

تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 55-22

Settlement of Buildings Non-compliant with the Delivered Building Permit in Accordance to Executive Decree No 22/55

العيفاوي كريمة*، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية

Klaifaoui1990@hotmail.fr

تاريخ إرسال المقال: 2022 /07 /03 تاريخ قبول المقال: 2022 /10 /22 تاريخ نشر المقال: 2022 /11 /02

الملخص:

تعتبر عملية تحقيق مطابقة البناءات من المهام التي لا تزال تؤرق السلطات العمومية في الجزائر، فمنذ صدور قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها سنة 2008، لم تتوقف الآلة القانونية عن إنتاج النصوص، في محاولة للبحث عن آليات تطبيق القانون وإزالة العقبات التي تواجه الإدارة خلال عملية تسوية البناءات، وقد كان المرسوم التنفيذي رقم 55-22 من أحدث ما أنتجته هذه الآلة، حيث ينصرف مضمونه إلى تحديد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، والذي صدر تطبيقاً لنص المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017.

سنحاول في هذه الورقة البحثية تسليط الضوء على أحكام هذا المرسوم، ودراستها دراسة وصفية، تحليلية ونقدية، قصد الإحاطة بمختلف الجوانب القانونية التي تضمّنها، والخروج بنقاطه الإيجابية والسلبية، للكشف عما يُضيفه هذا المرسوم إلى البناء القانوني المتعلق بحلّ المشاكل العمرانية الناتجة عن البناء المخالف للتنظيمات القانونية.

الكلمات المفتاحية: تسوية البناءات، مخالفة، رخصة بناء معدلة، شهادة المطابقة على سبيل التسوية،

الغرامة.

Abstract:

The process of building matching is one of the tasks that still haunts the public authorities in Algeria, and since the issuance of a law Matching buildings and completing their completion in a year 2008; The legal machine has not stopped producing texts, in an attempt to search for mechanisms for applying the law and removing obstacles facing the administration during the process of settling constructions, and the Executive Decree No 22/55 One of the latest products produced by this machine, its content determines the terms of settlement of constructions non-

compliant with the delivered building permit, this decree was issued in accordance with the text of the article 113 From the finance law of the year 2017.

In this research paper, we will try to shed light on the provisions of this decree, and studying them descriptively, analytically and critically, in order to take note of the various legal aspects contained in it, and come out with its positive and negative points, to reveal what this decree adds to the legal system related to solving urban problems resulting from construction contrary to legal regulations.

Keywords: Settlement of Constructions, Infraction, Amending building permit, Certificate of Conformity, by way of regularization, Fine.

المقدمة:

يتميز المشهد الحضري في الجزائر بالتعقيد، نظراً لجملة المشاكل العمرانية التي تعاني منها المدن والتجمعات الحضرية والريفية، فالسكنات العشوائية والبناء الفوضوي المخالف لتنظيمات العمران أدت إلى تشويه النسيج العمراني، وأثّرت على نوعية وجودة الإطار المعيشي للسكان، ما وضع السلطات العمومية أمام وضعية عمرانية يصعب التعامل معها، وقد رأت الدولة ضرورة إيجاد آليات قانونية لتسوية وضعيات البناءات ضمن شروط وإجراءات محدّدة، وتجسّدت أولى المحاولات في صدور المرسوم رقم 85-212 الذي يحدّد شروط تسوية أوضاع شاغلي قطع أرضي عمومية أو خصوصية كانت محلّ عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، تلتها التعليمات الوزارية المشتركة المؤرّخة في 13 أوت 1985 تتعلّق بمعالجة البناء غير المشروع.¹

ومع فشل هذه النصوص في تحقيق أهدافها، وفي ظلّ تقاوم ظاهرة البناء الفوضوي؛ جدّد المشرّع الجزائري محاولاته من خلال إصدار قانون رقم 08-15 يحدّد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والذي يهدف إلى وضع حدّ لحالات عدم إنهاء البناءات، تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون، تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناءات، ترقية الإطار المبني، وتأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير،² وقد تضمّن هذا القانون عدّة إجراءات بغية الوصول إلى إعداد سندات الملكية باعتبارها الهدف الأساسي لطالبي التسوية، بدءاً بدراسة الطلبات المودعة لدى المصالح المعنية وإبداء رأيها فيها إلى غاية الموافقة عليها من طرف اللجان المختصة، لكن الإدارة اصطدمت بعدّة معوّقات وصعوبات حالت دون تحقيق الأهداف المرجوة من هذا القانون.

ولقد شملت هذه العراقيل البناءات غير المطابقة لتعليمات رخص البناء المسلمة، والتي نتجت عنها قيوداً إدارية حالت دون تسليم شهادة المطابقة لها، والتي يُخوّل القانون بموجبها للمالكين التمتع بحقوقهم التامة على عقاراتهم قصد استغلال بناياتهم بصفة قانونية (السكن، البيع، الهبة، فتح نشاط مرخص به... الخ)، ولضمان رفع العراقيل عن عملية تسوية هذه البناءات، ارتأى المشرّع الجزائري من خلال قانون المالية لسنة 2017³ وضع تدابير قانونية جديدة تهدف إلى تبسيط إجراءات تسوية هذا النوع من البناءات، مع تمديد نطاق تطبيقها.

في الواقع يعتبر هذا التمديد بمثابة اعتراف من المشرع بفشل التدابير الرّدية المؤسّسة بموجب قانون 08-15،⁴ وإخفاق الإدارة في تطبيق تنظيمات التعمير بالأخص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلّق بعقود التعمير،⁵ لاسيما تسليم شهادات المطابقة وتنفيذ الإجراءات الرّدية الصّارمة المتعلّقة بذلك،⁶ حيث وجدت الإدارة نفسها أمام أمر الواقع، ممّا فرض على المشرع التدخّل لتوسيع نطاق تطبيق قواعد تحقيق مطابقة البناءات المخالفة لرخص البناء، مع تقديم تسهيلات إضافية.

غير أنّ صدور النصّ التنظيمي الذي يحدّد شروط تسوية هذه البناءات؛ تأخّر إلى غاية 03 فيفري 2022، تاريخ صدور المرسوم التنفيذي رقم 22-55،⁷ وهكذا تعزّزت الترسّنة القانونية لقواعد مطابقة البناءات بهذا المرسوم، الذي جاء بأحكام منفصلة عن تلك الواردة في قانون مطابقة البناءات لسنة 2008، خاصة وأنّ هذا القانون ينتهي مفعوله في 03 أوت 2022.⁸

وأمام أهمية مسألة تسوية البناءات غير القانونية في ترقية الإطار المبني والارتقاء بالمظهر الجمالي للمدن، وفي ظلّ التحوّلات القانونية لتعزيز الأطر التشريعية والتنظيمية لعملية التسوية، ارتأينا إلقاء الضوء على دراسة وتحليل أحكام المرسوم التنفيذي 22-55، في إطار الإشكالية التالية: إلى أي مدى يمكن أن تساهم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55، والتدابير المستحدثة بموجبه في الحدّ من المخالفات المتعلّقة بعدم احترام تعليمات رخص البناء المسلمة، في سبيل ترقية الإطار المبني؟

للإجابة على هذه الإشكالية تمّ الاعتماد أساساً على المنهجين الوصفي والتحليلي، وكذا المنهج النقدي، وهذا بهدف تقييم الأحكام التي جاء بها هذا المرسوم واستخلاص محاسنه ونقائصه، وذلك من خلال مبحثين، يتضمّن الأول دراسة الإطار العام لقواعد تحقيق مطابقة البناءات المخالفة لرخصة البناء المسلمة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 22-55، بينما نتطرّق في المبحث الثاني إلى إجراءات ومراحل التسوية.

المبحث الأول: تحقيق مطابقة البناءات المخالفة لرخصة البناء: نحو تكريس التسوية الجزائية

نتطرّق في هذا المبحث إلى نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55، بتحديد البناءات المعنية بالإجراءات الجديدة للتسوية، وكذا الشروط المستوجبة (المطلب الثاني)، ثمّ تبيان المخالفات المعنية بالتسوية والغرامات المقرّرة لها (المطلب الثالث)، لكن يجب أولاً استعراض بعض الأسباب التي دفعت المنظم إلى إصدار نص تنظيمي جديد لتسوية البناءات المخالفة لرخص البناء بالرغم من وجود نصوص قانونية تنظّم هذه المسألة (المطلب الأول).

