

جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

عنوان المذكرة

النظام القانوني لشهادة المطابقة في ظل قانون 15/08 دراسة حالة
بلدية الجلفة

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري

اشراف الدكتور :
* ضيفي النعاس

اعداد الطالب :
* زروق عميرة
لجنة المناقشة

رئيسا
مشرفا و مقررًا

مناقشا

1- الأستاذ عباس عبد القادر

2- الأستاذ ضيفي النعاس

3- الاستاذ جمال عبد الكريم

الموسم الجامعي 2015 / 2016





اهداء

أتقدم بهذا الإهداء إلى جميع أفراد العائلة

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى منتخبي بلدية الجلفة

و اخص بالذكر السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي

و السيد الأمين العام

و إلى كافة عمال و موظفي بلدية الجلفة

و إلى كل الأحاب و الأصدقاء





أتقدم بجزيل الشكر و الامتنان إلى كافة أساتذتنا الكرام
العلوم السياسية و اخص بالذكر
كلية الحقوق و

الأستاذ : المشرف الدكتور ضيفي النعاس الذي اشكره على كل الجهود التي
بذلها من اجل أتمام هذا العمل

المتواضع

كما أتقدم بالشكر الخالص لكل من : الأستاذ بريكي

و الأستاذ عباس عبد القادر





مقدمة

إن استفحال ظاهرة البناء غير القانوني (الفوضوي) و غير المكتمل أصبح يهدد استقرار النسيج العمراني و يمس بالتناسق البنية الحضرية و رونقها و جمالها ، كما أثر سلبا على الإطار المعيشي للمواطن ، ذلك أن البناء غير القانوني أصبح يمس بالصحة و الأمن العموميين بسبب انعدام الوقاية الصحية داخل الأحياء الفوضوية و صعوبة التخلص من النفايات ، إضافة إلى إقامة هذه الأحياء على أراضي معرضة لخطر الفيضانات و الانزلاقات و الزلازل و الخطر الصناعي ، فضلا عن تدهور مستوى تجهيز الأراضي و اختلال في الربط بالطرق العمومية و المنافذ و توسعها و تعذر التزويد بالمرافق و الخدمات العمومية و انعكاسات ذلك على الجانب الاقتصادي .

أمام هذه الوضعية التي فرضت وجودها كحتمية حاول المشرع التدخل لتسوية وضعية البنايات غير القانونية و محاولة تكييفها مع قواعد التهيئة و التعمير و إنقاذ ما يمكن إنقاذه فصدر الأمر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 / 01 / 1985 الذي يحدد بصفة انتقالية قواعد شغل الأرض قصد المحافظة عليها و حمايتها بهدف حماية الملكية العقارية و التعمير و ذلك بمنع الأشخاص من إقامة بنايات كيفما كان نوعها أو شكلها أو موقعها الا بعد حصولهم على رخصة بناء تسلمها لهم السلطة المختصة و القضاء على البناء غير القانوني و ذلك بتسوية أوضاع شاغلي عقارات مبنية او قطع أراضي معدة للبناء اشتروها لعقود مخالفة للقوانين و أراضي عمومية احتلوا بطرق غير شرعية .

ثم صدر المرسوم رقم 85 - 212 المؤرخ في 13/08/1985 ليحدد شروط تسوية اوضاع الذين يشغلون فعلا اراضي عمومية او خاصة كانت محل عقود او مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها .

غير أن هذين النصين لم يأتيا بحل جذري لمشكل البناء غير القانوني بل حاولا فقط تكييف البناءات غير القانونية مع القانون في اطار تسوية الوضعية كإجراء مؤقت و كحل وسط بين تطبيق القانون بحذافيره و بين سياسة الامر الواقع التي فرضها وجود الكثير من البناءات غير القانونية عبر مختلف انحاء الوطن .

و في ظل الاصلاحات العامة التي شرع في تطبيقها تطبيقا لدستور 1989 ، صدر القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ، الذي صنف الاراضي من حيث طبيعتها و وضع الاحكام التي تنظم الاطار العام للتحكم في العقار الحضاري ، ثم تلاه القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 و المراسيم التنفيذية المطبقة له والذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية و حاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني بوضع قواعد و آليات للرقابة و لا سيما تلك المتعلقة بالرقابة و تقنين أدوات التهيئة والتعمير و بعده المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري الملغى بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14/08/2004 الذي يتضمن إلغاء بعض احكام المرسوم التشريعي 94-07 .

و أمام هذا الأمر الواقع ، بادرت الجزائر الى إصدار القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها و الذي يكتسي الطابع الاستثنائي و طابع التسوية و الذي سن إجراء " تحقيق مطابقة البناء " بهدف معالجة اشكالية البناء غير القانوني و تسوية البناء المتممة و غير المطابقة للرخصة و اتمام انجاز البناء غير المتممة بما في ذلك معالجة الوعاء العقاري المشيد عليه البناء غير القانوني و الذي يعد جزء لا يتجزأ منه ، و من ثم معالجة وضع استثنائي يتعلق بوضعية النسيج العمراني في الجزائر بهدف ترقيته و ضمان انسجام الاطار المبني و تناسقه .

ومن هذا المنطلق وقع الاختيار على البحث في موضوع " النظام القانوني لشهادة المطابقة في ظل القانون 08-15 الذي يحدد مطابقة البناء و اتمام انجازها " .

1- أهمية البحث: أنه يسعى إلى تبيان طرق المعالجة القانونية الشاملة لوضعية البناء غير القانوني من خلال تسوية البناء المتممة و غير المطابقة للرخصة و اتمام انجاز البناء غير المتممة و كذا تسوية الوعاء العقاري المشيد عليه البناء غير القانوني و من ثم معالجة وضع استثنائي يتعلق بتفاهم البناء الفوضوي الذي اصبح امرا واقعا ، و يترتب على ذلك الانتقال بالبناء من مجال المخالفة الى المجال القانوني .

2- سبب اختيار الموضوع: أسباب شخصية و منتخب بلدية الجلفة و ارتباط هذا الاخير بتحسين و ترقية النسيج العمراني

3- صعوبات: قلة الكتابات و الدراسات النظرية المتعلقة بالقانون 08/15 بسبب حادثته

4- المنهج : من اجل ذلك اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهجين دراسة حالة و التحليل عند شرح النصوص القانونية و التعليق عليها و تقدير مدى انسجامها فيما بينها .

5- إشكالية الموضوع : من هنا نثير الاشكالية التالية : كيف عالجت عملية تحقيق مطابقة البناءات المستحدثة بالقانون 08-15 باعتبارها وسيلة تسوية استثنائية مشكل البناء غير القانوني من اجل الانتقال به مجال المخالفة الى المجال القانوني ؟ .

6- و للإجابة على هذا الموضوع: قمنا بتقسيمه الى فصلين نتناول في الفصل الاول مبحثين فالمبحث الاول بتبيان رخصة البناء باعتبارها أداة اساسية وأولية في تحقيق المطابقة و المبحث الثاني عملية تحقيق مطابقة البناءات بتوضيح مفهوم و نطاق عملية تحقيق المطابقة و تبيان شروط و إجراءات عملية التحقيق في القانون 08-15 و المنازعات المتعلقة بها ، أما الفصل الثاني نتناول دراسة حالة بلدية الجلفة و تبيان كيف سارت عملية التسوية من خلال مبحثين الأول يخص وضعية العقار لبلدية الجلفة و الثاني حوصلة حول عملية التسوية بلدية الجلفة .

الفصل الأول

النظام القانوني لشهادة المطابقة في ظل قانون 15/08

مقدمة:

بالنظر إلى انتشار الكبير للبنىات غير القانونية و غير مكتملة الانجاز و تأثر أشكالها و انتشارها المتفاحم و التي أفقدت فضائنا العمراني تجانسه و أخلت برونق و جمال مدننا التي أصبحت نماذج من الاختلالات العمراني و أنماط من الخروقات في التصميم و الانجاز ، و بالنظر الى محدودية القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و عدم قدرته على التكفل بمختلف مقتضيات عملية البناء و افتقاره إلى الآليات و التدابير التي تجعل من إنهاء البناء شرطا ضروريا قبل شغله او استلاله ، إضافة إلى اقتصار قوانين التسوية السابقة على التسوية الجزئية المنصبة على تسوية الوعاء العقاري من خلال تسوية سندات ملكية الوعاء العقاري دون البناء ، بادرت الجزائر الى اصدر القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات و إتمام انجازها .

و لقد ارتأينا إلى التكلم على رخصة البناء في المبحث الأول لأنها أداة أساسية و أولية في تحقيق سير هذا القانون و في المبحث الثاني مطابقة البنىات في ظل قانون 15/08

المبحث الأول

أحكام رخصة البناء

الأصل أنه للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية و إستغلالها و التصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة و من باب أولى الحرية في البناء.

إلا أنه وبالمقابل فإن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح العام و النظام العام العمراني وأسسها التي تقتضي وضع الضوابط و الميكانيزمات وإحكام الرقابة لا سيما على عمليات البناء و التشييد وهذا لضمان صلاحيتها في حد ذاتها وحتى تقوم وفقا لأسس و القواعد الهندسية و المعمارية و القانونية المطلوبة و على هذا الأساس كان لا بد من تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء و المصلحة الخاصة كحق مضمون و النظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة و السكنية العامة والأمن العام وكذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء و كذا المظهر الجمالي للمدينة.

و كذلك من حيث التوفيق بين آليات و صلاحيات الإدارة في المراقبة كسلطة للضبط الإداري غايتها الحفاظ على هذا النظام و النسق و مدى تدخل الجهات القضائية في ذلك من أجل ضمان مبدأ الشرعية وجبر الأضرار الناتجة عن تنفيذ رخصة البناء و التعويض عنها و معاقبة المخالفين جزائيا باعتبار أن هذه القواعد هي قواعد جوهرية و من النظام العام و لا يجوز الاتفاق على مخالفتها و كذا المتابعات الجزائية باعتبار المخالفات هي جرائم يعاقب عليها القانون بصرامة وحزم.

المطلب الأول : النظام القانوني لرخصة البناء.

إن دراسة النظام القانوني لرخصة البناء يقوم على وضع تعريف لها و تحديد خصائصها الأساسية، وكذلك مدى الحق في الحصول عليها.

الفرع الأول : تعريف رخصة البناء :

إن قانون 90-29 لم يعرف رخصة البناء و إنما إكتفى بذكر على أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك كما حدد أعمال البناء الخاضعة إليها مما يتحتم علينا الرجوع إلى الفقه من أجل وضع تعريف دقيق لها فوجدنا أنه هناك من يعرفها على أنها:

«ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه 1.»

كما عرفت على أنها « عبارة عن إذن أو ترخيص إداري لانجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه الجدران الإحاطة أداء أو أي تعديل في البناية يتعلق بالمظهر الخارجي 2. » كما أعطى لها التعريف: « الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى و لو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم 3.»

و هناك من عرفها بأنها : « قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعينة 4.»

و مهما تعددت التعريفات الفقهية ، فإنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايته الأصلية أن تثبت الإدارة و تتيقن من أن مشروع

أو أشغال البناء و التشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير و باستعمال الأرض و ما تقتضيه من صرامة و حزم في ذلك طبقا للنص المادة 50 من قانون 90-29 و المراسيم المطبقة له.

الفرع الثاني : خصائص رخصة البناء و طبيعتها القانونية:

أولا / يمكن تحديد طبيعة رخصة البناء على أنها قرار اداري و هذا بالنظر إلى الجهات الإدارية التي تصدرها و المحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.

ثانيا / كما تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط 2 حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها الرقابة المسبقة و القبالية على انشاء و تنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد مرسومة لها ، و العمل على خضوعها للمقاييس الفنية و التقنية و لمقتضيات الأمن والقواعد الصحية و عدم تركها للأهواء الأفـراد.

ثالثا / إلى جانب ذلك فإن لرخصة البناء طابع تقريري 3 إذ تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى الإبقاء و التأكيد على الأوضاع القانونية و المركز القانوني للشخص

المعني بها و تكريس حقه في البناء أما فيما يتعلق بالرفض ففي هذه الحالة لا يغير هذا الرفض أي شيء في الأوضاع و المراكز القانونية القائمة ، لأن طالب الرخصة قبل رفض الإدارة لم يكن في استطاعته كذلك ممارسة الأشغال موضوع الطلب و أنه بعد الرفض المذكور لا يمكنه أيضا القيام بتلك الأشغال.

رابعا / كما أن رخصة البناء ليست عملا تقديريا فحسب بل هو إختصاص مقيد في الجهة الإدارية ليست لها إمكانية منح أو رفض منح رخصة بناء بصفة تحكيمية 3 و هذا من حيث أن لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة للأحكام و القوانين و التنظيمات المعمول بها و أن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة معللا تعليلا قانونيا و كافيا.

و أخيرا فإن رخصة البناء تلعب دورا وقائيا 4 في إطار الرقابة القبلية و ذلك من خلال وضع الضوابط والمقاييس و إحكام الرقابة على إنشاء و تنفيذ عمليات البناء حتى تقوم في الأخير طبقا لأسس و القواعد المعمارية المطلوبة و السليمة تقاديا لوقوع كوارث و أضرار أكبر يمكن تجنبها لو احترمت هذه القواعد بقدر أكبر من الصرامة و الحزم. و يبدوا كذلك الجانب الوقائي في وضع النظم و القواعد و الاجراءات التي يتم على أساسها إصدار تراخيص للبناء و الذي ينطبق عليها الشروط السابقة و التي وردت في قانون التهيئة و التعمير و مراسيمه التطبيقية و كذا في القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية.

الفرع الثالث : مدى الحق في الحصول على رخصة البناء:

تنص المادة 50 من القانون 90-29 على أنه : حق البناء مرتبطا بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض . و على ذلك فإن الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض و أن حق الملكية قد تكفل الدستور بحمايتها و ضمانها 1 ، إلا أنه فإن هذا الحق هو مقيد و مرهون بمدى إحترام المعنوي للقواعد القانونية و التنظيمية.

و أن هذه القواعد و الميكانيزمات لن تكون عائقا أو حائلا أمام الاستثمارات فقط بل أن هذه القواعد لممارسة حق البناء عليها الاستجابة للتضخم السكاني الكبير و الطلب المتزايد على الأراضي العمرانية و عليه فمتى كان طلب رخصة البناء مستوفيا لكافة المستندات و الوثائق والبيانات اللازمة المطلوبة ومتى كانت الأشغال المراد القيام بها مطابقة و منسجمة مع القواعد والتقنيات العامة المعمول بها في مجال البناء و لسيما احترام أدوات التهيئة و التعمير و مخططاتها ينشأ للمعني و يترتب له الحق في البناء و تقوم الجهة الإدارية المختصة بقبول الطلب والموافقة عليه 2. و بذلك تمنح رخصة البناء لكي يقوم المستفيد بمباشرة أشغال البناء.

و من هنا فإن سلطة الجهة الإدارية في إعطاء تراخيص البناء فهي سلطة مقيدة بأحكام القانون و لا يجوز لها مخالفتها أو الخروج عليها بصفة تحكيمية إنما يكون رفض تسليم الرخصة إلا لأسباب الموضوعية المبينة من أحكام هذه القوانين و التنظيمات طبقا لنص الم 62 من ق 90-29. كما أشار لتلك الأسباب صراحة المرسوم التنفيذي 91-175 و 91-176 و التي غالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا موضوعيا في رفض رخصة البناء 3. كما يتشترط القانون أن يكون قرار الرخص مسببا تسببا كافيا و يمكن لمن يهمله الأمر أن يطعن في القرار أمام القضاء المختص الذي له أن يطلع على مدى جدية ومشروعية الأسباب التي تستند إليها الإدارة في رفضها و الأسباب التي تعود بعدم احترام شكلية معينة من طرف الطالب للرخصة 4.

و عليه يمكن القول أنه إذا توافرت في الأشغال البناء المراد القيام بها جميع الشروط

الموضوعية المبينة أعلاه و كذا الشروط الاجرائية المتعلقة بشكل الطلب و إجراءاته ينشأ للمعني الحق في البناء بمفهوم المادة 50 المذكورة أعلاه و ما على الإدارة إلا الإستجابة لطلبه كقاعدة عامة أو وضعها لشروط أو تحفظات أو التزامات كحد أدنى تخفيفا لتلك الصرامة كما سنبينه أدناه و يصبح منح رخصة البناء حينئذ حقا وليس إمتيازاً 1.

La delivrance du permis de construire est un droit et non une faveur pour les interessés.

المطلب الثاني : أحكام منح رخصة البناء.

لقد حدد قانون التهيئة و التعمير 90-29 و المرسوم التنفيذي 91-176 الشروط الخاصة بطالب الرخصة و الأعمال البناء المعنية بالترخيص و شكل إيداع الطلب و اجراءاته و ما يجب أن يحتويه من وثائق و كذا الجهات الإدارية المختصة في البت في طلب رخصة البناء و تسليمها و هو ما سنتعرض له في النقاط الآتية.

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالطالب.

يعد الحق في البناء كأصل عام أحد أوجه حق الملكية و ممارستها. و هو ما جسده الم 50 من ق 90-29 و على ذلك فلا يكون طالب الرخصة إلا مالكا للقطعة الأرض التي ينصب عليها الطلب كما أضاف المرسوم التنفيذي 91-176 أشخاص آخرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم أشخاص يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو تدعيما لـ _____ تنمات و الأنش _____ طة الاجتماع _____.

إذ نصت المادة 34 منه على أنه (ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها _____ قطعة الأرض أو البناي _____).

كما خول قانون التوجيه العقاري 90-25 في مواد 39 - 40 منه على إمكانية حصول صاحب شهادة الحيازة على رخصة للبناء وهو الامر الذي جسده كذلك الم 34 من المرسوم التنفيذي المذكورة أعلاه بنصها (يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه

الوثائق التالية .نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص

عليه في القانون 25.90 المذكور أعلاه).
كما أن المادة 51 من القانون 02.97 المؤرخ في 1997.12.31 والمتضمن قانون المالية لسنة 1998 قد أضافت شخص آخر له الحق في طلب رخصة البناء وهو صاحب حق الإمتياز

الفرع الثاني : أعمال البناء المعنية بالترخيص.

يثور التساؤل حول متى يلزم الأمر طلب رخصة البناء من خلال التعرف على الأشغال التي تخضع لها. حيث تنص المادة 52 من القانون 90-29 « تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتحديد البنايات الموجودة و لتغير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولانجاز جدار صلب لتدعيم أو التسبيج»

من خلال هذه المادة يتبين أن حظر البناء بدون ترخيص يشمل مجموعتين من الأعمال :
هي إنشاء وتشييد المباني الجديدة. و كذا مجموعة من الأعمال الخاصة بالمباني القائمة.

اولا : تشييد المباني الجديدة :

يقصد بالتشييد: الإنشاء أو الإستحداث بمعنى البدء في إقامة المبنى لأول مرة بداية بوضع الأساسات 1 . كما نكون بصدد تشييد بناية جديدة في حالة الهدم و إعادة البناء.
وعلى رغم مما ينتج عن ذلك من مشكلات عملية راجعة لصعوبة التمييز بين أعمال إعادة

البناء والأعمال الأخرى التي ربما لا تشترط الحصول على رخصة البناء إلا أن المشرع الجزائري قد أغفل وضع تعريف للبناء الجديد المقام لأول مرة رغم الأهمية الكبيرة التي يحققها التعريف من تحديد مفهومه بدقة، كما لم يقدم تفسيراً أو تعريفاً للمصطلحات التقنية التي جاء بها و عليه فقد اعتمد القضاء الفرنسي عدة معايير تكون بإجتماعها وصف البناء منها: 2:

أبعاد البناء : حيث أخرج بعض البنايات القليلة الأهمية و الصغيرة الحجم من مجال تطبيق رخصة البناء و هو نفس الإتجاه الذي سلكه قانون العمران المصري إذ تعفى أعمال البناء من الحصول على ترخيص إذا قلت قيمتها على 05 آلاف جنيه مصري3.

أنها من صنع الإنسان : إذ تتعلق بصانعه فهي ليست من صنع الطبيعة أو المناخ. إستقرار البناء : باعتباره عقار فهو يتصل بالأرض اتصالاً دائماً و لا يمكن فصله أو نقله دون إلحاق الخسارة به ، و قد يكون الاتصال بطريقة مباشرة كإقامة الأساسات في الأرض أو البناء على سطحها كما قد يكون بطريقة غير مباشرة كبناء طابق علوي فوق طابق أرضي.

مادة البناء :و عليه فهو يعد كل شيء متماسك سواء صنع الحجارة أو الإسمنت أو الطوب أو الخشب أو الحديد.

و نستخلص من ذلك أن المعيار هو إقامة مبنى جديد أو إعادة بناءه كلية مهما كان الغرض الذي أنشئ من أجله (إستعمال سكني، إستعمال بقصد استقبال الجمهور).

و لا عبء كذلك بموقع المبنى سواء أكان في المناطق الحضرية أو خارجها أو في البلديات التي تشملها أدوات التعمير أو غيرها 1.

ثانيا : الأشغال التي تتعلق بالمباني القائمة:

إن رخصة البناء طبقا للمادة 52 المذكورة أعلاه يشترط إستصدارها في الحالات الآتية: /تمديد البيانات الموجودة و ذلك بالزيادة في حجمها و تشمل التمديد الأفقي لتوسيع البناء وزيادته عرضا. و كذا التمديد العلوي بتعلية البناء و الزيادة في ارتفاعه طولا كزيادة عدد طوابق المبنى أو الأدوار إلى أكثر من العدد الوارد في الترخيص القديم 2.

و هو الأمر الذي أشار إليه مشروع تعديل قانون التهيئة و التعمير لدى عرضه للأسباب بقوله . « و من هذا المنطلق يبدو من الضروري التكفل بالشروط التقنية المرتبطة بمتانة البناء إما من حيث هندستها المدنية أو مدى قابلية الأرضيات للبناء و من أجل ضمان متانتها في مواجهة الظواهر الطبيعية» 3.

/ تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه و ذلك بتعديل المعالم البناء القائم بشكل مغاير ومخالف لما كان عليه ، لأن المساس بالحيطان الضخمة للبناء هو مساس بهيكلها الشيء الذي يفقدها توازنها و متانتها و تدعيمها لكل البناء.

/ تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية و هي الواجهات الخارجية المطلة على الطريق العام دون الداخلية كما في ذلك من أثر على تناسق و جمال البناء و المنظر العمراني العام للمدينة كفتح النوافذ أو الأبواب أو التكسيات بالأحجار أو الرخام.

/ إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج كتنقية البناء و إزالة ما به من خلل و عيوب كما يخضع جدار التسييج لنفس الشروط كذلك.

