

جامعة زيان عاشور الجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

عنوان المذكرة :

# تسوية نزاعات البناء الفوضوي في الجزائر

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر

تحت اشراف الأستاذ :

صدارة محمد

من اعداد الطالبة :

دلماجي صارة

لجنة المناقشة :

- د أو أ ..... رئيسا

- د أو أ ..... مناقشا

- د أو أ ..... مقرا

الموسم الجامعي :

2015/2014





# شكر وعرفان

لا بد لنا ونحن نخطو خطواتنا الأخيرة في الحياة الجامعية من وقفة نعود إلى أعوام قضيناها في رحاب الجامعة مع أساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير باذلين بذلك جهودا كبيرة في بناء جيل الغد لتبصر الأمة من جديد ...  
وقبل أن نمضي نقدم أياكم الشكر والامتنان والتقدير إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة ...

إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة ...

إلى جميع أساتذتنا الأفاضل ...

"كن عالما .. فإن لم تستطع فكن متعلما ، فإن لم تستطع فأحبب العلماء فإن لم تستطع فلا تبرغمهم "

وأخص بالتقدير والشكر الأستاذ المشرف

أما الشكر الذي من النوع الخاص فنحن نتوجه به إلى كل من قدم لنا المساعدة لإتمام هذا العمل سواءا من قريب أو من بعيد .

مقدمة :

من المسلم أن قضية العقار وطريقة استغلاله تعد مسألة حيوية وقضيته جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب بل وتؤثر أساسا على مستقبلها ونظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المنجزة بحيث يعتبر محور كل سياسة تنموية في الدولة فهو أساس الاستقرار والتعامل والتصرفات بين الناس ومن جهة هو مصدر الصراعات التي كانت ولا تزال مستمرة بين البشر ونظرا لهذا فإن المنازعات حوله تكثر وتنوع خاصة إذا كانت النصوص القانونية التي تحكمه غير دقيقة ومبعدة في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية لتكون متناقضة في الكثير من الحالات زد على ذلك التذبذب الذي عرفته الإصلاحات السياسية ولا اقتصادية في الدولة من نظام كان يمجّد الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية ،من دون أن ننسى السبب الفعال الذي ساهم فيه الاحتلال الفرنسي ،والذي نتج عنه انتشار حالة من الاستقرار على مستوى الملكية العقارية العامة والخاصة.

إلا أن موضوع بحثنا يدعونا إلى التركيز على شيئين أساسا هما المباني والأراضي ،وانطلاقا من هذا نقول أن الدولة الجزائرية الفتية قد ورثت غداة استقلالها تركة عقارية مثقلة بالمشاكل كالأراضي المفرنسة بسندات ،أراضي من نوع ملك بدون سندات ،أراضي عرش بدون سندات ،أملاك الدولة وأملاك البلدية.

ومن بين هذه الأراضي هناك أراضي تعود ملكيتها للخواص ويجوزها جزائريون وأخرى بيد الأوروبيون الذين كانوا يتواجدون بالجزائر.

وموضوع البناء الفوضوي هو العائق الأكبر الذي يكاد ينسف كل الجهود ،وهو محور الأساس الذي يدور حوله بحثنا حيث في وقت الذي كانت الجهود تبذل للمحافظة على الوعاء العقاري وتنظيمه قانونا ،كان هناك مشكل بدأ يطفو إلى السطح ويستنزف الوعاء العقاري المرصود للمشاريع التنموية.

ومنه فإن موضوع البناء الفوضوي يعتبر من أهم مواضيع الساعة الذي هو محل اهتمام التشريع والقضاء والإدارة كما هو محل عناية واهتمام من قبل ذو الاختصاص وحتى من قبل جموع المواطنين البسطاء وكيف لا ؟ وأن عملية البناء كما يصفها احد الفلاسفة { أكمل عملية بشرية لأنها تتضمن الجوانب التي يتصورها ويتمناها الإنسان } .  
والعمران هو وجه من أوجه الدولة والحضارة ، فأبي منطقة عمرانية جديدة ، يجب أن تستجيب لمجموعة من القواعد من قبل المقنن الجزائري ، كما أن انشاء أو توسيع مدن يجب أن يكون وفقا للمخططات المعدة من طرف الإدارة كما أن غياب هذه المخططات لا يمنع من تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

كما أن كل عملية تشييد أو توسيع بناء تخضع كذلك لرخصة بناء بعد الحصول على شهادة التعمير ، وكل مبنى يشكل خطرا على مالكه أو على الغير يجب أن يهدم بموجب ترخيص من قبل الإدارة المختصة وحاول المشرع الجزائري بشكل مباشر أو غير مباشر لتحقيق أهداف الأمن والسلامة ، عن طريق التدخل منذ الاستقلال بالقوانين التي تحيط بظاهرة البناء أمام النمو الديمغرافي الكبير والبناء غير الشرعي بدءا من الأمر 75/67 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي كأول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال لتتوالى بعد ذلك سلسلة النصوص والتعديلات وإنهاءا بالقانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المتعلق بتحديد مطابقة البناء وإتمام إنجازها .

ومن أجل اعمال الرقابة على تطبيق هذه المخططات تبنى المشرع ميكانيزمات الرقابة على النشاط العمراني من خلال الرخص والشهادات العمرانية ، ذلك أن عديد المدن الجزائرية تعاني من مشكلة البناء الفوضوي إيجاد آليات وحلول قانونية لمختلف المخالفات التي ترتكب في مجال العمران وتبرز أهمية هذا الموضوع في كون الطابع العمراني لأي دولة يعكس مدى تطورها وقوة برامجها التخطيطية ومدى فعاليتها لآليات الرقابة عليها .

وهناك العديد من الدوافع التي جعلتني أختار هذا الموضوع أهمها:

-اعتباره موضوعا ذا أهمية بالغة وله صلة وثيقة بالتخصص وفي مجال الدراسة.

-قلة البحوث فيه.

-ترسيخ ثقافة الجمال العمراني والبيئي الذي يرتقي بنا إلى مصاف التمدن الحضري والابتعاد عن النسق العشوائي العمراني.

إن مجمل الأسباب الذاتية والموضوعية شجعتني على الخوض في هذا الموضوع المهم جدا الذي من خلاله نقف على:

\*الإطار التعريفي للبناء الفوضوي في الفصل الأول من خلال تعريفه وأنواعه وأسبابه وأشكاله.

\*الآليات القانونية لتسوية البناء الفوضوي والحد من هذه الظاهرة في الفصل الثاني والتي تضمنت الحلول القانونية أهمها تشديد الرقابة على عملية البناء وتعديل قانون التهيئة والتعمير وكمبحث ثان سنتطرق إلى اجراءات التسوية القانونية المتمثلة في التسوية الجزئية أو المحدودة والتسوية الشاملة عن طريق تحقيق المطابقة ( قانون 15/08 ) وعلى ضوء ما سبق ذكره يمكن طرح الإشكالية المتعلقة بموضوع بحثنا :

ما هي الإجراءات القانونية التي اتبعها المشرع الجزائري من أجل تسوية البناء الفوضوي والحد منها ؟

ولالإجابة على هذه الإشكالية تتبع المنهج التاريخي فيما يخص دراسة النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع والمنهج التحليلي من خلال تحليل الظاهرة والمنهج الوصفي من أجل وصف وتشخيص الظاهرة ورسم معالمها.

# الفصل الأول:

الإطار التعريفي للبناء

الفوضوي

### الفصل الأول: الإطار التعريفي للبناء الفوضوي

إن مشكلة السكن المهش تحولت إلى سرطان حقيقي أرق الحكومات الجزائرية المتعاقبة , كما قتل عشرات المواطنين خلال السنوات الماضية جراء انهيار بعض تلك المساكن التي تقدرها وزارة الإسكان الجزائرية بأنها تبلغ إجمالاً 552 ألف وحدة سكنية هشّة على مستوى البلاد , وهذا ما جعلنا نخوض في موضوعنا هذا من خلال التطرق إلى مايلي:

#### المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي

إن ظاهرة البناء الفوضوي أصبحت تعد من المصطلحات التي يتم ذكرها في الواقع الذي نعيشه , فهي بناءات تتنافس مع الجمال العمراني , ولضبط إطار البناء الفوضوي نتطرق إلى : تعريفه في المطلب الأول وأشكاله وأنواعه في المطلب الثاني .

#### المطلب الأول: تعريف البناء الفوضوي

لقد عرف البناء الفوضوي محل هذه الدراسة عدة تسميات , فلم يستقر على اصطلاح واحد بسبب تعدد المفاهيم فوجب علينا التطرق إلى مختلف التسميات التي عبرت عنه وتعريفات المعاجم والفقهاء المتعلقة به .

#### الفرع الأول: تسميات البناء الفوضوي

لمفهوم البناء الفوضوي تسميات عديدة وأكثرها استعمالاً : البناءات المتدهورة, الأحياء القصدية, الأحياء الفقيرة, البناء المحظور, الأحياء الطفيلية, الأبنية المتدهورة... الخ<sup>1</sup>

<sup>1</sup> / بوجعة خلف الله, العمران والمدنية, دار الطباعة والنشر والتوزيع, عين مليلة, 2005, ص 117.

كما توجد كذلك تسميات مستعملة في اللغة الفرنسية تعبر عن البناء الفوضوي منها البناءات غير الشرعية "constructions illicite" والبناءات غير المنظمة "constructions irrégulières", البناءات الفوضوية

"constructions anarchique" الأحياء الهشة "cité précaires" الأحياء القصديرية " les bidons villes"<sup>1</sup>

ولو رجعنا إلى القانون الجزائري وتحديدًا لقوانين البناء والتعمير لا نجد أي نص تشريعي يتطرق إلى مصطلح البناء الفوضوي بأي تسمية تذكر إلا ما تم ذكره في التعلية الوزارية المشتركة المؤرخة في 26 ذو القعدة 1405 الموافق ل 13 أوت 1985 والتي جاء بعنوان معالجة البناء غير المشروع والتي تبين مختلف أنماط البناء غير القانوني وآلية تسويته، إذ أنه تم استخدام تسمية البناء غير المشروع تعبيرًا عن البناء الفوضوي. وبناءً على ما سبق نجد مصطلح البناء الفوضوي هو المصطلح أو التسمية الأكثر تداولًا في أي مجال وعليه اعتمدنا أن نوظن تسمية البناء الفوضوي لكونها الأقرب والأشمل لجميع المعاني.

### الفرع الثاني: تعريفات المعاجم والفقهاء للبناء الفوضوي

إن ظاهرة البناء الفوضوي لم تكن محل اهتمام المشرع الجزائري ولا فقهاء القانون ولا الاجتهاد القضائي وهذا بسبب بسيط هو اعتبار ظاهرة البناء الفوضوي مؤقتة تشكلت نتيجة الإفرازات الطبيعية لعملية التنمية الاقتصادية المشاركة التي شهدتها البلاد وأن مصير هذه الظاهرة الزوال والاستمرار.<sup>2</sup>

### أولاً-تعريفات المعاجم

<sup>1/</sup> Brahim belladi((le bidon ville histoire de concept)),revu des siennes humaine Algérie ;novembre2001p.212.

<sup>2/</sup> جاء البيان الوزاري للحكومة الجزائرية بتاريخ 28 سبتمبر 1961 في الجريدة الرسمية رقم 01. (...Le gouvernement mènera une guerre implacable aux-bidon et aux taudis...)

تطرت إلى تعريفه الموسوعة الكبيرة لاروس "LAROUSSE" أنه نمط معين من البناءات أنجزت بمواد مسترجعة بالأخص منها المعدنية المتآتية من الهياكل القديمة les-bidons تضم سكان نازحين من الريف بفعل البطالة يتربون فرصة عمل في المدينة<sup>1</sup>.

أما معجم قبي " GUILLET " عرف البناء الفوضوي عل انه ((عبارة عن سكن هش أنجز عن طريق مواد تتشكل أساسا من بقايا أجزاء الدلاء "bidons" والمتحصل عليها بالقرب من حواف بعض المدن الصناعية))<sup>2</sup>.  
ثانيا-تعريفات فقهاء علم الاجتماع والجغرافيا:وهي عبارة عن مجموعة من التعريفات ،عددتها أربعة والتي تعطينا في مجموعها فكرة عن البناء الفوضوي من جهة ،وتوضح لنا أبعاد الظاهرة من جهة أخرى.

التعريف الأول:عرف الباحث "pierre George"\* البناء الفوضوي في حيثيات أبحاثه :بأن هذا الاسم قد استعمله الباحثون لتمييز السكن الفوضوي الذي وجد نتيجة تكس السكان في المدن الكبرى التابعة للبلدان الأقل نموا ،هؤلاء السكان ليست لهم موارد رزق جاؤوا من الضواحي واحتلوا مجالا لا يستهان به من المدينة وغالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات.

<sup>1</sup>/ dictionnaire encyclopédique, grand usuel larousse05 volumes p.7904,pages, édition ,anise a jour au 30 juin 1986,Larousse,1997,France, p123.

<sup>2</sup> / dictionnaire encyclopédique, dictionnaires Guillet de la langue française, édition, Guillet,11 boulevard de sébastol,75001,France; p96

\*/ هو باحث فرنسي مختص في علم الجغرافيا،له كتابتا حول التوسيع العمراني بمدن دول المغرب العربي والمزيد من المعلومات بشأن هذا الكاتب راجع:الصادق مزهود-ازمة السكن في ضوء المجال الحضري،دار النور،الجزائر 1995،ص 62 وما بعدها.

التعريف الثاني: هو الكاتب "Gérard planchre" <sup>\*\*</sup> ويتطرق إلى تعريف السكن الفوضوي بقوله بأن الفرنسيين قد عرفوا في شمال إفريقيا هذا النمط من البناء، لأن معظم المدن الكبرى في الشمال محاطة بأحزمة من السكن الفوضوي.

وظاهرة السكن الفوضوي قد ولدت مع تركز السكان في التجمعات الحضرية لهؤلاء السكان الذين ليس لهم دخل أو إمكانية الحصول على السكن، وقد جاؤوا في هيئة جماعات بسبب غياب فرص العمل في أريافهم .  
وأن السكن الفوضوي يتميز بعدم كفاية نوعية البناء وغياب تام للتهيئة من ماء وتصريف وإضاءة وتعبيد الطرق وأن البناء الفوضوي قد تحقق وهو مخالف تماما للقوانين وفي ملكيات بدون موافقة أصحابها .

التعريف الثالث : وهو تعريف للكاتب فاروق بن عطية "أن الحي الفوضوي هو ذلك الحي المعزول في ضواحي المدن الكبرى، أقيم فوق أرضية اختيرت خصيصا على أساس التخفي وليس على أساس امتيازاتها العمرانية يتشكل هذا الحي سكنات فاخرة من لوائح خشبية وصفائح حديدية، محرومة من مياه الشرب والكهرباء وغاز المدينة والصرف الصحي والطرق المعبدة ولا يتواجد في دائرة التسيير واهتمامات الجماعات المحلية" <sup>1</sup> .

نستنتج من هذه التعاريف أن البناء الفوضوي هو ذلك النمط من البناء الذي ينجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة والضابط للنشاط وحركة البناء والتعمير سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المستبقة قبل الشروع في عملية البناء أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو بعدم الإمكانية القانونية للحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال <sup>2</sup> .

---

<sup>\*\*</sup>/ باحث فرنسي مختص في علم الاجتماع الحضري، نشر العديد من المقالات حول ظاهرة التحضر وما صاحبها من تشوهات عمرانية بدول العالم الثالث، أنظر الصادق مزهود المرجع السابق، ص 63 وما بعدها.

<sup>1</sup>/ Farouk benatia, agréât ou cité. S.N.E.S, Algérie, 1980, p77.

<sup>2</sup>/ بوجمعة خلف الله، مرجع سابق الذكر، ص 110.

المطلب الثاني :انواع البناء الفوضوي وأشكاله :

بالرجوع إلى تعريف البناء الفوضوي نلاحظ أن الخاصية المشتركة للبناءات الفوضوية تقوم على مخالفتها لقواعد التهيئة والتعمير ومراسيمه التنفيذية والمتمثلة أساسا في الشروع في البناء بدون الحصول المسبق على رخصة وعدم إمكانية الاستفادة قانونيا من شهادة المطابقة بعد انتهاء الأشغال إلا أن هذه البناءات الفوضوية تتميز وتختلف فيما بينها.<sup>1</sup>

وعليه يتم تقسيم البناءات الفوضوية إلى بناءات فوضوية صلبة وبناءات فوضوي قصديرية .