المطلب الأول: في أسباب إصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المتعلّق بتسوية البناءات المخالفة لرخصة البناء

إنّ الأصل في أحكام قانون التعمير أن تخضع كل بناية حائزة على رخصة بناء بعد إتمام أشغال البناء إلى رقابة بعدية، من أجل إثبات مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء المسلمة،

خاصة من حيث مراعاة التصاميم المصادق عليها، واحترام مقاس البناء، استعمالها وواجهاتها، إذ تقوم لجنة مؤهلة قانوناً بما لديها من صلاحيات إدارية وتقنية بمعاينة أشغال البناء المنتهية وتحديد مدى مطابقة البناء أو عدم مطابقتها، ففي الحالة الأولى تقوم الإدارة بتسليم شهادة المطابقة لصاحب الرخصة، بينما تلزمه في الحالة الثانية بالقيام بمطابقة البناء وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁹ الذي حلّ محله المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

لكن رغم الطابع الإلزامي الذي تتمتع به شهادة المطابقة، حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء تقديم طلب أمام الجهات الإدارية المختصة لاستخراج شهادة المطابقة بعد إتمامه لأشغال البناء، ويكون ذلك في أجل 30 يوماً من تاريخ انتهاء الأشغال، حيث تكون هذه الوثيقة بمثابة رخصة أو إذن باستغلال البناء حسب الوجهة المخصصة لها، إلا أنّ الواقع العملي يُظهر عزوف المستفيدين من رخص البناء عن إتمام هذه الخطوة، وتقاعس الإدارة في الاضطلاع بمسؤوليتها الرقابية، عن طريق مباشرة إجراءات المطابقة عندما لا يُودع المستفيد من رخصة البناء تصريحاً بالانتهاء من الأشغال، إذ يمكن لها الاستناد إلى آجال الإنجاز المتوقعة في الرخصة المسلمة.¹⁰

هذه الوضعية أدت إلى انتشار عدد كبير من البناءات المخالفة لقواعد التعمير والبناء نظراً لعدم التزام المستفيد من رخصة البناء بأحكام هذه الرخصة، وعليه فقد كرّس المشرع الجزائري مجموعة من الأحكام الاستثنائية التي تهدف إلى تحقيق مطابقة البناءات الحائزة على رخص البناء والتي لم تستنفذ إجراءات المطابقة المنصوص عليها في قانون التعمير، وكان ذلك بموجب القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات.

لقد أتاح هذا القانون إمكانية تحقيق مطابقة البناءات المنتهية الحائزة على رخصة بناء، والتي لم يصرح صاحبها بالانتهاء من الأشغال (بمعنى أنها لا تحوز على شهادة مطابقة)، خاصة البناءات المتواجدة قبل تاريخ 3 أوت 2008، حيث تم إنشاء هيئة تدعى لجنة الدائرة، مهمتها دراسة طلبات تسوية البناءات وتحقيق مطابقتها، وطبقاً لأحكام هذا القانون فإنه يمكن للصاحب البناءة المتممة برخصة بناء التصريح بعدم مطابقة البناءة لتعليمات الرخصة المسلمة له، وإيداع طلب تحقيق المطابقة لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية، ثم دراستها على مستوى لجنة الدائرة، ومادامت عملية تسوية البناءات غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة ممكنة بموجب هذا القانون، فلماذا احتاج المنظم إلى إصدار نص تنظيمي جديد ينظم نفس المسألة؟

يمكن إرجاع أسباب صدور المرسوم التنفيذي رقم 55-22 إلى عدّة عوامل منها:

- فشل قانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات في تسوية مختلف الملفات المودعة لدى مصالح التعمير على مستوى البلديات، بسبب تماطل الإدارة، وبطء عملية معالجة الملفات وتعقيدها، فهذا القانون يتميز بتعقيد إجراءات المطابقة وتعدد المتدخلين فيها، إضافة إلى اتساع مجال تدخّله، حيث تشمل عملية

المطابقة مجموعة من الحالات منها تسوية البناءات المنجزة دون رخصة بناء سواء كانت متممة أو غير متممة.

- رغبة المنظم في تمديد نطاق تسوية البناءات المخالفة لمقتضيات رخص البناء المسلمة، والتكفل بالبناءات المشيدة بعد تاريخ 03 أوت 2008، والتي لا تدخل ضمن اختصاصات قانون 08-15 السالف الذكر، فالعديد من البناءات المتواجدة بعد هذا التاريخ لا تحوز على شهادة المطابقة.

- عدم حيابة شهادة مطابقة البناءة يؤدي إلى عرقلة ممارسة بعض الأنشطة مثل الأنشطة التجارية، حيث اشترطت المديرية العامة للسجل التجاري الحصول على شهادة المطابقة لكل مالك عقار يرغب في ممارسة التجارة، كما تشترط مكاتب التوثيق وجود شهادة مطابقة في المعاملات العقارية كإبرام عقود الإيجار وعقود البيع، كذلك تستوجب عملية رهن عقار كضمان للحصول على قرض بنكي إرفاق بشهادة المطابقة في ملف طلب القرض،¹¹ لذلك قد يجد الشخص نفسه مقيداً بسبب عدم امتلاكه لشهادة المطابقة، فتتعلّل مصالحه، أو قد يضطر إلى سلوك الطرق غير القانونية بغية تحقيق مأربه الشخصية.

وعليه فإنّ البناءات المنجزة بعد سنة 2008 والتي تعتبر مخالفة لأحكام الرخصة المسلمة بقيت عالقة، بسبب عدم مطابقتها، فقد كان من المفترض إخضاعها لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير، غير أنّ عزوف المعنيين عن إتمام إجراءات المطابقة خوفاً من رفض الإدارة أو المتابعات القضائية الناجمة عن عدم المطابقة، وتتصل الإدارة من مسؤوليتها، جعل هذه البناءات في وضعية غامضة، فلا هي تدخل ضمن نطاق القانون رقم 08-15، ولا هي أتمت إجراءات المطابقة المنصوص عليها في قانون التعمير، لهذا ارتأى المنظم إصدار مرسوم جديد يعنى بمعالجة هذه البناءات.

وهنا نلاحظ أنّ المنظم فضّل إصدار مرسوم جديد عوضاً عن إدراج أحكام جديدة في قانون رقم 08-15، وتمديد نطاق تطبيقه إلى البناءات المنجزة بعد سنة 2008، والسبب في ذلك حسب رأينا يرجع إلى عاملين، الأول هو رغبة المنظم في فصل أحكام مطابقة البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة عن أحكام قانون رقم 08-15، مع تبسيط إجراءات المطابقة والتقليص من آجال العملية، خاصة وأنّ الأمر لا يتعلّق بمخالفات معقّدة، أمّا العامل الثاني فهو انتهاء مفعول قانون مطابقة البناءات في تاريخ 03 أوت 2022، وحتى لو تمّ تمديد أحكام هذا القانون مجدداً، فإنّ المنظم فضّل استحداث لجنة جديدة لدراسة طلبات تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء الموجودة قبل 03 فيفري 2022، وبذلك فك الضغط على لجنة الدائرة التي تشط في إطار قانون مطابقة البناءات لسنة 2008.

- التخفيف من حدّة الإجراءات الرّدية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، حيث لا يمكن تسليم شهادة المطابقة إذا بيّنت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها بموجب رخصة البناء، بالتالي يتعيّن على المعني بالأمر جعل البناء مطابقاً للتصاميم، وقد يتم الشروع في الملاحظات القضائية في حالة عدم امتثاله،¹² بينما المرسوم التنفيذي رقم 22-55 يمنح للمستفيد من رخصة البناء

إمكانية الحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية إذا كانت المخالفة لا تمس بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير ومعايير الأمن والبناء كما سنرى لاحقاً، مقابل تسديد غرامة مالية.

- أخيراً، محاولة إنعاش الخزينة العمومية عن طريق فرض غرامات مالية تفرض على المخالفين مقابل تسوية وضعية بناياتهم.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 55-22 والشروط المقررة فيه لتسوية البناءات وتحقيق مطابقتها

يقصد بنطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 55-22 تحديد مجال تدخل هذا النص من حيث البناءات المعنية بقواعد المطابقة، سواء المجال المادي أو الزمني (الفرع الأول)، وبما أنّ عملية التسوية لا تنطبق على جميع البناءات فقد جاء هذا المرسوم ليقرر جملة من الشروط الواجب توافرها لإتمام العملية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: البناءات المعنية بالتسوية وتحقيق المطابقة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 55-22

حدّدت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 55-22 البناءات التي تجري عليها أحكام هذا المرسوم وهي نوعين: البناءات المتممة غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، وتكون محل تسليم شهادة مطابقة على سبيل التسوية، والبناءات في طور الإنجاز؛ وغير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، وتكون محل تسليم رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية. إذن هنا يتبين أنّ الأمر يتعلق بالبناءات المشيدة بصفة قانونية، حيث تحوز على رخصة بناء، إلّا أنّها مخالفة لأحكام الرخصة المسلمة، بالتالي جاء هذا المرسوم ليبين كيفية تسوية وضعية هذه البناءات وتحقيق مطابقتها، وإدخالها في الإطار القانوني الصحيح، عن طريق وضع مجموعة من الشروط والإجراءات.

هذا النوع من البناءات كانت تخضع إلى أحكام التسوية المقررة في قانون 15-08 وذلك بموجب المادة 15، والذي يطبق على البناءات الموجودة قبل تاريخ 03 أوت 2008،¹³ في حين جاء المرسوم التنفيذي رقم 55-22 ليطبق على البناءات الموجودة قبل 03 فيفري 2022 كما أكدته المادة الثالثة، بما فيها البناءات الموجودة قبل سنة 2008،¹⁴ ممّا يعني الاستغناء عن أحكام القانون رقم 15-08 بخصوص تسوية وضعية البناءات المتممة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، أي أنّ التسوية سوف تتمّ على ضوء الإجراءات الجديدة والتي تعدّ أقلّ تعقيداً وأكثر بساطة مقارنة بأحكام القانون 15-08 كما سنرى لاحقاً، مع الانتقال إلى التسوية الجزائية لوضعية البناءات.

إنّ تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 55-22 بأثر رجعي؛ سيسمح بتخفيف بعض الضغط عن لجنة الدائرة المختصة بدراسة طلبات التسوية، لكن السؤال المطروح هنا هل سيتمّ إحالة الملفات المودعة على مستوى البلدية والتي تنتظر المعالجة إلى اللجنة الجديدة، بالتالي دراستها على ضوء أحكام المرسوم 55-22، أم لا؟ فالمرسوم لم يتطرق إلى هذه النقطة.

