

إشكالية البناءات غير الشرعية: إجراءات التصدي والتسوية على ضوء القانون 08-15.
Illegal Buildings Issue: Measures of Confrontation and Regularization in the Light
of the Law 08-15.

عواطف محي الدين*

جامعة جيلالي ليابس - سيدي بلعباس، الجزائر

aouatif.mahieddine@univ-sba.dz

- تاريخ الإرسال: 2020/10/12 - تاريخ القبول: 2020/10/27 - تاريخ النشر: 2020/12/21

الملخص: إن التجاوزات التي ميزت واقع العمران في بلادنا من بناء غير قانوني وبنائات غير مكتملة الإنجاز، شوهت البيئة السكنية، وأفقدت مدننا رونقها وجمالها، من هنا برزت الحاجة إلى استحداث أدوات تعميم كفيلة بالحد من الفوضى العمرانية السائدة وبجعل هذه البناءات المنجزة أو قيد الإنجاز مطابقة للمعايير، تمثلت تلك الأدوات فيما تضمنه القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

الكلمات المفتاحية: بناء - غير قانوني - مطابقة البناءات.

Abstract: The excesses that characterized the reality of urbanization in our country, illegal buildings and unfinished construction, have distorted the residential environment, and our cities have lost their splendor and beauty, hence the need to develop construction tools to reduce the prevailing urban chaos and to make these constructions completed or under construction in accordance with standards, these tools are included in law n ° 08-15 setting the rules for bringing buildings into conformity and their completion.

Keywords: Buildings - Illegal - Conformity of constructions.

* المؤلف المرسل: محي الدين عواطف

إذا كان المبدأ السائد أن الإنسان حر في ملكيته يمارس عليها ما شاء من تصرفات إشباعا لحاجاته، غير أن التسليم بهذا المبدأ العام يجعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في استعمال حقه في القيام بمختلف أنشطة البناء على ملكيته دون اعتبار ما يترتب عن هذه الأنشطة من أضرار تصيب الجماعة في نواحي كثيرة، ووفقا لذلك تبلورت عدة اعتبارات فرضت تقييد الحق في البناء لأسباب اجتماعية اقتصادية بيئية وجمالية، ويتجسد هذا التقييد في ضرورة الحصول المسبق على رخصة البناء قبل الشروع في عمليات البناء وحق الإدارة في الرقابة على حركة البناء، وكل إخلال بأحكام رخصة البناء يعد قانونا إخلالا ومساسا بالمصلحة العامة العمرانية يعرض ذوي الشأن إلى عقوبات جزائية بالإضافة إلى إجراءات مصححة تتمثل في عملية الهدم والإزالة لأجزاء البناءات غير المشروعة¹.

وقد جرى التفكير والتطبيق في العديد من الدول على استبدال الهدم قدر الإمكان بأساليب الإدماج ضمن المحيط العمراني والاجتماعي، عن طريق ترقية البناءات غير الشرعية التي تقبل ذلك وتسوية وضعيتها، ومنها الجزائر فقد اعترفت هي الأخرى بسلبية حل الهدم²، وإثر ذلك بادر المشرع إلى سن إجراء جديد يعرف بـ "تحقيق مطابقة البناءات" بموجب القانون 08-15³ المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها لتسوية وضعيتها البناءات غير الشرعية، ولقد ضبط هذا القانون عملية التسوية فوضع معايير للبناءات التي يمكن معالجتها، وحدد لذلك الإجراءات الواجبة الإلتباع والسلطة المكلفة بالبت في تحقيق المطابقة وأجال ذلك، وللتعرف على هذا الإجراء سنحدد أولا مفهومه ومجال تطبيقه، ثم نتعرض ثانيا لإجراءاته والآثار المترتبة على قبول أو رفض الإجراء.

¹ تكشوات كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة 1، السنة الجامعية 2008/2009، ص.1-2.

² بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعيتها البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البلدية، الجزائر، 2011/2012، ص.79-80.

³ القانون 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 غشت 2008، ص.19، تم تمديد العمل به ثلاث مرات، المرة الأولى بموجب المادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 رقم 13-08، المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، الجريدة الرسمية عدد 68، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2013، ص.3، لمدة ثلاث سنوات بعد انتهاء أجل الخمس 05 سنوات المنصوص عليها بموجب المادة 94 من القانون المذكور أعلاه، أي ابتداء من تاريخ 03 غشت 2013، والمرة الثانية بموجب المادة 113 من قانون المالية لسنة 2018 رقم 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2017، ص.3، لثلاث سنوات ابتداء من 03 غشت 2016، ومؤخرا بموجب المادة 102 من قانون المالية لسنة 2020 رقم 19-14، المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2019، ص.3، لثلاث سنوات جديدة ابتداء من 03 غشت 2019.

المطلب الأول: مفهوم ومجال تحقيق مطابقة البناءات

سنحاول ضمن هذه النقطة التعرف على إجراء تحقق مطابقة البناءات وتحديد خصائصه ومجال تطبيقه في فرعين يتعرض الأول إلى مفهوم تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية، ويتعرض الثاني لمجال تحقيق مطابقة البناءات.

الفرع الأول: مفهوم إجراء تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية وخصائصه:

يتم التعرض فيما يلي إلى مفهوم إجراء تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية أولاً ثم إلى خصائصه ثانياً.

