

## البنائات المعنية بتحقيق المطابقتة في قانون التعمير الجزائري

الأستاذة: دوار جميلة

أستاذة مساعدة صنف "أ"

كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة 20 أوت - سكيكدة -

الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد

يومي 17/18 فيفري 2013

من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول :

وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية

قسم الحقوق - كلية الحقوق و العلوم السياسية -

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

## مقدمــــــــــــــــة:

منذ أن وجد الإنسان على سطح الأرض أحس بحاجة إلى حماية نفسه من الظواهر الخارجية مثل حاجته للبحث عن الغذاء، فبدأ يحتتمي في الكهوف و المغارات إلى أن جاءت فكرة استحداث ملجئ بصنع يده، ولقد اكتشف العلماء الجيولوجيون أن أقدم بناء يعود تاريخه إلى أكثر من اثني عشرة ألف سنة، ومن هنا يتضح الارتباط الطبيعي الفطري للإنسان بالعمران، فهو لقاء يبدأ وينتهي بانتهاة شخصية الإنسان.<sup>1</sup>

و نظرا لأن حاجة الإنسان متزايدة بتزايد متطلباته، الشيء الذي جعله يهتم بمسائل العقار من حيث طبيعة الأرض، موقعها، حجمها و كثافتها، و من باب أولى بعمليات البناء و التشييد<sup>2</sup>

وإذا كان الأصل العام أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها، وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة، و مع هذا، فإن التسليم بهذا المبدأ العام يجعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في القيام بمختلف العمليات الإنشائية دون اعتبار لما يترتب عنها من أضرار تصيب الجماعة في نواحي كثيرة، و تنعكس على شكل البناءات و مظهرها مؤدية إلى تشويه النسيج العمراني و الخروج عن مقتضيات التنظيم<sup>3</sup>

و في هذا الصدد سجل التقرير الأخير لوزارة السكن و العمران حوالي 50995 بناية غير مطابقة للرخصة و 65434 بناية مقامة بدون رخصة، كل هذه الأرقام المخيفة تؤكد على أن الانشغال هام و هام جدا لاسيما و أن عملية التعمير سمة تميز أغلب مناطق الجزائر، لذا بات ضروريا تدخل الدولة لتنظيم طرق البناء، أشكال البناءات حفاظا على النظام العام و المصلحة العامة<sup>4</sup> و هو ما حدث فعلا من خلال القانون 15/08 الذي حدد قواعد مطابقة البنائات و إتمام إنجازها.

فما هي التدابير التي أتى بها هذا القانون؟ و هل تشكل آلية رقابة في مجال التهيئة و التعمير؟ و هل القواعد الردعية المتضمنة في القانون 15/08 وسيلة لخضوع كل البنائات و تكييفها لقواعد و إجراءات المطابقة؟ و ما مدى مساهمة عقود التعمير المستحدثة في تجسيد نظام عام عمراني متوازن؟ و هو ما سنجيب عليه من خلال المبحثين التاليين:

**المبحث الأول: الطبيعة القانونية لعقود التعمير المستحدثة و إجراءات الحصول عليها**

إن نوعية البنايات و شكلها و إدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي و التاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على حد سواء<sup>5</sup>

وتحقيقا لذلك تدخل المشرع الجزائري لتسوية حالات بعض المباني بمجموعة من القواعد القانونية المتضمنة لشروط وإجراءات تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها<sup>6</sup> نتعرض لها على النحو التالي:

1) البنايات التي يشملها تحقيق المطابقة: حصر المشرع طائفة معينة من البنايات تخضع لهذا الإجراء، وهي بحسب المادة 15 من القانون 15/08 يخص:

البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء .

البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

البنايات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

2) البنايات غير المعنية بالمطابقة: لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البنايات التالية<sup>7</sup>:

البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات و يمنع البناء عليها.

البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع.