ثالثا : البنائات المعفاة من الحصول على رخصة البناء:

لقد تضمنت المادة 53 من قانون 90-29 إستثناء على إلزامية الحصول على رخصة البناء وهي البنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني ، إذ تنص على ما يلي : « لا

تخضع لرخصة البناء البناء البنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية التنظيمية في مجال التعمير و البناء » و هذا نظرا لما يتطلبه هذا القطاع من سرية. غير أن المرسوم التنفيذي 91-176 قد اضاف له إستثناء آخر لم يتعرض له قانون 90-29 و لم يعف هذه الأشغال من شرط الحصول على رخصة البناء وهذا في مادته 2/01 وهو يحدد وضع الشهادات والرخص كآليات للرقابة حيث نصت على مايلي: «... كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجي من الدرجة الأولو التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.» و تحدد كفيات تطبيق هذه المادة بموجب قرار مشترك بين الوزراء المعنيين 1. إلا أنه بالمقابل فقد وسع في مجال اشتراط الحصول على رخصة البناء في المادة 33 منه حيث أضاف حالة أخرى و هي تحويل البناية إذ نصت على أنه: « يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء ...» و ذلك يكون كما في حالة تغيير

الغرض الذي من أجله أنشئت البناية مثلا من بناية ذات إستعمال سكني إلى بناية ذات إستعمال صناعي أو تجاري كالفنادق و المكاتب الخاصة هو أمر مهم نظرا لما تحتاجه هذه البنايات من مقاييس للبناية و آليات للأمن ضد الحرائق مثلا ولهذا تشترط إستشارة بعض المصالح الأخرى كمصالح الحماية المدنية أو مديرات السياحة و الثقافة و نظرا كذلك لأنها سوف تعد لاستقبال الجمهور والمستخدمين و لهذا لا بد من مطابقتها. أما المشرع الفرنسي و بالإضافة إلى إعفاء هيئة الدفاع الوطني من الحصول على رخصة البناء. شمل هذا الإستثناء كذلك المؤسسات المتخصصة في البحث العلمي كما أضاف مجلس الدولة الفرنسي حالة أخرى مستثناة عندما توصل في قضية السيد أوريون ORIONNE إلى أن أشغال البناء المأمور بها قضاء لا تخضع لإستصدار رخصة البناء و عليه فمن خلال هذه المواد نفهم بأن المرسوم التنفيذي أعلاه قد وسع من نطاق الأشخاص الذين لهم الصفة في طلب رخصة البناء كما وسع من نطاق الأشغال الخاضعة لرخصة البناء الخاصة لتشمل إضافة إلى الحالات السابقة تحويل البناية كما أضاف حالة الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجي و التابعة للوزارات و المؤسسات العامة إلى حالة الدفاع الوطني كونها مستثناة من شرط الحصول على رخصة البناء.

الفرع الثالث: شكل و إجراءات ايداع الطلب: إن تحديد وثائق ملف طلب ملف رخصة البناء مسألة أحالتها ق 90 – 29 على المرسوم 91-176 بمقتضى المادة 52 منه و عالجها هذا الأخير في المادتان 34-35 منه ، الهدف منها التحقق من أن المشروع البناء لا يخالف قواعد العمران و قواعد حماية البيئة من خلال وثائق محددة تعد وتؤشر لزوما من قبل مهندس معماري معتمد.

اولا : شكل الطلب:

/ الوثائق: إن ملف رخصة البناء يحتوي على 03 أنواع من الوثائق

1- وثائق إدارية تثبت صفة الطالب: كطلب رخصة البناء ، نسخة من المستند الذي يبين صفة طالب الرخصة وتقويم كفيي ونوعى لمشروع البناء.

2- وثائق تقنية تبني مدى إنسجام المشروع مع قواعد العمران:

كتصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يبين الاتجاه و شبكات التوزيع مع بيان طبيعتها و تسميتها و نقاط الاستدلال و مخطط كتلة البيانات و التهيئة التعمير على سلم 1/200 أو 1/500 يتضمن جميع البيانات المتعلقة بحدود الأرض و الطوابق و ارتفاعها والمساحة الإجمالية المبنية ونقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية و جميع الوثائق الفنية التقنية الأخرى، إضافة إلى مستندات رخصة التجزئة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزئة لغرض السكن أو لغرض آخر

3- وثائق تثبت مدى انسجام المشروع مع قواعد حماية البيئة:

مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية يبين فيها نوع المواد السائلة الصلبة والغازية وكمياتها
المضرة بالصحة العمومية و المحيط و أساليب المعالجة و تصنيفتها ومستوى الضجيج
المنبعث منها وكذا قرار الوالي بإنشاء المؤسسات الخطيرة غير الصحيحة أو المزعجة¹
/ تأشيرة المهندس المعماري: إن الوثائق المطلوبة في ملف طلب رخصة البناء هي وثائق
تقنية و تتطلب دقة متناهية لذا يجب إعدادها و صدورها من ذوي الاختصاص و الخبرة و
عليه نصت المادة 55 من القانون 90-29 على مايلي: « يجب أن توضع مشاريع البناء
الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد... غير أن اللجوء إلى المهندس
المعماري ليس ملزم بالنسبة لمشاريع البناء القليلة الأهمية الذي يحدد التنظيم مساحة أرضيته
و أوجه إستعماله و أماكن توطينه عندما لا يكون موجودا بالمناطق المشار إليها في المادة
46 أء_____لاه.»

و قد نصت المادة 36 من المرسوم 91-176 بما يلي: « يجب أن تعد الوثائق المرفقة
بطلب رخصة البناء المحددة في المادة 35 أعلاه و تؤثر قبل مهندس معماري طبقا لأحكام
المادة 55 من القانون 90-29 غير تأشيرة المهندس المعماري ليست ملزمة بالنسبة
للأشخاص الذين يصرحون أنهم يريدون تشييد أو تحويل مبنى لهم:
-يوجد في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقا لأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق
ع_____اهم.

-لا يتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي بساحة أرضيته 160م² خارج المبنى.

لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضيته 500م² خارج المبنى».

و يكون المهندس المعماري معتمدا إذا كان مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين حسب المادة 15 من المرسوم التشريعي 94-07 المذكور أدناه. و الذي أكد كذلك في المادة 04 منه على ضرورة خضوع وثائق البناء لتأشيرة المهندس المعماري.

و تجدر الإشارة أن مشروع تعديل قانون التهيئة و التعمير قد حصر جميع أشغال البناء بما فيها تلك الغير معنية بتأشيرة المهندس المعماري المذكورة آنفا إلى هذا الإجراء التي كانت عملية إعداد مخططات الهندسية المعمارية بشأنها تناط بالرسامين دون الأخذ بعين الاعتبار المعايير التقنية التي من شأنها ضمان متانتها في مواجهة الظواهر الطبيعية، كما أن هذا المشروع ينص على وجوب إعداد مشاريع البناء من طرف مهندس معماري و مهندس معتمدين في إطار عقد إدارة المشروع.

و تجدر الملاحظة كذلك أن قانون التهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي 91-176 لا يشترطان تقديم وثيقة للتأمين عن الأعمال موضوع رخصة البناء و هذا على الرغم من صدور الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا الذي يخص العقارات المبنية سلفا حسب المادة 01 منه و هذا خلافا للمشرع المصري في قانون المباني الجديد في مادته 251 إذ نصت على أنه : « لا يجوز تقديم طلب رخصة البناء أو البدء في التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التي تصل قيمتها 10 آلاف جنيه فأكثر إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين ، تغطي وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندسين و المقاولين عن الأضرار التي تلحق بمالك

البناء أو بالغير خلال فترة التنفيذ تحت طائلة العقوبات الجزائية. تكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذي يجده وزير التأمينات. يصدر قرارا من وزير التأمينات و وزير الإسكان و التعمير يحدد القواعد المنظمة لهذا التأمين ،شروطه ، قيوده ، أوضاعه و الأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسؤول عن الضرر.

ثانيا : إجراءات إيداع الطلب:

طبقا للمادة 37 من المرسوم 91 - 176 فإن طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة به يرسل في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض و في خمسة نسخ . ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية المنصوص عليها في المادتين 34-35 من المرسوم ، التي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه. و يكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة و صلاحيتها وكذلك يثبت تاريخ الإيداع و هو ميعاد انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة.

الفرع الرابع : البت في طلب رخصة البناء:

بعد إيداع طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ، على هذا الأخير إرسال الطلب إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير من أجل دراسته و التحقيق فيه لتأتي فيما بعد مرحلة البت في الطلب من قبل الجهات الإدارية المختصة إما بالقبول أو الرفض أو تأجيل البت فيه.

اولا :الجهات المؤهلة لمنح رخصة البناء:

إن سلطة الفصل في طلب رخصة البناء قد منحها القانون 90-29 لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي و الوزير المكلف بالتعمير كل حسب ما ينص عليه القانون.

/ منح الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي:

إن منح رخصة البناء من قبل رئيس م.ش.ب يكون أحيانا بصفته ممثلا للدولة و أحيانا أخرى بصفته ممثلا للبلدية.

1 - بصفة ممثلا للبلدية:

يصدر رئيس م .ش. ب القرار المتعلق برخصة البناء بهذه الصفة إذا كانت البلدية التي توجد بها الأعمال المعنية بالترخيص مغطاة و مشمولة بمخطط شغل الأراضي طبقا للنص المادة 34 من قانون 90-29 و هذا بعد التأكد من مدى مطابقة الأشغال له - المخطط - من عدمها وكذا تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو الأحكام المتعلقة بالقواعد

العامّة للتهيئة والتعمير في حالة غيابهما 1.

كما أن إرتباط رخصة البناء بعدة مجالات جعل تحضيرها يخضع في غالب الأحيان إلى إستشارة عدة مصالح من أجل ابداء الرأي طبقاً لأحكام المادة 39 من المرسوم فإنه يجب إستشارة الشخصيات العمومية والمصالح التالية:

?مصالح الحماية المدنية في حالة تشيد البنايات التي تستعمل للإستقبال الجمهور و البنايات السكنية [لا سيما فيما يتعلق بمكافحة الحرائق] و البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري. المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة.

?مديرية الفلاحة على مستوى الولاية بالنسبة للبنايات و المنشآت اللازمة للإستغلال الفلاحي أو لتعديل البنايات الموجودة.

وعند الاقتضاء يمكن إضافة آراء الجمعيات المعنية بالمشروع كالمباني الثقافية أو الدينية أو الرياضية.

ففي حالة اعتباره ممثلاً للبلدية عليه أن يرسل نسخة من الملف الخاص بطلب الرخصة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف وفي 04 نسخ و تكلف هذه الأخيرة بتحضير الملف و إعطاء رأيها حول المطابقة وبعد ذلك تأتي مرحلة صدور القرار المتعلق برخصة البناء الذي يبلغ إلى صاحبه في غضون الأشهر الثلاثة الموالية لتاريخ إيداع الطلب [المادة 1/43 من مرسوم 91-176 بصرفته ممثلاً للدولة:

و يكون كذلك في طلبات رخصة البناء المتعلقة بمشاريع البناء عندما تكون البلدية المعنية غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي. طبقاً للنص المادة 65 من قانون التهيئة و التعمير. إن هذا الاختصاص لا يرتبط بقاعدة التمثيل الشعبي أو الانتخاب بقدر تعلقه بممارسته لوظيفة من وظائف الدولة بإعتباره ممثلاً لها و يخضع حينئذ للسلطة السلمية للوالي.

يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصالح التعمير و البناء بالولاية للإبداء رأيها و ذلك في أجل 08 أيام تسري من تاريخ إيداع ملف الطلب. [المادة 41 من المرسوم].

و تمنح مهلة شهرين لهذه المصالح لإعادة ثلاثة نسخ من الملف مرفقا برأيها و هذا بعد أن يقدم رئيس المجلس الشعبي البلدي رأيه حول المشروع خلال شهر من إيداع الطلب. يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي و يبلغ المقرر المتضمن رخصة بناء في هذه الحالة إلى صاحب الطلب المعني في غضون الأربعة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

صـ دور الرخصة مـن قـبل الـوالي:

إستثناء على مبدأ إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في مادة تسليم رخص البناء منحت المادة 66 من قانون 29-29 الاختصاص إلى الوالي فيما يخص بعض المشاريع والبنائيات التي رأى فيها المشرع الأولوية ودرجة من الأهمية لا تدخل في إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ولو بصفته ممثل للدولة وهي:

1- البنائيات و المنشآت المنجزة لصالح الدولة أو الولاية أو لمصالحها العمومية.

2- منشآت الإنتاج والنقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك الموارد الإستراتيجية.

3- البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44- 45- 46- 47-49- 98

من ق 90-29 وهي جميع المناطق المحمية و بعد موافقة الهيئات المعنية كما بيناه

في الفصل 1 او يتم تحضير الملف حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالمادة 42

من مرسوم 91-176.

صدر رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير:

إن الوزير المكلف بالتعمير و البناء مختص بتسليم رخصة البناء طبقا للنص المادة 67 من

القانون أعلاه بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية و ذلك بعد

الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

ثانيا : مظاهر البث في الطلبات رخصة البناء: أنه بعد فحص و دراسة و التحقيق في الملف الخاص برخصة البناء من قبل المصالح المعنية و التأكد من مدى المطابقة تصدر الجهات الإدارية المختصة المذكورة أنفا قرار إداري لا يكاد يخرج عن الظاهر الثلاث الآتية:
-إما قبول طلب رخصة البناء أو الرفض أو تأجيل البت فيه.

القبول الصريح لطلب رخصة البناء :

يمكن القول بصفة أولية أن القانون 90-29 قد ألغى مسألة القبول الضمني أو الرخصة الضمنية والتي كان يعتبر بموجبها سكوت الإدارة بعد انقضاء أجل الميعاد القانوني الممنوح لها للرد على الطلب الرامي إلى الحصول على رخصة البناء و عدم صدور أية قرار منها إما بالرفض أو القبول يعد بمثابة قبول ضمني ينتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة 1 . الأمر الذي أدى إلى تقاعس عن الجهات الإدارية عن الرد وإتخاذها لمواقف سلبية نتج عنه عدم مراعاة مشروع البناء للقوانين و الأنظمة المعمول بها من قبل المعنيين وعليه يكون للمعني جميع أوجه الطعن المتاحة قانونا.

و هكذا متى كان طلب رخصة البناء مستوفيا لكافة المستندات و البيانات اللازمة و كانت الأعمال المراد استصدار رخصة بشأنها مطابقة للقواعد المعمول بها في مجال البناء و التعمير و للتوجيهات أدوات التعمير . قامت الجهة الإدارية المختصة بالموافقة على الطلب وقبوله و بذلك تمنح رخصة البناء لكي يقوم بمقتضاها المستفيد بمباشرة الأشغال.

كما أن السلطة الإدارية المختصة في حالة قبولها تسليم رخصة البناء يمكنها أن تجعلها

مصحوبة إما بتحفظات أو اقترانها بفرض التزامات معينة 2. كما يلي بيانه:

1 - منح رخصة البناء بتحفظ:

إن منح رخصة البناء مع التحفظ هو قبول مبدئي لانجاز مشروع البناء و لكن مع تعديل

جزئي له من أجل مراعاة مقتضيات خاصة مثل ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم

التنفيذي 175-91 على أنه : « يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة

أو إذا كانت البنايات و المنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية و كذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية».

و من الضروري أن تبين الإدارة في حالة التحفظ أوجه هذا التحفظ كما عليها التقييد بحالات التحفظ المحددة حصرا في المرسوم 91-175 المذكورة أعلاه.

2- منح الرخصة بإلزام:

إن منح رخصة البناء مع إلزام يكون في حالة كون مشروع البناء نظرا لطبيعة أو لموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة إذ يمكن الإدارة أن تمنح الرخصة مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة هذه وتبين بوضوح الالتزامات التي تقع على عاتق المرخص له كما تفرضه المادة 09 من المرسوم 91-175 و المادة 09 من المرسوم 91-176 عندما نصت على أنه « يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات و الخدمات التي ينص على الباني أن يحترمها عندما تقتضي البناء تهيئة و خدمات خاصة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة»، كإنجاز صاحب العمارة للطرق و شبكات توزيع المياه و التطهير و مواقف السيارات... الخ.

و تجدر الإشارة أن ليس للإدارة أن تحمل طالب رخصة البناء إنجاز هذه التجهيزات إذا كانت متوقعة في برنامجها بموجب مخطط شغل الأراضي 1.

رفض منح رخصة البناء:

إن قرار رفض منح رخصة البناء يشكل تحديدا و تقييدا خطيرا للحق البناء باعتباره أحد

أوجه إستغلال الملكية إلا أن القانون 90-29 قد أحال مسألة تحديد حالات رفض منح رخصة البناء إلى التنظيم وعليه فإنه لا بد أن نميز في هذا الصدد حالتين:

- حالة وجود أو عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

- حالات الرفض الإلزامي و الرفض الاختياري من قبل الإدارة.

1 - حالة وجود أو عدم وجود مخطط شغل الأراضي:

تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176: «أنه لا يمكن بأن يرخص بالبناء إلا إذا

كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقا

لوثيقة تحل محل ذلك » ويقصد بهذه الأخيرة الأدوات العمرانية السابقة المعمول بها قبل

صدور القانون 90-29 كما نصت المادة 79 منه « يستمر تطبيق أدوات التهيئة و التعمير

المصادق عليها في إطار الاجراءات السابقة إلى تاريخ صدور هذا القانون عندما تكون

أحكامها غير مخالفة لأحكام هذا القانون على أن يعمل في جميع الحالات على توفيقها

معها بالتدرج...».

وعليه وفقا للمادة 2/44 أعلاه فإنه في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي فيمكن رفض منح

رخصة البناء إذا كان مش روع البناء غير مطابق للقواعد العامة للتهيئة و التعمير كحد

أدنى من القواعد والشروط الواجب احترامها و توافرها في أية بناية.

2 - حالات الرفض الالزامي أو الرفض الاختياري من قبل الإدارة:

الأصل أنه لا يمكن منح رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من أحكام هذا القانون ويبلغ

المعني بالقرار الذي إتخذته الإدارة و الذي لا بد أن يكون معللا قانونا و يكون

للطالب الرخصة الحق في تقديم تظلم سلمي أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمواد 62-63 قانون 90-29.

و القانون يميز بين حالات يكون فيها الرفض إلزاميا من قبل الإدارة و حالات أخرى يكون خاضعا للسلطة التقديرية لها فمن أمثلة حالات الرفض الإلزامي لمنح الرخصة أنه لا يمكن منح رخصة بناء من أجل إنجاز بناية تخصص للسكن إذا كان بعدها لا يقل عن 50 متر من كلا جانبي الطريق السريع أو 30 متر في الطرق الأخرى - م 10 مرسوم 91-175- أو أن البناء لا يتوافق مع أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو توجيهات رخصة التجزئة في حالة البناء الذي يشيد على أرض مجزأة -الم 44 مرسوم 91-176- و يضاف إليها حالات أخرى موضوعية محددة صراحة في المرسوم أعلاه و التي غالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا موضوعيا في رفض تسليم الرخصة 1 .

و تجدر الإشارة أنه مادام القانون قد ألزم الإدارة بتعليل قرار الرفض أولا التحفظ تعليلا كافيا طبقا للمادة 63 المذكورة أعلاه فإن معنى ذلك إلزام الإدارة بوضع الدوافع و الأسباب التي دفعت بها إلى اصدار قرار الرفض مع إخضاع كل ذلك إلى رقابة القضاء المختص بالمراقبة و النظر في مدى مشروعية تصرف الإدارة مع القانون.

تأجيل البث في طلب رخصة البناء :

لقد نصت المادة 64 من قانون 90-29 على أنه : « يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم

رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد. « و هو المضمون الذي نصت عليه كذلك المادة 45 من المرسوم 91-176 و عليه فلا يمكن تأجيل البث في طلب

رخصة البناء

المبحث الثاني

مفهوم مطابقة البناءات في ظل قانون 15/ 08

سنتناول في هذا المبحث تعريف مطابقة البناءات وخصائصها في المطلب الأول، أما في :

المطلب الثاني حالات تحقيق مطابقة البناءات.

المطلب الأول : مفهوم تحقيق مطابقة البناءات:

الفرع الأول : تعريف تحقيق مطابقة البناءات و خصائصها :أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البناءات بشرط احترام قواعد شغل الأراضي، فنص المادة 02 من القانون رقم 15 / 08 المؤرخ في 20/07/2008

المتعلق بقواعد مطابقة البناءة وإتمام انجازها على أن تحقيق المطابقة" الوثيقة الإدارية التي

يتم من خلالها تسوية كل بناية تم).انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع ولتنظيم المتعلق

بشغل الأراضي وقواعد التعمير 1)

فالتسوية في ظل القانون 15/ 08 تختلف عن التسوية في ظل المرسوم- 85 / 212 المؤرخ

في 13-08-1985 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو

خصوصية.

كانت محل عقود ومباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها كونها عملية إدارية وتقنية مؤطرة

بقواعد ، استعمال وشغل الأراضي ذات الطبيعة الملزمة والقابلة للمعارضة ، أمام الغير

وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وفي غيابها

القواعد العامة للتهيئة والتعمير ويترتب عليها منح سندات التسوية التي تنقل لبناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون

-خصائصها:

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 08 - 15 بمجموعة من الخصائص والميزات ونلخصها كما يلي:

1-إن عملية تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية تتم طبقا للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير :

فدراسة وبث الإدارة المكلفة في ملف تسوية البناءات غير الشرعية يشبه لحد كبير دراسة طلب رخصة البناء في حالة العادية عند ممارستها وظيفية الضبط الإداري كما حددته المادة 38 من مرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة تجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المعدل والمتمم .ولقد لمسنا هذا

من خلال حرفية المادة 10 من مرسوم التنفيذي 09 - 154 المؤرخ في 02 ماي 2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح في مطابقة البناءات التي تنص على ما يلي " تراعى

1 - قانون رقم 08 - 15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 :يوليو سنة 2008 متعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها الجريدة الرسمية رقم 41 .

دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1

2-إن تحقيق مطابقة البنائات غير الشرعية في القانون 08 - 15 أسلوب لتسوية متأثر

بمنهجية معالجة البنائات غير الشرعية في ظل مرسوم 85 / 224 والتعلية الوزارية

المشتركة في 13 أوت 1985

المتعلقين بمعالجة البناء غير المشروع:

فقد ثبت اقتباس 08 / 15 مجموعة من أحكام المرسوم وتعلية المذكورين أعلاه بشكل غير

مبرر، منها على سبيل المثال كيفية تحديد معايير التسوية المذكورين بالمادة 18 ، أو عند

تحديد البنائات عملية المقصاة من إجراء تحقيق المطابقة المذكورة بالمادة 16 من القانون

08/15 كذلك عند إسناد عملية البث في تحقيق المطابقة إلى اللجنة الدائرة واستبعاد البلدية

وتسجل كأثر على ذلك عدم توافق هذا الاقتباس مع الإطار الجديد لتسوية المبين في مفهوم

تحقيق المطابقة. فقد كان يكفي النص على أن عملية تحقيق مطابقة البنائات غير الشرعية

تتم في إطار قواعد شغل الأراضي وهو إطار يحدد ويضبط

قابلية الأرض للبناء في شكل مفصل كما رأينا لم يكن معروفا قبل 01 / 12 / 1990

تاريخ صدور قانون التعمير.

