد مصادقة البرلمان.

### يصدر القانون الآتي نصه :

**المادة الأولى :** يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ويهدف على الخصوص، إلى ما يأتي :

- وضع حد لمالات عدم إنهاء البناءات.

- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

- تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناءات.

- ترقية إطار مهني ذي مظهر جمالي ومهنياً باتساع.

- تأسيس تدابير ودية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير.

### الفصل الأول

#### إحكام عامة

#### القسم الأول

##### تعاريف

**المادة 2 :** يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

**البناء :** كل بناية أو منشأة بوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه الفئة.

**الشغل :** كل استعمال أو استغلال لبنانية طبقاً للوجهة المخصصة لها.

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتضمن قانون الولاية، المتمم.

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.

- ويمقتضى القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بتزج الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم.

- ويمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج العقاري وممارسة مهنة الهندس المعماري، المعدل.

- ويمقتضى القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.

- ويمقتضى القانون رقم 02 - 01 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بالكهرباء، وتوزيع الغاز بواسطة القنوات.

- ويمقتضى القانون رقم 02 - 102 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتشميته.

- ويمقتضى القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

- ويمقتضى القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

- ويمقتضى القانون رقم 06 - 02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة الوثق.

- ويمقتضى القانون رقم 06 - 06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة.

**المادة 4 :** يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أبواب التعمير، إذا لم تكن بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

يمكن تعديد إنجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة.

يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلّم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إنجاز هذه الأشغال.

تعدد كميّيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 5 :** يجب على مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل التجزئة التي انتهت بها الأشغال وفقا لأحكام المادة 4 أعلاه، أن ينجزوا بناياتهم في الأجل المحددة في رخصة البناء.

**المادة 6 :** يمنع القيام بتشبيد أي بناية، مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا.

تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها.

**المادة 7 :** يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

**المادة 8 :** لا يمكن أي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية، قبل إتمام إنجازها وفقا لأحكام المادة 2 أعلاه.

**المادة 9 :** يثبت تحقيق مطابقة البنائيات عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، ونصومه التطبيقية.

**المادة 10 :** يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون.

**الاستغلال :** ممارسة نشاط تجاري أو خدمي أو سلمي أو صناعي أو خلس بالصناعة التقليدية.

**إتمام إنجاز البناية :** الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئة التابعة لها.

**تطبيق المطابقة :** الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تصوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

**إطار البني :** مجموعة بنايات ومساحات خارجية عمومية، منظمة طبقا لأحكام أبواب التعمير.

**المظهر الجمالي :** انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.

**التجزئة :** القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام منطقت التعمير.

**مجموعة سكنية :** تشكل مجموعة من السكنات والبنائيات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية.

**شبكات :** طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتها وشبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وقنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنايات.

**التهيئة :** أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج.

**المساحة البنيية :** مساحة الأرض البنيية تصاف إليها مساحات الدخول ومساحات التبعية الخارجية.

**رخصة إتمام الإنجاز :** وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها.

### القسم الثاني

#### مواضع عامة

**المادة 3 :** يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتقاقات ويمنع البناء عليها.

- البنايات المتواجدة بصفة امتيافية بالرتائق والمناطق العمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السيامي والرتائق والمعالم التاريخية والأثرية، وبمحمية البيئة والساحل بما فيها مواتع المراتي والمطارات وكذا مناطق الارتقاقات المرتبطة بها.

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الفابية أو ذات الطابع الفابي باستثناء تلك التي يمكن إزالتها في العيط العمراني.

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل تلها.

**المادة 17 :** يجب أن تكون البنايات المذكورة في المادة 16 أعلاه، بعد مصادقتها من طرف الأعران المولدين، موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه.

تقع أعباء عملية الهدم على عاتق الخالف.

**المادة 18 :** يتم تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، حسب وضعية حالة كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار :

- الطبيعة القانونية القواعد العقاري،
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء،
- تخصيصها أو استعمالها،
- مواقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

**المادة 19 :** عند 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.

**المادة 20 :** بون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء، ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون.

**المادة 11 :** بون الإخلال بأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول في هذا الميدان، يمكن تسليم رخصة بناء قصد إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصص أو عدة حصص.

في هذه الحالة، يمكن أن تسلّم شهادة المطابقة حسب الصفة المنجزة.

تعدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 12 :** يعتبر المظهر العمالي للإطار البني من مصالح العام. ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته.

تعدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 13 :** لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لصالحها.

### الفصل الثاني

#### تحقيق مطابقة البنايات

**المادة 14 :** يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء، أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون.

### النص الأول

#### تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

**المادة 15 :** يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون :

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،

- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة،

- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،

- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

**المادة 16 :** لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، البنايات الآتية :

**المادة 25:** يجب أن يذكر في هذا التصريح كما هو مصرح ما يأتي :

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصالح المشروع.

- طلب تطبيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز.

- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها.

- مراجع رخصة البناء المسجلة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت.

- الطبيعة القانونية للرهاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء.

- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء.

يجب أن يرفق التصريح بطلب يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.

يحدد محتوى الملف المرفق بالتصريح عن طريق التنظيم.

**المادة 26:** يجب أن يدون التصريح في سجل خاص، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

يتم وصل استلام المصروح.

**المادة 27:** يلزم أموان الدولة وأموال البلديات المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البنايات، في مفهوم أحكام هذا القانون، على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح.

يترتب على معاينة عدم المطابقة، في جميع الحالات، تحرير محضر عدم المطابقة.

تحدد كميّيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 28:** يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في المادة 25 أعلاه والرأي المعلق لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجميع المرافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، التي تعدد قائمتها عن طريق التنظيم، وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإيداع رأيها المعلق في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

**المادة 29:** يمكن أن يستفيد من رخصة بناء، على سبيل التسمية وحسب الكميّيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتحصلة والتي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء.

**المادة 23:** يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسمية، حسب الشروط والكميّيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناية غير المتحصلة والتي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل.

### القسم الثاني

#### كيفية تحقق مطابقة البنايات

**المادة 29:** يجب على ملاك البنايات غير المتحصلة وأصحاب المشاريع أو كل مستدخل مؤهل أن يتسبوا بتبليغاتهم، ضمن الشروط والأجال المحددة في هذا القانون.

من أجل تحقيق مطابقة البنايات المتحصلة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل مستدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية.

**المادة 24:** تخضع البنايات المذكورة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 أعلاه للتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

يتم إعداد التصريح في خمس (5) نسخ طبقا لاستمارة.

في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسجلة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تطبيق المطابقة.

تعد طائفة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون، يتم استئناف الأشغال قبل تطبيق مطابقة البناية.

إذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأموان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وخلق الورقة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن.

تحدد كميّيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 29:** يقيّم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنىات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 أعلاه، وهذا حسب حجم الأشغال الباقى إنجازها.

غير أنه، لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل، المدة الآتية :

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني،

- اثني عشر (12) شهرا، بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو العرفي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال المزيج السكني والتجاري أو الخدماتي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا، بالنسبة للبنىات الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الأجل المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعنى بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

توضح أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 30:** تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملقا لكل تصريح، يحتوي على :

- التصريح كما تقدم به المصروح،
- الرأي الملحق لمصالح التعمير البلدية،
- الرأي الملحق للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها،
- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

يجب أن يحمل الملف ولما ترتيبيا تبرر فهرسته في سجل خاص يتشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

**المادة 31:** يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 32 أذناه، في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

**المادة 32:** تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنىات، بمفهوم أحكام هذا القانون.

تعدد تشكيلة هذه اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم.

**المادة 33:** يجب أن تمتد لجنة الدائرة في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المطلقة للأسوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

لجنة الدائرة مؤهلة لأن تأسر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالفترة التي تقرها.

يمكن لجنة الدائرة في إطار مهامها أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساهمها في إطار أشغالها.

