

شهادة المطابقة كآلية قانونية لتطهير الملكية العقارية المبنية

من إعداد

الدكتورة بوراس نجية

أستاذة محاضرة قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة سيدي بلعباس

شهادة المطابقة كآلية قانونية لتطهير الملكية العقارية المبنية

من إعداد الدكتورة بوراس نجية
أستاذة محاضرة قسم (ب)
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة سيدي بلعباس

ملخص :

في بداية التسعينات وفي ظل الإصلاحات العامة، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا عميقا تجسد بصور مجموعة من القوانين، منها قانون التوجيه العقاري والقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يعد بداية مرحلة جديدة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني بوضع آليات للرقابة عن طريق الرخص والشهادات، من بينها شهادة المطابقة التي تعد آلية للرقابة البعدية تقوم مقام رخصة السكن، حاول من خالها المشرع جعل تدخل الإدارة أكثر فعالية ونجاعة على حساب تدخل القضاء.

لكن عوامل عدة أعاققت قانون التعمير على تحقيق الهدف منه، خاصة الأزمة الأمنية والأوضاع التي عاشتها الجزائر، ما ترتب عنه تأخر ظهور القوانين المتعلقة بالرقابة لكن ابتداء من عام 1998، صدرت ترسانة من القوانين (التنمية المستدامة، حماية البيئة، حماية التراث الثقافي، حماية الساحل...) كلها تدل على أهمية مجال التهيئة والتعمير وحماية البيئة.

لكن مع زلزال 2003، كان لزاما إعادة النظر في كل هذه القوانين والأنظمة. فتبنى المشرع توجه جديد واستراتيجية للرقابة من شأنها ضمان احترام الحق في النشاط العمراني استجابة للتضخم السكاني، كما فرض آليات من أجل حماية المساحات والمواقع المحمية من أجل الرقي بقطاع البيئة وتهيئة العمران.

وعليه سوف نتناول بالدراسة التشريعات الأخيرة خاصة منها القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها والنصوص التطبيقية الخاصة به.

فهل وفق هذا القانون في حماية النظام العام العمراني والحفاظ على البيئة؟

Résumé : Au début des années 90 et dans le cadre des réformes engagées, les règles applicables à l'aménagement et l'urbanisme ont connu une profonde refonte par la promulgation d'une série de lois dont : la loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la loi d'orientation immobilière qui ont ouvert une nouvelle phase en matière de contrôle de l'activité urbanistique à travers des mécanismes de contrôle à postériori considéré comme autorisation de construction.

La loi sur l'aménagement et l'urbanisme n'a pas atteint son but à cause de la situation sécuritaire vécue en Algérie qui a retardé la promulgation de loi de contrôle.

Depuis 1998 un arsenal juridique a vu le jour (développement durable, protection de l'environnement, protection du patrimoine culturel, protection du littoral).

Depuis le séisme de 2003, le législateur a accentué son contrôle en matière d'activité urbanistique en fonction de la démographie qui a besoin d'espaces verts et sites protégés .

Cette étude porte sur les dernières lois notamment : la loi N° 15/08 du 20/07/2008

مقدمة :

حفاظا على النظام العام العمراني والبيئي، ليس لكل من يملك عقارا الحق والحرية المطلقة في تشييد بناية فوقها⁽¹⁾ (حمدي باشا عمر، 2002، رخصة البناء، مجلة الموثق، العدد 08، الجزائر)، فحركة البناء والتشييد في أي مجتمع متحضر تسير وفق قواعد وأصول مدروسة ومحددة ولا تترك لأهواء الأفراد. وهو ما يستوجب إجراء عملية رقابة على إنشائها عن طريق إحداث جهاز إداري متين يختص بمنح التراخيص و ترقب المخالفات التي يرتكبها الأفراد أثناء عملية البناء وإذا دعت الضرورة، فإن الجهاز القضائي يتدخل حماية لحقوق الأفراد والإدارة. فاحترام قوانين التعمير يضمن الأمن والنظام العام، وعدم احترام ذلك يؤدي إلى فوضى عمرانية تظهر فيها الآفات الاجتماعية .

قبل صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، لم يكن قانون التعمير يعترف بالملكية العقارية الخاصة الواسعة إلا في نطاق ضيق جدا، ومع صدور قانون التوجيه العقاري الذي تضمن مبادئ وقواعد جديدة تتماشى واقتصاد السوق بموجب دستور 1989 الذي كرس حق الملكية العقارية الخاصة، و بسبب عدم احترام القوانين و النصوص التنظيمية، تدخل المشروع بالقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير الذي حرر المعاملات العقارية وفقا لشروط وتنظيمات بما لا يمس بالنظام العام وهو احترام أدوات التعمير، وذلك من خلال رخص إدارية وشهادات عمرانية تراعي مدى تأثير الحق في البناء على وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمواقع المحمية في ظل رقابة عمرانية صارمة. فاستحدث قانون التهيئة والتعمير أدوات عدة حماية للنظام العام العمراني والبيئي والذي يعد تقييد لحرية الأفراد في التصرف في ملكياتهم بكل حرية مع احترام ما جاء في نص المادة 50 منه⁽²⁾ (نص المادة 2 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الزمن، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"). ورغم تخلي الدولة عن الاستغلال المباشر في انجاز الأشغال العمرانية، فذلك لا يعني انسحابها كلية من النشاط العقاري والعمراني بل ظلت تواجه كل ما يمس بالمصلحة العامة العمرانية من خلال عملية الضبط التشريعي لكل أوجه النشاط العمراني مانحة للإدارة

سلطات وأدوات الرقابة والمتابعة على المتعاملين (الرقابة القبلية والبعديّة).

