

جامعة أمحمد بوقرة بومرداس



كلية الحقوق والعلوم السياسية بودواو  
قسم القانون الخاص

## تسوية البنايات غير المطابقة طبقا للمرسوم التنفيذي 22-55

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر  
تخصص قانون خاص معمق

إشراف الدكتورة  
بعبع إلهام

من إعداد الطالبتين:  
- نسيمة بن تيطراوي  
- نعيمة شاشوري

### لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
خواثره سامية	أستاذة محاضرة (أ)	كلية الحقوق - أمحمد بوقرة بومرداس	رئيسا
بعبع إلهام	أستاذة محاضرة (أ)	كلية الحقوق - أمحمد بوقرة بومرداس	مشرفا ومقررا
بركاهم لنقار	أستاذة محاضرة (أ)	كلية الحقوق - أمحمد بوقرة بومرداس	ممتحنا

السنة الجامعية: 2023/2022

## شكر و تقدير

قال الله تعالى " : و لئن شكرتم لأزيدنكم"  
الحمد لله و الصلاة و السلام على سيدنا محمد أعظم الخلق.  
ان واجب الوفاء و الخلاص يدعونا أن نتقدم بالشكر الإمتنان  
والعرفان إلى الأستاذة المشرفة  
الدكتورة " بعبع إلهام "  
لحسن توجيهها لنا على كل النصائح القيمة التي قدمتها لنا  
والتي كانت عوننا  
لنا في اتمام هذه المذكرة.  
الى اساتذتنا المحترمين الذين تلقينا منهم مبادئ البحث العلمي  
عبر كامل المشوار الدراسي  
و كذا لعمال مكتبة بودواو الذين كانوا عوننا لنا.  
كما نتقدم بالشكر الى لجنة المناقشة الموقرة على تفضلها لمناقشة  
هذه المذكرة.

## إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى من أوصاني بهما القرآن إلى أعلى ما أملك في الدنيا  
إلى التي حملتني وهنا ووضعتني وهنا وارضعتني عذب الحنان وصفاء الحب  
وخالص العطاء إلى من كانت شمعة تنير دري  
إلى من كانت تسقيني الدعاء حتى وصلت إلى أسمی المراتب

### "أمي الغالية"

أطال الله في عمرها و أدامها الله تاجا فوق رؤوسنا  
إلى من سعى وشقا لأنعم بالراحة والهناء الذي لم يبخل بشيء من أجل دفعي لطريق النجاح  
إلى الذي علمني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر

### "والدي العزيز"

أطال الله في عمره  
إلى إخوتي الأعزاء و أخواتي  
" محمد، عمر، كريم، أمال، حورية و كريمة "  
و خاصة إلى ابن أخي "فارس"  
إلى صديقتي صونية و مريم  
إلى زميلتي نعيمة التي أتمنى لها كل التوفيق و النجاح  
إلى أستاذي قراش كريم  
و زميلي بحري بلال  
إلى كل من نسيه قلبي و لم ينسأهم قلبي ... عذرا لكل من أحب  
إلى كل من يجب الحق و يدافع عنه

نسيمة بن تيطراوي

# إهداء

أهدي عملي هذا إلى  
مثلي في الحياة و أرق و أحن إنسانة أضاءت حياتي  
و الملاك الذي حرسني منذ أن جئت لهذه الدنيا  
**"أمي الحبيبة و الغالية"**  
تغمدها الله برحمته الواسعة  
إلى من غمرني بعطفه و دعمني وساندني طيلة مشواري  
**"أبي العزيز"**  
أطال الله في عمره  
إلى أجمل نعمة منحها الله لي إخوتي  
حياة التي دعمتني دائماً ، وابتنتها الكتكوتة "أميرة" و زوجها  
أخي محمد الذي أفتخر به دائماً وابتنته الملاك الصغيرة "صارة" و زوجته أمينة  
أختي الحنونة و الطيبة سميرة و بناتها و زوجها  
و أخي سمير الذي دعمني و وقف معي بكل الصعاب التي مرت بها  
إلى خالتي الغالية أطال الله في عمرها  
إلى زميلتي نسمة التي أتمنى لها كل التوفيق و النجاح  
إلى كل من دعمني و لو بكلمة طيبة

نعمة شاشوري

## قائمة المختصرات

ط : طبعة

م : مادة

ع : عدد

مج : مجلد

ص : صفحة

د.ط : دون طبعة

د.س : دون سنة

ج.ر : جريدة رسمية

ع : عدد

ق.ت.ج : القانون التجاري الجزائري

ق.م.ج : قانون المدني الجزائري

ص.ص : من صفحة إلى صفحة

م.م : المعدل و المتمم

د : الدفعة

## Liste des abréviations

P :Page

Ed : Edition

V : Volume

# مقدمة

يتفق الجميع على أن قضية العقار وطريقة استغلالها تعد مسألة حيوية وجوهرية تؤثر بشكل كبير على تطور الشعوب وتحدد مستقبلها، فيعتبر العقار ذو أهمية بالغة في تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية المرجوة ، مما يجعله محط إهتمام الدولة والمجتمع بهدف المحافظة عليه ، و نظرا لذلك فقد كرس المؤسس الدستوري الملكية في المادة 60 الفقرة 1 ، 2 و 3 من دستور 2020<sup>1</sup> : " الملكية الخاصة مضمونة .

لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون و بتعويض عادل ومنصف .  
حق الإرث مضمون " .

فالملكية العقارية تخوّل سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله و يشغله و يتصرف فيه و لكن ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها وهذا ما أكدت عليه نص المادة 674 من القانون المدني وما يليها<sup>2</sup> ، بالرغم من ذلك نلاحظ في الواقع التوسع العشوائي للمدن واستهلاكها غير العقلاني لعقارها الحضري خاصة نتيجة للبنىات الفوضوية مما جعل من المسألة الحضرية تحديا للسلطات العمومية و من ثم وجي ضبط إطار قانوني يتلائم و التجاوزات التي أقيمت في البناء .

فيعتبر تسوية البنىات غير المطابقة حاليا الهاجس الوحيد و الأهم في مجال العمران و هذا من أجل تصفية الأوضاع بصورة نهائية بإيجاد آليات أكثر مرونة لأصحاب البنىات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة أين تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 والذي جاء في إطار تنفيذ الإلتزامات التي تعهدت بها الحكومة من أجل

<sup>1</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري ، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 ، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، ج ر ، ع 82 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020 .

<sup>2</sup> - الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني الجزائري ، ج ر ، ع 78 ، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 ، المعدل و المتمم بالقانون 05-10 مؤرخ في 20 يونيو 2005 ، ج ر ، ع 44 ، صادر بتاريخ 26 يونيو 2005 ، المعدل و المتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، ج ر ، ع 31 ، الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007 .

التكفل بهذه البناءات تنفيذا للمادة 151 من قانون المالية لسنة 2022<sup>1</sup> المعدلة لأحكام المادة 113 من القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 والمعدلة بموجب أحكام المادة 144 من القانون رقم 20-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2020 المتضمن قانون المالية لسنة 2021<sup>2</sup>.

ولهذا حاول المشرع الجزائري تنظيم البناء الفوضوي من خلال سن ترسانة معتبرة من القوانين من خلال استحداث آليات ووسائل قانونية سواء كانت مادية كالمخططات أو بشرية من خلال تنظيم فئات مؤهلة للنظر ومتابعة أشغال البناء ومنح التراخيص وكشف المخالفات ، التي تنامت بصورة مرعبة جعلت الدولة الجزائرية تتحرك من أجل محاولة ضبط هذه التجاوزات والتي أصبحت واضحة من خلال البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة و التي شوّعت المظهر الجمالي للمدن مما يهدد استقرار المجال الحضري عامة و المجال العمراني خاصة وهذا نظرا لتعسف الأفراد في القيام بإنجاز بنايات غير مطابقة لرخص البناء المسلمة ومن ثم المساس بمقاييس البناء و التعمير ، أهمها :

- القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء (ملغى)<sup>3</sup>.
- التعليمات الوزارية مشتركة الصادرة في 13/08/1985 تنص على كيفية معالجة البناء غير المشروع<sup>4</sup>.
- المرسوم التنفيذي رقم 85-212<sup>5</sup> المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية .

<sup>1</sup> - القانون رقم 21-16 المؤرخ في 30 ديسمبر 2021 يتضمن قانون المالية لسنة 2022 ، د ر ، ع 100 ، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2021 .

<sup>2</sup> - القانون رقم 20-16 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 2020 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2021 ، ج ر ، ع 83 ، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2020 .

<sup>3</sup> - القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 ، المتعلق برخصة البناء و ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، ج ر ، ع 6 الصادرة بتاريخ 9 فيفري 1982 .

<sup>4</sup> - عايدة مصطفى ، معوقات تطبيق القانون رقم 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، دفاثر البحوث العلمية ، المركز الجامعي تيبازة ، مج 7 ، ع 2 ، ديسمبر 2019 ، ص 3 .

<sup>5</sup> - المرسوم التنفيذي 85-212 المؤرخ في 13 غشت 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن ، ج ر ، ع 34 ، الصادرة بتاريخ 14 غشت 1985 .

- القانون رقم 90-25<sup>1</sup> المتعلق بالتوجيه العقاري .
- القانون رقم 90-29<sup>2</sup> المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- القانون رقم 90-30<sup>3</sup> المتضمن قانون أملاك الدولة .
- القانون رقم 06-06<sup>4</sup> المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .

وفي الأخير جاء القانون رقم 08-15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>5</sup> من أجل بث روح الشرعية فيه من خلال تحقيق مطابقتها وفقا للإجراءات والقواعد المنظمة له كاستثناء لقانون 90-29 القاضي بوجوب وإلزامية استخراج رخص البناء قبل إقامة الأشغال . هذا القانون المحدد صلاحيته إلى غاية 31 ديسمبر 2023 بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2023<sup>6</sup> .

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، ج ر ، ع 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990 ، المعدل و المتمم ، بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، ج ر ، ع 55 ، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995 .

<sup>2</sup> - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر ، ع 52 ، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990 ، القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري (استدراك) ، ج ر ، ع 55 ، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 ، ج ر ، ع 51 .

<sup>3</sup> - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون أملاك الدولة ، ج ر ، ع 52 ، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 يونيو 2008 ، ج ر ، ع 44 ، الصادرة بتاريخ 03 غشت 2008 .

<sup>4</sup> - القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 ، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، ج ر ، ع 15 ، الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006 .

<sup>5</sup> - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، ج ر ، ع 44 ، الصادرة بتاريخ 3 غشت 2008 .

<sup>6</sup> - القانون رقم 22-24 المؤرخ في 25 ديسمبر 2022 المتضمن قانون المالية لسنة 2023، ج ر عدد 89، مؤرخة في 29 ديسمبر 2022.

غير أن هذا القانون بالرغم من تمديده لعدة مرات فقد كانت السلطات توضع فيه آمالا كبيرة لتسويته للبنائيات الفوضوية إلا أنه فشل في ذلك كونه لم يجد حلول مناسبة لكم الهائل من المباني غير المطابقة و التي تراكمت عبر عقود من الزمن<sup>1</sup> .

نتيجة لذلك لقد خلف القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها عيوباً عديدة و قفت كعائق حقيقي للقضاء على البنائيات الفوضوية خاصة منها تلك غير مطابقة لرخص البناء المسلمة مما جعل الإدارة لا تتحكم في البناء العشوائي ، بعدما كان أمل الدولة في القانون رقم 08-15 كبير خاصة أمام الواقع العمراني المتدهور الذي وصلت إليه البلاد ، و بالرغم من تكريس قانون المطابقة بموجبه وتطبيقه من خلال تفعيل الهيئات الرقابية و صرامة الجزاءات التي فرضت على المخلفين ومحاولة الوصول لتكريس وعي عمراني لدى كافة المواطنين<sup>2</sup>، وجدت عدة إشكالات وصعوبات سواء من حيث الأحكام الموضوعية التي جاء بها هذا القانون و التي كانت سببا في صدور المرسوم التنفيذي رقم 22-55 أو من حيث مراحل إجراءات التسوية في إطار القانون رقم 08-15 على مستوى الأجهزة المختصة .

بالرغم من كل هذا لا تزال الدولة الجزائرية لإيجاد الوسيلة الناجعة لمحاربة فوضى تشييد البنائيات غير مطابقة لرخصة البناء لم تتوقف هنا نتيجة للتداعيات سلبية التي طالت مختلف الأنشطة الضرورية للدولة و الأفراد، والتي من هنا تظهر أهمية تنظيمها وبناء لذلك أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة<sup>3</sup> الصادر تطبيقاً لأحكام المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> - عيلة عيساتي ، هذه أسباب فشل تسوية وضعية بنائيات الجزائريين ، منشور في الجريدة الالكترونية جزائرس بتاريخ 2016/10/28 ، <https://www.djazairiss.com/akhbarelyoum/196100> ، تاريخ الإطلاع : 2023/06/02 ، على الساعة 21:00 .

<sup>2</sup> - شهرزاد سي مرابط ، شهادة مطابقة البنائيات طبقاً لقانون 18-15 من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية ، مجلة التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون تيارت ، مج1 ، ع2 ، جوان 2017 ، ص 196 .

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 2 فبراير 2022 ، يحدد شروط تسوية البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، ج ر ، ع 9 ، الصادرة بتاريخ 3 فبراير 2022 .

<sup>4</sup> - القانون رقم 16-14 المؤرخ رقم 28 ديسمبر 2016 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2017 ، ج ر ، ع 77 ، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2016 .

تتجلى أهمية الدراسة في توضيح الإطار القانوني الذي تبناه المشرع لإيجاد حل لمشكل البناءات غير المطابقة لرخصة البناء من خلال الإجراءات، والآليات الجديدة التي تسعى من خلالها الدولة الجزائرية لتسوية البناءات الفوضوية بصفة عامة، و البناءات غير المطابقة لرخص البناء المسلمة بصفة خاصة بناء على المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة نتيجة للدور الحيوي لمجال البناء و التعمير كمؤشر و مقياس لتقدم و تطور المجتمعات، والذي ينعكس على طريقة بناء المباني و إنشائها ، و كذلك على الجوانب الجمالية و المعمارية لتشييد مدن تستند في إنجازها إحترام قواعد التهيئة المعمارية الدقيقة.

و من أسباب إختيار الموضوع هو علاقته بالتخصص بالإضافة، للأسباب الذاتية التالية و المتمثلة في إلى الرغبة والميول للبحث في هذا الموضوع خاصة أنه من المستجدات على الساحة القانونية وموضوع الساعة ، مع تقديم إضافات جديدة لهذه الدراسة التي لم يتطرق إليها الباحثين في هذا الموضوع من قبل باعتباره موضوع جديد كونه موضوع مستحدث بموجب صدور المرسوم التنفيذي رقم 22-55 .

أما الأسباب الموضوعية التي دفعتنا لاختيار الموضوع تتمثل في الأهمية التي اولتها الدولة للقضاء على البناءات الفوضوية و تحسين المجال العمراني، بالإضافة إلى كونه جدي من الناحية العملية و القانونية و كذا حديث الساعة ، و رغبة منا في معرفة الآليات الجديدة التي جاء بها المشرع الجزائري ، خاصة أمام ظهور العديد من المشاكل و المخالفات على مستوى أشغال البناء التي أدت إلى انتشار الكوارث على مستوى الوطن.

و بناء على ذلك يمكن عرض أهم أهداف الدراسة في النقاط التالية:

- تحديد مفهوم البناء غير مطابق لرخصة البناء المسلمة .
- تحديد نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة .
- إبراز الآليات و الإجراءات القانونية الجديدة التي جاء بها المشرع الجزائري.
- تبيان الأجهزة الإدارية المختصة بالتسوية .

ومن أهم الصعوبات التي واجهناها خلال بحثنا هذا، ومن أبرزها قلة المصادر والمراجع المتخصصة في موضوع تسوية البناءات غير المطابقة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 التي تكاد تنعدم أين وجدنا ثلاث مقالات فقط تتطرق لهذا المرسوم لأننا اعتمادنا بالدرجة الأولى كان على النص القانوني من خلال قيامنا بتحليل ما جاء به هذا الأخير .

فالترسنة القانونية التي أوجدها المشرع الجزائري لا تزال في كل مرة محل تعديل، لذلك فقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة بآليات جديدة من أجل تسوية البناءات غير المطابقة لرخص البناء المسلمة و التي شيدت خارج إطارها المسموح به فيها، و عليه و بناء على ما تقدم نطرح الإشكالية التالية : ماهي الإجراءات المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-55 في تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء؟

كما يمكننا طرح التساؤلات الفرعية التالية:

- ماهي البناءات المعنية بتطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، و فيما تتمثل الإجراءات المتبعة في عملية التسوية؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة إعتدنا في هذه الدراسة على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، و الوقوف على أهم المستجدات التي جاء بها و كذا بدراسة الموضوع و تقسيمه ، إلى جانب ذلك استخدمنا المنهج لوصفي من أجل توضيح و تعريف بعض المفاهيم كالبناء، رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية، شهادة المطابقة على سبيل التسوية .