الفرع الأول : أنواع البناء الفوضوي :

أولا : البناءات الفوضوية الصلبة :

يعتبر هذا النوع من البناء الفوضوي الأقرب إلى البناءات المنظمة بسبب أن مادة بناء جدرانها تتشكل من المواد الصلبة وسقفها من الخرسانة المسلحة أو القرميد التي تعد ضمن هذا النوع ما يلي :

أ : البناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي :

وتتمثل هذه البناءات في السكنات والشقق المتواجدة في العمارات التي تم التنازل عنها للأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية والمتمتعون بصفة المستأجر الشرعي المستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل والذين يشغلون بصفة دائمة الأماكن ، وذلك طبقا لأحكام القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فبراير 1981 والمتضمن

<sup>1/</sup> Farouk benatia, agrégat ou cité, SNED algerie1980,p77.

التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات.<sup>1</sup>

وهذه البناءات من الجانب النظري قد أنجزت أصلا بمخططات مصادق عليها من قبل المصالح التقنية ولها رخص البناء .

وتجدر الإشارة أن هذا النمط من البناءات الجماعية ، لا يمكن لصاحب الشقة الاستفادة من رخصة البناء ومن مخططات تقنية مصادق عليها بشكل فردي .

### ب : البناءات ذات الاستعمال السكني الفردي :

وتتمثل هذه البناءات في مجموع السكنات المنجزة ضمن التجزئات والتعاونيات العقارية المنصوص عليها في الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري<sup>2</sup> وكذا بموجب القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982<sup>3</sup> المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء وكذلك بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير إذ تنص المادة 57 منه "تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم "

وطبقا لهذه الإحالة جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ليبين في المواد 07 إلى غاية 25 منه كيفية التحضير والتسليم لرخصة التجزئة.

<sup>1/</sup> القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1982 المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات.

<sup>2/</sup> الأمر 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، جريدة رسمية رقم 12 لسنة 1976.

<sup>3/</sup> القانون 82/02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

وتجدر الإشارة إلى أن التجزئات التابعة للقطاع العمومي قبل سنة 1990 كانت تدخل تحت إشراف إدارة البلدية في كل ما يخص الإعداد والتحضير والتوزيع وهذا طبقا للمادة 11 من الأمر رقم 74-26<sup>1</sup> إذ تنص " ... تحول هذه البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث بغية فتح المجال لتابعة العمليات طبقا للمخططات المقررة ..."

#### ج: البناءات التابعة للإدارة :

هي تلك البناءات التابعة للقطاع العام بمختلف هيئاته ومؤسساته بما فيها إدارة البلدية والتي هي قانونا تعد المسؤولة على الرقابة القبليّة و البعدية لأشغال البناء والتي يتم إنجازها طبقا لمخططات هندسية عمرانية ومدنية معدة من قبل مكاتب دراسات.

متخصصة دون إتمام إجراءات المصادقة عليها لدى المصالح التقنية المعنية وبالأخص منها مديرية البناء والتعمير<sup>2</sup> "Duc".

وبالرغم من أن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير صريح في محتواه بأن البناءات الوحيدة المعفاة من الحصول المسبق على رخصة البناء قبل مباشرة الأشغال هي البناءات التابعة للقطاع العسكري دون غيرها من بنايات القطاعات العمومية الأخرى مع حرص المشروع على التزام القطاع العسكري على تحمل مسؤوليته فيما يخص مطابقة البناءات المنجزة مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء وهذا ما يخص كل العمليات المتعلقة بتشييد بنايات جديدة أو تمديدتها أفقيا أو عموديا.

#### د: البناءات التابعة لنظارة الشؤون الدينية:

<sup>1</sup> / الأمر 26/74 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلدية، جريدة رسمية 19 لسنة 1974.

<sup>2</sup> / DUC. Direction de l'urbanisme et de la construction. djillali adja et Bernard brobenko.droit de l'urbanisme, éberti édition 2007.p66-65.

فنفس الشيء يقال بالنسبة للأشغال التابعة لهذا القطاع سواء كانت لإنجاز مساجد أو ملحقات تابعة لها أو مدارس قرآنية فهي الأخرى تنجز طبقا للمخططات غير مصادق عليها وذلك اعتقادا بأن بيوت الرحمان معفية من هذا الإجراء القانوني غير أن سلامة المصلين واستقرار وثبات هيكل وجدران وسقف المسجد تتطلب بالضرورة خضوع جميع مراحل البناء مهما كان نوعها ووضعيتها وغرضها لرخصة البناء والمخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصلحة التقنية.

### ثانيا:البناءات الفوضوية القصدية :

هي بناءات تتواجد في أسفل سليم أو قائمة البناءات الفوضوية المتواجدة في حظيرة البناءات الوطنية وهذا النوع من البناءات تتميز بأن جدران هيكلها وسقفها يشكلان أساسا من مواد مسترجعة أهمها مادة القصدير. إن هذا النوع من الأحياء الفوضوية هي عبارة عن أحياء سكنية غير لائقة،لذا تعد على أنها بائسة<sup>1</sup> فهي تجمعات سكنية منها إيكولوجيا وتتواجد ضمن المحيط العمراني وبعضها خارجة إلا أنها كلها محرومة من جميع الشبكات القاعدية،فهي تجمعات سكنية خارج انشغالات واهتمامات الإدارة وهذا ما يجعلها ملاذ آمن للمجرمين والمنبوذيين من شرائح البشر،ووكر لانتشار مختلف الآفات الاجتماعية والردائل،وهناك ما يسمى هذه الأحياء بالأدغال الحضريjungles- urbains"كونها توحى بالكآبة والوحشية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : أوجه البناء الفوضوي :

إن الانتشار الكبير للبناء الفوضوي في عدة أماكن بالمدن الجزائرية لا يمكن أن يخرج عن أحد الشكلين : إما بناء فوضوي بدون رخصة وهو الشكل الشائع وإما بناء يتجاوز حدود الرخصة وغير مطابق لها،وبهذا تظهر الرخصة في مجال البناء كوسيلة فنية لتنظيم البناء،وهذا ما سنعرضه على التوالي :

<sup>1</sup>/ احمد بودراع،التطور الحضري والمناطق الحضرية المختلفة بالمدن،الجزائر،2001،ص 45.

<sup>2</sup>/ أحمد بودراع،المرجع السابق.ص 46-47.

أولا : البناء بدون رخصة :

لقد عمد المشرع الجزائري في بداية الأمر إلى إصدار القانون 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 والمتعلق بتنظيم إجراءات منح رخصة البناء ورخصة التجزئة، والملاحظ أن هذا القانون جاء متسرعاً لتنظيم مسألة جزئية في مجال التعمير ولكنها ملحة، قصد التحكم نسبياً في الوعاء العقاري. ومع صدور الأمر 85-101 بدأ يظهر اتجاه المشرع الجزائري إلى تنظيم قطاع البناء بشكل أكثر شمولاً مما كان عليه في القانون 02/82 .

ولقد تأكد هذا المسعى بصدر قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الذي عني بتصنيف الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، حيث ركزت المادة 66 منه على أن أدوات التهيئة والتعمير ستكون المرجع في تحديد طبيعة الأراضي ومن ثم التحكم العقلاني في استغلال الوعاء العقاري .

ثم أخيراً وبعد طول انتظار جاء القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 لينظم بشكل تام وشامل مجال التهيئة والتعمير الذي ركز على أن كل تشييد لبنانية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة بناء<sup>2</sup> .

أ /رخصة البناء :

تعد رخصة البناء وسيلة استحدثتها المشرع لسد رقابة الإدارة على المجال العمراني وذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أو التعلية أو إعادة البناء وغيرها من الأشغال المرتبطة، أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تتيح له ذلك . والغرض من هذه الرخصة هو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه القانون أو ما يتطلبه السير الحسن لانجاز المباني في إطار التهيئة العمرانية الشاملة .

<sup>1</sup> / الأمر 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقالاً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها (جريدة رسمية رقم 34 لسنة 1985) .

<sup>2</sup> / أنظر المواد 49-52-55 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05.

وتعرف رخصة البناء على أنها: ((ترخيص مسبق من البلدية التي سوف تجري فيها أشغال البناء وذلك بعد قيام المعني بالأمر بتقديم ملف يتضمن كافة الوثائق التي تثبت احترام قواعد تنظيم المدن والبناء)).<sup>1</sup>

وهناك تعريف أدق لرخصة البناء وهو :

"رخصة البناء هو قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".

وعلى هذا فإن رخصة البناء هي عبارة عن قرار إداري يتخذ كمظهر من مظاهر تعيد النشاط الفردي صيانة للنظام العام، وحفاظا على المصلحة العامة من أي اعتداء، وبما أن رخصة البناء هي من الأمور الهامة التي يترتب عليها عدد من المسؤوليات والآثار فقد استوجب قصر الحق في الحصول عليها على من لهم صفة وهو المالك.<sup>2</sup>

#### ب / إجراءات الحصول على رخصة البناء :

للحصول على رخصة البناء يجب على المعني بالطلب تشكيل ملف وإيداعه لدى الإدارة المختصة بذلك .

#### 1 – تكوين الملف الإداري :

بالرجوع إلى المواد 34 و 35 من المرسوم التنفيذي 91-176 فإن الملف يجب أن يتكون كالتالي :

- تقديم طلب رخصة البناء موقعة من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية .

<sup>1</sup> / الفاضل خمار-الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية 2006. ص 105.

<sup>2</sup> / مجاحي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي لسنة 2000/2001، ص 62.

. نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيلا ،ذلك لتحديد صفة الطالب ،أو عقد إداري مسجل ومشهر .

### 2 . تكوين الملف التقني :

ترفق الوثائق السابقة بملف تقني يتضمن :

أ -تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض .

ب -مخطط كتلة البناءات والتهيئة معد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يتضمن :

. حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأنسجة عند الاقتضاء .

. نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها .

. ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها ،وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية

. المساحة الإجمالية الأرضية والمساحة المبنية على الأرضية .

. بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة

الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية .

ج . تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه

الصالحة للشرب ،وصرف المياه القدرة والكهرباء والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الأنسجة والمقاطع

الترشيدية .

د- يضاف إلى الملف وثائق أخرى تتعلق بملف رخصة التجزئة ، وذلك للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزئة لغرض السكن ولغرض آخر.

هـ- يجب إرفاق الملف بوثائق أخرى تثبت مدى تلاؤم مشروع البناء مع قواعد حماية البيئة وهذا بقرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية المزعجة.

و- دراسة مدى التأثير على البيئة وهذا حسب ما جاء في القانون 78/90 المؤرخ في 1990/02/27 والمتعلق بدراسات التأثير في البيئة وذلك بالنسبة للمشاريع الملحقة وتقدم هذه الدراسة من طرف صاحب المشروع أو مقدم الطلب دراسة التأثير في البيئة<sup>1</sup> في ثلاثة نسخ على الأقل لدى كل من الوالي المختص إقليميا لكي يحولها إلى الوزير المكلف بالبيئة بغية أخذها بعين الاعتبار وقصد الموافقة عليها من خلال ما سبق نلاحظ أن المشرع أولى اهتماما كبيرا بالبيئة من خلال فرض إجراءات عديدة على طلب رخصة البناء.<sup>2</sup>

كان المشرع في المادة 55 يشترط تأشيرة المهندس المعماري المعتمد فقط لكن بمقتضى التعديل أضاف المهندس المعماري تأشيرة المهندس المدني المعتمدين.

يودع الملف المتضمن طلب رخصة البناء في خمسة نسخ لدى مقر البلدية الكائن بها العقار موضوع البناء ، ويوجه إلى رئيس البلدية مقابل وصل إيداع وتختلف طريقة دراسة بحسب ما إذا كانت الأرض موجود فيها مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

في حالة غياب هذه المخططات تتم الدراسة بالرجوع إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تبين الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء وبالاستناد إلى بعض القوانين كما أن هذه القوانين اشترطت الحصول على

<sup>1</sup>/المواد 2-3-6 من القانون 78/90 المتعلق بدراسة التأثير في البيئة ج.ر العدد 10 سنة 1990.

<sup>2</sup>/عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ،مجلة لمفكر، صادرة عن المركز الجامعي، محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، ص 314.

رخصة خاصة "كل الأشغال التي تنجز في المناطق المحمية للتراث الثقافي تخضع لترخيص مسبق من وزارة الثقافة..."<sup>1</sup>.

ج/الجهات المختصة بتسليم رخصة البناء:

إن سلطة الفصل في طلب رخصة البناء قد منحها القانون 29/90 لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير حسب ما ينص عليه القانون.

1. منح الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي :

إن منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون أحيانا بصفته ممثلا للدولة وأحيانا أخرى بصفته ممثلا للبلدية.

أ - بصفته ممثلا للبلدية:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتعلق برخصة البناء بهذه الصفة إذا كانت البلدية التي توجد بها الأعمال المعنية بالترخيص مغطاة ومشمولة بمخطط شغل الأراضي طبقا لنص المادة 34 من القانون 29/90 وهذا بعد التأكد من مدى مطابقة الأشغال له (المخطط) من عدمها وكذا تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في حالة غيابهما.<sup>2</sup>

في حالة اعتباره ممثلا 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 وتكلف هذه الاخيرة

<sup>1</sup>/قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15-06-1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي.

<sup>2</sup>/ أنظر المادة 38 إلى 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 والمواد وما يليها من القانون 29/90.

بتحضير الملف وإعطاء 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 43/1 من المرسوم 91-176).

ب- بصفته ممثلاً للدولة:

ويكون كذلك في طلبات رخصة البناء المتعلقة بمشاريع البناء عندما تكون البلدية المعنية غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي طبقاً لنص المادة 65 من قانون التهيئة والتعمير 29/90.

إن هذا الاختصاص لا يرتبط بقاعدة التمثيل الشعبي أو الانتخاب بقدر تعلقه بممارسته لوظيفة من وظائف الدولة باعتباره ممثلاً لها ويخشع حينئذ للسلطة السلمية للوالي .

يرسل ملف الطلب في 04 أربع نسخ إلى مصالح التعمير والبناء بالولاية لإبداء رأيها وذلك في أجل 08 أيام تسري من تاريخ إيداع ملف الطلب.<sup>1</sup>

ج- صدور الرخصة من قبل الوالي:

يختص الوالي بإصدار رخصة البناء في الحالات الآتية:

\*البنائات والمنشآت الكبرى المنجزة لحساب الدولة وهيكلها العمومية.

\*البنائات والمنشآت المنجزة لإنتاج وتوزيع وتخزين الطاقة وكذا المواد الاستراتيجية.

\*البنائات الواقعة في المناطق الساحلية حسب مفهوم المادة 45 من القانون رقم 29/90 والبنائات الواقعة في المناطق السياحية.

\*الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد<sup>1</sup>.

<sup>1/</sup> أنظر المادة 41 من المرسوم 176/91 المؤرخ في 28 مايو 1991.

د- صدور الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران:

إذا تعلق الامر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية فغن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء رأي الوالي أو الولاية المعنيين وذلك طبقا للمادة 67 من قانون رقم 29/90 المعدل والمتمم<sup>2</sup>.

ثانيا : تجاوز حدود الرخصة :

تمنح رخصة البناء في إطار مراعاة أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.V ومخطط شغل الأراضي اللذان يضبطان حدود البناء حسب موقع كل قطعة أرضية بما ينسجم والمحيط العمراني وكذا طبيعة الأرض الجيولوجية .

وعلى هذا فإن رخصة البناء حسب المادة 46 من المرسوم التنفيذي 176/91 سابق الذكر يجب أن تشمل على الالتزامات والخدمات التي ينبغي على المقدم على البناء أن يحترمها ،عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة<sup>3</sup>.

وعلى أن يتجاوز حدود رخصة البناء يتم في إحدى الشكلين:

أ . الشكل الأول :

هو أن يتجاوز الباني حدود الرخصة بتعلية البناء أو تغيير الواجهة أو التصميم عما هو وارد في مخطط البناء الذي قدمه في ملف الحصول على الرخصة .

ب . الشكل الثاني :

<sup>1</sup> / ليلي زروقي-عمر حمدي باشا-المنازعات العقارية،دار هومة الجزائر،طبعة 2014.ص 374.

<sup>2</sup> / عزري الزين،إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري،الفكر،العدد الثالث .ص 16.