ولضمان الرقابة على حسن استعمال الأرض طبقا للوجهة المخصصة لها، قيد المشرع أنشطة البناء والتعمير بضرورة الحصول على رخصة البناء مسبقا، وقرر تباعا لذلك إزالة كل ما هو مشيد بدون ذلك الترخيص بهدف الحفاظ على النظام العام العمراني، لكن رغم ذلك انتشرت البناءات المخالفة لأصول العمران.

فتدخل المشرع بفرض انجاز المشاريع العقارية بصفة مطابقة لمخططات التعمير التي تتوفر على العقود والرخص المسبقة تحقيقا للتنمية المستدامة. وأهم وسيلة لإعادة الاعتبار للنظام العام العمراني ما نص عليه قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير «شهادة المطابقة» (و التي لم تنظم بشكل كاف).

و لسد بعض الفراغات التي أغفلها قانون التهيئة و التعمير، صدر القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها حيث قرر المشرع و لعوامل عدة -منها مشكل السكن و تعقيد وضعية الملكية العقارية في الجزائر وتغيب الإدارة عن الرقابة العمرانية - وبعد فترة أن يعترف بثقل العوائق المسيطرة على الوضع العمراني في الجزائر وتبنى إستراتيجية وأسلوب التسوية القانونية للبناءات غير الشرعية، الذي يسعى إلى تحقيق الأهداف التالية:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.
- المساهمة في وضع حد لفوضى البناء والاعتناء بالمظهر الجمالي للمدن الجزائرية.
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الانجاز قبل صدور قانون 08-15 .
- تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات.
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام.
- تأسيس تدابير رعدية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

وباعتبار شهادة المطابقة آلية قانونية وإدارية ممنوحة للإدارة من أجل الحفاظ على النظام العام العمراني والبيئي، وعليه، فإن إشكالية الدراسة

تتركز حول ماهية هذه الشهادة، إجراءاتها، مجال تحقيقها، ومدى فعاليتها لإيجاد التوازن بين حق البناء وحق الإدارة في وضع حد للفوضى العمرانية؟

مبحث تمهيدي: مفهوم تحقيق المطابقة :

يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها وثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة بناء طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء.

فهي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود

وأحكام رخصة البناء بعد تحقيق من مديرية التهيئة العمران والتي ترسل إلى الجهات المختصة من أجل الترخيص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء فهي بمثابة رخصة السكن أو الترخيص باستعمال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية⁽³⁾ (بورويس زيدان، 2000، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد 10 الجزائر).

وشهادة المطابقة ضرورية لإعداد واستخراج سند الملكية للبنائية المنجزة، وعليه، فإن هذه الوثيقة تعد ترخيص رسمي من طرف الجهة المعنية البلدية ومصالح التعمير والبناء باستعمال واستغلال العقار الذي تم بناؤه دون أي خطر على من يؤمونه أو يشغلونه، كما أن الأشغال قد تمت طبقا للمواصفات التي تم تحديدها والترخيص بإنجازها في رخصة ومخطط البناء.

وللحصول على شهادة المطابقة، يجب مراعاة ما يلي:

أ- الالتزام باحترام رخصة البناء:

احتراما للنظام العام العمراني، فرض المشرع ضرورة انجاز المشروع بصفة مطابقة لرخصة البناء، فأحكام قانون التهيئة والتعمير لسنة 1990⁽⁴⁾ (أنظر المادة 75 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة

والتعمير) تمنع الشروع في تشييد أية بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء، مسلمة من السلطة المختصة.

ولقد سائر القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها المنظومة القانونية السابقة له، على أنه علق منح شهادة المطابقة على ضرورة الحصول على رخصة البناء مسبقاً قبل الشروع في عملية البناء. فمنح رخصة البناء يسمح بالبناء ضمن الحدود المفروضة التي منح من أجلها الترخيص.

وتهدف هذه الرخصة إلى حمل المستفيد منها على احترام قواعد البناء وشغل الأراضي. وعليه الالتزام باحترام المجال الزمني لرخصة البناء وحسن تنفيذها وذلك على النحو التالي:

1- احترام مدة صلاحية رخصة البناء :

على المستفيد من رخصة البناء مباشرة أشغال البناء وإتمام انجازها خلال أجل معين. ولقد استحدث القانون رقم 08-15 أجالا لتنفيذ رخصة البناء، حيث تصبح هذه الأخيرة غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (5) (أنظر المادة 2/6 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها) ابتداء من تاريخ تسليمها - وهذا حكم جديد لم يكن معروفا في قانون التهيئة والتعمير.

فعلى المرخص له بالبناء إعلام الإدارة وإخطارها ببداية الأشغال لتتمكن من ممارسة رقابتها، ذلك لأن الرقابة العمرانية على البناء تبدأ منذ انطلاق عملية البناء إلى الانتهاء منها.