الملاحظ كذلك أنّ المرسوم لم يحدّد آجالاً معينة لعملية التسوية مثلما هو الحال في قانون 08-15 الذي حدّد آجال انتهاء مفعوله بخمس سنوات ابتداءً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، والذي خضع إلى التمديد عدّة مرات، وبهذا فإنّ البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة التي ستخضع إلى أحكام المرسوم الجديد بما فيها تلك الموجودة قبل سنة 2008، ستستفيد من ميزة عدم تسقيف عملية التسوية بمدة زمنية محدّدة.

الفرع الثاني: شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة

وضع المرسوم التنفيذي رقم 55-22 خاصة من خلال نص المادة الرابعة؛ مجموعة من الشروط لتسوية البنايات المعنية وتحقيق مطابقتها، والتي تتمثّل في:

1- احترام القواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن: يجب أن تراعي البنايات المعنية بالتسوية وتحقيق المطابقة القواعد التالية، حتّى تكون قابل للتسوية:

أ- القواعد العامة للتعمير: التي تتمثّل في مجموعة القواعد القانونية والتنظيمية التي تنظّم الجوار، خاصة من جانب التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية (les règles d'alignement)، الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة، تعلية المستويات أو الطوابق بدون ترخيص، وتجاوز مساحة شغل الأراضي (COS).¹⁵

ب- معايير البناء والأمن: المتعلقة بالاستقرار والأمن لاسيما أخطار الزلازل، وتمثّل هذه المعايير مجموع الحقوق والالتزامات القانونية والتقنية التي تسمح بضمان احترام قواعد البناء، في مجال استقرار وأمن المشروع ضدّ كل الأخطار المحتملة.¹⁶

وعليه فإنّ هذه القواعد والمعايير تشكّل مرجعية أساسية للإدارة لتحديد نوع المخالفة، وطبيعة الإجراء الذي يتمّ اتخاذه في كلّ حالة.

2- احترام آجال إنهاء الأشغال المحدّدة بموجب رخصة البناء المعدّلة أو آجال رفع التحفظات: هذا الشرط لم يتضمنه المرسوم التنفيذي رقم 55-22 صراحة، بالرغم من أهميته في دفع المخالفين والمستفيدين من عملية التسوية إلى الالتزام بشروط التسوية، بخلاف المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 التي كرّست هذا الشرط، وأكّده منشور وزارة السكن رقم 01 مؤرّخ في 18 مارس 2022 المتعلّق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55-22، والموجه للإدارة، حيث أدرج فيه هذا الشرط، ممّا يعني أنّ وزارة السكن تولي أهمية لهذا الشرط، وتضع على عاتق الإدارات مهمة تنفيذه، واحترامه.¹⁷

كما أنّ المشروع التمهيدي للمرسوم التنفيذي رقم 55-22 كان قد تضمّن هذا الشرط، حيث يلتزم بموجبه المعني بطلب التسوية باحترام آجال إنهاء الأشغال المحدّدة من طرف اللّجنة، قصد إتمام إنجاز البناية أو لرفع التحفظات المحتملة، والتي تكون موضوع تطبيق عقوبات التأخير، وهذا لدفع المعنيين إلى إتمام أشغال بناياتهم وعدم التماطل في ذلك، وقد تمّ تحديد قيمة الغرامات التأخيرية بنسب متفاوتة بالنسبة

لكل نوع من البناءات المذكورة سابقاً،¹⁸ إذن فما هو سبب عدم اعتماد هذه الغرامات التأخيرية في المرسوم التنفيذي رقم 55-22؟ فهل يعود ذلك مثلاً إلى رغبة المُنظم في عدم إثقال كاهل أصحاب طلبات التسوية بمزيد من الغرامات والأعباء المالية؟ لاسيما وأنّ المستفيد من إجراء التسوية يتعين عليه دفع التعريفية أو رسم تحقيق المطابقة المنصوص عليه في قانون المالية لسنة 2017، وذلك قبل تسلمه لشهادة المطابقة.¹⁹

المطلب الثاني: طبيعة المخالفات المعنية بالتسوية وكيفية تقدير الغرامات

حدّد المرسوم التنفيذي رقم 55-22؛ المخالفات القابلة للتسوية والتي تكون محل عقوبة دفع الغرامة (الفرع الأول)، كما حدّد كيفية تقدير الغرامات حسب طبيعة المخالفة المرتكبة ونوع البناية (الفرع الثاني).
الفرع الأول: تحديد المخالفات القابلة للتسوية

وهو ما حدّدته المواد 14 إلى 17 من المرسوم التنفيذي المذكور، والتي حصرت المخالفات في:

- مخالفات التعدي على المساحة: ويتعلّق الأمر هنا بمساحة التراجع داخل الملكية، والمساحات الخارجية التابعة للغير (عمومية أو خاصة).
- المخالفات المتعلقة بالفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة: سواء كانت الفتحات تمس بقواعد الجوار بالمجابهة المباشرة، أو لا تمس بها.
- المخالفات المتعلقة بإضافة طوابق: سواء كانت تمس بالقواعد العامة للتعمير وبمعايير البناء والأمن، أو كانت خلاف ذلك.
- مخالفات تجاوز مساحة شغل الأراضي: ونميّز فيها المخالفات التي فيها مساس بالقواعد العامة للتعمير لاسيما الجوار، وبمعايير البناء والأمن، والمخالفات التي لا تمس بهذه القواعد والمعايير.

ويتمّ تحديد طبيعة المخالفة من خلال المقارنة بين مخططات رخصة البناء المسلمة، ومخططات البناءات موضوع التسوية، بعد المعاينة الميدانية من طرف اللجنة المكلفة بمعالجة طلبات التسوية،²⁰ وقد تكون البناءات معنية بمخالفة واحدة أو عدّة مخالفات في نفس الوقت وحسب الحالات المذكورة أعلاه، أمّا الإجراءات التي يتمّ اتخاذها في كل حالة فيمكن تلخيصها في جدول على النحو الآتي:

طبيعة المخالفة	الإجراءات
1. التعدي على: 1.1 مساحة التراجع (les règles d'alignement)	1.1. الإجراء: قابل للتسوية مقابل دفع غرامة مالية. الغرامة: حسب المساحة المتعدّي عليها، وحسب عدد الواجهات المعدلة.
2.1 المساحة الخارجية التابعة للغير (عمومية أو خاصة)	2.1. الإجراء: هدم على عاتق صاحب الطلب، للجزء المضاف على المساحة التابعة للغير (بدون غرامة).
2. الفتحات على الواجهات: (النوافذ والشرفات) 1.2 التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة.	1.2. الإجراء: قابل للتسوية مقابل دفع غرامة مالية. الغرامة: جزافية لكل واجهة وحسب طبيعة البناية.
2.2 التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة.	2.2. الإجراء: إغلاق الفتحات (بدون دفع غرامة).

3. إضافة طوابق: 1.3 التي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن.	1.3. الإجراء: قابل للتسوية بغرامة. الغرامة: حسب المساحة المضافة وحسب استعمال البناء وحسب عدد الواجهات المعدلة.
2.3 التي تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار ومعايير البناء والأمن.	2.3. الإجراء: هدم على عاتق صاحب الطلب. الطوابق التي تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن (دون دفع غرامة).
4. تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية: 1.4 التي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار وبمعايير البناء والأمن.	1.4. الإجراء: قابل للتسوية بغرامة. الغرامة: حسب المساحات المضافة واستعمال البناء وحسب عدد الواجهات.
2.4 التي تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار وبمعايير البناء والأمن.	2.4. الإجراء: الهدم على عاتق صاحب الطلب للأجزاء المضافة المخلة بالقواعد العامة للتعمير وبمعايير البناء والأمن دون دفع غرامة.

المصدر: منشور رقم 01 مؤرخ في 18 مارس 2022 متعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55،

مؤرخ في 02 فيفري 2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ص. 10 و 11.

الفرع الثاني: تقدير الغرامات

أقر المرسوم التنفيذي رقم 22-55 غرامات مالية مقابل تسوية وضعية البناء المخالفة لرخصة البناء المسلمة، سواءً بتسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية للبناءات المتممة، أو بتسليم رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية للبناءات في طور الإنجاز،²¹ إذ تشكل الغرامة العقوبة النقدية المطبقة على المخالف الذي تعدى على المواصفات التقنية لرخصة البناء المسلمة له، والتي تخلّ بالقواعد العامة للتعمير و/أو بمعايير البناء والأمن كما أسلفنا الذكر.

وقد تم فرض هذه الغرامة لأول مرة بموجب المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017، حيث تتراوح قيمتها ما بين 10 % إلى 25 % من قيمة البناءة، أي الجزء المضاف أو المعدل، وحسب طبيعة المخالفة. وتطبق هذه النسب على أساس قيمة المتر المربع والقيمة الجزائية المطبقة على الواجهة أو على الواجهات المعدلة، وتختلف النسب المئوية للغرامة، وكيفية تقدير قيمتها النقدية باختلاف نوع واستعمال البناءة، وهو ما أوضحته المادتين 12 و 13 من المرسوم المذكور، ويتم حساب الغرامة كما هو مبين في الجدول التالي:

نوع البناءة	قيمة المتر المربع (م ²) (أ)	القيمة الجزائية المطبقة على الواجهة (ب)	النسبة المئوية للغرامة	حساب الغرامة
السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية، (الجنوب والهضاب العليا) المدعمة من طرف الدولة.	5.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل	10.000 دج × عدد الواجهات المعدلة	10%	10% من (أ) + (ب)
السكنات الفردية والسكنات الجماعية.	10.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل	30.000 دج × عدد الواجهات المعدلة	15%	15% من (أ) + (ب)
البناءات المتعلقة بمشاريع استثمارية غير السكن (الفنادق، المراكز التجارية، العيادات ومنشآت أخرى).	15.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل	50.000 دج × عدد الواجهات المعدلة	20%	20% من (أ) + (ب)

المصدر: المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 55-22 السالف الذكر،

والمنشور رقم 01 مؤرخ في 18 مارس 2022، السالف الذكر، ص. 12.