3- يتميز تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في القانون 08 / 15 بأنه أسلوب شامل

لتسوية: إذ أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء والوضعية العمرانية لها بأثر

رجعي، فحق البناء كما بين متفرع عن ملكية، ولا يجوز أن تتم التسوية بخلاف ذلك، ولا

تخلو هذه الميزة لإجراء تحقيق المطابقة من الإشكال والغموض عند معالجة طلب تسوية

الوعاء حيث أن وزارة السكن والعمران

قد تقدمت بمشروع 08/15 لوحدها ولم تشترك فيه مع وزارة المالية بشكل تعذر معه صدور

نصوص تطبيقية تبين كيفية تسوية وضعية الملكية العقارية لوعاء البناء غير شرعية

واقصر الأمر على نصوص التي تبين كيفية تسوية البناء وهي:

- المرسوم التنفيذي 09 / 154 المؤرخ في 02/05/2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ

التصريح لمطابقة البيانات.

- المرسوم التنفيذي 09 / 155 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد تشكيلي لجنتي

الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما.

- مرسوم تنفيذي رقم 09 / 156 الذي يحدد شروط وتقنيات تعيين فرق المتابعة وتحقيق في

إنشاء التجزئات المجموعات السكنية وورشات البناء وسيره

- القرار المؤرخ في 29/07/2009 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة

المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البيانات.

4- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية بالقانون 08 / 15 استثنائية وإلزامية

فهي استثنائية لأن أحكام تحقيق المطابقة بالقانون 08 / 15

الموافق لـ 2008/07/20 كما بينته المادة 94 من القانون 08 / 15 التي لم تفلح هي الأخرى عند تحديد الأحكام المؤقتة والأحكام الدائمة من قانون تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها ولعل السبب في ذلك يرجع إلى وحدة

الموضوع المنظم وارتباط نصوص القانون 08 / 15 عند إعدادها وتنظيمه قانون واحد يتضمن نوعين من أحكام الدائمة والمؤقتة.

كما أن عملية التسوية بموجب تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية تكتسي طابعا إلزاميا رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز البناء، إذ يعد إلزاميا تحقيق مطابقة كل بناية غير شرعية" يفرض على مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض في الآجال المحددة لتسوية، وإلا تقرر معاقبتهم بالغرامة وهدم البناء .

الفرع الثاني : حالات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها:

تنص المادة 14 من قانون 08-15 يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال

البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذ توافرت فيها

الشروط المحددة لهذا القانون حيث سنتناول في هذا المطلب البناء المعنى بالتسوية وفق

للنظام 08-15 والبناء المعنى بالتسوية ومن القانون 08-15

أولاً: البناء المعنى بالتسوية وفق للنظام 08/15

تنص المادة 14 من قانون 08 / 15 يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال

البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذ توافرت فيها

الشروط المحددة لهذا القانون حيث سنتناول في هذا المطلب البناء المعنى بالتسوية وفق

للنظام 08/15 والبناء المعنى بالتسوية ومن القانون 08/15 .

البناء المعنى بالتسوية وفقاً للنظام 08/15

حيث يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون البناء غير المتممة التي تحصل

صاحبها على رخصة البناء

-البناء التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام

رخصة مسلمة -البناء المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

-البناء غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء¹

1 - المادة 15 من قانون 08/15.

ثانياً: البنايات غير المعنية بالتسوية وفق للقانون 08 / 15 بالرجوع إلى أحكام المواد 16-37 من قانون 08 / 15 نستشف مجموع البناءات غير مؤهلة لتسوية وهي كالاتي:

أ - البنايات المشيدة فوق أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحى أو غابية أو ذات طابع غابي: إن هذا النوع من البنايات يمس مباشرة بالثروة وطنية محدودة جدا بفعل أسمنتها ومواد بنائها وطلائها التي تعد كمواد سامة للأراضي الفلاحية فيجب هدمها وتخليص الأرضية من بقايا مواد البناء

التي تعد كنفایات ضارة للتربة الزراعية الخصبة، وبالتالي لا يمكن التصالح أبداً مع هذا النوع من البنايات بل يجب هدمها وإزالتها من فوق الأرض.

ب - البناءات المشيدة بصفة تخالف قوانين الأمن: وبالأخص المنشآت الصناعية منها الماسة بقواعد قانون البيئة والمياه والصحة كما هو الحال بالنسبة للبناءات والمنشآت المفترزة لسوائل كيميائية خطيرة المتواجدة بالقرب من ينابيع المياه المعدنية، وكذلك الحال بالنسبة لمجموع البناءات التي جدرانها الداخلية والخارجية وبعض مشتملاتها الأخرى مشكلة من صفائح منجزة من مادة الأميونت السامة.¹

ج - البناءات التي تشوه المنظر العام للموقع بشكل خطير: فهي إما تكون في الشكل صلب إلا أن حجمها ومواد بنائها يجعل منه أقرب ما يمكن للبناءات الفوضوية القصدية، إذ لا يمكن الاعتراف بها على كبناءات يمكن النصالح معها ومساعدتها على الدخول

1 - تعد مادة الأميونت كمادة خطيرة جدا تسبب مرض سرطان الرئة، إذ يحضر استعمالها في أي مركب لمواد البناء سواء في القانون الجزائري أو في القانون المقارن

والانضمام إلى الحضيرة الوطنية للبناءات النظامية، فمسير هذا النوع من البناءات والتي هي مصدر للتلوث البصري، الهدم والإزالة.

أما فيما يخص البناءات الفوضوية القصدية، إذ هما لا يمكننا الحديث عن فكرة التأهيل فكل البناءات المصنفة في المربع القصدية، فهي بالضرورة غير مؤهلة للتسوية معها بل هي عرضة لعمليات الهدم والإزالة بحكم القانون نظرا لعدم توافرها على الحد الأدنى من معايير البناء ومقاييس التعمير، كما

انها تشكل خطر بمختلف جوانبه على المحيط بصفة عامة وعلى مستعملها بصفة خاصة، فالإزالة هي الحل الناجح والشافى لهذا النوع الرديء جدا من البناءات الفوضوية لأنها لا يمكن لها أن تخرج عن مربع الرداءة.

د- البناءات المتواجدة في موقع تعرقل تشييد وإنجاز المباني ذات منفعة عامة: كما هو الحال بالنسبة للبناءات التي تتواجد فوق خط ومسار الطريق الوطني السريع شرق غرب أو فوق خط إنجاز قنوات الغاز الطبيعي الرابط بين مدينتين أو الرابط بين حيين¹.

ه- البناءات المنجزة فوق الرصيف والمساحات العمومية والحدائق والمساحات الشاغرة المحيطة بالعمران: من خلال إنجاز مآرب أو أكشاك أو بتسييجها واستغلالها بطريقة

1)- La Lettre de l'habitat. Bulletin d'information de mibistre de l'habitat et de l'urbanisme N° : 01 Janvier 2011, P : 04.

2 - غربي إبراهيم: البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة الجزائر،

يوسف بن خدة، الجزائر، 2011 / 2012 - 112، ص / 111

فوضوية على أساس أنها تشكل حديقة فناء خاص... الخ فهذه البناءات والإضافات تعد كاعتداء مادي على ملكية عمومية، مشوهة للمنظر العام من جهة ومعيقة للسير الحسن بالمنطقة من جهة أخرى .

علما أن هذه المظاهر لا تعبر إلا على التسيب وانفلات الوضع وتغليب المصلحة الخاصة، كما يعد ذلك مظهر من مظاهر تريف المدينة واللامبالاة، فهذه المظاهر لا يمكن التسامح معها أبدا، فيجب التعجيل في عمليات الهدم وتخليص المدينة من التشوهات والانحرافات العمرانية التي لا تعبر إلا على شيء واحد وهو استفحال وتجدر ظاهرة البناء الفوضوي.

و -البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية: المنصوص عليها في التشريع المتعلق بالمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع المواني والمطارات وكذلك مناطق الارتقاقات المرتبطة 2 .

1 - مرسوم تنفيذي رقم 09 / 154 مؤرخ في 07 جمادي الأول عام 1430 الموافق ل 02 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ج.ر 27 .

2 - المادة 25 قانون 08 / 15.

المطلب الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناء:

يقصد بالإجراءات هي مجموعة تدابير المتخذة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير

الشرعي في هذه المرحلة يفترض قانون 15/ 08 أن وضعية العقار قانونية وأنه قد تم

تسويتها، يمنح سند ملكية ولقد بين الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة كل من القانون 08

/ 15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها والمرسوم التنفيذي 09 / 154 الذي

يحدد إجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البناء الغير الشرعية أولا دراسة طلب تحقيق

المطابقة، ثانيا والبت في إجراء تحقيق المطابقة ثالثا.

الفرع الاول: تنفيذ تصريح بمطابقة البناء: نص المشروع 02 في المادة من المرسوم

التنفيذي 09 / 154 المتعلق بالإجراءات التنفيذ التصريح لمطابقة البناء أنه يتعين على

ملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخلوا بنايتهم في إطار أحكام المادة

15 من القانون رقم 08 / 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمذكور أعلاه " أن يصرحوا

إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لتحقيق مطابقة بناياتهم " .

اولا: التصريح بالمطابقة: نصت المادة رقم 03 من المرسوم 09 / 154 الذي يحدد

إجراءات تنفيذ التصريح في مطابقة البناء " يجب أن يسحب المصرح استمارة التصريح من

مجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناء وهذا ما نص عليه أيضا المرسوم التشريعي

07 / 74 المتعلق بالشروط الإنتاج المعماري "كل من المالك وصاحب المشروع المتدخل

والمؤهل الذين قاموا بتشييد البناء غير الشرعية بأن يتقدم وا أمام رئيس مجلس الشعبي

البلدي المختص من أجل التصريح لمطابقة تلك البناءات في شكل طلب تسوية يحزر على 05 نسخ ضمن محرر نموذجي توفره البلديات يحتوي على 06 أقسام من معلومات 2 .

- يتضمن التعريف بالمصرح: ويتم فيه ذكر المعلومات حول شخصية الطالب إن كان طبيعي أو معنوي بمعنى الاسم واللقب، تاريخ الميلاد، اسم الولاية، اسم الوالد، عنوان، كما هو مبين في ملحق رقم 01 المتعلق بنموذج التصريح.

- يتضمن التعريف بالبنائة محل المطابقة:
حيث يدقق المصرح بدقة إلى صورة البنائة الغير شرعية وحالة تقدم الأشغال بها مثلا أصرح أنني شرعت في إنجاز بنائة طبيعتها، عنوانها اسم البلدية، الولاية، وهي إما :

1-بنائة غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البنائة ويذكر فيه :

الطبيعة القانونية للأرضية، مراجع رخصة البناء، رقم القرار، ممد من طرف، تاريخ تسليم، تاريخ انتهاء الأجل الممنوح، الأشغال، ونذكر فيها إذا كانت مطابقة أو غير مطابقة لها، ويذكر فيها أيضا الهيكل والطوابق، والواجهة، وحالة تقدم الأشغال، ويذكر فيه الهيكل إذا كان متمم أو غير متمم وكذلك بالنسبة للواجهات إذا كانت متممة أو غير متممة ويذكر أيضا التهيئات الخارجية إذا كانت متممة أو غير متممة (موضع من الملحق)

2-بنائة متممة غير مطابقة لرخصة المسلمة ويتم فيه:

أ -تحديد الطبيعة القانونية للأرضية

ب-مراجع رخصة البناء، تحديد رقم القرار، ممد من طرف، تاريخ التسليم، تاريخ انتهاء
الصلاحية.

ج-الأجزاء غير مطابقة :ويذكر فيها مساحة الأرضية المبنية، الهيكل، عدد الطوابق،
الواجهات إن كانت رئيسية أو جانبية أو خلفية.

د -حالة تقدم الأشغال :يتم ذكر الهيكل إن كان متمم أو غير متمم، الواجهات إن كانت
متممة أو غير متممة، والتهيئات الخارجية.

3-بناية متممة بدون رخصة بناء : ويذكر في التصريح ما يلي:

الطبيعة القانونية للأرضية، مساحة، مساحة الأرضية المبنية، وعدد الطوابق.

4-بناية غير متممة بدون رخصة بناء : تذكر فيها الطبيعة القانونية للأرضية، المساحة،

مساحة الأرضية المبنية، عدد الطوابق، حالة تقدم الأشغال ونذكر فيها إن كان الهيكل متمم

أو غير متمم، الواجهات إن كانت متممة أو غير متممة، والتهيئة الخارجية متممة أو غير
متممة.

- تحديد وثيقة تحقيق مطابقة المطلوبة: أي بمعنى طبيعة العقد المطلوب :أي تطبيقا للقانون

رقم 08 / 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الاستقادة إما من:

-رخصة البناء

-رخصة إتمام

-شهادة مطابقة

-رخصة بناء على سبيل التسوية

-رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية

للشروع في مطابقة يتأبى مثلا أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناية وإتمام إنجازها في الأجل الذي منح لي.

- يتضمن توقيف الأشغال: بالنسبة للبنائيات الغير متممة يذكر فيه أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال وإلا ستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير.

- يتضمن الاككتابات التكميلية: أي أنت يتعهد المصرح بالتقدم بطلب شهادة مطابقة والتزامه المتمثل في: ألا أسكن أو أشغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة) انظر

ملحق رقم 01

ANNEXE 1 MODELE TYPE DE DECLARATION

ملحق 1 نموذج التصريح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION

تصريح

Wilaya de : Daïra/Circonscription administrative :	ولاية: دائرة / المقاطعة الإدارية:
1- IDENTIFICATION DU DECLARANT : Nom : Prénom : Raison sociale : Né(e) le : A : Wilaya de :	1. تعريف المصريح: الاسم: اللقب: اسم الشركة: المولد (ة) في: ولاية: ابن (ة): و: العنوان:
Fils/Fille de : et de Adresse :	ابن (ة): و: العنوان:
2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION : Déclare avoir entrepris une construction : - Nature : - A l'adresse : • commune : • wilaya : Non achevée avec permis de construire. - Nature juridique du terrain* : - Références du permis de construire : • N° de l'arrêté : • Etablit par : • Date de délivrance : • Date d'expiration du délai accordé : - Travaux : conformes au permis délivré. Non conformes au permis délivré. • Structure • Etages • Façade - Etat d'avancement des travaux : • Structure : achevée non achevée • Façades : achevées non achevées • Aménagements extérieurs : achevés non achevés Achevée non conforme au permis délivré. - Nature juridique du terrain : - Références du permis délivré : • N° de l'arrêté : • Etablit par : • Date de délivrance : • Date d'expiration : - Parties non conformes. • Emprise au sol • Structure • Nombre d'étages	2. تعريف البناية: أصرح أنني شرعت في إنجاز بناية: الطبيعة: العنوان: بلدية: ولاية: غير متممة مع وجود رخصة بناء. - طبيعة الأرضية - مراجع رخصة البناء: • رقم الفرار • معد من طرف • تاريخ التسليم • تاريخ انتهاء الأجل الممنوح - الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة. غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة • الهيكل : <input type="checkbox"/> • الطوابق: <input type="checkbox"/> • الواجهة : <input type="checkbox"/> - حالة تقدم الأشغال • الهيكل : متمم <input type="checkbox"/> غير متمم <input type="checkbox"/> • الواجهات : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/> • التهيئات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/> متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة. - طبيعة الأرضية - مراجع رخصة البناء: • رقم الفرار • معد من طرف • تاريخ التسليم • تاريخ انتهاء الصلاحية - الأجزاء غير المطابقة: • مساحة الأرضية المبنية • الهيكل عدد الطوابق

4- ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)

Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à

ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.

5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

je m'engage par ailleurs :

-à souscrire a la demande d'un certificat de conformité

- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité

Pour les constructions non achevées :

- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier

- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique

du chantier durant toute la durée des travaux

-à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les

matériaux de constructions sur la voie publique et à évacuer les gravats

vers la décharge publique à l'achèvement des travaux

- à démarrer les travaux dans un délai de trois (03) mois après

l'obtention du permis d'achèvement

- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances

- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (03) mois après achèvement des travaux.

- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux

réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi

Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 Juillet 2008 et le décret

exécutif n°

- SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT

DATE :

6- AVIS MOTIVE DES SERVICES DE

L'URBANISME

DE LA COMMUNE :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

DATE :

• الواجهات

الرئيسية

الجانبية

الخلفية

-حالة تقدم الأشغال

• الهيكل : متمم

غير متمم

• الواجهات : متممة

غير متممة

• التهيئات الخارجية : متممة

غير متممة

متممة بدون رخصة بناء.

* -طبيعة الأرضية.....

.....-المساحة.....

.....-مساحة الأرضية المبنية.....

.....عدد الطوابق.....

غير متممة بدون رخصة بناء.

* -طبيعة الأرضية.....

.....-المساحة.....

.....-مساحة الأرضية المبنية.....

.....عدد الطوابق.....

-حالة تقدم الأشغال

• الهيكل : متمم

غير متمم

• الواجهات : متممة

غير متممة

• التهيئة الخارجية : متممة

غير متممة

3. طبيعة العقد المطلوب:

تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08 / 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ،

أطلب الاستفادة من:

-رخصة إتمام

-شهادة المطابقة

-رخصة بناء على سبيل التسوية

-رخصة إتمام على سبيل التسوية

للشروع في مطابقة بنايتي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناية و/أو

إتمامها في الأجل الذي منح إلي.

Mettre une croix (X) dans la case correspondante.

*

- Propriété du constructeur
- Certificat de possession
- Droit de jouissance (EAI – EAC)
- Acte administratif
- Terrain domanial
- Terrain communal
- Terrain privé appartenant à tiers.

وضع علامة (X) في الخانة المناسبة

*

- ملكية صاحب البناء .
- شهادة الحيازة
- حق الانتفاع(م ف ف – م ف ج)
- عقد إداري
- أرضية تابعة للأمالك العمومية
- أرضية تابعة لأمالك البلدية
- أرضية خاصة يملكها الغير

- الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية:

ملاحظة: يجب أن يدون التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية النابعة

للمجلس الشعبي البلدي، برقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا 1

ثانيا: الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة:

نصت المادة 25 من قانون 08 / 15 في فقرتها الأخيرة أنه يجب أن يرفق التصريح بملف

يحتوي على كل وثائق ثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية لتكفل بالبناء في إطار هذا القانون

زيادة على عناصر المعلومات المنصوص عليها في هذه المادة" يجب أن يرفق التصريح

بملف يحتوي على ما يأتي:

- بالنسبة للبنىات الغير المتممة ومطابقة لرخصة البناء المسلمة:

يقصد بالبنىات غير المتممة: هي بناء الذي لم تكتمل به أشغال الواجهات أو شبكات التابعة

له إذ يجب على المصرح أن يضيف في الملف المرفق بالتصريح في حالة طلبه برخصة

إتمام الإنجاز على وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة أن تشييد البناية سابقة على تاريخ

03 / 08 / 2008 يضاف إليه الوثائق المحددة للمادة 04 من مرسوم التنفيذي 09 / 154

المحدد لإجراءات تنفيذ تصريح لمطابقة البنىات وهي:

-الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

-بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده المهندس المعماري المعتمد

-مناظر فوتوغرافيا للواجهات والمساحات الخارجية للبنىات

-أجل إتمام البناية يقيمه مهندس المعماري المعتمد عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام

الإنجاز 2 .

1- المادة 06 من مرسوم 09 / 154.

2 -المادة 29 من قانون 08 / 15.

- طلب رخصة إتمام أنجاز فيما يخص البناية الغير متممة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة :

حيث يحتوي الملف في هذه الحالة على ما يلي:

-الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة

-مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها

-وثائق مكتوبة وبيانية يعيدها المهندس المعماري ومهندس مدني معتمدان في ما يخص

الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات

-مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية

أجل إتمام البناية بقيمة مهندس المعماري طبقا لنص المادة 29 من قانون 08 / 15 التي

تنص على ما يلي " :يقيم الأجل الذي يمنح فيه رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس

معماري معتمد بالنسبة للبنايات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 - 22 وهذا حسب حجم

الأشغال الباقي إنجازها " غير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

-أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية ذات استعمال السكني.

-إثنى عشر (12) شهرا بالنسبة للبناية ذات استعمال التجاري أو خدمات أو حرفي.

-أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية ذات استعمال المزدوج السكني والتجاري و

الخدماتي.

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

ويسري حساب الآجال المذكورة سابقا ابتداء من تاريخ التبليغ المعني بها من طرف رئيس

المجلس الشعبي البلدي

- طلب شهادة مطابقة بالنسبة لبنايات متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة :

في هذه الحالة يجب أن يحتوي الملف على ما يلي:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- مخطط الكتلة للبناء كما اكتملت بسلم 500/1

- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 50/1

- مخططات الهندسية المدنية للأشغال المنجزة مع أحد الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية

للأرض بعين الاعتبار.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية 1

رابعا :عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية للبناء متممة غير حائزة على رخصة البناء، كما جاء في نص المادة 21 من قانون 15/ 08 " يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناء المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة بناء وبالتالي يحتوي الملف في هذه الحالة على ما يلي:

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص رخصة البناء.

- بيان وصفي للأشغال الذي تم إنجازها.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

- طلب رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية لبناية غير متممة والغير حائزة على رخصة البناء:

يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون صاحب البناية غير متممة الذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل حيث في هذه الحالة يجب أن يحتوي الملف على ما يلي:

-مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية

-أجل إتمام البناية يتم تقديره للمهندس المعماري معتمد

-وثائق المكتوبة والبيانية والمخططات الهندسية المدنية للبناية تبين الأجزاء الباقي وإنجازها معدة بشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

ملاحظة: في جميع هذه الحالات يتم إعداد التصريح لخمسة (05) نسخ طبقا للاستمارة.

يعد استقاء المصرح للملف المذكور في المادة 04 من مرسوم 09 / 154 يتم إيداع بالتصريح بالمطابقة مع طلب التسوية على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة وهو ما نصت عليه المادة 05 من مرسوم السابق " يودع التصريح لتحقيق مطابقة بناية مرفق حسب الحالة بأحد الملفات المذكورة في المادة 04 لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ إيداع وهوية المصرح.