**المادة 34:** يجب أن تأسر لجنة الدائرة بعين الاعتبار أحكام المادة 16 أعلاه، عند دراسة التصريح.

**المادة 35:** عندما يكون مالك الوعاء العقاري أو لمصاحب مشروع مالك الوعاء العقاري، الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصداقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى، قصد إمداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة، وفقا لأحكام المواد 20 و 21 و 22 أعلاه.

في هذه الحالة، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقا للأحكام المذكورة أعلاه والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

**المادة 36:** 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 بون غيرها، تأسر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتمديد الطبيعة القانونية للعقار.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، وما لم تكن هذه البنىات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أذناه.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية متممة في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملقا للمصالح على شهادة المطابقة.



السارية المفعول. على قطعة أرض تابعة للأمولاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية. يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه، تسوية وجمعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بالأملاك الدولة.

يجب أن تتناسب مساهمة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساهمة المبنية، بمفهوم المادة 3 من هذا القانون.

توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل.

وفي هذه الحالة، وفي أجل ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته، إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء، على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز.

وإذا لم يقدم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها أعلاه في الأجل المحدد، تطبق عليه أحكام المادة 87 أعلاه.

**المادة 41:** تحصل لجنة الدائرة، في نهاية أعمالها، بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض.

**المادة 42:** ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

**المادة 43:** يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح، حسب الحالة إما رخصة البناء، على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز أو شهادة مطابقة.

يشترط رئيس المجلس الشعبي البلدي بالرفض المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها.

**المادة 44:** في حالة الموافقة المقيدة بشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تطبيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع المحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له.

بعد تسوية وجمعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناءية غير تامة الإنجاز في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للمصالح على رخصة إتمام الإنجاز.

**المادة 37:** تكون البناءية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأمولاك الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تطبيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و 36 أعلاه.

**المادة 38:** في إطار أحكام المادة 37 أعلاه، تأسر لجنة الدائرة بتطبيق عقاري لتحديد وجمعية قطعة الأرض في مفهوم المادة 18 أعلاه.

على إثر التطبيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الدولة، تقوم لجنة الدائرة بإخطار صاحب الحالة :

- إما الوالي من أجل تسوية وجمعية 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 لإتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،

- وإما رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من أجل القيام بهدم البناءية، تطبيقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 00-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

**المادة 39:** لا يمكن تطبيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناءية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمر فلاحية عمومية أو خاصة.

في هذه الحالة، يجب على لجنة الدائرة أن تقدم إدارا لصاحب البناء غير الشرعي، لإعادة الأملكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده.

وفي حالة عدم امتثال صاحب البناء، تسري أحكام المادة 76 مكررة من القانون رقم 00-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

**المادة 40:** إذا شيدت البناءية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية

**المادة 53:** يلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التصوية أو من رخصة إتمام الإنجاز، تمتد طائفة سميتها منه في الأجال المحددة في الرخصة المسلمة، بإيداع طلب شهادة المطابقة.

يسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه.

**المادة 54:** تسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التصوية، أو رخصة إتمام الإنجاز بربط البنية بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومية للمفترة المذكورة في وثيقة التعمير، طبقا لأحكام المادة 30 أعلاه.

يودع طلب الربط لدى المصالح والهياكل المختصة.

في هذا الإطار، يستع الربط المالك لأحكام هذه المادة.

**المادة 55:** تعدد شروط وكتيبات تنفيذ أحكام هذا القسم، عند الاقتضاء، عن طريق التنظيم.

### القسم الثالث

#### كيفية استئناف إتمام أعمال الإنجاز

**المادة 56:** يخترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المنتص إقليميا من طرف المالك أو صاحب المشروع، لاستئناف الأشغال لإتمام إنجاز البنية.

وفي حالة قبول الطلب، تسلّم رخصة فتح الورشة، في أجل مدته ثمانية (8) أيام.

يجب أن تجسد الورشة عن طريق إقامة سياج العملية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

**المادة 57:** يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يتنطق في أشغال إتمام الإنجاز في أجل ثلاثة (3) أشهر، ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز.

**المادة 58:** يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز، القيام شخصيا أو عن طريق الأعيان المذكورين في المادة 27 أعلاه، بالرقابة التي يعلم بها المعني أو الفيحانية من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتسيدها.

**المادة 59:** يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة ويسهر على تصريف الفضلات والعصى والبروم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البنية.

وفي حالة رفع التخططات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلّم السلطة المعنية وثيقة تطبيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

**المادة 45:** في حالة الرفض، وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البنية موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد.

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصروح برفض لجنة الدائرة القرار، في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد استلامه.

**المادة 46:** يمكن المصروح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47 أعلاه، في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض.

**المادة 47:** تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبت في طلبات الطعن، يرأسها الوالي المنتص إقليميا.

تعدد تشكيلات لجنة الطعن وسيورها من طريق التنظيم.

**المادة 48:** يودع الطعن مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن.

يسلم وصل استلام لطلب الطعن.

**المادة 49:** تلزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المعروض عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الإيداع.

يمكن لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.

**المادة 50:** عند نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة.

**المادة 51:** على أساس قرار لجنة الطعن، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تطبيق المطابقة وتبلغ المعني.

**المادة 52:** تختص المحاكم الإدارية العملية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولايتية.

**المادة 64 :** في إطار أحكام المادة 63 أعلاه، تمسك سجلات متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء، المتضمن إقليميا.

**المادة 65 :** يتم تحرير محضر عن مخالفة المعاينة بدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع الضالطة والتصريحات التي تلقاها.

**المادة 66 :** يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة.

في حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس.

يرسل المحضر خلال اثنتي وسبعين (72) ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة.

ترسل نسخة من المحضر، حسب الحالة، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء، المتضمن إقليميا في أجل لا يتجاوز سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

**المادة 67 :** يمكن أن يستعين أصوان الدولة والبلديات المذكورون في المادة 62 أعلاه، في حالة عرقلة مهامهم، بالقوة العمومية لإيقاف الأعمال و/أو حلق الورشات.

**المادة 68 :** تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أمان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنائيات، كما هي معروفة في هذا القانون.

تحدد كيمييات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 69 :** تسخر الدولة والمصالح الإقليمية جميع الوسائل لتسهيل عمل الأمان المؤهلين والحفاظ على كرامتهم.

**المادة 70 :** في إطار تارية مهامهم، يمنح للأمان المؤهلين تكليف مهني يملمه لهم، حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا، ويلزمون باستظهاره أثناء أداء مهمة المراقبة.

يسحب هذا التكليف المهني في حالة توقف الأمان عن العمل.

تحدد كيمييات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

يتعين عليه كذلك حفظ الجواز من جميع أشكال التلوث والأذى.

**المادة 69 :** 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 البنائية.

**المادة 61 :** يمنح المسؤول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

يتمتع كل ربط يتم خارج أحكام الفقرة الأولى أعلاه.

تحدد أمثاف الطرق وشبكات الانتفاع وكيمييات التكفل بها عن طريق التنظيم.

### الفصل الثالث

### أحكام جزائية

### القسم الأول

### معاينة المخالفات

**المادة 162 :** علاوة على الضباط وأمان الشرطة القضائية والمستخدمين المتخصصين عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعول والمتعم والمذكور أعلاه، يؤهل الأمان المذكورون في المادة 68 أعلاه، للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون.

يؤهل هؤلاء الأمان أيضا :

- لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائيات،

- للقيام بالفحص والتحقيقات،

- لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها،

- لحلق الورشات غير القانونية.

**المادة 163 :** تتم المراقبة والتحقق في إطار أحكام المادة 62 أعلاه، وفق رخصة الزيارات التي تصدر من طرف :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتنسبة لأمان البلدية،

- مدير التعمير والبناء، بالتنسبة للمفتشين والأمان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

**المادة 77 :** يعاقب بالعيب من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإلغى العقود، كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام الموقت لأشغال الانتفاع.

