

تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون رقم: 15-08
Regularisation of Shanty Construction Under Law N: 08-15

تاريخ الإرسال: 2019/09/25	تاريخ القبول: 2020/09/05	تاريخ النشر: 2021/01/31
---------------------------	--------------------------	-------------------------

أ.د. حداد عيسى
جامعة عنابة
haddadaissa2012@hotmail.fr

*أ. عطوي وداد
المركز الجامعي تيبازة
atouiouided@yahoo.com

ملخص :

يعد البناء رمز استقرار الإنسان في حياته ونقطة للانطلاق في نشاطه اليومي، لذلك يستوجب احترام النظام القانوني الخاص بالتعمير عموما وبرخصة البناء خصوصا، لأن أي خلل أو قصور في البناء سيؤدي بالضرورة إلى العديد من الحوادث التي تمس سلامة ومن ثمة تعريض أرواحهم للعديد من المخاطر.

إن الواقع يشهد انتشار البنايات الفوضوية التي استفحلت الأراضي الفلاحية والمناطق الأثرية، والتي بدورها أثرت على البيئة وقضت على الطابع الجمالي والذوق الهندسي للبنية، مما دفع بالمشروع الجزائري إلى إصدار القانون رقم 15-08 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها قصد تسوية مثل هاته البنايات التي أثرت سلبا على البيئة.

على الرغم من النصوص القانونية المنظمة للعمران في الجزائر، وعلى الرغم من استصدار القانون رقم 15-08 إلا أن الواقع أثبت عدم كفاية المدة من جهة وجهل المواطنين لمضمون قانون التسوية وتمردهم من جهة ثانية.

الكلمات المفتاحية: البناء الفوضوي؛ رخصة البناء؛ شهادة المطابقة؛ مبررات التسوية؛ عراقيل التسوية.

*المؤلف المرسل: عطوي وداد

Abstract:

Construction is a symbol of human stability in one's life and a starting point in one's daily activity. It is therefore necessary to respect the legal system of reconstruction in general and the building permit in particular, because any defect or failure in the construction will necessarily lead to many accidents that compromise the safety of people and expose their lives to many risks.

Reality is witnessing the spread of shanty construction that have exacerbated agricultural land and archaeological areas, which has had an impact on the environment and eliminated the aesthetic and technical taste of the building, prompting the Algerian legislator to promulgate Law No. 08-15 defining the rules of conformity and completion of buildings in order to locate affected buildings On the environment.

Despite the legal texts governing urban planning in Algeria and despite the enactment of Law No. 08-15, the reality proved to be insufficient and lack of knowledge of the content of the law of settlement and its rebellion citizens.

Keywords: *Shanty construction ; construction permit ; certificate of conformity; justification of regularization; obstacles to regularization.*

مقدمة:

يعتبر موضوع البناء والتعمير بمثابة مؤشر لقياس تطور ورقي أي مجتمع، هذا المؤشر الذي ينعكس على طريقة البناء وتشديد البناءات، وعلى الطابع الجمالي والمعماري لكيفية تأسيس مدينة قائمة على قواعد تهيئة معمارية بالغة الدقة والإتقان، وحتى يتحقق ذلك يتطلب الأمر توافر المبني على شروط الأمن، الصحة، السلامة، الوقاية من الفيضانات والزلازل والانهيئات الناجمة عن قدم المباني.

تحقيقا لذلك سعت الدولة الجزائرية عن طريق تشريعات البناء إلى ضمان سكنات لائقة وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين، بالقضاء على الإهمال المنتشر في كل المدن

والأرياف، رغم ذلك إلا أن الواقع يثبت انتشار البناءات الفوضوية وغير المطابقة لرخصة البناء.

ومحاولة منه للقضاء على البناء الفوضوي ووضع حد للبناءات غير المنتهية، سن
المشروع الجزائري جملة من القوانين لتدارك الوضع، من أهمها القانون رقم 15-08 يحدد
قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والذي جاء بحلول قانونية وعملية والمتمثلة في
إجراء تسوية وضعية البناءات.

وعليه وتأسيسا على ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى وفق
المشروع الجزائري في تسوية البناء الفوضوي من خلال القانون رقم: 15-08؟
للتصدي لهذه الإشكالية سيتم الاعتماد على المنهج الوصفي انطلاقا من تبيان
أسباب البناء الفوضوي وآثاره، والمنهج التحليلي في عرض النصوص القانونية وتحليلها
ومناقشة مدى فعالية ونجاعة القانون رقم 15-08 في الحد من ظاهرة البناء الفوضوي.
يهدف هذا المقال إلى توضيح الأسباب المؤدية إلى انتشار البناءات الفوضوية، تبيان
كيفية تعامل القانون رقم 15-08 مع البناءات الفوضوية، تبيان العراقيل والصعوبات التي
حالت دون التطبيق السليم لإجراء تحقيق مطابقة البناءات.
للتصدي للإشكالية المثارة أعلاه، انتهجنا الخطة التالية:

المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي

المطلب الأول: تعريف البناء الفوضوي وأسبابه.

المطلب الثاني: آثار البناء الفوضوي.

المطلب الثالث: مظاهر البناء الفوضوي.

المبحث الثاني: القانون رقم 15-08 كآلية للقضاء على البناء الفوضوي.

المطلب الأول: مبررات صدور القانون رقم 15-08.

المطلب الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

المطلب الثالث: عراقيل تطبيق القانون رقم 15-08.

المبحث الأول : مفهوم البناء الفوضوي

إن البناء الفوضوي استفحل الأراضي الفلاحية والمناطق الأثرية نتيجة انتشاره الواسع على مختلف الأراضي، لذلك يتطلب الأمر تعريف هذا النوع من البناءات وبيان أسبابها، ثم الوقوف عند آثاره وفي الأخير المظاهر التي يتخذها البناء الفوضوي.

