

## تدابير تسوية البناءات وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 Settlement measures in accordance with the provisions of Executive Decree No. 22-55

دبراسو مسعودة<sup>1</sup>، فلاح عمار<sup>2</sup>

<sup>1</sup>جامعة محمد خيضر بسكرة، messaouda.deberrassou@ univ-biskra.dz

<sup>2</sup>جامعة محمد خيضر بسكرة، ammar.fellah@univ-biskra.dz

تاريخ الاستلام: 2023/03/25 تاريخ القبول: 2023/06/10 تاريخ النشر: 2023/06/15

### ملخص:

أصدر المشرع القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والنصوص التطبيقية له من أجل معالجة وتسوية وضعيات البناءات غير القانونية والحد من انتشار البناء الفوضوي، إلا أنه لم يحقق الأهداف المرجوة، حيث أن المخالفات العمرانية في تزايد مستمر ويظهر ذلك من خلال تقشي واستفحال ظاهرة البناء المخالف للقوانين المنظمة للعمران.

مما دفع بالمشرع إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 والذي يتضمن التدابير والإجراءات الضرورية التي يمكن من خلالها التكفل بتسوية وضعيات البناءات المنجزة أو في طور الإنجاز غير المطابقة لتعليمات ومواصفات رخصة البناء المسلمة. وهذا ما سنبحثه من خلال هذه الورقة البحثية.

**كلمات مفتاحية:** تسوية البناءات، المخالفة، الغرامة، اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات، رخصة البناء المعدلة شهادة المطابقة، على سبيل التسوية.

### Abstract:

Enter The legislature promulgated Law No. 08-15 establishing the rules for the conformity and completion of buildings and the implementing texts in order to address and resolve the status of illegal buildings and reduce the spread of anarchic construction. However, it has not achieved the desired objectives, as physical irregularities are increasing and this is reflected in the widespread and widespread phenomenon of construction contrary to the laws governing construction.

As a result, the legislature promulgated Executive Decree No. 22-55, which contains the necessary measures and procedures by which the status of the buildings completed or in the process of completion may be settled that do not conform to the instructions and specifications of the building permit delivered. This is what we will be looking at through this paper.

**Keywords:** Settlement of buildings, infringement, fine, commission in charge of processing applications, construction permit amended conformity certificate, for settlement.

المؤلف المرسل: فلاح عمار ، الإيميل: ammar.fellah@univ-biskra.dz  
مقدمة:

فرض المشرع علالمستفيد من رخصة البناء ضرورة استصدار شهادة المطابقة عند انتهاء الأشغال التي باشرها، تثبت السلطة المختصة من خلالها تطابق أشغال البناء المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

إلا أن الواقع العملي، أثبت عدم إقبال المواطنين على استخراج هذه الوثيقة قبل استغلال البناية وعدم اتخاذ السلطة المختصة إجراءات ردعية ضدهم، مما أدى إلى انتشار البنايات غير الشرعية المخالفة للأحكام الواردة في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له، الأمر الذي انعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدن.

ورغبة من المشرع في القضاء على ظاهرة البنايات غير الشرعية وتسوية وضعيتها، أصدر القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها. حيث جاء في نص المادة الأولى منه على أن هذا القانون يهدف لتحديد مطابقة البنايات وإكمال إنجازها وخاصة الحد من حالات عدم إتمام البناء، وكذا مطابقة تلك البنايات التي أنجزت أو في طور الإنجاز، قبل صدور هذا القانون، مع تحديد شروط استغلال البنايات و/أو شغلها وترقية البناء ليكون بمظهر جمالي ومنسجم في نفس الوقت اتخاذ تدابير ردعية لمخالفات عدم احترام الأجال الخاصة بالانتهاء من البناء واحترام قواعد التعمير.

كما أن هذه الإجراءات الخاصة بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها ينتهي مفعولها في اجل خمس سنوات (05) تبدأ من تاريخ نشر القانون 08-15 في الجريدة الرسمية.

وتدخل المشرع سنة 2009 بإصدار النصوص التطبيقية لهذا القانون والمتمثلة في:

- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات  
- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرها.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

وتم تمديد سريان العمل بأحكام هذا القانون بموجب المادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المعدلة للمادة 94 (الفقرة الأولى) من

القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، في أجل ثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ 3 غشت سنة 2013.

ويمكن الإشارة أنه، تم تعليق العمل بالقانون رقم 08-15 بموجب تعليمة الوزير الأول رقم 16-445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016، إلى إشعار آخر، بحيث يكلف السيد وزير السكن والعمران والمدينة بنشر القرار وتقديمه بأنه تمديد جديد وأخير، يتم فيه منح فرصة للمالكين المعنيين بإتمام إنجاز بنائهم، دون تحديد لمدة التمديد.

ورغبة من المشرع في استمرار العمل بأحكام القانون رقم 90-29 وفرض احترام أحكامه بإلزام المستفيد من رخصة البناء استصدار شهادة المطابقة عند الانتهاء من إنجاز بنائته، صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي تناول شروط وإجراءات دراسة شهادة المطابقة وكيفية تسليمها.

ثم تدخل وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية بموجب التعليمة رقم 541 المؤرخة في 09 أكتوبر 2017، ليؤكد تمديد العمل بأحكام القانون رقم 08-15 لمدة ثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ 02 أوت 2016.

ورغبة من المشرع في تسوية وضعية البناء المكتملة وغير المكتملة المزودة برخصة البناء وغير مطابقة لتعليمات هذه الرخصة مقابل غرامة مالية وشريطة احترام حقوق الجوار ومعايير الأمن، واحترام أجل البناء المحددة برخصة البناء المعدلة بموافقة اللجنة المشكلة للتسوية معدفع غرامة مالية ما بين 10% و 25% من قيمة العقار بحسب المخالفة وطبيعتها على أن يسري مفعول هذا الحكم بداية من أول جانفي 2018، وهي شروط جديدة نصت عليها المادة 113 من القانون رقم 16-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2017، وقد تم إحالة كفاءات تطبيق هذه المادة إلى التنظيم، غير أن عدم صدور النص التنظيمي حال دون إمكانية تطبيق هذا القانون.

ومنح المشرع فرصة أخرى للمواطنين بغرض استكمال تسوية وضعية بنائهم غير القانونية إلى غاية 02 أوت 2022، بهدف وضع حد لهاته البناءات التي تشوه المظهر الجمالي للمدن، من خلال تعديله لنص المادة 94 من القانون رقم 08-15 بموجب نص المادة 102 من قانون المالية لسنة 2020 المؤرخ في 11/12/2019 .