أولاً/ مفهوم إجراء تحقيق مطابقة البناءات:

نصت المادة 02 من القانون 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على أن: "تحقيق المطابقة هو الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

وعليه فإن التسوية في إطار تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية وفقاً للقانون 15-08 هي عملية إدارية وتقنية مؤطرة بقواعد استعمال وشغل الأراضي ذات الطبيعة الملزمة، وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وفي غيابهما القواعد العامة للتهيئة والتعمير، يترتب عليها منح سندات التسوية التي تنقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون⁴.

ثانياً/ خصائص إجراء تحقيق مطابقة البناءات:

تتميز قواعد إجراء تحقيق مطابقة البناءات بمجموعة من الخصائص والميزات نحاول إجمالها فيما يلي:

1- أن عملية تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية تتم طبقاً للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وهذا استناداً لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي

⁴ بن دوحة عيسى، المرجع السابق، ص. 107.

رقم 09-154⁵ المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، وترتب على ذلك أن دراسة ملف تسوية البناء غير الشرعية والبت فيه يشبه إلى حد كبير دراسة طلب رخصة البناء في الحالة العادية.

2- أن أسلوب قواعد تحقق مطابقة البناء غير الشرعية في القانون 08-15 متأثر بمنهجية معالجة البناء غير الشرعية في ظل المرسوم 85-212⁶ المتعلق بمعالجة البناء غير المشروع، ونجد هذا التأثير في تحديد معايير التسوية المذكورة في المادة 18 وفي مجال تحديد البناء المقصاة من إجراء تحقيق المطابقة المذكورة في المادة 16 من القانون 08-15⁷.

3- يتميز تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية في القانون 08-15 بأنه أسلوب شامل للتسوية، إذ أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي، فحق البناء متفرع عن الملكية، ولا يجوز أن تتم التسوية بخلاف ذلك. ولا تخلو هذه الميزة لإجراء تحقيق المطابقة من الإشكال والغموض عند معالجة طلب تسوية الوعاء، إذ أن وزارة السكن والعمران قد تقدمت بمشروع القانون 08-15 لوحدها ولم تشترك فيه مع وزارة المالية بشكل تعذر معه صدور نصوص تطبيقية تبين كيفية تسوية وضعية الملكية العقارية لوعاء البناء غير الشرعية واقتصر الأمر على النصوص التي تبين كيفية تسوية البناء وهي⁸:

- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-155⁹ المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد تشكيلي لجنتي الدائرة والطن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكيفية سيرهما.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-156¹⁰ الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة بتاريخ 06 مايو 2009، ص.28.

⁶ المرسوم رقم 85-212، المؤرخ في 13 غشت 1985، المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ 14 غشت 1985، ص.1197.

⁷ بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر - بسكرة، عدد تجريبي، 2013، ص.481.

⁸ بن دوحة عيسى، المرجع السابق، ص.109.

⁹ المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد تشكيلي لجنتي الدائرة والطن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكيفية سيرهما، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة بتاريخ 06 مايو 2009، ص.36.

- القرار المؤرخ في 23-07-2009 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات¹¹.

- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها¹².

4- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية بالقانون 15-08 بأنها استثنائية وإلزامية: فهي استثنائية لأن أحكام تحقيق المطابقة بالقانون 15-08 مؤقتة تم استحداثها لمواجهة لتسوية وضع استثنائي عام يطبع العمران الجزائري، ويستمر تطبيقها مدة خمس سنوات ابتداء من تاريخ نشر القانون 15-08 أي ابتداء من 03 أوت 2008، كما بينته المادة 94 من القانون 15-08¹³، وتجدر الإشارة أن القانون المذكور يتضمن في نفس الوقت نوعين من الأحكام المؤقتة والدائمة، مع ملاحظة أن المشرع لم يكن موفقا في تحديد الأحكام الدائمة من المؤقتة¹⁴.

كما أن عملية التسوية بموجب تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية تكتسي الطابع الإلزامي رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز البناء عن طريق تقديم تصريح بذلك، إذ يعد إلزاميا تحقيق مطابقة كل بناية غير شرعية ويفرض على مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض في الأجال المنصوص عليها وإلا تقررت معاقبتهم بالغرامة وهدم البناء¹⁵.

الفرع الثاني: مجال تحقيق المطابقة

يشمل إجراء تحقيق المطابقة جميع البناءات أو تلك التي في طور الإنجاز قبل تاريخ نشر قانون تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في الجريدة الرسمية الموافق لـ 03-08-2008، سواء تعلق الأمر ببناية تحصل صاحبها على رخصة بناء دون أن يلتزم باحترامها، أو أنه لم يتحصل عليها مطلقا، أما

¹⁰ المرسوم التنفيذي رقم 156-09، يحدد شروط وكفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة بتاريخ 06 مايو 2009، ص.39.

¹¹ القرار المؤرخ في 23 جويلية 2009، يحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2009، ص.22.

¹² المختصون في التهيئة، التعمير والبناء، التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، <https://www.facebook.com/groups/322176478333978>، تاريخ التصفح 24 أبريل 2019.

¹³ المعدلة بموجب قوانين المالية لسنة 2014، 2018 و 2020 المذكورة سابقا.

¹⁴ بن دوحة عيسى، المرجع السابق، ص.110.

¹⁵ بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص.481.