المطلب الأول : تعريف البناء الفوضوي وأسبابه

سيتم التطرق من خلال هذا المطلب إلى تعريف البناء الفوضوي ثم تبيان الأسباب التي أدت إلى انتشاره.

الفرع الأول : تعريف البناء الفوضوي

يطلق على البناء الفوضوي عدت تسميات نذكر من بينها: البناءات المتدهورة، الأحياء الفقيرة، الأحياء الطفيلية، السكن غير اللائق، البناء السري، الأحياء القصديرية، التوسع العمراني غير المنظم، البناءات غير الشرعية، البناءات غير المراقبة، البناءات الفوضوية البناءات غير المخططة، المنطقة الفقيرة...¹، وأمام تعدد التسميات الخاصة بالبناء الفوضوي، ارتأينا اختيار مصطلح البناء الفوضوي كونه المصطلح الأكثر شيوعاً والأكثر انتشاراً مقارنة بالتسميات الأخرى.

فيما يخص تعريف البناء الفوضوي وبرجوعنا لقوانين التهيئة والتعمير المنظمة للعمران في الجزائر نجد أنها لا تتضمن تعريفاً للبناء الفوضوي، حيث لا يوجد نص تشريعي أو نص تنظيمي يتطرق إلى مصطلح البناء الفوضوي، باستثناء التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في: 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق ل: 13 أوت سنة 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع.²

وأمام غياب تعريف البناء الفوضوي من الناحية التشريعية يفتح الباب على مصراعيه لتعريفات الفقه. فقد عرف الباحث ابراهيم غربي البناء الفوضوي بأنه: "ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة لحركة البناء والتعمير، سواء بعد الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء، أو الحصول على رخصة البناء مع عدم التقيد والالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال".³

الفرع الثاني : أسباب البناء الفوضوي

تعددت أسباب انتشار البنايات الفوضوية إلى أسباب عامة وأخرى خاصة، وتتجلى الأسباب العامة للبناء الفوضوي، في الأسباب الاقتصادية، الأسباب الاجتماعية، والأسباب الأمنية التي تذكر على سبيل المثال لا الحصر.

تعود الأسباب الاقتصادية إلى حرمان شباب الريف من الاستفادة من الأراضي الزراعية الموزعة، مما دفع بهم إلى مغادرة الريف نحو المدينة للاستزاق⁴، كما أن اتساع الأعمال التجارية وتنوعها من جهة، وظهور الصناعة والمصانع داخل المناطق السكنية من جهة أخرى أدى إلى ارتفاع قيمة العقار (الأرض) مما دفع بفئة البسطاء إلى انتهاج طريق البنايات الفوضوية.⁵

إضافة إلى الأسباب الاجتماعية، التي تدفع في أغلب الحالات إلى انتهاج طريق البناء الفوضوي عن طريق تقسيم القطعة الأرضية إلى قطعتين أو أكثر أو تطور العائلة الكبيرة وانقسامها إلى عائلات صغيرة، مما يدفع بالأشخاص إلى البناء الفوضوي دون احترام المخططات التي تتطلبها البناية بعد تغيير دفتر الشروط.⁶

وكأسباب أمنية فإن المضايقات التي كان سببها الإرهاب أدت إلى زعزعة عالم الريف، مما دفع بالأشخاص إلى الهجرة الجماعية نحو المدن من خلال بناء مساكن ذات تركيبة عشوائية وعليه، فإن الأحداث المأساوية التي عرفتها الجزائر خلال العشرية السوداء (1992-2002) كانت من بين الأسباب في إنشاء البنايات الفوضوية.⁷

وتتجلى الأسباب الخاصة للبناء الفوضوي في أسباب تتعلق بطلب رخصة البناء حيث وبالرجوع للمادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في: 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير⁸ نجدها تنص على أنه: "تشتط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

وعليه وللحصول على رخصة البناء، يستوجب الأمر استتباع جملة من الإجراءات القانونية بدء بتحضير ملف رخصة البناء، وتقديمه أمام الجهة المختصة مروراً بدراسة الطلب، ثم البت فيه من طرف السلطة الإدارية المختصة، ثم الآثار المترتبة على تسليم

رخصة البناء من حيث الحصول على شهادة المطابقة، والتي بموجبها تمنح للبناءية الشرعية بالإضافة إلى الحقوق التي تمنح للمستفيد والالتزامات التي تلقى على عاتقه.⁹ لقد تم تحديد إجراءات الحصول على رخصة البناء في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في: 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹⁰ من المادة 41 إلى غاية المادة 62، بالإضافة إلى احترام الآجال القانونية المحددة في القرار الإداري المتضمن رخصة البناء.

وعليه وأمام جهل المواطن للأحكام القانونية السالفة الذكر من جهة، نتيجة نقص وسائل الإعلام والتوعية في هذا المجال، وتعسف السلطة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء من جهة ثانية، انتهج المواطن طريق البناء الفوضوي.

2- إن اشتراط القانون لرخصة البناء أثناء التمديد، دفع بالمعني إلى التهرب من اتباع مثل هذا الإجراء، حيث نصت المادة 52 من القانون رقم 90-29: "... ولتمديد البنايات الموجودة" فالمرشح الجزائري لم يحدد معنى التمديد، هل يقصد به التوسيع في حجم البناء، أم قصد منه الزيادة في عدد طوابق البناء؟، والتمديد هو زيادة حجم البنايات القائمة بواسطة التوسيع طولاً أو عرضاً أو بالتعليق¹¹، ويقصد بالتوسيع زيادة البناء سواء من المساحة أو الحجم ولكن بدون تعليق البناء المراد إقامته، أو هو يشمل تغير البناء سواء من الداخل أو الخارج¹².