إن فرض الغرامة على البناءات المخالفة لتعليمات رخص البناء المسلمة؛ يجعلنا نتساءل عن مدى إمكانية اعتبار هذه الغرامات كعقوبات ردعية على عدم الالتزام بمقتضيات الرخصة المسلمة، فهل دفع الغرامة المالية في هذه الحالة يمكن أن يحقق عنصر الردع؟ وإذا كان الجواب بالإيجاب؛ فإلى أي حد يمكن أن يصل هذا الردع أو أن يحقق أهدافه في حل إشكالية البناء المخالف لرخصة البناء المسلمة؟

فالملاحظ أن هذه الغرامة تم إقرارها أول مرة بموجب قانون المالية لسنة 2017، فهل يمكن القول بأن الغرض منها تحصيل مداخيل للخرينة العمومية، أم أنها فعلاً جاءت كجزء قانوني لوضع حد للمخالفات

المتعلقة بالتعدي على أحكام رخص البناء المسلمة، بالتالي يكون الهدف منها عقابي وغايتها تحقيق الردع؟

إن مفهوم الغرامات يُشير إلى كونها عقوبة مالية رادعة، تُفرض على مرتكبي المخالفات القانونية، فالأصل في الغرامة إذن هو توقيع الجزاء دون النظر إلى حصيلتها كمورد من موارد الإيرادات العامة للدولة، فكلما كان التوفيق حليف المشرع في فرض وتطبيق الغرامات الرادعة على مرتكبي المخالفات القانونية؛ كلما قلت عدد المخالفات المرتكبة خلال السنة، وقلت بالتالي حصيلتها المالية،²² ففي علم المالية لا تُعتبر الغرامات مصدر للحصول على إيراد للدولة وإن كانت تمدها ببعض الدخل.²³

مما لا شك فيه أن عمليات التسوية للبناءات غير المطابقة لرخص البناء المسلمة وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55-22؛ من شأنها أن تسمح للجماعات المحلية بالاستفادة من عائدات الغرامات، والتي يمكن أن توجه إلى عمليات التحسين الحضري، وصيانة شبكات التهيئة العامة، وبالتالي تخفيف الضغط على الدولة في هذا المجال، وهذا ما تم الإشارة إليه في عرض الأسباب الخاص بالمشروع التمهيدي للمرسوم التنفيذي الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.²⁴

أما عن كونها إجراءً ردعياً سيحقق الردع العام في المجتمع فلا يمكن الجزم بذلك؛ بسبب عدة اعتبارات نذكر منها ما يلي:

- كثرة التشريعات التي تفرض الغرامات المالية على المخالفات القانونية، سواءً كعقوبات أصلية أو تكميلية، مثل قانون الساحل، وقانون حماية المساحات الخضراء وغيرها، إذ يلاحظ أن هذه الغرامات لم تأت أكلها في التصدي لهذه المخالفات، لعدم وجود ميكانيزمات فعالة لتطبيق هذه الغرامات انطلاقاً من عملية ضبط المخالفات، مما يجعل هذا النوع من العقوبات مجرد حبر على ورق، بالتالي إخفاقها في تحقيق الردع العام.

- النطاق الزمني للمرسوم التنفيذي رقم 55-22، الذي يطبق بأثر رجعي فقط، فهو يهتم بالبناءات الموجودة قبل تاريخ 3 فيفري 2022، فيما تطبق أحكام قانون التعمير 90-29، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير على البناءات المستقبلية (الأحكام المتعلقة بتسليم شهادة المطابقة). وهنا يمكن القول أن الغرامات تعتبر وسيلة عقابية أكثر منها ردعية كونها لا تطبق على البناءات المستقبلية، أو أن فكرة

الرّدع فيها نسبية أو جزئية، على اعتبار أنّ البناءات التي تدخل في هذا الإطار الزمني المحدود والتي هي في طور الإنجاز ستكون ملزمة باحترام مقتضيات رخصة البناء المسلمة لها، تقادياً للدخول في إجراءات التسوية التي يصاحبها دفع الغرامات.

بينما البناءات المتّمة والبناءات في طور الإنجاز المخالفة لرخصة البناء المسلمة تكون محكومة بدفع الغرامة مقابل التسوية، وهنا يمكن القول أن الغرامة تؤدي دوراً عقابياً أكثر منه ردعياً، وإن كانت تحقق نوعاً من الرّدع الخاص، على اعتبار أنّ العقوبة في هذه الحالة وسيلة لمنع تكرار المخالفة مستقبلاً من قبل الشخص المخالف ذاته.²⁵

- فشل قانون رقم 08-15 في تحقيق نتائج مرضية سواءً في طريقة معالجة الطلبات أو في عدد الملفات التي استقبلتها الإدارة، بسبب الإقبال المحتشم للمواطنين على عملية التسوية رغم حملات التوعية بأهمية العملية، ورغم الأحكام الجزائية التي تضمنها القانون،²⁶ فهل يمكن للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 أن يستقطب المواطنين خاصة أصحاب البناءات السكنية الفردية بعد أن أصبحت التسوية تتم بمقابل دفع غرامة مالية؟²⁷

المبحث الثاني: مراحل تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 22-55

تتطوي إجراءات تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة على مجموعة تدابير يتم إتباعها في عدّة مراحل لتسوية الوضعية العمرانية للبناء المعنية، والتي تُمكن المخالف من الاستفادة، سواءً من رخصة البناء المعدلة، أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، تتمثل هذه الإجراءات والمراحل في إيداع ملف طلب التسوية (المطلب الأول)، دراسة ومعالجة الملف من طرف الجهة المخولة قانوناً بذلك (المطلب الثاني)، أخيراً البت في الطلب وإصدار القرار (المطلب الثالث).

المطلب الأول: إيداع ملف طلب تسوية البناء غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة

يعتبر إيداع ملف طلب تسوية البناء أول خطوة في مسار عملية التسوية القانونية للبناءات غير المطابقة لرخص البناء، حيث يتعيّن على المالكين أو أصحاب المشاريع أو أصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل معني؛ المبادرة بإيداع ملف طلب رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية لدى مصالح التعمير بالبلدية التي تقع فيها البناءة، مقابل وصل إيداع يتم تسليمه لصاحب الطلب بعد التحقق من الوثائق والمعلومات الضرورية للوثائق المشكّلة للملف،²⁸ والذي يجب أن يتضمن حسب الحالة الوثائق التالية:²⁹

* نسخة من الوثائق البيانية والمخططات المؤشّر عليها في رخصة البناء المسلمة.

* الوثائق المكتوبة والمخططات المحدّدة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مثل مخطط الموقع ومخطط الكتلة. هذه الوثائق يجب أن يُعدّها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان، تُبيّن فيها وضعية البناء المنجزة إذا كانت البناءة متّمة، أو تُبيّن الأجزاء التي أُدرجت عليها التعديلات والأجزاء التي

ما زالت في طور الإنجاز إذا كانت البناءة في طور الإنجاز، كما يجب إرفاق هذه الوثائق بما يلي: تقرير موضح بالصور، مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة والتي هي في طور الإنجاز، مع تحديد قيمة الجزء المضاف أو المعدل، أجل إتمام الأشغال يقدره المهندس المعماري إذا كانت البناءة غير منتهية.³⁰

* تقرير خبرة يحدده مهندس مدني معتمد، في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل، يؤكد فيه المهندس ما إذا كان هيكل البناءة لم يتأثر ويمكنه تحمل التعديلات التي تم القيام بها، وأن استقرار البناءة قد تم معانيته تحت مسؤوليته.

* يتم تكملة الملف بتقرير خبرة تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء عندما يتعلق الأمر بالبناءات التي تستقبل الجمهور، والمشاريع الاستثمارية، وكذا السكنات الجماعية.

