

دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في تحقيق تسوية
البنائيات غير الشرعية في ظل قانون مطابقت البنائيات رقم

15/08

بقلم الأستاذ : يوسف محمد

الأستاذ الدكتور: مزبان محمد أمين

كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة مستغانم

مقدمة:

يعتبر العقار الحضري من أهم المواضيع التي أصبحت تفرض نفسها في الوقت الراهن نظرا لارتباطه الوثيق بأحد الحاجات الأساسية و التي يكثر عليها الطلب بإلحاح من طرف الأفراد خاصة الفئة ذات الدخل الضعيف في المجتمع الجزائري وهو الحصول على مسكن، هذا المطلب الذي ارق الدولة الجزائرية نظرا لعجزها عن تلبية الطلب المتزايد بسبب النمو الديمغرافي للسكان، مما خلق أزمة أدت بالفرد الجزائري إلى تضائل حظوظه في الحصول على مسكن لائق بل إن حصوله على سكن قد تحول إلى حلم صعب التحقيق خاصة للفئة البسيطة من المجتمع الجزائري في أحيان كثيرة، إضافة إلى عوامل أخرى ساهمت في تأزم الوضع منها ارتفاع أسعار العقار والشقق ليصل إلى مبالغ خيالية في غياب القوانين المنظمة للبناء والتعمير من جهة و

عدم فعالية بعضها من جهة اخرى، كل هذا دفع بالأفراد إلى الإقدام على تشييد بنايات دون أي رخص أو مطابقة للرخص ، وفي هذا السياق تم إحصاء حوالي خمسون ألف وتسعمائة و خمسة وتسعون بناية غير مطابقة للرخصة و خمسة وستون ألف و أربعمائة واربعة وثلاثون بناية مقامة بدون رخصة في آخر تقرير صدر عن وزارة السكن وال عمران¹، الأمر الذي يدعو إلى دق ناقوس الخطر لجدية هذا المشكل الذي عرفته البلاد منذ الاستقلال حيث انه انتشر في وقت قصير في معظم المدن الجزائرية بشكل رهيب مؤخرًا، مما أصبح يشكل عائقًا في وجه التنمية الاقتصادية والاجتماعية حيث نتج عنه حدوث أضرار وخيمة مست بالتنمية المستدامة².

لهذه الأسباب تدخل المشرع الجزائري لوضع بعض الحلول لمعالجة هذه المعضلة وهذا بهدف التصدي والتخلص من كل الآثار المادية والقانونية للبنائيات الغير الشرعية، وذلك بتوظيف آليات التسوية للبنائيات الغير الشرعية من خلال استصدار مجموعة من النصوص القانونية بداية بالقانون رقم 02\82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء والقانون³ رقم 29\90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴ وكذا القانون رقم 05\04 المعدل والمتمم للقانون 29\09⁵ وصولًا إلى القانون رقم 15\08 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام انجازها⁶، هذا الأخير الذي يعتبر من أحدث واهم القوانين التي حاول من خلالها المشرع التصدي للمشكل المتعلق بالبنائيات الغير الشرعية من ناحية الوعاء العقاري وذلك بتطهير الملكية

العقارية هذا من جهة و إعطاء المنظر الجمالي للمدن الجزائرية من جهة اخرى، وللوصول إلى تحقيق هذه الأهداف وتجسيدها في الميدان، من خلال السياسة المنتهجة وكذا المخططات العمرانية المسطرة، أوكل المشرع الجزائري ممارسة هذه المهام إلى السلطات المحلية وعلى رأسهم رؤساء المجالس الشعبية البلدية، مما يجعل منهم مساهمين حقيقين في تفعيل عملية تسوية البناءات الغير الشرعية على مستوى المقاطعات الإدارية التي يشرفون على إدارتها باعتبارهم يسهرون على فرض التطبيق الصارم للقوانين في كل التراب الوطني على المستويات المحلية ، ومن هذا المنطلق وجب عليهم مراقبة كل الأنشطة التي يقوم بها الأفراد خاصة في مجال التهيئة و التعمير من عمليات البناء و التجزئة وغيرها وكذا مراقبة مدى تطبيق القواعد القانونية السارية المفعول باعتبارهم الاقرب إلى الميدان وعلى احتكاك يومي مع المواطنين و دراية تامة بكل المتغيرات الحاصلة على مستواهم.