كما يجب إتمام البناية في الأجل المحدد طبقاً للفقرة الأولى من المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 وإلا اعتبرت البناية غير شرعية كأنما شيدت بدون ترخيص، ما عدا البنايات المشيدة على شكل حصص (6) (أنظر المادة 11 من القانون رقم 08-15) وذلك حالة البناء بخصص حيث يمكن تسليم شهادة مطابقة جزئية حسب الحصص المنجزة و في حالة عدم انجاز البناء في الآجال المحددة في رخصة البناء، يعاقب صاحبها بغرامة مالية (7) (أنظر المادة 78 من القانون رقم 08-15).

وتجدر الإشارة بأن القانون رقم 08-15 يسمح بتسوية وضعيات البنايات رغم عدم مطابقتها لأحكام رخصة البناء، كما سمح بتسوية وضعيات البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء وأخيراً سمح بتسوية وضعيات البنايات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها

على رخصة البناء (8) (أنظر المادة 76 مكرر5 من القانون رقم 29/90).

2- احترام مضمون رخصة البناء:

على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البناءات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت (9) (أنظر المادة 73 من القانون رقم 29/90)، وذلك في سبيل ضمان احترام مضمون رخصة البناء.

لقد خول المشرع للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق النقصي وتحرير المحاضر (10) (أنظر المادة 76 مكرر4 من القانون رقم 29/90) من طرف الأعوان المؤهلين وكذا توقيع الغرامات المالية على المخالفين وإلزامهم بتوقيف الأشغال أو القيام بمطابقتها أو هدمها، وهذا أثناء انجاز الأشغال أو بعد إتمامها (11) (أنظر المادة 76 مكرر5 من القانون رقم 29/90).

وفي حالة استمرار المخالف في الأشغال بعد إنذاره بوقف الأشغال من قبل شرطة التعمير، يجوز للإدارة حق الهدم على نفقة المخالف دون اللجوء إلى القضاء. إضافة إلى المتابعات والعقوبات الجزائية.

3- مطابقة الأشغال لرخصة البناء بعد إتمام الانجاز:

بين المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 والمحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم الإجراءات الواجب احترامها عند إتمام انجاز البناء سواء حالة بناء حصة واحدة منه أو في حالة البناء بخصص. فألزمت المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء بإيداع تصريحاً في نسختين يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال لدى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع (12) (أنظر من المادة 54 إلى 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم). وتقوم لجنة مراقبة المطابقة بالتحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء وتقوم بإعداد محضر للجرد تبين فيه رأيها لتسليم المعنى بالأمر شهادة المطابقة وذلك حالة عدم مخالفة قواعد البناء - كما قد ترفض منحها في حالة البناء بدون رخصة، وفي هذه الحالة الأخيرة، يتم إخطار المستفيد بضرورة جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق

عليها المرفقة في ملف طلب الترخيص بالبناء تحت طائلة المتابعة الجزائية وعدم منح شهادة المطابقة.

المبحث الأول: إجراءات تحقيق المطابقة :

لما كانت شهادة المطابقة ضرورية لإعداد واستخراج سند الملكية للبناء المنجزة، فعند الانتهاء من عملية البناء، يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع محتوى رخصة البناء، وفي سبيل ذلك، تتبع الخطوات الآتية :

1- مكان إيداع طلب الحصول على شهادة المطابقة :
- يتم إيداع الطلب على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي الذي يقع فيه المشروع المنجز مقابل وصل إيداع.
- يتم تحويل الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

2- ملف طلب شهادة المطابقة:

- يتكون ملف طلب شهادة المطابقة من تصريح بانتهاء الأشغال في نسختين (13) (أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176) مقابل وصل إيداع، يودع هذا التصريح خلال أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من هذه الأشغال.

ملاحظة : قد يمتنع صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال، وفي هذه الحالة و طبقا لنص المادة 57 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط و في تلك الأجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لأجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء، فإن عملية المطابقة تجرى وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

- فهنا يقع على عاتق السلطات الإدارية التزام قانوني باعتبارها سلطات ضبط إداري واجب عليها التأكد من مطابقة البناءات لقانون التعمير.

3- دراسة الطلب :

- تتم دراسة ملف الطلب من قبل المصالح المؤهلة المكلفة بالتعمير وبالتشاور مع مصالح القطاعات الأخرى المعنية.

- يوجه إشعار بالمرور لصاحب الطلب من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ثمانية (08) أيام مسبقا من أجل إعطاء فرصة للمستفيد من أجل تحضير نفسه والحضور لموقع البناء.

- يتم تحرير محضر بجرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها بإبراز مدى تطابقها لقانون التهيئة والتعمير ممهورا بتوقيعات أعضاء لجنة المراقبة المعنية لهذا الغرض لتتم دراسة مضمونه على مستوى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لتبدي رأيها فيه حول مدى المطابقة من عدمها، لتعيد إرساله بدورها مرفقا باقتراحاتها في الموضوع إلى السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة لتصدر هذه الأخيرة قرارها النهائي بتسليم الطالب صاحب رخصة البناء شهادة المطابقة. هذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها وكذا مواصفات رخصة البناء التي تم انجاز البناء محل البحث على أساسها. وإذا حدث العكس فإن المعني بالأمر ملزم بالقيام بإجراء مطابقة البناء بالمخططات المصادق عليها في أجل ثلاثة أشهر لإظهار حسن نيته، وإلا أقدمت الإدارة على اتخاذ إجراءات المتابعة الرديعية التي قد تنتهي بهدم البناء.