<sup>3</sup> / انظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي 176/91 سابق الذكر.

ألا يحترم الباني الحدود و الارتفاقات المحددة بمقتضى الرخصة فيعتدي على ملك مجاور أو على ممر أو طريق .  
فبهذا فإن المشرع بمقتضى المادة 56 من القانون 29/90 سابق الذكر قد جعل على عاتق المالك أو صاحب المشروع واجب المبادرة بإعلام المجلس الشعبي البلدي عند الانتهاء من أشغال البناء حتى تعلم له شهادة المطابقة ،  
وهذا في أجل 30 يوما من تاريخ الانتهاء من الأشغال .

غير أن جعل المبادرة لصاحب المشروع أو المالك في طلب شهادة المطابقة قد قلل من فعاليتها وشوه النسيج العمراني ،نقول هذا طبعا في اطار القانون 02/82 سبق الذكر والقانون السابق 01/85 سابق الذكر<sup>1</sup>.  
ونعود لنؤكد في الأخير أنه مهما تعدد البناء غير القانوني فإنه لا يخرج عندما نرده إلى الأصل عن أحد الشكلين اللذين ذكرناهما ،ومعيارنا دائما هو قانون التهيئة والتعمير بوسائله الفنية في ذلك وعلى الخصوص رخصة البناء وشهادة المطابقة<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني :أسباب البناء الفوضوي وآثاره:

إن ظاهرة البناء الفوضوي طفت إلى السطح بكثرة لاسيما في المدن الكبرى وهذا الأمر له تداعياته : فكما قلنا أن ظاهرة البناء الفوضوي تتسم بالتكرار والشيعية بمعنى أنها حادثة يمكن توقعها وتحدث في أماكن عدة .

<sup>1</sup> / أنظر المادة 56 من القانون 29/90 سابق الذكر .

<sup>2</sup> / عزري الزين، القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري "الفكر البرلماني العدد 09 جويلية 2005" ص 66.

لذلك تحسسها ومشاهدتها بالعين المجردة، لذلك من الطبيعي أن لكل نتيجة سبب وآثار، وموضوع دراستنا يتكلم عن البناء الفوضوي، إذن فإن لها أسباب دفعت بوجودها، وكان لهذا الظهور انعكاسات خطيرة فيما يتعلق بالجانب البيئي والعمراني والجمالي والوظيفي والاقتصادي والاجتماعي والثقافي .

المطلب الأول : أسباب البناء الفوضوي

المطلب الثاني : آثار البناء الفوضوي

المطلب الأول : أسباب البناء الفوضوي :

تتسم ظاهرة البناء الفوضوي بسرعة الانتشار والتكاثر، ومرد ذلك إلى أسباب مباشرة أي أسباب خاصة وأسباب غير مباشرة بمعنى أسباب عامة، لذلك نتكلم عن الأسباب العامة في الفرع الأول ثم نتطرق إلى الأسباب الخاصة في الفرع الثاني .

الفرع الاول-الاسباب العامة للبناء الفوضوي

إن ظاهرة البناء الفوضوي لا تقتصر على نطاق المدينة فقط ذات التعداد السكاني الكبير بل نجدتها حتى على مستوى القرى والأرياف إلا أن ملاحظتها تتجلى في المدينة بصورة أوضح ذلك أنها تشوه المظهر الجمالي للمدينة ورد هذا كله يرجع إلى أسباب توصف بالعامية أو غير المباشرة أو البعيدة كلها تسميات تعكس عمومية السبب.

ونحن بصدد ذكر هذه الأسباب العامة فغنا نوردتها على سبيل المثال لا الحصر:

أولا-أسباب اقتصادية:

لقد شهدت مرحلة ما بعد الاستقلال نزوحا ريفيا مكثفا، لعب الاقتصاد دورا مهما في تحريكه، إذ أن إعادة هيكلة القطاع الزراعي وتوزيع الأراضي العمومية وحرمان شباب الريف من الاستفادة من الأراضي الزراعية الموزعة، جعل العديد منهم يغادرون حياة الريف نحو المدينة للاستزاق<sup>1</sup>.

#### ثانيا-أسباب تنموية:

شهدت الجزائر النظام الاقتصادي الموجه باستعمال وسائل التخطيط المركزي التي أدت إلى تغيرات جذرية في الخريطة الصناعية للجزائر، مما جعل الكثير من سكان المدن الداخلية يتوافدون على المدن الساحلية<sup>2</sup>.

#### ثالثا-أسباب ترفوية:

لعب التقسيم الإداري دور لا يستهان به في وضع الإطار العام للشبكة الحضرية في الجزائر وتنميتها عمرانيا وبشريا، ففي سنة 1965 كان عدد الولايات 25 ولاية وارتفع هذا العدد إلى 31 ولاية سنة 1974، ليصبح 48 ولاية و 1541 بلدية سنة 1985، ولقد لعبت الهيكلة الإدارية المتعاقبة منذ 1965 دورا في نمو التجمعات الحضرية وزيادة عدد سكانها، لأن إضافة مراكز إدارية جديدة يعني إضافة مرافق وخدمات إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية، بالإضافة إلى الاعتمادات المالية التي تخصص لميزانياتها في مجال التسيير والتجهيز والاستثمار في مجال التهيئة الاقتصادية والعمرانية .

وهذا ما يجعل هذه المراكز الإدارية الجديدة قبلة للباحثين عن فرص عمل، فيتقربون بالاستقرار في بيوت تتسم بالرداءة ومشكلة من الصفائح المعدنية، بحيث توفر لهم على الأقل المبيت وتقيهم برد الشتاء وأشعة الشمس الحارقة إلى غاية تسوية وضعيتهم.

<sup>1/</sup> البشير التيجاني، التهيئة العمرانية و إشكالية التحضر في الجزائر، الكويت 2000، ص 24 .

<sup>2/</sup> ابراهيم التهامي، الأحياء المتخلفة بين التهميش والاندماج في الناء السيوسيو اقتصادي الحضري، الجزائر، ص 68.

### رابعاً-أسباب أمنية

تعتبر الأحداث المأساوية التي شهدتها الجزائر خلال العشرية السوداء(1992-2002) أهم عامل أدى إلى تفرغ الريف من سكانه، وكان هم الدولة الجزائرية بالدرجة الأولى هو العمل على توفير الامن وترصد الأعمال الإرهابية التي اقبلت على الأخضر واليابس<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني-الأسباب الخاصة للبناء الفوضوي:

هناك أسباب دفعت إلى تكاثر ظاهرة البناء الفوضوي بشكل مباشر والمتمثلة في:

### أولاً-أسباب قانونية:

قد يبدو هذا العنوان غريباً وقد يثير التساؤل عن كيفية إرجاع البناء غير القانوني لأسباب قانونية؟ وعلى هذا نرد بأن القصد من هذا العنوان هو البحث من جهة قانونية في مختلف النصوص القانونية ومختلف المنطلقات أو الثغرات القانونية التي أدت لظهور البناء غير القانوني أو على الأقل ساهمت في تفاقم هذا المشكل<sup>2</sup>.

أ-قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 1971/11/08:

وقد ظهر في البداية أسلوب التسيير الذاتي كطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون حيث تتولى هذه المهمة نفر من عمال المزارع وبشكل تلقائي. وأمام هذا الوضع لم نجد الدولة آنذاك بدلا من الاعتراف المؤقت بهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم 02/62<sup>3</sup> حيث منح لأولئك العمال الحق في استعمال واستغلال العقارات الفلاحية التي استولوا عليها عقب رحيل المعمرين، وحتى لا تستغل هذه العقارات في عملية المضاربة

<sup>1</sup> /البشير التيجاني، المرجع السابق، ص 57.

<sup>2</sup> /الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة 2005، ص 29.

<sup>3</sup> /أنظر المرسوم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22 المتعلق بالتسيير الذاتي.

أصدرت الدولة المرسوم 103/62<sup>1</sup> الذي منح بيع الأملاك الشاغرة واعتبر جميع المعاملات العقارية المبرمة في هذا الشأن من تاريخ الاستقلال إلى يوم صدوره باطلة.

ويهدف التحكم في ظاهرة تجزئة الأراضي الفلاحية، وتحقيق التوازن بين القطاع العصري والتقليدي في الوسط الريفي، أنشأت لجنة وطنية في أوت 1966 لإعداد مشروع الثورة الزراعية ليفرج عنه بموجب الأمر 273/71<sup>2</sup> والذي نص على العديد من المبادئ منها : الأرض لمن يخدمها، عصرنه وتحديث القطاع الفلاحي والريفي، تحديد الملكية الخاصة الزراعية، القضاء على الملكية الاستغلالية لحساب الدولة، تحقيق المساواة عن طريق نشر القانون وبطلان المعاملات السابقة بأثر رجعي.

### ب - الأمر رقم 26/74 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية:

أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلدية عبر إتباع إجراءات أساسية تتمثل في مسح العقارات التي تدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية وتخصيص مساحات ضمن الاحتياطات للتوسعات العمرانية الضرورية في المدى القريب والمتوسط بالإضافة للمشاريع المرتقب إنجازها مستقبلا في الأمد البعيد حتى حدود 25 سنة أخذا في الحسبان بمدى توسع كل مدينة وحجم السكان المرتقب في تلك الفترة.

ثم تقوم مصلحة أملاك الدولة بتقدير مبلغ التعويض عن كل أرض قد تدمج ضمن الاحتياطات العقارية ، بعد هذا يتوجب على المجلس الشعبي البلدي التداول بشأن العقارات التي تقرر إدماجها وتحال المداولة على الوالي للمصادقة عليها باعتباره السلطة الوصية.

<sup>1</sup>/ أنظر المرسوم 103/62 المؤرخ في 23/10/1962 المتعلق ببيع الأملاك الشاغرة.

<sup>2</sup>/ أنظر الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، ج ر عدد 97 المؤرخة في 30/11/1971، ص 1642.

بعد كل هذه الإجراءات يصدر قرار الدمج ضمن الإحتياطات العقارية ويحدد فيه التعويض المقدر لذلك، ثم يتم تسجيل ذلك القرار وشهره في مصلحة الشهر العقاري.

بعد كل هذه الإجراءات تنتقل ملكية العقارات المدججة في الإحتياطات العقارية إلى البلدية التي توجد في نطاقها ويكون لهذه الأخيرة أن تقوم ببيعها إلى مؤسسات عامة أو لصالح الخواص حسبما تقتضيه مصالح التنمية في كل فترة.<sup>1</sup>

وأهم أثر قانوني رتبته القانون 26/74 يتمثل في تجسيد حق التصرف بالأراضي التي تدمج ضمن الإحتياطات العقارية، حيث أنه بمجرد إتمام إجراءات الدمج تشغل يد مالكيها في نقل ملكيتها بأي كيفية كانت ماعدا عن طريق الإرث.

وتشير المادة 6 من الأمر 26/74 حيث تنص على أن الأراضي التي يملكها الأفراد والتي تقع داخل المنطقة العمرانية تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجيات العائلية لمالكها فيما يخص البناء أما المساحة الزائدة فتدرج في الإحتياطات العقارية، ولا يكون لمالكها أن يبيعها إلا لصالح البلدية المعنية وفق السعر المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة، مما يعني أن العقود المخالفة لهذا الأمر تعتبر باطلة ولا ترتب إلا آثار شخصية بين المتعاقدين. خاصة إذا علمنا أن المادة 168 من ذات الأمر منعت التصرف كذلك في الأراضي الزراعية والقابلة للزراعة الداخلية في المحيط العمراني إلا في حال البيع لصالح البلدية التي تقع بدائرة اختصاصها العقار.<sup>2</sup>

وعليه نلاحظ أن قانون الإحتياطات العقارية وقع في نفس الإشكال الذي وقع فيه قانون الثورة الزراعية من حيث تحديد التعويض المترتب عن الأراضي وفق سعر رسمي تحدده مصالح أملاك الدولة، وهذا التعويض الذي بدأ محققا لدى الكثير من المواطنين مقارنة بسعر السوق، إضافة إلى غل يدهم ببيع الأرض لغير البلدية دفع الكثير منهم

<sup>1</sup> / عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر 2004، ص 21.

<sup>2</sup> / نفس المرجع، ص 23.

للتحليل على القانون بإبرام عقود بيع عرفية ومن ثم بدأت تظهر بنايات جديدة في أراضي الاحتياطات العقارية كانت أكبر من منافعه<sup>1</sup>.

نلاحظ أنه كيف فجر قانون الاحتياطات العقارية الفوضى في القطاع العقاري في الوقت الذي كان ينتظر منه أن ينظم التحكم أكثر في الوعاء العقاري، حيث ترتب عن ذلك استسراق كبير في الأوعية العقارية الخاصة بالبناء لاسيما في المحيط الحضري، وامتد الاستنزاف حتى إلى الأراضي الفلاحية الخصبة التي بدأ يغزوها الإسمنت المسلح ومازالت آثار هذا الجرم في سهول متيجة<sup>2</sup>.

ج - فشل مخططات التعمير المعتمدة قبل سنة 1990:

تجسد فشل هذه المخططات من حيث الوجود ومن حيث الفعالية.

### 1- من حيث الوجود: اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال مخطط التعمير الموجه "PUD"<sup>3</sup>

ومخطط التعمير المؤقت "PUP"<sup>4</sup> كوسائل لتنظيم مجالها العمراني واستمر العمل بهذين المخططين إلى غاية 1990، ومخطط العمران الموجه "PUP" كان يوضع للمدن الكبرى والمتوسطة برسم حدودها، ويأخذ بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط، أما المخطط العمراني المؤقت يشبه "PUD" من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها، إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه الحضرية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> يرى الأستاذ سعاد بن جاب الله أن هذا القانون هو منبع البناء الفوضوي في محاضرات القيت على طلبة المدرسة العليا للقضاء موسم 2006/2005.

<sup>2</sup> ليلي زروقي وحدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 41.

<sup>3</sup> / pud=plan d'urbanisme directeur.

<sup>4</sup> / pup=plan d'urbanisme provisoire.

<sup>5</sup> بشير التيجاني، المرجع السابق الذكر، ص 6.

ويعاب على هذين المخططين عدم وجود ترابط بين مخططات التعمير "PUP" و "PUD" والقوانين المنظمة لرخصة البناء والتجزئة<sup>1</sup>.

وعليه تم استبعاد محتويات المخططين "PUD" و "PUP" ميدانيا، على الرغم من وجودهما من الناحية النظرية وظل استمرار العمل بفكرة محاضر اختبار الأرضية لتعين أماكن تثبيت وتوطن برامج مشاريع التنمية، مما يعني توسعة عمرانية فوضوية حيث تخضع هذه الاختبارات وفقا لإملاءات آنية وظرفية وسياسية، يغلب فيها عادة القرار الإداري على القرار التقني.

### 2- من حيث الفعالية:

ويتجلى ذلك من خلال قصر البعد وأحادية البعد و اللاتشاور.

\*أحادية البعد : تتميز هذه المخططات على اقتصارها على بعد واحد وهو توسعة المدينة دون الأخذ بعين الاعتبار لبعد التجديد.

فالتخطيط حتى يكون فعالا يجب أن يكون شاملا لا يفصل قلب المدينة وأطرافها، وعليه فإن المخطط العمراني يجب أن ينطلق من وسط المدينة إلى مشارفها<sup>2</sup>.

\*قصر المدى: إن مخططات "PUP" و "PUD" لا تراعي جوانب التناسب والانسجام في مدينة، فهي قصيرة البعد والنظر في المجال اللذان يعملان فيه، إذ يقتصر حيز المحيط العمراني للمدينة، غير أن التوسعة العمرانية تتطلب مجال واسع يأخذ ببعد إقليم كامل البلدية، حتى تكن هناك مجموعة من المخططات ذات مقاييس تدريجية مترابطة

<sup>1/</sup> Missam Meziane, les limites du droit algérien dans la promotion de la guelte d'environnement bâti, revue in saniyat,algérie,n5 mai aout 1998,p120.

<sup>2/</sup> Mounia saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme casabah,edition,algérie200,p129,et voir djillai et Barnard drobunko,op.cit;p68.

تتكامل فيما بينها مشكلة الحالة المدنية للتوسع العمراني الإقليمي النظامي، وهذا ما تم تداركه في المخططات المنصوص عليها في قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

\*التشاور: إن مخططات "PUP" و" PUD" جاءت مواكبة ومتزامنة مع الاحتياطات العقارية<sup>1</sup> والذي يعطي كامل الصلاحية للبلدية للاستحواذ على جميع الأراضي المتواجدة في داخل المحيط العمراني مهما كانت طبيعتها وإدماجها ضمن محفظتها العقارية، والتصرف فيها وفق ما تراه مناسب، وفي هذا الإطار فإن إعداد هذين المخططين لا يستدعي بالضرورة استدعاء الجمعيات وملاك الأراضي المتواجدة داخل المحيط العمراني وممثلي المجتمع المدني لغرض التشاور وإثراء محتوى المخططات.