وفي حالة العود، يمكن أن يحكم عليه بالعيب من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات، وتضاعف الغرامة.

**المادة 78 :** يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من لا ينتجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء.

**المادة 79 :** يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يشيد أو يحول تشييد بناية دون رخصة البناء.

وفي حالة العود، يعاقب المخالف بالعيب لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة (1)، وتضاعف الغرامة.

**المادة 80 :** يتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز، إلى تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج).

**المادة 81 :** يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من لا يقوم بتطبيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.

**المادة 82 :** يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تطبيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.

يمكن الجهة القضائية أن تأسر بإخلاء الأمان فوراً.

في حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر هذه حكم يعقوبة العيب لمدة ستة (6) أشهر إلى اثني عشر (12) شهراً، وتضاعف الغرامة.

**المادة 83 :** يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) كل من لا يصوح ببناية غير متحمة أو تتطلب تطبيق المطابقة في مفهوم هذا القانون.

وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على حاق المخالف.

**المادة 71 :** تسمى الدولة الأمان المؤهلين، في إطار ثانوية مهمتهم، من كل صنف أو تدخل أيضاً كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس سلامتهم.

**المادة 72 :** لا يؤهل الأمان المذكورون أعلاه بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكاً لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة.

**المادة 73 :** يجب أن توثق بموجب أمر من الوالي أو يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة، فوق الأمان الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء، طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول.

في هذه الحالة، يأمر الوالي المخالف بإعادة الأمان إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده.

إذا لم يمتلك المخالف، يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالتقديم بأشغال الهدم، ويتحمل المخالف المصاريف.

لا يعفي توثيق الورشة، وهدم البنايات، وإعادة الأمان إلى حالتها الأصلية، المخالف من المتابعة القضائية.

### القسم الثاني المقررات

**المادة 74 :** يعاقب بالعيب من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.

وفي حالة العود، تضاعف العقوبة.

**المادة 75 :** يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

**المادة 76 :** تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و75 أعلاه، على المقاول الذي أنجز الأشغال والهندس المعماري والهندس والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أمضى أوامر تسبب في المخالفة.

**المادة 91:** يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من يضع مواد البناء أو العصى أو الفضلات على الطريق العمومي.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

**المادة 92:** يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده هذا القانون.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

### الفصل الرابع أحكام ختامية

**المادة 93:** تؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير، بطاقتية وطنية تسجل فيها عقود التعمير المسجلة تطبيقا لأحكام القانون رقم 00-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه وأحكام هذا القانون، وكذا الخالفات المتعلقة بها.

لهذا الغرض يجب على البلديات والولايات وإذا اقتضى الأمر الجهات القضائية، إغاة الوزير المكلف بقطاع التعمير بكل المعلومات والمعطيات المذكورة أعلاه.

تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 94:** ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

غير أن أحكام هذه المادة لا تعني أحكام المواد 2 و3 و4 و5 و6 و7 و8 و10 و11 و12 و54 و61 و68 و93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول.

**المادة 95:** ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008.

محمد العزيز بوتفليقة

**المادة 184:** يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات، كل من يدلي بتصريح كذاب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.

**المادة 185:** يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

**المادة 186:** يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) ويغلق الورشة، كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون.

**المادة 187:** يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من مصرح تمت تسوية وضعيته، ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء، على سبيل التسوية في الأجل المحدد.

**المادة 188:** يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبنائية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق، على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.

تطبق نفس العقوبة المتصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المثلول الذي أتمز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتمثل هذا الأخير المصاريق.

**المادة 89:** يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000 دج)، كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سباج العملية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

**المادة 90:** يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج)، كل من لم يخرج في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم و البحث العلمي

جامعة زيان عاشور بالجلطة

كلية العلوم الطبيعية و الحياة

قسم علوم الأرض و الكون

ماستر 02 تهيئة حضرية

إعداد الطالبة: بغدادى مسعودة

### إستمارة بحث علمي

الموضوع : في إطار إعداد مذكرة التخرج حول موضوع " مدى تطبيق قانون التسوية 15-08 وتقييم المخالفات العمرانية و تأثيرها على التوسع العمراني لمدينة عين الإبل " نلتهمس من حضرتكم العون بملء هذه الإستمارة، نظرا لحاجتنا العلمية لبعض المعلومات ، كما نلتزم بالحفاظ على سيرتها و استعمالها فقط في مجال بحثنا ولكم جزيل الشكر.

1/ هل تملك رخصة بناء أو شهادة مطابقة : .....

2/ هل تعلم بوجود القانون 15/08 : نعم  لا

في حالة الإجابة ب نعم :

هل تعرفت على القانون عن طريق:

وسائل الإعلام  الإعلانات  جمعية الحي  أعران البلدية

3/ هل قمت بتسوية بنايتك في إطار القانون 15/08 : نعم  لا

في حالة الإجابة ب نعم:

هل واجهت صعوبات خلال التسوية: نعم  لا

ما هي ؟

.....

.....

4/ هل استغرقت عملية التصوية مدة طويلة : نعم  لا  ذكر المادة: .....

5/ هل استطعتم تصوية بنايتكم ؟ نعم  لا

إذا كانت الإجابة ب نعم ، هل تحصلت على قرار خاص بـ :

رخصة البناء  شهادة المطابقة  رد مكتوب فقط

إذا كانت الإجابة لا، أذكر سبب عدم قبول ملف التصوية:

.....  
.....

6/ في حالة عدم قيامكم بتصوية بنايتكم، أذكر الأسباب:

- عدم معرفتكم بالقانون 15/08 ومحتره  -عدم امتلاككم لعقد ملكية رسمية

- جهلكم بإجراءات التصوية  - تخوفكم من الحرمان من السكن الاجتماعي

7/ في حالة قيامكم سابقا بالبناء بدون رخصة هل تم:

- عدم بنايتكم  - تعرضتم لعقوبات مالية

8/ ما رأيكم بالعقوبات التي ينص عليها القانون 15/08:

.....  
.....

9/ حسب رأيكم هل قانون التصوية 15/08:

- أحدث تحسين لمظهر المباني  - شجع البناء الفوضوي في المدينة

رأي آخر: .....

.....

10/ ماذا تقترحون لتحسين و تسهيل عملية التصوية في إطار القانون 15/08:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

شكرا

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

ولاية الجلفة  
دائرة عين الأزل  
بلدية عين الأزل

الرقم: .....

**تصريح**

بمطابقة الهياكل (مرسوم تنفيذي رقم 09/154 في: 02/05/2009)

**1- تعريف المصروح:**

الاسم: .....

اللقب: .....

اسم الشركة: .....

المولود (ة) في: ..... ولاية: .....

ابن (ة) ..... و .....

العنوان: .....

**2- تمديد البناء: أصرح أنني شرعت في إنجاز بناء:**

الطبيعة: .....

العنوان: .....

بادية: عين الأزل ..... ولاية: الجلفة .....

غير متممة مع وجود رخصة بناء:

- الطبيعة القانونية للأرضية: (X)

- مراجع رخصة البناء: رقم القرار: ..... معد من طرف: .....

تاريخ التسليم: ..... تاريخ انتهاء الأجل الممنوح: .....

- الأتصال: مطابقة لرخصة البناء المسلمة:

غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:

هيكل: ..... الطوابق: ..... الواجهة:

- حالة نظام الأتصال: الهيكل: متمم:  غير متمم:

الواجهات: متمم:  غير متمم:

التهنيات الخارجية: متممة:  غير متممة:

متممة غير مطابقة للأرضية المسلمة:

- الطبيعة القانونية للأرضية: (X)

- مراجع رخصة البناء: رقم القرار: ..... معد من طرف: .....

تاريخ التسليم: ..... تاريخ انتهاء الصلاحية: .....