و عليه فقد قسمنا دراستنا إلى فصلين ، تطرقنا فيه لنقطتين أساسيتين هما نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و الآليات المستحدثة بموجبه في (الفصل الأول) حيث نتطرق فيه لنطاق تطبيقه بالمبحث الأول، ثم للآليات القانونية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بالمبحث الثاني .

ثم نتطرق للإجراءات القانونية لتطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و الآثار المترتبة عليه في (الفصل الثاني) ونقسمه للإجراءات القانونية لتطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بالمبحث الأول، ثم للآثار القانونية المترتبة عليه بالمبحث الثاني.

## الفصل الأول

الأحكام المستحدثة لتسوية البناءات غير  
المطابقة لرخصة البناء

تعمل الدولة جاهدة من أجل وضع سياسة استراتيجية في مجال التخطيط العمراني قائم على أسس و قواعد أكثر حداثة و مرونة تماشيا مع الأوضاع الحالية و كذا السابقة لحدوث هذه التجاوزات و هذا من خلال إرساء مقاييس و كذا معايير تخضع لها البناء بالشكل الذي يمدّها بمظهر جمالي حسن، .

لذلك من الواجب في دراستنا هذه تحديد مسألة نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بأبعاده المختلفة يعتبر من بين مقتضيات الأمن القانوني كونه يتيح للأفراد مسبقا و على نحو مضبوط بمعرفة القواعد القانونية التي تحكم علاقاتهم و تنظمها و لقد تولى نص المادة 3 منه تحديد نطاق تطبيقه حيث نصت على أنه :

" تطبق أحكام هذا المرسوم على كل البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز التي تحوز رخصة بناء و غير مطابقة لهذه الأخيرة ، قبل نشر هذا المرسوم " .

و عليه سنتطرق إلى نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و الآليات القانونية التي جاء بها في (المبحث الأول) من ثم سنتعرض لشروط تسوية البناء غير المطابقة لرخصة البناء (المبحث الثاني) .

## المبحث الأول

## نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و الآليات القانونية التي

## جاء بها

إن تحديد مسألة نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بأبعاده المختلفة يعتبر من بين مقتضيات الأمن القانوني كونه يتيح للأفراد مسبقا و على نحو مضبوط بمعرفة القواعد القانونية التي تحكم علاقاتهم و تنظمها و لقد تولى نص المادة 3 منه تحديد نطاق تطبيقه حيث نصت على أنه : " تطبق أحكام هذا المرسوم على كل البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز التي تحوز رخصة بناء و غير مطابقة لهذه الأخيرة ، قبل نشر هذا المرسوم " .

و من خلال تحديد ذلك يتسنى لنا إرساء المقاييس و كذا المعايير التي تخضع لها البناءات وفقا للمرسوم أعلاه الذي وجد من أجل وضع حد نهائي لظاهرة البناء الفوضوي من خلال الاستفادة من سندات التسوية المتمثلة في رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة حسب الحالة .

و عليه سنتطرق في هذا المطلب لدراسة نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 من حيث المحل ومن حيث الزمان ( المطلب الأول ) ثم إلى الآليات القانونية التي جاء بها (المطلب الثاني) .

## المطلب الأول

## نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 من حيث المحل و من حيث الزمان

يستشف من نص المادة 3 أعلاه أن البناءات التي تسري عليها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 هي في كل الأحوال متعلقة بالبناءات المشيدة بصفة قانونية والحائزة على رخصة البناء ، أي البناءات المرخصة ، و التي تشترط فيها رخصة البناء في كل عمل بناء مهما كان نوع إنشائه أو كان متعلق بتعلية أو تدعيم أو حتى توسيع<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - الزين عزري ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، مج 3 ، ع1 ، فيفري 2008 ، ص 14 .

و هو ما يتطابق مع نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها بالمادة 41 منه بما يلي : " يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير : مشتملات و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبنانية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 90-29 ... " ، فنكون أمام بنايات غير مشروعة بالرغم من وجود رخصة البناء و هو نطاق تطبيق إجراءات التسوية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و بناء على ذلك نتطرق لدراسة البنائيات القابلة و غير القابلة للتسوية في (الفرع الأول) ، (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول

#### البنائيات القابلة و غير القابلة للتسوية

يستشف من نص المادة 3 أعلاه أن البنائيات التي تسري عليها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 هي في كل الأحوال متعلقة بالبنائيات المشيدة بصفة قانونية والحائزة على رخصة البناء ، أي البنائيات المرخصة ، و التي تشترط فيها رخصة البناء في كل عمل بناء مهما كان نوع إنشائه أو كان متعلق بتعلية أو تدعيم أو حتى توسيع<sup>1</sup> .

و هو ما يتطابق مع نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها بالمادة 41 منه بما يلي : " يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير : مشتملات و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبنانية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 90-29 ... " ، فنكون أمام بنايات غير مشروعة بالرغم من وجود رخصة البناء و هو نطاق تطبيق إجراءات التسوية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و بناء على ذلك نتطرق لدراسة البنائيات القابلة للتسوية في (أولا) من ثم للبنائيات التي لا يمكن في جميع الأحوال الحصول على تسوية بموجبها (ثانيا) .

#### أولا- البنائيات القابلة للتسوية

<sup>1</sup> - الزين عزري ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، مج 3 ، ع1 ، فيفري 2008 ، ص 14 .

لقد أكدت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 أن البنايات القابلة للتسوية هي البنايات المرخصة أي التي تحوز على رخصة البناء غير أنها إما تكون بنايات منجزة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة ، و في هذه الحالة تكون محل تسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية ، أو تكون بنايات في طور الإنجاز و غير مطابقة برخصة البناء المسلمة وفي هذه الحالة تكون محل تسليم رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية دائما .

و تتمثل حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي 22-55 في :

- السكنات الريفية<sup>1</sup> و السكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية (الجنوب والهضاب العليا)<sup>2</sup> المدعمة من طرف الدولة .
  - السكنات الفردية و الجماعية .
  - البنايات المتعلقة بالمشاريع الإستثمارية و البنايات المستقبلية للجمهور .
- و عليه فتشمل البنايات القابلة للتسوية مايلي :

### 1- البنايات المتممة غير مطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة

في هذه الحالة تكون البنايات قد تم بناؤها بالكامل وانتهى صاحبها من إنجازها لكن الإشكال الذي وجد أنها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء الممنوحة له و من ثم في هذه الحالة من أجل تسوية وضعيته يقوم بإيداع ملف من أجل تسليم له شهادة مطابقة على سبيل التسوية وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - يندرج السكن الريفي ضمن سياسة التنمية و التجديد الريفي، يهدف هذا النمط إلى منح المواطنين المقيمين في الوسط الريفي إمكانية البناء الذاتي لمسكن لائقة ، في هذا الإطار تتدخل الدولة عن طريق منح مساعدة مباشرة للمواطنين المؤهلين للاستفادة من هذا النمط . الموقع الإلكتروني الرسمي لوزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية ، <https://www.interieur.gov.dz> تاريخ الإطلاع 2023/05/01 ، على الساعة 21:00 .

<sup>2</sup> - عبد السلام سكية ، عودة التجزئات السكنية ، مقال منشور بالجريدة الإلكترونية الشروق بتاريخ 2020/10/24 ، <https://www.echoroukonline.com/%D8%B9%D9%88%D8%AF%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%AC%D8%B2%D8%A6%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%83%D9%86%D9%8A%D8%A9> تاريخ الإطلاع 2023/05/10 ، على الساعة 22:00 .

<sup>3</sup> - سعاد ميموني ، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني ، مجلة التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، مج 4 ، ع 2 ، جوان 2020 ، ص 58.

## 2-البناءات غير متممة غير مطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة

و نقصد بها البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء إلا أنه لم يقم بإتمامها نظرا لانتهاء صلاحية الرخصة المسلمة له و من ثم تكون طبيعة الطلب الذي يقدمه المعني هو طلب رخصة بناء معدلة <sup>1</sup> ، ذلك أن رخصة البناء تكون مقيدة بمدة محددة يجب مراعاتها ففي حالة ما إذا لم تتم الأشغال في الوقت المحدد فإنها تعد ملغاة ومن ثم لا يمكن طلب التسوية في إطار المرسوم التنفيذي 22-55 إذ تنص المادة 57-1 من المرسوم التنفيذي 15-19 : " تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء ... " <sup>2</sup>.

## ثانيا-البناءات غير القابلة للتسوية

لقد استثنى المشرع رخصة البناء للهياكل المنصوص عليها بالمادة الأولى في فقرتها 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و هي الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني ، إذ تنص : " و لا تعني هذه الوثائق (من بينها رخصة البناء) الهياكل القاعدية التي تنتمي بسرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني ، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات " .

و هذا ما أكدت عليه المادة 53 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم و التي تنص : " لا تخضع لرخصة البناء البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير و البناء " <sup>3</sup>.

1 - المرجع نفسه، ص 57 .

2 - المادة 57-1 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق .

3 - المادة 53 من القانون رقم 90-29 ، مرجع سابق .

## الفرع الثاني

## المدة الزمنية لسريان المرسوم

من أجل تنظيم البناءات الفوضوية و غير الشرعية اقر المشرع الجزائري ترسانة قانونية معتبرة من أجل ذلك متبوعة في كل مرة بتعليمات وزارية من أجل سد الفراغات والقضاء على الغموض و اللبس في كل مرة يكون فيه النص القانوني غامضا من أجل بلوغ هدف الحكومة للتسوية .

لذلك في بادئ الامر تدخل المشرع الجزائري وكرس آلية جديدة من أجل الحد في تسوية البناءات غير الشرعية فأصدر القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد المطابقة البناءات و إتمام إنجازها و الذي بطبيعة الحال حدد نطاق سريانه من حيث الزمن بموجب نص المادة 14 منه على أنه يسري فقط على البناءات المحددة بالمادة 15 أعلاه قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، فالبناءات القابلة للتسوية بموجبه هي :

- البناءات غير المتممة و المتحصلة على رخصة البناء و يدخل ضمن نطاقها طبقا لنص المادة 19 من القانون 08-15 البناءات التي لم يتم إنجازها أو تلك التي تجاوزت المدة المحددة فيها فتمنح له رخصة الإتمام .
- البناءات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء غير أنها غير مطابقة طبقا لنص المادة 20 من القانون رقم 08-15 كأن تكون مخالفة لأدوات التعمير فهنا يمكن له التسوية في إطار هذا القانون أين تمنح له شهادة مطابقة .
- البناءات المتممة التي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء و هنا تمنح له رخصة بناء على سبيل التسوية في إطار هذا القانون طبقا لأحكام المادة 21 منه.
- البناءات غير متممة والتي لم تحصل على رخصة البناء فتمنح له شهادة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية وفقا لنص المادة 23 من القانون 08-15 أعلاه.

كما قام بتمديد العمل به عدة مرات نتيجة عزوف المواطنين عنه على أنه حدد آخر أجل للتسوية في إطاره ب 31 ديسمبر 2023 وهذا طبقا لنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2023 المعدلة لنص المادة 94 من القانون رقم 08-15 و التي تنص :

" تمديد إجراءات تحقيق مطابقة البناءات قصد إتمام إنجازها ... إلى تاريخ 31 ديسمبر 2023<sup>1</sup> .

ومن خلال إطلاعنا على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 لاحظنا أنه جاء ليطبق على البناءات الموجودة قبل 02 فيفري 2022 و هذا ما أكدته المادة 3 منه ويدخل ضمنها البناءات الموجودة قبل سنة 2008 ، و من ثم يكون للمعني بالأمر الحائز على رخصة بناء غير مطابقة كونه قام بتوسيع بنايته الخيار في تسوية بنايته إما بموجب المرسوم التنفيذي 22-55 أو القانون رقم 08-15 ما دام ساري المفعول ، بالرغم من أن الغرامات المقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-55 عالية مقارنة بالقانون أعلاه إلا أن إجراءات هذا الأخير تعد أقل تعقيدا و أكثر بساطة منه مع الانتقال لتسوية وضعية البناءات .

فالفارق بين القانون رقم 08-15 والمرسوم التنفيذي رقم 22-55 يكمن في دراسة الملفات أمام لجنة الدائرة أما الثاني فيتم دراسة الملفات أمام لجنة الشباك الموحد فالأثر الرجعي للمرسوم سيسمح بتخفيف الضغط عن لجنة الدائرة المختصة بالتسوية غير أن المرسوم أغفل بعض النقاط المهمة في التسوية و هي<sup>2</sup> :

- حالة الملفات المودعة أمام مستوى البلدية و لم يتم دراستها و معالجتها بعد ، خاصة بعد إنتهاء سريان القانون ، هل تحال تلقائيا الشباك الموحد؟ أم يجب على صاحبها إيداع ملف آخر على مستواها ؟

عدم تحديد المرسوم آجالا معينة لعمليات التسوية كما هو الحال للقانون 08-15 الذي حدد في مادته 94 ب 5 سنوات من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية و الذي مدد لعدة مرات ، و الذي جاء هذا التحديد (تحديد المدة بمهلة زمنية نقطة بداية و نهاية ) يتماشى و الغرض المرجو للحكومة ألا و هي تسوية البناءات الفوضوية من جهة و توقف عن البناء الفوضوي من جهة أخرى ، فعدم تحديد عملية التسوية بمدة زمنية محددة سلاح ذو حدين فإن كان ميزة لأصحاب البناءات غير المطابقة من جهة ، فهو من جهة أخرى

<sup>1</sup> - القانون رقم 22-24 المؤرخ في 25 ديسمبر 2022 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، ج ر ، ع 89 ، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2022 .

<sup>2</sup> - كريمة العيفاوي ، مرجع سابق ، ص 579 .

عيب يخالف أهداف هذه التسوية و الذي يطرح تساؤل مهم ألا و هو إلى متى سيبقى الأفراد يقومون بتشيد البناءات غير المطابقة و هو الأمر الذي سيوقع الدولة في دوامة البناءات غير المطابقة و التسوية لأجل غير مسمى .

## المطلب الثاني

### الآليات القانونية الجديدة لتسوية البناءات غير المطابقة

من خلال ما تقدم سابقا نلاحظ أن الدولة تعمل جاهدة من أجل وضع سياسة استراتيجية في مجال التخطيط العمراني قائم على أسس و قواعد أكثر حداثة و مرونة تماشيا مع الأوضاع الحالية و كذا السابقة لحدوث هذه التجاوزات و هذا من خلال إرساء مقاييس و كذا معايير تخضع لها البناءات بالشكل الذي يمدها بمظهر جمالي حسن، وأن الترسانة القانونية التي في كل مرة تثيرها يبرر الإرادة السياسية للدولة في محاولتها التحكم في قواعد البناء و التوسع العمراني دون أن ننسى الجانب الجمالي له <sup>1</sup>.

وقد وجد المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، من أجل وضع حد نهائي لظاهرة البناء الفوضوي من خلال الاستفادة من سندات التسوية المتمثلة في رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة حسب الحالة ، فإذا كانت البناية طور الإنجاز و غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة فيكون الطلب تسوية من أجل الحصول على رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية نتطرق لها في (الفرع الأول) أما إذا كانت بنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة هنا تكون محل تسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية و نتطرق لها في (الفرع الثاني) .

## الفرع الأول

### رخصة البناء المعدلة

تعتبر رخصة البناء بصفة عامة أداة قانونية من أجل ضبط و تنظيم عملية البناء كونها الضمانة الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاحترام قواعد العمران و هي آلية

<sup>1</sup> - خالد بالجيلالي - محمد بالجيلالي ، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم 15-08 ، مجلة التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون تيارت ، مج 1 ، ع 4 ، ديسمبر 2017 ، ص 255 .

الثانية بعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي لتحويلها من أفكار و بيانات مجسدة حبر على ورق لشيء ملموس<sup>1</sup>.

و قد تم تنظيم أحكامها بموجب القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي المنظم له رقم 15-19 ، على أنه تعتبر شرطا أساسيا قبل الشروع في البناءات الجديدة أو تمديد تلك الموجودة أصلا أو لتغيير البناء الذي يمس الجدران الضخمة منه أو الواجهات المطلة على الساحات العمومية و لإنجاز جدار صلب للدعم أو التسييج كما هو منصوص عليه بالمادة 70 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و من ثم يشترط استخراجها قبل البدء في أشغال البناء أو تعديله أو ترميمه و هي بمثابة الترخيص المسبق هدفه ضمان عدم المساس بالمصلحة العامة العمرانية<sup>2</sup>.

و عليه من أجل ضبط مفهوم رخصة البناء المعدلة بناء على التسوية و جب علينا أن نتطرق لمفهوم رخصة البناء التقليدية في (أولا) ثم نتطرق لدراسة الآلية التي استحدثها المشرع في إطار التسوية وفقا للمرسوم التنفيذي 22-55، و هي رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية في (ثانيا) .