- وفي غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، يمكن لصاحب الطلب الطعن (إما إلى الوزير أو الوالي -حسب الحالات)(14) (أنظر المادة 1/60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176).

- وفي حالة سكوت الجهة الإدارية المتظم لديها -سكوت ملابس- خلال الشهر الموالي للثلاثة أشهر الأولى، فإن شهادة المطابقة تعد مكتسبة بقوة القانون بموجب قرار ضمني بالموافقة (15) (أنظر المادة 2/60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176).

4- تسليم شهادة المطابقة :

- تسلم شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والذي قام بتسليم رخصة البناء وتسلم من قبل الوالي المؤهل إقليميا بالنسبة للحالات الأخرى.

* وتجدر الإشارة بأن القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإنهائها، سمح بتسوية وضعية البناء غير المتحصلة على شهادة المطابقة والتي أنجزت قبل سنة 2008.

شروط الاستفادة من التسوية في إطار هذا القانون :

- إن البناءات المعنية بألية التسوية هي البناءات العمومية والخاصة التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر القانون رقم 08-15 قبل 2008/07/20، أما التي أنجزت بعد هذا التاريخ،

فتخضع لأحكام القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 .
 - ولقد استحدث القانون رقم 08-15 عقود التعمير التالية :
 - **رخصة إتمام الانجاز** : بالنسبة للبنىات المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وغير المتممة في الآجال المحددة.
 - **شهادة المطابقة** : بالنسبة للبنىات المتممة لكنها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.
 - **رخصة البناء على سبيل التسوية** : بالنسبة للبنىات المتممة لكنها غير حائزة على رخصة البناء.
 - **رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية** : بالنسبة للبنىات غير المتممة وغير حائزة على رخصة البناء.
 وهذه عقود التعمير الأربعة والتي ترفق بتصريح طلب تحقيق المطابقة، تصح في فترة انتقالية وذلك طبقا لنص المادة 15 من القانون رقم 08-15.

ولقد وضح المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2009/05/02 الذي حدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنىات، محتوى ملفات طلب عقود التعمير المذكورة أعلاه وإجراءات دراستها وهي :
 1- مكونات ملف طلب رخصة إتمام الانجاز.
 بالنسبة للبنىات المتممة والمطابقة لرخصة البناء.
 وبالنسبة للبنىات الغير متممة والغير مطابقة للرخصة
 2- مكونات ملف طلب شهادة المطابقة
 3- مكونات ملف طلب رخصة بناء على سبيل التسوية.
 4- مكونات ملف طلب رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية.

الخطوات المتبعة في معالجة ملفات مطابقة البنىات⁽¹⁶⁾ (أنظر من المادة 23 إلى 61 من القانون 08-15) وإتمام انجازها :
 1- يودع التصريح لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناية.
 2- يدون التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التابعة للمجلس الشعبي البلدي، مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا.
 3- عند إيداع التصريح بمطابقة البنىات الذي يخص بناية غير متممة، يجب على المصرح إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف

- الأشغال ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف من أجل تحقيق المطابقة حسب النموذج.
- 4- يقوم أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناية خلال 8 أيام من تاريخ إيداع التصريح.
- 5- يحرر محضر عدم المطابقة يبين فيه بدقة مكان وجود البناية وكل المعلومات حول حالتها.
- 6- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي 4 نسخ من التصريح مرفق بمحضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير والبناء للولاية خلال 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع التصريح للدراسة.
- 7- تراعي الدراسة مدى تطابق المشروع ومخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع وأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

نتائج أعضاء اللجنة :

- 1- تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها بإصدار قرار الموافقة أو الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض.
- 2- ترسل قرارات اللجنة إلى رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا.
- 3- يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي لصاحب التصريح حسب الحالة (المالك أو صاحب المشروع أو المتدخل المؤهل) إما رخصة البناء على سبيل التسوية، رخصة إتمام الانجاز أو شهادة المطابقة.
- 4- يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالغرض المطلوب السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها.
- وتجدر الإشارة إلى أنه وبعد دخول القانون 08-15 حيز التنفيذ طغت إلى السطح صعوبات في تطبيقه، لذلك بادرت وزارة السكن والعمران إلى اتخاذ إجراءات بقصد تبسيط كفايات الحصول على شهادة المطابقة (17) (أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 ديسمبر 2012).
- فتم تبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بتحقيق مطابقة البناءات، حيث أصبح من الممكن للمعنيين بالأمر الاستغناء على دراسة الهندسة المدنية المتعلقة بالبناءات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البناءات (المراقبة التقنية).

كما لم تعد البناءات الفردية الحاصلة على رخصة البناء ملزمة على دراسة الهندسة المدنية.