بعد التحقق من الملف تقوم مصلحة التعمير بالبلدية بتسجيل الملف في سجل ممضي ومؤشر عليه، وفي ملف رقمي، ثم القيام عن طريق جدول إرسال ممضي عليه من طرف رئيس المصلحة أو ممثله؛ بإرسال الملف كاملاً للشباك الوحيد المختص، خلال أجل لا يتعدى 48 ساعة من تاريخ إيداعه، والذي يقوم بدوره بتقديم الملف إلى لجنة التسوية خلال 48 ساعة الموالية، بعد تسجيل الملف من طرف الأمانة التقنية للشباك الوحيد.³¹

الملاحظ هنا، أن تحريك عملية تسوية البناءات تتوقف على رغبة وطلب المالكين وأصحاب المشاريع أو أي متدخل معني، فالمرسوم التنفيذي رقم 55-22 لم يتضمن تدابير تحفيزية ولا تدابير زجرية، التي من شأنها أن تدفع المخالفين إلى إيداع ملفات التسوية أو تستقطب أكبر عدد ممكن من المعنيين بأحكام المرسوم، خاصة أصحاب السكنات الفردية، بخلاف قانون رقم 08-15 الذي أقر عقوبات بموجب المادة 83 التي تعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 100.000 دج و 300.000 دج، كل من لا يصرح ببناءة غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون، مع إمكانية الهدم على نفقة المخالف في حالة عدم الامتثال، ويُذكر أن هذه المادة لا تدخل ضمن الأحكام الدائمة المفعول لقانون المطابقة المذكور، بالتالي فهي لا تنطبق على البناءات التي تسري عليها أحكام المرسوم الجديد.³²

وعليه، فإلى جانب فتح المجال أمام المخالفين للمبادرة بإيداع طلبات التسوية من تلقاء أنفسهم؛ كان من المستحسن على المنظم أن يستحدث آليات أو تدابير تجعل من عملية التسوية إجراءً إلزامياً مقترناً بجزء، كأن تقوم مثلاً لجان مراقبة عقود التعمير،³³ أو أي هيئة أخرى يتم استحداثها لهذا الغرض،³⁴ بعملية جرد وإحصاء البناءات المتممة الحائزة على رخصة بناء والتي لم يُسلم لها شهادة المطابقة، وجرى البناءات في طور الإنجاز الحائزة على رخصة بناء، ثم تصنيفها ضمن أطر زمنية معينة، أي كل خمس أو عشر سنوات مثلاً (البناءات الموجودة بين 2005 - 2010 / 2010 - 2015...)، وذلك بالاستعانة بالبطاقات الإلكترونية لعقود التعمير والسجلات المختلفة،³⁵ وكذا أرشيف مديرية التعمير لدى الولاية.³⁶

بعدها تتمّ جدولة الملفات المعنية وتصنيفها حسب نوع البناية (متمة أو في طور الإنجاز)، واستعمالها (بناية فردية أو جماعية، بنايات تستقبل الجمهور، سكنات ريفية مدعمة وغيرها)، موقعها، وإطارها الزمني (اعتماد سلم زمني سنوي، أو خماسي مثلاً كما أشرنا سلفاً).

ثمّ الاتصال بأصحاب هذه البنايات، وإعلامهم بضرورة الحصول على شهادة المطابقة عن طريق القيام بإجراءات التسوية التي تُصبح ملزمة لهم في حالة ارتكابهم للمخالفات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 55-22، أو إرسال فرق مؤهلة أو متعدّدة الكفاءات لمعاينة البنايات المنتهية أو التي في طور الإنجاز والحائزة على رخص البناء، من أجل المعاينة الأولية،³⁷ ثمّ دعوة المخالفين إلى ضرورة إيداع طلبات التسوية، تحت طائلة العقوبات في حالة عدم الامتثال.

يُمكن البدء مثلاً بالبنايات الموجودة في المواقع ذات الأولوية، أي تلك الواقعة على مستوى مداخل المدينة، التجمّعات الحضرية أو الريفية، المحاور الرئيسية والقاعدية، الساحات والمساحات العمومية، وعلى محاور الطرق، وهذا قصد ترقية المظهر الجمالي العام للإطار المبني وتهيئته بانسجام.³⁸

إنّ الغرض من هذا الاقتراح يكمن في تقادي ظاهرة عزوف المواطنين عن مباشرة عملية تسوية بناياتهم، والتي عرفها قانون رقم 08-15 السالف الذكر، فقد كانت تلك إحدى العوائق التي حالت دون تحقيق هذا القانون للأهداف المنشودة منه، كما أنّ الأمر سيكون أكثر سهولة بالنسبة لتسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، نظراً لعدم ارتباطها بمسائل عقارية تتطلب تحقيق أو تسوية عقارية، فالمخالفات التي يُعنى بها المرسوم التنفيذي الجديد أقلّ بساطة وتعقيداً من المخالفات التي يعالجها قانون مطابقة البنايات.

المطلب الثاني: مراحل دراسة ومعالجة ملف طلب التسوية

تُعالج ملفات طلبات تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة على مستوى لجنة التسوية في مرحلة أولى؛ حيث تتمّ دراسة الملف دراسة تقنية (الفرع الأول)، بعدها يتمّ تحويل الملف مرفقاً ببطاقة التحضير إلى لجنة الشباك الوحيد الذي يفصل في الطلب (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دراسة الملف على مستوى لجنة التسوية

تتمّ دراسة ومعالجة الملفات على مستوى لجنة التسوية، والتي تنشأ بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي أو الوالي المنتدب حسب الحالة،³⁹ وتتّشكل اللجنة من ممثل عن مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية رئيساً، ممثل عن مصلحة التعمير للبلدية عضواً، وممثل عن الحماية المدنية عضواً، ويمكن توسيع تشكيلة اللجنة إلى ممثلين آخرين عندما يتعلّق الأمر بالسكنات الجماعية أو البنايات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بالمشاريع الاستثمارية، ويتعلّق الأمر بممثلين عن شركة سونلغاز، الأشغال العمومية، الموارد المائية، الصناعة، والبيئة،⁴⁰ والعضوية في لجنة التسوية لا تنفي إمكانية العضوية في لجنة الشباك الوحيد، حسبما أكّدته الفقرة الأخيرة من المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 55-22.

ويتوجب على اللجنة دراسة الملف في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوماً، ابتداءً من تاريخ استلام الملف،⁴¹ حيث تكلف اللجنة في هذه المدة بمجموعة من المهام تتمثل في القيام بزيارات ميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات المذكورة، ملء بطاقة تحضير الملف وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55، مع التوقيع عليها من طرف كل أعضاء اللجنة، إبداء الرأي فيما يتعلق بتسوية البناء وقيمة الغرامة حسب طبيعة المخالفة كما سبق توضيحه آنفاً.⁴²

يمكن للجنة طلب معلومات إضافية عند الاقتضاء، بتبليغ صاحب الطلب عن طريق رئيس البلدية بطلب استكمال الملف، وفي هذه الحالة يتوقف الأجل المحدد لدراسة الملف، ويُستأنف ابتداءً من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات من طرف اللجنة، بعد تسلمها من مصلحة التعمير للبلدية.⁴³ وتجدر الإشارة إلى أنّ دراسة الملفات يجب أن تأخذ بعين الاعتبار نوع البناء المعنية وطبيعة استعمالها، حيث يجب التمييز بين البناءات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية والبناءات المستقبلية للجمهور والتجهيزات غير السكن، مثل الفنادق والمراكز التجارية وغيرها، البناءات الريفية المدعمة والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية المدعمة من طرف الدولة، وأخيراً السكنات الفردية والجماعية، إذ يعتبر هذا التصنيف ضرورياً عند دراسة الملفات، لاسيما عند تحديد قيمة جزء البناء موضوع المخالفة وكذا مبالغ الغرامات.

الفرع الثاني: تحضير الطلب على مستوى الشباك الوحيد

بعد دراسة الطلب على مستوى لجنة التسوية التي تُبدي رأيها في مدى قابلية البناء للتسوية، واقتراح التدابير التي يتعين اتخاذها، يتم تحويل الملف إلى الشباك الوحيد المختص على مستوى البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية (حسب الحالة)،⁴⁴ مرفقاً بطاقة التحضير التي يُبين فيها نوع المخالفات المسجلة التي تم التحقق منها من طرف اللجنة، رأي اللجنة وتحفظاتها إن وجدت، تقدير قيمة الجزء المضاف أو المعدل حسب كشف المهندس المعماري، وحسب ما تم التحقق منه من طرف اللجنة، تقدير نسبة الغرامات وما يعادل قيمتها نقداً، والأجل المقترح لإتمام أشغال البناء بالنسبة للبناءات في طور الإنجاز.⁴⁵

يقوم الشباك الوحيد المختص الذي يمارس مهامه طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بتحضير الطلب وفق الآجال المحددة في المرسوم المذكور،⁴⁶ والمتمثلة في 15 يوماً من تاريخ استلام الملف،⁴⁷ ويتكفل الشباك الوحيد المختص باتخاذ القرار النهائي المتعلق بمنح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، ويرسل قراره إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بتبليغه لصاحب الطلب في أجل لا يتجاوز ثمانية (8) أيام ابتداءً من تاريخ استلامه.⁴⁸

علاوة على ذلك يقوم الشباك الوحيد بتحضير القرارات الخاصة برخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل لتسوية حسب النماذج المُلحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55، بعد دفع الغرامة

المستحقة، وتبليغها إلى صاحب الطلب عن طريق مصالح التعمير بالبلدية بعد التوقيع عليها، في أجل لا يتعدى ثمانية أيام ابتداءً من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة المستحقة للبلدية.⁴⁹

يلاحظ من خلال المراحل التي تم استعراضها ببساطة الإجراءات التي أقرها المرسوم التنفيذي رقم 55-22 في تسوية البناءات غير المطابقة لرخص البناء المسلمة، وإقرار آجال معقولة لدراسة الطلبات، الأمر الذي سيسمح ويساهم بشكل فعال في معالجة أكبر قدر من الملفات، عكس ما هو الحال في قانون رقم 15-08 الذي يتميز بالتعقيد في الإجراءات وطول الآجال الممنوحة لدراسة الملفات، إلى جانب تعدد المتدخلين.⁵⁰

المطلب الثالث: البت في ملف طلب التسوية وإصدار القرار

يختص الشباك الوحيد في الفصل في ملفات طلبات رخص البناء المعدلة وشهادات المطابقة على التسوية، والذي يتخذ قراره النهائي بعد الإطلاع على رأي لجنة التسوية المتضمن في بطاقة تحضير الملف كما رأينا سابقاً، ويمكن أن يتضمن القرار رأياً بالموافقة (الفرع الأول)، أو رأياً بالموافقة المتبوعة بتحفظات (الفرع الثاني)، أو رأياً بالرفض (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إصدار قرار الموافقة

يحضر الشباك الوحيد المختص ملف طلب التسوية، ويتخذ قراره النهائي، الذي يبلغه لرئيس البلدية المكلف بدوره بتبليغ مضمون هذا القرار لصاحب الطلب، في أجل لا يتعدى ثمانية أيام.⁵¹ ويكون القرار إيجابياً إزاء طلبات الحصول على شهادة المطابقة ورخصة البناء المعدلة عندما تتعلق المخالفة بمساحة التراجع داخل الملكية، وكذا الواجهات المنجزة التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة، والمخالفات المتعلقة بإضافة طوابق دون الإخلال بقواعد التعمير ومعايير الأمن والبناء، وأخيراً تجاوز مساحة شغل الأراضي دون المساس بقواعد التعمير ومعايير الأمن.