- الأجزاء غير المطابقة: مساحة الأرضية المبنية:  الهيكل:  عدد الطوابق:

الواجهات: الرئيسية:  الجانبية:  الخلفية:

- حالة نظام الأتصال: الهيكل: متمم:  غير متمم:

الواجهات: متمم:  غير متمم:

التهنيات الخارجية: متممة:  غير متممة:

متممة بدون رخصة بناء:

- الطبيعة القانونية للأرضية: (X)

- المساحة: ..... مساحة الأرضية المبنية: ..... - عدد الطوابق: .....

- المساحة: ..... مساحة الأرضية المبنية: ..... - عدد الطوابق: .....

- حالة نظام الأتصال: الهيكل: متمم:  غير متمم:

الواجهات: متمم:  غير متمم:

التهنيات الخارجية: متممة:  غير متممة:



3- طبيعة العقد المطلوب :

تطبيقاً للقانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 اطلب الاستفادة من :

- رخصة إتمام  رخصة بناء على سبيل التسوية  شهادة المطابقة  رخصة إتمام على سبيل التسوية

للشروع في مطابقة بنائتي ، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناية و / أو إتمامها في الأجل الذي منح لي

4-توقيف الأشغال: ( بالنسبة للبنائيات غير المتممة )

أصرح بشرقي بتوقيف الأشغال و إلا استأنفها حتى احصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه .

5- الإكتماليات التكميلية :

من جهة أخرى أتعهد بـ: - التقدّم بطلب شهادة المطابقة  - الا اسكن أو استغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة

بالنسبة للبنائيات غير المتممة :

- القيام بإيداع طلب فتح ورشة
- الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال .
- إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق و إفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال
- الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاث (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام
- الحفاظ على الجوار من التلوث أو أضرار
- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إتمام الأشغال
- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع ، خرقا لأحكام القانون

أصرح أنني اطّلع على القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008 والمرسوم رقم 154-09 المؤرخ في 2 ماي 2009

التاريخ

الإمضاء المصادق عليه للمصرح

الرأي المعطل لمصالح التعمير التابعة للبلدية:

عين الإبل في

امضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ضع علامة (x) في الخانة المناسبة

- ملكية صاحب البناية  عقد إداري  أرضية تابعة لأملك البلدية
- شهادة الحيازة  أرضية تابعة للأملك الوطنية  أرضية خاصة بملكها الغير
- حق الانتفاع (م ف ن ج)

مرسوم تنفيذي رقم 09 - 154 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن و العمران،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و

و 125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه،

- وبمقتضى القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها،

- وبمقتضى المرسوم رقم 81 - 385 المؤرخ في 29 صفر عام 1402 الموافق 26 ديسمبر سنة 1981 الذي يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتهما في قطاع المنشآت الأساسية القاعدية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 128 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 129 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة،

#### المادة 17

##### الترخيص بمنح الامتياز

يرخص بمنح الامتياز بناء على قرار مجلس الوزراء المتخذ بتاريخ ..... طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009.

#### المادة 18

##### عقد منح الامتياز

يحرر العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على الأصل العقاري لفائدة المستفيد من الامتياز من طرف مدير أملاك الدولة لولاية..... طبقا لقرار تفويض وزير المالية المؤرخ في .....

#### المادة 19

##### بدء الانتفاع

تجسد عملية حيازة وبدء الانتفاع من طرف المستفيد من حق الامتياز على الأصل العقاري الممنوح عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة بعد تسليم عقد الامتياز.

#### المادة 20

##### انطلاق الأشغال - أجال التنفيذ -

##### التمديد المحتمل للأجال

يجب على المستفيد من الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز ..... ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.

يلتزم المستفيد من حق الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري والبدء في النشاط في أجل ..... من تاريخ تسليم رخصة البناء.

تمدد أجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط إذا حال سبب قاهر دون التقيد بها، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته. لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.

#### المادة 21

##### أحكام ختامية

يعلن المستفيد من الامتياز في العقد الذي سيبرم أنه أطلع مسبقا على دفتر الشروط وأنه يتخذ صراحة مرجعا له.

##### قرئ وصودق عليه

##### المستفيد من حق الامتياز

أ - فيما يخص البنائة غير المتممة والمطابقة  
لرخصة البناء المسلمة :

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء  
المسلمة.

- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها بعده  
مهندس معماري معتمد،

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات  
الخارجية للبنائة.

- أجل إتمام البنائة يقيمه مهندس معماري  
معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15  
المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه.

ب - فيما يخص البنائة غير المتممة و غير  
المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء  
المسلمة.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم  
إنجازها.

- وثائق مكتوبة و بيانية يعدها مهندس معماري  
و مهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي  
أدخلت عليها تعديلات.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات  
الخارجية.

- أجل إتمام البنائة يقيمه مهندس معماري  
معتمد، طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15  
المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه.

2 - عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة  
لبنائة متممة و غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة،  
كما جاء في المادة 20 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في  
20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء  
المسلمة.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 328  
المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1411 الموافق 27 أكتوبر  
سنة 1990 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح التجهيز  
الولائية وعملها، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176  
المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة  
1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير  
ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء  
وشهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك المعدل  
والمتمم.

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية ،

**يرسم ما يأتي:**

**المادة الأولى:** تطبيقا لأحكام المواد 24 و 25 و 26 و 27 و  
28 و 29 من القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 17 رجب  
عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه،  
يهدف هذا المرسوم إلى تحديد إجراءات تنفيذ التصريح  
بمطابقة البنائيات .

**المادة 2 :** يتعين على الملاك و أصحاب المشاريع أو  
المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بنائياتهم في إطار أحكام  
المادة 15 من القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو  
سنة 2008 والمذكور أعلاه، أن يصرحوا إلى رئيس  
المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة  
بنائياتهم.

**المادة 3 :** يجب أن يسحب المصروح استمارة  
التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود  
البنائة.

يعد التصريح في خمس (5) نسخ طبقا لاستمارة  
النموذج المرفق بملحق هذا المرسوم.

**المادة 4 :** زيادة على عناصر المعلومات المنصوص  
عليها في أحكام المادة 25 من القانون رقم 08 - 15  
المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه ، يجب  
أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البنائيات بملف يحتوي  
على ما يأتي :

1 - عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام  
حسب المادة 19 من القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20  
يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه :

**المادة 5 :** يودع التصريح لتحقيق مطابقة بناية مرفقا، حسب الحالة، بأحد الملفات المذكورة في المادة 4 أعلاه، لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية، مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصريح.

**المادة 6 :** يدون التصريح بمطابقة البناية في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي، يرقمه ويؤشر عليه رئيس الحكمة المختص إقليميا.

**المادة 7 :** عند إيداع التصريح بمطابقة البناية الذي يخص بناية غير متممة، يجب أن يعلم المصريح رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال و يسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة حسب النموذج الملحق بهذا المرسوم.

**المادة 8 :** يجب على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أن يقوموا بزيارة البناية في خلال الثمانية (8) أيام التي تلي إيداع التصريح، على أساس المعلومات و الوثائق التي قدمها المصريح.

ويحررون في هذا الشأن، محضر عدم مطابقة البناية الذي تبين فيه، بصفة دقيقة، حالتها أو مكان وجودها وما يجاورها و كل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناية.

يلحق النموذج الخاص بمحضر عدم المطابقة بهذا المرسوم .

إذا لم توقف الأشغال فوراً في حالة عدم الإتمام، يجب على الأعوان غلق الورشة.

**المادة 9 :** يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع (4) نسخ من التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير و البناء للولاية، في خلال الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته.

- مخطط الكتلة للبنانية كما اكتملت بسلم 1/500.

- المخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت، بسلم 1/50.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الفصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

3 - عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبنانية متممة غير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 21 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه :

- وثائق مكتوبة و بيانية ومخططات الهندسة المدنية للبنانية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء،

- بيان و صفى للأشغال التي تم إنجازها ،

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

4 - عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبنانية غير متممة و غير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 22 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه :

- الوثائق المكتوبة و البيانية و مخططات الهندسة المدنية للبنانية تبين الأجزاء الباقية 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 طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه،

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

**المادة 12 :** يجب على مصالح الدولة التي تمت استشارتها تطبيقا للمادة 11 أعلاه، أن ترسل في جميع الحالات موافقتها و رأيها في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

تعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب.

يجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملفا يلحق بطلب الرأي.

**المادة 13 :** تشكل مديرية التعمير والبناء ملفا لكل طلب تحقيق للمطابقة يحتوي على:

- التصريح كما تقدم به المصالح،

- محضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية،

- الرأي المعلن لمصالح الدولة التي تمت استشارتها،

- رأي مديرية التعمير والبناء.

يجب أن يدون كل ملف في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير والبناء و يودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبيت في طلبات تحقيق المطابقة وذلك في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ إخطارها.

**المادة 14 :** تتم معالجة التصاريحات من لجنة الدائرة طبقا للأشكال والإجراءات والقواعد كما هو محدد في القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه.

**المادة 15 :** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009.

أحمد أويحيى

**المادة 10 :** تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده، يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

و يؤخذ الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناء أو للبنائيات المبرمجة و انسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار، في هذا الشأن، نظرا لقواعد التعمير وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما تراعي الدراسة احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية وكذلك فيما يخص حماية المحيط والحفاظ على الاقتصاد الفلاحي.

**المادة 11 :** تقوم مديرية التعمير والبناء المكلفة بدراسة التصريح بجمع الموافقات والآراء من:

- المصالح المكلفة بالأموال الوطنية،

- مصالح الحماية المدنية فيما يخص البنائيات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وعلى العموم كل البنائيات التي تستقبل الجمهور، وكذلك البنائيات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة، منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق،

- مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة، عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به،

- مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

## حالة الأشغال

- عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية
- الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبنائية بشبكات النفع قبل تسليم، حسب الحالة، رخصة بناء أو شهادة مطابقة
- فتح ورشة إتمام بدون ترخيص
- غياب السياج و لافتة إشارة الأشغال
- عدم انطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام
- وضع مواد البناء، الحصى، الردوم على الطريق العمومي
- عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال

## إمضاء صاحب البناية :

حرر بـ .....

رئيس الغرفة

**ملاحظة :** وضع علامة (x) في الخانة المناسبة

رفض الإمضاء

★

**مرسوم تنفيذي رقم 09 - 155 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 ماي سنة 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تصديق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما.**

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 128 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام الوزير الأول،

- مطابقة لرخصة البناء رقم .....
- مسلمة في .....
- غير متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم .....
- مسلمة في .....
- متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم .....
- مسلمة في .....
- متممة بدون رخصة بناء
- غير متممة بدون رخصة بناء

## طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة :

- العلو
- البنية التحتية
- الهيكل
- الواجهات
- مكان إقامة البناء
- آخر

## 2- معاينة المخالفات للقانون

- إنشاء تجرئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجرئة
- تشييد بناية داخل تجرئة حائزة رخصة تجرئة
- بيع قطعة أرض داخل تجرئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات التهيئة
- بناية غير متممة في أجل رخصة البناء
- تشييد بناية بدون رخصة بناء
- عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء
- عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد
- شغل أو استغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة
- عدم تصريح بعدم إتمام بناية أو غير مطابقتها
- تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال
- استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة
- عدم التوقف الفوري للأشغال

37	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 27	11 جمادى الأولى عام 1430 هـ 6 مايو سنة 2009 م
<p><b>المادة 4 :</b> للجنة الدائرة، في إطار سيرها، أمانة تقنية تكلف بما يأتي :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- استلام إيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات،</li> <li>- تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعاً لتاريخ وصولها،</li> <li>- تحضير اجتماعات لجنة الدائرة،</li> <li>- إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الأعمال،</li> <li>- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى،</li> <li>- تبليغ القرارات والتحفيزات الواجب رفعها، عند الاقتضاء، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً،</li> <li>- إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.</li> </ul>	<p>- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 129 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة،</p> <p>- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،</p>	يرسم ما يأتي :
<p><b>المادة 5 :</b> تجتمع لجنة الدائرة في مقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية وفي كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات غير عادية.</p> <p>يبلغ رئيس لجنة الدائرة الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل ثمانية (8) أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.</p>	<p><b>المادة الأولى :</b> تطبيقاً لأحكام المادتين 32 و 47 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد تشكيل لجنتي الدائرة والطقن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما.</p>	الفصل الأول
<p><b>المادة 6 :</b> يمكن لجنة الدائرة أن تطلب أي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال، في إطار دراسة ملفات تحقيق المطابقة.</p> <p>ولهذا الغرض تلتزم مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بتقديم الخبرات المطلوبة في الأجل المحدد من لجنة الدائرة.</p>	<p><b>تشكيل لجنة الدائرة وكيفيات سيرها</b></p>	<b>المادة 2 :</b> تتشكل لجنة الدائرة من :
<p><b>المادة 7 :</b> لا تصح مداوات لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل.</p> <p>وإذا لم يكتمل النصاب، يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية (8) أيام الموالية.</p> <p><b>المادة 8 :</b> تتخذ قرارات لجنة الدائرة بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.</p> <p>عند قبول اللجنة الملف، وفي حالة عدم وجود تحفظات، توافق اللجنة على تحقيق مطابقة البناءة موضوع الطلب طبقاً لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب، عند الاقتضاء، رئيساً،</li> <li>- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء،</li> <li>- مفتش الأملاك الوطنية،</li> <li>- المحافظ العقاري المختص إقليمياً،</li> <li>- رئيس القسم الفرعي للفلاحة،</li> <li>- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية،</li> <li>- رئيس القسم الفرعي للري،</li> <li>- ممثل مديرية البيئة للولاية،</li> <li>- ممثل مديرية السياحة للولاية،</li> <li>- ممثل مديرية الثقافة للولاية،</li> <li>- ممثل الحماية المدنية،</li> <li>- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية،</li> <li>- ممثل مؤسسة سونلغاز.</li> </ul>	<p>يمكن لجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها.</p>
	<p><b>المادة 3 :</b> تحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي.</p> <p>في حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء، يتم استبداله حسب الأشكال نفسها.</p>	<b>المادة 3 :</b>

**المادة 15 :** لا تصح مداوات لجنة الطعن إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل.

**المادة 16 :** تتخذ قرارات لجنة الطعن بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح.

**المادة 17 :** للجنة الطعن، في إطار سيرها، أمانة تقنية تكلف بما يأتي :

- استلام ملفات الطعون،

- تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها،

- تحضير اجتماعات لجنة الطعن،

- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن،

- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى،

- تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون،

- إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.

**المادة 18 :** يحدد أجل الطعن المفتوح لهذا الشأن لمدة ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة.

**المادة 19 :** يمكن لجنة الطعن أن تبادر بكل تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.

ترسل لجنة الطعن، عند نهاية أشغال دراسة الطعون، المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلامها الطعن، والتي تبت نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب.

ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني، مقابل وصل استلام.

**المادة 20 :** تسجل مداوات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضاؤها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه.

**المادة 21 :** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009.

أحمد أويحيى

**المادة 9 :** في حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت استشارتها، على لجنة الدائرة، حسب الحالة، أن تقوم بما يأتي :

1 - تطلب ملفا إضافيا من المصرح،

2 - تقدم موافقة مبدئية بشروط،

3 - ترفض الطلب لسبب مغل.

**المادة 10 :** تدون مداوات لجنة الدائرة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين.

**المادة 11 :** يجب على لجنة الدائرة في جميع الحالات أن تبت في كل طلب يقدم لها في ظرف ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها.