عند إيداع التصريح بمطابقة البناية الذي يخص بناية غير متممة أن يعلم المصريح رئيس مجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال وتسليمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة حسب النموذج الملحق بهذا المرسوم .

الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة:

حيث تمر دراسة التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء غير شرعي مع قواعد

التعمير

على مستويين:

- مستوى المصالح التعمير للبلدية

- وعلى مستوى ولاية مديرية التعمير والبناء

اولا : على مستوى المصالح التعمير البلدي:

قبل تطرق إلى دراسة الطلب لا بد من معرفة الهيئة المتابعة والتحقيق. فرق المتابعة والتحقيق في مفهوم هذا القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 هي مجموعات من موظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية، وللمصالح المكلفة بالتعمير للبلدية حسب نص المادة 02 من مرسوم 09/156. (1)

حيث أنه يمكن أن تتشكل الفرق من 03 إلى 04 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات. حيث يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناية في أجل 08 أيام التي تلي إيداع تصريح على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح (2) وذلك من أجل إجراء طلب التسوية والتحقق من مدى مطابقة ما جاء في مضمون ورقة التصريح مع حقائق البناية والأشغال على الأرض الواقع، حيث أنه في حالة تسجيل عدم المطابقة فيجب تحرير محضر عدم المطابقة يثبت واقعة البناء الفوضوي (3)

156 مؤرخ في 07 جمادي الأول 1430 الموافق ل 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق - (1) / مرسوم تنفيذي رقم 09

موعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج رقم □ 27 المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات وا

- (2) / 154. المادة 08 من مرسوم 09

- (3) . غربي إبراهيم: المرجع السابق، ص 106

نظرا للعدد الهام لطلبات، يجب وضع شباك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية لغرض استقبالها وتسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض. ويتم قبول كل ملف كامل تم إيداعه في 05 نسخ.

حيث تكلف الفرق بالمتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات إنجاز البناء، فقد يقومون بالبحث عن مخالفات القانون رقم 08-15

-متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بالتحقيق المطابقة والمعاينة.

-معاينة حالة عدم مطابقة البناء.

-المتابعة والتحقق في استئناف أشغال البناء (1)

وحسب نص المادة 09 من مرسوم 09-154 يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي (4) نسخ من التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة والرأي معمل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية في أجل (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع تصريح من أجل دراسته. ويحتفظ بنسخة على مستوى البلدية.

حيث أن قانون 08 - 15 يعاقب بغرامة من خمسة آلاف (5000) إلى عشرة آلاف (10000) كل من يقوم بفتح ورشة إتمام إنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام إنجاز هذه العقوبة في حالة ما تطابقت عملية الزيارة مع ضبط المصريح ببنائه غير متممة، وفي حالة العود تضاعفت الغرامة (2)

ملاحظة:

يجب أن تشير المصالح التقنية للبلدية عند إمكان في المحضر لطبيعة القانونية لقطع أراضي المعنية.

- (1) / 156. المادة 04 من مرسوم تنفيذي 09

- (2) / 15. المادة 89 من قانون 08

ثانيا :دراسة على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية:

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية حسب نص المادة 28 فقرة 02 من قانون 08 -15 بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وتتم إفادة أحد أعوان قسم البناء والتعمير على مستوى الولاية لتحقيق ميدانيا من مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف من تصريح وشهادات، ويجب تحقق من مدى التزام صاحب

الطلب بتوقف عن الأشغال وذلك بالنسبة لحالة أشغال البناء غير منتهية.

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

-المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية.

-المصالح الحماية المدنية فيما يخص البنايات ذات استعمال الصناعي أو التجاري، وعلى

العموم كل البنايات التي تستقبل الجمهور، وكذلك البنايات المخصصة لسكن 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 مواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به.

-مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من قانون 90 /29(1).

تعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب ويجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملف يلحق بطلب الرأي وهذا ما نصت عليه المادة 30 من قانون 15 / 08 تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يحتوي على:

-التصريح كما تقدم به المصريح

-الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية

- (1) 154/ المادة 11 من مرسوم 09

29 المتعلق بالتهيئة والتعمير " يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي مصادق عليه وذلك / تنص المادة 49 من قانون 90

بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة والترخيص البيانات اللازمة لري والاستغلال الفلاحي.

- الرأي المعطى للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها

- رأي مصالح الدولة مكلفة بالتعمير.

وفي جميع الحالات على مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية إبداء

رأيها خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف مصالح التعمير للبلدية.

حيث أنه بعد إعداد هذه الملفات إعطائها رقما ترتيبيا تبرز فهرسته في سجل خاص ينشأ

لدى مصالح مكلفة بالتعمير وبعد إعداده وترقيمه يتم إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة

المنشئة طبقا للمادة 32 في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة

بالتعمير (1)

الفرع الثالث: الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البناءات

سنتطرق في هذا المطلب إلى التعرف على اللجنة الدائرة المكلفة بالفصل في طلب تحقيق

مطابقة البناءات من خلال معرفة تشكيلتها وكيفية سيرها أولاً واللجنة الطعن تشكيلتها

وكيفية سيرها ثانياً.

أولاً: لجنة الدائرة

يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 09 / 155 تشكيلتي لجنتي الدائرة والطعن المكلفتي بالبحث في

تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها.

- تشكيل لجنة الدائرة

تشكل لجنة الدائرة من 2):

-رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيساً

-رئيس القسم الفرعي لتعمير والبناء.

- (1/ 15. المادة 31 من قانون 08

155 المؤرخ في 07 جمادي الأول 1430 الموافق ل 02 مايو 2009 ، يحدد تشكيل لجنة لجنتي - (2 / المادة 2 من

مرسوم تنفيذي رقم 09

.الدائرة والطعن المكلفتين في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها ج. ر رقم 27 ، ص 37

-مفتش الأملاك الوطنية

-المحافظ العقاري المختص إقليميا.

-رئيس القسم الفرعي للفلاحة.

-رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.

-رئيس القسم الفرعي للرأي.

-ممثل مديرية البيئة للولاية.

-ممثل مديرية السياحة للولاية

-ممثل مديرية الثقافة للولاية

-ممثل الحماية المدنية

-رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية

-ممثل مؤسسة سونلغاز.

يمكن لجنة 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 .وفي حالة انقطاع أحد الأعضاء، يتم استبداله حسب الأشكال نفسها

- كفايات سيرها:

1-الأمانة التقنية:

نصت المادة 4 على ما يلي:

لجنة الدائرة في إطار سيرها، أمانة تقنية تكلف بما يأتي:

-استلام إيداع ملفات كلب تحقيق مطابقة البناءات.

-تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعا لتاريخ وصولها

-تحضير اجتماعات لجنة الدائرة

-إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء لجنة مرفقة بجدول الأعمال.

-تحرير محاضر ومدونات أخرى

-تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي

المختص إقليميا

-إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.

2-اجتماعات(دورات)

تجتمع لجنة الدائرة في مقر الدائرة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية وفي كل مرة كلما

دعت الحاجة إلى ذلك، يبلغ الرئيس لجنة الدائرة الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل

وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل 8 أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.

3-المداولات:

لا تصح المداولات لجنة الدائرة إلا بحضور 3/2 من أعضائها على الأقل وإذا لم يكتمل

النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز 8 أيام الموالية 1)

حيث تنص المادة 8 "تتخذ قرارات اللجنة الدائرة بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء

المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

4-اختصاصات:

تقوم لجنة الدائرة بدراسة الملفات المتعلقة بطلبات التسوية المخول إليها من قبل مصالح

الدولة

المكلفة بالتعمير على أساس المعلومات المقدمة من قبل صاحب التصريح والآراء المعللة

من قبل المصالح التقنية والإدارات التي تمت استشارتها والرأي المعلل لمصالح التعمير

بالبلدية وكذلك الرأي المعلل

لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية. كما أن عمليات الدراسة قد تتطلب الاستعانة ببعض التحقيقات الإضافية على أرض الميدان كالخبرة، فقد نصت المادة 06 على أنه " يمكن للجنة أن تطلب أي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال في إطار دراسة الملفات

ولهذا الغرض تلتزم كل من أعوان البلدية أو قسم البناء والتعمير أو هيئة مختصة أو الاستعانة بخبير لتوضيح بعض المسائل التقنية الغامضة، كما يجب على هذه اللجنة من خلال دراستها أن تأخذ بعين الاعتبار المسائل المذكورة في المادة 18 من القانون 08 / 15 والتمثلة في :

-الطبيعة القانونية للوعاء العقاري

-احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء

-تخصيصها واستعمالها

-موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات 1)

مع ضرورة الفصل بين طلبات تسوية القاعدة العقارية من جهة الأولى، وطلب تسوية البناية من جهة ثانية وتبعاً لنتائج الدراسة والتي يجب ألا تتجاوز 03 أشهر ابتداء من تاريخ

استلام لجنة الدائرة ملفات التسوية، فإن هذه الأخيرة تفصل في نهائية أعمالها فإذا كان ملف طلب تحقيق المطابقة يستوجب التسوية المسبقة للعقار، يجب على اللجنة أن تشير إلى ذلك في محضر، في هذه الحالة يجب على رئيس اللجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود ملكية 2).

ص - (1 / 22 قانون 08 / 15 .

- (2)التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها
لفائدة المواطنين صادرة من وزارة السكن والعمران، ص 84

ثانيا : لجنة الطعن:

* تشكيلها :تشكل 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 للجنة الطعن الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعد في أشغالها 1).

* كفايات سيرها:

1-أمانة تقنية :للجنة الطعن في إطار سيرها أمانة تقنية تكلف بما يلي:

-استلام ملفات الطعون.

-تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها.

-تحضير اجتماعات لجنة الطعن.

-إرسال الاستدعاءات مرفقة بدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن.

-تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى.

-تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون.

-إعداد التقارير الفصيلة عن النشاط 1).

*اجتماعات:

تنص المادة 14 من مرسوم/09 155 على أن "تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

* المداولات:

لا تصح مداولات لجنة الطعن إلا بحضور ثلثي 2 / 3 أعضائها على الأقل حيث تتخذ قرارا بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح تسجيل مداولات لجنة الطعن في محاضر يوقعها

أعضائها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه 2).

* اختصاصاتها:

تقوم لجنة الطعن بكل تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.

التي ترسل اللجنة الطعن عند نهاية الأشغال دراسة الطعون المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ استلامها الطعن، والتي تبث نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب.
ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام.

المطلب الثالث

المنازعات الناجمة عن عملية تحقيق المطابقة

قد يترتب على دراسة طلب تحقيق المطابقة من طرف لجنة الدائرة رفض الطلب ، اذا ما يتبين لها ان البناية محل تحقيق المطابقة لا تدخل في نطاق تحقيق المطابقة طبقا للمواد 13.14.16 من القانون 08/15 ففي هذه الحالة تصدر قرار يتضمن رفض تحقيق المطابقة و ترسله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل شهر ، و على هذا الاخير تبليغ المصرح في اجل 15 يوم من تاريخ استلامه القرار ، و يمكن للمصرح اذا ما راي ان القرار المتخذ مجحف في حقه ، ان يقدم طعنا امام لجنة الطعن الولائية و هو ما سنتناوله في الفرع الاول ، و في حالة رفض طعنه له ان يلجا الى القضاء و نتناول ذلك في الفرع الثاني.

الفرع الاول :الطعن امام لجنة الطعن :منح المشرع للمصرح الحق في الاحتجاج على قرار رفض تحقيق المطابقة الصادر عن لجنة الدائرة و ذلك باللجوء اولا الى لجنة الطعن الولائية الى القضاء . وعليه فان لجنة الطعن هي ثاني عنصر مهم بعد لجنة الدائرة في تحديد مصير ملف تحقيق المطابقة ، لذا نتعرض الى لجنة الطعن من حيث تشكيلها و تنظيمها و صلاحياتها في الفرع الاول ، تم اجراءات الطعن امامها في الفرع الثاني و اخيرا القرارات التي تصدرها في الفرع الثالث .

اولا : تنظيم لجنة الطعن

نظرا للامية القسوى للجنة الطعن الولائية فقد خصها المشرع بمرسوم تنفيذي يشرح تنظيمها و نوعية القرارات التي تتخذها ، حيث نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفيات سيرها فان لجنة الطعن تتشكل من :

الوالي رئيسا

رئيس المجلس الشعبي البلدي

عضوين من المجلس الشعبي الولائي

مدير التعمير و البناء

مدير الاملاك الوطنية

مدير المحافظة العقارية مدير المصالح الفلاحية

مدير الاشغال العمومية

مدير الموارد المائية

مدير الطاقة و المناجم

مدير البيئة

مدير السياحة

مدير الثقافة

رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

و يمكن لهذه اللجنة الاستعانة باي شخص او سلطة او هيئة تساعد في اشغالها ، وتعقد

اجتماعاتها في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها حسب الحاجة ، و لا تصح

مداولاتها الا بحضور ثلثي (3/2) اعضائها على الاقل ، و تتخذ قراراتها باغلبية الاصوات

تسجل مداولات لجنة الطعن في محاضر يوقعها اعضاؤها و تدون في سجل يرقمه و يؤشر

عليه الرئيس و يوقعه

و تجدر الإشارة الى ان لهذه اللجنة امانة تقنية مهامها تشبه الى حد بعيد مهام الامانة التقنية للجنة الدائرة

ثانيا : اجراءات الطعن

ان اجل الطعن المفتوح هو ثلاثين (30) يوما يسري ابتداء من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة ، يودع المعني بالامر خلالها ، الطعن مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن و يسلم له وصل استلام بذلك ، و للجنة الطعن المبادرة بكل تدقيق قد يكون مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد او يعدل قرار لجنة الدائرة و بعد انتهائها من ذلك فانها ترسل المعلومات و الوثائق المقدمة و القارارت التي تم اتخاذها الى لجنة الدائرة في اجل (30) يوما من استلامها الطعن ، و هي تبت نهائيا في طلب تحقيق المطابقة مع ارسال نسخة م نالقرار الى المعني بالامر مقابل وصل استلام.

ثالثا : القرارات التي تصدرها لجنة الطعن

يعتبر القرار الذي تصدره لجنة الطعن سواء كان بالقبول او الرفض ، بالغ الاهمية حيث انه يشكل لاساس الذي تفصل بنوجبه لجنة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة و تبليغ المعني بالامر بذلك .

- قبول الطعن

تدرس لجنة الطعن الولاية الملف المعروض امامها من حيث استيفائه الشروط الشكلية المتمثلة في احترام اجال الطعن اي ثلاث (30) يوما من تاريخ صدور قرار لجنة الدائرة ، اما من حيث الموضوع فحسب المادة 49 من القانون 15/08 بإمكان لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة و تضيف المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 بانها تبادر بكل تدقيق يعدل من قرار لجنة الدائرة و اذا تبين لها بان هذه الاخيرة قد اجحفت في حق طالب تحقيق المطابقة ، فانها تصدر قرار بقبول الطعن .

ترسل بعد ذلك لجنة الطعن قرارها المتخذ الى لجنة الدائرة في اجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ اتسلامها الطعن حتى تبت نهائيا عفي طلب تحقيق المطابقة ، كما ترسل نسخة منه الى المعني بالامر مقابل وصل استلام

- رفض الطعن

يرفض الطعن من اللجنة الولاية نظرا لاعتبارات شكلية كان يقع خارج اجل ثلاثين (30) يوما من استلام قرار لجنة الدائرة ، او لاعتبارات موضوعية بعدما تحقق في الملف المطروح امامها وفق الصلاحيات المخولة لها قانونا

تصدر بعد ذلك اللجنة قرار برفض الطعن و عندها لا يبقى للطاعن الا اللجوء الى القضاء مع احترام الاجال المحددة في ذلك ، كما سيتم تفصيله في المبحث الثاني

الفرع الثاني : المنازعات المترتبة على شهادة المطابقة

تثير شهادة المطابقة منازعات قد تكون نتيجة المخالفات التي يرتكبها الباني اثناء عملية

البناء و قد تكون نتيجة رفض او الامتناع عن تسليمها

و حقيقة الامر ان منازعات شهادة المطابقة تاخذ طابع منازعات عادية اي يختص بها

القضاء العادي ة اخرى ادارية يختص بها القضاء الاداري و ذلك بحسب موضوعها ومن ثم

ينبغي البحث في هذه القضايا بدقة و تحديد الجهة المختصة في النظر في النزاع و هذا ما

سنوضحه كمايلي :

اولا :منازعات القضاء العادي لشهادة المطابقة

ان مجال التعمير كثيرا ما يخلف منازعات يختص بها القضاء العادي و خاصة في مجال

اصدار شهادة المطابقة و ذلك لوجود مخالفات متعددة ، فالحصول على ترخيص البناء

غاياته مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء و العمران و التي تستهدف

حماية

المصالح العامة لا المصالح الفردية و على ذلك فوجود الترخيص بالبناء او عدم وجوده ليس

مؤثرا على حقوق الغير ، ومن ثم فان اي ترخيص بالبناء يمنح تحت طائلة الحفاظ على

حقوق الغير و عدم المساس بها فاذا ثبت نخالفتها يمكن ان تثير منازعة امام القضاء

العادي

وتكون المنازعة امام القضاء العادي في حالة انجاز اشغال بناء انتهكت بصفة خطيرة

الاحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال ، فيمكن للسلطة

الادارية رفع دعوة امام القاضي المختص من اجل الامر بوقف الاشغال

طبقا لاجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18

صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 مكرر 05 وكذلك المادة 77 من القانون 29/90

التي تنص على : يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ

اشغال او استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة

لتطبيقه ، او الرخص التي تسلم ووفقا لاحكامها يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر الى ستة

اشهر في حالة العود الة المخالفة (1)-

حيث يمكن لقاضي الاستعجال الحكم بغرامات التهديدية كما تقرر الجهة القضائية (محكمة

الجنح) التي تم اللجوء اليها للبحث في الدعوى العمومية اما القيام بمطابقة البناء او هدمه

جزئيا او كليا في اجل محدد

اما في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر من العدالة في الاجال المحددة يقوم رئيس

المجلس الشعبي البلدي او الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الاشغال المقررة على نفقة

المخالف (2) و هذا المقتضى يشكل خروجا عن القواعد العامة في الاجراءات اذ يجعل حكم

محكمة الجنح قابلا للتنفيذ ولو انه ابتدائيا فهو بنفذ حتى في حالة اتئنافه وهذا في الشق

المتعلق بمطابقة الباء او الهدم الكلي او الجزئي للبناء ذلك ان المحكمة الجزائية

عندما تقتضي بالهدم الكلي الجزئي فانها تحدد للمخالف اجلا للقيام بذلك فان امتنع بعد انقضاء الاجل الممنوح له فان القانون سمح لرئيس البلدية او الوالي بتنفيذ ذلك الحكم تلقائيا و في هذا خروج عن مبدأ التقاضي على درجتين و على قاعدة ابتدائية الاحكام الصادرة عن الجهات القضائية من الدرجة الاولى ، فالحكم اعلاه بتنفيذ حتى ولو استئناف ضده (3)

(1) انظر المادة 77 من القانون 29/90.

(2) انظر المادة 76 مكرر من القانون 05/04

(3) زروقي ليلي ، حمدي باشا ، النزاعات العقارية ، دار هومه الجزائر 2004 ، ص 21

ثانيا : منازعات القضاء الاداري لشهادة المطابقة

ان معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الاداري تكون محل دعوتين قضائيتين وهما دعوى الالغاء و دعوى التعويض فالمنازعات التي تثيرها شهادة المطابقة بين طالبها و السلطة الادارية تكون في حالة رفض تسليمها ، فان قرار الادارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى الغاء امام الغرفة الادارية ايا كان المختص باصدارها سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي مختصا .

و في حالة الغاء قرار الرفض فانه بامكان المعني تجديد طلبه امام نفس الجهة التي رفضت تسليمها (رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي) واذا رفضت هذه الجهة طلبه دون تسبب هنا يكون له امكانية لرفع دعوى التعويض او دعوى القضاء الكامل يطلب فيها الزام الادارة بتسليم الشهادة و تكون هذه الدعوى مرفقة بالقرار القضائي المتضمن الغاء قرار الرفض بمعنى رفض تسليم شهادة المطابقة و الذي يثبت عدم مشروعيته و على اساسه يمكن تاسيس خطأ الادارة و المطالبة بالتعويض عن التأخير في استغلال المبنى كون القانون افترض حسن نية الادارة في مجال العمران كون شهادة المطابقة تقوم رخصة السكن او ترخيص باستقبال الجمهور او المستخدمين ، و تثبت ان الاشغال تمت وفقا للمواصفات وان الاشغال و المنشآت لاتمس بحقوق الغير (1)

(1) حماني ساجية ، الرقابة التقنية للبناء ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة الجزائر كلية الحقوق 2008/2007



دراسة حالة بلدية الجلفة

مقدمة :

المعروف قانونا أنه بعد صدور قانون التوجيه العقاري 25/90 فإنه كل المعاملات العقارية تكون من طرف أو عن طريق الوكالة العقارية ، (الوكالة الولائية حاليا) ، وهذا اعتمادا على المادة 73 إلا اننا هنا أمام حالة استثنائية نتيجة لعدة أسبابا سنتطرق لها لاحقا وبالتالي سنناقش في هذا الفصل نقطتين هامتين الاولى بعلاقة الادارة بالعقار (المبحث الاول) و الثانية تتعلق بتفسير الحالة الاستثنائية لبلدية الجلفة و سنناقش الحالة الواقعية و العراقيل التي تواجه الادارة (المبحث الثاني).

المبحث الأول

العقار و علاقته بالبلدية

إن قانون التوجيه العقاري 15/90 أبقى البلدية نهائياً من تسيير احتياطاتها العقارية ، ولهذا فان البلدية لا يمكن لها ان تتصرف او تتنازل عن العقار الا للأشخاص المعنوية 1

الا اننا نلاحظ هناك حالة استثنائية لدى بلدية الجلفة التي أصبحت تقوم بتسوية احتياطاتها العقارية و خاصة التي انشأة قبل صدور قانون التوجيه العقاري أي بموجب الامر

.26/74

¹ - حمدي باشا عمر ، قراءة في قانون التوجيه العقاري ، مجلة الفكر البرلماني ، العدد الثامن ، مارس 2005. ص

المطلب الأول: حالة العقار على مستوى البلدية .

قبل التطرق إلى حالة العقار لابد من إعطاء لمحة عن الوضعية العقارية ، وطرق اقتناء و بيع الأراضي التي أدمجت بموجب الأمر 74-26 المؤرخ في 20/02/1974.