- تسوية الأوعية العقارية المشغولة التابعة للأمالك الخاصة بالدولة عن طريق تسديد قيمة مالية في فترة عشر سنوات من دون فائدة.
- التسريع في دراسة الملفات العالقة.
- أعطيت أوامر للوكالات العقارية الولائية بتسليم عقود الملكية الرسمية لفائدة الحاصلين على العقود الإدارية - للحاصلين على عقود إدارية.
- إمكانية الحصول على شهادة الحيازة أو عقد الملكية عن طريق التحقيق العقاري بعد أن ألغي المرسوم المتعلق بعقود الشهرة بالنسبة للبناءات المشيدة على قطعة أرض دون سند ملكية.
- وضعت تدابير لتمويل أشغال إتمام انجاز البناءات عن طريق الاستفادة من قرض مخفض الفائدة على عاتق الخزينة العمومية.
- فالواقع فرض على السلطات إعطاء رخصة المطابقة للقضاء على مشكل السكن.

المبحث الثاني: مجال تحقيق المطابقة :

إن الهدف من القانون رقم 08-15 هو وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات، تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الانجاز قبل صدور القانون والاعتناء بالمظهر الجمالي للمدن الجزائرية..، ف جاء بهدف تدارك العجز الذي انتاب قانون التعمير عن مواكبة التطور والتكيف ومختلف القوانين التي صدرت بعد قانون التهيئة والتعمير (القانون المتعلق بحماية وترقية الساحل، القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي، القانون المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة)، وذلك للتوافق مع هذه النصوص أين سجل اختلال بين الوضع التخطيطي العمراني وبين الواقع .

لذلك وكمرحلة انتقالية تدخل القانون رقم 08-15 لتكييف الإطار المبني مع المستجدات وإلزام الإدارة بمعالجة ملف تسوية البناءات في آجال محددة وقصيرة نسبيا. ولقد تبين أن تسوية وضعية البناءات يبقى مرهونا بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها البناءات.

- اعتبارات عقارية في مجال تحقيق المطابقة و/أو إتمام انجاز البناءات :

يمكن أن تكون البنايات الواجب مطابقتها و/أو إتمام انجازها قد شيدت على أراضي ذات الطبيعة القانونية المختلفة.

1- تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية: تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة⁽¹⁸⁾ (أنظر المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30-90 المعدل والمتمم بمقتضى القانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008). ولقد كرس دستور 1989 النظرية التقليدية المبنية على التفرقة بين الأملاك العمومية التي تهدف لتحقيق المنفعة العامة والأملاك الخاصة التي تمتلكها الدولة والجماعات المحلية لتحقيق أغراض امتلاكه بحتة، وبالتالي لا تتمتع الملكيتين بنفس الحماية ولا بنفس النظام القانوني تضيق مفهوم المنفعة العمومية⁽¹⁹⁾ (عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، 2006، المنازعات العقارية، الجزائر: دار هومة).

- إن قانون الأملاك الوطنية رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يمنع كل من يشغل هذه الأملاك بدون سند ويعاقبه بغرامة مالية بالإضافة إلى الطرد⁽²⁰⁾ (أنظر المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية) لكن القانون رقم 08-15 يقرر إمكانية تسوية وضعية العقارات المشيدة عليها بنايات غير شرعية و ذلك وفق شروط محددة.

أ- الأراضي التابعة للأملاك العمومية للدولة :

بما أن هذه الأراضي غير قابلة للتصرف فيها، فإنها بالنتيجة غير قابلة للتنازل ضمن إطار التسوية بفعل إجراء تحقيق المطابقة، بل يقع واجب حماية هذه الأراضي على كل الأشخاص المعنوية العامة المالكة والإدارات المسيرة لها من مختلف أنواع المساس بها ومتابعة المخالفين بالبناء غير الشرعي وطردهم. فهي مخصصة للاستعمال العام - استعمال جماعي أو عن طريق المرافق العامة - غير أن قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية مرتبطة بصفة العمومية للمال العقاري المكتسبة بسبب طبيعة الأرض التي حتمت إدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية، فإذا فقد الملك هذه الخصائص، تعين إلغاء تصنيفه بنفس أسلوب الإدراج ضمن الأملاك الوطنية طبقا لنص المادة 72 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص على أنه "إذا فقد ملك من الأملاك الوطنية طبيعته و وظيفته اللتين تبرران إدراجه في هذا الصنف أو ذاك من الأملاك الوطنية ، وجب إلغاء تصنيفه.."

وإلغاء التصنيف في هذه الحالة هو عمل إداري انفرادي يعاين خروج ملك من مجال الأملاك الوطنية العامة التابع لجماعة إقليمية إلى مجالها الخاص وهو الأملاك الوطنية الخاصة.

ووفقا لما سبق وطبقا للقانون رقم 08-15، فإنه يمكن تسوية وعاء البناء غير الشرعية المشيدة قبل صدور هذا القانون على الأملاك العقارية العمومية إذا ما ورد احتمال إمكانية إلغاء تصنيفها و هذا ما نصت عليه المادة 37 من ذات القانون والتي تقضي بـ : "لا تكون البناء المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة.."

وتجدر الملاحظة بأنه وطبقا للمذكرة رقم 1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران بتاريخ 10 سبتمبر 2009 اكتفت بالإشارة إلى أن لجنة الدائرة تتولى الاتصال بإدارة أملاك الدولة للشروع في عملية إعادة التصنيف و لم تبين إجراءات ذلك.