ثم تدخل المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2021 بتعديل المادة 113 من القانون رقم 16-14 المتضمن لقانون المالية لسنة 2017 بالمادة 144 والتي تنص على نفس المضمون الذي تناولته المادة 113 المذكورة أعلاه.

وبمبادرة من المشرع، صدر النص التنظيمي الذي يهدف إلى تحديد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة بتاريخ 03 فيفري 2022 لتسوية وضعية البناءات حفاظا على النسيج العمراني والمنظر الجمالي للمدن. تأسيسا على ما سبق بيانه، يمكننا طرح الإشكالية التالية: **ماهي الإجراءات المستحدثة التي أقرها المشرع لتسوية البناءات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-55؟** للإجابة على هذه الإشكالية وللإحاطة بموضوع الدراسة من كل جوانبه، سيتم تقسيم الدراسة إلى مبحثين، نتطرق في **(المبحث الأول)** مجال وشروط تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55، ونتناول من خلال **(المبحث الثاني)** إجراءات تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

### المبحث الأول

**نطاق وشروط تطبيق تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.** سوف نتناول من خلال هذا المبحث نطاق تطبيق تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة **(المطلب الأول)**، ثم شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة **(المطلب الثاني)**.

### المطلب الأول

**نطاق تطبيق تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.** من أجل ضبط مجال تطبيق تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، يتعين علينا تحديد البناءات محل التسوية، والمتمثل في النطاق الموضوعي **(الفرع الأول)**، موقع العقار محل تواجد البناءات وما يطلق عليه بالنطاق المكاني **(الفرع الثاني)**.

### الفرع الأول

#### النطاق الموضوعي

طبقا لمقتضيات نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي المحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة **(المرسوم التنفيذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة 02 فيفري 2022)** أخضع المشرع جميع البناءات غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء للتسوية سواء كانت هذه البناءات منجزة أو في طور الإنجاز، مما يفسر أن البناءات التي لا يحوز أصحابها على رخصة البناء لا يمكن تسوية وضعيتها بموجب أحكام هذا المرسوم. وبتصفح مواد هذا المرسوم، نجد أن المشرع حدد ثلاثة أنواع من البناءات وهي:

- البناءات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية والبناءات المستقبلية للجمهور والتجهيزات غير السكن (مثلاً: الفنادق، المراكز التجارية والعيادات ومنشآت أخرى...).
- السكنات الريفية المدعمة والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية المدعمة من طرف الدولة.
- السكنات الفردية والسكنات الجماعية.

فالمشرع حصر مجال التسوية من خلال هذا المرسوم في البناءات المبنية وفق إطار قانوني حيث يحوز أصحابها على رخصة البناء، غير أنها مخالفة لأحكام هذه الرخصة. سواء كانت مكتملة أو غير مكتملة الإنجاز قبل نشر المرسوم، أي تاريخ 03 فيفري 2022. مما يفيد أن حتى البناءات الموجودة قبل صدور القانون رقم 08-15 معنية بالتسوية وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55. (منشور وزير السكن والعمران والمدينة رقم 01 18 مارس 2022)

ولكن السؤال الذي يطرح نفسه هنا، ما مصير البناءات غير القانونية التي لا يحوز أصحابها رخصة البناء سواء كانت منجزة أو في طور الإنجاز؟

بالرجوع لنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2023 المعدلة للمادة 94 من القانون رقم 08-15، نجد أن المشرع مدد أجل إجراءات تحقيق مطابقة البناءات إلى تاريخ 31 ديسمبر 2023 عوض تاريخ 02 أوت 2022 الذي نص عليه بموجب قانون المالية لسنة 2019، وعليه منح الفرصة للمعنيين لتسوية وضعيتهم بنياتهم غير القانونية.

## الفرع الثاني النطاق المكاني

من منطلق أن أحكام المرسوم التنفيذي 22-55 المذكور أعلاه، تطبق على جميع البناءات المزودة برخصة البناء، يتعين علينا التطرق للنطاق المكاني لرخصة البناء.

يقصد بالنطاق المكاني: "بيان مدى سريان رخصة البناء على البناءات والأماكن والمناطق المقام بها أعمال البناء أياً كان نوعها، والتأكد من تطبيق الأحكام المقررة في القوانين المنظمة للبناء والتهيئة والتعمير". (السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية وقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دون طبعة، 2002)

حدد المشرع النطاق المكاني لرخصة البناء من خلال القوانين المنظمة للعمران، المادة 53 من قانون رقم 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، المادة 13 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، والفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

وباستقراء هذه النصوص القانونية، يمكن القول، أن هناك العديد من البنائيات مستثناة من شرط الحصول على رخصة البناء وهي:

- 1- البنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني.
- 2- الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني.
- 3- البنائيات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني والتي تتم لحسابها.
- 4- بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسب تباعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى ولتوالتابعة لبع ضالدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.
- 5- البنائيات العسكرية المنشأة من طرف وزارة الدفاع الوطني أو المنجزة لحسابها الخاضعة لمواصفات خاصة.

من الملاحظ، أن المشرع استثنى البنائيات التابعة لوزارة الدفاع الوطني من التقيد برخصة البناء، إلا أنه ألزم صاحب المشروع والسهر على تطابق ههالبنائيات مع قواعد العمران التشريعية منها والتنظيمية، مما يفسر حرص المشرع على المحافظة على الجانب المعماري والعمراني للبلاد، غير أنه وسع من مجال الإعفاء من الحصول على الرخص العمرانية من خلال نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتم،

أضاف "بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسب تباعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى ولتوالتابعة لبع ضالدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات". غير أن هذه المادة يشوبها نوع من اللبس والغموض لأنه لم يوضح ما المقصود بالبنائيات ذات الطابع الاستراتيجي من الدرجة الأولى؟ كما أنه لم يحدد الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات المعنية بتطبيق ما ورد بنص هذه المادة.

أما بالرجوع للقانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنائيات حددت المادة 16 منه، البنائيات غير قابلة لتحقيق المطابقة وتتمثل في:

- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليه.  
- البنائيات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلقة بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، بحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.

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

-البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

-البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لهاالتي يستحيل نقلها.

-البنايات المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية العمومية باستثناء البنايات التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما (المادة 39 من القانون رقم 08-15 لسنة 2008).