البنائيات المنجزة بعد هذا التاريخ فهي غير معنية بالتسوية في إطار هذا القانون وتخضع لأحكام القانون 90-29¹⁶ المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وقد حددت المادتان 15 و16 من القانون 08-15 نطاق الاستفادة من قواعد تحقيق مطابقة البنائيات، وبينت البنائيات المعنية بتحقيق المطابقة والبنائيات المقصاة من ذلك، إضافة إلى ذلك أضافت المادة 18 من ذات القانون شروطاً لا بد من مراعاتها عند تحقيق مطابقة البنائيات غير الشرعية.

أولاً- البنائيات المعنية بتحقيق المطابقة وشروطها:

ينبغي أولاً تحديد البنائيات المعنية بتحقيق المطابقة ثم بعد ذلك تحديد شروط ذلك.

أ- البنائيات المعنية بتحقيق المطابقة:

تتمثل البنائيات المعنية بالمطابقة وفقاً للمادة 15 من القانون 08-15 في أربع حالات هي كالتالي:

1- البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء:

هي البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء إلا أنه لم يتم إنجازها في الأجل المحددة وانتهت صلاحية الرخصة، وتنقسم هذه الحالة إلى بنائيات غير متممة ومطابقة لرخصة البناء وبنائيات غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء، ولتسويتها تكون محل طلب "رخصة إتمام الإنجاز".

2- البنائيات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة

المسلمة:

هي البنائيات التي تم إنجازها إلا أنها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء الممنوحة، ولتسويتها تكون محل طلب "شهادة المطابقة".

3- البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

هي البنائيات التي تم إنجازها دون الحصول على رخصة بناء، وغالباً ما يكون السبب في ذلك هو غياب السند القانوني للملكية، ولتسويتها تكون محل طلب "رخصة بناء على سبيل التسوية".

¹⁶ القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، ص.1652، المعدل والمتمم بالقانون 04-05، المؤرخ في 14 غشت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة بتاريخ 15 غشت 2004، ص.4.

البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء :

هي البناءات التي لم يتم إنجازها والتي لم يتم الحصول بشأنها رخصة بناء، ولتسويتها تكون محل طلب " رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية" .

ب- شروط تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية:

لتحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية فرض المشرع بموجب المادة 18 الأخذ بعين الاعتبار، حسب وضعية حالة كل بناية، على وجه الخصوص ما يلي¹⁷ :

1- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:

باعتبار أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، فإنه لا يقبل تسوية البناء دون ملكية الأرض وعلى هذا فإن القانون 15-08 قد أسس لمبدأ "تحقيق مطابقة البناية غير الشرعية يرتبط بملكية الأرض المشيدة عليها أو حيازتها بسند يسمح بحق البناء"، حيث نصت المادة 35 منه على أنه: "عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إعداد إما رخصة البناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة تحقيق المطابقة وفقا لأحكام المواد 20 و 21 و 22 أعلاه"¹⁸.

وحتى يتمكن حائزو البناءات دون سندات تثبت وضعية الملكية العقارية الاستفادة من التسوية، استحدث القانون 15-08 إجراءات لتسوية وضعية تلك البناءات المشيدة على الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة والعامه فقط دون أن يشير إلى إمكانية تسوية البناءات المشيدة على الأراضي الوقفية، أو التابعة للملكية الخاصة للغير وعليه سنبحث فيما يلي تسوية وضعية الملكية العقارية للبناءات غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية، كما نطرح إمكانية تسوية الوضعية العقارية للبناءات غير الشرعية المشيدة على الأراضي الوقفية أو التابعة للملكية الخاصة للغير¹⁹.

¹⁷ المادة 18 من القانون 15-08 سابق الذكر .

¹⁸ بن دوحه عيسى، المرجع السابق، ص.112.

¹⁹ نفس المرجع، ص.112.

1/1- تسوية وضعية الملكية العقارية للبنانية غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية:

تنقسم الأراضي الوطنية إلى قسمين هما الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة، والمبدأ أنه يمنع كل شغل غير شرعي بالبناء أو غيره يقع على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العامة، ويترتب على كل شغل مخالف تم معاينته دفع التعويضات والأتاوى المقدره والطرده²⁰، ولا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، وهي غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، وطالما أن هذه الأراضي غير قابلة للتصرف فيها، فإنها بالنتيجة غير قابلة للتنازل ضمن إطار التسوية بفعل إجراء تحقيق المطابقة، بل يقع الالتزام بحماية هذه الأراضي على كل الأشخاص المعنوية العامة المالكة والإدارات المسيرة لها من مختلف أنواع المساس بها ومتابعة المخالفين بالبناء غير الشرعي وطردهم.

غير أن قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العامة مرتبطة بصفة العمومية للمال العقاري المكتسبة بسبب طبيعة ووظيفة الأرض التي فرضت إدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية، فإذا ما فقد الملك هذه الخصائص تعين إلغاء تصنيفه بنفس أسلوب الإدراج ضمن الأملاك الوطنية²¹، مما يترتب عليه إمكانية التصرف فيه، وفقاً لذلك فإن تسوية وعاء البنانية غير الشرعية على الأملاك العقارية الوطنية العمومية المشيدة قبل 03-08-2008 طبقاً للقانون 08-15 ممكنة إذا ما ورد احتمال إمكانية إلغاء تصنيفها، وهو ما قضت به المادة 37 من القانون المذكور.