ب- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية :
فيما يخص البناءات المشيدة على أراضي تابعة للأملاك الخاصة بالدولة، الولاية والبلدية وطبقا لأحكام المادة 40 من القانون 08-15، فإن تسوية شغل العقار تكون موضوع تسليم عقود الملكية –التنازل- من طرف السلطات المعنية بعد إخطار لجنة الدائرة وهناك حالتين :

الحالة الأولى : هي الحالة التي تمت فيها البناء برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة تنازلت عنها السلطة المختصة بدون سند مشهر. وهذا هو الحال المترتب على التنازل على الأراضي الصالحة للبناء بموجب الأمر رقم 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية التي لم تتم تسويتها لتسوية وضعية البناء غير المشروع يشترط ما يلي :

- 1- حيازة صاحب المشروع أو القائم بالبناء على وثيقة إدارية سلمت له من طرف جماعة إقليمية (تبرر التنازل).
- 2- حيازة صاحب المشروع أو القائم بالبناء على رخصة للبناء.
- 3- أن تشيد البناء في إطار تجزئة (ملكية عقارية مقسمة إلى قطعتين أو أكثر مخصصة للبناء).
- 4- أن تكون الأرض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقا لما سطرته أدوات التعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير (21) (أنظر المادة 36 من قانون رقم 08-15).

وفي هذه الحالة تأمر لجنة الدائرة بإجراء تحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار. وطبقا لنص المادة 38 من القانون رقم 15-08 وعلى أثر تسلم نتائج التحقيق، تتولى لجنة الدائرة بإخطار إما :

- الوالي الذي يأمر مديرية أملاك الدولة بإعداد سند الملكية وشهره على مستوى المحافظة العقارية. وفي هذه الحالة يجب على المصرح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من أجل القيام بهدم البناية تطبيقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90.

الحالة الثانية : وهي حالة البناية غير الشرعية المشيدة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون أي سند وفي هذه الحالة تعد مخالفة شغل والمساس بالأملاك الوطنية الخاصة صارخة وواضحة ورغم ذلك أجازت المادة 40 من القانون رقم 15-08 تسويتها عن طريق التنازل بالتراضي.

والملاحظ وجود انسجام بين نص المادة 40 السالف الإشارة إليها وأحكام المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية المعدل بموجب القانون رقم 14-08 والمؤرخ في 20 يوليو 2008 فالمادتين تجيزان التنازل بالتراضي عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، إلا أن المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية تقيد ذلك التنازل بضرورة أن تحقق هذه العملية "فائدة أكيدة للجماعة الوطنية" كأن يكتسي التنازل طابعا اجتماعيا لذوي الدخل المحدود ليستفيدوا من امتياز التنازل (22) (أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفيات ذلك). وقد حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 أبريل 2003 شروط التنازل بالتراضي عن العقارات المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمیر أو بناء وهي كالتالي :

- 1- أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- 2- غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية.
- 3- أن تكون واقعة في القطاعات الحضرية أو قابلة لل عمران كما هو محدد في الأدوات الخاصة بالتهيئة والتعمير أو المخصصة لاستيعاب برامج انجاز السكن الريفي المدعم.

4- وفيما يخص العقارات المبنية، لا تشمل العملية إلا العقارات المبنية التي ينبغي إعادة تأهيلها أو استعادة أرضها حسب الشروط التقنية المحددة في دفتر الشروط الخاصة بالمجموعة السكنية المقصودة.

ثم تباشر اللجنة التقنية الولائية دراسة طلب شراء العقار الذي يحتوي على وثائق عدة. وبعد استيفاء الترخيص المطلوب، تتولى مديرية أملاك الدولة تحرير سند التنازل مرفق بدفتر شروط وشهره بعد دفع المستفيد من التسوية الثمن المقرر ويلزم تبعا لذلك بتسوية الوضعية العمرانية للبناء خلال ستة أشهر من تحرير العقد.

وإذا كانت العملية تكتسي طابعا اجتماعيا، تطبق نسبة تخفيض قدرها 80 بالمائة على القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة (23) (أنظر المادتين 14 و15 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/03/05 المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملك الخاصة للدولة المخصصة لانجاز عمليات تعمير أو بناء). وفي كلتا الحالتين المذكورتين، فإن التسوية تؤدي إلى الدفع المسبق لثمن قطعة الأرض وفقا للشروط التالية :

- يتم البيع بالتراضي بسعر يقدر ويحدد من طرف مصالح أملاك الدولة.

- يتم تحديد الوعاء طبقا للتعريف المنصوص عليه في المادة 02 من القانون 08-15 وباقتراح من المهندس المعماري من طرف مختص في مسح الأراضي معتمد بالتشاور مع مصالح الأملاك الوطنية.

- تمنح للطالب الذي تمت تسوية وضعيته، مهلة ستة أشهر لإدراج طلب رخصة البناء أو إتمام الانجاز على سبيل التسوية.

ج- الأراضي الخاضعة للقانون الخاص :

إن حق الملكية العقارية حق مشروع ومحمي قانونا ويقرر أنه لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون وبالطريقة التي يرسمها، ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل قانون نزع الملكية للمنفعة العامة. فالمفروض أن أصحاب البناءات التي أقيمت على أراضي خاضعة للقانون الخاص أن يقدموا عقود الملكية كما ينص عليه القانون، لكن لو حصل بناء على أملاك الغير ما الحل؟ خاصة وأن القانون رقم 08-15 لم يأت بحل لتسوية وضعية كهذه، بخلاف ما ورد في المادة 14 من المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 1985/08/18 المحدد لشروط أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها

وشروط إقرار حقوقهم في التملك أو السكن، حيث سمح هذا القانون لأولئك الذين اشتروا عقارات بعقود عرفية بشرط أن يكون العقد ثابت التاريخ.