و لإبراز دور رئيس المجلس الشعبي البلدي، و للإلمام بهذا الموضوع يجب البحث في الإشكالية التالية: فيما يتمحور الدور الذي يلعبه رئيس المجلس الشعبي البلدي في تفعيل النصوص القانونية المتعلقة بتسوية البناءات الغير الشرعية خاصة في ظل القانون رقم 15\08 ميدانيا؟.

وهو ما سنحاول الإجابة عليه من خلال المحورين التاليين:

المبحث الأول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء و العمران.

المبحث الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال تسوية
البنائات غير الشرعية.

المبحث الأول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال

العمران

خول القانون الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات واسعة
ومختلفة باعتباره ممثلا للدولة و البلدية في آن واحد في مجال البناء
والتعمير⁷، فنجده تارة يمثل البلدية وتارة أخرى يتصرف باسم الدولة، فيكون
التركيز هنا على صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا
للبلدية وذلك راجع لكون قطاع البناء و العمران ينعكس مباشرة على الحياة
اليومية للمواطن و بالتالي يغلب عليه الشأن المحلي و عليه سوف نستعرض
هذا المحور في ثلاث نقاط رئيسية :

المطلب الأول : دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في تفعيل ادوات

التهيئة العمرانية في ظل القانون رقم 29/90:

لقد صدرت نصوص قانونية تعطي سلطة مطلقة للبلدية في مجال التهيئة
والتعمير على كامل ترابها، حيث تهدف إلى تحديد القوام التقني والنظام
القانوني للأماكن العقارية و أدوات تدخل الجماعات المحلية والى تحديد
القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وفقا لاحترام مبادئ
و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية وقد صدر في هذا الشأن عدة

نصوص قانونية تنظم هذا المجال كان أهمها القانون 25\90 المتعلق بالتوجيه العقاري⁸ والذي الرّم البلدية بالقيام بعملية الجرد العام للأملاك العقارية الواقعة على إقليمها بغض النظر عن نوع الملكية العقارية إذا كانت تابعة للدولة أو الجماعات المحلية وهذا بإنشاء ومسك فهرس خاص ، كما خول كذلك لرئيس المجلس الشعبي البلدي الحق في تسليم شهادة الحيازة في المناطق التي لم يتم فيها بعد إعداد مسح الأراضي العام بموجب المادة 40 منه والتي جاء فيها " يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز....." والقانون 29\90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي نص على دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الحرص على تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير و التي تتمثل فيما يلي:

1-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDEAU): فهو عبارة عن أداة لتخطيط الفضاء و التسيير العمراني على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة و العمران،وكذا تحديد التوجهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية في بلدية أو مجموعة من البلديات⁹، ويتم إعداد مشروع هذا المخطط بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، والمصادقة عليه عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي ويكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بمتابعة تنفيذه سواء تعلق الأمر بإنجاز الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية، كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذا المجال بإصدار قرار يحدد فيه تلك الإدارات و الهيئات

العمومية التي يتم استشارتها¹⁰، ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وفي مرحلة ثانية وبعد استيفاء جميع الشروط القانونية لإنجاز المخطط بإصدار قرار ثاني خاص بالاستقصاء العمومي لمدة (45) يوما، وبعد انتهاء هذه الفترة يرسل الملف كاملا للوالي للمصادقة عليه بعد اخذ رأي المجلس الشعبي الولائي عملا بأحكام هذا القانون.

2-مخطط شغل الأراضي (POS):وهو الأداة الثانية التي أشار إليها قانون 29\90، حيث تحدد فيه بالتفصيل توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و كفاءات وحقوق استخدام الأراضي الصالحة للبناء¹¹،وقوام استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،وتقسم إجراءات إنجاز وإعداد هذا المخطط الى مرحلة الاعداد و التحضير و مرحلة الاستقصاء العمومي و مرحلة المصادقة، اما عن الاجال فهي مقسمة حسب كل مرحلة كما يلي حيث تختلف عن المخطط(PDEAU) في مدة الاستقصاء وهي (60) يوما بخلاف المخطط الأولي (45) يوما والاختلاف الثاني هو انه حدد (30) يوما من تاريخ إرسال مخطط شغل الأراضي للمصادقة عليه و في حالة تجاوز هذه المدة يعتبر وكأنه قد تمت المصادقة عليه في حين أن المشرع لم يحدد مدة زمنية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و ذلك راجع لأهمية هذا الأخير، باعتبار انه الوثيقة الأساسية التي تبنى عليها سياسة التهيئة والتعمير وهي تعتبر من المهام الأساسية للدولة، في

حين أن المخطط الثاني هو الجانب التنفيذي وبالتالي إن هدف المشرع من ربط المصادقة عليه بآجال هو الإسراع في التنمية المحلية وهو من المهام الموكلة لرئيس المجلس الشعبي البلدي¹².