و لدراسة هذا الموضوع سنتطرق الى نقطتين :

النقطة الاولى : تكوين الاحتياطات العقارية

النقطة الثانية : تطبيق الامر 26/47 التي أعطت الحق للبلديات المحلية بإنشاء احتياطات عقارية و كيفية تسييرها .

الفرع الأول : تكوين الاحتياطات العقارية .

نصت المواد من 2 إلى 6 على أن الاحتياطات العقارية تتكون من :

* الأراضي التابعة للأملاك الدولة .

* الأراضي التابعة للجماعات المحلية .

* الأراضي التابعة لمؤسسات التسيير الذاتي .

* أراضي التعاونيات الفلاحية .

* أراضي منصبة في صندوق الثورة الفلاحية .

* الأملاك الشاغرة بموجب الأمر 66-102.

* أراضي الخواص 2.

² المادة رقم 05 من الامر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية .

و طبقاً للمادة 156 من القانون البلدي سابقاً، فإن الأراضي المدمجة نعني التي تكون داخل المخطط العمراني الموضح بمعطياته بموجب المرسوم 103/75 المؤرخ في 75/08/27 حيث أعطت المادة الأولى من المرسوم المذكور أعلاه الحق بإدماج الأراضي الواقعة ضمن المخطط العمراني للبلدية

كيفية تعويض البلديات للأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية :

يكون تعويض الأراضي المدمجة من طرف البلدية و المحددة أصلاً بالمخطط العمراني على أساس يقدر من طرف مصالح أملاك الدولة ، إلا أن الملاحظ العمراني أن جل البلديات لم تتخذ الإجراءات اللازمة من عملية شهر قرارات الإدماج و القيام بالتعويض المادي للأراضي المدمجة حتى تصبح هذه الأراضي ملك للبلدية و هذا راجع إلى الصعوبات المالية التي كانت تعاني منها اغلب بلديات الولاية ، دون أن ترجع البلديات إلى اتخاذ او الاستفادة من التسهيلات القانونية في عملية الاستفادة من الجانب المالي و نذكر منها على سبيل المثال * المرسوم 108-79 المؤرخ في 23-06-1979 الذي يبين نظام التسبيقات التي تمنحها الخزينة العمومية ، هذه التسبيقات تسمح للبلديات من جهة باقتناء الأراضي المدمجة وتحويل ملكيتها ، وتهيئة هذه التجزئات من جهة أخرى³.

* أكثر من ذلك، فإنه كان بإمكان البلديات الحصول على ملكية الأراضي التابعة للدولة المدمجة في الاحتياطات العقارية البلدية، بالدينار الرمزي وهذا عملاً بالمرسوم 82-332 المؤرخ في 06-11-1982 الذي يحدد المناطق وأسعار التنازل لصالح البلديات المحرومة، حيث أن كل بلديات الولاية أُنذاك صنفت كبلديات محرومة باستثناء بلديتي الجلفة وعين وسارة.

³ المرسوم رقم 108/79 المؤرخ في 23/06/1979 المتضمن تأسيس نظام تسبيقات الخزينة العامة لاملاك و تهيئة الاراضي المقرر إدماجها في الاحتياطات العقارية البلدية .

* بالنسبة للأراضي التابعة للخواص والمدمجة في الاحتياطات العقارية البلدية طبقاً لمعطيات الأمر 74-26، ومع مراعاة الاحتياجات العائلية ، فإنه كان بإمكان البلديات أن تقوم بتحويل الملكية لصالحها بعد التعويض، بمقابل تقوم مصالح أملاك الدولة بتحديدده ، ويحرر في هذا الشأن عقد إداري ناقل للملكية .

هذا ما اصبح يعيق و يسبب مشكل كبير للبلديات في عملية تحويل الملكية

وفي حالة عدم رضا أصحاب الأراضي المدمجة عن المقابل النقدي فإنه يتم اللجوء إلى القانون المدني المادة 677 منه ، وكذلك إلى تطبيق مفهوم المذكرة رقم 130 المؤرخة في 13/01/1980 الصادرة عن الإدارة المركزية للأملاك الدولة، حيث يتم نقل الملكية بإرادة واحدة عن طريق قرار من الوالي، بعد تداول المجلس الشعبي البلدي في الموضوع . ويتم إيداع التعويض في الخزينة العمومية وفقاً للأحكام المادة 269 من القانون المدني ، ويشهر هذا القرار ويمثل الأثر النسبي بالنسبة للعقود الفردية .

* ملاحظة : تجدر الإشارة إلى أن الإجراءات والتسهيلات المالية والإدارية المذكورة ، لم تستفد منها بلديات الولاية ، الشيء الذي ترتب عليه عبء إداري ومالي ثقيل مازالت تعاني منه كل بلديات الولاية و اصبح محل نزاعات قضائية تعاني منها اللبلديات حالياً.

2- عملية توزيع البلديات عن قطع الأراضي المدمجة :

إذا كان الأمر 74-26 السالف الذكر، جاء بشروط بسيطة لتحضير ملف التجزئات وبالتالي القيام ببيع القطع الفردية، فإنّ جلّ البلديات لم تحضر الملف بصورة موضوعية ومضبوطة فالملف الإداري يتكون أساساً من :

*مداولة الإنشاء مصادق عليها .

* مخطط يبين القطع والمساحات .

- مداولة تحديد السعر .

- أصل الملكية .

* رخصة التجزئة .

* دفتر الشروط الذي يبين التزامات الأطراف .

* القائمة النهائية للمستفيدين مصادق عليها 4 .

وهذه الشروط يجب أن يتضمنها العقد الإداري الذي تقوم البلدية بإنجازه، وتسجيله

وأشهاره مجاناً (العقود الممنوحة للمستفيدين تكون مسجلة ومشهر مجاناً) .

* ملاحظات : ما يمكن ملاحظته في هذا الباب، أن البلديات قامت بالتنازل عن

الأراضي المدمجة للمواطنين ، بدون أن تكون مالكة لهذه الأراضي، مما يترتب عليه إشكالية

منح شهادة المطابقة لانتهاء من الأشغال بالاضافة الى عدم منح العقود الادارية للمستفيدين

، قبل التملك من طرف البلدية حتى يحق لها التنازل و منح عقود .

وقبل أن تقوم البلديات بإجراء تحويل الملكية سلمت عقود إدارية غير مستوفية

لإجراءات من التسجيل والإشهار ، مما تجعل هذه المعاملات العقارية لا تتوافق مع المادة

165 والمادة 793 من القانون المدني .وكذا المادة 90 من المرسوم 76-63 المؤرخ في

. 1976/03/25

⁴- المرسوم 27/76 المؤرخ في 1976/02/07 المعدل و المتمم و المتضمن تديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للبلدية .

وقد بقيت الوضعية على حالها، وبقي الملف على مستوى كل البلديات عالق ولم يحرر أي عقد سواء كان ناقلاً للملكية، أو عقد فردي، وإستمرت هذه الحالة إلى أن صدرت التشريعات العقارية الجديدة والمتمثلة أساساً في:

* قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990.

* قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990.

* قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم بقانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 .

* المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين .

الفرع الثاني : كيفية إنشاء التجزئات البلدية

لقد تم إنشاء ما يزيد عن 168 تجزئة وتعاونيات عقارية ، بصورة أقل ما يمكن

أن يقال عنها أنها فوضوية ، حيث لم يحضر لهذه التجزئات لا الملف الإداري ولا التقني ،

حتى أن الأرضية لم يتم اختيارها من طرف لجان مختصة ، مما يسمح لهذه التجزئات أن

تعرف توسعا فوضوياً ، وترتب على ذلك إشكالية في عملية تحويل الملكية حيث أن تجزئة

واحدة ثم إنشاؤها على عدة مجموعات عقارية (أملاك دولة ، خواص ، ...). هذا العدد

الضخم من التجزئات والتعاونيات غير المؤسسة قانوناً، جعل الإدارة

تواجه مشكلاً أساسياً ، حيث تطلب الأمر إعادة التكفل من جديد بهذه الوضعيات، إبتداءً من تحديد مساحة التجزئات وتحضير مخططاتها، وصولاً إلى تسليم العقود الفردية للمستفيدين الأصليين.

ما يخصنا أساساً في مجال تسوية وضعية عقود المواطنين المستفيدين من قطع أراضي صالحة للبناء، وهو مضمون المادة 86 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، التي أعطت فرصة أخرى للبلديات لتسوية الوضعيات العالقة لاحتياجاتها العقارية ، والمتمثلة في الأراضي المدخلة في المحيط العمراني:

* كمناطق سكنية حضرية جديدة .

* مناطق صناعية أو نشاط.

* أو برنامج للإسكان أو التجهيز العمومي.

انطلقت قبل صدور قانون التوجيه العقاري وكانت موضوع :

* مداوات مصادق عليها.

* أو رخص بناء أو إنشاء .

* أو أي معاملة عقارية قبل صدور قانون 25/90 .

هذه كلها تكون موضوع إدماج نهائي، ورغم كل ذلك فملف العقار يبقى على

حاله بدون تسوية ، رغم ضخامته و إشكاليته التي لم تعالج في أوانها .

* بعد ذلك جاءت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 1993/01/02

والمعلقة بتسليم العقود الفردية للمستفيدين من قطع أراضي صالحة للبناء في إطار
الاحتياجات العقارية البلدية .

* وتبعتها التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 1994/07/31 لإنجاز

عقود الملكية لصالح الترقويين العقاريين والمستثمرين الصناعيين على قطع أراضي منحت
قبل صدور القانون 90-25 .

بعد أن نصبت اللجان الخاصة لهذا الملف على مستوى الدوائر . وكانت

موضوع العديد من المذكرات الصادرة عن السيد الوالي ، وبفضل تضافر كل الجهود حققت
الولاية نتيجة جد ايجابية بخصوص هذا الملف وما يمكن قوله في هذا الموضوع ومن خلال
المعطيات المتوفرة فإن عملية التحويل وتسوية أصول الملكية لم توازنها عملية تسليم العقود
الفردية .

الشيء الذي يجب التأكيد عليه في هذا الموضوع، هو أنه بفضل المجهود
المعتبر من طرف كل المتدخلين في العملية، أصبح الملف التقني والإداري جاهزاً، ويمكن
للمواطن أن يتقدم إلى مصالح البلدية لإتمام ملفه، وإمضاء عقده .

أمّا مشكل إنجاز العقود الفردية يتمثل أساساً فيما يلي :

* التنازلات العديدة التي وقعت ما بين المواطنين .

* عدم تسديد الثمن الكلي لقطع الأراضي الممنوحة من طرف بعض المستفيدين .

* عدم استكمال الكثير من المواطنين لملفاتهم الإدارية⁵ .

* تداخل عملية المسح (الشهر المعني و الشهر الشخصي)

هذه العوامل أثرت سلبياً نوعاً ما ، على تقدم عملية إنجاز العقود الفردية، وقد

تغيرت هذه النتائج في ظل قانون التوجيه العقاري ، وضمن توجيهات السياسة العقارية

الجديدة وأثار ذلك على كل المتدخلين في المعاملات العقارية .

⁵ - نقلا عن تقرير أعدته مديرية الحفظ العقاري لولاية الجلفة بتاريخ 22 جويلية 1998 بمناسبة اليوم الدراسي حول العقارو

التعمير .

المطلب الثاني : وضعية العقار على مستوى بلدية الجلفة

إنّ معاينة واقع محتوى العقار الحضري ، على مستوى بلدية الجلفة كتخصيص أكثر لدراسة هذا الموضوع ، يجدر بنا أولاً معرفة كيفية تكوين هذا المحتوى العقاري الهام ، وكيف تقوم البلدية بالتسوية حسب المادة 86 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري : >> ينص على الإدماج النهائي في الإحتياجات العقارية للبلدية المعنية ، الأراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في شكل:

* مناطق حضرية جديدة .

* أو مناطق صناعية .

* أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى .

انطلقت قبل إصدار هذا القانون وكانت حسب الحالات موضوع :

* مداولات موافقة عليها قانوناً .

* أو موضوع رخصة للبناء .

* أو رخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء .

* قرارات إدماج قبل قانون 25/70

* أو أعمال إنسانية⁶ .

⁶ - المادة 86 من قانون 25/90 سابق الذكر .

لذلك علينا أن نعين هذا المحتوى العقاري المتشكل في ظل الأمر 74-26، تم نقوم بتحليل الأسباب والمشاكل التي يعاني منها هذا القطاع .

و من خلال ذلك سنتطرق إلى :

- عرض الوضعية كفرع أول

- تحليل الوضعية كفرع ثاني

الفرع الأول : عرض للوضعية.

حسب بلدية الجلفة ، فإنها تنقسم إلى أربعة مناطق حضرية ، منطقتين بشمال البلدية ومنطقتين بجنوبها، بمجموع 12 تجزئة و39 تعاونية عقارية، والكل بمجموع : مايفوق 4642 قطعة .

وتفصيل ذلك نوردته في الجداول الموضحة أدناه حسب المناطق الحضرية .

المعروف ان الامر 26/74 الغي بموجب القانون 25/90 هذا القانون ترك المادة 86 منه كحالة استثنائية لكل العمليات التي انطلقت و لم تدعم كما هو مبني ، و المعروف ان جل البلديات لم و لا تمتلك هذه الملفات لهذا يعتبر المادة 86 منه كدعم للعملية على ان تحويل كل الاراضي المدمجة و المعملات العقارية للوكالات المحلية يعفوه القانون

أولاً : المنطقة الحضرية الشمالية .

(1) - المنطقة الحضرية الشمالية الشرقية :

إسم التجزئة	عدد القطع	الموضع	اصل الملكية	الملاحظة
بلغزال	437	97.98.95.99.100	ملك بلدية	
بوتريفيس فوج 01	345	100. 94.95	ملك بلدية	
بوتريفيس فوج 02	390	.102. 101	ملك بلدية	
بوتريفيس فوج 03	376	104. 103 109. 108 110 عرش جزء	ملك بلدية	- وقوع 153 قطعة بالقطعة 108 من م،م،أ - وقوع 12 قطعة بالقطعة 109 من م،م،أ
بوتريفيس فوج 04	378		ملك بلدية	
فكاني+توسعة فكاني	239	99.100.103.95 105	ملك بلدية	وقوعها بالقطعة 105 من م،م،أ (ملكية خاصة)
سعدون طيب	40	95	ملك بلدية	

م.م.أ: مخطط مسح الأراضي .

(2) - المنطقة الحضرية الشمالية الغربية :

إسم التجزئة	عدد القطع	الموضع	اصل ملكية	الملاحظة
عين الشيخ 102	102	259	ملك البلدية	
عين الشيخ 206	206	253.258 249.259	مدمجة	القطعتين 258م و 253 غير محولة ملكيتهما .
البشيرالابراهيمى	23	262	مدمجة	/
سي الحواس	34	259. 260	البلدية	القطعة 260 من م،م،أ في نزاع(ملكية غير محولة) .
الاندلس	25	260.263	البلدية	القطعتين 260 و 263 غير محولة ملكيتها
البدر	24	260	البلدية	القطعة 260 من م،م،أ في نزاع(ملكية غير محولة)
الاخوة دروازي	20	260	البلدية	
كاس محمد الشيخ	29	260	البلدية	القطعتين 260 من م،م،أ في نزاع(ملكية غير محولة) .
بن حليلة بوسنة	36	260	البلدية	ينقص المخطط .
سيدي نائل	14	260	البلدية	القطعة 260 من م،م،أ في نزاع (ملكية غير محولة)
علاوة يحيى	19	262. 261	ملك البلدية	على مستوى مكتب الدراسات لتحديد الموقع من م،م،أ .
محمدي عبدالقادر	14	261. 248	البلدية	.
الكوثر	06	/	/	نزاع .
الوفاق	15	/	/	نزاع .

ثانيا : المنطقة الحضرية الجنوبية .

(1) - المنطقة الحضرية الجنوبية الشرقية :

إسم التجزئة	عدد القطع	الموضع	اصل الملكية	الملاحظة
مسعودي عطية	374	198	/	تم تحويلها لصالح البلدية
حاشي أمعمر	450	128.12 9.19 8 127	/	-توجد 85 قطعة بالقطعة 128 ملكية خاصة -توجد بعض قطعة بالقطعة 127 (نزاع بين البائع والورثة) .
(تع) ابن سينا	05	198	/	تم تحويلها لصالح البلدية
(تع) حاشي امعمر	54	198	/	تم تحويلها لصالح البلدية
أحمد زبانة	29	198	/	تم تحويلها لصالح البلدية
هوارى بومدين	19	198	/	تم تحويلها لصالح البلدية
الامير عبد القادر	08	198	/	تم تحويلها لصالح البلدية
البساتين	50	198	/	تم تحويلها لصالح البلدية
سن الباء	39	198	/	تم تحويلها لصالح البلدية
عمر بن عبد العزیز	20	198	/	تم تحويلها لصالح البلدية
القدس الشريف	47	198	/	تم تحويلها لصالح البلدية
الهضاب العليا	68	198	/	تم تحويلها لصالح البلدية
البناء	46	198	/	تم تحويلها لصالح البلدية
المغرب العربي	16	198	/	تم تحويلها لصالح البلدية
شكري محمد	57	198	/	تم تحويلها لصالح البلدية

-القطعتين 197. 198 جزء منها محول لمصالح البلدية و الباقي محل نزاع بين البلدية و
مصالح املاك الدولة حول الملكية .

(2) المنطقة الحضرية الغربية الجنوبية :

إسم التجزئة	عدد القطع	الموضع	اصل الملكية	الملاحظة
بريخ 136	136	226.225 229 . 230 م	ملك بلدي	/
بريخ 218	218	222.223.22 4	م . غ . م	بسبب وقوعها بالقطع 222،223،224 من م،م،أ
جبل بوكحيل	04	238	م . غ . م	
حاشي بلقاسم	06	229	بلدية	
ابن خلدون	24	226. 228	بلدية	
بن لحرش البشير	13	228	بلدية	
نوي عثمان	45	253. 228	بلدية	
حنيش محمد	16	246	م . غ . م	لم يتم نقل ملكيتها (ملكية خاصة) .
دروازي شامخ	22	227. 225 228	بلدية+م.غ.م	
إبن باديس	23	246. 223	م . غ . م	
عقبة بن نافع	12	242	م . غ . م	
خذييري مختار	10	239	م . غ . م	
البركة	20	239	م . غ . م	
شهداء الثورة	33	246	م . غ . م	

- م . غ . م : الملكية غير منقولة

المجموع النهائي :

* عدد القطع الإجمالي : 4642 قطعة .

الفرع الثاني : تحليل الوضعية .

لتحليل وضعية تسيير العقار الحضري ، على مستوى بلدية الجلفة، والتي لوحظت في الجداول السابقة ، ولمعرفة أسباب النزاع حول تسيير العقود لابد من معرفة مراحل التسوية والمشاكل التي تعاني منها كما يلي :

أولاً: مراحل التسوية .

ستنطلق في هذا الفرع الى مرحلتين المرحلة الاولى مرحلة الادمج النهائي (1) و المرحلة الثانية هي مرحلة تحويل الأراضي إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين (2).

المرحلة الأولى : مرحلة الإدماج النهائي .

حسب المادة 86 من القانون 90-25 فإن الأراضي التابعة للقطاع العام أو الخاص المخصصة لعمليات التعمير والتي شرع فيها قبل تاريخ 18 نوفمبر 1990 أي تاريخ صدور قانون 90-25 ، ولم ينته من تسويتها في هذا التاريخ تكون موضوع تخصيص للبلدية لمبدأ الإدماج النهائي في الإحتياجات العقارية .

أ) تخصيص الأراضي التابعة للبلدية :

الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة ، تكون موضوع مداوات المجلس الشعبي البلدي لتقرير إدماجها في الإحتياجات العقارية البلدية ، ثم تحويل ملكية هذه

الأراضي لصالح البلدية بناءً على طلبها بواسطة عقد إداري من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة .

(ب) تخصيص الأراضي التابعة للقطاع الخاص :

في حالة الاتفاق لابد من ان نعرف ان للبلدية الحق في اللجوء إلى إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، وبمجرد إنتهاء هذه العملية يتم إدماجها نهائيا في الاحتياطات العقارية البلدية المعنية .

2-المرحلة الثانية : تحويل الأراضي إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضريين .

حسب المادة 86 فقرة 2 من قانون التوجيه العقاري ، فإن التحويل بقوة القانون يقصد به ، أن حق الملكية ، على هذه الأراضي التي أصبحت تابعة للبلدية بعد إدماجها النهائي في الاحتياطات العقارية ، تحول طبقاً للقانون الى الوكالات العقارية المحلية ، حيث يتم التحويل كلية وبصفة عادية دون المرور بالموثق ودون إنشاء عقد تحويل أو نقل الملكية و اصبح للوكالة الحق في التصرف وكذا اجراء كل التعاملات العقارية للأشخاص الطبيعيين.

و يتم تحويل الأراضي من البلدية الى الوكالة على أساس دفتر الشروط الذي يحدد حقوق و واجبات كل الأطراف، هذه الأخيرة تتكفل بمتابعة عمليات نقل ملكية هذه الأراضي بعد تهيئتها ، وإعادتها لصالح المستفيدين الذين يجب تحديدهم في قائمة

بالموافقة مع البلدية المعنية ، كما يجب على هذه الوكالات الوفاء بكل الالتزامات المستحقة للجماعات المحلية (أي تسديد المبالغ المالية التي صرفت من طرف البلدية اثناء عملية التهيئة او أي اشغال لصالح التجزئات من قبل البلدية).

ثانيا : التسوية القانونية للعقود الإدارية .

لقد أصدرت البلدية قبل صدور القانون 90-25 ، عدّة عقود إدارية في إطار المعاملات العقارية قبل 18 نوفمبر 1990 ضمن التجزئات المنشئة أو القطع الفردية ، ولم تقم بتسويتها القانونية في السابق وهذا لعدة أسباب عقود غير مسجلة و غير مشهرة

1/ عدم إكمال الإجراءات القانونية ، لإنشاء التجزئات والمناطق الحضرية ومناطق النشاط

2/ السياسة المنتهجة في تلك الفترات، وهي الإسراع في توفير القطع الأرضية للمواطنين لتقادي البناء الفوضوي وللمحد من المضاربة في العقار، أدى بالبلديات إلى تجاهل بعض المراحل القانونية للإنشاء اقل ما يقال عنها انها اجراءات فوضوية .

3/ عدم وجود إطارات مؤهلة في الميدان ، لتسيير العقار، والموظفين الموجودين لا يتلقون أي تكوين خاص في هذا الميدان .

4/ عدم وجود رؤية واضحة حول السياسة العقارية لدى مسؤولي البلدية ، والذين كانوا يعتقدون أن كل الأراضي الداخلة في المحيط العمراني ملك للبلديات ، دون القيام بالإجراءات القانونية ، التي تتم هذه العملية وهي الإشهار العقاري التي لم تكن اصلا معروفة لدى موظفي البلدية و اتخذوا من العقود الادارية عقود رسمية .