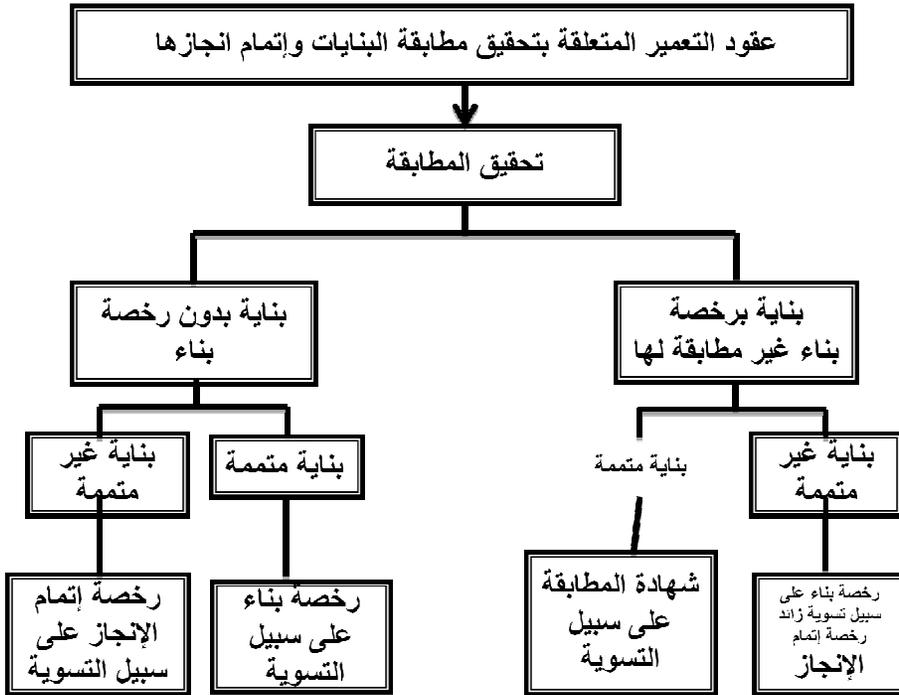
البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها أو التي يستحيل نقلها.

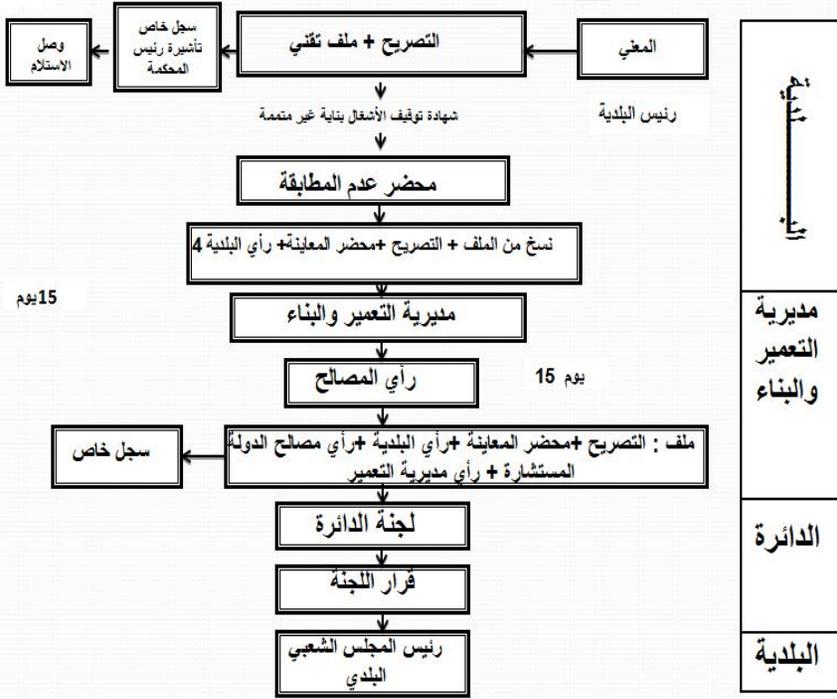
البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية و حماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ و المطارات، وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها هذه الأخيرة تكون موضوع هدم بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين و تكون نفقة العملية على عاتق المخالف.

3) إجراءات تحقيق مطابقة البنيات: حفاظا على انسجام الأشكال ونوعية واجهات البنيات بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية ، ورغبة منه لوضع حد لحالات عدم انتهاء البناء، وتحقيق إطار مبني ذي مظهر جمالي مهيا بانسجام<sup>8</sup> ، عمد المشرع إلى إصدار القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنيات وإتمام إنجازها ، محددا بذلك البنيات المعنية بتحقيق المطابقة، وهي المنجزة كليا أو جزئيا قبل صدور هذا القانون، وقد أبى المشرع تنظيم هذا القانون بإصدار المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنيات<sup>9</sup>

ويوضح المخطط التالي عقود التعمير المتعلقة بتحقيق مطابقة البنيات وإتمام إنجازها:



أما عن أثار تحقيق مطابقة البيانات ، فيمكن إجمالها فيما يلي :



هذا ويتم تحقيق مطابقة البيانات وإتمام إنجازها حسب وضعية كل بناية مع الأخذ بعين الاعتبار<sup>10</sup> :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري .
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.
- تخصيصها أو استعمالها.
- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

1) إصدار القرار : تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها بإصدار قرار الموافقة ، ويرسل الملف إلى رئيس البلدية قصد إعداد إحدى عقود التعمير السالفة الذكر ، أما إذا كان قرارها مصحوب بتحفظات، يبلغها رئيس المجلس الشعبي البلدي للمعني في الأسبوع الذي يلي إخطاره، ويطلب منه رفع هذه التحفظات في أجل يحدده له<sup>11</sup>