3- ارتفاع أسعار مواد البناء يعد من الأسباب التي تدفع إلى التريث وانتظار الأوقات المناسبة للحصول على مواد البناء بعد انخفاض أسعارها، مما ينتج معه بالضرورة سقوط آجال رخصة البناء ومن ثمة إلغائها.¹³

المطلب الثاني : آثار البناء الفوضوي

لا يختلف اثنان حول الهدف من وضع قواعد التهيئة والتعمير، هذه الأخيرة التي شرعت من أجل تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، والتي تدخل في إطار الضبط الإداري الخاص بالبناء والتعمير، غير أن البنايات الفوضوية والبنايات غير المنظمة تسير عكس هذا النهج كونها تغلب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة، مما يترتب عليها المساس بالجمال الطبيعي والهندسي للمدينة وعليه فقد تعددت آثار البناء الفوضوي بأن مست بكل المستويات العمرانية، البيئية، الاقتصادية، الاجتماعية و..... إلخ.

الفرع الأول : المساس بالجمال الطبيعي والهندسي

يرفض طلب رخصة البناء إذا كانت البناية المزمع القيام بها تمس بالطابع الجمالي، هذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في: 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء¹⁴، الأمر نفسه أكدت عليه المادة 12 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في: 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها¹⁵ بنصها على أنه: "يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته"، إلا أن الأمر لا يتوقف عند انتهاك المنظر، بل تعداه إلى المساحات الخضراء، هذه الأخيرة التي تمثل قمة أهداف النظام العام ومن ثمة الحفاظ على البيئة.

الفرع الثاني : أخطار التموقع السيء للبنايات

يعتبر تحديد موقع البناية بمثابة الخطوة الأولى والناجحة في تحديد مشروع البناية، فطلب رخصة البناء لا تتم الموافقة عليه، إلا إذا مر بمراحل من بينها التحقيق ودراسة الملف قبل البت فيه من طرف السلطة الإدارية المختصة، ومن بين الإجراءات الواجب احترامها هي أن تكون البناية موافقة ومتماشية مع توجيهات مخططات التهيئة والتعمير، مما يترتب على مخالفة هذه الأخيرة أخطارا قد تؤدي بأصحابها إلى الوفاة، ذلك ما هو منصوص عليه في المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91-175 السالف الذكر.

الفرع الثالث : التلوث الصناعي والصحي

إن البنايات الفوضوية لاسيما منها القصديرية وأمام غياب قنوات صرف المياه القذرة تترتب عليها كوارث سلبية تؤدي الصحة وتلوث الجو، انطلاقا من الروائح الكريهة المنبعثة من النفايات التي تلقي بها تلك البنايات في الأماكن بالإضافة إلى الحشرات الضارة الناتجة عن تلك الروائح الكريهة.

الفرع الرابع : الآثار الاقتصادية والاجتماعية

إن استفحال ظاهرة البناء الفوضوي أدى إلى التقليل من حجم الأراضي الزراعية، هذه الأخيرة التي تعتبر من بين العناصر الطبيعية جد الهامة، وقد قدرت مساحة الأراضي الزراعية المكتسحة للتوسع العمراني في الجزائر منذ 1962 لغاية 1992 بحوالي 150.000 هكتار التي وجهت لإنجاز المناطق السكنية، المناطق الصناعية، المنشآت

الاقتصادية الكبرى وتوسيع شبكة الطرق والمواصلات وفيها من انتشرت فوقها الأحياء القصديرية.¹⁶

كما يعتبر انخفاض مستوى التعليم من بين الآثار الاجتماعية التي ترتبها البناءات الفوضوية¹⁷ لاسيما القصديرية منها، حيث أن تفكير الطفل القاطن في البيوت القصديرية يختلف اختلافا جوهريا عن نظرة الطفل القاطن في البيوت المنظمة، فالأول يعتقد تمام الاعتقاد أن التعليم لا يفيد، كونه سيأتي اليوم الذي ينقطع فيه عن الدراسة من جهة، ومن جهة ثانية انخفاض الدخل داخل الأسرة مما يؤثر سلبا على القدرة التعليمية للطفل في مثل هذه البيوت، بخلاف الأمر عند الطفل الثاني الذي سيتأكد أن التعليم هو سبيله الوحيد، إضافة إلى الفقر الذي تعاني منه العائلات على مستوى البيوت القصديرية، مما يدفع بأفرادها إلى ارتكاب الجرائم ومن ثمة زيادة معدل الجرائم في مثل هذه البيوت خلافا لما هو عليه الأمر في البيوت المنظمة.

المطلب الثالث : مظاهر البناء الفوضوي

على عكس النظرة العامة لأغلبية الناس، فإن البناء الفوضوي من الناحية القانونية لا يخرج عن أحد المظهرين: إما بناء دون رخصة بناء وإما بناء غير مطابق لرخصة البناء.

الفرع الأول : البناء دون رخصة بناء

تعد رخصة البناء من بين الأدوات التي تساهم في مراقبة مدى احترام المقاييس من عدمها، وعليه يتطلب الأمر التطرق إلى تعريف رخصة البناء، ثم تحديد الإجراءات الواجب احترامها للحصول عليها.

أ-تعريف رخصة البناء

برجوعنا للنصوص القانونية المنظمة للعمران في بلادنا، نجدها لا تتضمن تعريفا خاصا برخصة البناء، فالمشروع الجزائري وانطلاقا من نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 والمادة 41¹⁸ من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قد اكتفى بتحديد نطاق تطبيق رخصة البناء في حالة إنشاء مباني جديدة، تمديد البناية، تغيير البناء وأعمال التدعيم والتسييج، دون تقديم تعريف جامع مانع لرخصة البناء.

وأمام غياب تعريف رخصة البناء من الناحية التشريعية، يفتح الباب على مصراعيه لتعريفات الفقه، فقد عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع، طبقا لقانون العمران"¹⁹، كما عرفت كذلك على أنها: "التصرف الإداري الانفرادي الذي ترخص بموجبه السلطة الإدارية القيام بأعمال البناء"²⁰.