د -قانون 02/82:<sup>2</sup> جاء القانون 29/90 محاولا سد الثغرات القانونية التي يتضمنها القانون 02/82، حيث كان هذا الأخير يعتبر سكوت الإدارة عن البت في تسليم رخصة البناء خلال أجل 60 يوما المحددة قانونا يعتبر بمثابة قبول ضمني بمنح الرخصة (المادة 13).

وعليه فإن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة، وهذا مما قلل من أهمية الحصول على الرخصة من الناحية الواقعية وأدى للعزوف عن طلبها من قبل المواطنين لهذه الرخصة من أهمية من مراقبة مدى الانسجام مع النسق، كانت الرخصة ولا تزال وسيلة هامة تمكن الإدارة المختصة بمنحها من بسط الرقابة بشأن الالتزام بقواعد التعمير.

وإذا كان يجب أن يقدم طلب رخصة البناء حسب المادة 34 من المرسوم 1176/91 المالك أصلا أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانون بذلك مع وجوب إرفاق الطلب بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة أو

<sup>1</sup>/ الصادق مزهود أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر، 1995، ص 239.

<sup>2</sup>/ القانون 82-02 المؤرخ في 6 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ج ر 6 سنة 1982.

التوكيل، أو العقد الإداري الذي قضى بتخصيص الأرض فإنه في ظل تساهل القانون 02/82 كانت تمنح الرخصة حتى في حال تقديم عقد عرفي.<sup>2</sup>

### ثانيا -أسباب تتعلق بطلب رخصة البناء:

تتمثل في عدم الدراية الكافية بأحكام رخصة البناء بسبب نقص الإعلام والإشهار اللازمين بالمسائل المتعلقة ب:  
-القواعد القانونية التي تحكم رخصة البناء بوجه عام وبأحكام المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير بوجه خاص والتي تنص " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها..تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال والشروط والآجال يحددها التنظيم".

-الإجراءات أو الخطوات الواجب إتباعها انطلاقا من تحضير ملف طلب رخصة البناء إلى غاية استلامها والآثار المترتبة على قرار رخصة البناء وكيفية الحصول على شهادة المطابقة والتي تعد الوثيقة التي تعطي الشرعية للبناء بعد إتمام إنجازها.

كل هذه الخطوات جاءت محددة في المادة من 33 إلى غاية 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991.<sup>3</sup>

### ثالثا-أسباب تتعلق بالمخططات الهندسية:

تتمثل هذه الاسباب في:

---

<sup>1/</sup> المرسوم التنفيذي 176/91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير وشهادة التقسيم ورخصة البناء والتجزئة وشهادة المطابقة رخصة الهدم وتسليم ذلك(ج ر 26 مؤرخة في 01/06/1991)المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07 يناير 2006(ج ر رقم 01 مؤرخة في 08/01/2006) والمرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 ج ر 55 مؤرخة في 27/09/2009.  
<sup>2/</sup> قرار الغرفة العقارية رقم 191806 بتاريخ 16/11/2000 في قضية بهذا الشأن أنظر المؤلف حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة ص 48.

<sup>3/</sup> حمدي باشا ،رخصة البناء،الموثق،مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين،الجزائر،العدد 13 لسنة 2005.ص 34.

-أخطاء في التصميم المتكررة مما يؤدي ذلك إلى رفض طلب رخصة البناء من طرف الإدارة المعنية وضياع الوقت وارتفاع الأسعار وإتلاف مواد البناء، مع زيادة حاجة المعني لرخصة البناء في تجسيد مشروعه الخاص بالبناء.

-طبيعة التصاميم المسوقة إلى المستهلك والتي هي مخططات هندسية من حضارات أجنبية إذ لا تلق هذه المخططات قبولا لدى ذوي الشأن.

-الأدوات والأجهزة الموظفة في المخططات والمتعلقة بالأشغال الثانوية فهي مجرد تصميمات لا ترق لمستوى المخططات إذ أن هذه الأخيرة يجب أن تطبق في الميدان وإلا فقدت محتواها ومضمونها.

-عدم مقدرة المهندس المصمم على نقل طموح ورغبات طالب رخصة البناء، أي أن أحلام وآمال طالب البناء تبقى كامنة بداخله والتي تتبلور في شكل مخطط هندسي قابل للتجسيد على أرض الواقع، إذ في كثير من الأحيان ما يستغل البناء الفوضوي غير المؤسس على معطيات أو قواعد فنية.

المخططات الهندسية كونها شكلية ورقية يتطلبها القانون في ملف طالب رخصة البناء لا أكثر ولا أقل.

### رابعاً- اسباب تتعلق بالقدرة المالية:

إن إنجاز البناء كمشروع يتطلب أموال تنفق في اقتناء مواد البناء بتصميمه وفي الحصول على المخططات، غير أنه قد يحدث خلل في القدرة المالية لصاحب البناء ويترتب عنه الوقوع في مربع مخالفة القانون وهذا للأسباب التالية:

-أزمة مواد البناء مع ارتفاع أثمانها وندرتها، مما يدفع بالكثير إلى التريث للحصول على مواد البناء، مما يؤدي ذلك إلى سقوط آجال رخص البناء.

-ثمن الحصول على المخططات الهندسية والإشراف التقني الهندسي على عمليات الإنجاز مما يدفعهم إلى التهرب من الخضوع للقواعد الآمرة لرخصة البناء.

خامسا-أسباب تتعلق بالتنفيذ:

إن أشغال البناء قد تمنح للمقاول الحرفي في بعض المشاريع السكنية المهمة أو الراقية ، كما قد تمنح إلى البناء البسيط في بعض المشاريع الأخرى البسيطة سواء تلك المتعلقة بالبناء أو التمديد إلا أنه قد تنجر عنها مخالفات تؤدي إلى الوقوع في دائرة البناء الفوضوي وهذا لأسباب عديدة منها:

1-البناء البسيط "le maçon": يتميز هذا الشخص في أغلب الأحيان بالجرأة الكاملة ودون أي احترافية ، فهو لا يحترم قرار رخصة البناء ولا المخططات المرافقة له مما يجعل أشغاله تصب في دائرة البناء الفوضوي.

2-المقاول الحرفي "l'entrepreneur artisan": يسعى بعض المقاولين لمشاريع الترقية العقارية للكسب السريع على حساب صحة وسلامة وأمن المبنى وذلك من خلال الغش في مواد البناء وعدم احترام المواصفات التقنية لعمليات البناء.

سادسا-أسباب ذات بعد اجتماعي:

وأهم هذه الأسباب هي:

- طلب الورثة قسمة التركة وأموال المالك بما فيها القطعة الأرضية التي تكون ضمن أموال التركة.

- انفجار العائلة الكبيرة إلى عائلات صغيرة ومحاوله توفير شقة لابن البكر أو لأحد الأبناء الآخرين لغرض التحضير للزواج وتشكيل أسرة جديدة.

مما تؤدي هذه التصرفات إلى المساس بأحكام رخصة البناء من حيث العلو ومن حيث معامل شغل الأراضي.

سابعا-أسباب خاصة بالعمارات:

إن السكن في شقة بعمارات بوجه عام ما هو إلا تخفيف السكن أو حل جزئي لها<sup>1</sup>، لأن السكن الحقيقي هو الذي يوفر للأسرة الراحة، حيث أن بعض هذه المساكن لا تستجيب لشروط الرفاهية الاجتماعية<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: آثار البناء الفوضوي:

يتميز البناء الفوضوي كافة سريعة الانتشار وذات آثار خطية ولها تداعيات سلبية كثيرة وتتمثل في الإفرازات التالية والمتمثلة في الآثار العمرانية والبيئية والاقتصادية والثقافية والاجتماعية.

### الفرع الاول: آثار البناء الفوضوي على الصعيد البيئي والعمراني:

تتميز مناطق البناء غير الشرعي بفقدان المعايير الأساسية لنشوء البيئة العمرانية وتغليب المقياس الإنساني على عملية التخطيط العمراني وتظهر آثار ذلك على صعيد موقع تشييد البناءات غير الشرعية وآثار البناءات غير

<sup>1</sup>/ الصادق مزهود، المرجع السابق، ص 59.

<sup>2</sup>/ نفس المرجع، ص 244-245.

الشرعية على المشهد العمراني، ويتمثل هذا في المساس بالجمال الطبيعي والهندسي وأخطار التمتع السيئ للبنىات وكذا التلوث الصناعي والصحي.

أولا- المساس بالجمال الطبيعي والهندسي:

إن البناء الفوضوي القائم على المصلحة الخاصة يترتب عنه بالضرورة فوضى عمرانية " cimentage de la ville" بالتعدي على المساحات الخضراء.

إن معظم المدن الجزائرية بدأت تفتقد ملامحها التي تميزها مع بداية ظهور نوع جديد من البنىات الفوضوية التي تخلو من أي ذوق هندسي سليم<sup>1</sup>. وامتد التعدي بالبناء الفوضوي حتى على المساحات الخضراء من خلال الاستحواذ عليها حيث أن المجال المخصص للمساحات الخضراء حاليا في الجزائر قد تقلص وأصبح لا يمثل سواء 1م<sup>2</sup> للمساكن، بينما المقاييس الدولية تصل 10م<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

ثالثا- أخطار التمتع السيئ للبنىات:

إن اختيار الموقع يعتبر الخطوة الأولى في تحديد مشروع البناية، وتكمن أهمية هذا العامل في تحديد درجة صحة البناية مستقبلا، إلا أن سوء التخطيط ونقص الرقابة، يترتب عنه أخطار محتملة قد تعصف البناية وسكانها وأهم هذه الأخطار أخطار فيضانات الأودية، أخطار شبكات الكهرباء، أخطار مخازن الغاز وأخطار أنابيب النفط.

<sup>1</sup> / بشير التيجاني، المرجع السابق، ص 68.

<sup>2</sup> / Ministère de l'urbanisme et de la construction, aménagements O,P,U,1989 ,Algérie

ويترتب عن هذا التموّج السيئ للبناءات أضرار وخسائر جسيمة بسبب الفيضانات<sup>1</sup> ومن المخاطر أيضا البناءات المنجزة تحت شبكات الكهرباء، إذ أن هناك مجتمعات سكانية كاملة مشيدة تحت شبكات الضغط المتوسط والعالي، مما يعني أن مئات الآلاف من الجزائريين معرضون لحوادث، ولقد نهت وزارة تهيئة الإقليم والبيئة والسياحة إلى ما تسميه الخطر النائم<sup>2</sup>.

#### ثالثا- التلوث الصناعي والصحي:

لقد أدى التوظيف الكثيف والسيئ للمصانع والمنشآت الملوثة إلى إتلاف تربة المحيط الزراعي في جهات مختلفة من الوطن<sup>3</sup> كما أن الإفرازات الغازية لهذه المصانع لها أضرار صحية على السكان.

وحيث أنه حسب المادة 90 من القانون رقم 83-03<sup>4</sup>.

والتي تنص على أنه "يجب على كل شخص طبيعي أو اعتباري ينتج نفايات... وبصفة أعم قد تضر بصحة الإنسان والبيئة أن يضمن أو يعمل على ضمان إزالتها".

كما أن النفايات المنزلية تعد أحد مشاكل المدينة والتي تتطلب تكفلا خاصا، بحيث تتحول من يوم إلى آخر إلى طبيعة معقدة<sup>5</sup>.

كما أن الأحياء القصدية تعاني من وجود مفرغات غير مراقبة في وسط الأحياء السكنية تنذر بحدوث كوارث صحية تهدد سلامتهم<sup>6</sup>.

<sup>1/</sup> Jean basit et Bernard drobenko, op, cit.

<sup>2/</sup> ليلي مصلوب، بناءات فوق أنابيب الغاز، جريدة الشروق، العدد 2357، 2011/07/20.

<sup>3/</sup> بشير التيجاني، المرجع السابق الذكر، ص 52.

<sup>4/</sup> القانون 83-03 المتعلق بحماية البيئة، المؤرخ في 05 فبراير 1983 (جريدة رسمية رقم 06 لسنة 1983).

<sup>5/</sup> بوجمعة خلف الله، المرجع السابق الذكر، ص 60.

<sup>6/</sup> البشير التيجاني، المرجع السابق الذكر، ص 60.

### الفرع الثاني: الآثار الاقتصادية:

إن التدهور في مستوى تجهيز المدن بالمرافق والخدمات يعد من الآثار الاقتصادية الناجمة عن البناء الفوضوي وتوضح مؤشرات تدهور المرافق والخدمات في المدن الجزائرية التي أصبحت طاقتها محدودة لمواجهة تزايد عدد السكان الحضري الناتجة<sup>1</sup> عن النمو الديمغرافي الطبيعي والهجرة المكثفة على المدن الداخلية و من الآثار أيضا تناقض كمية المياه الصالحة للشرب في المدن وذلك سواء من الناحية الكمية أو من الناحية النوعية حيث أصبح من الصعب تعبئة المياه الضرورية لمواجهة النمو الحضري السريع والمتمثل ليس فقط في توسع المدن وزيادة عدد سكانها وزد عن ذلك التوسع العمراني الفوضوي علة الأراضي الزراعية.

### الفرع الثالث: الآثار الثقافية والاجتماعية:

يترتب عن البناء الفوضوي آثارا تمس بالمجتمع وتؤثر عليه ومن بين هذه الآثار نذكر الآثار الثقافية والاجتماعية.

#### أولا- الآثار الثقافية:

زوال حدود النسيج العمراني وصعوبة التكيف كما أن تربية المدينة تعتبر من الآثار الثقافية الناجمة عن ظاهرة البناء الفوضوي والسبب في ذلك عدم التوازن في كل الميادين الأمر الذي جعل من الريف دائما يتطلع إلى المدينة لأن الفرص فيها أكثر وهي مكان جذاب ويحقق العديد من الأهداف والطموحات خاصة لدى فئات الشباب الذي أصبح لا يرضى بالوضع في الريف معتبرا أن الحياة في المدن مهما ساء وضعها فهي أفضل مما عليه في الريف<sup>2</sup>.

#### ثانيا- الآثار الاجتماعية:

<sup>1</sup> / عزري الزين، قارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة 2005، ص 06 .

<sup>2</sup> / عبد المجيد بوقصاص، النماذج الريفية الحضرية لمجتمعات العالم الثالث في ضوء المتصل الريفي الحضري، مخبر التنمية والتحويلات الكبرى في المجتمع، عنابة، الجزائر، ص 167.

تتمثل هذه الآثار في انخفاض مستوى التعليم وانتشار الأمية والجريمة من الآثار الاجتماعية الناتجة عن ظاهرة البناء الفوضوي وذلك لاتجاه الأطفال للعمل بدلا من الاستمرار في الدراسة وهذا الطريق الذي يرسمه آباء الأسر الفقيرة لأبنائهم ومن الآثار أيضا تف سلوكيات منحرفة في تلك الأحياء دون غيرها من الأحياء الأخرى في المدينة المتمثلة في السطو على المنازل وسرقة المحلات التجارية وغيرها<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> / بشير التيجاني، مرجع سابق، ص 89.

الفصل الثاني:

الآليات القانونية للحد

من ظاهرة البناء

الفوضوي

### الفصل الثاني: الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

حاولنا في الفصل الأول أن نحصر المفهوم و الأنواع والأشكال التي يكون عليها البناء الفوضوي كما حاولنا أن نحصر أهم الأسباب التي تكون قد أدت لانتشار البناء الفوضوي.

في هذا الفصل سنحاول الوقوف عند الآليات المسخرة للقضاء على هذه الظاهرة والتي من خلالها نتطرق إلى بعض الحلول القانونية وأهمها المتمثلة في تشديد الرقابة على عملية البناء وتعديل قانون التهيئة والتعمير وفي الأخير نعرض معالجة البناء الفوضوي من خلال اجراءات التسوية الجزئية والتسوية الشاملة طبقا للقانون 15/08.

### المبحث الأول: الحلول القانونية للبناء الفوضوي:

لم يبقى المشرع الجزائري مكتوف اليدين إزاء انتشار البناء الفوضوي بل يسعى لتشديد الرقابة على عملية البناء والتعمير وتعديل القانون الأساسي للتهيئة والتعمير 29/90.