أما بالنسبة للنوع الثاني المتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة فقد أجازت المواد 36 و38 و40 من القانون 08-15 تسوية الحالات المشيدة عليها عن طريق منح سند الملكية، أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل عنها بحسب الحالة²²:

- الحالة الأولى: تتعلق بالبنانية المشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة تنازلت عنها السلطة المختصة بسند غير مشهر، وهي الحالة المترتبة عن التنازل عن الأراضي الصالحة للبناء بموجب الأمر 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية، التي لم يتم تسويتها بموجب إجراءات وأحكام تسوية الأراضي الناتجة عن تطبيق الاحتياطات العقارية²³، وقد بينت المادة 36 من القانون 08-15 كيفية التسوية في هذه الحالة، حيث تتولى لجنة الدائرة تكليف مديرية أملاك الدولة بإجراء تحقيق عقاري من أجل تحديد الجهة المالكة وبحث إمكانية التنازل عن الوعاء على ضوء قانون

²⁰ المادة 123 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، ص.1661، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 يوليو 2008، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 غشت 2008، ص.10.

²¹ المادة 72 من قانون الأملاك الوطنية سابق الذكر.

²² بن دوحه عيسى، المرجع السابق، ص.113-116.

²³ نفس المرجع، ص.113.

الأحكام الوطنية والقانون 15-08، وإثر تسلم نتائج التحقيق، تتولى لجنة الدائرة طبقاً للمادة 38 من القانون 15-08 إخطار الوالي الذي يأمر مديرية أملاك الدولة بإعداد سند الملكية وشهره على مستوى المحافظة العقارية وتسليمه للمستفيد.

- الحالة الثانية: تتعلق بالبناءات غير الشرعية المشيدة على أرض تابعة للأحكام الوطنية الخاصة دون أي سند، في هذه الحالة أجازت المادة 40 من القانون 15-08 تسويتها بالنص على أنه: "إذا شيدت البناءات المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأحكام الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقاً للتشريع المعمول به. يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأحكام الدولة".

وتوجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل، ويلتزم المستفيد من تسوية وضعيته العقارية تبعاً لذلك بتسوية الوضعية العمرانية للبناء خلال ستة (6) أشهر الموالية لتاريخ إعداد العقد، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 87 من القانون 15-08²⁴.

2/1- تسوية الوضعية العقارية للبناءات غير الشرعية المشيدة على الأراضي الوقفية أو الخاصة التابعة لملاك الغير:

لم يشر في هذه الحالة القانون 15-08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها إلى إمكانية تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءات غير الشرعية، وعليه سنعالجها على ضوء الأحكام القانونية المنظمة للملكية العقارية الخاصة والوقفية.

- بالنسبة للبناءات غير الشرعية المشيدة على قطعة أرضية تابعة للأحكام الخاصة للغير: إن حق الملكية العقارية الخاصة مضمون ومحمي دستورياً، إذ يرتب التزاماً في ذمة أشخاص القانون الخاص أو العام مفاده احترام الملكية الخاصة وعدم الاعتداء عليها، فلا يجوز نزعها إلا للمنفعة العمومية طبقاً للقانون المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، وبناءً على ما سبق لم يتمكن القانون 15-08 من إيجاد طريقة لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءات غير الشرعية المشيدة على أملاك الغير، غير أن قواعد

²⁴ المادة 40 من القانون 15-08 سابق الذكر.

القانون المدني قد تكفلت بهذه الحالة حيث يمكن لحائز البناية غير الشرعية أن يستفيد من واقعتي التقادم المكسب أو الالتصاق كأسباب لكسب الملكية، يترتب عليهما منحه سندا للملكية²⁵.

- بالنسبة للبنائيات غير الشرعية المشيدة على قطعة أرضية تابعة للأمالك الوقفية:

تتمتع الأراضي التابعة للملكية الوقفية بخاصيتي إسقاط الملكية الوقفية وتمتعه بالشخصية المعنوية اللتين تجعلانه غير قابل للتصرف وبدرجة أولى لتسوية البنائيات غير الشرعية المشيدة عليها للغير، بل أنها تلحق بالوقف مهما كان حجمها وشكلها وفقا لما نصت عليه المادة 25 من قانون الأوقاف في فقرتها الأولى بأن: "كل تغيير يحدث بناء كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير"²⁶.

2- تطابق البناء مع قواعد البناء والتعمير المطبقة في القطعة:

ويقصد بقواعد البناء والتعمير في هذه الحالة، مختلف القواعد القانونية المحددة في نظام أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، فقد اعتمدها المواد 12 و18 من القانون 08-15 ك معايير يتحدد على ضوءها قابلية البناء لتحقيق المطابقة.

كما أكدت على ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات بقولها: " تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده، يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير. ويؤخذ الموقع وطبيعة مكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناية أو للبنائيات المبرمجة وانسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار، في هذا الشأن، نظرا لقواعد التعمير وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة والمبرمجة...".

ثانيا- البنائيات غير القابلة لتحقيق المطابقة:

استثنى المشرع في نص المادة 16 من القانون 08-15 حالات غير قابلة لتحقيق المطابقة تتمثل فيما يلي:

²⁵ بن دوحة عيسى، المرجع السابق، 119.

²⁶ القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 08 مايو 1991، ص.690، المعدل والمتم بال القانون رقم 01-07، المؤرخ في 22 مايو 2001، الجريدة الرسمية عدد 29، الصادرة بتاريخ 23 مايو 2001، ص.7، المعدل والمتم بال القانون رقم 02-10، المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2002، ص.3.

1- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها، كالبناءات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي²⁷.

2- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

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

4- البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبناءات العشوائية الفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.

5- البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها، على سبيل المثال (خط الطريق السيار، أحواض سفوح السدود، مواقع التنقيب على المحروقات ومواقع توسيع الموانئ والمطارات)²⁸.

كما أضافت التعليمات رقم 09/1000²⁹ الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق القانون 15-08 حالات أخرى غير قابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في البناءات المقامة على:

- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة، بما فيها الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.

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

²⁷ الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (15-08) في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تميزت العدد 11، جوان 2014، ص.172.

²⁸ المرجع السابق، ص.172.

²⁹ المختصون في التهيئة، التعمير والبناء، تعليمات رقم 1000/أ.خ.و.و.س.و.2009، المؤرخة في 10/09/2009، تبين تطبيق أحكام القانون 15-08، <https://www.facebook.com/groups/322176478333978>، تاريخ التصفح 05 مايو 2019.

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

وتجدر الإشارة إلى أن البناءات المستثناة من تحقيق المطابقة المذكورة أعلاه، بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين، تكون موضوع هدم طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير.

المطلب الثاني: إجراءات وآثار البت في تحقيق المطابقة

في هذا المطلب يتم بيان الإجراءات الواجب إتباعها لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية عن طريق إجراء تحقيق مطابقتها، بدءاً من التقدم بالطلب وصولاً إلى البت فيه وآثار ذلك.

الفرع الأول: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية

هي مجموع التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناءات غير الشرعية، ويفترض في هذه المرحلة أن وضعية الوعاء العقاري قانونية أو أنه قد تم تسويتها بمنح سند الملكية، وتتمثل الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة حسب القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والمراسيم التطبيقية له أولاً في تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات غير الشرعية، ثم دراسة طلب تحقيق المطابقة وأخيراً البت في إجراء تحقيق المطابقة.

أولاً- تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات غير الشرعية:

إجراء التصريح بالمطابقة هو عبارة عن طلب لتسوية البناء غير الشرعي مرفق بملف محدد يودع أمام السلطة المختصة قانوناً:

أ- التصريح بالمطابقة:

جميع البناءات المعنية بمطابقة البناءات والمذكورة في المواد من 19 إلى 22 من القانون 08-15 يجب أن تخضع لتصريح حسب النموذج المعد لهذا الغرض يقدم إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً³⁰.

ويكون هذا التصريح في خمس (5) نسخ طبقاً لاستمارة تسحب من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناءة، ويجب على صاحب التصريح، في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناءة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك

³⁰ المادة 24 من القانون 08-15 سابق الذكر.

الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة، ويمنع عليه استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناء، وإذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعينة، وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن³¹.

ويجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء محل التسوية³².

ب- الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة:

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

1- بالنسبة للبناءات غير الشرعية غير المتممة:

في هذه الحالة يجب على المصرح أن يضيف في الملف المرفق وثيقة لتقييم آجال إتمام إنجاز البناء محل التسوية يعدها مهندس معماري معتمد على أن لا تتجاوز هذه المدة إثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي، وأربعة وعشرين (24) بالنسبة للحالات الأخرى³³.

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

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

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها ووثائق أخرى بيانية يعدها مهندس مدني بالاشتراك مع مهندس معماري تبين الأجزاء التي أدخلت عليها التعديلات المخالفة بالنسبة للبناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء ولم تحترم الأشغال الواجبة.

³¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09 سابق الذكر.

³² المادة 25 من القانون 15-08 سابق الذكر.

³³ المادة 29 من القانون 15-08 سابق الذكر.

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

2- بالنسبة للبناءات غير الشرعية المتممة:

في هذه الحالة يجب على المصرح المعني أن يثبت في ملفه مظهر البناء وإتمام إنجازها طبقا للمادة 02 من القانون 08-15 في فقرتها الرابعة بواسطة صور تبين الواجهات والمساحات الخارجية وأن يدرج في ملفه بحسب الحالة:

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

- بالنسبة للبناءة غير الشرعية المتممة وغير الحائزة على رخصة البناء يضيف المصرح في ملفه للتسوية وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة معدة بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمد وبيان وصفي للأشغال المنجزة.

ج- إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية المختصة:

يودع التصريح بتحقيق المطابقة حسب الحالة بأحد الملفات المذكورة سابقا والتي وضحتها المادة 04 من المرسوم 09-154، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، على مستوى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناءة، مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصرح³⁴، يدون في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا³⁵.

ثانيا- دراسة طلب تحقيق المطابقة:

تتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء غير الشرعي مع قواعد التعمير، وتتم على مستويين مصالح التعمير للبلدية ومديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية.

³⁴ المادة 5 من المرسوم التنفيذي 09-154 سابق الذكر.

³⁵ المادة 6 من المرسوم سابق الذكر.

أ- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير للبلدية:

يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة من معالجة الطلب وزيارة البناءة خلال ثمانية أيام من تلقي طلب التسوية من أجل معاينتها وتحرير محضر عدم مطابقة البناءة يبينون فيه بصفة دقيقة حالة البناءة ومكان وجودها وما يجاورها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة البناءة، وفي حالة عدم الإتمام إذا استمر صاحب التصريح في الأشغال ولم يوقفها يتعين على الأعوان المؤهلين غلق الورشة³⁶.