كما لا يمكن إجراء تحقيق المطابقة لكل بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة.(المادة 13 من القانون رقم 08-15 2008)

### المطلب الثاني

#### شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

بتفحص مواد المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المذكور أعلاه، نجد أن المشرع وضع شروط لتسوية البنايات المزودة برخصة البناء سواء كانت منجزة أو في طور الإنجاز غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

حيث نص بموجب المادة الرابعة منها على ضرورة احترام البنايات المراد تسويتها شرطين أساسين وهما: القواعد العامة للتعمير، ومعايير البناء والأمن لاسيما في المناطق الزلزالية.

كما أقر بموجب نص المادة 12 منه على شرط ثالث والمتمثل في الدفع المسبق لغرامة مالية حسب طبيعة المخالفة وإستعمال البناية.

أما الشرط الرابع فتضمنته المادة 12 والمادة 20، والمتمثل في: احترام آجال رفع التحفظات التي تحددها اللجنة.

**الشرط الأول:احترام القواعد العامة للتعمير:** بالرجوع للنصوص القانونية المنظمة للعمران في التشريع الجزائري، نجد أن المشرع لم يعرف القواعد العامة للتهيئة والتعمير، بل اكتفى بالنص على أن هذه القواعد هي التي تطبق في غياب أدوات التهيئة والتعمير،(المادة3 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم 1990)، ولقد حددت هذه القواعد من خلال الفصل الثاني من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم الذي جاء بعنوان " القواعد العامة للتهيئة والتعمير" وبالضبط من نص المادة الثالثة إلى نص المادة التاسعة.

وتطبيقا لهذا القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد ويضبط القواعد العامة للتهيئة والتعمير،(المرسوم التنفيذي رقم 91-175 1991) حيث جاء في

المادة الأولى منه على ان هذه القواعد تتمثل في، القواعد المتعلقة باحترام مكان البناء والطرق المؤدية إليه، القواعد المتعلقة بكثافة البناءات في الأرض والقواعد المتعلقة باحترام موقع البناءات وحجمها ومظهرها.

وبالرجوع لنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، نجد أن المشرع حصر القواعد العامة للتعمير بمفهوم أحكام هذا المرسوم في عناصر ثلاثة تتمثل في، المجاورة وتقارب البناءات، فتحات الواجهات إضافة لمشتمات الأرضية والمقاس، وقد حدد المشرع من خلال الفقرة الأولى من نص المادة الرابعة المذكورة أعلاه، قواعد التعمير التي يجب مراعاتها عند تسوية البناءات وتتمثل في:

أ- **التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية:** يمكن تسوية البناءات في حالة إذا كان التعدي على المساحة داخل الملكية، وذلك بدفع غرامة مالية تحتسب على أساس المساحة التي تم التعدي عليها وحسب استعمال البناية. أما في حالة التعدي على المساحة الخارجية التابعة للغير (عمومي أو خاص)، يجب على صاحب طلب التسوية القيام بعملية الهدم للجزء المضاف على المساحة التابعة للغير. (منشور وزير السكن والعمران والمدينة 18 مارس 2022)

ب- **الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة:** ويقصد بالواجهة: "مجموع الأوجه التي نراها عادة من الخارج (الواجهة الرئيسية، الواجهة الخلفية، الواجهات الجانبية)، ويعتبر كل وجه للبناية واجهة وفقا لأهمية امتداده ووظيفته وطابعه الزخرفي الخاص". (تعليمية وزارية مشتركة تحدد إكيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة 2016) حيث ميز المشرع بين حالتين: (منشور وزير السكن والعمران والمدينة 18 مارس 2022)

- الفتحات التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة: تكون البناءات قابلة للتسوية مع دفع غرامة مالية جزافية لكل واجهة معنية وحسب استعمال البناية.
- الفتحات التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة: يتم إغلاق الفتحات بدون دفع غرامة.

ج- **تغلية المستويات أو الطوابق دون ترخيص:** وطبقا لمقتضيات المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ومنشور وزير السكن والعمران والمدينة، في حالة بناء طوابق مضافة غير مذكورة في رخصة البناء المسلمة لا تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن، فتكون البناءات قابلة للتسوية ويتم فرض غرامة مالية يتم تقديرها على أساس المساحة المضافة وحسب استعمال البناية وحسب عدد الواجهات المعدلة، أما إذا كانت الطوابق المضافة غير منصوص عليها

برخصة البناء المسلمة وتخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن، فيتم فرض عقوبة هدم الطوابق المضافة دون دفع غرامة.

#### د- تجاوز مساحة شغل الأراضي: ميز المشرع بين حالتين:

- تجاوز مساحة شغل الأراضي التي لا تمس بالقواعد العامة للتعمير لاسيما الجوار ومعايير البناء والأمن، فيتم تسوية البناء ودفع غرامة مالية تقدر على أساس المساحة المضافة وحسب استعمال البناء وحسب عدد الواجهات المعدلة.
- تجاوز مساحة شغل الأراضي التي تمس بالقواعد العامة للتعمير لاسيما الجوار ومعايير البناء والأمن، تفرض عقوبة الهدم على صاحب البناء للأجزاء المضافة بدون دفع غرامة مالية. (منشور وزير السكن والعمران والمدينة 18 مارس 2022).

#### الشرط الثاني: معايير البناء والأمن، لاسيما في المناطق الزلزالية.

عرف المشرع بموجب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 معايير البناء والأمن بأنها:

" مجموع الحقوق والواجبات القانونية والتقنية التي تسمح بضمان احترام قواعد البناء في مجال استقرار وأمن المشروع ضد كل أنواع الأخطار المحتملة." يتضح من نص المادة، حرص المشرع على ضرورة التقيد باتخاذ كل التدابير أثناء إنجاز الأشغال خاصة ما تعلق منها باستقرار وأمن المشروع ضد الأخطار المحتمل حدوثها كالزلازل، الفيضانات وغيرها.

وفي نفس السياق، اشترط المشرع ضرورة إرفاق ملف طلب رخصة البناء بمذكرة أمنية يعدها مكتب دراسات متخصص في أمن الحريق وفقا للقانون رقم 19-02 يتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع.