### المطلب الأول: تشديد الرقابة على عملية البناء:

جاء المرسوم 107/94<sup>1</sup> محولا تفادي الثغرات القانونية التي يتضمنها القانون 29/90 ليجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية و نجاعة في مراقبة الاحترام التام لقواعد التهيئة والتعمير ، كما أنه دعم وسائل الرقابة بإنشاء شرطة خاصة بالعمران وأوضح بالتفصيل الأشخاص الذين يمكنهم أن تضفي عليهم صفة الضبطية القضائية لمعاينة كافة المخالفات المرتبطة بالتهيئة والتعمير.

<sup>1</sup> / أنظر المادة 50 وما بعدها من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم.

في ظل القانون 29/90 كان للإدارة أن تلجأ حال معاينتها للبناء دون رخصة أو مخالف للرخصة إلى قاضي الاستعجال من أجل الأمر بوقف الأشغال مؤقتا لكي يتسنى للإدارة رفع دعوى في الموضوع أمام القاضي الجزائي أو الإداري حسب الحالة.

نشير كذلك إلى أن المتابعة في ظل القانون 29/90 كانت تتم بناء على شكوى من الإدارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي المختص أو الوالي، كما يمكن أن تتم على شكوى كل من له مصلحة بما في ذلك الجمعيات التي أدرجت ضمن أهدافها حماية البيئة والمحيط والتهيئة العمرانية، غير أن هذه الأحكام لم تطبق بالسرعة المطلوبة وبالصرامة المطلوبة كذلك من طرف الإدارة والقضاء معا، وكثيرا ما تتم فرض سياسة الأمر الواقع خاصة إذا رفعت الدعوى متأخرة وكان البناء غير القانوني قد اكتمل نجاحه.<sup>1</sup>

لهذا جاء المرسوم التشريعي 07/94 سابق الذكر وألغى أحكام المادتين 76 و 78 من القانون 29/90 بمقتضى المادة 259<sup>2</sup> منه، وركز على أن جميع المخالفات المرتبطة بقواعد البناء بمحاضر محررة من الأعوان المؤهلين، تكون لها حجية فيما تم معاينته ماديا إلى ان يثبت العكس حسب نص المادة 51 من ذات المرسوم، وهي ذات المادة التي رفعت الغموض عما ورد في النص 73 من القانون 29/90 بخصوص الأعوان المحلفين المفوضين لإجراء المعاينة والتحقيقات بشأن جميع الخروقات على أن المقصود بالأعوان المحلفين المفوضين زيادة على ضباط الشرطة وأعوانها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية :مفتشو التعمير-المهندسون المعماريون-المتصرفون الإداريون- والتقنيون الساميون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير بعد أن يؤدوا اليمين القانوني أمام المحكمة الموجودة في مقر إقامتهم الإدارية بالصيغة الواردة في ذات المادة<sup>3</sup>.

1 / عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق الذكر، ص 70.

2 / أنظر المادة 59 من المرسوم التشريعي 07/94 سابق الذكر.

3 / منصور مجاجي، محاضرات في قانون البناء والتعمير، سنة 2010/2011.

وقد صدر المرسوم التنفيذي 318/95<sup>1</sup> في 14/10/1995 ليحدد بكل دقة شروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في مجال الهندسة المعمارية والتعمير وطبيعة المحاضر التي يتولون تحريرها وفقا للشكل التنظيمي المحدد بالنماذج الملحقة بالرسوم وتشمل محضر معاينة المخالفة، محضر الأمر بتحقيق المطابقة، محضر الأمر بتوقيف الأشغال، محضر معاينة استئناف الأشغال بعد الأمر بتوقيفها، شهادة التسديد والمطابقة، وهذا حسبما نصت عليه المادة 04 من المرسوم 07/94.

في حين أن المادة 02 من نفس المرسوم التنفيذي كانت قد حددت الأعوان المفوضين بتحرير هذه المحاضر وهم: مفتشو التعمير عامة، مهندسو الدولة والمهندسون المعماريون الذين لهم خبرة سنتين (02) على الأقل في مجال التعمير، مهندسو التطبيق الذين لهم خبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل المتصرفون الإداريون الذين لهم خبرة تسع (09) سنوات على الأقل، التقنيون الساميون الذين لهم خبرة أربع (04) سنوات على الأقل، التقنيون الذين لهم خبرة خمس (05) سنوات على الأقل، ويعين هؤلاء كلهم من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن ومصالحها غير المركزية، على أن الشروط الواجب توافرها في ضباط الشرطة القضائية وأعوانها بالمفهوم المعروف تقليديا في قانون الإجراءات الجزائية تبقى خاضعة لهذا الأخير في المواد 15 وما يليها منه، واتبع منه المرسوم 95-318 مرسوم تنفيذي تحت رقم 36/97 لتدعيم الرقابة<sup>2</sup>.

ووفقا للإجراءات الجديدة التي جاء بها المرسوم التشريعي 07/94 فإن إثبات المخالفة يتم في البداية بواسطة محضر معاينة الذي يحرر من طرف العون المؤهل لذلك كما أشرنا سابقا وتحدد في المحضر الغرامة المالية التي يتوجب دفعها من طرف المخالف بخزينة الولاية في أجل 30 يوما من تاريخ تبليغ المحضر وإلا تعرض المخالف للمتابعة الجزئية على أن تبليغ المحضر يكون في عين المكان لصاحب المشروع، وفي حالة غيابه يكون التبليغ للمهندس المعماري

<sup>1</sup> / أنظر المرسوم التنفيذي رقم 318/95 الذي يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين بتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، ج ر عدد 61 المؤرخة في 18/10/1995. ص 9.

<sup>2</sup> / أنظر المرسوم التنفيذي رقم 36/97 المؤرخ في 14/01/1997 يعدل المرسوم التنفيذي 318/95 سابق الذكر.

القائم بمتابعة المشروع أو للمقاول أو للشخص الذي يتولى تسيير الأشغال في أجل 07 أيام الموالية لمعانية المخالفة، وبناء على محضر المعاينة يتم تحرير محضر الأمر بتحقيق المطابقة مع الأحكام التشريعية والتنظيمية وفقا لما تم معانيته في محضر المعاينة، ويترك للمخالف مهلة تتراوح بين يومين (02) إلى خمسة عشرة (15) يوما حسب خطورة المخالفة المرتكبة ليقوم بالمطابقة<sup>1</sup>.

\* في حالة رفض المخالف لتحقيق المطابقة في الآجال المنصوص بها في محضر الأمر بتحقيق المطابقة فإن العون المؤهل يتولى تحرير محضر الأمر بتوقيف الأشغال ويبلغه إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعهد تبليغه بالمحضر الأخير بإخطار الجهة القضائية المختصة حسب الطرق الإستعجالية من أجل تثبيت أمر وقف الأشغال وتحقيق مطابقة البناءات لرخصة البناء أو هدم البناء حسبما تتطلبه الحالة، ويبلغ أمر تثبيت وقف الأشغال إلى المخالف في أجل أقصاه سبعة (07) أيام.

\* وفي حالة استمرار المخالف في الأشغال رغم تبليغه بأمر تثبيت وقف الأشغال فإنه يتم تحرير محضر معاينة استئناف الأشغال بعد الأمر بتوقيفها، ويبلغ إلى الوالي ورئيس مجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير بالولاية، وعندها يمكن للسلطة الإدارية المختصة ويقصد بها هذه الحال رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بهدم القسم من الأشغال المرتبطة بموضوع الأمر بالتوقيف دون حاجة للجوء إلى القضاء إعمالا لنص المادة 53 من المرسوم التشريعي 07/94 سابق الذكر، ويكون الهدم بتكليف من يقوم بذلك على نفقة المخالف<sup>2</sup>.

أما إذا التزم المخالف في الحالة العكسية بتسديد الغرامة المالية المقدرة في محضر المعاينة منذ البداية وفي الآجال القانونية وقام بمطابقة الأماكن في الآجال الممنوحة له فإنه يستلم شهادة تثبيت قيامه بذلك تسمى شهادة تسديد وتحقيق المطابقة، وعندما يسمح له بمواصلة الأشغال حسبما جاء في رخصة البناء المنصوص عليها في المادة 53

/ منصور حاجي، المرجع سابق الذكر ص 20. <sup>1</sup>

/ المرجع السابق، ص 65. <sup>2</sup>

<sup>1</sup> من المرسوم التشريعي 07/94 سابق الذكر وهذا شيء إيجابي يعطي السرعة المطلوبة في مكافحة البناءات غير القانونية ويتجاوز مشكل البطء في قرار الهدم في ظل القانون 29/90 لكن هذا الإجراء الجديد يبدو قاصرا رغم ذلك لأنه لا يتيح للإدارة اللجوء إلى الهدم التلقائي للبناء المخالف لقواعد التعمير إلا بعد تثبيت معاينة المخالفة والأمر بتثبيت وقف الأشغال من طرف قاضي الاستعجال أو في حالة التعدي على جزء من الأملاك الوطنية العمومية، لأن الإدارة تملك صلاحيات الضبطية الإدارية في مجال المحافظة عليها وحمايتها حسبما جاء في قرار مجلس الدولة<sup>2</sup>.

ورغم أن المرسوم التشريعي 07/94 سابق الذكر حاول اختصار الوقت من أجل تنفيذ عملية الهدم حتى لا يصطدم قرار الهدم لاحقا بالأمر الواقع بعد إتمام إنجاز البناء، إلا أن الإجراءات المنصوص عليها في المادة 52 التي يتوجب مراعاتها وتحرير محاضر بشأنها تعتبر في حد ذاتها إجراءات بطيئة وتتطلب وقتا، ذلك أنه بعملية حسابية بسيطة لجميع الفترات التي يمكن أن تمتد كأجل للمطابقة بالإضافة لآجال تبليغ كل محضر من محاضر المعاينة إلى محضر الأمر بتوقيف الأشغال، نجد أن هذه الفترات قد تستغرق في مجملها ما بين الشهر إلى 45 يوما كمتوسط، وهي بذلك مدة طويلة إذا أخذنا بعين الاعتبار الطرق و الكيفيات السريعة التي يتم بها إنشاء بنايات غير قانونية بل والسكن فيها أيضا ولهذا يرى البعض أن المادة 52 من المرسوم التشريعي 07/94 تعتبر إجراء يعرقل سياسة الدولة في مكافحة البناءات الفوضوية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> / أنظر المادة 53 من المرسوم التشريعي 07/94 سابق الذكر.

<sup>2</sup> / أنظر قرار مجلس الدولة المؤرخ في 1999/05/03 تحت رقم 164638، حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق الذكر، ص 106.

<sup>3</sup> / أنظر المادة 52 من المرسوم التشريعي 07/94 سابق الذكر.

وقد جاء المرسوم التنفيذي 155/06<sup>1</sup> وألغى بمقتضى المادة 02 منه أحكام المرسوم التنفيذي 2318/95<sup>2</sup> الذي كان يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بقانون التهيئة والتعمير.

المرسوم التنفيذي الجديد 55/06 سابق الذكر حصر المحاضر التي تحرر بشأن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير في ثلاث أصناف فقط : محضر أشغال بدون رخصة ،محضر أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء ومحضر أشغال بدون رخصة هدم ،وقد ألزم المرسوم التنفيذي الأخير رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بكافة المعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بما لمعرفة مدى تطابقها مع القانون ،ويكون لهم القيام بمثل هذه الزيارات في أي وقت ،حسبما تنص على ذلك المادة 08 من المرسوم التنفيذي 55/06 سابق الذكر ويمكن أن يتم الإعلان عن الزيارة مسبقا كما يمكن أن تتم بصورة مفاجئة<sup>3</sup>.

ويلاحظ أن المرسوم التنفيذي 55/06 سابق الذكر قد عدل في قائمة الأشخاص الذين يمكن لهم الاطلاع بمهام الضبطية في إطار قانون التهيئة والتعمير ،حيث نزع صفة الضبطية عن المتصرفين الإداريين ومنحها للمهندسين في الهندسة المدنية والأعوان بمصلحة التعمير على مستوى البلدية شرط توافرهم على فترة خبرة دنيا على الأقل كما توضح ذلك أحكام المادة 02 من ذات المرسوم<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني :تعديل قانون التهيئة والتعمير :

<sup>1</sup> / أنظر المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30/01/2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقب، ج ر عدد 06 المؤرخة في 05/02/2006، ص 4.  
<sup>2</sup> / أنظر المرسوم التنفيذي 318/95 سابق الذكر.  
<sup>3</sup> / أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 55/06 سابق الذكر.  
<sup>4</sup> / أنظر المادة 02 من المرسوم 55/06.

من أهم التعديلات التي تتصل مباشرة بموضوع بحثنا ، من حيث الإجراءات الكفيلة بمكافحة البناء غير القانوني نسجل في التعديل الأخير 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 أنه ألغى تلك الأحكام التي جاء بها المرسوم 07/94 وتم إدراج مضمونها بعد تعديله بما يتلاءم والمستندات في مواد التعديل الجديد لقانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

وهكذا فقط شددت المادة 76 من القانون 05/04 سابق الذكر على منع الشروع في أي أشغال بناء بدون رخصة أو بدون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء. أما في مجال المراقبة ومعاينة المخالفات المرتبطة بالقانون الجديد فقد أصبح التعديل الجديد صفة الضبطية القضائية على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في المادة 76 مكرر منه وأتاح للأعوان المؤهلين بتقصي المخالفات أن يستعينوا بالقوة العمومية إذا اعترض سبيل تنفيذ مهامهم أي طارئ وأكد هذا المرسوم التنفيذي سابق الذكر الشيء الجديد في التعديل كذلك أنه حدد بدقة في المادة 74 مكرر 3 منه كيفية معاينة المخالفات المرتكبة وما يجب أن يتضمن المحضر بدقة وتوقيعه من طرف العون المؤهل لذلك قانونا والشخص المخالف ويكون هذا المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس حتى إذا رفض المخالف توقيعه بموجب تحقيق قضائي<sup>2</sup>.

كما أن هذا التعديل بين الإجراءات المتبعة في حال البناء بدون رخصة أين يتم الهدم مباشرة من طرف الإدارة دون حاجة للجوء إلى القضاء ، وحال عدم مطابقة البناء المنجز برخصة البناء أين يتوجب اتباع بعض الإجراءات. ففي حالة البناء بدون رخصة نجد القانون لا يعترف بالمخالف بأية حقوق ويتم الهدم على نفقته على أساس أنه لا يمكن أن تنشأ أي حقوق مكتسبة للمخالف خارج قواعد وأدوات التعمير ، أما في حالة تجاوز حدود الرخصة فقد اشترط المشرع اتباع بعض الاجراءات ، وهذا أمر منطقي فلا يعقل أن يكون الشخص الذي تحصل على رخصة

/ ليلي زروقي، محاضرات حول قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، 2007، ص 14.

/ أنظر المواد 75 و 76 مكرر 3 من القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له.

بناء بطريقة قانونية ثم خالف بعض أو كل أحكامها ، في مركز أسوأ من ذلك الذي لم يتحصل على رخصة البناء بتاتا<sup>1</sup>.

وصدر القانون 06/06<sup>2</sup> الذي جاء لضبط قواعد إنشاء مدن جديدة وتم إنشاء هيئات خاصة مثل المرصد الوطني للمدينة الذي يتولى إعداد تقارير استشارية وتوجيهية لتطوير المدينة ،على أن تشكل هيئات خاصة في كل مدينة تتولى الإشراف على عمليات تهيئة الأراضي وبيعها وضح رخص البناء من أجل الأحكام في النسق العمراني العام للمدينة.

وأكدت المادة 17 منه على وجوب إشراك المواطنين في البرنامج المتعلقة بتسيير إطارهم المعيشي ،وتسهر الدولة على توفير الشروط والآليات الكفيلة بالاشتراك الفعلي للمواطنين في البرامج والأنشطة المتعلقة بسياسة المدينة<sup>3</sup>. وهكذا نلاحظ أن القانون التوجيهي للمدينة جاء بعدة أفكار قد تساهم بطريقة أو بأخرى في تنظيم المدينة والحد من البناء غير القانوني ،وتبقى الحاجة لمراسيم تنفيذية تكفل تنفيذ هذه الأفكار بشكل ملموس<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> / أنظر المادة 76 مكرر من القانون 05/04 سابق الذكر.

<sup>2</sup> / أنظر القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر عدد 15 المؤرخة في 12/03/2006، ص 16.