**المادة 12 :** تسيّر اجتماعات لجنة الدائرة بنظام داخلي يحدد بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

### الفصل الثاني

#### تشكيل لجنة الطعن وكيفية سيرها

**المادة 13 :** تتشكل لجنة الطعن من :

- الوالي، رئيسا،

- رئيس المجلس الشعبي الولائي،

- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي، منتخبين من طرف زملائهما،

- مدير التعمير والبناء،

- مدير الأملاك الوطنية،

- مدير المحافظة العقارية،

- مدير المصالح الفلاحية،

- مدير الأشغال العمومية،

- مدير الموارد المائية،

- مدير الطاقة والمناجم،

- مدير البيئة،

- مدير السياحة،

- مدير الثقافة،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

يمكن لجنة الطعن أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في أشغالها.

**المادة 14 :** تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية، بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTÈRE DE L'HABITAT  
ET DE L'URBANISME

*Le Ministre*

وزارة السكن والعمران

الوزير

1 SEP. 2009

رقم : 1000 / أ.خ. و.لا.س.ع/ 2009

السيدات والسادة  
مديري العمران والبناء

الموضوع : ب/خ تطبيق أحكام القانون رقم 08-18 المؤرخ في 20 يوليو 2008  
الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

لقد تم إصدار النصوص التطبيقية لتوضيح قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها،  
ويتعلق الأمر أساسا بالنصوص التالية :

- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 ملية 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.
- مشروع مرسوم تنفيذي يتضمن تشكيلة فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التحزبات والمجموعات السكنية أو ورشات البناء وتحديد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المكونين لها وكذا نشاطها.
- مشروع مرسوم تنفيذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكفاءات مسرهما.

في إطار دراسة ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات و/أو إتمام إنجازها، حالات مختلفة يمكنها أن تطرح ميدانيا.

وقد كانت هذه الحالات موضوع دراسة من طرف مديري التعمير والبناء، والبعض منها يتطلب توجيهات من أجل تسهيل معالجتها، أما البعض الآخر فيجد الجواب من خلال قراءة دقيقة للقانون ونصوصه التطبيقية.

يهدف هذا المشروع إلى تقديم الأجابة المناسبة للتساؤلات الخاصة التي يمكن أن تواجه المصالح المكلفة بدراسة الطلبات الواردة إليها.

لذا، يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار في ضبط هذه الأجابة شروط العمران والبناء السائدة ميدانيا كما يجب تقييمها بالنظر لأراء المصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

مع ذلك، يجب التوضيح، أن الحالات المشار إليها، التي غالبا ما تنطرق للتفاصيل، لا تمنع الدراسة الفورية للحالات المنصوص عليها بوضوح في القانون. وفي هذا الصدد، فإنه يجب دراسة الحالات الخاصة التي يمكن مصادفتها في إطار دراسة طلبات مطابقة البناءات و/أو إتمام إنجازها، حسب روح النص والمبادئ المنصوص عليها في القانون ونصوصه التطبيقية.

بالنسبة للحالات الخاصة، يمكن اللجوء للإدارة المركزية للحصول على أجابة دقيقة، كلما اقتضى الأمر ذلك.

وعليه، ونظرا للظرف التاريخي والقانوني الذي تم فيه تشييد هذه البناءات، فإنه يجب الأخذ في الحسبان عند مطابقتها و/أو إتمام إنجازها ما يلي :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري؛
- احترام قواعد التعمير ومعايير البناء؛
- وجهتها أو استعمالها؛
- موقع إقامتها ووضعيتها شبكات التهيئة.

### 1. تذكير بالبنائات القابلة للمطابقة و/أو إتمام الإنجاز.

تطبيقا للمادة 14 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يمكن تحقيق مطابقة البنائات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإنجاز قبل نشر القانون المذكور في الجريدة الرسمية إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون.

وعليه، يتعين على أصحاب البنائات إثبات قبول طلبهم (تواريخ محضر المخالفة، طلبات رخصة البناء المرفوعة المدرجة في إطار التعديل أو التسوية، الشهادة المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي...).

البنائات المعنية بآلية التسوية هي البنائات العمومية والخاصة.

وبالتالي، فإن البنائات التي شرع في إنجازها أو تلك التي انتهت بها الأشغال بعد هذا التاريخ، بدون رخصة بناء أو ليست مطابقة لها، فتخضع لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المعدل والمنعم، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

### 2. البنائات غير القابلة للمطابقة

تطبيقا للمادة 16 من القانون المذكور أعلاه، لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون البنائات المقامة في المواقع التالية :

- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة، بما في ذلك الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة؛
- المصنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضانات أو لانزلاق التربة؛
- التوسع السياحي، المعالم التاريخية، الثقافية، الأثرية والسواحل؛
- الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي، الأراضي الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك المدججة أو المقرر إدماجها في المحيط العمراني في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير.

كما تعتبر غير قابلة للمطابقة، البناءات المشيدة حرفاً لقواعد الأمن أو التي تضر بالحيط والمظهر العام للمواقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبناءات العشوائية والموضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.

أخيراً، تعد غير قابلة للمطابقة، البناءات التي تعيق أو تضر بتشييد المنشآت العمومية والذي يعتبر تحويل موقعها مستحيلاً (محط الطريق السيار، أحواض سلوح السدود، مواقع التنقيب على الهروقات، مواقع توسع الموانئ والمطارات).

بالنسبة تشمل هذه الحالات، يجب الحصول على آراء المصالح والمؤسسات المعنية.

### 3. توفير استثمارات التصريح للطالين

يجب توفير الاستثمارات الخاصة بالتصريح بمطابقة البناءات و/أو إتمام إنجازها على مستوى مقرات المجالس الشعبية البلدية، ومديريات التعمير والبناء، ومديريات السكن والتجهيزات العمومية ودواوين الترقية والتسيير العقاري وكذا المصالح غير المركزية.

على أن ترفق هذه الاستثمارات حتماً بالوثائق المكتوبة والبيانية الخاصة بملفات طلب عقود التعمير المؤسسة حديثاً، والتي تذكرها فيما يلي :

- رخصة إتمام الإنجاز : بالنسبة للبناءات المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وغير المنتهية في الأحوال المحددة؛
- شهادة المطابقة : بالنسبة للبناءات المنتهية لكنها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة؛
- رخصة البناء على سبيل التسوية : بالنسبة للبناءات المنتهية لكنها غير حائزة على رخصة بناء؛
- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية : بالنسبة للبناءات غير المنتهية وغير حائزة على رخصة بناء؛

يوضح المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو 2009 الذي حدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، محتوى ملفات طلب عقود التعمير المذكورة أعلاه، وإجراءات دراستها.

#### 4. وضع فرق الأعوان المؤهلين

يجب أن يتم تحضير فوائم الأعوان المؤهلين من طرف مدير التعمير والبناء وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل إعداد قرارات التعيين، على التوالي، من طرف الوزير المكلف بالبناء والوالي المختص إقليميا.

يمكن تعيين هؤلاء الأعوان تدريجيا حسب أهمية حظيرة البناء الواجب معالجتها وحسب توظيف المستخدمين الضروريين.

في هذا الإطار، تعطى الأولوية لمناطق التوسع بأهم التجمعات الحضرية حيث توجد البناءات التي شيدت خلال العشريتين الأخيرتين.

يقود كل فرقة رئيسا، تكون لديه خبرة سنة على الأقل، على أن تستفيد هذه الفرق من تحضير أولي على مستوى مديرية البناء والتعمير.

تجدر الإشارة أن تدخلات الفرق التابعة لمصالح الدولة والبلديات تتم كالتالي :

- أثناء التحقيق المتعلق بدراسة ملفات طلب تحقيق المطابقة، تدخل كل فرقة على حدة في المرحلة المناسبة لدراسة الملفات؛
- أثناء تحديد البناءات غير الشرعية أو غير المطابقة، يمكن تشكيل فرق مزدوجة والتدخل حسب رزنامة يعدها معا مدير التعمير والبناء ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

يجب أن تُزوّد فرق المتابعة بسيارات، آلات تصوير وأدوات القياس المناسبة.