وطبقا لمقتضيات نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري مهندس في الهندسة المدنية، وتؤشر من طرفهما، كل فيما يخصه، طبقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

#### الشرط الثالث: الدفع المسبق لغرامة مالية حسب طبيعة المخالفة

مقابل تسوية وضعية البناءات المخالفة لأحكام ومواصفات رخصة البناء المسلمة، اشترط المشرع دفع غرامة مالية من طرف المخالف، تحتسب على أساس نسبة مئوية

تتراوح بين 10% و 25% من قيمة جزء البناية المعدل أو المضاف موضوع المخالفة. وذلك حسب استعمال البناية.(المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 لسنة 2022)

ويقصد بقيمة البناية في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بأنها:

" قيمة جزء البناء المضاف أو المعدل التي يتم تقديرها على أساس وحدة المتر المربع (م<sup>2</sup>) من الأشغال الكبرى والتكلفة الجرافية لكل واجهة حسب استعمال البناية."

وتحدد كما يأتي:(المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، 2022)

- نسبة 10% بالنسبة للسكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية (الجنوب والهضاب العليا)، المدعمة من طرف الدولة.
- نسبة 15% بالنسبة للسكنات الفردية والسكنات الجماعية.
- نسبة 20% بالنسبة للبنىات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية والبنىات المستقبلية للجمهور.

وقد بينت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المذكور أعلاه، كيفية تقدير قيمة البناية موضوع المخالفة.

**الشرط الرابع: احترام أجل رفع التحفظات التي تحددها اللجنة.**

تم التطرق لهذا الشرط بموجب نص المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 كمايلي:  
" .....أجل انتهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلة من أجل الفصل في طلبات التسوية".

وتضمنته المادة 12 والمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المذكور أعلاه على التوالي، كمايلي:

" .... بعد رفع التحفظات، عند الاقتضاء، في الأجل التي تحددها اللجنة...".

"...وبعد معاينة رفع التحفظات في الأجل المحددة من طرف اللجنة..."

وتم تأكيده بموجب المنشور الوزاري المتعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 كمايلي:

" احترام أجل إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية الممنوحة بموجب هذا الإجراء".

من الملاحظ، أن المشرع لم يقيد صاحب طلب التسوية بأجل محدد، بل ترك السلطة التقديرية للجنة المكلفة بمعالجة الطلبات لتحديد المدة الزمنية لرفع التحفظات المسجلة أثناء القيام بالمعاينة الميدانية، لعل ذلك يرجع لاختلاف طبيعة المخالفات من بناية إلى أخرى.

## المبحث الثاني

**إجراءات تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.**

أقر المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الإجراءات الواجب إتباعها من طرف المخالف لأحكام رخصة البناء المسلمة بغرض تسوية وضعية البناء موضوع المخالفة، والحصول على رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية. فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة التي تقوم بدراسة الطلب والتحقيق فيه وبعدها تصدر قرار بشأن الطلب. هذا ما سنتولى توضيحه من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين: إيداع ودراسة ملف طلب التسوية (المطلب الأول)، البت في ملف طلب التسوية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### إيداع ودراسة ملف طلب التسوية

سوف نتناول من خلال هذا المطلب إيداع ملف طلب التسوية (الفرع الأول)، وكذا الوثائق التي تودع ضمن ملف طلب التسوية حتى يتم دراستها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### إيداع ملف طلب التسوية

حتى يتمكن صاحب العقار أو المشروع أو أي متدخل معني في موضوع التسوية يجب أن تكون له صفة قانونية (أولا)، يكون بالنتيجة صاحب حق في إيداع ملف إداري مرفق بطلب التسوية لدى المصالح المعنية (ثانيا).

**أولا: الصفة القانونية لصاحب الطلب:** نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 على الأشخاص الذين لهم الحق في إيداع ملف طلب رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة، على سبيل التسوية وهم: المالك، صاحب المشروع، صاحب المشروع المنتدب، أي متدخل معني.

**1- المالك:** هو كل شخص تمتتع بالحقوق التي يمنحها له حق الملكية كما هو منصوص عليه في المادة 674 من القانون المدني. وكرست المادة 50 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، مبدأ ملكية الأرض من أجل طلب رخصة البناء، ويثبت حق الملكية بموجب عقد رسمي وفقا لمقتضيات نص المادة 324 و324 مكرر 1 من نفس القانون، كما تتحقق صفة المالك بدفتر عقاري فيا لمناطق الممسوحة أو بعقد ملكية مشهر إذا كانت المنطقة المتواجد بها العقار غير ممسوحة (باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة بلا تاريخ).

ويأخذ الوكيل عن المالك، حكم المالك نفسه، فهو كل شخص تكون له وكالة قانونية طبقا لما هو منصوص عليه في نص المادة 571 من القانون المدني.

كما يأخذ حكم المالك أيضا صاحب شهادة الحيازة، مالم يقرر القضاء خلاف (المادة 43، من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم).

**02-صاحب المشروع:** عرف المشرع بموجب المادة السابعة 07 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل والمتمم، صاحب المشروع على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم حمل بنفسه المسؤولية بتكليف من ينجز أو يحول بناء ما، يكون هذا البناء واقعا على قطعة أرضية ملك له أو له حيازة قانونية لحقوق البناء عليها (المادة 08، 1994 المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل والمتمم).

**03- صاحب المشروع المنتدب:** عرفه المشرع بموجب المادة الثامنة من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل والمتمم، بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي قام صاحب المشروع بتفويضه وفقا للقانون، ليقوم بإنجاز بناء معين أو إجراء تحويلات عليه. (المادة 08، 1994 المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل والمتمم)

**04-أما المتدخل:** فقد عرفه المشرع بموجب نصالمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بأنه: " كل شخص أو أشخاص طبيعيين أو معنويون مؤهلون للقيام بعمليات التدخل يعينهم المتعامل."

ويجدر التنويه، أن المشرع وسع من دائرة الأشخاص اللذين لهم الحق في الحصول على رخصة البناء من خلال نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على خلاف القانون رقم 90-29 الذي حصرها في مالك العقار فقط، غير أنه أغفل عدة أشخاص تم النص عليهم بموجب قوانين أخرى، على غرار القانون رقم 11-104 لمحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي خول للمركبي العقاري طلب الحصول على رخصة البناء.

مما سبق بيانه، يمكن القول، أنه من الأفضل لو استعمل المشرع في نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55: العبارة التالية" كل مستفيد من رخصة البناء"، كون أن تسوية البنائيات التي يهدف إلى تحقيقها المشرع بموجب هذا المرسوم تتأكد من خلالها الإدارة عن مدى تطابق الأشغال المنجزة مع التصاميم المصادق عليها وأحكام رخصة البناء.