### أولا- مفهوم رخصة البناء

نجد أن التشريعات في الكثير من الأحيان تتحاشى الخوض في مسألة المفاهيم ، و تترك الأمر للفقهاء و كذا القضاء غير أن استعمال مصطلح "الرخصة" قد تباين من تشريع لآخر فنجد لدى المشرع المصري لفظ "الرخصة" في القوانين القديمة أما في القوانين الحديثة استعمل مصطلح "الترخيص"<sup>3</sup> ، أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد استعمل مصطلح الرخصة منذ البداية و لذلك سنتطرق لتعريف رخصة البناء، ثم نبين خصائصها، و أخيرا أهدافها.

<sup>1</sup> - عبد العالي بالة ، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات ، النشر الجامعي الجديد ، 2021 ، ص 89 .

<sup>2</sup> - عبد العالي بالة ، مرجع سابق ، ص 93 .

<sup>3</sup> - الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، ع8 ، 2005 ، ص ص 2-3 .

## 1- تعريف رخصة البناء

بالرجوع للأحكام القانونية المنظمة لرخصة البناء لم نجد أي تعريف لها و إنما قام المشرع الجزائري بصفة عامة بتحديد الأعمال التي تدخل في عملية البناء بدقة و التي تستدعي استخراج رخصة البناء و هذا سواء بالرجوع لأحكام المادة 52 من القانون 90-29 التي تنص :

" تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البناءات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج " .

كما نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 : " يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير : مشتملات الأرضية و المقاس والواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبنية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية ، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون 90-29". و كما عرفها بعض الفقهاء على أنها : " وثيقة إدارية تسلم في شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة " <sup>1</sup> .

أما الدكتور محمد صغير بعلي عرفها : " القرار الإداري الصادر من سلطة إدارية مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران" <sup>2</sup>.

و عرّفت على أنها : " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضروريات القانونية و التنظيمية في مجال العمران " <sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - صافية إقولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية و وسائل قانونية ، دار هومة ، ط 3 ، 2016-2017 ، ص ص 143-144 .

<sup>2</sup> - عبد العالي بالة ، مرجع سابق ، ص 90 .

<sup>3</sup> - G.Peiser , Droit administratif , E Dalloz, 1971,p88 .

و ورد تعريف آخر على أنها : " الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء " <sup>1</sup>.

و على أي حال مهما تعددت التعريفات الفقهية بين ما وفق في تعريفها و من شاب تعريفه النقص فإنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إداري صادر من جهة إدارية مختصة غايته أن تثبت الإدارة و تتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء موضوع طلب الرخصة لا يخالف الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير <sup>2</sup>.

أما القضاء الفرنسي فقد عرفها في حكم صادر عن محكمة الجنايات تولوز في 7 فبراير 1974 أنها : " ترخيص إداري و إجراء من إجراءات الضبط الإداري ، و تعني الترخيص بعمل ، أي السماح بالقيام بعمل ، و ليست لها علاقة بحق الملكية أي أنها لا تمنح حقا بالملكية و ليس لها أي أثر فيما تعلق بملكية الأرض ، كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع " <sup>3</sup>.

كما أكدت المحكمة العليا الجزائرية في قرارها رقم 413398 الصادر بتاريخ 12 سبتمبر 2007 على أنه : " لا تعد رخصة البناء سند الإثبات الملكة العقارية "

## 2- خصائص رخصة البناء

لرخصة البناء أثر قانوني يتمثل في حق المعني الذي يستفيد منها القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة و من خلال ما تقدم من تعاريف يمكن لنا استخلاص خصائصها كمايلي :

- صدور قرار إداري بالبناء صادر عن سلطة إدارية مختصة محددة قانونا بصفة انفرادية بما لها من سلطة عامة ، فتحدث مركزا قانونيا جديدا أو تؤثر في

<sup>1</sup> - Henri Jacquot- François Priel , Droit de l'urbanisme , E Dalloz , Delta , 3<sup>e</sup> e , 1998, p547 .

<sup>2</sup> - عبد الحكيم قواوة ، رخصة البناء و منازعاتها ، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2014-2015 ، ص 6 .

<sup>3</sup> - عبد الرحمن عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2006-2007 ، ص ص 591-592 .

مركز سابق و هو قرار فردي كونه يمس مراكز قانونية ذاتية فردية و ليست عامة ، فيقرر حقا لفرد بذاته أو لأفراد معينين بذواتهم<sup>1</sup>.

أما السلطة الإدارية المختصة بإصدارها فلا يهم إن كانت مركزية أو لا مركزية المهم تكون مختصة بموجب القانون حسب الحالات و لا يمكن لأي جهة غير تلك المقرر لها قانونا ذلك أن تقوم بإصدارها و إلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الإختصاص<sup>2</sup>.

- أن يكون القرار قبليا ، تعد رخصة البناء قرار إداري مسبق ، بمعنى أنها إجراء ضروري يسلم لتشييد بناء<sup>3</sup> و بموجب هذا الإذن المسبق سيتم تقييد النشاط الفردي ، اين تمنح قبل الشروع في اعمال البناء و لا تمنح لتسوية البناءات القائمة.

- أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم ، فهي إجبارية لذلك و هذا ما أدته المادة 2/52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي يشترط من خلالها المشرع من أجل إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم أو إقامة جدار للتدعيم أو للتسييج الحصول على رخصة البناء .

- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري<sup>4</sup>

### 3-أهداف رخصة البناء

تهدف رخصة البناء على العموم إلى<sup>5</sup> :

- تعتبر أداة لمراقبة<sup>6</sup> مدى احترام قواعد و المبادئ العامة للتهيئة و التعمير .

<sup>1</sup> - محمد فؤاد عبد الباسط ، القرار الإداري ( التعريف ، و المقومات النفاذ و الإنقضاء ) ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، 2005 ، ص 77 .

<sup>2</sup> - فيصل بوعقال ، منازعات رخصة البناء ، مذكرة الماجستير ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2012 ، ص 24.

<sup>3</sup> - صافية إقلولي أولد رايح ، مرجع سابق ، ص 145 .

<sup>4</sup> - مرجع نفسه ، ص 146 .

<sup>5</sup> - عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 70 .

<sup>6</sup> - Pierre Soler Couteux , Droit de l'urbanisme , Dalloz , 3° E , Paris ,2000, p 251 .

- تتضمن رخصة البناء إحترام و ضمان ترتيبات المخطط العمراني و هذا طبقا لما نصت عليه المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 و التي تنص : " لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ... " .
- تسمح رخصة البناء بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البناءات و تشييدها<sup>1</sup>.
- تساهم في الحفاظ على جال الطبيعة و تنسيق المباني .

### ثانيا- مفهوم رخصة البناء المعدلة

في الوهلة الأولى يتبين لنا أن رخصة البناء المعدلة هي نفسها رخصة البناء العادية المسلمة في إطار التهيئة و التعمير و لكن أسباب منحها تجعل من الإثنين مختلفتين في الأحكام .

### 1- تعريف رخصة البناء المعدلة

عند تطرقنا لرخصة البناء أعلاه لم نجد أي تعريف قانوني لها و إنما قام المشرع الجزائري بصفة عامة بتحديد الأعمال التي تدخل في عملية البناء بدقة و التي تستدعي استخراج رخصة البناء و ترك الأمر للفقهاء ، غير أنه فيما تعلق برخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية فلا نجد لا تعريف قانوني ولا فقهي ولا حتى قضائي و ذلك نتيجة لحدثة تنظيمها ، غير أنه ما يمكن استنتاجه أن طالب التسوية في هذه الحالة يكون في الأصل قد تحصل على رخصة البناء لكن البناءة التي قام بتشبيدها لم تنته بعد و ليست مطابقة لرخصة البناء و من ثم فقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بألية جديدة من أجل التسوية و هي إمكانية منح رخصة معدلة على سبيل التسوية .

لقد أقر المشرع الجزائري إمكانية استفادة أصحاب البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة من أحكام تسوية وضعيتهم و من ثم الحصول على رخصة بناء معدلة و هذا طبقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و التي تنص : " يتعين على المالكين أو أصحاب المشاريع أو أصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل معني ،

<sup>1</sup> - Andrée Thuillier – Goerges Liet-veaux , **Droit de la construction** , Litec , 11<sup>e</sup> E , Paris , 1994, p 108.

إيداع ملف طلب رخصة البناء المعدلة ... على سبيل التسوية لدى مصالح التعمير للبلدية التي تقع فيها البناية ، ...<sup>1</sup> ، و عليه يمكن تعريفها على أنها رخصة يتم تسليمها من طرف السلطات الإدارية المختصة لصاحب الطلب و الذي تحصل على رخصة بناء مسبقا غير أن البناية غير منتهية الإنجاز .

## 2- خصائص الرخصة المعدلة على سبيل التسوية

من خلال ما تقدم يمكننا أن نجمل بعض الخصائص التي تتميز بها هذه الرخصة ونذكر منها :

- هي رخصة إدارية في شكل قرار إداري تمنحها السلطات الإدارية المختصة.
- الأشخاص المعنيين بها هم أصحاب البناءات غير المتممة بصفة نهائية .
- هي رخصة تخص البناءات التي تحصل أصحابها على رخصة بناء مسبقا فهي في الأصل بنايات قانونية و في نفس الوقت لم تنتهي بها الأشغال .
- الهدف من وراء طلب رخصة معدلة على سبيل التسوية هو الترخيص لصاحب الطلب برفع المخالفات التي قام بها بموجب التسوية الإدارية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 22-55 .

ثالثا : التمييز بين رخصة البناء و رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية

### 1- أوجه التشابه :

- تتشابه رخصة البناء مع الرخصة المعدلة من حيث :
- الطبيعة القانونية ، فكلاهما ذو طبيعة قانونية واحدة ، فكلاهما عبارة عن قرار إداري صادر عن السلطات الإدارية المختصة .
- الجهة المصدرة لهما، فرخصة البناء تصدر طبقا لنص المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة، و كذا الرخصة المعدلة على سبيل التسوية فتصدر من طرف الشباك الوحيد المختص طبقا لأحكام المرسوم 15-19 أعلاه.

<sup>1</sup> - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 .

- الهدف ، تهدف كلا الرخصتين إلى ضبط عملية البناء .

## 2-أوجه الإختلاف

و تختلف الرخصتين من حيث :

نطاق التطبيق ، فرخصة البناء تسلم لأول مرة كإجراء قبلي قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة أو محل التشييد<sup>1</sup> أما رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية فهي رخصة بعدية مسلمة بعد تسليم رخصة البناء الأصلية و التي تكون غير مطابقة للبنايات غير منتهية .

## الفرع الثاني

### شهادة المطابقة المسلمة على سبيل التسوية

بعد إنتهاء أشغال البناء يقوم الإدارة برقابة بعدية على البنايات المشيدة بموجب رخصة ، ذلك أنه يتعين على المعني أن يصرّح بانتهاء الأشغال لدى الجهات المختصة من أجل الحصول على شهادة المطابقة و الذي تؤكد من خلالها أن البناء المنجز قد تم وفقا للأحكام الواردة برخصة البناء المسلمة .

و من أجل ضبط مفهوم هذه الشهادة أكثر نتطرق في هذا الفرع لمفهومها (أولا) ، ثم نبيّن الحالات التي يجب فيها إجراء المطابقة (ثانيا) .

### أولا : مفهومها

نتطرق في هذه النقطة لتعريف شهادة المطابقة ثم لأهميتها القانونية وأخيرا تحديد خصائصها.

### 1- تعريف شهادة المطابقة

المشرع الجزائري لم يقم بتعريف شهادة المطابقة سواء في القانون رقم 90-29 المعدل المتمم أو المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، غير أنه نصت المادة 63 من هذا الأخير على أنه و تطبيقا للمادة 75 من القانون رقم 90-29 : " يتعين على المستفيد

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا ، منازعات التعمير ، دار هومة ، ط 2 ، 2021 ، ص 69 .

من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها عن اقتضى الأمر ، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء " .

و تنص المادة 75 الفقرة 1 أعلاه : " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي " .

أما بالرجوع للفقہ نجدہ يعرف شهادة المطابقة على أنها : " وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بانتهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء " <sup>1</sup>.

كما عرفت كذلك على أنها " الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة الرخصة ، و الشخص المستفيد منها ، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية اللاحقة و تتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض و المرفق بطلب الترخيص بالبناء ، مدعما بالوثائق و المستندات الإدارية و التقنية اللازمة " <sup>2</sup>.

## 2- الأهمية القانونية لشهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة إدارية قانونية تتوج بها عملية الرقابة الدورية و اللاحقة التي يتم مباشرتها من السلطة الإدارية المختصة قبل و بعد انتهاء انجاز البناء المرخص به ، و كذا التحقق من مدى احترام المستفيد للرخصة من قواعد البناء و العمران فأى مخالفة لها يخول الإدارة المختصة بتسليم الشهادة التحفظ عليها و اتباع تدابير وقائية اتجاهها ، وهذا من خلال تصحيح الخلل أو المخالفة في التنفيذ تقاديا لاحتمال وقف الأشغال أو هدم ما بني <sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 66 .

<sup>2</sup> - عبد الله لعويجي ، الرقابة العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي ، مجلة الحقوق و الحريات ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، مج 1 ، ع 1 ، سبتمبر 2013 ، ص 276 .

<sup>3</sup> - عبد الرحمن عزوي ، مرجع سابق ، ص 659 .

كما تعتبر شهادة المطابقة بمثابة ترخيص رسمي لاستعمال السكن واستقبال الجمهور فرفض تسليمها أو عدم استخراجها يمنع شغل هذه الأماكن بتاتا و هذا ما أكدته المادة 26 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية<sup>1</sup>.

### 3- خصائصها

يمكن لنا من خلال التعاريف استخلاص الخصائص التالية<sup>2</sup> :

- هي قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة ، يحدث آثارا قانونية بتأكيد شرعية أشغال البناء و مطابقتها لأحكام رخصة البناء قواعد التهيئة والتعمير .
- تسلم شهادة المطابقة للمستفيد من رخصة البناء المسلمة طبقا لأحكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .
- شهادة المطابقة لا يمكن منحها إلا بعد التأكد من انتهاء الكلي و النهائي للأشغال البناء و التهيئة و مطابقتها مع رخصة البناء و المخططات المرفقة معها.
- تسليم شهادة المطابقة يكن وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 .
- تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف إجتماعية و تربية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة .

### ثانيا : الحالات التي يجب فيها إجراء المطابقة

لقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بألية جديدة للتسوية ألا و هي شهادة المطابقة على سبيل التسوية من أجل تسوية البناءات غير المطابقة و التي تكون الاشغال فيها قد انتهت، و من ثم يستحيل إزالتها لما ينتج عنه من أضرار و مساس بالحقوق

<sup>1</sup> - القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر ، ع 14 ، الصادرة بتاريخ 6 مارس 2011 .

<sup>2</sup> - عبد العالي بالة ، مرجع سابق ، ص ص 152-153 .

المكتسبة فعوض هدم البناءة بالكامل أخذ المشرع بمصلحة المواطن و هذا من خلال تسوية وضعيته شريطة أن تكون ضمن نطاق البناءات و كذا المخالفات القابلة للتسوية .

المشرع الجزائري بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55 لم يتم بوضع شروط الواجب توافرها من أجل القيام بعملية المطابقة على سبيل التسوية أو كما يسميها البعض بالإستثنائية<sup>1</sup> مع ذلك طبقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 تنص : " يتعين على المالكين أو أصحاب المشاريع أو أصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل معني ، إيداع ملف طلب ... أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية لدى مصالح التعمير للبلدية التي تقع فيها البناءة ، ..."

و ما يمكن ملاحظته أن ملف شهادة المطابقة هو التباين في النسخ فقط ففي إطار القانون رقم 90-29 يطلب نسختين أما بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-55 دعامة واحدة إلكترونية و 3 نسخ و هذا نظرا لزيادة الجهات المعنية بدراسة الملفات من جهة و تشجيع رقمنة القطاع من جهة أخرى .

أما مجال هذه الشهادة فهو البناءات التي تحصل عليها صاحبها على رخصة بناء لكنها غير مطابقة لأحكامها ، فيكون صاحب البناءة أتم الإنجاز غير أن مواصفاته لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني و من ثم هنا تكون البناءة مخالفة لمحتوى رخصة البناء من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة .

<sup>1</sup> - خيرة العيدي ، رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس . مستغانم ، 2019 ، ص 471 .

## المبحث الثاني

## شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء

الأصل أن التسوية هي طريق شبه قضائي لحل النزاعات، ومن ثم لقد سعى المشرع الجزائري في الكثير من الأحيان لتكريسها خاصة في المسائل الجزائية، كونه أقرها في القانون الوضعي الجزائري و هي تتنوع حسب نوع النزاع، فقد تكون تحت تسمية المصالحة في المادة الجمركية، الصلح في المجال الضريبي، الصلح بين الزوجين الذي ينظمه قانون الأسرة ، الصلح في الإفلاس و التسوية القضائية في القانون التجاري إلى التسوية في قانون التعمير و البناء<sup>1</sup> محل الدراسة، والتي جاء بها لتخفيف الطابع ردي والجزائي للتعمير لذلك كان المستفيد الرئيسي من التسوية هو مرتكب المخالفة .