<sup>3</sup> / خلف الله بوجمة، مرجع سابق الذكر، ص 141.

<sup>4</sup> / أنظر القانون رقم 06/06 سابق الذكر.

### المبحث الثاني: التسوية القانونية للبناء الفوضوي

إن القضاء على أي ظاهرة غير مقبولة انتشرت بأسلوب واسع وخطير في الدولة يستلزم حتما إتباع التخطيط الاستراتيجي الذي يقوم على تحديد أهداف هذه الاستراتيجية ومبادئها من جهة أخرى. ومنه سنتطرق في هذا المبحث إلى قوانين التسوية بحسب نطاق تدخلها بتصنيفها إلى قوانين التسوية الجزئية (المطلب الأول) والذي يقتصر تدخلها على تسوية الوضعية القانونية للوعاء العقاري للبناء غير الشرعي أو التسوية المحدودة في مناطق سكنية محدودة وصنف ثاني يتعلق بقوانين التسوية الشاملة (المطلب الثاني) وهي ذلك الإجراء المستحدث بالقانون

08-15 الذي يتدخل لتسوية وضعية البناء من حيث الملكية العقارية والناحية العمرانية دون أن يميز بين أنواع البناءات أو المناطق المطبق فيها.

### المطلب الأول :التسوية الجزئية أو المحدودة للبناء غير الشرعي:

يتم تسوية وضعية البناء غير الشرعي في هذه الحالة ،من زاوية القاعدة العقارية عن طريق منح صاحب البناء سند الملكية العقارية دون أن تتعدى آثار التسوية إلى الوضعية العمرانية للبناء اتجاه قانون التعمير ،لكن البناء المنبثق عن ملكية الأرض يبرر أن هذه الطريقة تسمح لبعض الحالات التي استفادت من رخص البناء دون أن تكون مالكة من تسوية وضعتها طبقا للمادة 50 من قانون التهيئة والتعمير . إذن فإن التسوية الجزئية تترتب بفعل التدخل في الأنسجة الحضرية التلقائية وتطويرها حضريا لتتوافق مع قواعد البناء والتعمير المحددة بالمخططات العمرانية ،إلا أن هذه العملية محدودة من حيث النطاق المكاني والنوعي ،وعليه فإن دراستنا في التسوية ستكون وفق مناطق السكن غير الشرعي.

### الفرع الأول :تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي:

حتما إن البحث عن تسوية وضعية البناء غير الشرعي ستنتقل من تسوية ملكية القاعدة العقارية للبناء" فلقد جعل القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري والقانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 من سند الملكية وثيقة لا يمكن تجنبها من أجل منح رخصة البناء وعند المعاملات وشرط مبرر لإقامة إطار شرعي لهذا النوع من العمليات"<sup>1</sup>.

كما تتدخل مجموعة من القوانين التي سنها المشرع من أجل تسوية وضعية الأراضي الناتجة عن تطبيق الأمر 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات أو تسوية وضعية القاعدة

ص 95. / عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2009<sup>1</sup>

العقارية للبناء غير الشرعي وغير المسوَّحة بفعل الحيازة أو تسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي بفعل عملية المسح وتأسيس السجل العقاري.

أولا : تسوية وضعية الأراضي الناتجة عن تطبيق الأمر المتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات  
:74-26

هي مجموعة القطع الأرضية التي تصرفت في البلديات في إطار الأمر 26-74 ووزعتها على المستفيدين من أجل البناء مهما كان نوعه دون أن تعهد لها سندات مشهورة بها لممارسة حق البناء، وتتم تسوية الوضعية عن طريق إتمام الإجراءات وتشمل التسوية المذكورة في الحالات التالية:

الحالة الأولى : تسوية وضعية أراضي البناء التي تم توزيعها قبل اكتمال عملية إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية

#### البلدية

في هذه الحالة تتم عمليات تسوية وضعية هذه الأراضي متى كانت مدخلة في مساحات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال أو برامج سكنية أو تجهيزية أخرى انطلقت قبل صدور قانون التوجيه العقاري التي لم يكتمل إدماجها في الاحتياطات العقارية طبقا لما يلي :

أ-طبقا للمادة 86 من قانون التوجيه العقاري:

تنص المادة 86 من قانون التوجيه العقاري في فقرتها الأولى على أن " تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عملية التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال أو برامج سكنية وتجهيزية أخرى انطلقت قبل إصدار هذا القانون وكانت

حسب الحالات موضوع مداولات موافق عليها قانونا أو موضوع رخص البناء أو رخص تجزئة الأراضي لأجل البناء أو أعمال إنسانية<sup>1</sup>.

ب- طبقا للتعليمتين الوزائيتين رقم 02/01 المؤرختين في 1993/1/02 و 1994/ 07/31:

وهي التعليمات الصادرة بالاشتراك بين وزارات الإسكان والداخلية والمالية رقم 01 بتاريخ 93-01-02 والتعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخة في 1994-07-31 المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للخواص الذين استفادوا من قطع أرضية مساحتها أقل أو تساوي 400 م<sup>2</sup> أو الأراضي التي وزعت على محترفي التهيئة والنشاط العقاريين دون أن تكتمل عملية إدماجها عن طريق إعداد عقد الملكية.

وأسندت بمقتضاها عملية متابعة أشغال التسوية إلى خلية التنسيق والمتابعة على مستوى لجنة الدائرة المختصة في حالة اجتماع دائم إلى غاية التسوية النهائية لجميع الملفات المطروحة عليها<sup>2</sup>.

ج- طبقا للمادة 59 من قانون المالية لسنة 1999:

هو القانون 98-12 المؤرخ في 1998-12-31 المتضمن قانون المالية لسنة 1999 الذي ينص على أن "تنقل مجانا إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري كل الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي استعملت كوعاء للبناء المنجز من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري كل الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة التابعة للدولة التي استعملت كوعاء للبناء المنجز من طرف هذه الدواوين في إطار برامج السكن الاجتماعية قبل تاريخ نشر القانون

/ قرار مجلس الدولة رقم 22779 بتاريخ 2006/03/22 غير منشور، أنظر حمدي باشا، القضاء العقاري، في ضوء آخر التعديلات<sup>1</sup> والقرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر ص 42.

/ سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، مذكرة ماجستير فرع عقود ومسؤولية كلية الحقوق، الجزائر سنة 2 1998-1999، ص 16.

رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري، والتي لم تتم تسويتها عند تاريخ 31 ديسمبر سنة 1998<sup>1</sup>.

الحالة الثانية: تسوية وضعية أراضي البناء الموزعة دون سندات رسمية مشهورة والتي اكتمل إدماجها ضمن الاحتميات العقارية البلدية:

الأصل أن يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي تسوية وضعية هذه الحالات بعد دفع ثمن الحيازة مباشرة، دون الحاجة إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين كما نصت عليه المادة 86 من قانون التوجيه العقاري.

كما أسندت تسوية هذه الحالات أيضا إلى خلية التنسيق والمتابعة بموجب التعليم المشتركة رقم 01 بتاريخ 02-1993 السابقة التي ألزمت المستفيد بإيداع تصريح كتابي يتعهد فيه بتكملة الثمن في مدة لا تفوت ثلاثة أشهر إذا ما توقف العقد النهائي على ذلك<sup>2</sup>.

**ثانيا: تسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي للأراضي غير المسووحة بشهادة الحيازة والتحقيق العقاري:**

أجاز المشرع الجزائري تسوية الوضعية لبعض العقارات غير المسووحة محل الحيازة العقارية من قبل الخواص متى تحققت الشروط المفروضة عن طريق منح الحائز سندا للحيازة أو الملكية يمكنه من ممارسة حق البناء، كما ورد في

/ اقتباس من المذكرة رقم 5695 بتاريخ 22 أكتوبر 2000 عن المديرية العامة للأموال الوطنية تتعلق بتطبيق التعليم الوزاري المشتركة رقم 1 / 02 المؤرخة في 24 أوت 2000، المحددة لكيفيات التحويل لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري للأراضي التابعة لأموال الدولة المستعملة قبل تاريخ 18 نوفمبر 1990 لإنجاز برامج السكن الاجتماعي وشروط التنازل عنها لفائدة الشركاء. / التعليم الوزاري المشتركة رقم 01 المؤرخة في 02/01/1993 المتعلقة بتسوية عقود الملكية.<sup>2</sup>

المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، والقانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندا الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>1</sup>.

الحالة الأولى : تسوية الوضعية العقارية للبناء غير الشرعي بفعل تسليم شهادة الحياة:

بهدف تسريع عملية التطهير العقاري وتسوية وضعية الحائزين للعقارات من نوع الأملاك العقارية الخاصة عن طريق منحهم السند الذي يمكنهم الاحتجاج بسلطات المالك واستثمار العقار بالاتفاق مع قواعد القانون الجزائري استحدثت المشرع شهادة الحياة التي يركز تأسيسها على "تجربة بين تطابق الحالة الظاهرية في الميدان مع الحالة الشرعية في غالب الأحيان سواء تعلق الأمر بحيازة طويلة الأمد انتقلت من جيل إلى آخر، أو قصيرة الأمد ناتجة عن اكتساب وقع خارج الإطار الشرعي المعمول على مجابهة أزمة السكن والبناء غير الشرعي عن طريق منح الأفراد سندا يسمح لهم بالحصول على رخصة البناء من أجل البناء الذاتي"<sup>2</sup>

### آثار شهادة الحياة:

\* حصول على رخصة البناء طبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 سابق الذكر بينما لا تخول المادة 50 من قانون 29/90 سابق الذكر هذا الحق إلا للمالك.

\* تسمح تسوية الوضعية العمرانية للبناء المشيد على القطعة محل الحياة والاستفادة من سند تحقيق المطابقة طبقا لمقتضيات المادة 35 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

/ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداداي، طبعة ثانية 2010، ص 156.

/ أنظر المذكرة رقم 4123 بتاريخ 14 أكتوبر 1991 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تتعلق بإعداد شهادة الحياة.<sup>2</sup>

\*تسمح بتأسيس رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط

والطويل طبقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10-166.<sup>1</sup>

الحالة الثانية: تسوية الوضعية العقارية للبناء غير الشرعي بفعل تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري طبقا للقانون

02/07 :بهدف تسوية وضعية حائز العقار مدة التقادم المكسب وتمكينه من استثمار ملكيته بشكل متوافق مع

القانون الجزائري لاسيما في مجال " الحصول على رخصة البناء لإنجاز مسكن أو توسيعه والاستفادة من قرض

عقاري لتمويل نشاط فلاحى أو صناعى أو أى مشروع كان والقيام بتقسيم الميراث أو لغرض بيع العقار"<sup>2</sup>

استحدثت المشرع إجراء لتسليم الحائز سند ملكية عن طريق تحقيق عقاري الذي حل عقد الشهرة لإثبات التقادم

المكسب<sup>3</sup> وهكذا نصت المادة 04 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء

لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري" يمكن كل شخص طبيعى أو معنوي

بممارسة حيازة على عقار ،سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يجوز سند ملكيك كما هو مبين في المادة

02 أعلاه ،أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية"<sup>4</sup>

ثالثا :تسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء الفوضوي بعملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري:

إن المسح أداة للتطهير العقاري الشامل وفرز الملكيات ومختلف الحقوق العقارية ،إذ يتكفل بتحديد معالم الأرض

وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقاما خاصة ورسم مخططاتها<sup>5</sup> يرتب بعد إتمام إجراءاته إيداع وثائق المسح

/ أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 16610 المؤرخ في 30/06/2010 الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف<sup>1</sup> الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن.

/ الجريدة الرسمية للمداولات، المجلس الشعبي الوطني، العدد 217، بتاريخ 25 ديسمبر 2006، ص 03.<sup>2</sup>

/ المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.<sup>3</sup>

/ المادة 04 لقانون 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن<sup>4</sup> طريق تحقيق عقاري.

/ هي باختصار تحديد حدود البلديات والملكيات والتحقق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملاك وإعداد وثائق المسح، أنظر المرسوم 76-5<sup>5</sup> 63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي.

بالمحافظة العقارية وتحرير محضر بالتسليم طبقاً للمادة 08 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على أن: "تودع وثائق الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري"، ليقوم المحافظ العقاري مباشرة بعد ذلك بعملية ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري<sup>1</sup>.

الحالة الأولى: تسوية وضعية الوعاء العقاري بفعل عملية التقييم المؤقت طبقاً للمرسوم 63-76:

تخص هذه الحالة حائز العقار الذي لم يتمكن من إثبات سند الملكية أثناء عملية التحقيق العقاري التي يباشرها محققان عقاريان تابعان لأملاك الدولة والحفظ العقاري بمناسبة عملية المسح فيقرر لذلك التمسك أمامهما بالوضع الظاهر عن طريق إثبات عناصر الحيازة بالشهادات المكتوبة أو الجبائية أو أي وثيقة تدعم طلبه لاسيما البناء غير الشرعي المشيد فيقوم المحقق في هذه الحالة بالتحري وتحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية ويجمع كل العناصر الضرورية لتقدير الحيازة المثارة عن طريق:

- الاستماع إلى شهادات أن الملاك المجاورين وكل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف المالك.

- البحث في أرشيف المحافظة العقارية للتأكد من وجود إشهار للحق المعني لفائدة شخص آخر.

- التأكد من أن الحيازة لا تمارس على الأملاك أو الحقوق العقارية التابعة للأملاك الوطنية بالخصوص العقارات التي

تقرر ضمنها التأميم أو الحماية أو أيلولة بعض الأملاك الشاغرة التابعة للدولة<sup>2</sup>.

1 / المادة 11 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.  
2 / أنظر المذكرة رقم 3587 بتاريخ 17 جويلية 1999 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تتعلق بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

وبعد الانتهاء من عملية المسح وإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقار مؤقتا تبعا لتقدير توافر عناصر الحيابة القانونية<sup>1</sup> في شكل:

-ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر :بالنسبة للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية أن حيازتها قانونية مستوفية لجميع الشروط وخالية من العيوب ،وأنها استمرت كذلك مدة التقادم المكسب المقدرة ب 15 سنة من تاريخ بداية الحيازة إلى تاريخ الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح طبقا للمادة 13 من المرسوم 63/76.

ترقيم مؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي يجوزها أصحابها ولا تمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكيتها على ضوء أعمال المسح والسندات المقدمة ،فيقوم بتقييمها طبقا للمادة 14 من المرسوم 63/76 ويترتب على ترقيم العقار تسليم المستفيد شهادة التقييم المؤقت ،وهي سند يمكن المستفيد من تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي على اعتبار أنها تولد نفس آثار شهادة الحيازة طبقا للمادة 10 من قانون 03-22 المؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004.

وتبعا لذلك وعلى وجه القياس آثار شهادة الحيازة ،فإن شهادة التقييم المؤقت المسلمة للمستفيد تسمح له بأن يتصرف في العقار محل " تصرف المالك الحقيقي " عن طريق:

1-الحصول على رخصة البناء<sup>2</sup>.

2-تأسيس رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض ضمانا بالقروض ذات الأمد المتوسط والطويل بهدف القيام بمشروع بناء أو إتمام إنجاز بنائة.

/ نعيمة حاجي،المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر،دار الهدى،ص 96<sup>1</sup>.

/ ولو لم تنشر المادة 34 من المرسوم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن كيفيات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة<sup>2</sup> وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك إلى شهادة التقييم المؤقت.

ونشير إلى أن حالات التسوية بفعل هذه الشهادة قد بلغ إلى غاية جوان 2009 حوالي 20300 ترقيم مؤقت في المناطق الريفية لوحدها<sup>1</sup>.

الحالة الثانية: تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء غير الشرعي بفعل الترخيم طبقا للمادة 48 من قانون المالية لسنة 2005:

هي حالة لتسوية وضعية القاعدة العقارية كما نصت عليها المادة 48 من بقولها " في حالة تشييد البنايات برخصة بناء وبدونها على أرض ذات أصل تابع لأملاك خاصة للدولة منحتها السلطة المؤهلة طبقا للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي يكون في مقدور مالكيها الطاهر الذي لا يتوافر لديه سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عملية المسح العام، دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملاك الدولة تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات والبنايات.

وفي حالة عدم تبريره كليا أو جزئيا يتم القيام بقيد مؤقت إلى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لا يمكن أن يقل عن قيمة السوق الحالية والتي تواصل مصالح أملاك الدولة تحصيله طبقا للتشريع المعمول به... لا تطبق أحكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت. ويجري حينئذ مسح الأرض وقيدها باسم الدولة<sup>2</sup>.