**ثانيا: الوثائق المكونة للملف:** طبقا لمقتضيات نص المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، يجب أن يتم تقديم الطلب وفق النموذج المحدد في هذا المرسوم بنسخة (1) على دعامة إلكترونية، وكذا بملف ثلاث(03) نسخ بالنسبة للسكان الفردية وخمس (05) نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى، ويتضمن الملف ما يلي:

- نسخة من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة.  
- الوثائق المكتوبة والمخططات، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، التي يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمد إن تبين بصفة

واضحة الأجزاء التي أدرجت عليها التعديلات والأجزاء التي هي في طور الإنجاز أو التي تبين حالة البناء المنجزة مرفقة بما يأتي:

\*مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة والتي هي في طور الإنجاز مع تحديد قيمة الجزء المعد والمضاف مع أجل إتمام الأشغال يقدره المهندس المعماري بالنسبة للبناءات غير المكتملة أما بالنسبة للبناءات المكتملة، تقدم مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقدير للأشغال المنجزة تبين مبلغ الجزء المعدل أو المضاف.

\* تقرير موضح بالصور.

\* تقرير خبرة يعدّه مهندس مدني معتمد في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناءة.

يتم هذا الملف بتقرير خبرة تصادق عليها الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، عندما يتعلق الأمر بالبناءات التي تستقبل الجمهور والمشاريع الاستثمارية كذا السكنات الجماعية. بعدها يتم إيداع ملف طلب رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، لدى مصالح التعمير للبلدية التي تقع فيها البناءة، مقابل وصل استلام يسلم في اليوم ممضي من طرف المسؤول عن المصلحة أو ممثله وذلك بعد التأكد من الوثائق الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة للوثائق المشكلة للملف كما هو محدد في نص المادة التاسعة من المرسوم رقم 22-55.

### الفرع الثاني

#### دراسة ملف طلب التسوية

ترسل مصلحة التعمير للبلدية الملف كاملاً بجدول إرسال إلى الشباك الوحيد المختص في أجل لا يتعدى ثمانية وأربعون (48) ساعة من تاريخ إيداع الملف. يقوم رئيس الشباك الوحيد المختص، بعد تسجيل الملف من طرف الأمانة التقنية بتقديمه إلى رئيس اللجنة قصد المعالجة خلال الثماني والأربعين (48) ساعة الموالية. وعليه تتم معالجة ودراسة ملف التسوية على مستوى اللجنة والشباك الوحيد المختص.

**أولاً: اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات:** طبقاً لمقتضيات نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، تنشأ لجنة مكلفة بمعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، بموجب قرار من: رئيس المجلس الشعبي البلدي (اختصاص الشباك الوحيد للبلدية). الوالي المنتدب (اختصاص الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية) والوالي (اختصاص الشباك الوحيد للولاية).

و طبقاً لمقتضيات نص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المذكور أعلاه، تتشكل اللجنة من ممثل:

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، رئيساً.
- مصلحة التعمير للبلدية، عضواً.

- الحماية المدنية، عضوا.

ويمكن أن تتوافق العضوية في اللجنة مع العضوية في الشباك الوحيد. وأشار المشرع، أنه في حالة السكنات الجماعية أو البنايات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بمشاريع استثمارية يمكن توسيع التشكيلة إلى ممثلين آخرين ويخص الأمر بمصالح: شركة سونلغاز، الأشغال العمومية، الموارد المائية، الصناعة والبيئة.

وطبقا لنص المادة 8 من نفس المرسوم، تكلف اللجنة بما يلي:

- القيام بزيارات ميدانية لمعاينة المخالفات الناتجة عن عدم احترام المواصفات المذكورة في رخصة البناء المسلمة، حيث يتم تحديد المخالفات من خلال المقارنة بين مخططات رخصة البناء المسلمة ومخططات البنايات موضوع التسوية. يمكن أن تكون البنايات معنية بمخالفة واحدة أو عدة مخالفات في نفس الوقت حسب الحالة.

- تستلم اللجنة وتسجل في سجل (ممضى ومؤشر عليه) وفي ملف رقمي، الملفات المسلمة من قبل رئيس الشباك الوحيد المختص.

- وطبقا لمقتضيات نص المادة 11 من نفس المرسوم، للجنة أجل أقصاه ثلاثون (30) يوماً بما فيها المعاينة الميدانية تحتسب ابتداء من تاريخ استلام الملف من طرف رئيس الشباك الوحيد المختص لإنهاء معالجة ملف الطلب، حيث تبدي رأيها فيما يتعلق بتسوية البناية وقيمة الغرامة حسب طبيعة المخالفة، واقتراح التدابير التي يتعين اتخاذها وحساب الغرامات حسب طبيعة المخالفات المسجلة طبقاً للنموذج الملحق بالمرسوم.

عندما يكون الملف موضوع استكمال بوثائق أو معلومات، تبلغ اللجنة صاحب الطلب عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب الاستكمال، وفي هذه الحالة يتوقف الأجل المحدد أعلاه ويستأنف ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات من طرف اللجنة.

ويتم إرسال الملف مرفقا ببطاقة تحضيره موقعة من طرف رئيس اللجنة وجميع الأعضاء إلى الشباك الوحيد المختص حسب الحالة. وبالرجوع لنموذج بطاقة تحضير الملف المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55، نجدها تتضمن ما يلي:

نوع البناية. تقدم الأشغال (منتهية أو قيد الإنجاز)، رقم وتاريخ رخصة البناء المسلمة والسلطة التي سلمتها، المخالفات التي تم معاينتها من طرف اللجنة (التعدي، تعديل الواجهات، تجاوز مساحة شغل الأراضي، تجاوز المقاس) ورأي اللجنة وتحفظاتها، تقدير الجزء المضاف أو المعدل (كثف المهندس المعماري)، تقدير الجزء المضاف أو المعدل (الذي تم التحقق منها من طرف اللجنة)، نسبة الغرامة المطبقة والمبلغ النقدي الذي يعادلها، الأجل المقترح لإكمال أشغال البناء.

والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا، يؤخذ على المشرع، أنه عندما يكون الملف موضوع استكمال بوثائق أو معلومات لم يحدد المهلة القانونية الممنوحة لصاحب

الطلب لاستكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة. كما أنه لم يقيد اللجنة بميعاد معين للقيام بالمعينة التي حيث نص أن اللجنة لها مهلة 30 يوم تحتسب ابتداء من تاريخ استلام الملف من طرف رئيس الشبكاك الوحيد المختص لإنهاء معالجة ملف الطلب.