ليتم بعد ذلك موافاة رئيس المجلس الشعبي البلدي بأعمالهم، الذي بدوره يعد ملفا يتكون من أربعة (4) نسخ عن تصريح المطابقة مرفوقا بمحضر المعاينة يتضمن رأي مصالح التعمير التابعة له، ويرسله إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية خلال أجل 15 يوما من تلقي التصريح لينطلق المستوى الثاني من دراسة طلب التسوية³⁷.

ب- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والبناء للولاية:

تلتزم مديرية التعمير والبناء بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة خلال شهر واحد من الاستلام وجمع الموافقات على تحقيق المطابقة من مصالح الأملاك الوطنية والحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وعلى العموم كل البناءات التي تستقبل الجمهور وكذلك البناءات المخصصة للسكن التي يمكن أن تخضع لشروط خاصة، وكذا مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة، وأيضا مصالح الفلاحة على مستوى الولاية³⁸، وتلتزم هذه المصالح بالرد في أجل 15 يوما من تاريخ إخطارها وإلا اعتبر سكوتها قبولا³⁹.

بعد ذلك تعد مديرية التعمير والبناء هي الأخرى ملفا يشتمل على رأيها في التسوية ورأي المصالح التي تم استشارتها، مع إرفاق مستخلص عن الدراسة والأعمال التقنية المطبقة يضاف إليها الملف الذي استلمته من رئيس المجلس الشعبي البلدي، ليتم إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الجهاز المكلف بالبت في تحقيق المطابقة⁴⁰.

³⁶ المادة 8 من المرسوم سابق الذكر.

³⁷ المادة 9 من المرسوم سابق الذكر.

³⁸ المادة 11 من المرسوم سابق الذكر.

³⁹ المادة 12 من المرسوم سابق الذكر.

⁴⁰ المادة 13 من المرسوم سابق الذكر.

ثالثاً - البت في طلب تحقيق المطابقة:

أسندت مهمة البت في التسوية عن طريق تحقيق مطابقة البناية إلى لجنة الدائرة طبقاً للمادة 32 من القانون 08-15 التي تنص على أنه: " تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنايات بمفهوم أحكام هذا القانون"، وأحال بشأن تشكيلتها وعملها إلى التنظيم الذي صدر بموجب المرسوم التنفيذي 09-155 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطنن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما.

وتتشكل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة كرئيس لها وممثلي مصالح الولاية على مستوى الدائرة التي طلبت مديرية التعمير استشارتها عند دراسة تحقيق المطابقة، كما يمكنها أن تستعين بمصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير أو أي شخص أو هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها⁴¹، التي تعقد على شكل اجتماعات بمقر الدائرة مرة في الشهر ضمن دورة عادية، أو في كل مرة دعت الحاجة إلى ذلك في شكل دورات غير عادية من أجل البت في طلبات تحقيق المطابقة⁴².

ويشترط لصحة قراراتها حضور ثلثي أعضائها عند المداولات وإلا عقد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز ثمانية (8) أيام الموالية⁴³، تتخذ فيه القرارات بأغلبية الأصوات على أساس الآراء المعلنة الموجودة بالملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير⁴⁴، والتي تكون إما بالموافقة على تحقيق المطابقة وتسليم السند بذلك أو التحفظ كمرحلة وسط أو الرفض، ويجب في كل الحالات البت في الطلبات المقدمة في ظرف ثلاثة (3) أشهر من تاريخ إخطارها من قبل مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية⁴⁵.

الفرع الثاني: آثار البت في تحقيق المطابقة

تختلف هذه الآثار بحسب النتيجة التي تتوصل إليها لجنة الدائرة عند الفصل في طلب المصريح بتسوية وضعية البناية، وتتمثل فيما يلي:

⁴¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطنن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما، سابق الذكر.

⁴² المادة 5 من المرسوم سابق الذكر.

⁴³ المادة 7 من المرسوم سابق الذكر.

⁴⁴ المادة 8 من المرسوم سابق الذكر.

⁴⁵ المادة 11 من المرسوم سابق الذكر.

أولاً- حالة قبول طلب تحقيق المطابقة:

في حالة قبول لجنة الدائرة لطلب تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية ترسل مقرر البت إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل تسليم المصريح سندات المطابقة أو إخطار السلطة المختصة بتسليمها إذا كانت من اختصاصها، والسلطة المختصة بتسليم سند المطابقة وفقاً للقانون 15-08 هي ما ورد بالمادة 43 منه بنصها على أنه: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً لصاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة مطابقة. يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالعرض المطلوب السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها"، غير أن هذا الأخير جاء خالياً من ذكر أي سلطة أخرى يسند إليها تسليم سندات التسوية من غير رئيس المجلس الشعبي البلدي، وأمام هذا الغموض نلجأ إلى أسلوب قياس الحالات التي يختص بها كل من الوالي ووزير التعمير في تسليم رخص البناء أو شهادات المطابقة كما وردت بالمادتين 66 و67 من قانون التهيئة والتعمير متى أمكن إدراجها ضمن نطاق تحقيق المطابقة في قانون 15-08 كما سبق تبيانها، والقول تبعاً لذلك باختصاصهما في بعض الحالات بتسليم سندات التسوية⁴⁶.