5/ العدد الهائل من ملفات في إطار التسوية (التنازلات) ، لم تسوى وضعيتهم بعد ، بسبب عدم إتصال المواطنين لتسوية وضعيتهم ، ويوجد من يرفض تسديد حقوق التسوية المحدد بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدية و التي تحديد مبلغ حقوق التسوية و ذلك بعد مرورها على لجنة الدائرة طبقا للتعليمية الوزارية 93/01 ، لذا فالمكتب الخاص بالعقود لا يستطيع القيام بإنجاز العقود لمثل هذه الحالات حتى تتم التسوية النهائية ، إمّا بتسديد حقوق التسوية بالنسبة للمستفيد الأخير، أو إلغاء التنازلات ليتم إنجاز العقد للمستفيد الأول .(وهذا إنطلاق عملية المسح أي في اثناء الشهر الشخصي)

6/ مشكل القطع الفردية الممنوحة من طرف البلدية ، بسبب عدم إكمال الملف الإداري والتقني ليتم تسوية وضعيتها .

وبعد صدور القانون 90-25 لاسيما المادة 86 ، التي ترك فيها المشرع مجالاً لتسوية الاحتياطات العقارية ، حيث فتح المجال للبلديات و وكالاتها العقارية لتسوية هذه الوضعية ، لتبقى عملية تسوية المستفيدين من القطع الأرضية الفردية مرهنة بالإجراءات التالية :

1/ تسوية وضعية الملكية العقارية للبلديات بإدماج مشاريع التجزئات، والمناطق الحضرية والنشاط ضمن الاحتياطات العقارية.

2/ تسوية ملف هذه المشاريع من:

* مداولات إنشاء التجزئات وتحديد سعرها .

* رخصة التجزئة .

* الملف التقني (محضر اختيار الارضية مخطط مؤشر عليه من طرف المصالح المعنية التقنية).

ونظراً للصعوبات التي واجهت هذه العملية ، فقد صدرت تعليمة وزارية رقم 01-93 بتاريخ 1993/01/02 ، تحدد كيفية تسوية العقود الإدارية في إطار الاحتياطات العقارية قبل تاريخ 18 نوفمبر 1990 وهذا بإنشاء لجنة تسوية العقود الإدارية على مستوى كل دائرة تحت رئاسة السيد رئيس الدائرة وتتكون اللجنة من 7 : مدير الحفظ العقاري أو ممثلة .

مدير أملاك الدولة أو ممثلة .

المحافظ العقاري أو ممثلة .

ممثل مديرية الطابع و التسجيل و المواريث .

ممثل البلدية .

ممثل مدير التعمير

- ممثل عن مصالح مسح الأراضي .

وتهدف هذه اللجنة إلى تسوية وضعية العقود الإدارية الصادرة عن البلدية ، وتتم وفق المراحل التالية :

المرحلة الأولى : تسوية الملكية العقارية ما بين البلدية و الوكالة العقارية .

⁷-حسب التعليمة الوزارية 01/93 بتاريخ 1993/01/02 التي تحدد كيفية تسوية العقود في إطار الاحتياطات العقارية .

المرحلة الثانية : إشهار الملف الإداري للتجزئات والمناطق الحضرية والنشاط بالمحافظة الموجودة في دائرة اختصاصها .

المرحلة الثالثة: لتسوية العقود الإدارية ، تقوم البلدية بالتعاون مع الوكالة المحلية بعد الانتهاء من العمليتين السابقتين ، بتحرير عقود الملكية للمستفيدين من عقود إدارية غير مشهورة ، وهذا وفقاً لقائمة المستفيدين بمداولة التوزيع ، ليتم تسجيلها وإشهارها لدى المحافظة العقارية .

المطلب الثالث : العراقيل التي تواجه الإدارة في تسيير العقار في ظل التشريعات العقارية

من أهم العراقيل التي تواجه الادارة في تسيير العقار الحضري ، التناقضات ما بين القوانين و التعليمات الموجهة للإدارة و بالتالي ستكون هذه النقطة محل دراسة في المطلب الاول ، أما في المطلب الثاني سنركز على الحالة الاستثنائية و كيفية التسيير للعقار الحضري في البلدية و الحالة الواقعية له .

الفرع الاول : الاشكالات القانونية .

بالرجوع الى المادة 2/73 من قانون 25/90 أن التسيير العقاري (تسوية العقار) على مستوى بلدية الجلفة إجراء يتنافى و المادة المذكورة اعلاه، الا انه واعتمادا على محضر تحويل المحفظة العقارية البلدية الى الوكالة السابقة (الوكالة الولائية للتنظيم العقاري الحضري) حاليا بموجب محضر تحويل المحفظة العقارية البلدية من الوكالة الى البلدية رقم 97/356 بتاريخ 12. 08 . 97 وكذا على بعض المذكرات و القرارات، نجد ان هذه الأخيرة (المذكرات و القرارات) أعطت للبلدية حق تسيير العقار بصفة معينة ، مما أدى إلى الرسمية في تسيير البلدية للعقار ، بالإضافة إلى عدم الفهم الجيد لبعض التعليمات في عملية التسوية .

فالتعليمة الوزارية المشتركة رقم 93/001 المؤرخة في 02/01/1993. والتي تنص على تسوية جميع الاحتياطات العقارية البلدية المنشأة بموجب الامر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 الذي أعطى للبلدية حق تكوين احتياطات عقارية حتى تساير التزايد

السكاني للبلديات، هذه التعليلة نصت على أن تسوية الوضعية تكون طريق لجنة الدائرة حيث ان اللجنة أعطى لها الحق في الموافقة على تسوية الملفات بعد دراستها و تتكون

اللجنة من :

مدير الحفظ العقاري أو ممثلة .

مدير أملاك الدولة أو ممثلة .

المحافظ العقاري أو ممثلة.

ممثل مديرية الطابع و التسجيل و المواريث.

ممثل البلدية .

ممثل مدير التعمير

مما أضاف صفة الرسمية لعملية التسوية عن طريق البلدية بالإضافة إلى أن العقود

الادارية ستنجز من طرف البلدية وتمضى من طرف رئيس المجلس الشعبي ثم تسجل

بمفتشية الطابع و المواريث مجانا بمقتضى أحكام المادة 22 من المرسوم 27/76 المؤرخ

في 1976/02/07

بالإضافة الى الاشكالات السابقة فإن جميع قرارات الادماج لم تشهر ، هذا أصبح عائق في

عملية التسوية لأن هذه القرارات فقدت حجيتها لعدم اكتسابها الحجة القانونية الثبوتية

للملكية .

الفرع الثاني: الحالة الواقعية في عملية تسوية العقار من طرف البلدية .

المعروف أن مكتب العقود بالبلدية هو الأداة التي تسوي جميع الاحتياطات العقارية البلدية ، حيث أن هذا المكتب يسير 51 تجزئة بالإضافة إلى جميع القطع الممنوحة (كل المعاملات) قبل 25/90 أي التي انشأت بموجب الامر 26/74 ، ولمعرفة هذه الحالة لابد من معرفة التسوية معرفة دقيقة .

يقوم مكتب العقود بعملية تسوية كل التجزئات الممنوحة بموجب الامر 26/74 ، حيث يقوم بتسوية العقود للمستفيدين (الاشخاص الطبيعية) وذلك حسب الطرق التالية

اولا : الطريقة الأولى للتسوية (تسوية التجزئات) .

الحالة الاولى : إذا كان السكن (القطعة الارضية سابقا) مسجل في حساب المجهول تقوم البلدية بطلب تسجيل لدى المحافظة العقارية ، و هنا لابد من أن تكون البلدية مالكة للوعاء العقاري ، وهذا الطلب يحول الى مديرية المسح ليكلف عون المسح بالزيارة الميدانية لأخذ القياسات (لهذا الجزء) مساحتها ، موقعها ، حدودها ، و تسجيله باسم البلدية ، ثم يسجل باسم البلدية لتقوم البلدية بطلب استخراج الدفتر العقاري باسمها ، ليكون أصل الملكية للعقد الاداري الذي ينقل الملكية من طرف البلدية إلى المالك الجديد (المستفيد الأصلي) .

الحالة الثانية : إذا كان هذا الجزء مسجل باسم المالك الجديد (المستفيد الاصلي) فإنه يجب عليه إستخراج وثيقة التأسيس للسجل العقاري pr19 و إحضارها إلى مكتب العقود بالبلدية للتأشير عنها بعد التأكد من وثائق المستفيد ثم إعادتها إلى المحافظة العقارية لإستخراج الدفتر العقاري ، هذه الحالة هي أبسط و أسهل حالة و أسرعها لإستخراج سند الملكية ، لأن المالك (المستفيد) قام بتسجيل نفسه ضمن وثائق المسح أثناء الاجراء العادي لعملية المسح .

- هي حالة عدم تحديد الجزء وهذه الحالة إما أن يكون السكن غير مبني أو ان عملية البناء جاءت بعد إنتهاء عملية المسح لتلك المنطقة.

وهنا يلزم على البلدية القيام بطلب تحديد و تسجيل الجزء (مجموعة الملكية) باسمها حسب الوثائق الثبوتية ، ويودع الطلب لدى المحافظة من أجل تحديد الجزء ، وهنا الفرق بين هذه الحالة و الحالة التي يكون الجزء (مجموعة ملكية) محدد ومجهول هذا ان الحالة السابقة الجزء محدد و مجهول أما هذه الحالة الجزء أصلا غير محدد أي غير موجود ضمن مخططات المسح .

لتقوم مديريةية المسح بتحديد و تسجيل الجزء و إعطاءه رقم ليصبح ضمن ممتلكات البلدية ، و بالتالي تحويل الملكية للمستفيدين .

القاعدة الارضية مدمجة و معوضة و غير منقولة ملكيتها هذه الحالة أخف الاضرار لأنه هنا تلزم البلدية من أن تنقل الملكية لصالحها و بالتالي تسوية كل الاجزاء (مجموعة الملكية) لصالح المستفيدين .

ثانيا : الطريقة الثانية للتسوية (البنايات القديمة)

قامت البلدية بإصدار قرارات ومداولات من أجل عملية التسوية لهذه البنايات (البنايات القديمة) مثال : حي البرج ، البناء الذاتي ، حي مائة دار ، وجميع البنايات القديمة .

وهنا التسوية جاءت كالتالي :

- الحالة الاولى : إذا كانت هذه البنايات تقع على أرضية تابعة لأمالك الدولة ، فان البلدية طالبت من السيد الوالي باصدار قرارا يمضى من طرفه (يقضي بتحويل الملكية لصالح البلدية) من مديرية املاك الدولة إلى البلدية ، هذا القرار يشهر بالمحافظة العقارية ليصبح أصل الملكية في عملية التسوية لتصبح البلدية هي المالكة ومنه تحول الأجزاء الى صالح البلدية (اي باسم البلدية) حيث تقوم البلدية باستصدار جميع الدفاتر العقارية باسمها من المحافظة العقارية ومنه القيام بعملية نقل الملكية من البلدية إلى الملاك الجدد (هنا يصبح الدفتر العقاري أصل الملكية) بالإضافة إلى القرار السابق الذكر.

- الحالة الثانية : إذا كانت هذه البنايات تقع على أرضية هي أصلا ملك للبلدية ،

فإن هذه الأخيرة قامت باستصدار مداولة للتسوية و مداولة تحديد السعر و هنا فإن

عملية التسوية سواء كان الجزء (مجموعة الملكية) مسجل باسم شخص طبيعي أو في حساب المجهول فإنهاء عملية التسوية هي نفسها في الحالات السابقة (طرق التسوية) إلا أن الاختلاف في عملية التسوية بين التجزئات المنشأة بموجب الامر 26/74 و تسوية البناءات القديمة تختلف في أن تجزئات البلدية المنشأة بموجب الامر السالف الذكر 8 .

ملفات المستفيدين بالنسبة للتجزئات المنشأة بموجب الامر 26/74 موجودة على مستوى البلدية (مكتب العقود) أما ملفات التسوية للبناءات القديمة غير موجودة وهنا يلزم طالب التسوية بإحضار الملف التالي :

_ الوثائق الثبوتية : ((شهادة ميلاد - ب : ت م و - صورة شمسية - بطاقة إقامة - شهادة فردية - شهادة عائلية)) .

_ أي وثيقة تثبت حيازة العقار _ وثيقة تأسيس السجل العقاري بالإضافة إلى تسديد حقوق الأرضية .

ملاحظة : كل هذه الطرق في عملية التسوية سواء كانت للتجزئات السابقة أو البناءات القديمة أو حتى عقود المساجد أو عن طريق عملية التسوية التي قامت بها البلدية لمنطقة النشاط و التخزين سابقا ، أو القطع الفردية الممنوحة قبل صدور قانون التوجيه العقاري .لابد أن تخضع لإجراءات التعليمات الوزارية المشتركة 93/001 المؤرخة في 1993/01/02 .

كما أن كل الحالات التي تم ذكرها آنفا جاءت على هذا المنوال باعتبار أن عملية المسح مست جميع أحياء مدينة الجلفة بإستثناء جزء من المنطقة الحضرية الشرقية الجنوبية (حي البهاء) الذي لم يودع بعد .

كما انه يجب الاشارة إلى مشكل النزاع القائم ما بين مصالح أملاك الدولة و مصالح البلدية حول ملكية القطعة 198/197 من مخطط مسح الاراضي (النزاع على مستوى مجلس الدولة).9.

ملخص الفصل الثاني :

مما سبق ذكره نلاحظ أن البلدية تتخبط في الاخطاء التي إرتكبتها منذ صدور الامر 26/74 في عملية تكوين الاحتياطات العقارية البلدية ،أي ان مشكل المحفظة العقارية البلدية ليست مشكل جديد ، إنما هو مشكل قديم تحملته بمجرد إعادة الحافظة العقارية لها من قبل المسير القانوني (الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري) وهذا لتجد البلدية نفسها أمام مشكل ارتكبته هي منذ تكوين الاحتياطات العقارية و هو عدم شهر قرارات الادمج ، بالإضافة إلى شح القوانين العقارية و تناقضها أحيانا ، لهذا السبب لجأت البلدية إلى الاعتماد في أغلب الاحيان إلى إصدار مداولات من أجل التسوية و اعتمادها على التعليمات و المذكرات من أجل إيجاد الحل المناسب.

9 - عن مديرية الشؤون القانونية و التقنين ، مصلحة المنازعات ، بلدية الجلفة .

ومن أجل إيجاد الحل المناسب لإكمال عملية امتلاك البلدية للأراضي المدمجة ضمن احتياطاته العقارية، لتلجأ إلى عملية نقل الملكية في إطار التسوية واصدار عقود امتلاك القواعد الأرضية للتجزئات (الوعاء العقاري) في اطار التسوية و بالتراضيوهذا اعتمادا على قرارات الإدماج ، هذه الاخيرة أي القرارات لم تكن لها حجية مطلقة وهذا ما زاد الطين بله في عملية التسوية ، لأن البلدية سابقا لم تشهر قرارات الادماج.

المبحث الثاني : عملية التسوية في ظل القانون 15/08

ان لشهادة المطابقة اهمية كبيرة اذ تعتبر قرينة على شرعية البناء تتوقف على استقائها شغل البناء او ربطها نهائيا لشبكات الانتهاء انتفاع ولذلك فهي رخصة للسكن و استقبال الجمهور حيث تنص المادة 61 من قانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء على ان « يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بطرق و شبكات الانتفاع العمومية » و تعتبر شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لمطابقة البناء منجزه بذلك لها اهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي و البيئي .

و نظرا لكم الهتل للبناءات المشيدة و المكتملة البناء دون اتخاذ الاجراءات القانونية لاكتساب رخصة البناء سواء كانت هذه البناءات مشيدة على اراضي تابعة للدولة او الخواص او الوكالات العقارية .

فكانت الملفات توضع في السابق في مديرية التعمير و البناء من اجل دراسة الملف و ابداء الراي نظرا للوقت الذي كان يتطلب هذه العملية من اجل تسهيلها و الاسراع بها اصبحت الملفات تدرس على مستوى البلدية دراسة اولية هذا بالنسبة للسكنات الفردية

اما السكنات المستقبلية للجمهور فدراستها الاولية مازالت على مستوى مديرية التعمير

المطلب الاول : اجتماعات لجنة الدائرة و دراسة ملفات المطابقة في ظل القانون 15/08

الملاحظ في بلدية الجلفة بعد صدور القانون 15/08 بتاريخ 20/07/2008 الا انه لم يظهر للنور الا بعد مرور ثلاث سنوات كان اول اجتماع للجنة الدائرة كان يوم

2011/06/02 وكان عدد الملفات يقدر ب 21 ملف وتم الاستناد الى احكام

المواد 15-13-41 من ذات القانون حيث بعد النقاش و تبادل الاراء تمت دراسة الملفات

حالة بحالة حيث اسفرت عملية التداول

الوضعيات المقبولة : ثلاث ملفات و موضوعها هو شهادة المطابقة

- الوضعيات المقبولة : بتحفظ خمس ملفات

- اربع شهادة المطابقة وكان رأي اللجنة :

* ملف مقبول شريطة تهيئة الواجهة

* ملف مقبول بالنسبة للسكن أما بالنسبة للنشاط التجارية فيجب تقديم

* ملف للمصالح الحماية المدنية طبقا للقانون رقم 76-36 المتعلق

بالمؤسسات المستقبلية للجمهور

* ملف مقبول شريطة تقديم سند الملكية قبل الحصول على شهادة المطابقة

* ملف مقبول شريطة إثبات:

- سند الملكية

- استخراج رخصة التجزئة

- الرأي بالموافقة من قبل المصالح التقنية

الوضعيات المؤجلة وكان رأي اللجنة :

- ✓ ملف مؤجل بغية تقديم طلب جماعي مع الملاك أو شهادة الفرز بحكم قضائي بغرض تحديد الملكية الخاصة بالمعني
 - ✓ مؤجل لعدم رفع التحفظات السابقة
 - ✓ مع تكليف مصالح البلدية بضرورة الاتصال بالمعني قصد تسوية الوضعية تجاه المسح
 - ✓ ملف مؤجل إلى حين تحديد وضعية المسح العقاري
 - ✓ ملف مؤجل إلى حين إتمام الملف بتقديم مخطط مسحي للعقار من قبل أملاك الدولة
 - ✓ مؤجل إلى غاية توضيح العقار تجاه المسح
 - ✓ مؤجل إلى غاية توضيح العقار تجاه المسح
- الوضعيات المرفوضة و هي سبعة ملفات و كان رأي اللجنة :

- ✓ مرفوض وفقا لأحكام المادة 03/16
 - ✓ من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتعلقة بالبنائيات المشيدة في الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي...الخ
-

- ✓ مرفوض لعدم احترام المساحة المسموح بها للبناء على الأراضي الفلاحية
 - ✓ والمحددة بـ 250/1 بالنسبة للمستودعات ومقياس 50/1 بالنسبة للسكن.
-

- ✓ مرفوض وفقا لأحكام المادة 04/16
 - ✓ من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتعلقة بالبنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع
-

✓ مرفوض وفقا لأحكام المادة 04/16

✓ من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتعلقة بالبنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع

✓ مرفوض وفقا لأحكام المادة 04/16

✓ من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتعلقة بالبنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع

✓ مرفوض وفقا لأحكام المادة 04/16

✓ من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتعلقة بالبنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع

✓ ملف مرفوض، البناية حديثة منجزة بعد صدور القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

- وفي هذا السياق، أقرت اللجنة مجموعة من التوصيات بناء على الاجتماع المنعقد لهذا الغرض

- المتمثلة في:

- ضرورة تكليف المصالح التقنية البلدية، الاتصال بالمعنيين بالأمر قصد تكملة ملفاتهم بالنسبة للملفات

- المؤجلة بغية عرضها في الاجتماع المقبل.

- على كل من المصالح التقنية بالبلدية ومصالح مديرية التعمير قبول إلا الملفات المستوفية للشروط القانونية والخاضعة صراحة لأحكام القانون رقم 08-15 سالف الذكر.

- على مصالح البلدية عدم قبول مستقبلا أي ملف غير مرفق بمخطط المسح.

إحصائيات إلى غاية 15/05/2016

إحصائيات معالجة الملفات				إحصائيات عدد الملفات					
				على مستوى لجنة الدائرة			على مستوى البلدية		
مرفوض	مقبول	عدد تقارير التعمير التي تم إعدادها	مسواة	لدى لجنة الدائرة مؤقتا	عولجت من طرف لجنة الدائرة	محوطة لمدورية التصير	في البلدية	محوطة للجنة الدائرة	محوطة
165	690	330	1179	265	922	52	134	1202	1488

وعند ملاحظة جدول الاحصائيات نجد ان عدد الملفات المودعة للتسوية عدد ضئيل جدا بالنسبة للسكنات الغير مسواة و نظرا لشساعة و كبر بلدية الجلفة و اتعذر احصاء كامل السكنات الغير مكتملة قامت مصالح التعمير بالبلدية على سبيل المثال حصر الانهج و الشوارع الكبرى التي لم تسوى بعد و هي مقسمة كمايلي :

✓ مدخل المدينة 29 سكن

✓ الانهج 118 سكن

✓ بجانب الساحات الكبرى 16 سكن

✓ الهيئات العمومية 0

و بالتالي كيف يكون حال الاحياء الاخرى.

المطلب الثاني : اليوم التحسيبي للجنة تهيئة الإقليم و التعمير للبلدية الجلفة

قامت بلدية الجلفة بيوم تحسيبي يوم 02 مارس 2015 و هذا من اجل التعريف على شهادة المطابقة في ظل القانون 08/15 حيث لوحظ حضور معتبر من السكان حوالي 160 و مدير مديرية التعمير و البناء و و عضوين من المجلس الولائي و رئيس دائرة الجلفة و رئيس لجنة التهيئة و التعمير لبلدية الجلفة ،بالإضافة إلى حصص في الإذاعة الجهوية بالجلفة .