**ثانياً: الشبكاك الوحيد المختص:** استحدثت المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، الشبكاك الوحيد كهيئة تختص بدراسة طلبات الرخص العمرانية، لم يحدد المشرع مفهوم الشبكاك الوحيد غير أنه تم تعريفه على أنه:

"هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية، والتي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، ويتكون من أعضاء دائمين بالإضافة لأعضاء مدعويين" (عويجي 2018)

زيادة على المهام المنصوص عليها بموجب المواد 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، وطبقاً لمقتضيات الفقرة الثانية من نص المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، يتم تحضير ملفات طلبات رخص البناء المعدلة وشهادة المطابقة على سبيل التسوية على مستوى الشبكاك الوحيد حسب الاختصاص واستعمال البناية طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم. مما يفيد أن تحضير الطلبات يتم بنفس الكيفية التي يتم بها تحضير طلبات رخصة البناء. حيث ينعقد الاختصاص للشبكاك الوحيد المختص بحسب الجهة مصدرة القرار.

عندما يكون تسليم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب على مستوى الشبكاك الوحيد للبلدية، وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فتتم دراسته على مستوى الشبكاك الوحيد للولاية. وعندما يكون تسليم رخصة البناء من الوالي المنتدب، فتتم دراسته على مستوى الشبكاك الوحيد للمقاطعة الإدارية.

وعليه فإنه لما يكون تسليم رخصة البناء المعدلة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشبكاك الوحيد للبلدية في أجل ثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ووفقاً لما جاء بالفقرة الثالثة من نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم يجب أن يفصل الشبكاك الوحيد للبلدية في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إيداع الطلب.

أما إذا كان تسليم رخصة البناء المعدلة من اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ إلى المصلحة المكلفة بالعمران لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل ثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية أو الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله والشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يرأسه المدير المنتدب المكلف بالتعمير أو ممثله في الطلب في أجل (15) خمسة عشر يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

والإشكال الذي يطرح نفسه هنا، هل يتم تحضير ملف شهادة المطابقة على سبيل التسوية على مستوى الشباك الوحيد للبلدية فقط باعتبار أن تسليمها حصريا من رئيس المجلس الشعبي البلدي؟

بالرجوع إلى النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، المتضمن قرار شهادة المطابقة على سبيل التسوية ، نجد أنه لا ينص على رأي الشباك الوحيد مثلما نص عليه في نموذج قرار رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية، حيث تضمن النموذج المتضمن قرار شهادة المطابقة على سبيل التسوية، المقترحات التالية:

" بمقتضى رخصة البناء المسلمة..."، " بمقتضى محضر الجرد....، بمقتضى محضر إستلام الأشغال المعد من طرف مصالح الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للبنىات المستقبلية للجمهور والمشاريع الاستثمارية والسكنات الجماعية." مما يفيد أن المشرع سار على نفس النهج الذي اتبعه فيما يتعلق بإصدار شهادة المطابقة طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

### المطلب الثاني

#### البت في ملف طلب التسوية.

يكون البت في طلب التسوية إما بالموافقة أو بالموافقة بتحفظات أو بالرفض، لذا يتعين علينا التطرق إلى: الجهة المختصة بتسليم القرار (الفرع الأول) ومضمون القرار (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الجهة المختصة بتسليم القرار

أولا: الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء المعدلة: جاء في نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، سابق الذكر أنه يعد القرار المتضمن رخصة البناء

المعدلة أو القرار المتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفقاً لما جاء بالنموذجين الملحقين به. (المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، 2022).

وبالرجوع لنموذج قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية الملحق بالمرسوم التنفيذي المحدد لشروط تسوية البناء غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، نجد أن المشرع منح الاختصاص لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة.

**ثانياً: الجهة المختصة بتسليم شهادة المطابقة:** جعل المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الاختصاص الحصري دون سواه في تسليم شهادة المطابقة وهذا ما نستشفه من نموذج قرار يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية الملحق بنفس المرسوم. وهذا ما تضمنه المنشور الوزاري المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 السابق الإشارة إليه.

من الملاحظ، أن المشرع سار على نفس النهج الذي اتبعه من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المعدل والمتمم في مسألة توزيع الاختصاص في منح رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية بين السلطات الإدارية المخولة قانوناً والمتمثلة في: رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي المنتدب، الوالي، الوزير المكلف بالعمران، وأوكل منح شهادة المطابقة على سبيل التسوية حصرياً لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

### الفرع الثاني

#### مضمون القرار

يتخذ الشباك الوحيد المختص قراره المتضمن رأياً بالموافقة أو رأياً بالموافقة بتحفظات أو رأياً بالرفض بعد تحضيره للملف الذي تم استلامه من طرف اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات مرفقاً ببطاقة التحضير وفق الأجل المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم والمتمثلة في 15 يوماً من تاريخ استلام الملف. (المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، 2022)

حيث يقوم بتحضير مشاريع القرارات الخاصة برخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة، على سبيل التسوية بعد دفع الغرامة المستحقة طبقاً لأحكام المادة 12 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 22-55.

وتختلف نسبة الغرامة وتقدير قيمة جزء البناية موضوع المخالفة والقيمة الجرافية المطبقة على الواجهة المعدلة من بناية إلى أخرى حسب تصنيف البناء الذي أقره المشرع بموجب المادة 12 من نفس المرسوم كما يلي:

- السكنات الريفية المدعمة والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية المدعمة من طرف الدولة: تقدر قيمة جزء البناية موضوع المخالفة على أساس قيمة المتر المربع

للأرضية ب(5.000دج) وقيمة جزافية للواجهة المعدلة تقدر ب (10.000 دج) والغرامة بنسبة 10 بالمائة.

-السكنات الفردية والسكنات الجماعية: تقدر قيمة جزء البناية موضوع المخالفة على أساس قيمة المتر المربع للأرضية ب(10.000دج) وقيمة جزافية للواجهة المعدلة تقدر ب (30.000 دج) والغرامة بنسبة 15 بالمائة.

-البنائيات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية والبنائيات المستقبلية للجمهور والتجهيزات غير السكن (مثلا: الفنادق، المراكز التجارية والعيادات ومنشآت أخرى...): تقدر قيمة جزء البناية موضوع المخالفة على أساس قيمة المتر المربع للأرضية ب(15.000دج) وقيمة جزافية للواجهة المعدلة تقدر ب (50.000دج) والغرامة بنسبة 20 بالمائة.