وعليه يمكن تعريف رخصة البناء على أنها عمل قانوني انفرادي "قرار إداري" صادر عن سلطة إدارية مختصة يخولها القانون سلطة إصدار رخصة البناء، ترخص بموجبه للشخص سواء كان طبيعيا أو اعتباريا بإنشاء مباني جديدة، تمديد البناية أو تغييرها قبل البدء في أعمال البناء، مع مراعاة أحكام قانون العمران.

ب- نطاق تطبيق رخصة البناء

حدد المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 29-90 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث تبيان تحديد الأعمال التي يستلزم فيها الحصول على الرخصة، فبرجعنا للقانون رقم 29-90 وبالضبط للمادة 52 نجدها قد حددت هذه الأعمال، وعليه فإن النطاق الموضوعي لرخصة البناء يدور في: تشييد البنايات الجديدة، تمديد البنايات الجديدة، تغيير البناء، وأعمال التدعيم والتسييج.

أما فيما يخص البنايات المعفاة من الحصول على رخصة البناء، فإذا كانت القاعدة العامة طبقا لمقتضيات نص المادة 52 من القانون رقم 29-90 تقضي بالإلزامية رخصة البناء قبل البدء في أعمال البناء، فإن المادة 53 منه تستثني البنايات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني، على أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال البناء والتعمير، الأمر ذاته أكدت عليه المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ج- إجراءات تسليم رخصة البناء

بقصد إزالة العوائق التي قد تعترض المعني، حدد القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها الإجراءات الواجب احترامها والتي تتجلى في: تقديم طلب رخصة البناء، دراسة الطلب وفي الأخير البت فيه.

1_تقديم طلب رخصة البناء: يشكل طلب رخصة البناء السبب الحقيقي من وراء إصدار القرار الإداري المتضمن رخصة البناء، وعليه فقد ربطت المادة 50 من القانون رقم 29-90 حق البناء بحق ملكية الأرض، وطبقا للمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يجب تقديم طلب رخصة البناء من طرف: المالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، إضافة إلى صاحب الامتياز الذي مكنته المادة 51 من القانون رقم 97-02²¹ من تقديم طلب رخصة البناء.

أما فيما يخص مضمون الطلب ومحتوياته فقد تضمنتهم المادتين 42 و43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والتي تتمثل في وثائق إدارية تثبت صفة موقع الطلب، وثائق تقنية تبين مدى انسجام مشروع البناء وقواعد العمران ووثائق تقنية تثبت مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد حماية البيئة.

بالنسبة للوثائق الإدارية التي تثبت صفة موقع الطلب، فقد حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر البيانات المتعلقة بطلب الحصول على رخصة البناء، ويتعلق الأمر بطلب رخصة بناء موقع عليه ونسخة من الوثيقة التي تبين صفة طالب الرخصة (عقد الملكية إذا كان طالب رخصة البناء هو المالك التوكيل في حالة ما إذا فوض المالك شخصا آخر للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه عن طريق الوكالة، شهادة الحيازة بالنسبة للحائز حسب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري²²، وترخيص المالك بالنسبة للمستأجر، عقد التخصيص بالنسبة للهيئة أو المصلحة صاحبة التخصيص نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا، إضافة إلى عقد الامتياز).

كما يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه في حالة ما إذا وضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص أن يقدم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

2_دراسة طلب رخصة البناء: بعد استيفاء الطلب للبيانات والمرفقات المطلوبة يوجه إلى الجهات الإدارية المختصة التي تحقق فيه مع مراعاة الاستشارات السابقة، وعليه يتوجب الأمر إيداع الملف، التحقيق فيه واستشارة المصالح التقنية المختصة.

بالنسبة لإيداع ملف طلب رخصة البناء، وبعد التأشير عليه من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المعمارية يتم إيداعه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي (التي تشيد فيها البناية أو التي تقام فيها الأشغال)، حيث تنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: "يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض".

يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه".

من خلال استقراء نص المادة أعلاه، يمكننا القول أن المشرع الجزائري تارة يستعمل مصطلح "يرسل"، وتارة أخرى يستعمل مصطلح "يودع"، كان على المشرع توحيد المصطلحات القانونية فشتان بين الإرسال والإيداع، وعليه يحذف تعديل الفقرة الأولى من المادة 45 لتصبح: "يودع طلب رخصة البناء".

بعد إيداع الطلب والتحقق من مطابقة الوثائق الضرورية لتشكيل الملفات، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي في اليوم نفسه وصل إلى مودع الطلب، وتتجلى أهمية الوصل في كونه الأداة التي تثبت تاريخ إيداع ملف رخصة البناء من جهة، ومن جهة ثانية سريان الأجل القانونية للبت في طلب رخصة البناء .

بعد إيداع الملف، تأتي مرحلة التحقيق في طلب رخصة البناء، ونظرا لكون عملية التحقيق عملية تقنية أكثر منها قانونية، فقد أسندها المشرع الجزائري إلى مصلحة مختصة مكلفة بتحضير طلب رخصة البناء، ومن أجل تحقيق هدفها المتمثل في التأكد من مدى تماشي مشروع البناء مع السياسة العمرانية للبلدية، تتأكد المصلحة المختصة من مدى مطابقة الأشغال موضوع الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وللأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير طبقا للفقرة الأولى من نص المادة 47.

وقد ألزمت المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المصلحة المختصة المكلفة بتحضير رخصة البناء أثناء التحقيق، استشارة الشخصيات العمومية والمصالح المتمثلة في: مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية مصالح الحماية المدنية، المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية ومصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.²³

تتولى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء بجمع الموافقات والآراء، وإذا لم يصدر الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات ردا في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ استلام الرأي، عد ردها رأيا موافقا وذلك بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة بالنسبة للمشروع الصناعية المستقبلية للجمهور، والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات كل ذلك طبقا لمقتضيات الفقرة الثانية من نص المادة 47.