لذلك فتمت التسوية إعمالاً لقواعد محددة أين يستمد الشخص حقه مباشرة من القانون و في هذه الحالة يقتصر دور الجهة الإدارية إصدار الإجراءات دون أن يكون لها أي سلطة في التقدير متى كان ذلك مطابقاً لأحكام القانون و الشروط المنصوص عليها، لذلك كانت التسوية متفق في مفهومها على أنها فض النزاع القائم وقطع الخصومة القضائية<sup>2</sup> عن طريق تسديد الغرامات التي يتم تقديرها حسب الحالة .

و عليه سنتطرق في هذا المبحث لدراسة التقيّد بقواعد التهيئة و التعمير و معايير البناء و الأمن و السلامة في (المطلب الأول) من ثم سنتطرق الدفع المسبق للغرامة المالية والتقيّد بأجال إبداء التحفظات في (المطلب الثاني) التي تشكل في نفس الوقت مرجعية أساسية للإدارة من أجل تحديد المخالفات<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عبد المجيد بوالسليو ، التسوية القانونية في مخالفات التعمير ، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية ، جامعة باجي مختار عنابة ، مج 18 ، ع 1 ، ديسمبر 2012 ، ص 91 .

<sup>2</sup> - مرجع نفسه ، ص 92 .

<sup>3</sup> - كريمة العيفاوي ، مرجع سابق ، ص 580 .

## المطلب الأول

## التقيد بقواعد التهيئة و التعمير و معايير البناء و الأمن و السلامة

لقد نص المشرع الجزائري طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 أعلاه على شروط يجب أن تتوفر في البنايات محل التسوية إذ تنص المادة 4 منه : " يجب أن تحترم البنايات التي يمكن تسويتها الشروط الآتية :

- القواعد العامة للتعمير فيما يخص :
    - أ- التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية .
    - ب- الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة .
    - ج- تجاوز مساحة شغل الأراضي .
  - معايير البناء و الأمن ، لا سيما في المناطق الزلزالية " .
- و عليه سنتطرق في هذا المطلب لتبيان إحترام قواعد التهيئة و التعمير في (الفرع الأول) من ثم مراعاة معايير البناء و الأمن و السلامة في (الفرع الثاني) .

## الفرع الأول

## إحترام قواعد التهيئة و التعمير

عرفتها المادة 1/2 من المرسوم أعلاه على أنها مجموع من القواعد سواء كانت قانونية أو تنظيمية التي تقوم بتنظيم الجوار بالخصوص فيما تعلق بمايلي :

**أولا :** بالتعدي على مساحة التراجع داخل الملكية، و التي تعتبر من بين المخالفات القابلة للتسوية مقابل دفع الغرامة حسب المساحة التي تم التعدي عليها و حسب عدد الواجهات المعدلة طبقا لأحكام المدة 2/14 من المرسوم أعلاه ،و يقصد بمساحة التراجع داخل الملكية هو تراجع صاحب رخصة البناء عما ورد بها عند إنجازها للبناء و خروجه عنها ، لكن ذلك شريطة ألا يكون قد تعدى على ملك الغير .

على أنه لا تسوى في حالة التعدي على المساحة الخارجية التابعة للغير سواء كان عمومي او خاص فهنا تكون المخالفة غير قابلة للتسوية ، و الإجراء المتخذ في هذه الحالة هو الهدم الذي يقع على عاتق صاحب الطلب للجزء المضاف على المساحة التابعة للغير دون أن يقوم بدفع الغرامة طبقا لأحكام المدة 3/14 من المرسوم أعلاه .

ثانيا : الفتحات على الواجهات غير المرخص بها ، المخالفات المتعلقة بالفتحات على الواجهات المنجزة كالنوافذ و الشرفات و غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة شريطة أن لا تمس بالجوار بالمجابهة مباشرة ، إذ تنص المادة 709 في فقرتها الأولى من القانون المدني<sup>1</sup> على ما يلي : " لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له مطل أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من النتوء "، ذلك أن المطل المواجه يتقيّد فتحه بمسافة محددة يفترض فيها المشرع كفايتها لدرء الضرر عن الجار<sup>2</sup> .

و عليه في هذه الحالة تعد هذه المخالفة قابلة للتسوية مقابل دفع غرامة جزافية لكل واجهة وحسب طبيعة البناية طبقا لأحكام المادة 2/15 من المرسوم أعلاه ما عدا المخالفات المتعلقة بالفتحات على الواجهات المنجزة و غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة غير أنها تمس بالجوار بالمجابهة مباشرة ، هنا تعد هذه المخالفة غير قابلة للتسوية و من ثم يجب غلق الفتحات دون أن تكون هناك غرامة تدفع طبقا لأحكام المادة 3/15 من المرسوم أعلاه .

ثالثا : تعليية المستويات او حتى الطوابق بدون رخصة و تعتبر المخالفات المتعلقة بطوابق مضافة والتي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن فتكون هنا المخالفة قابلة للتسوية بعد دفع الغرامة حسب المساحات المضافة وحسب استعمال البناية والواجهات المعدلة طبقا لأحكام المادة 2/16 من المرسوم أعلاه .

أما المخالفات المتعلقة بإضافة الطوابق لكنها في هذه الحالة تخل بالقواعد العامة للتعمير لا سيما بالجوار و معايير البناء و الأمن ، فهنا المخالفة لا تكون موضوع تسوية و إنما هدم هذه الطوابق المضافة دون دفع غرامة و يقع ذلك تحت مسؤولية صاحب الطلب طبقا لأحكام المادة 3/16 من المرسوم أعلاه .

1 - المادة 709 الفقرة الأولى من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني الجزائري ، ج ر ، ع 78 ، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 ، م م بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، ج ر ، ع 31 ، الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007 و م م بالقانون رقم 05-10 مؤرخ في 20 يونيو 2005 ، ج ر ، ع 44 ، صادر بتاريخ 26 يونيو 2005 .

2 - محمد ولد خصال ، قيود الملكية العقارية الخاصة قيد المطلات و المناور و تطبيقاته المعاصرة ، مجلة المنار للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، جامعة يحي فارس المدية ، مج 2 ع 2 ، جوان 2018 ، ص 381 .

رابعاً : تجاوز شغل الأراضي ، و تعتبر من المخالفات المتعلقة بتجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية التي لا تخل بالقواعد العامة للتعجير لا سيما بالجوار ومعايير البناء والأمن فهنا المخالفة هذه قابلة للتسوية بعد دفع الغرامة ، حسب المساحات المضافة واستعمال البناية و كذا حسب عدد الواجهات المعدلة طبقاً لأحكام المدة 2/17 من المرسوم أعلاه.

ذلك أن شغل الأراضي لا يتم بصفة عشوائية وإنما يوجد مخطط شغل الأراضي الذي يعد الوسيلة التفضيلية لحقوق استخدام الأرض والبناء والتي لا يجوز مخالفتها، وهذا من أجل التحكم على التهيئة الجزئية والذي يعد آلية تنظيمية للتعجير تسمح بخلق ربط بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعجير وتوجيهاته الكبرى و قرارات التعجير على المستوى المحلي ، فهو الوسيلة التنظيمية للتسيير الحضري و البلدي له طابع إلزامي للبلدية التي تهدف لتحديد قاعد خاصة لتعجير إقليمها أو جزء منه و تشكيل إطارها المبني على أحسن وجه<sup>1</sup>.

غير أن المخالفات المتعلقة بتجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية والتي تخل بالقواعد العامة للتعجير لا سيما بالجوار و معايير البناء و الأمن لا تكون محل التسوية وإنما موضوع هدم على عاتق صاحب الطلب للأجزاء المخلة بدون دفع غرامة طبقاً لأحكام المدة 3/17 من المرسوم أعلاه .

## الفرع الثاني

### مراعاة معايير البناء و الأمن و السلامة

يجب أن تراعى البنايات المعنية بالتسوية وتحقيق المطابقة لمجموع الحقوق والواجبات القانونية منها و كذا التقنية التي من خلالها يمكن ضمان إحترام قواعد البناء وهذا في إطار استقرار و أمن المشروع ضد أي أخطار محتملة قد تقع<sup>2</sup> وهذا بناء على

<sup>1</sup> - للإطلاع أكثر وثيقة مدرجة في الموقع الرسمي لجامعة فرحات عباس سطيف : <https://iast.univ->

[setif.dz/documents/Cours/Cours7\\_8\\_9PDAU\\_POS\\_AR\\_M1VDSG21.pdf](https://setif.dz/documents/Cours/Cours7_8_9PDAU_POS_AR_M1VDSG21.pdf) تاريخ الإطلاع 2023/05/5

على الساعة 21:00.

<sup>2</sup> - المادة 3/2 من المرسوم التنفيذي 22-55 ، مرجع سابق .

التقرير التقني الذي يتم تقديمه من طرف المهندس المدني و مصادق عليه من طرف هيئة المراقبة التقنية للبناء وذلك حسب الحالات<sup>1</sup>.

و قد اشترط المشرع الجزائري ضرورة إرفاق بملف طلب رخصة البناء بمذكرة أمنية يعدها مكتب دراسات متخصص في أمن الحرائق ، كما أنه و طبقا لنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالإشتراك بين مهندس معماري و بمهندس في الهندسة المدنية و تؤشر من طرفهما ، كل فيما يخصه طبقا لأحكام المادة 55 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني

#### الدفع المسبق للغرامة المالية و التقيد بآجال إبداء التحفظات

و نتطرق في هذا المطلب لدراسة الدفع المسبق للغرامة المالية في (الفرع الأول) من ثم للتقيد بالآجال لإبداء التحفظات في (الفرع الثاني) .

#### الفرع الأول

#### الدفع المسبق للغرامة المالية

نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 على تقدير الغرامات مدرجة في لك جدول محدد لنسب الغرامة لكل مخالفة تقابها، وقد نصت كما يلي:

<sup>1</sup> - القرار الوزاري رقم 1، مرجع سابق، ص 2 .

<sup>2</sup> - مسعودة دبراسو ، عمار فلاح ، تدابير تسوية البناءات وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، مجلة الفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، مج 18 ، ع 1 ، جوان 2023 ، ص 598 .

" يتم تقدير قيمة البناية ، موضوع المخالفة المذكورة في المادة 3 أعلاه كما يلي :

النسبة المئوية للغرامة	القيمة الجزافية المطبقة على الواجهة	قيمة المتر المربع (م <sup>2</sup> )	نوع البناية
20 %	50.000 دج	15.000 دج	البنايات المتعلقة بمشاريع استثمارية غير السكن (مثل الفنادق ، المراكز التجارية ، العيادات و منشآت أخرى)
10 %	10.000 دج	5.000 دج	السكنات الريفية و السكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية ، المدعمة من طرف الدولة
15 %	30.000 دج	10.000 دج	السكنات الفردية و السكنات الجماعية

من خلال نص هذه المادة نستخلص المرسوم التنفيذي رقم 22-55 غرامات مالية مقابل تسوية وضعية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة والذي ينتهي إما عن طريق تسليم رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية فيما يخص البنايات غير متممة وفي طور الإنجاز أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية للبنايات المتممة<sup>1</sup> .

وتمثل الغرامة في هذه الحالة عقوبة مالية توقعها السلطة الإدارية المختصة نتيجة المخالفات التي تم تحديدها سابقا وجب على المخالف الذي تعدى على المواصفات التقنية

<sup>1</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق .

لرخصة البناء المسلمة له والتي بناء على ذلك يكون قد أحل بالقواعد العامة للتعيمير و/أو بمعايير البناء والأمن<sup>1</sup>.

تختلف النسب المئوية للعرامة و كيفية تقدير قيمتها النقدية باختلاف نوع واستعمال البنية و هو ما تم توضيحه من خلال نص المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 55-22 على أنه يتم حساب الغرامة كما يلي وفقا لما هو مبين في المنشور الوزاري رقم 1 المذكور أعلاه والذي جاء بجدول آخر مفصل على ما جاء بالجدول المرفق بالمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 55-22 ، و ذلك حسب البناية كما يلي<sup>2</sup> :

- البنايات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية و البنايات التي تستقبل الجمهور والتجهيزات غير السكنية (مثل الفنادق ، المراكز التجارية ، العيادات و منشآت أخرى)، إذا كانت :

✓ قيمة المتر المربع (م<sup>2</sup>) (أ) 15.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل

✓ القيمة الجزافية المطبقة على الواجهة (ب) 50.000 دج × عدد الواجهات المعدلة

تكون النسبة المئوية للغرامة 20 % و من ثم حساب الغرامة يكون كالاتي 20 % من (أ)+(ب) .

- السكنات الريفية و السكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية ، المدعمة من طرف الدولة :

✓ قيمة المتر المربع (م<sup>2</sup>) (أ) 5.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل

✓ القيمة الجزافية المطبقة على الواجهة (ب) 10.000 دج × عدد الواجهات المعدلة

<sup>1</sup> - كريمة العيفاوي ، مرجع سابق ، ص 582 .

<sup>2</sup> - المنشور الوزاري رقم 1 المؤرخ في 18 مارس 2022 ، مرجع سابق ، ص 12 .

تكون النسبة المئوية للغرامة 10 % و من ثم حساب الغرامة يكون كالاتي 10 %  
من (أ)+(ب) .

- السكنات الفردية و السكنات الجماعية :

✓ قيمة المتر المربع (م<sup>2</sup>) (أ) 10.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل

✓ القيمة الجزافية المطبقة على الواجهة (ب) 30.000 دج × عدد الواجهات  
المعدلة

تكون النسبة المئوية للغرامة 15 % و من ثم حساب الغرامة يكون كالاتي 15 %  
من (أ)+(ب) .

## الفرع الثاني

### ضرورة التقيد بآجال إبداء التحفظات

بموجب المنشور الوزاري رقم 1 المؤرخ في 18 مارس 2022 المتعلق بتسوية  
البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة و الذي يعد دليل عملي لكيفيات تطبيق  
المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، قد أكد على الشروط السابق دراستها واعتبرها بمثابة  
مبادئ أساسية يجب أن تستند عليها هذه التسوية و إضافته لنقطة مهمة لم يتطرق لها  
المرسوم التنفيذي أعلاه<sup>1</sup> صراحة و هي إحترام آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب  
رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية و الممنوحة بموجب هذا الإجراء .

و التي أيضا تم تكريسه مسبقا لموجب المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017  
و التي تنص : " يمكن تسوية وضعية البناءات المزودة برخصة البناء التي تم إنجازها  
أوالتي هي قيد الإنجاز ، غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة ، و ذلك شريطة  
احترام :

- حقوق الجوار ، فيما يخص تحديد موقع البناء و الانفتاح .
- معايير البناء و الأمن .

<sup>1</sup> - فعلا بالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 لم يتطرق لهاتين النقطتين بالرغم من ان المشروع التمهيدي  
له قد تطرق لها في صفحته رقم 3 .

- آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلة من أجل الفصل في طلبات التسوية .
- تتم التسوية مقابل دفع غرامة تتراوح قيمتها ما بين 10 % و 25 % من قيمة العقار و حسب طبيعة المخالفة " 1<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 16-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 ، مرجع سابق.

في نهاية الفصل الأول توصلنا لدراسة الأحكام المستحدثة لتسوية البنايات غير مطابقة لرخصة و التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البنايات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة والذي من خلاله تم تبيان نطاق تطبيقه وكذا التطرق للآيتين القانونيتين التي قام باستحداثها من أجل التسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة و هي رخصة البناء المعدلة و شهادة المطابقة على سبيل التسوية ، غير أن تنفيذ هذا المرسوم لا يكون إلا بتوافر شروط من أجل التسوية عن طريق تحديد المخالفة و تقدير الغرامة .

## الفصل الثاني

الإجراءات القانونية لتسوية البنائات غير  
المطابقة و الآثار المترتبة عنها

الجزائر في الآونة الأخيرة تضع كافة مجهوداتها في السعي لتنظيم النسيج العمراني نظرا للدور الذي تلعبه في الطابع الجمالي للمدينة من جهة وكذا فرض رقابة على حركتها لذلك في كل مرة تسن قوانين من شأنها الوصول لوضع حد للعشوائية التي يعرفها ميدان التعمير والبناء من خلال استحداث إجراءات قانونية كما قامت به من قبل بموجب قانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها للقضاء على البناءات الغير شرعية.

فأوجد المشرع الجزائري آليات و إجراءات أخرى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-55 من أجل إيجاد حلول للبناءات الفوضوية ، ومن أجل نجاعة الآليات المنصوص عليها تم إصدار منشور وزاري رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022<sup>1</sup> متعلق بتطبيق تدابير و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، الموجه للولاية من خلال حثهم على لاتخاذهم التدابير الضرورية للبدء في الإجراءات للتطبيق الفوري ، مع إصدار تعليمات لمديريات التعمير و البناء المختصة من أجل تنشيط أيام دراسية و كذا حصص لشرح كل التدابير التي جاء بها هذا المرسوم من كيفية معاينة المخالفات و كذا تقدير الغرامات .

و عليه نتطرق في هذا الفصل لدراسة الإجراءات القانونية لتسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء في (المبحث الأول) ثم نتطرق للآثار المترتبة عنها في (المبحث الثاني).