ولقد سوت البلديات عدة وضعيات من هذه الحالة، لكن صدرت أحكام قضائية بإبطال العقود العرفية دون مراعاة للعقود الإدارية التي حررتها البلدية في إطار عملية التسوية الإدارية .

وبالرجوع للقواعد العامة في القانون المدني نجد طريقتين يمكن بهما لحائز البناية غير الشرعية الاستفادة من طريقتي الالتصاق والتقدم المكسب كأسباب لكسب الملكية ويترتب عليها منحه سندا للملكية :

- الالتصاق العقاري : وذلك طبقا لنص المادة 785 من القانون المدني

- التقدم المكسب: وذلك طبقا لنص المادة 827 من القانون المدني.

د- الأراضي التابعة للأوقاف :

الوقف في ظل القانون الوضعي صورة (24) (محمد وحيد الدين سوار، 2010، شرح القانون المدني -الحقوق العينية الأصلية-سوريا: مطبعة الروضة بدمشق) من صور تقييد حق الملكية، وهي تهدف إلى منع التصرف بمال بسبب تخصيص منفعته على سبيل التأبيد لجهة من جهات الخير ابتداء وانتهاء .

وطبقا لنص المادة 25 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم : " كل تغيير يحدث بناء كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير" فالأراضي التابعة للملكية

الوقفية تتمتع بالشخصية المعنوية و إسقاط الملكية الوقفية مما يجعلها غير قابلة للتصرف فيها و بدرجة أولى لتسوية الأملاك العقارية المشيدة عليها البنائيات غير الشرعية للغير، بل أنها تلحق بالوقف مهما كان حجمها أو شكلها ودون أي تعويض كحالة الالتصاق العقاري .

وبالعودة لنص المادة 25 المشار إليه سابقا، فإن الفقرة الثانية من ذات المادة 25 يقضي ب : "وتسوى الحالات المخالفة لأحكام هذا القانون مع مراعاة أحكام المادة 2 (التي تحيلنا إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه) أعلاه. وبالتالي، فالبنائيات غير الشرعية المقامة فوق الأملاك الوقفية ممكنة كأن يتم استبدال بيع العقار الموقوف وإحلال ثمنه محله، بحيث يصبح هذا الثمن موقوفا. وقد أجاز المشرع على سبيل(25) (أنظر المادة 24 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم) الاستثناء استبدال العقار الموقوف في

حالات معينة كحالة تعرضه للضياع أو الاندثار.. وبشرط صدور قرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة.

البنائات غير القابلة للمطابقة :

تطبيقا للمادة 16 من القانون رقم 08-15، فإنه لا يمكن تحقيق مطابقة أي بناء مخالف لقواعد وأدوات التعمير، وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، فلا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البنائات المقامة في المواقع التالية :

- 1- البنائات المشيدة على الأراضي الخاضعة لارتفاع عدم البناء (بنائات تعيق تشييد المنشآت العمومية).
- 2- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة، بما في ذلك الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.
- 3- البنائات المشيدة على أراضي غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة .
- 4- البنائات المشيدة على الأراضي المعرضة للخطر الصناعي : لأن ذلك يعرضها لخطر الانفجار أو انبعاث الأبخرة السامة والحريق وكذا أخطار التلوث (البناء على أنابيب نقل الغاز، أو متصلة بمناطق النشاط الصناعي) .
- 5- البنائات المشيدة في المواقع المحمية، مناطق التوسع السياحي، المواقع والمعالم التاريخية والثقافية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل.
- 6- البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي، الأراضي الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك المدمجة أو المقرر إدماجها في المحيط العمراني في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير .
- 7- البنائات المشيدة خرقا لقواعد الأمن التي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنائات الفوضوية والعشوائية وتلك التي لا تضمن فيها شروط متانة واستقرار المنشآت.

خاتمة :

إن الاختلالات والفوضى الحاصلة في الشكل الحضري والجمالي للتعمير في الجزائر راجعة بشكل كبير إلى ضعف المراقبة وبسبب اكتظاظ البنايات أصبحت المدن الجزائرية تفتقر إلى مساحة جمالية تضيف البهجة على زائرها و تحافظ على البيئة بمفهومها الواسع. ولقد سعى المشرع منذ صدور قانون التهيئة و التعمير سنة 1990 إلى تنظيم عملية التعمير بآليات قانونية متعددة لم تصدر دفعة واحدة، إلا أن هذه الترسانة من القوانين لم تنجح في تنظيم العمران في الجزائر، فما زالت فوضى العمران ميزة المدن الجزائرية، فلم تستطع القوانين معالجة ظاهرة البنايات غير الشرعية و المشاريع اللامتناهية والبناء الهش ولا زال الكلام عن الإسكان وليس السكن. ويبقى مشكل البنايات الفوضوية وغير المكتملة يطرح نفسه بحدة ويؤرق المواطن الذي لم يتمكن بعد من تسوية وضعية بنايته.