ويتم تقدير الغرامات حسب نوع المخالفة وطبيعة استعمال البناء، ويجب على صاحب الطلب دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية، وعندها يقوم الشباك الوحيد المختص بإعداد قرار يتضمن منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية طبقاً للنماذج المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 55-22، ويبلغ قرار الموافقة للمعني في أجل أقصاه ثمانية أيام ابتداءً من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة للبلدية.⁵²

لكن ينبغي التنويه هنا، أنّ إصدار وتسليم قرار منح رخصة البناء المعدلة يكون من اختصاص إمّا رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوالي المنتدب، أو وزير التعمير حسب اختصاص كل منهم في إصدار رخصة البناء كما هو مبين في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير، حيث تستند هذه الأطراف إلى رأي الشباك الوحيد المختص حسب الحالة، إذ يُعتبر رأيه ملزماً لهذه الأطراف باعتباره صاحب الاختصاص في البت في الطلب واتخاذ القرار النهائي. وبعبارة أخرى فإنّ لجنة التسوية تُبدي رأياً، والشباك الوحيد يتخذ القرار النهائي، بينما يصدر ويُسلم القرار في شكله الإداري من طرف الجهات المذكورة

أعلاه، في حين يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ القرار لصاحب الطلب في جميع الحالات،⁵³ إضافة إلى اختصاصه الحصري في إصدار شهادة المطابقة على سبيل التسوية استناداً إلى رأي الشباك الوحيد المختص.

الفرع الثاني: إصدار قرار الموافقة المتبوعة بتحفظات

قد يتخذ الشباك الوحيد قراراً بالموافقة لكن مع ضرورة رفع بعض التحفظات، التي تتمثل في بعض المخالفات التي تستوجب التعامل معها، حيث يشكل غلق الفتحات غير القابلة للتسوية، وهدم أجزاء البناء غير القابل للتسوية تحفظات، يتوجب رفعها لإجراء التسوية وتحقيق المطابقة، وفي هذه الحالة يتم معاناة رفع التحفظات في الآجال المحددة من طرف لجنة التسوية، ودفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية،⁵⁴ بعدها يسلم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، بنفس الأشكال الخاصة بإصدار قرار الموافقة.⁵⁵

الملاحظ هنا أنّ المرسوم لم يتضمن آجالاً محددة لرفع التحفظات، وترك حرية تقديرها للجنة التسوية، والأمر في اعتقادنا يرجع إلى طبيعة وعدد المخالفات التي يمكن تسجيلها حسب نوع البناء المعنية، فلا يمكن تحديد الآجال قانونياً أو توحيدها لوجود تفاوت في عدد ونوعية المخالفات، بالتالي ترك المنظم مسألة تحديد وتقدير الآجال للجنة التسوية التي تقوم بالمعينة الميدانية.

الفرع الثالث: إصدار قرار الرفض

يكون رفض منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية للأسباب المستخلصة من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55-22، بحيث تكون البناء المعنية غير قابلة للتسوية، بسبب عدم احترامها للقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن المحددة في المرسوم، بالتالي يتخذ الشباك الوحيد قراراً برفض التسوية، مع اتخاذ الإجراءات الرّدية المناسبة لكل مخالفة، حيث تكون الفتحات المعمولة على الواجهات والتي تكون غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة، والتي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة محلّ إجراء العلق،⁵⁶ كما يكون محلّ إجراء الهدم على نفقة المعني، المخالفات المتعلقة بالتعدي على المساحة الخارجية للغير، إضافة طوابق تخلّ بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن، وكذا تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية والمخلّة بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء.⁵⁷

ويمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر،⁵⁸ بحيث يودع الطعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية المختصة، وتمنح مدة 15 يوماً لتسليم رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، أو الرفض المبرر، في حين يتم إيداع الطعون المتعلقة برخص البناء المعدلة لدى الوزارة المكلفة بالتعمير في حالة رخص البناء التي يسلمها وزير التعمير، ويحدّد أجل الردّ المبرر في أجل 15 يوماً من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن لصاحب

الطلب اللّجوء مباشرة إلى الجهات القضائية المختصة وفقاً للتشريع المعمول به،⁵⁹ إذا رأى أنّ التظلم الإداري غير مجدٍ، أو بعد استنفاد إجراء التظلم والذي كما أشرنا أنّه لا يعدّ إجراءً ملزماً لصاحب الطلب.

عموماً نلاحظ أنّ المنظم سلك نفس إجراءات الطعن المعمول بها في ظلّ أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، بحيث اعتمد على التظلم الإداري (الاختياري) كخطوة أولى ممكنة، أو الطعن القضائي إما كإجراء وحيد أو كآخر خطوة يتمّ استفادها في إجراءات الطعن المتخذة ضد قرارات رفض منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، على خلاف قانون رقم 08-15 المذكور سابقاً الذي أنشأ لجنة طعون خاصة تُكلّف بالبت في طلبات الطعن الموجهة ضدّ قرارات لجنة الدائرة،⁶⁰ حيث يمكنها الاضطلاع بكافة التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكّد أو يعدّل قرار لجنة الدائرة،⁶¹ أين تفصل هذه الأخيرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة على أساس قرار لجنة الطعن.⁶²

صحيح قد يكون التظلم الإداري في مجال الفصل في الطعون أكثر بساطة، وربما أكثر ملاءمة لعملية تسوية البناءات غير المطابقة لتعليمات رخص البناء المسلمة، لكنه قد لا يكون أكثر حيادية وأفضل نجاعة من الطعون التي يتمّ إيداعها لدى لجنة مختصة بدراسة الطعون، والتي تكون هيئة مستقلة عن الجهة مصدرة القرار، بالتالي تكون قراراتها أكثر حيادية، إلى جانب فعاليتها في الفصل في الطعون، نظراً للتحقيقات التي يمكن أن تقوم بها، ما يجعل قراراتها أكثر واقعية.

الخاتمة:

يتبين لنا بعد استعراض مختلف الأحكام التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 22-55، رغبة المشرع الجزائري ومن ورائه المنظم في التكلّف بالبناءات المخالفة لتعليمات رخص البناء، انطلاقاً من توسيع نطاق تطبيق قواعد مطابقة البناءات، ليشمل البناءات المنجزة والتي في طور الإنجاز الحائزة على رخص البناء وغير المطابقة لتعليمات هذه الأخيرة، الموجودة قبل تاريخ 03 فيفري 2022، وقد جاء هذا التمديد كحل لمواجهة جزء من المشاكل العمرانية الناتجة عن عدم احترام مواصفات رخص البناء المسلمة، التي ينجم عنها مساس بالقواعد العامة للتعمير و/أو معايير البناء والأمن.

وقد حرص المنظم من خلال أحكام هذا المرسوم على تبسيط إجراءات معالجة طلبات التسوية، وتقصير الأجل الإجرائية لدراستها والردّ عليها، قصد التمكن من معالجة أكبر عدد ممكن من الملفات. كما أضفى على أحكامه طابع الديمومة، لتجنّب تلك الإشكالات الناجمة عن تحديد آجال انتهاء مفعول النص، والتي اعترضت تطبيق قانون مطابقة البناءات لسنة 2008.

يُطبّق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بأثر رجعي على البناءات غير مطابقة لرخصة البناء والموجودة قبل تاريخ 03 أوت 2008، بالتالي فإنّ البناءات التي لم تخضع بعد إلى إجراءات التسوية، ستستفيد من

المميزات القانونية الموجودة في الأحكام الجديدة للتسوية مثل بساطة الإجراءات وقصر مدد التسوية، كما سيؤدّي ذلك إلى تخفيف الضغط على لجان الدائرة التي تنشط في إطار قانون رقم 08-15.