- وفي مايلي سوف نبين أهم النقاط التي تم التطرق إليها خلال هذا اليوم الإعلامي :

قانون قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في الجزائر 08/15

- قانون مطابقة البناءات الذي يسمى بقانون العقارات في الجزائر 15/08 هو القانون رقم 08 - 15 حيث يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وهو مؤرخ في 20 يوليو 2008 وهو يعد أحد القوانين الجديدة المتعلقة بمجال العمران والهندسة وهذا بهدف تسوية وضعية البناءات غير المتحصلة على شهادة المطابقة والتي تم إنجازها قبل سنة 2008

- أهداف قانون قواعد مطابقة البناءات وإنهاء القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات

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

- تحديد شروط شغل أو استغلال البنايات
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام.
- تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم إحترام أجال البناء وقواعد التعمير.
- قانون قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها في الجزائر من المتوقع أن يساهم كثيرا في وضع حد لفوضى البناء والاعتناء بالمظهر الجمالي للمدن الجزائرية عبر مختلف ولايات الوطن.
- نظرا لعدم إنهاء معظم الخواص بناء ملكياتهم وعد الاهتمام بالواجبات الخارجية مما يشوه الوجه الحضري لمدننا ناهيك عن البناء بدون رخصة البناء أو عدم تطبيق مخطط الرخصة وسعيا من الدولة ممثلة في وزارة السكن والعمران تم تقديم مشروع قانون لمطابقة البنايات وإتمام إنجازها وتسوية الوضعية وتم المصادقة عليه قانون الذي يحمل رقم 15/08 المؤرخ في 20/08/2008 وعليه يلزم على جميع المواطنين الذي يمتلكون سكنا إلى وجوب الحصول على شهادة مطابقة أو رخص على سبيل التسوية وفق القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.
- شروط الاستفادة من التسوية في إطار القانون قواعد مطابقة البنايات وإنهاؤها 15-08
- البنايات المنجزة قبل شهر جويلية 2008 ، تاريخ إصدار القانون.
- البنايات المنجزة فوق الأراضي التي تحوز سند للملكية.

- البنايات غير المتممة سواء احترمت رخصة البناء أو لم تحترمها.
- البنايات غير المتممة التي انجزت بدون رخصة البناء.
- البنايات المكتملة التي لم تحترم رخصة البناء.
- البلديات المكتملة التي أنجزت بدون رخصة البناء.
- **الأجال القانونية للإنتهاء مدة القانون :**
- قانون التسوية محدد بوقت معين ومحدود ، حددته الوزارة الوصية بمدة كافية إلى غاية 03 أوت 2016 لتسوية المواطنين لوضعياتهم الغير القانونية اتجاه ممتلكاتهم العقارية ذات الطابع السكني أو التجاري.
- **أهمية قانون قواعد البنايات وإنهاؤها**
- تحديد طبيعة البناية (سكنية ، تجارية أو خدمتية)
- إتمام البنايات والاهتمام بالجانب الجمالي للبناية
- الربط بشبكات الغاز والماء الصالح للشرب وتصريف المياه.
- منح رخص تسوية للبنايات المشيدة بدون رخص الحصول على قروض لإتمام البنايات وتهيئتها في حالة طلبها من البنوك
- مزولة أي نشاط تجاري أو خدماتي

- عدم التعرض للإجراءات الردعية الخاصة بالبناء بدون رخص تسوية وضعية
البنائة ضرورية وإجبارية والقانون المتضمن تسوية الوضعية محدود المدة.

- العقوبات والأضرار الناتجة على عدم التسوية للمواطنين

- عدم القدرة على بيع الممتلكات بعقد عند الموثق

- عدم القدرة على كراء الممتلكات بعقد عند الموثق

- عدم القدرة على إستخراج سجل تجاري

ونستخلص من كل هذه الجهود المبذولة من طرف بلدية الجلفة لإرشاد السكان
على أهمية هذا القانون و التسريع بالإجراءات اللازمة لاستخراج شهادة المطابقة
حيث نلاحظ انه لم يولى اهية كبيرة من طرف السكان و بقيت نسبة الإقبال ضئيلة
جدا حيث لا تتجاوز نسبة إيداع الملفات 300 ملف منذ اليوم التحسيسي .

القانون 08-
15 ؟؟؟

اهداف القانون (المادة 01)

الحد من حالات عدم انهاء البناء

ترقية الإطار المهني و إعطاءه منظر جمالي مهيأ بانسجام

تأسيس تدابير ردمية من أجل احترام أجل البناء و تواعد التعمير

تمديد شروط هغل أو استغلال البناء

تحقيق مطابقة البناء المنجزة و التي هي قيد الانجاز قبل صدور القانون



العلاقة بين المواطن والادارة

ما هو هذا القانون
وما الذي ينبغي
فعله بخصوصه ؟



البلدية

مكتب 08/15

مكتب دراسات

توجه الى مكتب دراسات للتعرف اكثر وكذا
لتحضير الملف

مكتب دراسات

- ✓ البنايات الغير متممة والتي تحصل صاحبها على رخصة بناء
- ✓ البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لإحكام الرخصة المسلمة.
- ✓ البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.
- ✓ البنايات الغير متممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء .



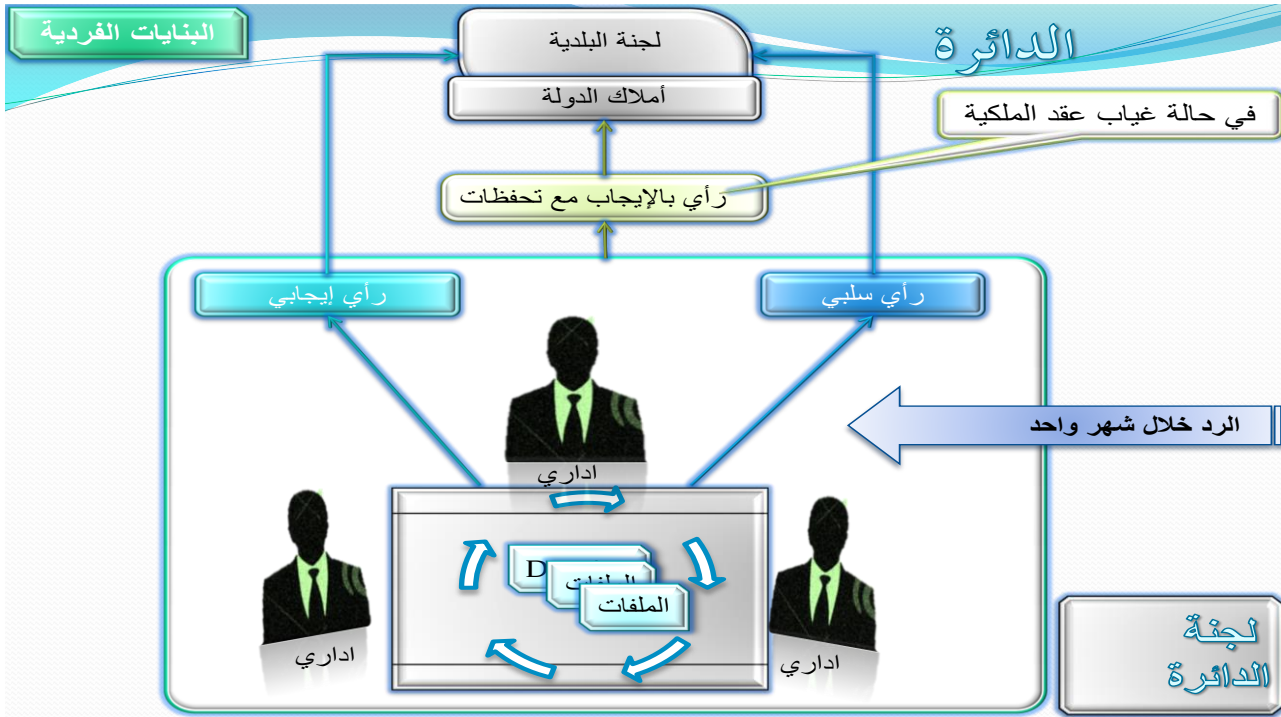
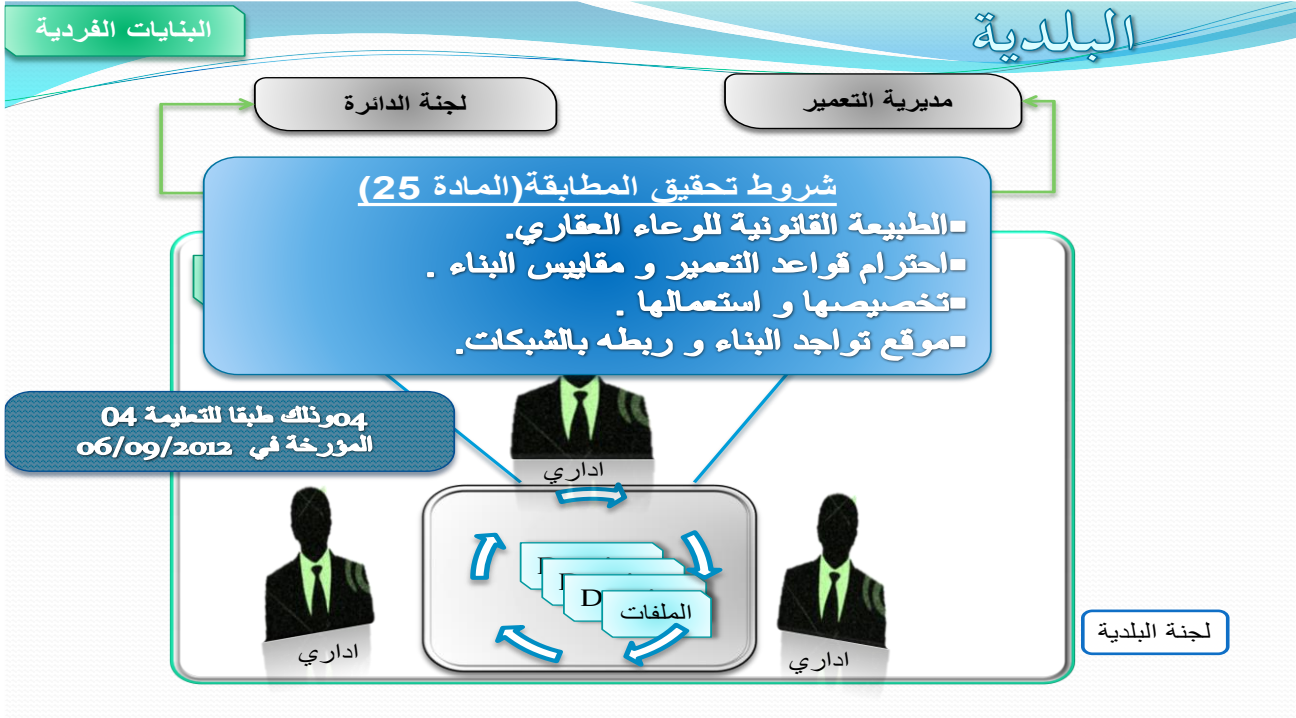
الملف

- طلب تحقيق مطابقة البنايات أو رخصة إتمام الانجاز.
- مراجع رخصة البناء المسلمة و تاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة.
- تاريخ بداية الأشغال و انتهائها .
- يجب أن يرفق التصريح بوثائق الثبوتية المكتوبة و البيانية.

1. البنايات الغير متممة والتي تحصل صاحبها على رخصة بناء
2. البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لإحكام الرخصة المسلمة.
3. البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.
4. البنايات الغير متممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء .

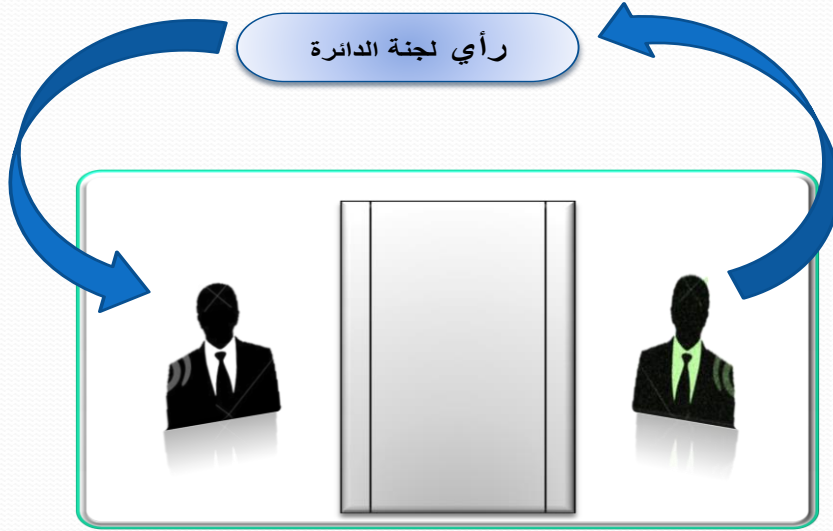
دراسة الحالة المناسبة





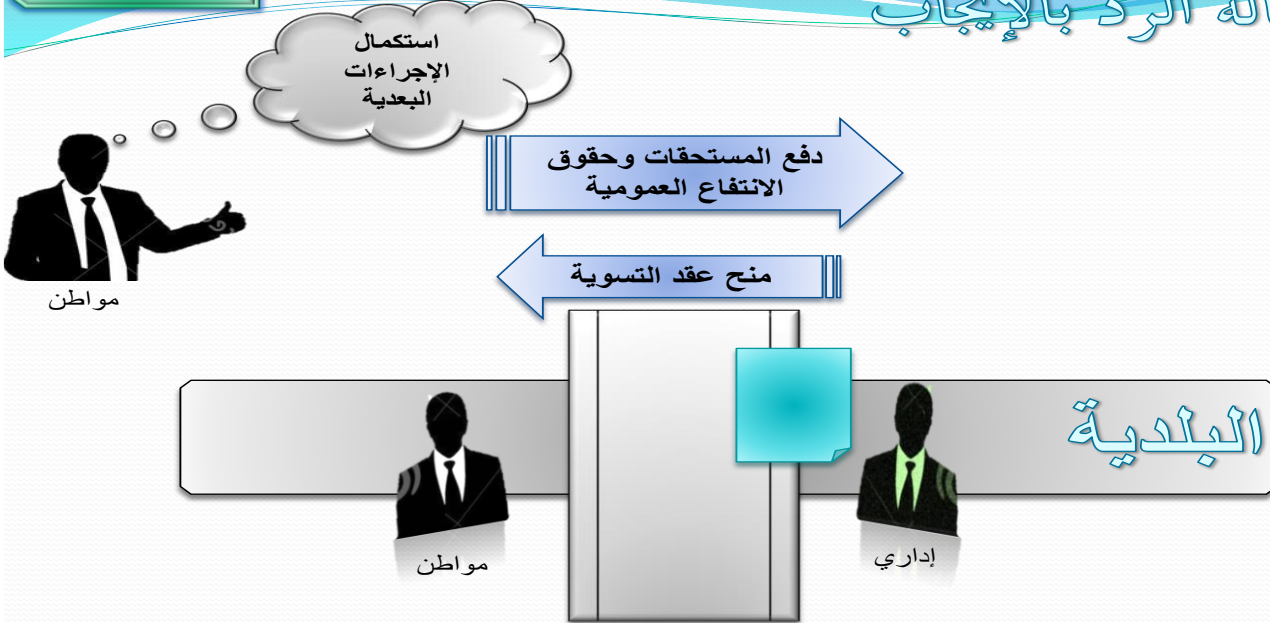
البنيات الفردية

البلدية



البنيات الفردية

حالة الرد بالإيجاب



البنيات الفردية

رد سلمي

التقدم بطلب طعن
لا جهة من الطعن
لا . حواشي

رد سلمي
للجنة
الدائرة
؟؟؟



البنيات الفردية

ة

!!! تقديري مع الطعن



مواطن



اداري

البنائيات المصنفة

الدائرة

البنائيات
المصنفة

مديرية التعمير

البلدية

لجنة الدائرة

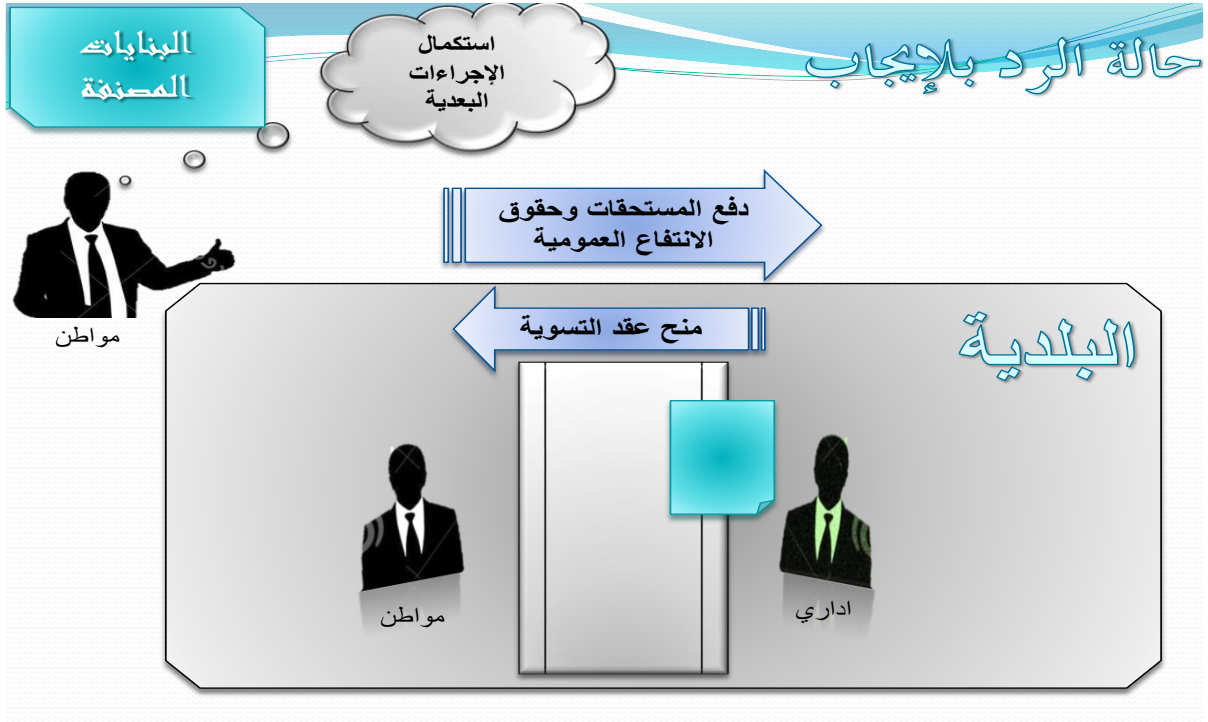
رائ بالموافقة

رائ سلبي

اداري

اداري

اداري



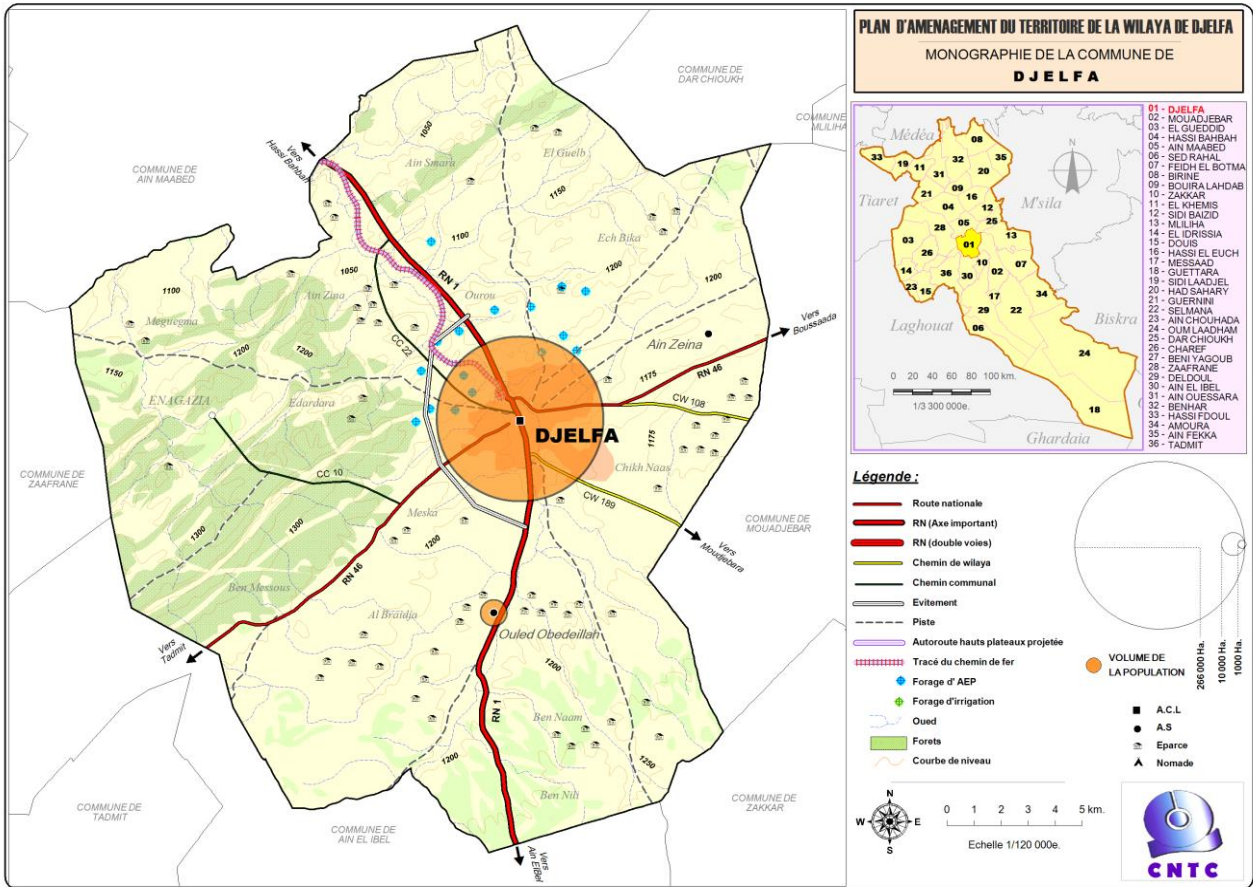
الملاحق

تعداد سكان بلدية الجلفة حسب الأحياء 2015/12/31

الرقم	اسم الحي	الموقع أو التسمية السابقة	مجموع السكان	عدد المساكن
1	05 جويلية		31 437	6337
2	المجاهد احمد مدغري		1 034	213
3	الامل	بجوار حي حاشي معمر	3 997	582
4	البرج		10 348	1575
5	البيساتين		5 979	920
6	البهاء		1 784	312
7	الحدائق		10 499	1695
8	المجاهد الحدي بلخير	عمارات 270 مسكن حاشي معمر	1 432	270
9	الرياض		614	120
10	السعادات		3 567	304
11	الصنوبر	شعوة	5 165	1028
12	الضاية		7 612	898
13	الظل الجميل		3 013	357
14	العمراوي		6 022	534
15	الفتح		1 732	95
16	الفصحة		8 204	989
17	الفلاح		3 309	496
18	المحطة	نهج الامير عبد القادر	192	45
19	المستشفى		3 137	421
20	المستقبل		3 477	1917
21	المسجد الجديد		3 297	353
22	التعاس	بجوار مركز التكوين المهني بربيع	618	110
23	الونام		8 314	1990
24	باب الشارف		3 113	395
25	بربيح		11 022	2227
26	بقوقة	خلف المجلس القضائي	333	70
27	المجاهد بكاي محمد	عمارات بن جرمة	1 314	324
28	الملازم الاول بلحرش البشير		2 517	220
29	بلغزال		6 920	917
30	بن الابيض محمد		3 529	1143
31	بن جرمة		11 313	1162
32	بن عزيز		3 020	420
33	الشهيد بن عمراني محمد	عمارات بحرارة سابقا	5 411	1372