فحاول المشرع من خلال قانون رقم 08-15 الذي يهدف إلى تسوية ممتلكات المواطنين عن طريق تمكينهم من الحصول على رخصة البناء وشهادة المطابقة، لكن تطبيق هذا القانون على أرض الواقع ورغم إقرار وزارة السكن تدابير جديدة لتسريع عملية تسوية البنايات غير الشرعية، إلا أنه لا يزال بطيئا أمام الجدل الذي لازال يثيره هذا القانون بسبب عدم تفعيله بالشكل الذي صدر من أجله، فحسب رأي الكثير من الخبراء لم يبنى هذا القانون

على إستراتيجية واضحة ومدروسة تضمن نجاح العملية في آجالها المحددة، أو على الأقل تسمح بتسوية نسبة مقبولة من الملفات العالقة، بالإضافة إلى التسرع في التطبيق دون تحضير المواطن وتحسيسه بأهمية العملية التي يعتبر المستفيد الرئيسي منها، وذلك لجهل معظم الناس بفحوى القانون بما فيهم الجهات المعنية بتجسيده في الميدان. وهناك من يرى أنه لم يتم إشراك المختصين والمهنيين في وضع هذا القانون. وبالمقابل هناك من يرى العكس، ذلك أننا تعودنا في إلقاء المسؤولية على عاتق القانون كلما وصلنا إلى نتائج سلبية بالمستوى الذي نريد، فننادي بتعديل القوانين أو باستصدار قوانين جديدة توصلنا إلى ما نطمح إليه وتنسجم مع تطور العصر، ومع ذلك فإن تطبيق القوانين ومهما قيل فيها وعلى الرغم من الحاجة إلى تطويرها وتحسينها يمكن أن تؤدي إلى نتائج جيدة وان لم تكن كافية.

وأخيرا، فإن تماطل الإدارة والهيئات المعنية -اللجان التقنية- فرغم انتهاء أجل دراسة الملفات (20 جويلية 2013) فلم تتم معالجة كل الملفات المودعة على مستوى البلديات، إلا بنسب متفاوتة وغير كبيرة. لهذه الأسباب تسعى السلطات العمومية إلى تدارك الموقف وذلك بالسعي إلى تمديد آجال العمل بالقانون رغم عدم خروجه بنتائج ايجابية، وهو ما تم فعلا بموجب قانون المالية لسنة 2014 في مادته 79 التي تعدل أحكام المادة 94 من القانون رقم 08-15 والتي أصبحت كالتالي :

"ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات قصد إتمام إنجازها، كما نصت عليه أحكام المادة 94 (الفقرة الأولى) من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، في أجل 3 سنوات ابتداء من تاريخ 3 أوت 2013 " .

الهوامش :

- 1- حمدي باشا عمر، "رخصة البناء"، مجلة الموثق، العدد 08، (الجزائر، 2002)، ص21.
- 2- نص المادة 2 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الزمن، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم".
- 3- بورويس زيدان، "علاقة التوثيق بالنشاط العمراني"، مجلة الموثق، العدد 10، (الجزائر، 2000)، ص12.
- 4- أنظر المادة 75 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
- 5- أنظر المادة 2/6 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- 6- أنظر المادة 11 من القانون رقم 08-15 .
- 7- أنظر المادة 78 من القانون رقم 08-15.
- 8- أنظر المادة 76 مكرر5 من القانون رقم 29/90.
- 9- أنظر المادة 73 من القانون رقم 29/90 .
- 10- أنظر المادة 76 مكرر4 من القانون رقم 29/90.
- 11- أنظر المادة 76 مكرر5 من القانون رقم 29/90.
- 12- أنظر من المادة 54 إلى 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم.
- 13- أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.
- 14- أنظر المادة 1/60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.
- 15- أنظر المادة 2/60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.
- 16- أنظر من المادة 23 إلى 61 من القانون 08-15.
- 17- أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 ديسمبر 2012.
- 18- أنظر المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم بمقتضى القانون 08-14 المؤرخ في 2008/07/20.
- 19- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، (دار هومة: الجزائر، 2006)، ص89.
- 20- أنظر المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية.

- 21- أنظر المادة 36 من قانون رقم 08-15.
- 22- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كميّات ذلك.
- 23- أنظر المادتين 14 و15 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/03/05 المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة لانجاز عمليات تعمير أو بناء.
- 24- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني -الحقوق العينية الأصلية- (مطبعة الروضة: دمشق سوريا، 2010) ص880 وما بعدها.
- 25- أنظر المادة 24 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم.

المراجع :

- بورويس زيدان، "علاقة التوثيق بالنشاط العمراني"، مجلة الموثق، العدد 10، (الجزائر، 2000)، ص12.
- حمدي باشا عمر، "رخصة البناء"، مجلة الموثق، العدد 08، (الجزائر، 2002).
- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، (دار هومة : الجزائر، 2006)، ص89.
- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني -الحقوق العينية الأصلية- (مطبعة الروضة: دمشق سوريا، 2010) ص880 وما بعدها.
- القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الزمن، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم".
- قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم بمقتضى القانون 08-14 المؤرخ في 2008/07/20.
- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم.

- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كيفيات ذلك.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/03/2003 المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة لانجاز عمليات ترميم أو بناء.
- التعلية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 ديسمبر 2012.