ولقد انتقل المشرّع الجزائري إلى التسوية الجزائية القائمة على تسديد الغرامات خلافاً لما هو معمول به في قانون مطابقة البناءات لسنة 2008، وإن كانت الغرامة بمثابة عقوبة تمس الذمة المالية للمخالف، إضافة إلى جدواها الاقتصادية في تحصيل بعض المداخل لخزينة البلدية؛ إلا أنّ السؤال الذي يفرض نفسه هو مدى قدرة هذه الغرامات على تحقيق الرّدع العام في المجتمع، بالتّالي الحد من التجاوزات التي تسجّل في عمليات البناء، والتي تضر بالمظهر الجمالي للمدن؟

ختاماً يمكن القول أنّ المشرّع الجزائري ومن ورائه المنظم قد أحسنا عملاً بوضع أحكام جديدة تسمح بدراسة ملفات تسوية البناءات غير المطابقة لتعليمات رخص البناء، خاصة مع تمديد مجال تطبيق قواعد المطابقة إلى البناءات الموجودة قبل 03 فيفري 2022، أمّا عن فعاليتها فهو ما سنكشف عنه الممارسة مستقبلاً مع بدء تنصيب لجان التسوية واستقبالها للملفات. غير أنّه ولتفعيل أحكام هذا المرسوم نقترح ما يلي:

- إنّ أكبر تحدّي سيواجه تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 55-22 هو استقطاب المخالفين للقيام بعمليات التسوية، وعليه يجب القيام بحملات توعية المواطنين بأهمية عملية تسوية بناياتهم بالنسبة لهم، وبالنسبة للمصلحة العامة للمجتمع، وتشجيعهم على الاستجابة للعملية التي أُفرت لصالحهم، فعوضاً عن تطبيق العقوبات الصارمة المقررة بموجب قانون التعمير، والتي تضع المخالف أمام خيار القيام بالمطابقة أو الشروع في المتابعة القضائية، إذ كان الفصل في المخالفات المتعلقة برفض المطابقة تناط إلى القضاء الذي يحكم إمّا بالمطابقة أو الهدم الكلي أو الجزئي على نفقة المخالف، أصبحت هناك إمكانية للمخالفين في تسوية بناياتهم في إطار الشروط المقررة لذلك، بمقابل دفع غرامة.

- التسويق لأحكام هذا المرسوم الجديد إعلامياً، حتّى يتسنى للمواطنين ولكل الجهات الفاعلة في عملية التسوية الإطلاع على محتواه، ومعرفة شروط وإجراءات العملية، وفهم كيفية سيرها.
- إقرار عقوبات التأخير لدفع المخالفين إلى الالتزام باحترام الآجال الممنوحة لهم لرفع التحفظات أو لإتمام انجاز بناياتهم.

- من المستحسن إيجاد آليات قانونية لإضفاء الطابع الإجمالي على عملية التسوية، تقادياً لعزوف المخالفين عن مباشرة إجراءات التسوية، فحملات التوعية قد لا تكون كافية.

- تمديد قواعد المطابقة إلى البناءات المتممة وغير المتممة بدون رخصة بناء، والمنجزة من 2008 إلى يومنا، لأنّ تأثيرها أخطر على المشهد الحضري، فإجراء الهدم لا يعتبر حلاً واقعياً بالرغم من كونه عقوبة ردعية لكن دون أن تجد طريقها للتنفيذ، فالكثير من البناءات الموجودة لم يطبق عليها إجراء الهدم، ولا تدخل ضمن البناءات المعنية بقواعد تحقيق المطابقة.

الهوامش:

- ¹ - مرسوم رقم 85-212، مؤرخ في 13 أوت، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أرضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج.ر عدد 34، صادر في 14 أوت 1985. (ملغى)، و التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع، ج.ر عدد 34، صادر في 14 أوت 1985.
- ² - أنظر: المادة الأولى لقانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر عدد 44، صادر في 3 غشت 2008.
- ³ - المادة 113 رقم من قانون رقم 16-14، مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج.ر عدد 77، صادر في 29 ديسمبر 2016، معدلة بموجب المادة 144 من قانون رقم 20-16، مؤرخ في 31 ديسمبر 2020، يتضمن قانون المالية لسنة 2021، ج.ر عدد 83، صادر في 31 ديسمبر 2020.
- ⁴ - لاسيما المادتين 82 و 92 من قانون رقم 08-15، السالف الذكر.
- ⁵ - مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر عدد 07، صادر في 12 فبراير 2015، معدل ومتم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 20-342، مؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج.ر عدد 71، صادر في 2 ديسمبر 2020.
- ⁶ - لاسيما المادة 76 مكرر 5 من قانون رقم 90-29، مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتم بموجب قانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 غشت 2004، ج.ر عدد 51، صادر في 15 غشت 2004.
- ⁷ - مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مؤرخ في 2 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج.ر عدد 9، صادر في 3 فيفري 2022.
- ⁸ - تم تمديد العمل بقانون رقم 08-15 السالف الذكر، إلى غاية 03 أوت 2022، تاريخ انتهاء مفعوله، وكان ذلك بموجب المادة 112 من قانون رقم 19-14، مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج.ر عدد 81، صادر في 30 ديسمبر 2019.
- ⁹ - مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 مايو 1991، المحدد لكفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر عدد 26، صادر في أول يونيو 1991. (ملغى).
- ¹⁰ - أنظر المادة رقم 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.
- ¹¹ - لمزيد من التفاصيل حول موضع أهمية شهادة المطابقة وآثارها القانونية راجع: لعديدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص.ص 464-470.
- ¹² - أنظر المادة 68 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.
- ¹³ - حددت المادة 15 والمواد من 19 إلى 22 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق، البناءات الخاضعة لأحكام هذا القانون وطبيعة العقود المستفاد منها في كل حالة، وهي على النحو الآتي: البناءات غير المنتهية الحائزة على رخصة بناء وتكون محل رخصة إتمام على سبيل التسوية، البناءات المنتهية بدون رخصة بناء وتكون محل رخصة بناء على سبيل التسوية، البناءات

غير المنتهية الحائزة على رخصة بناء تكون محل رخصة إتمام وأخيراً البناءات المنتهية غير المطابقة لرخصة بناء وتكون محل شهادة مطابقة، وهذا النوع الأخير هو المقصود في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55-22 السالف الذكر.

¹⁴ - أنظر: المنشور الوزاري رقم 01، مؤرخ في 18 مارس 2022 متعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55، المؤرخ في 02 فيفري 2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ص. 03.

¹⁵ - عرفت المادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 55-22، مرجع سابق، وتشمل هذه القواعد خاصة تلك المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر عدد 26، صادر في أول يونيو 1991.

¹⁶ - أنظر المادة 02 من نفس القانون.

¹⁷ - تضمن هذا المنشور شرط احترام آجال إنهاء الأشغال المحددة من طرف اللجنة قصد إتمام إنجاز البناء، أو لرفع التحفظات دون أن يمنح للإدارة حق فرض الغرامات التأخيرية، أنظر المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022، السالف الذكر، ص. 2، وعليه فليس للإدارة تقرير غرامات تأخيرية من تلقاء نفسها في حالة مخالفة هذا الشرط، احتراماً لمبدأ الشرعية الجزائية الذي يقضي بأنه "لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون".

¹⁸ - أنظر: المادة 10 من المشروع التمهيدي للمرسوم التنفيذي الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، المقدم من طرف وزارة السكن والعمران والمدينة، فيفري 2021، وتتمثل قيمة الغرامات التأخيرية بـ 1000.00 دج عن كل شهر تأخر بالنسبة للبناءات الفردية الخاصة والجماعية، 2000.00 دج عن كل شهر تأخر بالنسبة للبناءات التابعة للمشاريع الاستثمارية، و200.00 دج بالنسبة للسكنات الريفية المدعمة أو السكنات المنجزة في التجزئات العمومية (الجنوب والهضاب العليا) المدعمة من طرف الدولة، ولا تطبق عقوبة التأخير في الفترة التي يبرر فيها المخالف عجزه لأسباب قاهرة.

¹⁹ - حددت المادة 75 من قانون 16-14، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، السالف الذكر، قيمة تعريف الرسم عند تسليم شهادة المطابقة للبناءات ذات الاستعمال السكني أو الاستعمال المزدوج، والبناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري، وذلك استناداً إلى قيمة البناءة المعنية.

²⁰ - أنظر المنشور الوزاري رقم 01، مؤرخ في 18 مارس 2022 السالف الذكر، ص. 04.

²¹ - أنظر المادة 12 من مرسوم تنفيذي رقم 55-22 السالف الذكر.

²² - أنظر: عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات المالية العامة، الدار الجامعية للطباعة والنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2005، ص. 233.

²³ - محمود رياض عطية، موجز المالية العامة، دار المعارف، مصر، 1969، ص. 119.

²⁴ - أنظر عرض الأسباب الخاص بمشروع المرسوم التنفيذي رقم 55-22، مرجع سابق، ص. 05.

²⁵ - قد لا تؤثر الغرامة على الشخص المقدر مالياً، فلا يتحقق منها الردع الخاص. أنظر: راضي بشري رضا سعد، بدائل العقوبات السالبة للحرية وأثرها في الحد من الخطورة الإجرامية: دراسة مقارنة، دار وائل للنشر، عمان، 2013، ص. 132.

²⁶ - لمزيد من التفاصيل حول معوقات تطبيق قانون رقم 08-15 راجع: مصطفى عايدة، "معوقات تطبيق قانون رقم 08-15 المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها"، مجلة البحوث العلمية، المجلد 7، العدد 2، ص. ص. 1-11.