ويترتب على تسليم سندات المطابقة تسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي، ويرخص للمستفيد بحسب حالة البناء المتممة أو غير المتممة بإتمام إنجاز عملية البناء ومطابقته مع احترام الالتزامات المنبثقة عن القانون 15-08 وقانون التعمير⁴⁷، وتتمثل هذه السندات فيما يلي:

أ- بالنسبة للبناءات المتممة: تستفيد هذه البناءات المتممة في مفهوم المادة الثانية من القانون 15-08 في فقرتها الرابعة من سندات تسوية الوضعية العمرانية التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للحالة المحددة بالمواد 20 و21 من القانون 15-08 وهي:

1- شهادة المطابقة:

طبقاً للمادة 20 من القانون 15-08: "يمكن أن يستفيد صاحب البناء المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة، من شهادة المطابقة"، ويترتب على شهادة المطابقة المسلمة في هذه الحالة، فضلاً عن تسوية وضعية البناء غير الشرعية الناتجة عن مخالفة حدود الترخيص، نفس آثار تسليم شهادة المطابقة في الحالة العادية إذ تعد رخصة للسكن واستغلال البناء، ويمنع أي استغلال وشغل للبناءات المعنية بتحقيق المطابقة قبل الحصول عليها⁴⁸.

⁴⁶ بن دوحه عيسى، المرجع السابق، ص.133.

⁴⁷ المادة 35 من القانون 15-08 سابق الذكر.

⁴⁸ المادة 10 من القانون 15-08 سابق الذكر.

2- رخصة البناء على سبيل التسوية:

هي السند المسلم طبقا للحالة المذكورة بالمادة 21 من القانون 08-15 التي تنص على أنه: "يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة بهذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء". ويسمح هذا السند لصاحبه، فضلا عن تسوية الوضعية العمرانية، بالربط المؤقت بشبكات الإنتفاع خلال المدة المبينة في وثيقة التسوية⁴⁹، التي يلزم خلالها بالتقدم بطلب شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية تحت طائلة سحب السند⁵⁰.

ت- بالنسبة للبنائيات غير المتممة:

تستفيد البنائيات غير المتممة من سندات التسوية وفقا للحالة المنصوص عليها بالمواد 19 و22 من القانون 08-15 وهي:

1- رخصة إتمام الإنجاز:

نصت عليها المادة 19 من القانون 08-15 بأنه: "عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون". فهي قرار إداري يرخص بالبناء يصدر وفقا لنفس التحقيق الذي يخضع له طلب رخصة البناء، وتحمل نفس مواصفاتها والالتزامات المترتبة عليها بخصوص الالتزام بمدة ومضمون أعمال البناء.

2- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية:

تحمل هذه الرخصة نفس مفهوم رخصة إتمام الإنجاز، وتختلف عنها فقط في أنها تسلم للبناية غير المتممة التي لم تحز مطلقا على رخصة بناء، فقد قرر المشرع بموجب نص المادة 22 من القانون 08-15 إمكانية استفادتها من أحكام تسوية وضعية الوعاء العقاري وتحقيق المطابقة.

ويترتب على منح هاتين الرخصتين إلزام المستفيد من التسوية بالشروع في أشغال البناء في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم الرخصة وإتمامها في حدود الأجل المقررة بها⁵¹، بعد التقدم بطلب فتح الورشة أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي⁵²، مع الالتزام بطلب شهادة المطابقة وفقا

⁴⁹ المادة 54 من القانون سابق الذكر.

⁵⁰ المادة 53 من القانون سابق الذكر.

⁵¹ المادة 57 من القانون سابق الذكر.

⁵² المادة 56 من القانون سابق الذكر.

للإجراءات العادية في أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناءة⁵³.

ثانيا- حالة تحفظ لجنة الدائرة على طلب تسوية البناءة:

تنص المادة 04 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران بتاريخ 2009-07-23 المتعلق بسير اجتماعات لجنة الدائرة أنه: "في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، الذي يبلغ بدوره المصريح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية"، وهي الحالة التي تعرضت لها المادة 44 من القانون 15-08 بوصف الموافقة المقيدة بشروط، في حين اعتبرها القرار السابق والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن تحفظا وموقفا وسطا بين قبول طلب التسوية ورفضه يترتب عن تحفظ أحد المصالح التي طلبت لجنة الدائرة استشارتها وتداولت ضمنها حول التسوية⁵⁴.

ففي هذه الحالة يتعين على لجنة الدائرة التصرف ضمن أحد الإجراءات التالية⁵⁵:

أ- طلب ملف إضافي من المصريح: حيث تتولى لجنة الدائرة تبليغ المصريح عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي برفع التحفظ عن طريق تقديم ملف إضافي كما طلبته المصلحة المتحفظة.

ب- تقدم موافقة مبدئية على التسوية مقيدة بشروط: وفي هذه الحالة يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع الموالي لتوصله بموقف لجنة الدائرة، تبليغ المصريح بالشروط المسبقة مع طلب تنفيذها خلال أجل محدد من أجل تسليم سند المطابقة.

ج- أن ترفض طلب المصريح بموجب قرار معلل وهي الحالة التي سنعالجها في آثار الرفض.

ثالثا- حالة رفض لجنة الدائرة لطلب التسوية:

في هذه الحالة ترسل لجنة الدائرة قرارها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهر من تاريخ البت، ليبلغ بدوره المصريح خلال 15 يوما التالية⁵⁶، ويترتب على ذلك حق الطعن للمصريح في قرار لجنة الدائرة وكذا إتباع إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية عن طريق الطعن بدعوى الإلغاء، كما تترتب آثار أخرى تتعلق بمصير البناء الذي رفض تسويته.