<sup>1</sup> - منشور وزاري صادر عن وزارة السكن و العمران و المدينة رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022 ، متعلق بتطبيق تدابير و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، ج ر ، ع 9 ، الصادر بتاريخ 03 فيفري 2022 .

## المبحث الأول

### الإجراءات القانونية لتسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء

لقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة بمراحل ووجب مراعاتها من أجل الوصول لتسوية البنايات غير المطابقة ، و التي بموجبها تبدأ محاولة التسوية من إيداع الطلب و تنتهي بصدور قرار الموافقة أو الرفض .

و عليه سنتطرق في هذا المبحث لإيداع ملف طلب التسوية و دراسته في (المطلب الأول) ، من ثم نتطرق للهيئات المختصة بالفصل في الطلب في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### إيداع ملف طلب التسوية

بالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 لقد ألزم المشرع الجزائري كل من المالك أو أصحاب المشاريع و أصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل معني شيدوا بنايات غير مطابقة ، أن يقدموا طلب من أجل تسويتها ، على أن يكون هذا الطلب مرفق بملف و ذلك بحسب البنايات قيد التسوية حتى يتم معالجته ، و هذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب .

و عليه سنتعرض في هذا المطلب لأصحاب الحق في تقديم طلب التسوية في (الفرع الأول) ، الوثائق التي يتضمنها ملف طلب التسوية في (الفرع الثاني)

### الفرع الأول

#### أصحاب الحق في تقديم طلب التسوية

لقد بيّنت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 من هم أصحاب الحق في إيداع طلبات المطابقة بعد استيفاء الشروط أو المبادئ المتعلقة بالبنايات وهم المالكين، أصحاب المشاريع أو أصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل معني .

أولا : المالكين

يعتبر الحق في البناء من بين أحد أوجه الملكية كونه مرتبط بملكية الأرض طبقا لأحكام المادة 674 من القانون المدني التي تنص : " الملكية حي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة " ، وهذا ما أكدت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم و الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فيجب على المالك من أجل تدعيم طلباته إيداع نسخة من عقد الملكية طبقا لما نص عليه القانون رقم 90-29 المتضمن التوجيه العقاري بالمادة 29<sup>1</sup>.

فالمالك هو الذي يملك قطعة أرض يريد إقامة بناء فيها بمقتضى عقد رسمي للملكية مسجل و مشهر بالمحافظة العقارية<sup>2</sup> ، و عليه فقد اقر المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 22-55 إمكانية تقديمه لطلب تسوية بنايته غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة في حالة توفر الشروط اللازمة للبناء .

كما يمكن لمالك أن يوكل شخصا من أجل القيام بتسوية بنايته غير المطابقة برخصة بنائه المسلمة له ، و ذلك طبقا لأحكام المادة بموجب نص لمادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 إذ يمكن أن يوكل المالك شخصا من أجل أن يطلب رخصة البناء و نعني الوكالة المنصوص عليها بالمادة 571 من القانون المدني<sup>3</sup> و قد تكون وكالة عامة طبقا لأحكام المادة 572 من القانون المدني أو خاصة طبقا لنص المادة 574 من نفس القانون .

ثانيا : حالات لا يكون فيها المعني بطلب التسوية مالك

يمكن أن يكون طالب التسوية وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ليس مالكا فعليا للبناء المراد تسوية وضعيتها ، و هي :

<sup>1</sup> - تنص المادة 29 من القانون رقم 90-29 المتضمن التوجيه العقاري ، مرجع سابق ، بمايلي : " تقبيلت الملكية الخاصة للأموال العقارية و الحقوق العينية لعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري " .

<sup>2</sup> - صافية إقولي ولد رابح ، مرجع سابق ، ص 148 .

<sup>3</sup> - تنص المادة 571 من القانون المدني : " الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخصا آخر بعمل شيء لحساب الموكل وبإسمه " .

حالة الهيئة أو المصلحة الإدارية المخصص لها قطعة أرض أو بناية ، طبقاً لأحكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على : " يجب ... على الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم و التوقيع عليه " .

### ثالثاً : المتدخلون في الهندسة المعمارية<sup>1</sup>

من المعروف أن عملية البناء تتم بوجود مجموعة من الأطراف يطلق عليهم المشرع الجزائري بالمتدخلون في الهندسة المعمارية و قد جاء بهذا المصطلح بالفرع الثاني من الباب الأول من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>2</sup>، على أنه يتم تحديد العلاقة فيما بينهم أي بين صاحب المشروع أو صاحب المشروع المنتدب و صاحب العمل بموجب عقد يبرم حسب الأشكال المطلوبة<sup>3</sup>، ونقصد بالمتدخلون في الهندسة المعمارية مايلي :

#### أ - أصحاب المشاريع

و قد نصت المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 : " يقصد بصاحب المشروع حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي ، كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل نفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالك لها أو يكون حائزاً حقوق البناء عليها طبقاً للتنظيم و التشريع المعمول بهما " .

#### ب - أصحاب المشاريع المنتدبة

و قد عرفتهم المادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 : " يقصد بصاحب المشروع المنتدب بهذا المرسوم التشريعي ، كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانوناً للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله " .

<sup>1</sup> - المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو 1994 ، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر ، ع 32 ، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1994 .

<sup>2</sup> - ماجدة شهيناز بودوح ، شهرزاد بوسطلة ، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهم البناء ، مجلة المنتدى القانوني ، ع 5 ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 200 ، ص

<sup>3</sup> - المادة 10 من المرسوم التشريعي 94-07 ، مرجع سابق .

### ج- كل معني متدخل

لقد أكدت المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 على أنه يجب على كل شخص طبيعي كان أو معنوي يريد أن يقوم بإنجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري أن يلجأ لمهندس معماري معتمد لإنجاز المشروع و هذا طبقاً لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير<sup>1</sup>.

و هذا ما ذهبت إليه نص المادة 50 من القانون رقم 90-29 التي أكدت أن حق البناء يرتبط لا محال بملكية الأرض على أنه يتم ممارسته بالإحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ، كما يمكن لأي شخص طبيعي كان أو معنوي طلب ذلك<sup>2</sup> ، إضافة على أنه يمكن لصاحب العمل في الهندسة المعمارية الذي يتولى تصور إنجاز البناء و متابعته<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني

#### الوثائق التي يتضمنها ملف طلب التسوية

لقد ميّز المرسوم التنفيذي رقم 22-55 في مادته 9 بين ملفات طلب التسوية للبناءات التي تكون في طور الإنجاز غير أنها ليست مطابقة لرخصة البناء المسلمة ، و كذا للبناءات المنتهية غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة .

#### 1-البناءات غير المنتهية و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة

يتضمن الملف اللازم المرفق بطلب التسوية نسخ الوثائق التالية<sup>4</sup> :

-الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها برخصة البناء التي تم تسليمها للمعني.

<sup>1</sup> - تنص المادة 55 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، مرجع سابق ، على مايلي : " يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد ، و يجب أن يضمن المشروع المعماري التصاميم و المستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البناءات و تكوينها و تنظيمها و حجمها و مظهر واجهاتها و كذا اختيار المواد و الألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية و الحضارية للمجتمع " .

<sup>2</sup> - المادة 51 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، مرجع سابق .

<sup>3</sup> - المادة 9 من المرسوم التشريعي 94-07 ، مرجع سابق .

<sup>4</sup> - المادة 9 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 22-55 ، مرجع سابق .

-الوثائق المكتوبة و المخططات معدة من طرف مهندس معماري و مدني يكونان معتمدان وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 15-19<sup>1</sup>، على أن هذه الوثائق تبين بصورة واضحة لا لبس فيها الأجزاء التي تم إدراج عليها التعديلات و كذا الأجزاء التي لازالت طور الإنجاز ومن ثم من أجل ذلك و جب أن تكون هذه الوثائق مرفقة كذلك بمايلي :

✓ مذكرة تحتوي على الكشف الوصفي و التقديري للأشغال المنجزة التي تكون في طور الإنجاز وهذا مع تحديد قيمة الجزء الذي تم تعديله أو إضافته.

✓ تقرير موضح بالصور .

✓ أجل إتمام هذه الأشغال التي يتم تحديدها و تقديرها من طرف المهندس المعماري .

- إضافة إلى خبرة مهندس مدني معتمد في حالة إجراء تغييرات على هيكل الذي يحمل البناية .

-تقرير خبرة مصادق عليه من الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء في حالة ما إذا تعلق الأمر بالبناءات التي تستقبل الجمهور والمشاريع الاستثمارية والسكنات الجماعية .

### **1-بالنسبة للبناءات المنتهية و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة**

-يتضمن الملف اللازم المرفق بطلب التسوية نسخ الوثائق التالية<sup>2</sup> :

-المخططات التي تم التأشير عليها في رخصة البناء المسلمة .

-الوثائق المكتوبة و المخططات معدة من طرف مهندس معماري و مدني يكونان معتمدان وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم ، مرفقة كذلك بما يلي :

✓ مذكرة تحتوي على الكشف الوصفي و التقديري للأشغال المنجزة تبين مبلغ الجزء المعدل أو المضاف .

✓ تقرير موضح بالصور .

<sup>1</sup> - المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - المادة 9 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 22-55 ، مرجع سابق .

- خبرة معدة من طرف مهندس مدني معتمد في حالة إجراء تغييرات على هيكل الذي يحمل البناية

- تقرير خبرة مصادق عليه من الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء في حالة ما إذا تعلق الأمر بالبنائات التي تستقبل الجمهور و المشاريع الاستثمارية و السكنات الجماعية .

على أنه يجب أن يرفق الطلب المحرر وفقا للنموذج الوارد بملحق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بنسخة على دعامة إلكترونية ، كذلك إذا كنا أمام طلبات تسوية متعلقة ببنايات خاصة فيجب أن يكون الملف على 3 نسخ أما إذا كنا أمام بنايات خاصة بمشاريع أخرى فيكون الملف على 5 نسخ<sup>1</sup>، والذي يعود من أجل تعميم رقمنة الإدارة نتيجة لمحاولة تكييف المرفق العام بصفة عامة مع المستجدات و الظروف وفقا لما يحدث من تغييرات في الخدمات المقدمة<sup>2</sup>.

كما يعد تفعيل الإدارة الإلكترونية من بين أهم أهداف الشباك الوحيد عن طريق استحداث البطاقة الإلكترونية مما يسمح بالحصول على إحصائيات دقيقة و تشخيص حالة العمران في الجزائر على مستوى وزارة العمران وهذا بهدف توجيه العمليات الإدارية مباشرة للمصالح المعنية و الإلمام بكافة الحثيات و تسهيل تمرير الملفات للمعنيين<sup>3</sup> .

### ثالثا- إيداع ملف طلب التسوية لدى مصالح التعمير للبلدية

طبقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 يتم إيداع الطلب مرفقة بالوثائق أعلاه حسب الحالة لدى مصالح التعمير للبلدية التي تقع فيها البناية محل التسوية ، أين يتم التحقق من الملف من طرف الأعوان المختصين ، و يتم في نفس اليوم تسليم المعني بالأمر وصل إستلام .

كما أكدت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 على أنه يجب على أعوان مصلحة التعمير للبلدية في أجل لا يتعدى 48 ساعة من إيداع الملف من طرف المعني

<sup>1</sup> - المادة 1/9 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - ماجدة عبد الشافي محمد ، الرقمنة كآلية لإعادة هندسة المرافق العامة للحد من الفساد الإداري ، مجلة الدراسات القانونية و الاقتصادية ، مج 9 ، ع 1 ، مصر ، مارس 2023 ، ص 1239 .

<sup>3</sup> - وردة بن ذيب ، ليندة يحيوي ، الشباك الوحيد في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد البشير الإبراهيمي ، برج بوعريش ، 2019-2020 ، ص ص 38-39 .

بالأمر بإرسال الملف إلى الشباك الوحيد المختص الذي بدوره يقدمه لرئيس اللجنة وهذا من أجل دراسة و معالجة الملف .

وعليه تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية المهام التالية <sup>1</sup> :

استقبال ملفات الطلب

-تسجيل الطلب في سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها للمصلحة.

-تحضير إجتماعات الشباك الوحيد

-إرسال الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد

-استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها ، إضافة للقرارات التي تكوّن قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران

-ضبط البطاقة الإلكترونية

### المطلب الثاني

#### الهيئات المختصة بدراسة ملف طلب التسوية

نتطرق في هذا المطلب لدراسة كيفية معالجة الملفات على مستوى لجنة التسوية (الفرع الأول) ثم على مستوى الشباك الوحيد (الفرع الثاني) .

#### الفرع الأول

##### دراسة الملف على مستوى لجنة التسوية

من اجل تسوية البنايات غير المطابقة فقد استحدث المرسوم رقم 22-55 لجنة بموجب قرار صادر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب وهذا حسب الحالات، لجنة تقوم بمعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة أو شهادة مطابقة وهذا في إطار التسوية<sup>2</sup>، و عليه سنوضح تشكيلة اللجنة ثم مهامها.

<sup>1</sup> - المادة 2/58 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 22-55 ، مرجع سابق .

**أولا : تشكيلة اللجنة**

تتشكل اللجنة المكلفة بدراسة الطلبات إلزاما من الأعضاء التاليين على أنه يمكن أن تتوافق العضوية فيها مع العضوية في الشباك الوحيد المختص<sup>1</sup> وهم :

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، رئيس
- مصلحة التعمير للبلدية ، عضوا
- الحماية المدنية ، عضوا

على أنه يجوز توسيع عضويتها إلى ممثلين آخرين إذا كنا أمام ملفات متعلقة بالسكنات الجماعية أو البنائات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بمشاريع استثمارية ويتمثل هؤلاء الأعضاء في :

- شركة سونلغاز
- الأشغال العمومية
- الموارد المائية
- الصناعة
- البيئة

**ثانيا : مهام اللجنة**

لقد نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55<sup>2</sup> على مهام اللجنة و هي كالاتي :

- القيام بزيارات ميدانية للتحقق و التأكد من المخالفات المذكورة في الفصل الثالث من هذا المرسوم .
- ملء بطاقة دراسة الملفات التي يرفق نموذجا بهذا المرسوم و الذي يتم توقيعه من طرف كل أعضاء اللجنة .
- إبداء الراي فيما تعلق بتسوية البنائات و قيمة الغرامة وهذا حسب طبيعة المخالفة طبقا لما هو محدد في هذا المرسوم التنفيذي رقم 22-55 .

1 - المادة 6 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 22-55 ، مرجع سابق .

2 - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، مرجع سابق .

## الفرع الثاني

### دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد

لقد نصت المادة 5 الفقرة الأخيرة للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 على أنه : " يتم تحضير الملفات على مستوى الشبائيك الوحيدة حسب الإختصاص واستعمال البناية ، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 المعدل المتمم و المذكور أعلاه " <sup>1</sup>.

و قد أشار المشرع الجزائري لهذا الشباك بالمرسوم التنفيذي 15-19 بالفصل الثاني القسم الأول بالمادة 58 و المادة 59 منه المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 <sup>2</sup>، و نجد شباك يتم إنشاؤه على مستوى البلدية و شباك منشأ على مستوى الولاية واللذان يختصان بتحضير عقود التعمير وتسليمها لطالبيها حسب الإختصاص <sup>3</sup>.

وكما سنلاحظه في ما بعد فإن الشباك الوحيد يجسد مبدأ التشاركية في مجال التعمير العملياتي باجتماعاته المتكونة من أعضاء دائمين ومدعويين و كذا هيئات استشارية كمصالح الحماية والري وهو فضاء رحب للتشاور كل عضو يبدي رأيه حسب إختصاصه <sup>4</sup>.

و عليه بناء على ذلك نتطرق في النقاط التالية لتبيان تشكيلة الشباك الوحيد ، سيره ، ثم لمهامه.

### أولا : تشكيلة الشباك الوحيد

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها لتبيان تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى البلديات و الولايات حسب الحالة على أنه في

<sup>1</sup> - المادة 5 الفقرة الأخيرة للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 ، م م ، للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر ، ع 71 ، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 2020 .

<sup>3</sup> - المادتين 58 و 59 من بالمرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق .

<sup>4</sup> - وردة بن ذيب ، ليندة يحيوي ، مرجع سابق ، ص ص 35-36 .

جميع الحالات يمكن له الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و إفادته في أعماله <sup>1</sup> .

يتكوّن الشباك الوحيد على مستوى البلدية من :

**1-أعضاء دائمين و هم :**

- رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو ممثله رئيسا .
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء أو ممثله .
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله .
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله .
- مفتش التعمير .
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله .
- رئيس القسم الفرعي للري او ممثله .

**2-الأعضاء المدعويين ، سواء حضور شخصي أو ممثلين :**

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله .
- ممثل الحماية المدنية
- ممثل مديرية البيئة للولاية
- ممثل مديرية السياحة للولاية
- ممثل مديرية الثقافة للولاية
- ممثل الصحة و السكان
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز)

يتكوّن الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يتم فتحه على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير من :

- المدير المنتدب المكلف بالتعمير . رئيسا أو ممثله .
- ممثل الوالي المنتدب .
- ممثل رئيس المجلس الشعبي الولائي .
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .

<sup>1</sup> - المادة 2/58 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق .

## الفصل الثاني الإجراءات القانونية لتسوية البنائات غير المطابقة والآثار المترتبة عنها

- المدير المكلف بالثقافة أو ممثله .
  - المدير المكلف بالبريد و المواصلات السلكية و اللاسلكية أو ممثله .
  - المدير المكلف بالصناعة أو ممثله .
  - مدير الحماية المدنية أو ممثله .
  - مدير الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز سونلغاز أو ممثليها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء و الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز .
  - المدير المنتدب المكلف بمصالح أملاك الدولة و المحافظة العقارية أو ممثله .
  - المدير المنتدب المكلف بالطاقة أو ممثله .
  - المدير المنتدب المكلف بالفلاحة أو ممثله .
  - ممثل قطاع الأشغال العمومية .
  - ممثل قطاع النقل .
  - المدير المنتدب المكلف بالموارد المائية أو ممثله .
  - المدير المنتدب المكلف بالسياحة أو ممثله .
  - المدير المنتدب المكلف بالصحة و السكان أو ممثله
  - المدير المنتدب المطلق بالبيئة أو ممثله .
- يتكون الشباك الوحيد للولاية على مستوى مديرية التعمير<sup>1</sup> من :
- ممثل الوالي
  - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله
  - عضوين من المجلس الشعبي الولائي يتم انتخابهما من طرف نظرائهما
  - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني
  - مدير التنظيم و الشؤون العامة او ممثله
  - مديرية أملاك الدولة أو ممثله
  - مدير المحافظة العقارية أو ممثله
  - مدير الطاقة أو ممثله

<sup>1</sup> - المادة 1/59 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق .

- مدير الثقافة أو ممثله
- مدير البريد و المواصلات السلكية و اللاسلكية أو ممثله
- مدير الصناعة أو ممثله
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله
- مدير الاشغال العمومية أو ممثله
- مدير النقل أو ممثله
- مدير الموارد المائية أو ممثله
- مدير السياحة أو ممثله
- مدير الصحة و السكان أو ممثله
- مدير البيئة أو ممثله
- مدير الحماية المدنية أو ممثله
- مدير شركة سونلغاز أو ممثله من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء أو تسيير نقل الغاز .

وفي الأخير ما يمكننا ملاحظته حول تشكيلة الشباك أن المشرع وزع المهام المتعلقة بدراسة الملفات بين البلدية ومديرية التعمير من أجل تخفيف الضغط على مديريةية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ومن ثم فقد أقر أحادية المقر والاجتماع على أساس أن البلدية لها مهندسين مختصين بتحضير ودراسة الملفات كما أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو من يوقع ويسلم العقود أما بشباك الوحيد بالولاية انتهج ازدواجية المقر والاجتماع كون مقره في هيئة واجتماعه في هيئة أخرى وهذا نظرا لأهمية المشاريع المحلية والوطنية التي تتكفل بها مديريةية التعمير والهندسة المعمارية والبناء على مستوى الولاية وأن الوالي أو الوزير المكلف بالعمران لهم مهام كثيرة لا يمكنهم استقبال هذا النوع من الملفات، أما الاجتماع فيكون على مستوى الولاية كون الوالي المختص بتوقيع عقد التعمير المتعلقة بها وتلك التي يختص بها أيضا الوزير المكلف بالعمران فإن المشروع المراد إنجازه يكون على مستوى الولاية و ليس الوزارة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - وردة بن ذيب ، ليندة يحيوي ، مرجع سابق ، ص 41 .

**ثانيا : سير عمل الشباك الوحيد**

يقوم الشباك الوحيد في ظل المرسوم التنفيذي 22-55 بعد تسلمه للملف من طرف مصالح التعمير للبلدية المختصة الواقع بها البناية محل التسوية بتقديمه لرئيس اللجنة في أجل أقصاه 48 ساعة أين يتم معالجة ودراسة الملف من طرف اللجنة في أجل شهر، التي تعيد إرسال الملف للشباك الوحيد بعدها ، مرفق بطاقة تحضير أين يقوم هذا الأخير بالبت في طلب التسوية وفقا للحالات التي سيتم معالجتها بالنقطة الموالية .

**1- مهام الشباك الوحيد**

لقد حدّد المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها مهام الشباك الوحيد على مستوى البلديات والولايات كما يلي:

**أ- على مستوى البلدية**

يكلّف الشباك الوحيد على مستوى البلدية عن طريق أمانتها التقنية، طبقا لأحكام المادة 58 باستقبال ملفات وتسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه وفقا لتاريخ وصول الطلبات، إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد، كذلك تبليغ القرارات و التحفظات التي يجب إرسالها، و كذا استحداث بطاقة إلكترونية و ضبطها<sup>1</sup>.

**ب- على مستوى الولاية**

يتولى الشباك الوحيد على مستوى الولاية عن طريق أمانته المهام التالية وفقا لص المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 كما يلي :

حيث يقوم باستقبال الطلبات و تسجيلها مع تحضير الاجتماعات الشباك الوحيد على مستوى الولاية ، تقوم أيضا بإرسال الاستدعاءات لأعضاء الشباك ، تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات، استحداث بطاقة رقمية ، مع ضبطها .

<sup>1</sup> - المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق .

## المبحث الثاني

### الآثار المترتبة على إجراءات التسوية

الأصل أن التسوية هي طريق شبه قضائي لحل النزاعات، ومن ثم لقد سعى المشرع الجزائري في الكثير من الأحيان لتكريسها خاصة في المسائل الجزائية، كونه أقرها في القانون الوضعي الجزائري و هي تتنوع حسب نوع النزاع، فقد تكون تحت تسمية المصالحة في المادة الجمركية، الصلح في المجال الضريبي، الصلح بين الزوجين الذي ينظمه قانون الأسرة ، الصلح في الإفلاس و التسوية القضائية في القانون التجاري إلى التسوية في قانون التعمير و البناء<sup>1</sup> محل الدراسة، والتي جاء بها لتحفيف الطابع ردي والجزائي للتعمير لذلك كان المستفيد الرئيسي من التسوية هو مرتكب المخالفة .

لذلك فتم التسوية إعمالا لقواعد محددة أين يستمد الشخص حقه مباشرة من القانون و في هذه الحالة يقتصر دور الجهة الإدارية إصدار الإجراءات دون أن يكون لها أي سلطة في التقدير متى كان ذلك مطابقا لأحكام القانون المنصوص عليه، لذلك كانت التسوية متفق في مفهومها على أنها فض النزاع القائم وقطع الخصومة القضائية<sup>2</sup>، لذلك سننظر في هذا المبحث للبت في ملف طلب التسوية (المطلب الأول)، ثم للتسوية القضائية في المرسوم التنفيذي رقم 22-55 (المطلب الثاني) .

### المطلب الأول

#### البت في ملف طلب التسوية

بعد دراسة الملف من طرف لجنة التسوية و إستلامه من طرف الشباك الوحيد يقوم هذا الأخير بتحضير طلبه و إصداره على أنه يجب تبليغه لصاحب الطلب في أجل أقصاه 8 أيام ابتداء من تاريخ تبليغ القرار من طرف الشباك الوحيد<sup>3</sup> و الذي يكون إما بالموافقة (الفرع الأول) أو قرار بالموافقة بتحفظ (الفرع الثاني) أو الرفض ( الفرع الثالث) وهذا ما سندرسه في هذا الفرع .

<sup>1</sup> - عبد المجيد بوالسليو ، التسوية القانونية في مخالفات التعمير ، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية ، جامعة باجي مختار عنابة ، مج 18 ، ع 1 ، ديسمبر 2012 ، ص 91 .

<sup>2</sup> - مرجع نفسه ، ص 92 .

<sup>3</sup> - المادة 18 من المرسوم 22-55 ، مرجع سابق .

## الفرع الأول

### صدور قرار بالموافقة

في حالة قبول طلب التسوية يعد الشباك الوحيد قراره النهائي بذلك و بعد دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية حسب نوع المخالفة و طبيعة استعمال البناية يتم إعداد في إطار التسوية قرار يتضمن إما رخصة البناء المعدلة أو قرار يتضمن شهادة المطابقة على أنه يتم تحريرها وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55<sup>1</sup> و يبلغ لصاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل أقصاه 8 أيام .

و من ثم يكون القرار في هذه الحالة إيجابيا في حالة ما إذا كان طلب التسوية للحصول على شهادة المطابقة أو رخصة البناء المعدلة ضمن نطاق تطبيق المرسوم 22-55 خاصة منه أحكام المادة 4 منه .

على أنه يتم إصدار القرار في شكله الإداري وتسليم رخصة البناء المعدلة يكون من إختصاص رئيس المجلس الشعبي أو الوالي أو الولي المنتدب أو وزير التعمير<sup>2</sup> على أنه يتم اخذ رأي الشباك الوحيد المختص حسب الحالة ملزم للأطراف كونه صاحب الإختصاص في البت في الطلب واتخاذ القرار النهائي على أنه يتم تبليغ القرار لصاحب الطلب في جميع الحالات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مع اختصاصه الحصري في إصدار شهادة المطابقة على سبيل التسوية وذلك استنادا لرأي الشباك الوحيد المختص<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني

### إصدار قرار بالموافقة بتحفظ

و يتم إصدار قرار بالموافقة بتحفظ في حالة ما إذا تم تسجيل تحفظات تقنية انطلاقا من ملف التسوية فتكون مثلا غلق الفتحات غير قابلة للتسوية أو هدم أجزاء البناء غير قابل للتسوية بمثابة تحفظات كما تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بما يلي: " في حالة إبداء الراي بالموافقة بتحفظات و بعد معاينة رفع التحفظات في الآجال

1 - كريمة العيفاوي ، مرجع سابق ، ص 588 .

2 - المادة 48 و 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

3 - كريمة العيفاوي ، مرجع سابق ، ص 589 .

المحددة من طرف اللجنة، و بعد دفع الغرامة المستحقة طبقا للمادة 13 أعلاه ، لدى خزينة البلدية، يسلم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة و قرار يتضمن شهادة المطابقة ، على سبيل التسوية، ضمن الأشكال نفسها المحددة في المادة 19 أعلاه " أي تسلم رخصة البناء المعدلة او شهادة المطابقة وفقا للأشكال الخاصة بإصدار قرار بالموافقة .

بالرغم من نص هذا المرسوم على إمكانية وجود تحفظات إلا أنه لم يتم بتنظيمها فلم يحدد آجالا لرفعها و لربما عدم تقرير المشرع ذلك ناتج عن وجود تفاوت في عدد و نوعية المخالفات و من ثم تكون السلطة التقديرية في هذه الحال للجنة التسوية التي تقوم بالمعاينة الميدانية<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### إصدار قرار بالرفض

يكون قرار الرفض في هذه الحالة قائما على الأسباب المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55 خاصة منها المادة 4 منه و ذلك في حالة عدم احترام البناءات التي يمكن تسويتها مايلي<sup>2</sup>:

- مخالفة القواعد العامة للتعمير والتي تم ذكرها على سبيل الحصر في التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية ، أو الفتحات على الواجهات غير المرخص بها ، أو تغطية المستويات أو الطوابق دون أن يتم الترخيص بذلك أو تجاوز مساحة شغل الأراضي.

- مخالفة معايير البناء و الأمن خاصة في المناطق الزلزالية .

و يتم في هذه الحالات أخذ التدابير الردعية المناسبة حسب كل مخالفة ففي حالة وجود فتحات معمولة على الواجهات دون أن تكون ضمن رخصة البناء المسلمة و التي تكون على أساس مضار الجوار ، تكون محل غلق<sup>3</sup>.

كما تنص المادة 21 من لمرسوم التنفيذي أعلاه : " في حالة إبداء الرأي بالرفض ، يمكن صاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة بموجب المرسوم التنفيذي

1 - مرجع سابق ، ص 589 .

2 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، مرجع سابق .

3 - كريمة العيفاوي ، مرجع سابق ، ص 589 .

رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 ،  
المعدل و المتمم و المذكور أعلاه "

## **المطلب الثاني**

### **التسوية القضائية**

لقد حاول المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 22-55 استدرارك النقائص التي تضمنها الآليات السابقة المعتمدة في القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنائات و إتمام إنجازها خاصة فيما تعلق لتسوية البنائات غير مطابقة لرخصة بناء المسلمة بعد 2008 .

فبالرغم من مساهمة هذا المرسوم في محاولة تسريع تصفية البنائات الفوضوية و بعد إنتهاء إجراءات التسوية قد يتم رفض طلب التسوية مما ينجر عنه نزاعات يستدعي اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لمحاولة فض هذه النزاعات وديا عن طريق الطعن الإداري والذي سنتطرق له في (الفرع الأول) ، من ثم للطعن القضائي في (الفرع الثاني).

## **الفرع الأول**

### **الطعن الإداري**

لقد حدد المرسوم التنفيذي المخالفات القابلة غير قابلة للتسوية بسبب عدم احترامها للقواعد العامة للعمران وكذا المعايير المحددة بنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 مما يجعل الشباك الوحيد يتخذ قرارا برفض التسوية مع اتخاذه لإجراءات ردية مناسبة لكل مخالفة كما هو مبين بالجدول أعلاه .

غير أنه يمكن لصاحب الطلب أن يقوم بتقديم طعن و ذلك وفقا للأشكال المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 وهذا ما أكدته المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، التي تنص : " في حالة إبداء الرأي بالرفض، يمكن صاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ... " 1 .

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مرجع سابق .

بناء على ذلك سنتطرق لمرحلة الطعن بهذا الفرع بالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير .

### **أولا : إيداع الطعن**

يتم إيداع الطعن في طلب مكتوب مقابل وصل استلام لدى إما الوالي فيما يخص العقود التي يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوزير المكلف بالعمران طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير<sup>1</sup>، والذي جاء تطبيقا لنص المادة 93 من المرسوم التنفيذي 15-19 و التي تنص: " يمكن تحديد كيفيات تطبيق أحكام هذا المرسوم، عند الحاجة، بموجب قرارات يتخذها الوزير المكلف بالعمران أو ، عند الإقتضاء ، الوزراء المعنيون "، و عليه فيكون الطعن :

- فيما يخص العقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوالي المختص إقليميا .
- فيما يخص العقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوزير المكلف بالعمران .
- فيما يخص الطعون في قرارات اللجنة الولائية المذكورة في المادة 3 من القرار الوزاري المشترك أعلاه .

### **ثانيا : استحداث لجنتي الطعن و مهامهما**

نصت المادة 3 من القرار الوزاري المشترك على مايلي : " تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران و لدى الوالي المختص إقليميا لجنة مكلفة بدراسة الطعون المودعة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي لم يرضه الرد أو الذي لم ترد عليه السلطة المكلفة بتحضير عقود التعمير و تسليمها و الفصل فيها" .

<sup>1</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير،

ج ر ، ع 51 ، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2015 .

## الفصل الثاني الإجراءات القانونية لتسوية البنائات غير المطابقة والآثار المترتبة عنها

على أنه سيتم تحديد تشكيلة اللجنتين وسييرهما بموجب مقرر من الوزير المكلف بالعمران و الوالي المختص إقليميا وهذا ما أكدت عليه المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 .

و عن مهام اللجنتين الولائية والوزارية<sup>1</sup>، تكلف اللجنة الولائية بمعالجة الطعون المودعة و دراستها والفصل فيها في أجل 15 يوم تحتسب من تاريخ إيداع الطعن، كما تقوم بإصدار القرار النهائي الذي يتم تبليغه في نفس الوقت للطاعن ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 5 أيام ، و ترسل نسخة من قرار التبليغ للمديرية الولائية المكلفة بالعمران .

أما اللجنة الوزارية فتقوم بمعالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير المودعة ودراستها والفصل فيها في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداعه ، كما تصدر القرار النهائي تنفيذي يتم تبليغه في نفس الوقت للطاعن وكذا للسلطة المكلفة بالتسليم عقود التعمير عن طريق المديرية الولائية المكلفة بالعمران في أجل 5 أيام مع إرسال نسخة من قرار التبليغ إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران .

على أنه في حالة عدم رد اللجنة المختصة على الطاعن في الأجلين المحددين بالمادة 5 أعلاه يمكن إيداع طعن ثان لدى الوزير المكلف بالعمران مقابل وصل استلام و هذا ما أكدته المادة 6 من القرار الوزاري المشترك أعلاه<sup>2</sup>.

### ثالثا: إجراءات الطعن

طبقا لنص المادتين 62 الفقرة 1 ، 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342<sup>3</sup> و كذا المادة 69 الفقرة 1 ، 2 و 3 من نفس القانون قد نصتا على نفس الأحكام المتبعة في الطعن في قرار رفض تسليم رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية و عليه نذكر أحكام المادة 62 الفقرات 1 ، 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 فقط،و التي تنص :

<sup>1</sup> - المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 .

<sup>2</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 ، مرجع سابق .

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 20-342 ، م م ، للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، مرجع سابق .