²⁷ - أشار المشروع التمهيدي للمرسوم التنفيذي رقم 55-22، في الجزء المتعلق بعرض الأسباب وعرض محتوى المشروع، أن عملية تحديد قيمة الغرامة مبنية على أسس معقولة حيث تم اعتماد سلم حساب يضمن الإنصاف في معالجة الطلبات، وذلك حسب نوع المخالفات وعددها وحسب نوع البناءة، كما أسفرت على غرامات متفاوتة، بحيث تكون قيمتها غير منخفضة جداً مما

- يثني المخالفين عن احترام التنظيم، ولا هي مرتفعة جداً حتى تؤثر على مشاركتهم في العملية المستحدثة لصالحهم، أنظر المشروع التمهيدي للمرسوم التنفيذي رقم 55-22، مرجع سابق، ص. 04 و 05.
- 28- المادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم 55-22 السالف الذكر.
- 29- يجب أن يرفق الطلب بنسخة من دَعامة إلكترونية، وكذا بملف في ثلاث نسخ بالنسبة للبناءات الخاصة، وخمس نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى. أنظر المادة 1/09 من نفس المرسوم.
- 30- المادة 09 من نفس المرسوم.
- 31- المادة 10 من نفس المرسوم. كذلك المنشور الوزاري رقم 1، مؤرخ في 18 مارس 2022 السالف الذكر، ص. 07.
- 32- أنظر: المادة 94 من قانون رقم 08-15 السالف الذكر.
- 33- يتم إنشاء هذه اللجان لدى الوزير المكلف بالتعمير، ولدى كل والٍ وكل والٍ منتدب وكل رئيس مجلس شعبي بلدي، لمراقبة عقود التعمير، حيث تكلف بمهمة مراقبة الأشغال طبقاً للرخص المسلمة، ومتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير، أنظر المادتين 90 و 91، من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.
- 34- يمكن مثلاً استحداث هيئات تكلف بعملية جرد وإحصاء ومتابعة إنجاز البناءات الحاصلة على رخص البناء، بالاعتماد على معيار إقليمي أو موضوعي، أو المعيارين معاً، حيث تنشأ مثلاً هيئة خاصة على مستوى كل بلدية، أو إنشاء هيئات حسب نوع البنية واستعمالها، كإنشاء هيئة لدى الوزير بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن اختصاص وزير التعمير في تسليم رخصة البناء المعدلة، هيئة ولائية بالنسبة للمشاريع التي يكون فيها تسليم رخصة من اختصاص والي أو والي المنتدب، وهيئة بلدية بالنسبة للمشاريع التي يختص فيها رئيس البلدية في تسليم رخص البناء وشهادة المطابقة.
- 35- ألزمت المواد 58، 58 مكرر و 59 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، الشبايك الوحيدة على مستوى البلدية، الولاية والمقاطعات الإدارية بضبط واستحداث بطاقيّة إلكترونية تفاعلية للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة، حيث تُؤمن هذه البطاقيّة قاعدة المعلومات الخاصة بوزارة التعمير، والتي تم تأسيسها بموجب المادة 93 من قانون رقم 08-15 السالف الذكر، والتي تشكل بطاقيّة وطنية تسجل فيها عقود التعمير المسلمة، حيث ألزمت ذات المادة البلديات والولايات إفادة وزير التعمير بكل المعلومات والمعطيات المتعلقة بعقود التعمير، هذا وقد شددت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01، المؤرخة في 27 أبريل 2017، تحدّد كيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، على أهمية تموين قاعدة المعلومات الخاصة بوزارة التعمير نظراً لأهمية هذه العملية في متابعة ومراقبة المباني ميدانياً. لمزيد من التفاصيل حول البطاقيّة الوطنية لعقود التعمير راجع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-276، مؤرخ في 30 أوت 2009، يتعلّق بالبطاقيّة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكيفية مسكها، ج.ر عدد 50، صادر في 31 أوت 2009.
- 36- تحفظ القرارات المتضمنة رخص البناء في أرشيف مديرية التعمير على مستوى الولاية، ومديرية التعمير على مستوى المقاطعات الإدارية، وهذا ما أقرته المادة 55 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر؛ وقد شددت التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة في 27 أبريل 2017 السالفة الذكر، على أهمية احترام أحكام هذه المادة، وضرورة إرسال نسخة من القرار المتضمن منح رخصة البناء مرفقاً بالملف المصادق عليه من طرف السلطة المختصة حسب الحالة، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وذلك بصفة إلزامية ومنظمة، مما يسمح لهذه الهيئة بحفظ المعطيات المتعلقة برخص البناء المسلمة، ويسهل عليها القيام بالمتابعة والمراقبة الميدانية على المستوى المحلي من الناحية التنظيمية والعمرانية.
- 37- لا يقصد بالمعينة هنا ضبط المخالفات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 55-22 المذكور، بل الاكتفاء بالتحقق من وجود وإثبات حالة عدم مطابقة، تستوجب التسوية، لأنّ تحديد نوع المخالفات وعددها وتقدير الغرامات المقابلة لها يكون من اختصاص لجنة التسوية. يُذكر أنّ زيارة البناءات قيد الإنجاز والقيام بالمعاينات الضرورية تعتبر من المهام الاعتيادية

لرئيس البلدية، والأعوان المؤهلين قانوناً، بل هي من المهام التي تكتسي طابع الإلزامية، حيث يمكنهم طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت. أنظر المادة 73 من قانون رقم 90-29 السالف الذكر.

³⁸ - تعتبر هذه المواقع ذات أولوية بسبب أهميتها في مجال ترقية المظهر الجمالي للمدن، وقد كانت موضوع تنظيم بموجب تعليمات وزارية مشتركة رقم 02 مؤرخة في 21 فيفري 2018، تحدّد كفاءات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و/أو الإنجاز.

³⁹ - أي حسب قواعد توزيع الاختصاص في تسليم رخص البناء، فإذا كانت البناءة المعنية بالتسوية تدخل ضمن اختصاص رئيس البلدية في تسليم رخصة البناء؛ فإنّ لجنة التسوية يتمّ إنشاؤها بموجب قرار رئيس البلدية، أما البناءات التي يختص فيها الوالي أو الوالي المنتدب بتسليم رخصة البناء فإنّ لجنة التسوية تنشأ بموجب قرار هذه الجهات. راجع أحكام المادة 49 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 السالف الذكر. أنظر أيضاً: المادة 1/5 من مرسوم تنفيذي رقم 22-55 السالف الذكر.

⁴⁰ - المادة 06 من نفس المرسوم.

⁴¹ - المادة 11 من نفس المرسوم.

⁴² - المادة 07 من نفس المرسوم.

⁴³ - المادة 2/11 من نفس المرسوم، أنظر أيضاً: المنشور الوزاري رقم 01، مؤرخ في 18 مارس 2022 السالف الذكر، ص. 07.

⁴⁴ - تقوم الشبائيك الوحيدة الموجودة على مستوى البلديات أو الولايات أو المقاطعات الإدارية (حسب الحالة، أي حسب الاختصاص واستعمال البناءة) بتحضير طلب تسوية البناءة المعنية، وتمارس مهامها طبقاً للأشكال المحددة في المواد 58، 58 مكرر و 59 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر. أنظر أيضاً: المادة 1/11 من مرسوم تنفيذي رقم 22-55، السالف الذكر.

⁴⁵ - أنظر نموذج بطاقة تحضير الملف المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55، السالف الذكر.

⁴⁶ - المادة 2/05 من نفس المرسوم.

⁴⁷ - أنظر المادتين 3/48 و 4/49 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

⁴⁸ - المادة 18 من نفس المرسوم.

⁴⁹ - المادة 19 من نفس المرسوم.

⁵⁰ - فمثلاً يقوم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات، وتحضير محضر عدم المطابقة، بعد التصريح الذي يقدمه صاحب البناءة لرئيس البلدية، بينما تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، وتكون ملفاً لكل تصريح يحتوي على مجموعة آراء، يتمّ إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة التي تُكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات، في المقابل تقوم عملية التسوية وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 على إجراءات غير معقدة وسهلة التنفيذ، إذ نلاحظ أنّ لجنة التسوية مثلاً مكلفة بالمعاينة الميدانية للبناءة المعنية واقتراح رأيها، وتحديد نوع المخالفة وقيمة الغرامة، كما أن الأجل الممنوحة لها لا يتعدى شهراً واحداً. وعليه فإنّ بساطة الإجراءات سيسهل على الإدارة والجهات المتدخلة في عملية التسوية أداء مهامها.

⁵¹ - المادة 18 من مرسوم تنفيذي رقم 22-55 السالف الذكر.

⁵² - المادة 19 من نفس المرسوم.

- ⁵³ - نصت المادة 51 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، على الاختصاص الحصري لرئيس البلدية في تبليغ قرارات منح رخص البناء.
- ⁵⁴ - أنظر المواد: 1/14، 1/15، 1/16، 1/17 من مرسوم تنفيذي رقم 22-55 السالف الذكر.
- ⁵⁵ - المادة 20 من نفس المرسوم.
- ⁵⁶ - المادة 2/15 من نفس المرسوم.
- ⁵⁷ - أنظر المواد 2/14، 2/16، 2/17، من نفس المرسوم.
- ⁵⁸ - تنص المادة 21 من نفس المرسوم، على ما يلي: "في حالة إبداء الرأي بالرفض، يمكن صاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه".
- ⁵⁹ - المادة 62 والمادة 69 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.
- ⁶⁰ - المادة 47 و 48 من قانون رقم 08-15 السالف الذكر.
- حول تشكيلة اللجنة أنظر المادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 09-155، مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما، ج.ر عدد 27، صادر في 06 مايو 2009.
- ⁶¹ - المادة 49 من قانون رقم 08-15 السالف الذكر.
- ⁶² - المادة 51 من نفس القانون.