### 5. سير لجنة الدائرة والظعن

يتم على مدير التعمير والبناء السهر على تعيين ممثلين عن القطاع على مستوى لجان الدائرة والولاية المتكلفة بدراسة طلبات تحقيق مطابقة وأو إتمام إنجاز البناءات.

في هذا الإطار عليه ضمان تحضير اللقائات الخاصة بها، من خلال جمع آراء الصناع والمهنيين المعنية في الأجال المحددة.

### 6. اعتبارات عقارية في مجال تحقيق المطابقة وأو إتمام إنجاز البناءات

يمكن أن تكون البناءات الواجب مطابقتها وأو إتمام إنجازها، قد شيدت على أراضي ذات الطبيعة القانونية المختلفة.

#### ➤ الأراضي التابعة للأحكام العمومية للدولة

طبقاً لأحكام المادة 37 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المذكور أعلاه، فإن مطابقة البناءة الشيدة على قطعة أرض تابعة للأحكام الوطنية العمومية، تستلزم إعادة تصنيفها مسبقاً وذلك طبقاً للتشريع المعمول به.

في هذا الإطار، وفي حالة موافقة لجنة الدائرة بخصوص تسوية شغل العقار، تكلف هذه الأخيرة بالاتصال بإدارة أملاك الدولة للشروع في عملية إعادة تصنيف قطعة الأرض.

### ➤ الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية

فيما يخص البناءات المشيدة على أراضي تابعة للأملاك الخاصة بالدولة، الولاية والبلدية، وطبقا لأحكام المادة 40 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المذكور أعلاه، فإن تسوية شغل العقار لكون موضوع تسليم عقود الملكية من طرف السلطات المعنية بعد إخطار لجنة الدائرة.

في كلتا الحالتين المذكورتين، فإن التسوية تؤدي إلى الدفع للسبق لمن قطعة الأرض وفقا للشروط التالية :

- يتم البيع بالتراضي، سعر يقدر ويحدد من طرف مصالح أملاك الدولة؛
- يتم تحديد الوعاء، طبقا لتعريف المنصوص عليه في المادة 2 من القانون المذكور أعلاه، واقتراح من المهندس المعماري، من طرف مختص في مسح الأراضي معتمد بالتشاور مع مصالح الأملاك الوطنية،
- تُفتح للطلاب الذي تمت تسوية وضعته، مهلة ستة (6) أشهر لإدراج طلب رحصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبل التسوية.

### ➤ الأراضي الخاضعة للقانون الخاص

يجب على أصحاب البناءات التي أقيمت على أراضي خاضعة للقانون الخاص، أن يقدموا عقد الملكية كما ينص عليه التنظيم الساري المفعول.

### ➤ الأراضي التابعة للأوقاف

أما البناءات القائمة على أراضي تابعة للأوقاف، فهي تُسَيَّر حسب الأحكام التشريعية الخاصة بها.

### ➤ الأراضي المحصنة عن طريق عقد إداري

فيما يخص البناء التي يجوز صاحبها على عقد إداري مسلم من طرف جماعة محلية وعلى رخصة بناء، وتكون مشيدة في إطار تجرئة وقابلة للمطابقة، تتصل لجنة الدائرة بالسلطة المعنية من أجل تسليم عقد موثق.

### 7. اعتبارات في ميدان حقوق البناء

في إطار عملية تحقيق مطابقة وأو إتمام إنجاز البناء، وعلاوة على الخراب المتعلق بمفككية العقار، يجب الأخذ في الحسبان احترام قواعد التعمير ومعايير البناء وكذا جمال الهندسة المعمارية.

مع ذلك، فإن حالات عدم احترام معامل شغل الأراضي (COS) ومعامل المساحة المعنية، وكذا معامل إقامة البناء والتجارات... لا تكون سببا لرفض طلب تحقيق المطابقة. حيث يجب تقييم هذه التحاوزات في المقرر الواجب تسليمه يتضمن، عند الاقتضاء، تحفظات يجب رفعها.

### 1.7 البناءات الواقعة في التجزئات

يمكن للبناءات غير المطابقة والمفامة في تجزئات، أن تكون موضوع دراسة من أجل مطابقتها.

وفي هذا الإطار، يمكن تعديل حقوق البناء والتبنيات الممندة في دفتر الشروط ومخططة الانتهاء من أجل التكفل بالتحاوزات المسجلة.

يجب تسليم دفتر الشروط المعدل من طرف السلطة المختصة بمبادرة من صاحب التجزئة أو الملاك المشتركين.

يمكن أن نشترط لجنة الدائرة تعديلات مسبقة لمطابقة البناءات المعنية.



### 2.7 مجموعات سكنية وأبو بنايات

في حالة البنائات المهيمنة ذات الاستعمال السكني المنجزة بطريقة عشوائية، يجب إعداد مخطط للتهيئة مرفقا بدفتر الشروط متضمنة رخصة التجرئة. وتوكل هذه المهمة إلى الوكالة العقارية الولائية التي تقوم باقتناء وأبو تسوية القطع التابعة لكل سكن.

وبالتالي، فإن مخطط التهيئة يجب أن يوضح المجرأ، الطرق العمومية والمساحات المشتركة الأخرى، وعند الضرورة ترمج أشغال التهيئة في إطار التحسين الحضري.

### 3.7 البنائات المعزولة

يجب أن تكون البنائات المعزولة مطابقة لاستعمال الأراضي الذي تنص عليه أدوات التعمير، بالإضافة إلى التلبد بتقييم مدى إدماج هذه البنائات في الموقع.

### 4.7 البنائات القائمة خارج القطاعات المعترفة

في المناطق الواقعة خارج القطاعات المعترفة، تعد مرخصة البنائات ذات الصلة بوجهة واقتصاد الأراضي المعنية.

### 1.4.7 حالات البنائات المنجزة داخل المستثمرات الفلاحية العمومية أو الخاصة

حددت حقوق البناء داخل المستثمرات الفلاحية بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 ستمبر 1992.

لا يمكن مطابقة البنائات التي أنجزت بدون احترام الحقوق المحددة في هذا القرار.

#### 2.4.7 حالات البناء المحصنة ذات الاستعمال غير الفلاحي

تقدر حقوق البناء في المناطق غير القابلة للتعمر ذات الطابع غير الفلاحي، (منحني أو آخر)، في الحدود المتعلقة بوحدة واقتصاد هذه الأراضي، كما تنص عليه الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة بها.

#### 8. احترام معايير البناء

البناءات موضوع طلب تحقيق المطابقة و/أو إتمام إنجازها، يجب أن تكون قد أُنجزت في ظل احترام معايير البناء.

لا بد أن تتضمن الملتفات التقنية الخواتم الخاصة بالأجزاء المنحرفة وكذا دراسات الهندسة المدنية بالنسبة للأجزاء التي سيتم إنجازها.

#### 9. البناءات الخاضعة لقرار العدالة

طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير، يمكن للبناءات المشيدة دون احترام أحكام رخصة البناء المسلم، أن تكون موضوع متابعة قضائية.

عند إصدار القرار يصبح إلزامياً ويجب تنفيذه.

في هذا السياق أيضاً، يجب تطبيق قرار المجلس الشعبي البلدي، المتخذ في إطار أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.

#### 10. تخصيص واستعمال البناءة

إذا كانت البناءة موضوع طلب المطابقة، تستعمل لشباط غير ذلك الذي أقيمت من أجله، في هذه الحالة تفصل دراسة هذه البناءة عن النشاط الذي تأويه.

وتطبق في هذه الحالة المواصفات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

### 11. قوائم مشروعات البناء موحدة طلب تحقيق المطابقة وأو إتمام الإنجاز

قصد تسهيل مطابقة وأو إتمام إنجاز البناءات في الأقاليم المعقولة، تقرير تسليم شهادة الشبكات والتهيئة وكذا شهادة المطابقة لكل حصة.