3_ البت في طلب رخصة البناء: تتولى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء (بعد إنهاؤها من دراسة ملف الرخصة والتحقيق فيه من طرف المصالح المختصة) إصدار قرارها بمنح رخصة البناء أو رفض منحها.

وقد حددت المواد 65، 66 و 67 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة التعمير والمادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء والمتمثلة في: رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالعمران.

ويتعين على الجهة الإدارية إصدار قرارها الإداري إما بمنح رخصة البناء أو رفض منحها أو أن تكون رخصة البناء محل تأجيل، إن قبول الإدارة لطلب رخصة البناء وإصدار قرارها بالموافقة على منح الرخصة، يكون نتيجة استيفاء طلب الرخصة للبيانات والمستندات والوثائق، ومطابقة مشروع البناء للقواعد وللأحكام المعمول بها في مجال البناء والتعمير، ويبلغ القرار الإيجابي إلى صاحب الطلب الذي يرفق به نموذج منه بالمرسوم التنفيذي سالف الذكر ونسخة من ملف الطلب حسب المادة 50، ويستوجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي يستوجب على الباني احترامها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة²⁴، وتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد، حيث يتم تحديد الأجل من

طرف السلطة المختصة بعد تقييمها اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية، وعليه يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، كل ذلك طبقا لنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وقد تمنح رخصة البناء مع تضمينها تحفظات الواردة بالمرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في: 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، والواردة على سبيل المثال بالمواد: 02، 05 و 07.

كما قد تصدر السلطة الإدارية قرارها برفض منح رخصة البناء، وقد حددت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الحالات التي على أساسها تصدر الإدارة قرار برفض منح الرخصة، وتتجسد في صورتين، إما رفض وجوبي بنص القانون وإما رفض جوازي بناء على السلطة التقديرية للإدارة.

الفرع الثاني : البناء غير المطابق لرخصة البناء

تعتبر مخططات التهيئة والتعمير (الاسيما منها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) من بين المخططات التي تضبط حدود البناء حسب موقع كل قطعة أرضية، فقد فرض القانون رقم 90-29 تغطية كل بلدية لنوعين من المخططات هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، الأمر نفسه أكدت عليه المادة 113 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في: 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية²⁵، وعليه يستوجب أن تمنح رخصة البناء في إطار مراعاة أدوات التعمير.

وعليه فإن البناء غير المطابق لرخصة البناء يأخذ أوجه متعددة منها:

أ- عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفت المادة 16 من القانون رقم 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه: "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية البلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

يكمن الهدف من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في ضرورة تحقيق الموازنة بين قطاع البناء، قطاع الفلاحة وكذا الصناعة، حماية المحيط والأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والمعالم التاريخية كإنشاء هندسي أو معماري يقوم على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية²⁶، ويترتب على عدم احترام البناء للمخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير بنايات فوضوية نتيجة عدم احترام هذه الأخيرة لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والتي تتمثل في:

- تغيير موقع المشروع: إن الإخلال بموقع المشروع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية، التاريخية أو الثقافية لاسيما منها الأراضي الفلاحية والغابية التي تعد من الأراضي غير القابلة للتعمير²⁷، فقد حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13 سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية.²⁸

- الإخلال بالارتفاعات: الارتفاعات نوعان ارتفاعات عامة وأخرى خاصة، وتقسم الارتفاعات العامة إلى ارتفاعات صناعية وأخرى طبيعية، أما الارتفاعات الخاصة فقد نص عليها المشرع الجزائري في القانون المدني انطلاقا من نص المادة 867 إلى غاية المادة 881، والتي تعتبر بمثابة قيود ترد على حق الملكية، حيث تنص المادة 690 من القانون المدني على أنه: "يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة..." وتضيف الفقرة الأولى من المادة 691 من القانون نفسه على أنه: "يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار".

ب- عدم احترام مخططات شغل الأراضي
تنتج على عدم احترام مخطط شغل الأراضي عدة صور، بحسب طبيعة التجاوز، فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني (صورة الاستيلاء على المساحات الحرة وصورة الربط السيئ لشبكات التهيئة) وهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار المبني (العمارات المشوهة والتوزيع العشوائي للبناء غير المخطط).

ج- عدم احترام المخططات الهندسية المعمارية
وتتمثل هذه التجاوزات في: عدم احترام مخطط الكتلة، عدم احترام مخططات الواجهات، عدم احترام مخططات التوزيع الداخلي عدم احترام مخططات الهندسة المدنية والمخططات الأخرى.²⁹

المبحث الثاني : القانون رقم 15-08 كآلية للقضاء على البناء الفوضوي

أمام انتشار البناءات الفوضوية والبناءات غير المكتملة، سن المشرع الجزائري القانون رقم 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والذي جاء من خلاله بإجراء جديد يسمى بإجراء تحقيق مطابقة البناءات، والذي حدد الأجل فيه ب: 5 سنوات، وأمام عدم كفاية المدة المقررة تم تمديد المدة ب: 3 سنوات أخرى بموجب قانون المالية 2014 ثم تم تمديده إلى غاية 02 أوت 2019 بموجب قانون المالية 2018. تأسيسا على ما سبق، يتطلب الأمر التطرق إلى مبررات صدور هذا القانون، ثم تبيان إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفي الأخير تقييم إجراء تحقيق مطابقة البناءات.

المطلب الأول : مبررات صدور القانون رقم 15-08 ونطاق تطبيقه

سيتم التطرق من خلال هذا المطلب إلى المبررات التي دفعت بالمشرع الجزائري إلى إصدار القانون رقم 15-08 ثم تبيان نطاق تطبيقه.