**أولاً: إصدار قرار بالموافقة:** بعد انتهاء الشباك الوحيد المختص من تحضير الملف والإطلاع على رأي اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات من خلال بطاقة تحضير الملف التي تتضمن أنواع المخالفات التي تم معابنتها بعد قيام اللجنة بالزيارة الميدانية ودراسة مخططات رخص البناء المسلمة وتلك المودعة في طلب التسوية، ومعالجتها طبقا لمقتضيات المواد: 14،15،16،17 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 والمنشور الوزاري المحدد لكيفيات تطبيق هذا المرسوم. يقوم بإصدار القرار النهائي يتضمن رأيا بالموافقة، يبلغ صاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار من طرف الشباك الوحيد، وتقوم مصلحة التعمير البلدية بتحضير أوامر بدفع الغرامات المستحقة، وبعد تسديد الغرامة المستحقة لدى خزينة البلدية من طرف صاحب الطلب مقابل وصل دفعها.

يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة، على سبيل التسوية الذي تم إصداره طبقا للنموذجين الملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55 في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة للبلدية.

يتم وضع القرار المتضمن رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية تحت تصرف الجمهور، حيث تلصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي، مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1)، كما يجب أن تبلغ نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية وفقا لنص المادة التاسعة من النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55.

والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا: أنالمشرع سار على نفس النهج الذي اتبعه في نشر رخصة البناء بخصوص وضع القرار المتضمن رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية تحت تصرف الجمهور، حيث تلصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي، مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1)، حيث حصر الغاية من النشر في

مجرد اطلاع الجمهور، حيث لم يشير إلى حق الغير المتضرر من القرار في الطعن؟ ولم يوضح متى يبدأ احتساب أجال الطعن ضد قرار رخصة البناء المعدلة؟ وما الغاية من جعل مدة النشر تدوم سنة وشهر؟ حيث أن مدة 13 شهراً كافية لإتمام عملية تسوية البناء بالنسبة للمستفيد من رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية، خاصة بالنسبة للسكنات الفردية ومشاريع البناء الصغيرة التي لا تتطلب مدة كبيرة لإنجازها؟

حتى لو فرضنا أن الغير المتضرر يلجأ للطعن القضائي وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية فما الفائدة التي قصدها المشرع من وراء تحديده لهذه المدة الطويلة للنشر؟

وطبقاً لنص المادة الثالثة من نموذج قرار يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية.

**ثانياً: إصدار قرار بالموافقة بتحفظات:** يمكن أن يصدر الشباك الوحيد قرار بالموافقة المتبوعة بتحفظات سجلتها لجنة معالجة الطلبات ببطاقة تحضير الملف حيث يشكل غلق الفتحات غير قابلة للتسوية وهدم أجزاء البناء غير قابلة للتسوية تحفظات، حسب الحالة، يتوجب رفعها لإجراء التسوية، وهي غير مدرجة في حساب مبلغ الغرامة.

وطبقاً لمقتضيات نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، بعد معاينة رفع التحفظات في الأجل المقترحة من طرف اللجنة وبعد تسديد الغرامة المستحقة لدى خزينة البلدية، يتم تسليم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية بنفس الأشكال المحددة لمنح قرار الموافقة كما سبق بيانه.

**ثالثاً: إصدار قرار بالرفض:** طبقاً لمقتضيات المواد، 18 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، يمكن أن يتضمن القرار الذي يتخذه الشباك المختص رأياً بالرفض، يبلغ لصاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ تبليغ القرار من طرف الشباك الوحيد، ومكن المشرع صاحب الطلب من إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

من الملاحظ، أن المشرع لم يحدد الحالات التي يتضمن فيها القرار الذي يتخذه الشباك الوحيد رأياً بالرفض، وعليه يبدي رأياً بالرفض دون تقديم مبررات الرفض. وبالرجوع للفقرة الثانية من المادة 14، والفقرة الثانية من المادة 15، والفقرة الثانية من المادة 16، والفقرة الثانية من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، نجد أن المشرع استعمل عبارة "غير قابلة للتسوية" وتكون موضوع هدم في حالة إضافة طوابق أو تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية التي تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار ومعايير البناء والأمن وفي حالة التعدي على المساحة

الخارجية التابعة للغير، ويتم غلق الفتحات عندما تتعلق المخالفة بالفتحات على الواجهات المنجزة غير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة والتي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة. غير أنه بالرجوع لمنشور وزير السكن والعمران والمدينة، نجد أنه ينص على أن هدم أجزاء البناء، أو غلق الفتحات غير قابلة للتسوية، تحفظات، حسب الحالة، يتوجب رفعها للقيام بعملية التسوية وهي غير مدرجة في حساب مبلغ الغرامة.

كما أن المشرع من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 لم يتطرق لحالة سكوت الشباك الوحيد المختص وعدم رده على المصرح في الأجل المطلوبة، مما يؤكد نية المشرع في الحد من تلاعب الإدارة وإرغامها على الرد الصريح بالموافقة، أو بالموافقة مع رفع التحفظات أو بالرفض.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، وطبقا لمقتضيات المادة 62 والمادة 69، نجد أنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه رد الإدارة الذي تم تبليغه به، اللجوء إلى الطعن الإداري لدى الولاية أو لدى المقاطعة الإدارية بالنسبة للولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها.

ومنح لهذه الأخيرة مهلة خمسة عشر (15) يوما للرد المبرر من تاريخ إيداع الطعن، يودع صاحب الطلب طعنا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة رخص البناء المعدلة التي يسلمها وزير العمران، ويحدد أجل الرد المبرر خمسة عشر (15) من تاريخ إيداع الطعن. كما يمكن لصاحب الطلب اللجوء للطعن القضائي طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### الخاتمة:

نصل في ختام هذه الدراسة إلى القول، رغبة من المشرع في القضاء على التزايد المستمر للبنىات المخالفة للقوانين المنظمة للعمران، أصدر المرسوم التنفيذي رقم 22-55 قصد التكفل بتسوية وضعية البنىات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل نشر هذا المرسوم، أي تاريخ 03 فيفري 2022 غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، بما في ذلك البنىات المنجزة قبل صدور القانون رقم 08-15، وبهذا تخضع البنىات التي يحوز أصحابها رخصة البناء إلى عملية التسوية وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55، بينما البنىات التي لا يحوز أصحابها رخصة البناء فتتم تسوية وضعيتها بموجب أحكام القانون 08-15.