تعالج هذه المادة السابقة وضعية الملكية العقارية للبنايات غير الشرعية المشيدة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بشروط وهي:

/ أنظر رد وزير المالية بخصوص سؤال متعلق بتفعيل عملية المسح العقاري، مجلس الأمة، دورية تصدر عن مجلس الأمة العدد 44 جانفي 2010، الجزائر، ص 44.

/ أنظر المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005.<sup>2</sup>

- أن تكون القطعة الأرضية تابعة للأمولاك العقارية الوطنية الخاصة فلا يجوز تسوية وضعية البناءات المشيدة على الأملاك العقارية الوطنية العامة لأنها قابلة غير قابلة للتصرف.

- أن يرخص القانون بعملية التنازل عن القطعة الأرضية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة.

- أن تكون القطعة المتنازل عنها قابلة للبناء والتعمير.

- أن تشمل الأرض على البناء المشيد برخصة بناء أو بدونها.

ويتم بعد إيداع وثائق المسح التي تبرر عملية التنازل والدفع ترقيم العقار ومنح الحائز الدفتر العقاري إذا ما استطاع إثبات تأدية ثمن التنازل أمام المحقق العقاري<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: تسوية الوضعية التخطيطية للأنسجة الحضرية غير الشرعية:

هو أسلوب لتسوية الوضعية التخطيطية للحي عن طريق إدماجه ضمن المحيط العمراني بفعل عمليات التصحيح العمرانية التي تدخل بها هذا الأسلوب وسنعالجه وفق التطوير الحضري كأسلوب للتدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية، أساليب التطوير للأنسجة الحضرية غير الشرعية وبرامج التطوير للأنسجة الحضرية في الجزائر.

### أولا: التطوير الحضري كأسلوب للتدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية:

هو عملية فرضها ضرورة التدخل في الأنسجة والقطاعات الحضرية المتداعية من أجل الوفاء بمحاجتها المتطورة من مختلف البناءات والتجهيزات العمرانية الناقصة وفقا لما تفوضه توقعات التخطيط العمراني المستجدة<sup>2</sup> في المنطقة أو أنه التدخل في البناء الاقتصادي والاجتماعي والطبيعي والبيئي والقانوني في نطاق أي تجمع غير شرعي بهدف

<sup>1</sup> / أنظر المادة 48 من قانون المالية لسنة 2008.

<sup>2</sup> / Olivier piron le nouvellement urbain= tentative d'approche systématique, revue de droit de l'aménagement de l'urbanisme et de l'habitat, Dalloz,2001,p213.25.

الحفاظ على الفرص الاقتصادية والإسكانية القائمة في هذا التجمع والعمل على التنمية الاجتماعية الإسكانية لسكان هذه المناطق عن طريق: تجهيزها بالشبكات الأساسية والمرافق العامة الضرورية واستكمام بعض مقومات الرفاهية في مساكنها مع إدماجها ضمن المخططات العمرانية<sup>1</sup>.

ويتميز أسلوب التطوير الحضري بعدة خصائص منها:

- يتدخل في التجمعات الحضرية القائمة في الوسط الحضري، أي أنه يتدخل لتسوية المخالفات الجماعية والوضعية التخطيطية للمنطق.

- يتدخل لتطوير البنايات السكنية القابلة للتطوير والمعالجة وهي السكنات التي حرص ساكنوها على تطويرها عن طريق "تدعيمها بتشييد جدران خارجية، وحجرات إضافية وسقوف أكثر صلاحية وربطها ببعض الخدمات والشبكات"<sup>2</sup>.

**ثانياً: أساليب التدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية:** يبنى التدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية على عدة اعتبارات، أهمها الغلاف المالي المرصود للعملية الذي يتحمل منه ميزانية الدولة الحصة الأكبر لاستحداث التجهيزات ومختلف المرافق وعليه فإن التدخل الأكبر في الأحياء غير الشرعية من خلال مجموعة في الأساليب وهي:

أ- أسلوب إعادة التطوير وإعادة التأهيل

1- أسلوب إعادة التطوير:

/ مشروع الحد من انتشار العشوائيات والتطوير القائم منها المقدم من الجمهورية التونسية، يونيو، حزيران 2008 الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب التابعة لجامعة الدول العربي، ص 14.

/ السيد الحسيني، الإسكان والتنمية الحضري، دراسة الأحياء الفقيرة في مدينة القاهرة، دار غريب للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، 1995، ص 21.

يطبق هذا الأسلوب على الاحياء غير الشرعية التي لا تتطلب الإزالة ولكنها في حاجة إلى توفير الخدمات الأساسية والمرافق العامة، مع رفع كفاءتها من الناحية المعمارية مع تقديم الدعم المادي والفني للسكان من خلال برامج التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية طبقا للمادة 02 فقرة 02 من المرسوم 83-684 المؤرخ في 26 نوفمبر 1983 الذي يحدد شروط وكيفيات التدخل في المساحات الحضرية الموجودة والتي تنص على أنه "عملية تتمثل في التدخل يشمل الطرق والشبكات المختلفة في إقامة تجهيزات جديدة".

2- أسلوب إعادة التأهيل : يتدخل هذا الأسلوب على النسيج الحضري غير الشرعي عن طريق الإصلاح بهدف تكيفه وتعديله وفقا للمعايير المنصوص عليها بأدوات التعمير كما ذكرته المادة 02 فقرة 03 من المرسوم السابق على "عملية تتمثل في تغيير العمارة أو مجموع العمارات أو التجهيزات لتوفير الرفاهيات .

### ب-أسلوب التجديد الحضري:

يتدخل هذا الأسلوب في مناطق البناء غير الشرعي غير ممكنة التطوير لأن وضعية هذه البنايات هشة وخطيرة بسبب مواد البناء المستعملة أو المواقع المشيدة فيه وعليه فإن الحل في هذه الحالة هو إزالة وهدم هذه البنايات وإعادة بنائها من جديد بحسب أدوات التعمير في المنطقة ويهدف هذا الأسلوب إلى استبدال البنايات والمناطق غير الشرعية بمناطق أخرى جديدة مقبولة من ناحية التخطيط العمراني .

ويترتب على هذا الأسلوب الالتزام بضرورة إسكان المناطق محل التدخل بأسلوب التجديد الحضري وأسندت مهمة ذلك إلى مؤسسات الإسكان وهي دواوين الترقية والتسيير العقاري وكذلك إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

### ج-أسلوب المحافظة الحضرية:

يطبق هذا الأسلوب على المناطق التاريخية والأثرية ذات الطابع المعماري والعمراني التي تمثل في هذه الحالة النسيج العمراني التقليدي، فهذه المناطق وإن نطبق عليها ضوابط عدم الشرعية، إلا أنها تتميز بخصوصية تفرض معالجتها بأسلوب المحافظة، كما بينته المادة 02 من الفقرة الرابعة من المرسوم 83-684 "الترميم العقاري عملية تسمح باستصلاح عمارات أو مجموع عمارات ذات أهمية معمارية أو تاريخية"

### المطلب الثاني: التسوية الشاملة (قانون 15/08) عن طريق تحقيق المطابقة:

نظرا للعدد الكبير للبنىات غير الشرعية، التي أصبحت بفعالها معظم المدن الجزائرية عبارة عن نماذج من اختلافات عمرانية وأنماط غريبة وبشعة في التصميم والإنجاز، ونظرا لاقتران قوانين التسوية الجزئية على تصحيح سندات الملكية أو تدخلها في بعض الأحيان بعملية جراحية باهظة التكاليف وطويلة الأمد، بادر المشرع إلى سن إجراء جديد يعرف ب: "تحقيق مطابقة البنىات" بموجب القانون 15/08 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بقواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية بعد أن تبين أن تسوية وضعية البنىات تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها البنىات<sup>1</sup>.

يتولى أسلوب تحقيق مطابقة التسوية الشاملة لوضعية البناء غير الشرعي في هذه الحالة من منظور سند الملكية العقارية للوعاء والسند الذي يثبت صحة الوضعية العمرانية للبناء، ولقد ضبط القانون (15/08) عملية التسوية فوضع معايير للبنىات التي يمكن معالجتها، وحدد لذلك الإجراءات الواجبة الإلتباع والسلطة المكلفة بالبت في تحقيق المطابقة.

### الفرع الأول: إجراءات تحقيق مطابقة البنىات:

/ أنظر الجريدة الرسمية للمدونات، المجلس الشعبي الوطني، العدد 66 بتاريخ 19 ماي 2008، ص 05.

هي مجموعة التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي ، في هذه المرحلة يفترض القانون 08-15 أن وضعية الوعاء العقاري قانونا أو أنه قد تم تسويتها بمنح سند الملكية ، ولقد بين الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة كل من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإنجاز المراسيم التطبيقية له والتي يمكن تقسيمها إلى ثلاث مراحل التالية:

**أولا : تنفيذ التصريح بمطابقة البناء غير الشرعية:**

وتشمل هذه الإجراءات إجراء التصريح بالمطابقة وهو عبارة عن طلب لتسوية البناء غير الشرعي مرفق بملف محدد ويودع أمام السلطة المختصة قانونا:

**أ- التصريح بالمطابقة:**

ألزم المشرع كلا من المالك وصاحب المشروع أو المتدخل المؤهل كما عرفهم المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري الذين قاموا بتشييد البناء غير الشرعية بأن يتقدموا أمام رئيس المجلس البلدي المختص من أجل التصريح بمطابقة تلك البناءات في شكل طلب للتسوية يحرر على خمس نسخ ضمن محرر نموذجي توفره البلديات يحتوي على ستة أقسام من المعلومات كما حددتها المادة 25 من القانون 08-15<sup>1</sup>.

**ب- الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة:**

يتكون الملف مع التصريح بمطابقة البناء من سند الملكية أو شهادة التقييم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء أو أي وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة لإثبات أن تشيد البناء السابقة على تاريخ 03-08-2008 يضاف إليه

<sup>1</sup> / انظر المادة 25 من القانون 08/15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154<sup>1</sup> المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات وهي بحسب الحالة:

1- بالنسبة للبناءات غير الشرعية غير المتممة : البناءة غير المتممة هي البناء الذي لم تكتمل به أشغال الواجهات والشبكات التابعة له إذا يجب على المصريح أن يضيف في الملف المرفق وثيقة لتقسيم آجال إتمام إنجاز البناءة محل التسوية يعدها مهندس معماري معتمد على أن لا تتجاوز هذه المدة اثنا عشر (12) شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي ، وأربعة وعشرين (24) بالنسبة للحالات الأخرى وأن يدرج صورا فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية لتأكيد الطابع الجمالي للبناءة واندماجها ضمن المنظر العام للموقع الحضري<sup>2</sup>.

ويضاف إلى الملف السابق بحسب الحالة التي بينها المادة 04 من المرسوم 09-154 مايلي:

- بيان وصفي للأشغال المرتقب إنجازها يعده مهندس معماري معتمد بالنسبة للبناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء ولم تحترم مدة الإنجاز.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها ووثائق أخرى بيانية يعدها مهندس مدني بالاشتراك مع مهندس معماري تبين الأجزاء التي أدخل عليها التعديلات.

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات للهندسة المدنية للبناءة تبين الأجزاء غير المكتملة تعد بالمشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين بالنسبة للبناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

2- بالنسبة للبناءات غير الشرعية المتممة: في هذه الحالة يجب على المصريح المعني أن يثبت في ملفه مظهر البناءة وإتمام إنجازها طبقا للمادة 02 من القانون 08-15 في فقرتها الرابعة بواسطة صور تبين الواجهات والمساحات الخارجية وأن يدرج في ملفه حسب الحالة:

/ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09/154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.<sup>1</sup>  
/ أنظر المادة 12 و 29 من القانون 08/15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات.<sup>2</sup>

- بالنسبة للبناء غير الشرعية المتممة وغير المطابقة برخصة البناء وهي الحالة التي يجوز فيها المصرح على شهادة المطابقة طبقا للمادة 09 من القانون 08-15 فيلزم بإدراج الوثائق البيانية المرافقة لرخصة البناء في ملف التسوية ومخطط الكتلة للبناء على سلم 1/500.

- بالنسبة للبناء غير الشرعية وغير الحائزة على رخصة البناء يضيف المصرح في ملفه للتسوية وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء معدة بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمد وبيان للأشغال المنجزة<sup>1</sup>.

ج- إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية المختصة:

بعد استيفاء المصرح للملف المذكور يودعه مع طلب التسوية كما يبناه على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة مقابل وصل للاستلام، ويضيف في حالة طلب تسوية بناية غير متممة تصريحا كتابيا يعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة<sup>2</sup> لتنتقل بعد ذلك تسوية مرحلة التحقيق في طلب التسوية ودراسته.

ثانيا :دراسة طلب تحقيق المطابقة:

تتم على مستويين مصالح التعمير بالبلدية ومديرية التعمير للبلدية ومديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية:

1-دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي:

/ أنظر المادة 04 من المرسوم سابق الذكر.<sup>1</sup>

/ كما حددها النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 2009/05/02 السابق الذكر.<sup>2</sup>

يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة من معالجة الطلب وزيارة البناية خلال ثمانية أيام من تلقي طلب التسوية من أجل معاينتها وتحرير محضر عدم مطابقة البناية<sup>1</sup>.

على ضوء المعلومات التي تقدم بها المصرح، فإذا ما تصادفت عملية الزيارة مع ضبط المصرح ببناية غير متممة يستمر في الأشغال تعين على الأعوان المؤهلين على غلق الورشة واستتباع ذلك بإجراءات المتابعة الجزائية طبقا للمادة 89 من القانون 08-15، ويبين المحضر السابق بصفة دقيقة حالة البناية ومكان وجودها مع إضافة كل المعلومات المتعلقة بتطابق أو مخالفة البناء لقواعد البناء والتعمير في القطعة الأرضية المشيد عليها<sup>2</sup> من أجل مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة ل يتم بعد ذلك موافاة رئيس المجلس الشعبي البلدي بأعمالهم بدوره هذا الأخير، يعد ملفا يتكون من أربع نسخ عن تصريح المطابقة يتضمن رأي مصالح التعمير التابعة له في ملف التسوية ومحضر المعاينة المنجز ويرسله إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية خلال 15 يوما من تلقي التصريح<sup>3</sup>.

### 2-دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية:

تلتزم مديرية التعمير والبناء بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة خلال شهر واحد من الاستلام وجمع الموافقات على تحقيق المطابقة من مصالح الأملاك الوطنية والحماية المدنية والآثار والمواقع المؤهلة والفلاحة على مستوى الولاية<sup>4</sup> التي تلتزم بالرد في آجال 15 يوما وإلا اعتبر سكوتها قبولا بعد ذلك تعد مديرية التعمير والبناء هي الأخرى ملفا يشتمل على رأيها في التسوية ورأي المصالح التي تم استشارتها من رئيس المجلس الشعبي البلدي ل يتم إيداعه-الملف- لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الجهاز المكلف بالبت في تحقيق المطابقة.

/ يجر هذا المحضر طبقا لنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 154/09 السابق الذكر.<sup>1</sup>

/ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 154/09 السابق الذكر.<sup>2</sup>

/ انظر المادة 28 من القانون المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.<sup>3</sup>

/ أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 ويشبه هذا الإجراء ما هو منصوص عليه المادة 39 من<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي 91-176 السابق الذكر.

ثالثا: البت في تحقيق المطابقة:

أسندت في هذه الحالة مهمة البت في التسوية عن طريق تحقيق مطابقة البناء إلى لجنة الدائرة طبقا للمادة 32 من القانون 15/08 التي تنص على: " تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناء بمفهوم أحكام هذا القانون " وأحال بشأن تشكيلتها وعملها إلى التنظيم الذي صدر بموجب المرسوم التنفيذي 155-09 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطقن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكيفيات سيرهما حيث أنها تشكل -لجنة الدائرة - من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب بالنسبة لدوائر الجزائر العاصمة كرئيس لها وممثلي مصالح الولاية على مستوى الدائرة التي طلبت مديرية التعمير واستشارتها عند دراسة تحقيق المطابقة كما يمكنها أن تستعين بمصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير أو أي شخص أو هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها التي تعقد على شكل اجتماعات بمقر الدائرة مرة في الشهر ضمن دورة عادية أو في كل مرة دعت الحاجة إلى ذلك في شكل دورات غير عادية من أجل البت في طلبات تحقيق المطابقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخطارها من قبل مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية بالملف الذي أعدته ويشترط لصحة قراراتها حضور ثلثي أعضائها عند المداولات وإلا عقد اجتماع جديد خلال ثمانية أيام تتخذ فيه القرارات بأغلبية الأصوات على ضوء الملف المعروض إما بالموافقة على تحقيق المطابقة وتسليم السند بذلك أو التحفظ كمرحلة وسط أو الرفض<sup>1</sup>.