⁵³ المادة 60 من القانون سابق الذكر.

⁵⁴ بن دوحه عيسى، المرجع السابق، ص.134.

⁵⁵ المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، سابق الذكر.

⁵⁶ المادة 45 من القانون 15-08 سابق الذكر.

أ- الطعن في قرار الرفض أمام لجنة الطعن الولائية:

عند توصل المصريح بقرار الرفض يمكن له أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47 من القانون 08-15، في أجل ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه بقرار الرفض⁵⁷، حيث تلزم هذه الأخيرة بالبت في الطعن المعروض عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ الإيداع⁵⁸، وتبلغ لجنة الدائرة بقراراتها، وعلى أساس قرار لجنة الطعن تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني⁵⁹.

ب- ممارسة دعوى الإلغاء ضد قرار الرفض الصادر من لجنة الطعن الولائية:

تختص المحاكم الإدارية المختصة إقليميا بالفصل في دعاوى الإلغاء المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية⁶⁰.

وينبغي التنويه هنا أن رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية لا يوقف تنفيذ قرار الهدم إلا برفع دعوى مستقلة بوقف تنفيذه أمام الجهة المرفوع أمامها دعوى إلغائه عملا بنص المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نظرا لكون القانون 08-15 لم ينص في هذه الحالة على أن للطعن القضائي أثر موقف لقرار الهدم.

ج- آثار رفض تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية:

إن البناءات غير القابلة للتسوية بما فيها البناءات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها يكون مصيرها الهدم وفقا لما نصت عليه المواد 17 و37 و39 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والمادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة والتعمير التي تنص على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى هدم البناءات غير الشرعية بدون رخصة بناء بعد معابنتها، وقد فرق القانون 08-15 في طريقة تنفيذ إجراء الهدم بحسب الحالة:

⁵⁷ المادة 46 من القانون سابق الذكر.

⁵⁸ المادة 49 من القانون سابق الذكر.

⁵⁹ المادة 51 من القانون سابق الذكر.

⁶⁰ المادة 52 من القانون سابق الذكر.

بالنسبة للبناءات المشيدة على الأراضي غير القابلة للتعمير أو البناءات المشيدة خرقة لقواعد الأمن وحماية البيئة وتشويه المنظر الحضري:

هذه الحالة أوردتها المادة 16 من القانون 08-15، وقد نصت المادة 17 من ذات القانون على ضرورة هدمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد معابنتها من قبل الأعوان المؤهلين. طبقا لحكم المادة 76 مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير.

1- بالنسبة للبناءات المشيدة على الأراضي التابعة للأملك الوطنية العمومية أو الخاصة غير القابلة لتسوية الوضعية العقارية:

في هذه الحالة ألزمت المادة 38 من القانون السابق في فقرتها الثانية رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم البناء مباشرة بعد إخطاره من لجنة الدائرة، إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بأملك الدولة حول الوضعية القانونية للعقار المحدث عليه البناء غير الشرعي محل تحقيق المطابقة.

2- بالنسبة للبناءات المشيدة على أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة:

في هذه الحالة نصت المادة 39 من القانون 08-15 على أن لجنة الدائرة توجه إذارا لصاحب البناء بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل تحدده، وفي حالة عدم امتثاله يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالهدم طبقا لحكم المادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة والتعمير.

وجدير بالبيان أنه أمام الإجراءات المعقدة الآنف بيانها في تحقيق المطابقة صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 تضمنت تبسيط كلفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، كما صدرت في هذا الصدد أيضا مذكرة رقم 3476 عن المديرية العامة للأملك الوطنية بتاريخ 08 أبريل 2013 تتعلق بمجال تدخل إدارة أملك الدولة في إطار مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁶¹، كل ذلك رغبة في تسهيل عملية التسوية بشقيها، سند ملكية الوعاء العقاري والترخيص بالبناء، وشمولها أكبر عدد ممكن من البناءات غير الشرعية.

خاتمة:

رغم مساعي الدولة لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية وتعطيل العمل بالأحكام الصارمة لقانون التهيئة والتعمير تحديدا المادة 76 مكرر 4 التي تقضي بالتنفيذ الفوري والمباشر لقرار الهدم، إلا أنه لوحظ

⁶¹ بوشري مريم، بن دوحه عيسى، دور مديرية أملك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإنجازها، مجلة القانون العقار والبيئة، جامعة ابن باديس-مستغانم، العدد الخامس، جوان 2015، ص.590.

عواطف محي الدين

عزوف الكثير من المواطنين وعدم اكتراثهم بأحكام القانون 08-15 لأجل تسوية البناءات غير الشرعية إما لجهلهم بها أو لتخوفهم منها، ونظرا لوجود آلاف الملفات العالقة لدى المصالح المعنية، والعدد الضئيل للطلبات المقدمة من طرف المواطنين مقارنة بالعدد الهائل للبناءات المعنية بالتسوية التي تم إحصاؤها، رأى المشرع ضرورة التريث وهو ما ترجمه في تمديد آجال القانون 08-15 لثلاث سنوات أخرى لثلاث مرات بموجب قوانين المالية لسنة 2014 ، 2018 و2020 لينتهي العمل به في 03 غشت 2022.