" يمكن لصاحب طلب رخصة البناء الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

و في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها ، فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة .

في حالة رخص البناء التي يسلمها الوزير المكلف بالعمران ، يمكن تقديم طعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران .

و في هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر بـ 15 يوما .

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به " .

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا ، لدى الوزارة المكلفة بالعمران ، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن و هو ما أكدته القرار الوزاري المشترك بالمادة 6 منه <sup>1</sup> .

و هذا ما أكدت عليه أيضا المادة 62 في قرتها 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أين تأمر الوزارة المكلفة بالعمران في هذه الحالة مصالح التعمير الخاصة بالولاية ، طبقا لما تم إرساله من المعلومات ، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بالرفض المبرر في أجل 15 يوما ، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن <sup>2</sup>.

و عليه طبقا لنص المادة أعلاه فيمكن لصاحب الطلب الذي رفض طلب تسويته بإيداع طعنين إثنين ، الأول يودع مقابل وصل إيداع لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية المختصة التي تمنح لها مهلة 15 يوم من تاريخ الإيداع بالفصل في الطلب إما بالإيجاب أو بالرفض المبرر و المسبب ، على أنه في انتهاء المهلة المحددة للرد على طلب التسوية ، و في حالة سكوت الإدارة و عدم ردها يمكن للمعني اللجوء لطعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران ، و بناء عليه تقوم مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بأمر المصالح

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 20-342 ، م م ، للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - المادة 62 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 م م ، مرجع سابق .

المختصة بالرد في أجل 15 يوم من تاريخ تبليغها بهذا الأمر ، على طلب التسوية المودع على مستواها إما بالإيجاب أو بالرفض المبرر .

كما يمكن لصاحب الطلب اللجوء مباشرة للجهات القضائية المختصة و هذا وفقا للتشريع المعمول به في حالة ما إذا رأى أن التظلم الإداري غير مجد أو بعد استنفاد إجراء التظلم الذي لا يعد إجراء إلزامي بالرجوع للصيغة التي جاءت بها المادتين 62 و 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 "يمكن" و كذا نصهما في الفقرة الأخيرة لكلتا المادتين ب " يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة " <sup>1</sup>.

على أنه و إن كان التظلم الإداري في مجال الفصل في الطعون أكثر بساطة وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 22-55 التي تحيلنا للمرسوم التنفيذي 15-19 و تظهر أنها أكثر ملائمة لتسوية البنائات غير مطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة ، لكنه يعاب عن هذا كون أن الجهة المختصة بالفصل في الطعن الإداري نكون غير حيادية و لا تكون أفضل نجاعة من الطعون التي يتم إيداعها لدى اللجنة المختصة بدراسة الطعون بناء للقانون 08-15 و التي تكون هيئة مستقلة عن الجهة المصدرة القرار<sup>2</sup>، مما يضمن نجاعتها في الفصل في الطعون، وتكون قراراتها حيادية .

### الفرع الثاني

#### الطعن القضائي

لم يبيّن المرسوم التنفيذي رقم 22-55 إجراءات المنازعة القضائية في قرارات الرفض تسوية سواء أقام صاحب الطلب طعن إداري أو أراد المنازعة مباشرة دون اللجوء إليه كون التظلم هنا جوازي وليس إلزامي، ذلك أنه يستوجب على الإدارة وهي تقوم بنشاطها احترام القانون عن طريق موظفيها، فإذا أخطأ أحدهم أثناء إصدار القرار الإداري وأدى هذا الخطأ إلى المساس بالمركز القانوني للشخص وجب في هذه الحالة إجبار

<sup>1</sup> - المادتين 62 و 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 م م ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - كريمة العيفاوي ، مرجع سابق ، ص 590 .

الإدارة على احترام حدود القانون والتصرف في إطاره والذي لا يتأتى في هذه الحالة إلا عن طريق القضاء<sup>1</sup>.

و طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 فقد يكون القرار الإداري محل المنازعة متعلق برفض التسوية أو بالهدم أو إغلاق الفتحات وباعتباره كذلك صادر عن سلطة إدارية مختصة يجعلها تخضع لرقابة القاضي الإداري و ذلك للتأكد من مشروعية القرار المتضمن رفض التسوية عن طريق دعوى الإلغاء كنمط جديد تبناه المشرع الجزائري منذ صدور القانون 90-29 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير و حتى قبله القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و هذا من أجل وضع حد لظاهرة البنائات الفوضوية و الإستعمال اللاعقلاني للأراضي .

على أنه ينجر عدة منازعات حول طلب التسوية والآثار التي قد تترتب عنها بمنح رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية قد تنشأ بين الأفراد أثناء تنفيذ ما جاء بهذه التسوية و ما قد ينتج من أضرار تلحق الغير فتختص بالنظر في هذه الدعاوي القضاء العادي<sup>2</sup>.

و باعتبار أن الدراسة الحالية تنصب حول منازعات أصحاب طلبات التسوية التي تم رفضها و الإدارة فيؤول الإختصاص فيها للقضاء الإداري إما عن طريق دعوى الإلغاء و التي سنتطرق لها (أولا) ، و كذا اللجوء للقضاء الإستعجالي في حالة ما إذا رافق قرار رفض التسوية قرار الهدم (ثانيا) .

### أولا: اختصاص القضاء الإداري العادي (دعوى الإلغاء)

الأصل أن دعوى الإلغاء ترفع من قبل طالب التسوية الذي قوبل طلبه بالرفض أو الذي لحقه ضرر من قبل الإدارة غير أنه يجوز كذلك للغير المنازعة في القرار المتضمن تسليم رخصة البناء<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - فاطيمة حمادو ، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، جامعة غبن خلدون تيارت ، مج1 ، ع 2 ، جوان 2017 ، ص 134 .

<sup>2</sup> - عبد الحكيم قواوة ، مرجع سابق ، ص 46 .

<sup>3</sup> - نسيمة مرايحية ، رخصة البناء ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 16 ، 2008 ، ص 31 .

فالمنازعات المشروعية هي التي يبحث فيها القاضي الإداري عن مدى مطابقة قرارات الإدارة للمعايير اللازمة في القانون العام، ونعني بها إصدار هذه القرارات باحترام الجانبين الشكلي والموضوعي<sup>1</sup>.

فاحترام الجانب الشكلي يشترط أن تكون قرارات رفض التسوية الصادرة عن الإدارة المختصة بالأشكال والمواعيد القانونية المحددة بموجب النصوص المنظمة لها وكذا من طرف الجهات المخولة لها قانونا بإصدارها، وأي مخالفة لها يعرض قرارها إلى الطعن على أساس عيب الشكل والإجراءات أو عدم الإختصاص أو تجاوز السلطة.

أما الجانب الموضوعي فيكون بضرورة احترام القرار الصادر للقواعد والأحكام العامة لشغل الأراضي ففي حالة إصدارها لقرار رفض التسوية مع الهدم مثلا دون احترام مقتضيات المصلحة العمرانية الفردية كانت أو الجماعية وإن احترمت فيه الشكل والإجراءات يكون قرارها هذا قابل للطعن على أساس فرض القانون أو تجاوز السلطة كذلك.

والمشرع الجزائري لم يقد بتحديد ميعاد لرفع دعوى الإلغاء قرارات رفض منح الرخصة المعدلة أو شهادة المطابقة حسب الجهة الإدارية المختصة بإصدارها والتي تتمثل في إما رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير والبناء وهذا في حالات محددة كل حسب إختصاصه.

وقد تشتتت وتنوعت مواعيد دعوى الإلغاء في ظل القوانين الخاصة هناك من حددت بأيام كالمنازعات الانتخابية، وهنا بعدة أشهر كدعوى إلغاء القرارات الإدارية الناجمة عن المنازعات المتعلقة بالجمعيات السياسية<sup>2</sup>.

أما ميعاد إلغاء القرارات رفض تقديم رخصة البناء المعدلة و شهادة المطابقة على سبيل التسوية فقد كان في ميعاد شهر واحد وهذا ما أكدته المادة 52 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها، غير أن المرسوم الحالي رقم 22-55 لم يتطرق لميعاد رفع إلغاء القرار ولهذا فنعود للقواعد العامة.

<sup>1</sup> - الزين عزرى ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة ، دار الفجر للنشر و التوزيع ، ط1 ، الجزائر ، 2005 ، ص 70 .

<sup>2</sup> - صفيان بوفراش ، العرقلة الإجرائية للمتقاضي في اللجوء إلى القضاء الإداري " ميعاد دعوى الإلغاء كنموذج " ، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية ، جامعة زيان عاشور الجلفة ، مج 15 ، ع1 ، أبريل 2022 ، ص792 .

حيث نصت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم :  
" يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بـ 4 أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي  
بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو  
التنظيمي"، وفي حالة سكوت الإدارة لمدة شهرين بمثابة قرار بالرفض ويبدأ الأجل من  
تاريخ تبليغ التظلم، و في هذه الحالة يستفيد المتظلم من أجل شهرين لتقديم طعنه  
القضائي الذي يسري من تاريخ انتهاء الشهرين السابقين في الفقرة، وفي كل الأحوال في  
حالة ما إذا ردت الإدارة في الآجال الممنوحة لها فيبدأ يسري أجل شهرين من تاريخ  
الرفض<sup>1</sup>.

### ثانيا : الجهات القضائية المختصة بدعاوي الإلغاء

ترفع دعاوي الإلغاء طبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية  
المعدل والمتمم أمام المحكمة الإدارية بالنسبة للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير  
المركزة للدولة على مستوى الولاية ، البلدية .

كما تختص المحكمة الإدارية الإستئنافية بالفصل كدرجة أولى في دعاوي الإلغاء  
القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية و هذا ما أكدت عليه المادة  
900 مكرر الفقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم بموجب  
القانون رقم 22-13 .

أما مجلس الدولة فيختص طبقا لنص المواد 901 ، 902 من ق إ م و إ بالفصل  
في الأحكام و القرارات الصادرة بصفة نهائية عن الجهات القضائية الإدارية و كذا  
الطعون بالنقض ، فيختص بالفصل في استئناف القرارات التي صدرت عن المحكمة  
الإدارية الاستئنافية للجزائر العاصمة في دعاوي الإلغاء للقرارات الإدارية الصادرة عن  
السلطات الإدارية المركزية .

<sup>1</sup> - المادة 830 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،  
ج ر ، ع 21 الصادرة بتاريخ 23 أبريل سنة 2008، المعدل و المتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخة في 12 يوليو  
2012 ، ج ر ، ع 48 الصادرة بتاريخ في 17 يوليو 2022 .

، كما نصت المادة 901 من نفي القانون على أنه : " يختص مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة بالفصل في دعاوي الإلغاء ... في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية ... " .

### ثالثا :ختصاص القضاء الإداري الاستعجالي (دعوى وقف التنفيذ)

إن القرارات الإدارية تتسم بالإنفاذ المباشر بما فيها تلك القرارات الصادرة في التعمير و من ثم فإن الطعن فيها لا يؤدي إلى وقف تنفيذها ، لكن نظرا لوجود إمكانية إلحاق الضرر يصعب تداركه مستقبلا ، خاصة و أن دعوى الموضوع أي دعوى الإلغاء التي تكون قد رفعت تتطلب وقتا طويلا من أجل الفصل فيها و كذا صدور قرار نهائي ، لذلك من أجل تفادي هذه الوضعيات اتخذ المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية آلية "وقف تنفيذ القرار المطعون ضده" أمام القضاء الإستعجالي<sup>1</sup> .

فنتص المادة 833 من ق إ م و إ المعدل المتمم بما يلي : " لا توقف الدعوى المرفوعة أمام الجهة القضائية الإدارية تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه ، ما لم ينص القانون خلاف ذلك .

غير أنه يمكن الجهة القضائية الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار الإداري " .

و من ثم فيتم تقديم طلب وقف التنفيذ بدعوى مستقلة عن دعوى الموضوع و بالموازاة معها ، و عند صدور الأمر فيتم تبليغه بجميع الوسائل خلال 24 ساعة من صدوره إلى الخصوم المعنيين و كذا إلى الجهة الإدارية المطعون فيه ، فيتوقف آثار القرار الإداري المطعون فيه ابتداء من تاريخ وساعة التبليغ الرسمي أو تبليغ أمر وقف التنفيذ على الجهة التي أصدرته على أنه يجوز استئناف هذا الأمر أمام المحكمة الإدارية للإستئناف أو مجلس الدولة حسب الأحوال في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ تبليغه<sup>2</sup> .

و بالرجوع لأحكام المواد 833 إلى 837 من ق إ م و إ فإن طلبات وقف التنفيذ القرارات المتعلقة بعقود التعمير الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي هي من إختصاص المحاكم الإدارية ، أما تلك القرارات الصادرة من الوزير المكلف بالتعمير

<sup>1</sup> - مخلوف بن حيزية - فيصل بن زيان ، منازل رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر تخصص تهيئة و تعمير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة برج بوعرييج ، 2019-2020 ، ص 36 .

<sup>2</sup> - المواد 833 و 837 من ق إ م و إ ، م م .

## الفصل الثاني الإجراءات القانونية لتسوية البنائات غير المطابقة والآثار المترتبة عنها

المنصوص عليها بالمواد 911 و كذا 912 من نفس القانون هي من إختصاص مجلس الدولة .

أما بالنسبة للمحاكم الإدارية الإستئنافية فيما يخص وقف التنفيذ فقد نصت المادة 900 مكرر 8 من نفس القانون : " تطبق الإجراءات المنصوص عليها في المواد 833 و 834 و 837 من هذا القانون و المتعلقة بشروط و إجراءات وقف التنفيذ أمام المحكمة الإدارية للإستئناف " <sup>1</sup>.

في نهاية الفصل الثاني تم دراسة الإجراءات القانوني لتطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 والآثار المترتبة عليه، و ذلك من خلال تبيان المعنيين بتقديم طلب التسوية وإجراءات إيداع ملف التسوية البناء أمام الهيئات المختصة و المتمثلة في الشباك الوحيد و تطرقنا للبت في ملف التسوية بعد معالجته أين يتم إصدار قرار إما بالموافقة أو الرفض و إما إصدار قرار الموافقة بتحفظ .

كما تطرقنا كذلك إلى الآثار المترتبة عنه من خلال في حالة ما إذا لم تنجح التسوية الإدارية و المتمثلة في لجوء المعني إلى التسوية القضائية أولا خلال الطعن الإداري وثانيا الطعن القضائي.

---

1- المادة 900 مكرر 8 من ق إ م و إ ، م م .

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء لمسنا جهود السلطات الجزائرية من أجل تنظيم المجال الحضري من خلال سن مجموعة من القوانين التي تنظم التهيئة و التعمير آخرها كان القانون 08-15 ، أجل القضاء على البناء الغير الشرعي، ولكن نظرا لاصطدام أحكامه بعوائق و إشكالات عند محاولة تنفيذ التسوية المحددة بموجبه يتجمد العمل بالإجراءات المنصوص عليها في أحكامه .

و لقد وصلنا من خلال الدراسة الحالية إلى مجموعة من النتائج تتمثل فيما يلي :

- أوجد المشرع الجزائري آلية جديدة من أجل تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة و ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 22-55 وهذا رغبة من المشرع الجزائري في التكفل بالبناءات المخالفة لتعليمات رخص البناء وذلك في إطار التسوية الودية ، من خلال توسيع نطاق تطبيق قواعد مطابقة البناءات ليشمل حتى البناءات المنجزة والتي في طور الإنجاز الحائزة على رخصة البناء وغير مطابقة لها الموجودة قبل تاريخ 03 فيفري 2022 ، فإما يقوم بتسليم رخصة بناء عن طريق التسوية معدلة أو رخصة مطابقة عن طريق التسوية .
- إن تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 يكون بأثر رجعي بالنسبة للبناءات الموجودة قبل 3 أوت 2008 فالبناءات التي لم تخضع بعد للتسوية يمكن لها أن تستفيد من أحكام هذا المرسوم مما سيخفف الضغط على لجنة الدائرة المختصة بالتسوية في إطار قانون رقم 08-15 الممدد تطبيق أحكامه لغاية نهاية 2023.
- إستحدث المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-55 آليتين جديدتين في إطار التسوية تتوافق والحالة التي تكون فيه البناءة محل التسوية، فإذا كانت البناءة طور الإنجاز وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يكون طلب التسوية متعلق بالحصول على رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية، أما إذا كانت البناءة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة فهنا نكون أمام محل تسليم شهادة مطابقة على سبيل التسوية .

- إن الأحكام التي جاء بها المرسوم التنفيذي 22-55 وكذا الإجراءات المنصوص عليها المتعلقة بالتسوية هي إجراءات بسيطة قصيرة الأجل و غير معقدة .

- بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-55 تظهر إرادة المشرع الجزائري في محاولة تسوية الأوضاع وديا خاصة أمام عدم النص لعقوبات ردعية كما أقرها القانون رقم 05-15 قبلا، وذلك بسلك الطريق الإداري من خلال تحديد المخالفة وفقا لأحكام المرسوم ومن ثم تقدير الغرامة الواجب دفعها من أجل التسوية حسب الحالات المحددة قانونا، كون هناك حالات تخضع للتسوية الإدارية و أخرى لا .