1- حالة الموافقة: وفي هذه الحالة يجب أن نميز بين حالة الموافقة البسيطة والموافقة بتحفظ

أ- حالة الموافقة البسيطة: ويجب التمييز هنا أيضا بين حالي الإنجاز برخصة وبدون رخصة.

/ أنظر المادة 08 و 07 من المرسوم التنفيذي 155/09 المؤرخ في 02-05-2009، المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطقن المكلفتين بالبت<sup>1</sup> في تحقيق مطابقة البناء وكيفيات سيرهما.

\*حالة الإنجاز برخصة البناء : وهي الحالة المتعلقة بالبنائة المنتهية الأشغال أو تلك قيد الإنجاز ،وقد نصت عليها المادة من القانون 15/08 والتي تكون فيها الأرضية أو قاعدة البناء عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر يمكن من الحصول على رخصة البناء.

\*حالة الإنجاز بدون رخصة :هي الحالة التي لا تكون فيها أرضية البناء ولا البنائة في حد ذاتها مسوية قانونا وحسب المادة 36 من نفس القانون ،فإن عملية التسوية تتم على مرحلتين أو دورتين متتاليتين.

الحالة الأولى :وتتمثل في إعداد ملف خاص وإتباع الإجراءات المرسومة قانونا في تسوية وضعية القطعة.

الحالة الثانية :وهي دورة مكملة للأولى ويهدف من ورائها تسوية البنائة في ذاتها ويتم ذلك من خلال إعادة تحويل ملف طلب التسوية وهو يتضمن نسخة من وثيقة العقد الرسمي لقاعدة البناء المذكورة أعلاه من قبل لجنة الدائرة خلال ستة (06) أشهر من تاريخ تحرير العقد الرسمي<sup>1</sup>.

حالة الموافقة بشروط :ويتم ذلك في حالة تسجيل لجنة الدائرة تحفظات تقنية انطلاقا من ملف التسوية ذاته وما يشمله من وثائق مكتوبة أو بيانية ومن المحاضر الإدارية المعللة الصادرة عن مختلف الإدارات والمصالح التقنية المعنية وكذا انطلاقا من نتائج التحقيقات الميدانية الموازية التي تقوم بها لجنة الدائرة.

2-حالة الرفض :وهي الحالة التي نصت عليها 45 من نفس القانون ،حيث يمكن للمعني بقرار الرفض هذا الطعن بالوثائق التبريرية اللازمة التي تساعده في دفاعه أمام اللجنة.

### الفرع الثاني :شهادة المطابقة وفقا لأحكام القانون 15/08 :

يسعى هذا القانون لتحقيق جملة من الأهداف بالإضافة إلى أنه جاء بجملة من الاستثناءات فهناك حالات لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة .

/ أنظر الفقرة 05 من المادة 04 القانون 15/08 السابق الذكر.<sup>1</sup>

أولا : أهداف القانون 15/08 :

تبني هذا القانون في إطار سياسة إعادة تنظيم التعمير حيث كانت له أهداف هي :

-وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.

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

-تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات.

-ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام.

-تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

-قانون قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في الجزائر من المتوقع أن يساهم كثيرا في وضع حد لفوضى البناء

والاعتناء بالمظهر الجمالي للمدن.

- نظرا لعدم إنهاء معظم الخواص بناء ملكياتهم وعدم الاهتمام بالواجهات الخارجية مما يشوه الوجه الحضري لمدننا

ناهيك عن البناء بدون رخصة بناء أو عدم تطبيق مخطط الرخصة وسعيا من الدولة ممثلة في وزارة السكن والعمران

تم تقديم مشروع قانون لمطابقة البناءات وإتمام إنجازها وتسوية الوضعية وتم المصادقة على القانون الذي يحمل رقم

08/15 المؤرخ في 20/08/2008 وعليه يلزم على جميع المواطنين الذين يمتلكون سكنا إلى وجوب الحصول

على شهادة المطابقة أو رخصة على سبيل التسوية وفق القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/08/2008 المتعلق

بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>1</sup>.

ثانيا : الحالات التي لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة :

/ أنظر المادة 07 من القانون 15/08 السابق.<sup>1</sup>

بالرجوع إلى أحكام المواد 16<sup>1</sup> و 37 و 39 من القانون رقم 08/15 نجد مجموع أنماط البناءات غير المؤهلة للمصالحة أو التسوية والمصنفة للإزالة نظرا لعدم توفر الشروط التقنية اللازمة وهي كالتالي :

-البناءات غير الشرعية والمشيدة في قطع أرضية زراعية .

-البناءات غير الشرعية المتواجدة في مواقع تعرقل إنجاز المباني ذات منفعة عامة .

-البناءات غير الشرعية التي تشوه المنظر العام.

-البناءات غير الشرعية المخالفة لقوانين الأمن.

/ تدور المادة 16 حول فكرة أن كل البناءات التي انجزت في الأماكن المضروبة بارتفاقات وليس منصوص عليها في مخططات التهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

الخاتمة :

نصل في نهاية المطاف إلى القول أن موضوع التسوية القانونية للبناءات غير المشروعة تحتاج إلى دراسة متأنية ومعقدة وأكثر شمولاً من أجل الإلمام به ومعالجته من جميع النواحي ونظراً لأنه لم يتطرق هذا الموضوع لدراسات سابقة، لهذا فإننا نأمل على الأقل أن يحرك ملكة البحث عند المفكرين والباحثين للتعلم أكثر في دراسة هذه الظاهرة والمساهمة في الحد منها وعليه وجب القول أننا حاولنا التطرق في هذا البحث أن نلامس كل ما يتعلق بالبناء الفوضوي من صوره وأنواع وأسباب وآثار إلى الآليات القانونية التي من شأنها أن تحد من هذه الظاهرة.

وقد أصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتي أهمها قانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 الذي يعد ركيزة أساسية لقانون التعمير الجزائري فرغم هذه الجهود المبذولة في هذا المجال، إلا أن هذه الآليات تظل مشوبة ببعض النقائص والعيوب التي تشكل حواجز أمام التسيير إذ عرفت قصوراً كبيراً في تطبيقها ولم تحترم أحكامها.

وإن هذا الموضوع واسع ومتشابه، ويتطلب تكاثف الجهود الفكرية والإبداعية للدراسة من مختلف الجوانب ومن هنا فإننا نأمل أن يتدارك الباحثون في مختلف التخصصات هذه المسألة، حتى يساهم الباحث في علم الاقتصاد والسياسة غيرهما ليطمئئنا بأصول المشكلة من مختلف جوانبها وهكذا يسهل على الدولة في هذا المجال اعداد سياسات دقيقة وهادفة تمكن في الأخير من حصر المشكلة والقضاء على أسبابها، لاسيما أن هذه المشكلة قد طال أمدتها لعدة عقود من الزمن.

وعلى الرغم من صدور أحكام القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 والذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بغية الحد من مشكلة البناء الفوضوي إلا أن الواقع يثبت عدم كفاية تطبيق هذا القانون من الناحية الزمنية خاصة ونحن على مشارف مرحلة الانتهاء من العمل به.

وعلى ضوء ما سبق ذكره ومساهمة منا في اسراء الموضوع ،نفضل أن نختم بحثنا ببعض النتائج أو الحلول التي تبدو لنا أنها ستدعم تلك الجهود المبذولة للحد من ظاهرة البناء الفوضوي ،ومن هنا نذكر:

-الاسراع في اتمام عملية المسح والهدف من هذا هو انشاء قاعدة توثيقية للأراضي وتحديد الأصناف القانونية المختلفة للأراضي ،لأن الاسراع بالمسح العام للأراضي يساهم في الحد من ظاهرة البناءات غير الشرعية.

-تقليص آجال منح الرخص لأن الآجال المقررة لمنح الرخص والشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير طويلة والتي تتراوح على العموم بين شهرين إلى أربعة أشهر في أغلب الحالات من يوم ايداع الطلب.

-اخبار هيئات الدولة على استصدار رخصة البناء ،وذلك تجنباً للوقوع في بناءات تفتقد إلى المقاييس العمرانية المعمول بها في مواد التعمير والبناء ،ولا يكون ذلك إلا بإلغاء أحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 03/06.

-تدعيم عمل شرطة العمران لأن مراقبة تزايد البناءات الفوضوية يتطلب عملاً جباراً وكما بشريا هاما للتمكن من ذلك.

-توفير السكن اللازم واللائق للتقليل من هذه الظاهرة.

## قائمة المصادر والمراجع

### قائمة المراجع والمصادر:

#### -أولا : النصوص القانونية:

\*قانون رقم 01-81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة لأملاك الدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات.

\*القانون 02/82 المؤرخ في 26 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء , جريدة رسمية رقم 06 لسنة 1982.

\*القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير, الجريدة الرسمية 43, المعدل والمتمم.

\*القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق بتنظيم إجراءات منح رخصة البناء ورخصة التجزئة , جريدة رسمية رقم 06 لسنة 1982.

\*القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم جريدة رسمية رقم 50 لسنة 1990.

\*القانون 78/90 المؤرخ في 1990/02/27 المتعلق بدراسات التأثير في البيئة, ج ر العدد 10 سنة 1990.

\*القانون 04/98 المؤرخ في 1998-06-15 المتعلق بحماية التراث الثقافي, الجريدة الرسمية العدد 44.

\*القانون 03/83 المؤرخ في 1983/02/5 المتعلق بحماية البيئة , الجريدة الرسمية رقم 06 لسنة 1983.

## قائمة المصادر والمراجع

\*القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له، الجريدة الرسمية العدد 51.

\*القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية العدد 15.

\*القانون 12/98 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1998.

\*القانون 02/07 المؤرخ في 27-02-2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

\*قانون المالية لسنة 2005.

\*قانون المالية لسنة 2008.

\*قانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية العدد 44.

\*الأمر 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، جريدة رسمية رقم 12 لسنة 1976.

\*الأمر 26/74 في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلدية، جريدة رسمية رقم 19 لسنة 1974.

\*الأمر 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، جريدة رسمية رقم 34 لسنة 1985.

\*الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 97 المؤرخة في 1971/11/30.

## قائمة المصادر والمراجع

- \*المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07/01/2006، الجريدة الرسمية، العدد الاول.
- \*المرسوم التنفيذي 02/62 المؤرخ في 22/10/1962 المتعلق بالتسيير الذاتي.
- \*المرسوم التنفيذي 103/62 المؤرخ في 23/10/1962 المتعلق ببيع الأملاك الشاغرة.
- \*المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم.
- \*المرسوم التنفيذي رقم 318/95 الذي يحدد شروط وتعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، جريدة رسمية عدد 61 المؤرخة في 18/10/1995.
- \*المرسوم التنفيذي 36/97 المؤرخ في 14/01/1997 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 318/95.
- \*المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية عدد 06 المؤرخة في 05/02/2006.
- \*المرسوم التنفيذي رقم 166/10 المؤرخ في 30/06/2010 الذي يحدد كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن.
- \*المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 يبين إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

## قائمة المصادر والمراجع

\*المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

\*المرسوم التنفيذي 09/154 المحدد للإجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة.

\*المرسوم التنفيذي 09/155 المؤرخ في 200-05-02 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطنع المكلفتين بالبت في

تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما.

\*البيان الوزاري للحكومة الجزائرية 28/09/1961 في الجريدة الرسمية رقم 01.

\*قرار الغرفة العقارية 191806 بتاريخ 16/11/2000 في قضية بهذا الشأن.

\*قرار مجلس الدولة المؤرخ في 03/05/1999 تحت رقم 164638.

\*قرار مجلس الدولة رقم 22779 بتاريخ 22-03-2006 غير منشور.

\*التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة 24 اوت 2000 المحدد لكيفيات التحويل لفائدة دواوين الترقية والتسيير

العقاري.

\*التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 02-01-1993 المتعلقة بتسوية عقود الملكية.

-ثانيا: الكتب:

\*بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة 2005

\*الصادق مزهود- أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر، 1995،

أحمد بوزراع، التطور الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، الجزائر 2001

\*الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية. 2006

## قائمة المصادر والمراجع

- \*أ/ليلي زروقي-عمر حمدي باشا - المنازعات العقارية, دار هومة, الجزائر طبعة 2014
- \*البشير التيجاني, التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر, الكويت 2000
- \* الجليلي عجة ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، دار الخلدونية ، الجزائر ، طبعة 2005 .
- \* عيد الحفيظ بن عبيدة ، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2004 .
- \* عزري الزين ، قارات العمران وطرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة 2005.
- \* عبد المجيد بو قصاص ، النماذج الريفية الحضرية لمجتمعات العالم الثالث في ضوء المتصل الريفي الحضري ، مخبر التنمية والتحويلات الكبرى في المجتمع ، عنابة ، الجزائر .
- \* عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر الطبعة الخامسة ، دار هومة ، الجزائر 2009.
- \* نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى .
- \* الدكتور السيد الحسيني ، الإسكان والتنمية الحضرية ، دراسة الأحياء الفقيرة في القاهرة ، دار غريب للطباعة والنشر ، الطبعة الأولى ، 1995 .
- \* د/ محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات بغدادي ، طبعة ثانية 2010 .
- ثالثا : الدوريات والمجلات :
- \* التهامي ابراهيم ، لأحياء المتخلفة بين التهميش والاندماج في البناء السيوسيو اقتصادي الحضرية ، مجلة الباحث الاجتماعي، الجزائر العدد الخامس جانفي 2004.

## قائمة المصادر والمراجع

- \* د/ عزري الزين : اجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، العدد الثالث .
- \* د/ عزري الزين ، القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري "الفكر البرلماني العدد 09 جويلية 2005 " .
- \* حمدي باشا ، رخصة البناء ، الموثق ، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين الجزائريين العدد 13 لسنة 2005 .
- \* ليلي مصلوب ، بناءات فوق أنابيب الغاز ، جريدة الشروق العدد 2357 ، 2011/07/20 .
- \* أ/ عفاف حبة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران ، مجلة المفكر ، الصادرة عن المركز الجامعي محمد خيضر بسكرة ، العدد السادس .
- رابعا: المحاضرات والمذكرات :
- \* منصور مجاجي ، محاضرات في قانون البناء والتعمير ، سنة 2010/2011 ، مذكرة ماجستير فرع عقود ومسؤولية كلية الحقوق الجزائر سنة 1998/1999 .
- \* سعاد بن جاب الله ، محاضرات أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء موسم 2005/2006 .
- \* د/ مجاجي منصور : النظام القانوني للترخيص لأعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكر لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع القانون العقاري والزراعي لسنة 2000/2001 ص 62 .
- \* رد وزير المالية بخصوص سؤال متعلق بتفعيل عملية المسح العقاري ، مجلس الأمة ، دورية تصدر عن مجلس الأمة العدد 44 جانفي 2010 الجزائر .
- خامسا -الكتب باللغة الفرنسية

- 1- Dictionnaire encyclopédique. Grand usuel Larousse en 5 volumes, 7904 pages, édition mise à jour au 30 juin 1986, Larousse, 1997, France.
- 2- Dictionnaire encyclopédique. Dictionnaire Guillet de langue française, édition juillet, 11 boulevard de Sébastopol. 75001 - Paris, France
- 3- Farouk Benatia, agrégat ou cité, SNED, Algérie 1980.
- 4- Henri Jacquot, François Priet, Droit de l'urbanisme, op-Cit
- 5- Brahim Belladi «le bidon ville: histoire de concept" revu d'essais humaines, algérie, novembre 2001.



المبحث الثاني: التسوية القانونية للبناء الفوضوي.....	40
المطلب الأول: التسوية المحدودة أو الجزئية للبناء غير الشرعي.....	40
المطلب الثاني: التسوية الشاملة) قانون 85/15(عن طريق تحقيق المطابقة.....	51
الخاتمة.....	
	58
قائمة	
المراجع.....	60
الفهرس.....	66