من هذا المنظور، يجب أن تؤمّن ملفات طلب الإتمام أو المطابقة في عقود البناء الخاصة بها، الأشغال الواجب إنجازها في كل حصة.

تقيم أجال الإنجاز لكل حصة من طرف المهندسين المعماريين.

### 12. تخصيص طلبات تحقيق المطابقة

تم دراسة ملفات طلبات تحقيق مطابقة وأو إتمام إنجاز البناءات على أربع مستويات:

- مصانع التعمير التابعة للبلدية؛
- مصانع التعمير الولائية التابعة للدولة؛
- لجان الدوائر؛
- وعند الاقتضاء، لجنة الطعن الولائية.

تعد الآراء الصادرة عن المستوى الأعلى هي المرجحة.

من جهة أخرى، فإن الرأي بالموافقة الصادر عن لجنة الدائرة أو لجنة الطعن، يسمح بإعداد عقد التعمير الخاص به من طرف السلطة المعنية، طبقاً لأحكام القانون رقم 90-29 للمؤرخ في أول ديسمبر 1990، المعدل والتتم المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

فضلاً عن ذلك، فإن قرارات لجان الدائرة تؤخذ بأغلبية الأصوات كما ينص عليه المرسوم الخاص به في نسخته العربية.

### 13. تأويل محتوى النصوص

تم توضيح وتفصيل محتوى نص القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو، 2008 وكذا نصوصه التطبيقية بدقة.

فالأحكام الذي يقترحها هذا القانون محددة في الزمان بامتناء بعض التدابير التي تبقى دائمة بالنظر للتفاصيل المسجلة في القانون الأساسي المتعلق بالتهيئة والتعمير.

لهذا السبب، من المهم جدا تنفيذها بطريقة متصرفة من أجل ضمان مطابقتها وإتمام إنجاز أكبر عدد من البناءات.

### 14. التنظيم

إن تنفيذ أحكام هذا القانون يتطلب تنظيما محكما على مستوى مصالح مديرية التعمير والبناء.

لذا يجب تهييب حلية مختصة على مستوى المدير تسند لها المهام التالية :

- إعلام الجمهور حول هذه الآلية؛
- استقبال وتسجيل الملفات الخاصة بطلب المطابقة المرجلة من طرف البلدية؛
- تنظيم تحضير ملفات الطلب والتحقيقات الخاصة بالتفقد الميداني؛
- طلب وجمع آراء المصالح والمهينات المعنية؛
- تحرير آراء مديرية التعمير والبناء؛
- إرسال الملفات للجان الدوائر؛
- متابعة القرارات المسلمة من طرف لجان الدوائر؛
- متابعة إعداد العقود المتعلقة بالموضوع، الصادرة عن السلطات المختصة؛
- السهر على التنفيذ الميداني للتدابير الخاصة بمطابقة وإتمام إنجاز البناءات في الأجل المحددة.

أجراء يجب اتخاذ كل الإجراءات الضرورية، وتطبيقها بكل صرامة من أجل وضع حد لهذه  
الوضعية التي تضر بالإطار السن.

سوف ننظم لقاءات جهوية من أجل إعلام وتحسيس السلطات المحلية والصالح التقنية  
والمواطنين حول أهداف وكيفية تنفيذ هذه العملية التي يجب أن تُعنى باهتمام وعناية  
خاصة.

أولي أهمية بالغة لتنفيذ هذه الآلية الخاصة بمطابقة وإتمام النماذج التي تم وضعها.

يجب إعداد حصيلة مفصلة كل ثلاثة أشهر حول الموضوع

وغيره من النماذج والنماذج  
وغيره من النماذج والنماذج



نسخة :

للمسؤولين والسادة المولانا تلاميذنا.

### المخلص

يعتبر القانون 08-15 من أهم القوانين المتعلقة بتسوية العقار و تحقيق مطابقة البناءات في الجزائر، الذي جاء من أجل وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات و الحد من المخالفات العمرانية المرتكبة، و ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي مهياً بانسجام إلا أن هذا القانون لم ينجح في تحقيق الأهداف ولم يصل إلى الحد المطلوب منه، حيث عرف فشلاً ذريعاً و هذا ما أكدناه من خلال دراستنا لمدينة عين الإبل إذ نرى أن مشكل البناءات غير المكتملة و الواجهات الشاحبة موجودة بكثرة في الوسط الحضري للمدينة و انتشار البناء المخالف و هذا راجع إلى فشل التدابير الردعية للمخالفين الذين لم يحترموا آجال و قواعد البناء و التعمير.

و للوصول إلى الأهداف المرجوة من قانون التسوية و تجسيد القانون على أرض الواقع لا بد من إزالة كل العراقيل البيروقراطية و القيام بحملات تحسيسية و توعية واسعة لفائدة أصحاب البناءات الذين لم يقوموا بتسوية وضعيتهم، و كذا السهر على تطبيق قوانين التعمير مع اتخاذ مجموعة من التدابير و الإجراءات التي تساهم بدورها في تسهيل عملية تسوية وضعية البناءات و إتمام إنجازها و بالتالي وجود إطار مبني منسجم ذي مظهر جمالي و مهياً بانسجام كلها تؤدي إلى نسيج عمراني متجانس و غير مشوه.

### الكلمات المفتاحية:

قانون التسوية 15/08، النسيج العمراني، مدينة عين الإبل، المخالفات العمرانية، الإطار المبني، المظهر الجمالي.

## **Abstract**

Law N° 08-15 is one of the most important laws relating to the settlement of construction in Algeria, which aims to put an end to the cases of non-determination of buildings and to reduce the urban offences committed and to improve a harmonious and coherent construction framework, but this law failed to achieve the objectives and did not reach the required limit. This is what we confirmed through our study of the city of Ain El-Ibel. We see that the problem of incomplete buildings and pale facades is abundant in the urban center of the city and the spread of opposite construction. This is due to the failure of deterrence measures for offenders who have not respected the rules of construction and urban planning.

In order to achieve the expected objectives of the regularization law and integration on the ground, we must remove all bureaucratic obstacles, conduct awareness campaigns and educate the owners of the constructions that have not settled their status. and also to ensure the application of urban planning laws with a range of measures and actions that contribute to facilitate the process of regularization and completion of constructions and therefore the existence of a harmonious construction framework with an aesthetic aspect and prepared in harmony that leads to a homogeneous and undistorted urban fabric.

### **Key words:**

*Settlement Law 08-15, Urban Fabric, The city of Ain El-Ibel, Construction framework, Aesthetic Aspect, the urban offences.*

## **Résumé**

La loi n° 08-15 est l'une des plus importantes lois relatives à la régularisation des constructions en Algérie, qui a pour objectif de mettre fin aux cas de non-termination des constructions et de réduire les infractions urbaines commises et d'améliorer un cadre bâti harmonieux et cohérente, mais cette loi n'a pas réussi à atteindre les objectifs et n'est pas parvenue à la limite requise. C'est ce que nous avons confirmé à travers notre étude de la ville d'Ain El-Ibel. Nous voyons que le problème des bâtiments incomplets et des façades pâles est abondant dans le centre urbain de la ville et la propagation de la construction contraire. Cela est dû à l'échec des mesures de dissuasion pour les contrevenants qui n'ont pas respecté les règles de construction et de l'urbanisme.

Afin d'atteindre les objectifs escomptés de la loi de régularisation et de l'intégration sur le terrain, nous devons éliminer tous les obstacles bureaucratiques, mener des campagnes de sensibilisation et sensibiliser les propriétaires des constructions qui n'ont pas réglé leur statut. et aussi d'assurer l'application des lois d'urbanisme avec un éventail de mesures et d'actions qui contribuent à faciliter le processus de régularisation et d'achèvement des constructions et donc l'existence d'un cadre bâti harmonieux avec un aspect esthétique et préparé en harmonie qui conduit à un tissu urbain homogène et non déformé.

### **Mots clés:**

*Loi de la régularisation 08-15, Tissu Urbain, Ville d'Ain El Ibel, Cadre Bâti, Un Aspect Esthétique, Les Infractions Urbaines.*