- وضع المشرع الجزائري بين أيدي المخالف إضافة للآليات المقررة قانون طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 من أجل التسوية إمكانية الطعن في رفض التسوية، إما عن طريق سلوك الطعن الإداري أمام لجنتي الطعن أو عن طريق الطعن القضائي أمام القضاء المختص .

- بالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة بالمادة 5 الفقرة الثانية منه على أنه يتم تحضير رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية وكذا شهادة المطابقة على سبيل التسوية انطلاقا من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها على مستوى الشبائيك الوحيدة حسب الإختصاص .

و من خلال ذلك نقترح التوصيات التالية :

- بالرغم من ضبط المرسوم التنفيذي 22-55 للتسوية إلا أنه أغفل عدة نقاط فيما يخص الإجراءات و أحكام الناتجة عن تطبيقه ، فكان من الأجر إقرار عقوبات على تأخر المخالفين للإلتزام بالأجل لمنوحة لهم لرفع التحفظات أو لإتمام إنجاز بناياتهم ، كما أنه من المستحسن إيجاد آليات قانونية ردعية لإضفاء الطابع الإجباري على عملية التسوية .

- لا بد من تفعيل دور النشر والإعلام لاستقطاب المواطنين المعنيين .

- بالرجوع إلى الإجراءات التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 22-55 أوجد المشرع الجزائري جهات إدارية مختلفة مختصة من أجل حسن سير عملية التسوية

خاصة المصالح التقنية المختصة بالتعمير على مستوى البلدية ومديرية التعمير والمهندس المعماري والبناء والشباك الوحيد ومصلحة البلدية مما قد يؤدي إلى تداخل في مهامها لذلك وجب على هذه الهيئات والمصالح المكلفة بدراسة والفصل في ملفات التسوية والمطابقة بالتنسيق فيما بينها .

- فرض الطابع الإلزامي للتسوية المقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-55 مع تقرير عقوبات جزائية في حالة التأخير عن دفع قيمة المخالفة المقدرة .  
- ضرورة تطهير الوعاء العقاري عن طريق استحداث لجان على مستوى المحافظات العقارية ومديرية مسح الأراضي ، مديرية أملاك الدولة، تفعيل دور شرطة العمران.

- ضرورة تحديد المشرع الجزائري لأجال من أجل تنفيذ المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المتعلق بتسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، و هذا من اجل بلوغ هدف الحكومة الذي يتماشى و الغرض المرجو منه، ذلك أن عدم تحديد هذه المدة سيسمح للأفراد بالتعدي على المجال العمراني في كل مرة .

## قائمة المصادر و المراجع

أولا - باللغة العربية

1.المصادر

1)الدستور

1. المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري ، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 ، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، ج ر ع 82 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020 .

2)الأوامر

1. الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 جويلية 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائئية ، ج ر ، ع 48 الصادرة بتاريخ 10 جوان 1966، م م بموجب القانون 19-10 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، ج ر ، ع 78 الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 2019 .

2. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جويلية 1966، يتضمن قانون العقوبات ، م م ، بالقانون 20-06 المؤرخ في 28 أفريل 2020، ج ر ، ع 25 ، الصادرة بتاريخ 29 أفريل 2020.

3. الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني الجزائري ، ج ر ، ع 78 ، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 ، م م بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، ج ر ، ع 31 ، الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007 و م م بالقانون رقم 05-10 مؤرخ في 20 يونيو 2005 ، ج ر ، ع 44 ، صادر بتاريخ 26 يونيو 2005.

3)القوانين

1. القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 ، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، ج ر ، ع 6 الصادرة بتاريخ 9 فيفري 1982

2. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، ج ر ، ع 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990 ، المعدل و المتمم ، بالأمر رقم

- 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، ج ر ، ع 55 ، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995 .
3. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر ، ع 52 ، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990 ، القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري (استدراك) ، ج ر ، ع 55 ، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 ، ج ر ، ع 51 .
4. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون أملاك الدولة ، ج ر ، ع 52 ، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 يونيو 2008 ، ج ر ، ع 44 ، الصادرة بتاريخ 03 غشت 2008 .
5. القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 ، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، ج ر ، ع 15 ، الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006 .
6. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، ج ر ، ع 44 ، الصادرة بتاريخ 3 غشت 2008 .
7. القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر ، ع 14 ، الصادرة بتاريخ 6 مارس 2011 .
8. القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 ، ج ر ، ع 77 ، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2016 المعدلة بنص المادة 144 من القانون رقم 20-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2020 المتضمن قانون المالية لسنة 2021 ، ج ر ، ع 83 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2020 .
9. القانون رقم 21-16 المؤرخ في 30 ديسمبر 2021 يتضمن قانون المالية لسنة 2022 ، د ر ، ع 100 ، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2021 .
10. القانون رقم 22-24 المؤرخ في 25 ديسمبر 2022 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، ج ر ، ع 89 ، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2022 .

11. القانون رقم 22-24 المؤرخ في 25 ديسمبر 2022 المتضمن قانون المالية لسنة 2023، ج ر عدد 89، مؤرخة في 29 ديسمبر 2022 .

#### (4) المراسيم

1. المرسوم التنفيذي 85-212 المؤرخ في 13 غشت 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضى عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن ، ج ر ، ع 34 ، الصادرة بتاريخ 14 غشت 1985 .

2. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، ج ر ، ع 26 ، الصادرة في 1 يونيو 1991 .

3. المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 ، م م ، للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر ، ع 71 ، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 2020 .

4. المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 2 فبراير 2022 ، يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، ج ر ، ع 9 ، الصادرة بتاريخ 3 فبراير 2022 .

#### (5) القرارات الوزارية

1. قرار وزاري مؤرخ في 23 جويلية 2009 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البنايات ، ج ر ، ع 55 ، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2009 .

2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير ، ج ر ، ع 51 ، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2015 .

**6) المناشير**

1. منشور صادر عن وزارة السكن و العمران و المدينة رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022 ، متعلق بتطبيق تدابير و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، ج ر ، ع 9 ، الصادر بتاريخ 03 فيفري 2022 .

**7) التعليمات الوزارية**

1. التعليمات الوزارية المشتركة (وزارة السكن و العمران ، وزارة الداخلية و الجماعات المحلية) رقم 4 المؤرخة في 6 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها موجهة لفائدة المواطنين .

**8) مجلة المحكمة العليا الجزائرية**

1. قرار صادر عن المحكمة العليا ، الغرفة العقارية ، ملف رقم رقم 413398 ، الصادر بتاريخ 2007/09/12 ، قضية (ب.م) ضد (ب.ع.ق) ، المجلة القضائية الجزائرية ، ع 1 ، 2008.

**II. المراجع**

**1) الكتب :**

1. الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، ط 1 ، الجزائر ، 2005 .
2. صافية إقلولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية و وسائل قانونية ، دار هومة ، ط 3 ، 2016-2017.
3. عبد العالي بالة ، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات ، النشر الجامعي الجديد ، تلمسان ، 2021
4. عمر حمدي باشا ، منازعات التعمير ، دار هومة ، ط 2 ، 2021 .
5. محمد فؤاد عبد الباسط ، القرار الإداري ( التعريف ، و المقومات النفاذ و الإنقضاء ) ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، 2005 .

2) الأطروحات و المذكرات الجامعية

- أطروحات الدكتوراه

1. خيرة العيادي ، رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس . مستغانم ، 2019 .
2. عبد الرحمن عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2006-2007 .

- مذكرات الماجستير

1. فيصل بوعقال ، منازعات رخصة البناء ، مذكرة الماجستير ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2012 .

- مذكرات الماستر

1. عبد الحكيم قواوة ، رخصة البناء و منازعاتها ، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2014-2015 .
2. مخلوف بن حيزية - فيصل بن زيان ، منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر تخصص تهيئة و تعمير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة برج بوعرييج ، 2019-2020 .
3. وردة بن ذيب ، ليندة يحيوي ، الشباك الوحيد في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد البشير الإبراهيمي ، برج بوعرييج ، 2019-2020 .

- مذكرات مختلفة

1. نسيمة مرايحية ، رخصة البناء ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 16 ، 2008 .

(3) المقالات

1. الزين عزري ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، مج 3 ، ع1 ، فيفري 2008.
2. الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، ع8 ، 2005 .
3. خالد بالجيلالي - محمد بالجيلالي ، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم 08-15 ، مجلة التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون تيارت ، مج 1 ، ع 4 ، ديسمبر 2017 .
4. سعاد ميموني ، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني ، مجلة التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، مج 4 ، ع 2 ، جوان 2020 .
5. شهرزاد سي مرابط ، شهادة مطابقة البناء طبقا لقانون 18-15 من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية ، مجلة التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون تيارت ، مج 1 ، ع 2 ، جوان 2017 .
6. صفيان بوفراش ، العرقلة الإجرائية للمتقاضي في اللجوء إلى القضاء الإداري " ميعاد دعوى الإلغاء كنموذج" ، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية ، جامعة زيان عاشور الجلفة ، مج 15 ، ع1 ، أبريل 2022 .
7. عائشة مزياني ، القانون رقم 08-15 كآلية للتطهير العقاري و التسيير المجالي صعوبات تطبيقه وانعكاساتها على النظام العمراني و البيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمارت)، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، مجلة التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون تيارت ، مج 1 ، ع 2 ، جوان 2017 .
8. عبد الله لعويجي ، الرقابة العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي ، مجلة الحقوق و الحريات ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، مج 1 ، ع 1 ، سبتمبر 2013 .
9. عبد المجيد بوالسليو ، التسوية القانونية في مخالفات التعمير ، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية و الاجتماعية ، جامعة باجي مختار عنابة ، مج 18 ، ع 1 ، ديسمبر 2012 .

10. فاطيمة حمادو ، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، جامعة غبن خلدون تيارت ، مج 1 ، ع 2 ، جوان 2017 .
11. كريمة العيفاوي ، تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، مجلة الفكر القانوني و السياسي ، جامعة تليجي الأغواط ، مج 6 ، ع 2 ، نوفمبر 2022 .
12. محمد ولد خصال ، قيود الملكية العقارية الخاصة قيد المطلات و المناور و تطبيقاته المعاصرة ، مجلة المنار للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، جامعة يحي فارس المدية ، مج 2 ع 2 ، جوان 2018 .
13. مسعودة دبراسو ، عمار فلاح ، تدابير تسوية البناءات وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، مجلة الفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، مج 18 ، ع 1 ، جوان 2023 .
14. نصر الدين منصر ، نعيمة ذيايبية ، إجراءات و إشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15 ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون تيارت ، مج 1 ، ع 3 ، سبتمبر 2017 .
- V- المواقع الإلكترونية :**

1. عبلة عيساتي ، هذه أسباب فشل تسوية وضعية بنايات الجزائريين ، منشور في الجريدة الإلكترونية جزايرس بتاريخ 2016/10/28 ، تاريخ الإطلاع : 2023/06/02 ، على الساعة 21:00 .  
<https://www.djazairss.com/akhbarelyoum/196100>
2. وثيقة مدرجة في الموقع الرسمي لجامعة فرحات عباس سطيف : [https://iast.univ-setif.dz/documents/Cours/Cours7\\_8\\_9PDAU\\_POS\\_AR\\_M1VDSG21.pdf](https://iast.univ-setif.dz/documents/Cours/Cours7_8_9PDAU_POS_AR_M1VDSG21.pdf) ، تاريخ الإطلاع 2023/05/5 على الساعة 21:00 .
2. الموقع الإلكتروني الرسمي لوزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية ، <https://www.interieur.gov.dz> تاريخ الإطلاع 2023/05/01 ، على الساعة 21:00 .

4. عبد السلام سكية ، عودة التجزئات السكنية ، مقال منشور بالجريدة الإلكترونية

الشروق بتاريخ 2023/10/24،

<https://www.echoroukonline.com/%D8%B9%D9%88%D8%AF%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%AC%D8%B2%D8%A6%D8%A7%D8%AA->

تاريخ %D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%83%D9%86%D9%8A%D8%A9

الإطلاع 2023/05/10 ، على الساعة 22:00 .

ثانيا : المراجع باللغة الأجنبية

### Livres

1. Andrée Thuillier – Goerges Liet-veaux , Droit de la construction , Litec , 11<sup>e</sup> E , Paris.
2. G.Peiser , Droit administratif , E Dalloz, 1971.
3. Henri Jacquot- François Priel , Droit de l'urbanisme , E Dalloz , Delta , 3<sup>e</sup> e , 1998.
4. Pierre Soler Couteux , Droit de l'urbanisme , Dalloz , 3<sup>e</sup> E , Paris ,2000.

فہرس

أ.....	شكر و تقدير
ب.....	إهداء 1
ج.....	إهداء 2
د.....	قائمة المختصرات
10.....	الفصل الأول : الأحكام المستحدثة لتسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء....
11.....	المبحث الأول : نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و الآليات القانونية التي جاء بها
11.....	المطلب الأول : نطاق تطبيق التسوية
12.....	الفرع الأول : البناءات القابلة و غير القابلة للتسوية
14.....	الفرع الثاني : المدة الزمنية للتسوية
15.....	المطلب الثاني : الآليات القانونية الجديدة لتسوية البناءات غير المطابقة
17.....	الفرع الأول : رخصة البناء المعدلة
24.....	الفرع الثاني : شهادة المطابقة على سبيل التسوية
28.....	المبحث الثاني : شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء
29.....	المطلب الأول : التقيد بقواعد التهيئة و التعمير و معايير البناء و الأمن والسلامة
29.....	الفرع الأول : إحترام قواعد التهيئة و التعمير
31.....	الفرع الثاني : مراعاة معايير البناء و الأمن و السلامة
32.....	المطلب الثاني : الدفع المسبق للغرامة المالية و التقيد بآجال إبداء التحفظات
32.....	الفرع الأول : الدفع المسبق للغرامة المالية

35.....	الفرع الثاني :ضرورة التقيد بآجال إبداء التحفظات
	الفصل الثاني : الإجراءات القانونية لتسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء والآثار المترتبة عنها
39.....	
40	المبحث الأول : الإجراءات القانونية لتسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء
40.....	المطلب الأول : إيداع ملف طلب التسوية
40.....	الفرع الأول : أصحاب الحق في تقديم طلب التسوية
43.....	الفرع الثاني : الوثائق التي يتضمنها ملف طلب التسوية
46.....	المطلب الثاني : الهيئات المختصة بدراسة ملف التسوية
46.....	الفرع الأول : دراسة الملف على مستوى لجنة التسوية
48.....	الفرع الثاني : ادراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد
53.....	المبحث الثاني :الآثار المترتبة على إجراءات التسوية
53.....	المطلب الأول : البت في ملف طلب التسوية
54.....	الفرع الأول : اصدار قرار بالموافقة
54.....	الفرع الثاني : اصدار قرار بالموافقة بتحفظ
55.....	الفرع الثالث: اصدار قرار بالرفض
56.....	المطلب الثاني : التسوية القضائية
56.....	الفرع الأول : الطعن الإداري
60.....	الفرع الثاني : الطعن القضائي
68.....	خاتمة
72.....	قائمة المصادر و المراجع
81.....	فهرس



## ملخص

إرادة المشرع الجزائري في ضبط المجال العمراني لا تزال تؤرقه لحد الساعة و هذا ظاهر من خلال الترسانة القانونية التي يحاول في كل مرة إيجاد حلول ودية بين المخالف و الإدارة من أجل تسوية وضعية البنايات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة ، فبعد أن كان قانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها يحمل طابعا ردعيا في حالة عدم الأخذ بأحكامه و مخالفتها، و كذا عدم سعي المخالف لتصحيح الأوضاع التي أوجدها المخالفة لقواعد التعمير و البناء في إطار هذا القانون ، حاول هذه المرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المتعلق بتسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وضع آليات قانونية مستحدثة من أجل ضبط مجال العمران بطرق ودية خاصة بعد عزوف المعنيين بتسوية بناءاتهم بموجب القانون رقم 08-15 .

**الكلمات المفتاحية:** البنايات الغير مطابقة، رخصة البناء، التسوية، تحديد المخالفات، تقدير الغرامة .

## Abstract

The will of the Algerian legislator to control the urban field still haunts him until now, and this is evident through the legal arsenal, which tries every time to find friendly solutions between the violator and the administration in order to settle the situation of buildings that do not conform to the building permit issued, after it was Law No. 08-15 The specific rules for the conformity of buildings and the completion of their completion bear a deterrent nature in the event of non-adherence to its provisions and their violation, as well as the failure of the violator to seek to correct the conditions created by the violation of the rules of construction and construction within the framework of this law, he tried this time according to Executive Decree 22-55 related to the leveling of buildings Compliance with the issued building permit and the development of new legal mechanisms in order to control the area of urbanization in amicable ways, especially after the reluctance of those concerned to settle their buildings according to Law 08-15 .

**Keywords:** non-conforming buildings, building permit, settlement, identifying violations, estimating the fine.