الفرع الأول : مبررات تطبيق القانون رقم 15-08

- تكمن المبررات التي دفعت بالمشرع الجزائري إلى إصدار القانون رقم 15-08 في:³⁰
- انتشار البناءات الفوضوية والبناءات المخالفة لقانون التهيئة والتعمير، مع تشييد أغلبيتها على أوعية عقارية ليست لها سندات، مع غياب قنوات الصرف الصحي كما تم توضيح الأمر سابقا.
 - الآثار المدمرة للبناءات التي لم يتم تشييدها وفقا لمقاييس الزلازل وتحركات التربة.
 - انتشار البناءات غير مكتملة الإنجاز.
 - تغطية النقائص الموجودة في القانون رقم 90-29 من حيث الآليات والتدابير المقررة فيه.
 - مخالفة النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وعدم الالتزام بمحتواها، مع امتداد الأمر حتى إلى التخصيصات التي سلمت بشأنها رخصة التجزئة.
 - ولعل الهدف من وراء إصدار القانون رقم 15-08 إنما يكمن حسب نص المادة الأولى منه في: وضع حد لحالات عدم إنهاء إنجازها، تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون، تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناءات،

ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام وتأسيس تدابير رديعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

الفرع الثاني : نطاق تطبيق القانون رقم 15-08

حددت نطاق تطبيق القانون رقم 15-08 المادة 15، والمتمثل في: البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة للرخصة المسلمة له، البنايات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، وتجدر الإشارة إلى أن أمر التسوية وتحقيق المطابقة يخص تلك البنايات التي أنجزت قبل 20 جويلية 2008 فقط يعني قبل صدور القانون رقم 15-08، ومن ثمة تخرج من دائرة التسوية تلك التي شيدت بعد صدور القانون المذكور أعلاه.

وقد أوردت المادة 16 استثناءات لا يمكن تحقيق المطابقة بشأنها، ويتعلق الأمر بالبنايات المشيدة على قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها، وتلك المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع الخاص بها، البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدراجها في المحيط العمراني، البنايات المشيدة خرقاً لقواعد الأمن والتي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع، وتلك التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

وتضيف المادة 17 من القانون، الأثر القانوني المترتب على البنايات الواردة في المادة 16 والمتمثل في إجراء الهدم طبقاً لمقتضيات المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29.

المطلب الثاني : إجراءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

أمام فوضى العمران التي اكتسحت الأراضي والتي عصفت بالنسيج العمراني، أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 15-08 للقضاء على الفوضى العمرانية وتسوية البنايات غير المشروعة، حيث تمر مسألة تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها بعدة مراحل يستوجب مراعاتها لتسوية البنايات غير المشروعة بدء بطلب تحقيق المطابقة مروراً بدراسة طلب التحقيق ووصولاً إلى تحقيق المطابقة.

الفرع الأول : طلب تحقيق المطابقة

حددت المادة 2/23 من القانون رقم 15-08 الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم الطلب عن طريق التصريح بالبنائات غير المشروعة، والمتمثلة في: من يملكون البناية ملكية قانونية، المقاولين أو المرقين العقاريين أو المتدخلين المؤهلين، الذين يتولون إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي برغبتهم في التسوية.

وقد حددت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في: 02 ماي 2009 يتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البنايات³¹، الوثائق المكونة للملف المرفق بالتصريح والتي تختلف باختلاف السند القانوني المطلوب إن كان الأمر يتعلق بطلب رخصة إتمام إنجاز البناية المرخصة لها، طلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية، طلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو طلب رخصة إتمام البناية غير المرخص لها.

حيث يتم إيداع التصريح لدى الفرقة التي أنشئت خصيصا لهذا الغرض على مستوى المجلس الشعبي البلدي، التي تتولى تسجيل الملف في سجل يعد خصيصا لهذا الغرض، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا طبقا للمادتين 6 و7 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المذكور آنفا.

أما فيما يخص آجال تحقيق المطابقة فقد حددت ب: 5 سنوات، وأمام عدم كفاية هاته المدة واثبات الواقع لذلك تم تمديد المدة ب: 3 سنوات أخرى من خلال المصادقة على قانون المالية التكميلي لسنة 2014، إلا أن الواقع أثبت مرة أخرى وجود بنايات لم تخضع لإجراءات التسوية مما دفع الأمر إلى تمديد المدة بموجب المصادقة على قانون المالية التكميلي لسنة 2018، والذي حدد مدة التسوية إلى غاية 2 أوت 2019، هذه الأخيرة التي جاءت بنفس جديد، ثم إعادة تمديد الأجل من جديد، حيث يستلم المعني وصل الاستلام بعد الإيداع مباشرة الذي يتم فيه تبيان تاريخ الإيداع، وعليه فالسؤال الذي يطرح نفسه: هل ستكون المدة المتبقية لإعمال إجراءات التسوية؟ ثم هل الأمر يرجع للقانون أم يتعلق الأمر بالمواطنين، هذا ما سيتم توضيحه انطلاقا من تقييم هذا العنصر.

الفرع الثاني : دراسة طلب تحقيق المطابقة

أما فيما يخص دراسة طلب تحقيق المطابقة، فإنها تتم على مستوى مصالح التعمير البلدي، على مستوى مديرية التعمير الهندسية والبناء التابعة للولاية وعلى مستوى لجنة الدائرة.

لقد سهلت وبسطت التعليمات رقم 04 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها عملية دراسة الملفات، حيث تتولى المصالح التقنية التابعة للبلدية بإرسال أربعة 4 نسخ من الملف مرفقة بمحضر التحقيق الميداني في ظرف 15 يوما من تاريخ الإيداع إلى مصالح التعمير التابعة للولاية، أو إلى لجنة الدائرة بحسب الجهة المختصة بمنح رخص البناء للبناءات المعنية.