2) الطعن في قرار لجنة الدائرة : يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بقرار الرفض المعلل في أجل خمسة عشرة يوما من استلامه ، ويمكن على إثره للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن التي يرأسها الوالي المختص إقليميا في أجل 30 يوما من تاريخ تبليغه وتلزم هذه اللجنة بالنظر في أجل 30 يوما من تاريخ الإيداع مع تبليغ رأيها للجنة الدائرة<sup>12</sup>

وعلى أساس قرار لجنة الطعن الولائية ، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة ، ويبلغ للمعني الذي يبقى له الحق في الطعن أمام القضاء على مستوى المحكمة الإدارية المحلية خلال الشهر الموالي لتبليغه بالقرار<sup>13</sup> ، مع الملاحظة بأنه صدر مرسوم تنفيذي تحت رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البنائات<sup>14</sup>.

3) أجال الإنجاز: يقيم الأجال الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنائات غير المتتمة، وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها التي لا يمكن أن تتجاوز المدة التالية<sup>15</sup> :

- أربعة وعشرون شهرا بالنسبة للبنائات ذات الاستعمال السكني.
- اثني عشرة شهرا بالنسبة للبنائات ذات الاستعمال التجاري الخدماتي أو الحرفي .
- أربعة وعشرون شهرا بالنسبة للبنائات ذات الاستعمال المزدوج .
- أربعة وعشرون شهرا بالنسبة للبنائات الخاصة بتجهيز عمومي .

ويسري حساب الأجال ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، ويلتزم المستفيد من هذه الأحكام تحت طائلة سحبه منه في الأجال المحددة بإيداع طلب شهادة المطابقة<sup>16</sup>

4) كيفية إتمام أشغال الإنجاز: يودع المعني طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، ليتولى هذا الأخير فحص الطلب ، وفي حالة القبول تسلم رخصة فتح الورشة في أجل مدته 08 أيام، ويجب أن تجسد عن طريق إقامة سياج الحماية ووضع اللافتة الدالة<sup>17</sup>

يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في الأشغال في أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ تسليم الرخصة ، ويجب عليه المحافظة على النظافة الدائمة للورشة، ويسهر على

تصريف الفضلات والحصى والردوم، ونقلها إلى المفرغة العمومية، وكذا حفظ الجوار من الأذى والتلوث<sup>18</sup>، كما يجب عليه التقدم بطلب شهادة المطابقة عند الانتهاء من الأشغال الذي يودعه لدى رئيس البلدية في أجل أقصاه 3 أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام البناء، ويتمنح الحصول على هذه الشهادة للمعني حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية<sup>19</sup>.

4) الطبيعة القانونية لتراخيص التعمير المستحدثة: مما سبق بيانه، نلاحظ أن تراخيص التعمير المستحدثة بموجب القانون 15/08 تتخذ طبيعة القرار الإداري التنظيمي<sup>20</sup>، إذ تصدر هذه الأخيرة من طرف جهة إدارية مختصة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا تطبيقا لنص المادة 43 من ذات القانون التي جاء فيها: (يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة).

كما تهدف إلى إرساء دعامة محورية لمبادئ النظام العام العمراني وترقيته من خلال اللجوء إلى تضمين هذه النصوص حولا وسطية لمعالجة وضعية البناءات المنجزة خارج الإطار القانوني على غرار البناءات غير متممة منذ سنوات طويلة، والبناءات غير مطابقة لرخصة البناء، البناءات التي انتهى أجلها القانوني المحدد في رخصة بنائها قبل إتمام الأشغال بها والبناءات غير التامة التي لم يتحصل أصحابها على رخصة بناء، وهي وضعيات ملموسة في البيئة العمرانية الجزائرية<sup>21</sup>.

وهي في نهاية المطاف تلعب دورا جوهريا في الموازنة بين المصلحة العامة العمرانية التي تقتضي الحفاظ على الأمن والبيئة وإيلاء الاهتمام بالمظهر الجمالي للمدن من أجل ترقية إطار مبني مهيا بانسجام، وبين ممارسة حق الملكية بكل مظاهره القانونية<sup>22</sup>.

#### المبحث الثاني: الرقابة الإدارية والقضائية على تراخيص التعمير المستحدثة

حفاظا على شرعية ومصداقية هذه الإجراءات، وللعمل على تثمينها وتجسيدها على أرض الواقع بادرت السلطات المعنية إلى تكوين فرق المتابعة والتحقق المشكلة من مجموع الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية، وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية من 03 إلى 04 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة السكنات<sup>23</sup> لكل فرقة مسؤول مكلف بمرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها، وعلى هذا الأساس تعمل على<sup>24</sup>:

البحث عن مخالفات القانون 15/08.

متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.

معاينة حالة عدم مطابقة البنائات.

متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البنائات.

المتابعة والتحقق في استئناف أشغال إتمام الإنجاز.