المطلب الثاني : دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال مراقبة عملية

البناء

بعد انجاز المخططين المذكورين سابقا و المصادقة عليهما يستطيع رئيس المجلس الشعبي البلدي بسط سلطته في مجال عملية البناء من خلال دوره في كفاءات تحضير وكذا منح هذه الرخص و الشهادات باعتباره يتولى مهمة الرقابة القبلية من خلال تسليم (شهادة التعمير و رخصة البناء ورخصة التجزئة) والبعديّة من خلال تسليم (شهادة المطابقة ورخصة الهدم و شهادة التقسيم) في عملية البناء¹³، وهذه الشهادات و الرخص يتم تسلمها من رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره تارة ممثلا للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي¹⁴، وتارة أخرى يتصرف باعتباره ممثلا للدولة في غياب مخطط شغل الأراضي، وقد صدرت عدة مراسيم تطبيقية للقانونين المذكورين أعلاه بهدف جعلهما حيز التنفيذ وشرحت كفاءات تجسيدهما سواء من طرف ريس المجلس الشعبي البلدي، او من طرف الوالي المختص اقليميا بحسب ما ينص عليه القانون.

المطلب الثالث: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال مراقبة قطاع

العمران

لقد جاء القانون رقم 10\11 المتضمن قانون البلدية¹⁵ والملغى لأحكام القانون رقم 08\90 بأحكام تحدد صلاحيات رؤساء المجالس الشعبية البلدية في مراقبة العمران تحت رقابة لجنة التهيئة العمرانية والتعمير للمجلس الشعبي البلدي، حيث يقوم في هذا المجال رئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ الإجراءات و التدابير المتعلقة بالتهيئة العمرانية و التأكد من احترام تخصصات الأراضي وقواعد استعمالها¹⁶، والسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز و السكن، و كذا السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية، و كل هذا بهدف المحافظة على الطابع الجمالي والعمراني الذي أصبح يكتسي طابع الصالح العام¹⁷، وفرض أنماط سكنية متجانسة في مختلف التجمعات الحضرية و حماية الأراضي ذات الوجهة الفلاحية و المساحات الخضراء من كل أشكال التعدي وبخاصة عدم تخصيصها للبناء¹⁸.

و في سياق متصل فان المهمة الأساسية و التي يظهر فيها دور رئيس المجلس الشعبي البلدي جليا هي مهمة السهر على المراقبة الدائمة والمستمرة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وله في سبيل ذلك أن يزيل بقرار أي بناء غير مطابق للمواصفات التقنية

المعمول بما أو أي سكن آيل للسقوط أو يأمر بترميمه وهذه المهام تدخل في إطار حفظ النظام العام¹⁹.

وقد ازداد دور رئيس المجلس الشعبي البلدي أهمية في مجال التدخل في تنظيم ومراقبة النشاط العمراني من خلال القانون رقم 15\08 فهو يسعى لتفعيله ميدانيا بان يكون همزة وصل بين مختلف الأطراف المعنية بهذا القانون.

المبحث الثاني: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال تسوية

البنائات الغير الشرعية.

إذا كان المشرع الجزائري قد أفصح عن إرادته الصريحة في مواجهة ظاهرة البنائات الغير الشرعية والقضاء عليها وهذا بوضع القواعد القانونية الكفيلة بالتصدي لهذه المشكلة بإصدار القانون 15\08 المحدد لقواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها، فان مهمة المشرع قد انتهت لتبدأ مباشرة مهمة التنفيذ التي هي موكلة للإدارة بالدرجة الأولى، حيث مكنتها من وسائل وامتيازات السلطة العامة، وان الدور الكبير في تنظيم الحركة العمرانية هو للإدارة خاصة البلدية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي خوله القانون صلاحيات واسعة في مجال سير إجراء تحقيق المطابقة²⁰، وفي هذا السياق ندرس هذا المحور في ثلاث نقاط أساسية و هي:

المطلب الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في إجراءات تحقيق مطابقة البناءات.