3917	24 314		بوتريفيس	34
108	644	عمارات 108 مسكن حي الضاية	المجاهد بوخاري الهادي	35
210	1 118	عمارات 210 مسكن حي البرج	المجاهد بوخاري بوخاري	36
1213	9 601		بوخالفة	37
481	2 126	الكويت	بوشندوقة طيب	38
458	2 014	عمارات بربيح طريق الوزن الثقيل نهج الثورة التحريرية	المجاهد تونسي محمد	39
40	224	عمارات 40 مسكن حي عيسى القايد	المجاهد جاب الله محمد	40
263	1 974	عمارات 258 مسكن حي قناني	المجاهد جحيش محمد	41
203	802		جودان لمبارك	42
994	6 329		الامام حاشي معمر	43
26	126	حي 27 فيلا طريق الجزائر	المجاهد حانطي احمد	44
100	565	عمارات 100 مسكن حي عيسى القايد	المجاهد حملاوي حسن	45
198	2 102		حنيشي محمد	46
60	243	عمارات 60 / 1000 مسكن حي سليمان عميرات	المجاهدة حيرش رحمة	47
2360	12 423	عمارات 1200 مسكن برنادة	المجاهد دلولة بلعباس	48
358	2 224		ديار الشمس	49
493	2 933		رؤوس العيون	50
494	2 520		زحاف	51
96	584	عمارات 96 مسكن حي سليمان عميرات	المجاهد زريعة محمد	52
76	291	تسمية تجزئة الغابات مقابل الوحدة 18 للجمهورية	المجاهد زواني عبد الغاني	53
100	412	عمارات 100 مسكن المركز الجامعي سابقا	المجاهد زيان لحسن	54
154	62	تسمية تجزئة الإطارات	المجاهد زيداني محمد	55
3992	9 242	الزريعة	سعدات ثامر	56
60	147	عمارات سلك القضاء + العمارات المحاذية نهج زيغود يوسف	الشهيد سعودي احمد	57
942	5 708		المجاهد سليمان عميرات	58
84	483	عمارات مقابل المحطة القديمة عين الشيخ	الشهيد سنوسي مصطفىاوي	59
240	3 174		الشهيد سي الحواس	60
144	685	عمارات 122 مسكن حي 05 جويلية	المجاهد سيلت بن سليم	61
678	2 081	عمارات 400 سكن سابقا	الشهيد شتوح عيساوي	62
206	1 482		المجاهد شونان محمد	63
69	333	عمارات 58 فيلا 05 جويلية	المجاهدة شويكات خيرة	64
742	7 305	البناء الذاتي سابقا	الامام سي عبد القادر الشطي	65
110	616	عمارات 110 مسكن حي الشعوة	المجاهد عزوزي بلخير	66
1340	4 733		علي بن سعيد	67
326	3 223	برنادة	الشهيد عمر ادريس	68
92	542	عمارات 92 مسكن طريق الجزائر	المجاهد عمراوي محمد	69
149	703	عمارات 149 مسكن مقابل حي شعوة	المجاهد عمور الحاج	70
375	4 122		عيسى القايد	71
1607	6 450		عين اسرار	72
1996	17 314		عين الشيخ	73
1359	5 219		فكاني	74
82	364		قرية الشيخ النعاس	75
2233	13126		قرية أولاد عبيدالله	76

61	314		قرية بن نبلي	77
149	998		قرية عين الزينة	78
784	4 184		قناني	79
220	190		المجاهد محمد بوضياف	80
535	4 708		العقيد محمد شعباني	81
475	3 281		الامام مسعودي عطية	82
269	2 472		مئة دار	83
27	163	عمارات 27 مسكن حي 05 جويلية	المجاهد ناعم السعيد	84
825	2 174		وسط المدينة	85
68	290	التجزئة الجديدة مقابل مقر الدائرة	ونوقي احمد	86
72	315	سكنات الاطارات مقابل المستشفى المدني	الشهيد بو عبد الله	87
1810	11946		المناطق المبعثرة	88
64334	364 993		المجموع	



بلدية الجلفة

شهادة المطابقة

. بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 2011/06/22 المتضمن قانون البلدية المتعلق بالتهيئة والتعمير
- بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

- بناءا على المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 1991/05/28 لمحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير
ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.

- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد(ة):

- بناءا على العقد رقم: بتاريخ:

- بناءا على رخصة البناء رقم: بتاريخ:

- بناءا على المحضر رقم بتاريخ

يشهد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الجلفة بأن :

مشروع بناء للسيد: حي

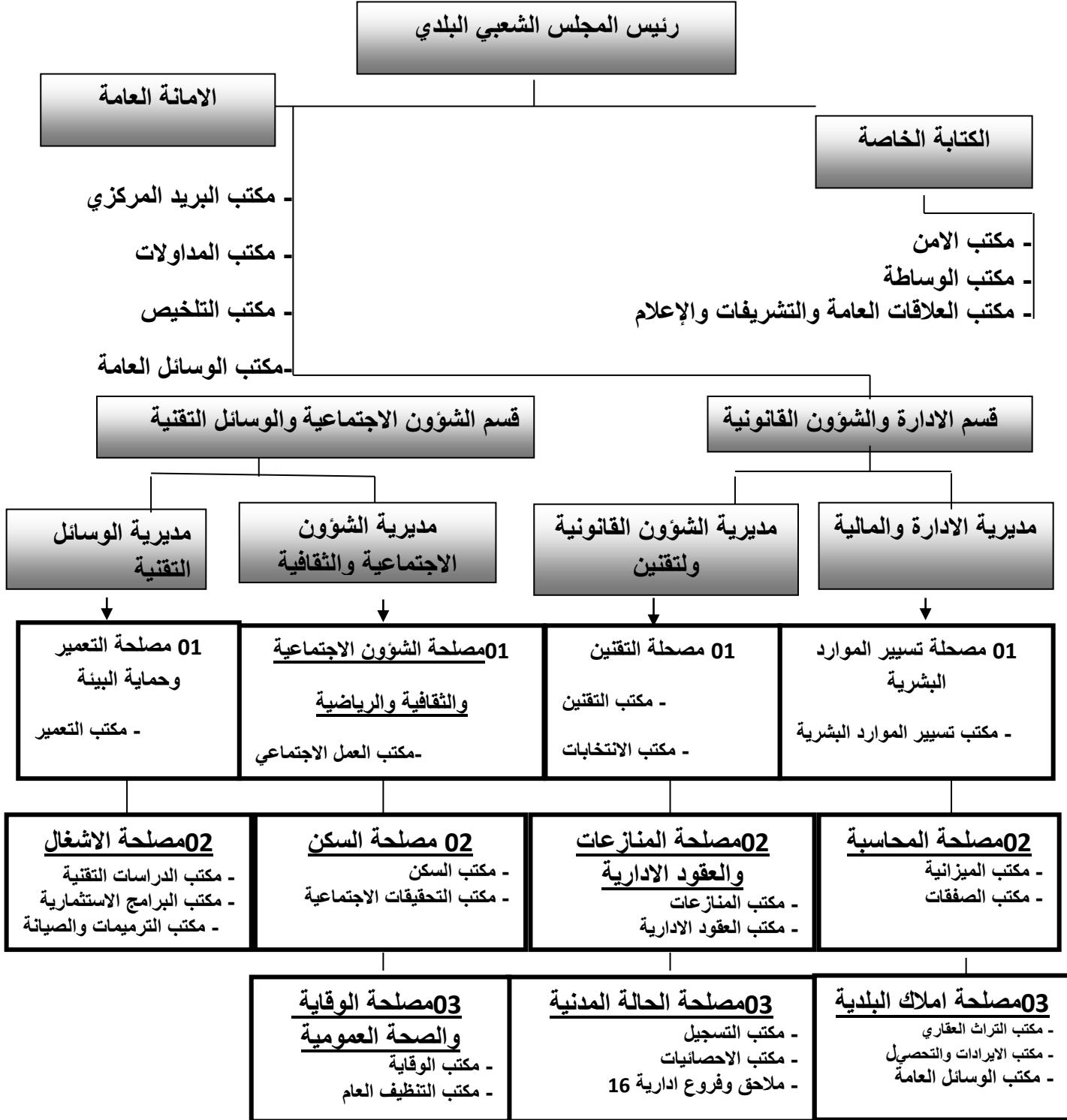
الأشغال منتهية ومطابقة لما هو في المخططات المؤشر عليها من طرف المصالح التقنية.

سلمت هذه الشهادة لاستعمالها في حدود مايسمح به القانون.

الجلفة في:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الهيكل التنظيمي لمصالح بلدية الجلفة



المناصب السامية المقترحة :

01 منصب كاتب عام 02 منصبان رؤساء اقسام 04 مناصب مدراء

11 منصب رؤساء مصالح 35 منصب رؤساء مكاتب

05 مناصب رؤساء فروع 01 منصب الكاتب الخاص لرئيس المجلس البلدي

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الخاتمة

من خلال دراسة موضوع تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها المستحدثة بالقانون 08/15 تبين ان اجراء المطابقة جاء لتدارك العجز الذي سجله الاطار التشريعي لعملية البناء و التعمير وهو القانون 29/90 الذي اظهر محدوديته وعدم فعاليته على التكفل بمختلف مقتضيات عملية البناء وضعف ميكانزمات الرقابة القبلية و البعدية فيه و افتقاره الى الاليات و التدابير التي تجعل من انتهاء البناء شرطا ضروريا قبل شغله او استغلاله ، بالاضافة الى غياب اليات تقييم منتظم لسياسات البناء و عدم وجود مراقبة صارمة على قواعد البناء ، وهي العوامل ادت الى تقادم الفوضى في البناء و انتشار البناءات غير مكتملة الانجاز بشكل افقد فضائنا العمراني تجانسه و احل برونق مدننا و بات مظهر المدينة لا يحترم المدينة و الحضارة .

و عليه تدخل هذا القانون من اجل سد بعض الفراغات التي اغفلها القانون 29/90 ، و ذلك من خلال استحداث اجالا لتنفيذ رخصة البناء و نص على امكانية تسليمها في الشكل الجديد المتعلق بحالة البناء بحصص ، كما اضاف الى ملف طلب رخصة البناء شهادة الربط بالشبكات و التهيئة بالنسبة لمشروع البناء الواقع ضمن تجزئة ، و استحداث ادوات تعميم جديدة : رخصة انتهاء الاشغال و التي تحدد الانجاز الكلي للبناء بما فيها الشبكات و التهيئات ، شهادة الشبكات و التهيئة تشترط عند طلب رخصة البناء شهادة المطابقة و التي جعل منها الشرط المسبق لكل شغل او استغلال ، كما استحدث القانون عقود تعميم جديدة سميت بوثائق تحقيق المطابقة و هي : رخصة البناء على سبيل التسوية ، رخصة اتمام الانجاز ، رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية ، و استطرد القانون في نهايته بتشديد العقوبات على الاشخاص المخالفين بدعوى عدم كفاية الجزاءات المنصوص عليها سابقا ، كما استحدث البطاقية الوطنية الخاصة بعقود التعمير و المخالفات الناجمة عنها من اجل تعزيز عملية المراقبة و المتابعة كما تبين ام البناء غير القانوني اثر سلبا على

النسيج العمراني من جهة ، و على الاطار المعيشي للمواطن الجزئيري من جهة اخرى ،
اذ اصبح يمس بتناسق البنية الحضرية ورونقها و جمالها ، ويمس بالصحة و الامن
العموميين بسبب انعدام الوقاية الصحية داخل الاحياء الفوضوية المقامة على ارضي
معرضة لخطر الفيضانات و الانزلاقات و الزلازل و الخطر الصناعي ، و بسبب تدهور
مستوى تجهيز الاراضي و اختلال في الربط بالطرق العمومية و المنافذ و توسيعها و
تعذر التزويد بالمرافق و الخدمات العمومية و انعكاسات ذلك على الجانب الاقتصادي .

وامام استفحال هذه الظاهرة التي اصبحت امرا واقعا تدخل القانون 08/15 بصفة استثنائية
من اجل تسوية البنايات المتممة و غير المطابقة للرخصة و اتمام انجاز البنايات غير
المتتممة بما في ذلك معالجة الوعاء العقاري المشيد عليه البناء غير القانوني و الذي يعد
جزء لا يتجزأ منه ، و من ثمة الوصول الى معالجة الشاملة لمشكل البناء غير القانوني و
الانتقال بالبنائية ممن مجال المخالفة الى المجال القانوني ، بدل اسلوب الازالة الذي يمس
بالامن العام .

غير انه يمكن القول من خلال هذه الدراسة ان القانون 08/15 لم يفلح في تحقيق الاهداف
التي جاء من اجلها ، بدليل ان حصيلة تطبيقه ، حسب بعض المتدخلين في مجال البناء
و التعمير ومنهم رئيس المجمع الوطني للمهندسين المعماريين و رئيس نادي المخاطر
الكبرى ، لم تتجاوز نسبة 3 ٪ بالنسبة للبنايات التابعة للخواص و نسبة 8 ٪ بالنسبة
للبنائيات العمومية من مجموع اربعة ملايين بناية غير مكتملة تابعة للقطاعين العام و
الخاص ، في حين ان وزارة السكن و في احصائيات غير منشورة لها تحثت عن نسبة
9 ٪ و هي نسب لا تعكس عدد البنايات التي يجب ان تشملها عملية تحقيق المطابقة .

و يرجع ذلك الى عدة اسباب اهمها : - عدم اعلام و تحسيس المواطنين باهمية عملية
التسوية التي جاء بها هذا القانون ، اضافة الى نقص الثقافة القانونية لديهم و تغليبهم

المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة العمرانية ، رغم انه من مصلحتهم القيام بعملية تحقيق المطابقة من اجل تسوية .

- تاخر صدور المراسيم التطبيقية للقانون ، و حتى التعليمات التي كانت تهدف الى تبسيط الاجراءات و تخفيف الملف و تحدد تدابير استثنائية خاصة بتطبيق القانون 15/08 ، و منها تعليمة الوزير الاول رقم 366 المؤرخة في 28/06/2011 ، التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 03/01/2012 ، التعليمة الوزارية المشتركة رقم 4 المؤرخة في 06/12/2012 ، صدرت في وقت جد متاخر .

- عدم صدور اي نصوص تطبيقية تبين كيفية تسوية وضعية الوعاء العقاري المشيد عليه البناء غير القانوني رغم ان التسوية التي جاء بها القانون 08/15 شاملة بالاضافة الى البناء ، الوعاء العقاري الذي يحتويه .

- كثرة الوثائق المطلوبة في ملف التسوية و تعقد الاجراءات كون الملف يمر ادارات مع ما قد يترتب على ذلكم عراقيل ادارية و طول المدة الزمنية للفصل في الملف.

- عدم تكوين موظفين تسند لهم مهمة تاطير عملية تحقيق المطابقة فقط ، عكس ما هو معمول به حيث يضطر الموظفين الى دراسة الملفات بانفسهم و ذلك على حساب و ظائفهم الاصلية .

و مع ذلك يجب ان تبقى الحلول المتضمنة تسوية وضعية البناءات التي شيدت بطريقة غير قانونية تكتسي طابعا ضيقا استثنائيا و مدروسا لمعالجة الوضع القائم من البناءات فقط و حتى لا تشكل منفذا و ذريعة للاشخاص ، فالاصل ان حل المشكلة يقتضى البحث في تعزيز عوامل الوقاية باعتبارها الاسباب الحقيقية للمشكلة اولا ثم يليه اسلوب المعالجة .

و بهدف تحقيق الغاية التي يصبو اليها القانون 08/15 فاننا نقترح مايلي :

1/- التدخل باصدار قانون يعدل القانون 08/15 لاسيما المادة 94 منه و السماح بتمديد العمل باحكامه لمدة اطول ، و ذلك بالنظر الى ان عملية البناء و التعمير تقنية و معقدة

2/- الزام الادارة (البلدية ، الدائرة ، الولاية) عن طريق اعوانها بالقيام بعملية تحقيق المطابقة ، و ذلك بعد تكوين اعوان يتفرغون لهذه المهمة ، ثم القيام باحصاء دقيق و مفصل للبنىات المعنية بعملية تحقيق المطابقة (البنيات المتممة و غير المطابقة للرخصة او البنيات غير المتممة و غير حائزة على رخصة بناء) ذلك ان احصاء البنيات المعنية بعملية تحقيق المطابقة يسد الباب امام المحتالين الذين شيدوا بنيات بطريقة غير قانونية و مخالفة لتشريع و تنظيم التهيئة و التعمير و على اراضي عمومية بعد نشر القانون 15/08 في الجريدة الرسمية و تقدموا بطلبات من اجل تسويتها ، اضافة الى ان الاحصاء يساعد الادارة في تحديد الوسائل المادية و القانونية و الامكانيات التي تتطلبها عملية تحقيق المطابقة .

3/- بخصوص تمويل اشغال اتمام الانجاز و تسديد قيمة الارض المتنازل عنها ، يجب التدخل بسن قانون يسمح بامكانية حصول المستفيدين من رخصة اتمام الانجاز او رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية من قروض بنكية بفوائد مخفضة لتسهيل عملية اتمام انجاز بنياتهم ، فليس من العدل ان نلزم عديمي الدخل او ذوي الدخل الضعيف على اتمام انجاز بنياتهم في اجال قصيرة لا يتجاوز 24 شهرا بالنسبة للبنىات المخصصة للاستعمال السكني و 12 بالنسبة للبنىات المخصصة للاستعمال التجاري او الانتاج الصناعي و التقليدي او الانتاج الفلاحي او الخدمات .

4/- التدخل باصدار نصوص تطبيقية تبين كيفية تسوية الوعاء العقاري المشيد عليه البناء غير القانوني .

5/- تعزيز دور شرطة التعمير و تزويد افرادها بالوسائل اللازمة و التكوين القانوني المناسب و منحها سلطة الامر بوقف الاضغال غير المطابقة و هدم الاضغال غير المرخصة مباشرة دون اللجوء الى رئيس المجلس الشعبي البلدي .

الفهرس

مقدمة.....	
الفصل الأول: النظام القانوني لشهادة المطابقة.....أ.	
المبحث الأول : رخصة البناء.....01	
المطلب الأول : النظام القانوني لرخصة البناء02	
الفرع الأول : تعريف رخصة البناء02	
الفرع الثاني : خصائص رخصة البناء وطبيعتها القانونية.....03	
الفرع الثالث : مدى الحق في الحصول على رخصة البناء04	
المطلب الثاني : أحكام منح رخصة البناء07	
الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالطالب07	
الفرع الثاني : أعمال البناء المعنية بالترخيص08	
اولا : تشييد المباني الجديدة08	
ثانيا : الاشغال التي تتعلق بالمباني القديمة10	

- 10..... ثالثا : البنائات المعفاة من الحصول على رخصة البناء
- 13..... الفرع الثالث : شكل و إجراءات إجراء الطلب
- 27..... المبحث الثاني : تحقيق مطابقة البنائات في ظل القانون 08-15
- 27..... المطلب الأول : مفهوم تحقيق مطابقة البنائات
- 27..... الفرع الاول : تعريف تحقيق مطابقة البنائات وخصائصها
- 32..... الفرع الثاني : حالات تحقيق مطابقة البنائات
- 32..... اولاً : صاحب بناية متحصل على رخصة البناء
- 33..... ثانيا : صاحب بناية غير متحصل على رخصة البناء
- 36..... المطلب الثاني : إجراءات تحقيق مطابقة البنائات
- 36..... الفرع الأول : تنفيذ التصريح بمطابقة البنائات
- 36..... اولاً : التصريح بالمطابقة
- 43..... ثانيا : الملف الواجب ارفاقه مع التصريح بالمطابقة
- 48..... الفرع الثاني : دراسة طلب تحقيق المطابقة
- 48..... اولاً : على مستوى مصالح التعمير بالبلدية

ثانيا : على مستوى مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية50

الفرع الثالث : الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب المطابقة53

أولا : لجنة الدائرة تشكيلها و كيفية سيرها53

ثانيا : لجنة الطعن تشكيلها و كيفية سيرها58

المطلب الثالث : المنازعات الناجمة عن عملية تحقيق المطابقة62

الفصل الثاني : دراسة حالة بلدية الجلفة
.....

المبحث الأول : العقار وعلاقته بالبلدية.....73

المطلب الأول : حالة العقار على مستوى البلدية74

الفرع الاول : تكوين الاحتياطات العقارية74

الفرع الثاني : كيفية انشاء تجزئات البلدية78

المطلب الثاني : وضعية العقار على مستوى بلدية الجلفة82

الفرع الاول : عرض للوضعية83

الفرع الثاني : تحليل للوضعية89

المطلب الثالث : العراقيل التي تواجه الادارة في تسيير العقار في ظل

التشريعات العقارية 95

الفرع الاول : الاشكالات القانونية 95

الفرع الثاني : الحالة الواقعية في عملية تسوية العقار من طرف البلدية 97

أولاً: الطريقة الاولى لتسوية التجزئات 97

ثانيا : الطريقة الثانية لتسوية البنايات القديمة 99

المبحث الثاني : كيفية سير عملية التسوية 103

المطلب الاول : اجتماعات لجنة الدائرة..... 103

المطلب الثاني : أيام تحسيسية للجنة تهيئة الاقليم و التعمير ببلدية الجلفة 108

الملاحق 119

الخاتمة 124

قائمة المراجع :

* المرسوم رقم 108/79 المؤرخ في 23/06/1979 المتضمن تأسيس نظام تسبيقات الخزينة العامة لامتلاك و تهيئة الاراضي المقرر إدماجها في الاحتياطات العقارية البلدية .

* المرسوم 27/76 المؤرخ في 07/02/1976 المعدل و المتمم و المتضمن تديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للبلدية .

* المادة رقم 05 من الامر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية .

* حمدي باشا عمر ، قراءة في قانون التوجيه العقاري ، مجلة الفكر البرلماني ، العدد الثامن ، مارس 2005. ص 66.

* نقلا عن تقرير أعدته مديرية الحفظ العقاري لولاية الجلفة بتاريخ 22 جويلية 1998 بمناسبة اليوم الدراسي حول العقارو التعمير .

* حسب التعليمه الوزارية 01/93 بتاريخ 02/01/1993 التي تحدد كيفية تسوية العقود في إطار الاحتياطات العقارية .

* مديرية الشؤون القانونية و التقنين ، مصلحة العقود ، بلدية الجلفة .

*مجلة العلوم الانسانية الدكتور عزري الزين جامعة بسكرة

*منتدى الاوراس القانوني

* منتدى القانون العقاري :الأدوات القانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية، السبت 31ديسمبر 2011

* غربي إبراهيم :البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة الجزائر

يوسف بن خدة، الجزائر، 2011 / 2012 -112، ص / 111

*aissabendouh.blogspot.com/2011/12/blog.post.html