تتولى لجنة خاصة تم استحداثها على مستوى مديرية التعمير الهندسة والبناء بموجب قرار من الوالي، بدراسة الملفات التي تتلقاها من المصالح التقنية للبلدية والتي تكون مرفقة بمحضر معاينة ميدانية.

تدرس لجنة الدائرة ملفات البناءات التي ترسل لها من طرف اللجنة التقنية التابعة للبلدية، والتي يؤول فيها اختصاص منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي، والتي يرأسها رئيس الدائرة وأعضاء أخرى محددة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 المؤرخ في: 2 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطقن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكفاءات سيرهما³²، حيث تصدر لجنة الدائرة قراراتها إما بالموافقة، الموافقة المقيدة بشروط، تأجيل النظر في الطلب أو الرفض.³³

الفرع الثالث : تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة

بعد دراسة طلبات تحقيق المطابقة من طرف المصالح المختصة، وعند موافقتها على الطلبات، تبلغ قراراتها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ومن ثمة تأتي مرحلة تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة بمنح سندات التسوية المنصوص عليها في القانون رقم 15-08.

لكن ما تجدر الملاحظة إليه هو وكمرحلة أولى يستوجب في بعض الحالات تسوية وضعية الوعاء العقاري وتسوية وضعية البناء العمرانية، حيث تعد طبيعة الوعاء العقاري من أولى النقاط التي يستوجب على لجنة الدائرة النظر فيها، والتي تشترط من خلالها حصول المعني على عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر، وإذا كان هناك

حالات تتنافي مع حقوق الملكية تباشر تحقيقا عقاريا لتحديد طبيعته، لكن الإشكال الذي يثار في هذه الحالة والذي قد يصادف اللجنة، يتعلق بتلك الأوعية العقارية التي تحوز عقودا غير رسمية والتي تتميز بحيثياتها الشائكة خاصة في ظل وفاة البائع الأصلي وتعدد الورثة وغياب المخططات...³⁴

المطلب الثالث : عراقيل تطبيق القانون رقم 15-08

تتطلب مسألة تقييم إجراء تحقيق مطابقة البناء الفوضوي في الواقع التطرق إلى الصعوبات والعراقيل التي اعترضت عملية التحقيق وحالت دون تحقيق عملية المطابقة على الرغم من تمديد المدة في كل مرة، هذه العراقيل التي تعددت بين عراقيل إدارية وأخرى ميدانية.

الفرع الأول : العراقيل الإدارية التي حالت دون تحقيق عملية المطابقة

تتصدر البيروقراطية رأس القائمة وتحتل قمة الهرم في تعداد العراقيل الإدارية التي حالت دون التطبيق الجيد لتحقيق عملية مطابقة البناءات الفوضوية وغير المشروعة، فطول مدة مراجعة ملفات التسوية أدى بالمواطنين إلى التراجع والإحجام عن تقديم وإيداع ملفاتهم لدى السلطات المعنية.

على الرغم من إلزامية القانون رقم 15-08 إلا أن هذا القانون لزال يعاني من عدم التطبيق وأكبر دليل على ذلك يكمن في تمديد مدة سريانه في كل مرة، ومن ثمة يبقى الأمر محيرا وهل تمديد المدة في كل مرة سيجعل من القانون رقم 15-08 قانونا محترما؟ كذلك تقاعس الإدارة عن أداء وظيفتها الموكولة لها في التشريع العقاري والقانون رقم 15-08 من جهة، وطول مراجعة الملفات من جهة ثانية أدى إلى إحجام المواطنين عن إيداع ملفات التسوية الخاصة بهم، كذلك جهل أغلبية المواطنين لمضمون قانون التسوية وعدم تكفل بعض البلديات بحملات التوعية للتعريف بمضمون هذا القانون، هذا الأخير الذي نعت بأنه قانون ولد ميتا بالأساس.

الفرع الثاني : العراقيل الميدانية التي حالت دون تحقيق عملية المطابقة

من العراقيل الميدانية التي حالت دون تطبيق القانون رقم 15-08 يمكن ذكر: تأخر إصدار المراسيم التنظيمية الخاصة بالقانون رقم 15-08، حيث لم تصدر تلك المراسيم حتى غاية ماي 2009، مع التأخر في تنصيب اللجان المخول لها مسألة تسيير

الإجراءات، والتي أخرت بدورها عملية إيداع الملفات الخاصة بتسوية البناءات، مما أثر وبطريقة سلبية على إجراء تحقيق المطابقة.

كما تعد من العراقيل الميدانية تلك الصعوبات التي اصطدمت وتصطدم بها فرق التحقيق والمتابعة، ويتعلق الأمر بعدم قدرتها على إثبات أن البناءة أنجزت قبل 20 جويلية 2008، إضافة إلى الوضعية الشائكة والمعقدة التي تعرفها البناءات المشيدة على أوعية عقارية بعقود عرفية مع غياب السند القانوني لمعالجتها.³⁵

كما أن عدم اهتمام المواطنين أصحاب البناءات بالواجهات الخارجية للبناءة قصد إعطاء صورة جمالية للمدينة التي جاء من أجلها القانون رقم 15-08، تعد من بين العراقيل الميدانية التي حالت دون تحقيق عملية المطابقة، مع انتشار ظاهرة استيلاء البعض على أجزاء من الأرصفة وضمها للقطعة الأرضية الخاصة بهم.

الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة، نخلص إلى أنه وعلى الرغم من النصوص القانونية المنظمة للعمران في الجزائر، إلا أن الواقع يثبت انتشار البناءات الفوضوية والبناءات غير المطابقة لرخصة البناء التي أثرت على النسيج العمراني وقضت على الطابع الجمالي. والتي من أسبابها أزمة السكن من جهة، وطول الإجراءات بإصدار رخصة البناء من جهة ثانية، ناهيك عن بيروقراطية الإدارة وتعسفها عند إصدارها للرخص العمرانية.