وحسنا فعل المشرع باستحداثه شروط وإجراءات لتسوية وضعية البنىات المخالفة لمواصفات رخصة البناء المسلمة ، وذلك استنادا إلى مبادئ أساسية تتمثل في:

- احترام القواعد العامة للتعمير.

- معايير البناء المتعلقة بالاستقرار والأمن وبأخطار الزلازل أو الأخطار الأخرى، استناداً إلى التقرير التقني الذي يقدمه المهندس المدني وتصادق عليه هيئة المراقبة التقنية للبناء حسب الحالة.
- الدفع المسبق لغرامة تحتسب على أساس قيمة جزء البناية المعدل أو المضاف موضوع المخالفة.

ونتمن حرص المشرع على إرفاق نماذج طلب التسوية وبطاقة تحضير الملف وكذا نماذج القرارات بغية توحيد الإجراءات على مستوى الهيئات المختصة، مع تسجيل بساطة وسهولة إجراءات وشروط التسوية كون أن المرسوم التنفيذي يعنى بالبنائيات المزودة برخصة البناء.

غير أنه يؤخذ على المشرع، أنه لم يجعل من إيداع طلب التسوية إجبارياً بالنسبة للمخالفين، حيث أنه لم يضع بالمقابل عقوبات رعدية في حالة عدم إيداع طلب التسوية، مما يؤدي إلى عزوف هؤلاء على القيام بعملية التسوية.

استحدث المشرع لجنة مكلفة بمعالجة الطلبات، غير أنهم يحدد آليات وكيفيات المعاينة الميدانية التي تقوم بها. بل اكتفى بالنص على أنها تقوم بالمعاينة والتأكد من المخالفات وإبداء الرأي فيما يتعلق بالتسوية، وقيمة الغرامة.

كما أنه لم يحدد المدة الممنوحة لصاحب الطلب لرفع التحفظات، ولم يوضح ما هو الإجراء الواجب اتخاذه من طرف اللجنة في حالة امتناع صاحب البناية رفع التحفظات.

وأخيراً، يمكننا أن نورد الاقتراحات الآتية:

- باعتبار أن هذا المرسوم يعنى بالبنائيات المزودة برخصة البناء قبل تاريخ 03 فيفري 2022، فمن الأفضل تكون المبادرة بالتسوية من طرف وزارة السكن والعمران والمدينة، بفتح أرضية رقمية لمدة معينة (ثلاثة (03) أشهر مثلاً) في متناول المواطنين الذين يحوزون رخصة البناء ولم يستخرجوا شهادة المطابقة. يسجلون فيها المعلومات التالية: الصفة القانونية للمعني بالأمر، مرجع وتاريخ رخصة البناء المسلمة، تقرير معد ومؤشر من طرف مكتب دراسات معتمد يحدد فيه نسبة الأشغال المنجزة وتطابقها مع مواصفات رخصة البناء المسلمة، التحفظات المسجلة. مع الترويج لها إعلامياً بصفة مكثفة مع فرض عقوبات مالية باهظة ومتابعات قضائية في حالة عدم التسجيل في الأجل المحددة. وبعد غلق الأرضية الرقمية وبناءاً على المعطيات المرصودة بها، يتم تجنيد فرق عمل على مستوى كل بلدية مكلفة بالمعاينة والتحري ومنحها أجل ستة (06) أشهر مثلاً للقيام بعملية التسوية النهائية

للملف. وحتى يتسنى للفرق الإسراع بالعملية يجب توفير كل الإمكانيات والتسهيلات من طرف رؤساء البلديات، الولاة المنتدبون والولاة كل في مجال اختصاصه.

ولتسريع عملية التسوية، منالمستحسن تحديد سريان مفعول المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بمدة زمنية لا تتجاوز سنتين لتضييق الخناق على المخالفين لرخصة البناء المسلمة لتسوية وضعيتهم بصفة ملزمة.

## قائمة المصادر والمراجع:

### أولاً: المصادر

### الأوامر:

-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 لسنة 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2005، والقانون 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية، العدد 31 لسنة 2007.

### القوانين العادية:

-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ،الجريدة الرسمية، العدد 51 لسنة 2004 .

-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ،الجريدة الرسمية، العدد 55 لسنة 1995.

-القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام نجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2008.

-القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14 لسنة 2011.

-القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30/12/2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية العدد 68 لسنة 2013.

-القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، الجريدة الرسمية، العدد 77 لسنة 2016.

-القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية العدد 79 لسنة 2018 .

- القانون رقم 19-02 المؤرخ في 17 جويلية 2019، يتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع، الجريدة الرسمية، العدد 46 لسنة 2019.

-القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية، العدد 81 لسنة 2019.  
-القانون رقم 20-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2020، المتضمن قانون المالية لسنة 2021، الجريدة الرسمية، العدد 83 لسنة 2020.  
-القانون رقم 22-24 المؤرخ في 25 ديسمبر 2022 المتضمن قانون المالية لسنة 2023، الجريدة الرسمية، العدد 89 لسنة 2022.

#### المراسيم الرئاسية:

المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ديسمبر 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32 الصادرة سنة 1994 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-04 المؤرخ في 14 أوت 2006، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، الجريدة الرسمية العدد 51 الصادرة في 15 أوت 2004.

#### المراسيم التنفيذية:

-المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، يتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 26 لسنة 1991.

-المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07 لسنة 2015 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 342-20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية، العدد 71 لسنة 2020.

-المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المؤرخ في 01 فيفري 2016، يحدد شروط وكفاءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، الجريدة الرسمية، العدد 7 لسنة 2016.

-المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، الجريدة الرسمية، العدد 9 لسنة 2022.

#### تعليمات ومناشير

- تعليمات الوزير الأول رقم 16-445 المؤرخة في 6 نوفمبر 2016، تتعلق بتطبيق القانون رقم 08-15 الذي يحدد مطابقة البناءات غير المنتهية.

-تعليمات وزارية مشتركة رقم 02 مؤرخة في 21 فيفري 2016، تحدد كفاءات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية.

-التعليمة الوزارية رقم 541 المؤرخة في 09 أكتوبر 2017، تمديد العمل بأحكام القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.

- منشور رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022، متعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55، الصادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة.

قائمة المراجع:

المؤلفات:

-السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية وقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000، ص151.

-خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تدمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص47.

-عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، من ص79.

المقالات:

عبد الله لعويجي، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 5، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، جوان 2018، ص248.