وتتم المراقبة التي تقوم بها هذه الفرق نهارا فقط و أثناء أيام الراحة و أيام العطل وذلك في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما،ويمكن أن يعلن عنها أو تنفذ بشكل فجائي،ويمسك سجلات المتابعة و التحقيق و المعاينة على التوالي رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير و البناء المختصان إقليميا<sup>25</sup>.

وتتوج هذه الزيارات بتحرير محاضر عن المخالفة المعاينة يدون فيها العون المؤهل قانونا الوقائع و التصريحات التي تلقاها، و يوقع المحضر من طرف العون و مرتكب المخالفة، وفي حالة رفض هذا الأخير يبقى هذا المحضر صحيحا إلى يثبت العكس<sup>26</sup>.

ترسل نسخة من المحضر حسب الحالة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير المختصين إقليميا في أجل لا يتجاوز 07 أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة، كما يرسل المحضر وجوبا خلال 72 ساعة الموالية للمعاينة إلى الجهة القضائية المختصة، و تباشر هذه الأخيرة المتابعة القضائية، و لقد حدد القانون 15/08 المخالفات المرتكبة مع نوع العقوبة المسلطة<sup>27</sup>

نخلص في الأخير إلى القول أن التحليل الدقيق لأحكام القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها، يلاحظ أنه على صعيد النص القانوني وقفنا على تطور هام وصل إليه المشرع الجزائري في مجال العمران، و بدت لنا قواعد هذا القانون في درجة تضاهي تشريعات الدول المتقدمة خاصة فيما يتعلق بالمبادرة إلى تصحيح وضعية البناءات بتحقيق مطابقتها، أو إتمام إنجازها حفاظا على النسيج العمراني لترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي مهيا بانسجام، وبالتالي النهوض بالمدينة الجزائرية.

ومع الإشادة بالجهد الذي توصل إليه المشرع الجزائري في هذا الصدد، إلا أنه يمكن

إيراد الملاحظات التالية:

1) ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها في أجل 05 سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، أي مع أوائل عام 2014، غير أن المعاينة الميدانية أظهرت بطء في وتيرة التحقيقات.

2) موعد إصدار لجنة الدائرة لقرارها (03 أشهر) مبالغ فيه.

3) قصر أجال الإنجاز دون الأخذ في عين الاعتبار تقلبات سوق البناء وتذبذب أسعار الحديد و الإسمنت.

#### الهوامش :

- 1- التيجاني بشير : التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثانية 2002ص16
- 2- بوذراع أحمد : التطوير الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن ، منشورات جامعة باتنة طبعة 1997ص33
- 3- عزري الزين : قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دار الفجر مصر ، طبعة 2005ص8
- 4- دليمي عبد الحميد : دراسة في العمران ، دار الهدى الجزائر طبعة 2007 ص21.
- 5- عاطف حمزة حسن:تخطيط المدينة:دار الكتب القطرية طبعة1992ص64
- 6- القانون منشور في الجريدة الرسمية رقم 44 لعام 2008
- 7- أنظر المادة 16 من القانون 15/08 المؤرخ في 22 جويلية 2008 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها
- 8- حمدي باشا عمر:حماية الملكية العقارية الخاصة،دار هومه الجزائر طبعة2006ص 82
- 9- المرسوم منشور في الجريدة الرسمية رقم 27 لعام 2009
- 10- أنظر المادة 18 من القانون 15/08 السالف الذكر
- 11- أنظر المواد 41،42،43،44 من القانون 15/08 السالف الذكر
- 12- أنظر المواد 45،46،47،48،49 من ذات القانون
- 13- أنظر المواد 51،52 من ذات القانون
- 14- المرسوم منشور في الجريدة الرسمية رقم 27 لعام 2009
- 15- أنظر المادة 29 من القانون 15/08 السالف الذكر
- 16- أنظر المادة 53 من القانون 15/08 السالف الذكر
- 17- أنظر المواد 56 من ذات القانون
- 18- أنظر المادة 59 من ذات القانون
- 19- أنظر المادتين 60،61 من ذات القانون

- 20- لأكثر توضيح حول مفهوم القرار الإداري راجع بعلي محمد الصغير:الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم عنابة الجزائر طبعة2006ص112 و ما بعدها
- 21- عزري الزين:المرجع السابقص45
- 22- بوذراع أحمد:التطوير الحضري و المناطق الحضرية، منشورات جامعة باتنة طبعة1997ص34
- 23- أنظر المادة3 من المرسوم156/09 المؤرخ في 2ماي2009المحدد لشروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقيق
- 24- أنظر المادة4من ذات المرسوم
- 25- أنظر المادتين10،11من ذات المرسوم
- 26- أنظر المواد64،65،66من القانون15/08السالف الذكر
- 27- أنظر المادة66ف2 من القانون15/08السالف الذكر