أمام ذلك، أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 15-08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها الذي حددت مدته ب: 5 سنوات إلا أن الواقع أثبت عدم كفاية المدة فتم تمديد المدة بموجب قانون المالية لسنة 2018 إلى غاية 2 أوت 2019، إضافة إلى جهل المواطنين لمضمون قانون التسوية، وتمردهم كانا من بين الأسباب التي أدت إلى انتشار البناءات الفوضوية والتي ترجمت في نهاية المطاف بفشل القانون رقم: 15-08 في تأدية المهمة التي سن لأجلها.

وعليه، يمكن تقديم بعض الاقتراحات التي يمكن أن تساعد في تحقيق ظاهرة البناء الفوضوي والتي تتمثل في: نشر الثقافة العمرانية وتوعية المواطنين بمضمون القانون رقم 15-08 لفهم فحواه أكثر، تعزيز وتفعيل دور شرطة العمران مع التكوين القانوني لأفرادها إلزامية متابعة مشاريع البناء ومراقبتها، حتى يمكن التخفيف من حدة هذه الظاهرة التي تنخر بالنسيج العمراني، مع توقيع العقوبات في حالة الاستمرار في البناء الذي

يخالف التشريع العقاري، تمويل المواطنين لاستكمال عملية البناء، لاسيما وأن مواد البناء في ارتفاع مستمر مع محدودية دخل المواطنين، مع الأخذ بعين الاعتبار المدة القانونية الممنوحة للمواطنين بقصد إكمال بناياتهم، وضع حد لتقاعس السلطات المعنية، وتفعيل دورها في إعمال آلية الرقابة وفرض تطبيق القانون.

الهوامش:

- ¹ غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر (1)، يوسف بن خدة، 2011-2012، ص ص. 6 و 7.
- ² جريدة رسمية عدد 34، المؤرخة في: 14 غشت 1985.
- ³ غربي ابراهيم، المرجع السابق، ص. 12.
- ⁴ المرجع نفسه، ص. 18.
- ⁵ مشنان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، دراسة ميدانية لمدينة باتنة -حي أولاد بشينة نموذجا- مذكرة مكملّة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري)، معهد العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع والديموغرافيا، جامعة منتوري، قسنطينة 2008-2009، ص. 78.
- ⁶ غربي ابراهيم، المرجع نفسه، ص. 34.
- ⁷ المرجع نفسه، ص ص. 19-20.
- ⁸ جريدة رسمية عدد 52، المؤرخة في: 02 ديسمبر 1990.
- ⁹ تتمثل الحقوق التي تترتب على منح رخصة البناء للمستفيد منها في الحق في البناء، أما الالتزامات تتمثل في: دفع الرسوم المستحقة، الاعلان عن فتح الورشة، وضع اللافتة القانونية واحترام الالتزامات التي تضمنتها رخصة البناء.
- ¹⁰ جريدة رسمية عدد 07، المؤرخة في: 12 فبراير 2015.
- ¹¹ حمدي باشا عمر، رخصة البناء، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد الثامن، الجزائر، 2002، ص. 31.
- ¹² خالد عبد الفتاح، التعليق على قانون المباني، دارالكتب القانونية، مصر، 2007، ص. 35.
- ¹³ غربي ابراهيم، المرجع السابق، ص. 30.
- ¹⁴ جريدة رسمية عدد 26، المؤرخة في: 01 يونيو 1991.
- ¹⁵ جريدة رسمية عدد 44، المؤرخة في: 3 غشت 2008.
- ¹⁶ غربي ابراهيم، المرجع السابق، ص. 40.
- ¹⁷ المرجع نفسه، ص. 41.
- ¹⁸ تنص المادة 41 على أنه: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 46 و 52 و 55 من القانون رقم 90-29..."
- ¹⁹ بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد الأول، مارس 2007، ص. 18.

²⁰ADJA Djillali, Bernard DROBENKO, *droit de l'urbanisme*, Berti édition, 2006 p.190.

²¹ المؤرخ في: 31 ديسمبر 1997، والمتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية عدد: 89، المؤرخة في: 2 رمضان عام 1418.

²² جريدة رسمية عدد 49، المؤرخة في: 18 نوفمبر 1990.

²³ للاستزادة أكثر أنظر: نص المادة 47.

-عباس عمار، تشويه النسيج العمراني، الأسباب والحلول، مجلة العمران، مجلة تصدر عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، جامعة عنابة، عدد خاص، يومي 04-05 جوان 2000، ص. 64.

-REDDAF . A, la protection du patrimoine culturel immobilier, revue idara, n : 21, p.173.

²⁴ المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

²⁵ جريدة رسمية عدد 37، المؤرخة في: 03 يوليو 2011.

²⁶ عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص. 588.

²⁷ يقصد بالمناطق غير القابلة للتعمير طبقا لمقتضات نص المادة 23 من القانون رقم 90-29 على أنها: "القطاعات غير القابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوبا عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات".

²⁸ للاستزادة أكثر راجع: غري ابراهيم، المرجع السابق، ص. 63-64.

²⁹ المرجع نفسه، ص. 67.

³⁰ بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 08-15، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، بسكرة، 2013، ص. 479. 480.

³¹ جريدة رسمية عدد 27، المؤرخة في: 06 ماي 2009.

³² جريدة رسمية عدد 27، المؤرخة في: 06 ماي 2009.

³³ للتفصيل أكثر حول حالات الرفض وغيرها راجع: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 جويلية 2009 يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 55، مؤرخة في: 27 سبتمبر 2009.

³⁴ بوشلوش عبد الغني، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية - رؤية ميدانية بين الأمل والتطبيق، الملتقى الوطني

حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي: 17/18 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي بسكرة، 2013، ص. 298.

³⁵ للاستزادة أكثر راجع: بوشلوش عبد الغني، المرجع نفسه، ص. 299.