1) إيداع الطلبات وملفات التسوية من طرف أصحاب البناءات المعنية بإجراء المطابقة.

يبدأ إجراء تحقيق المطابقة عن طريق التصريح بالبناءة من طرف صاحب البناءة بالإيداع لدي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالتحقيق من مطابقة بناياتهم²¹، كما يجب على كل مصرح أن يسحب استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناءة هذا ويعد التصريح في (5) نسخ طبقا لاستمارة النموذج المرفق بملحق المرسوم التنفيذي رقم 154\09²²، وزيادة على عناصر المعلومات المقدمة و المنصوص عليها في أحكام المادة 25 من القانون رقم 15\08 يجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البناءات بملف يختلف بحسب طبيعة كل طلب يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناءة في إطار هذا القانون²³، و يتم استقبال الملفات على مستوى البلدية لترسل في (4) نسخ منها مرفقة بمحضر التحقيق الميداني في (15) يوما الموالية إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو للجنة الدائرة ويتم الاحتفاظ بنسخة على مستوى البلدية.

أما في حالة عدم إتمام أشغال البناءة أو في حالة كانت البناءة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا

ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم في هذه الحالة بتسليم شهادة توقيف الأشغال لصاحب التصريح من اجل القيام بإجراء تحقيق المطابقة وفي حالة عدم التزام هذا الأخير تتخذ في حقه العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون²⁴.

(2) دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في دراسة الملفات على مستوى اللجان.

- على مستوى لجنة الدائرة: بعد أن يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي التصريح المرفق بمحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في اجل (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع التصريح من اجل دراسته وهذا من خلال جمع الموافقات والآراء المعللة للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها²⁵.

تشكل مديرية التعمير والبناء ملفا لكل طلب تحقيق للمطابقة، وتقوم بتدوين كل ملف في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير والبناء، لتقوم بعدها وخلال اجل لا يتعدى (30) يوما من استلامها للملف بإرساله إلى لجنة الدائرة للبحث في طلبات تحقيق المطابقة²⁶.

لقد تم إنشاء هذه اللجنة بموجب المادة 32 من قانون 15\08 تنص على إنشاء لجنة بالدائرة تكلف بالبحث في تحقيق مطابقة البناء وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 155\09 الذي يحدد تشكيلة هذه اللجنة في المادة

02 منه حيث تقوم هذه اللجنة بمهمة البث في طلب تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، حيث تقوم بعقد اجتماع لدراسة الملفات المتعلقة بطلب التسوية على أساس المعلومات المقدمة من طرف صاحب التصريح وأراء الهيئات والمصالح الإدارية التي تمت استشارتها، كما تعد اللجنة مؤهلة لان تأمر مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها ويمكنها أيضا أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها، كما يجب على هذه اللجنة من خلال دراستها وتحليلها لهذه الملفات²⁷، أن تأخذ بعين الاعتبار المسائل المذكورة في المادة 18 وتبث اللجنة في غضون (03) أشهر ابتداء من تاريخ استلام ملفات التسوية، حيث تفصل في نهاية أعمالها بعد تجميع كل الآراء الواردة من الهيئات المختلفة في ملف طلب تحقيق المطابقة ، فإذا كان ملف طلب تحقيق المطابقة يستوجب التسوية المسبقة للعقار، يجب على اللجنة أن تشير إلى ذلك في محضر، و في هذه الحالة يجب على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقد الملكية²⁸، وتفصل في النهاية بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيد بشروط أو بالرفض.(وهنا يظهر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في تنفيذ قرارات هذه اللجنة).

-على مستوى لجنة الطعن: نص المشرع على استحداث هذه اللجنة بمقتضى المادة 47 من قانون 15\08 حيث تنشأ هذه اللجنة للطعن

تكلف بالث في طلبات الطعن يرأسها الوالي المختص إقليميا تحدد تشكيلة لجنة الطعن وسيرها عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 155\09 سالف الذكر أعلاه والذي نص على تشكيلتها في المادة 13 منه وتشكل لجنة الطعن من مجموعة من المصالح والهيئات على رأسهم الوالي رئيسا ومن بين الأعضاء رئيس المجلس الشعبي المعني²⁹، كما يمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي أو سلطة أو هيئة تساعدها في أشغالها، تتخذ قرارات هذه اللجنة بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصالح، يحدد اجل الطعن المفتوح بهذا الشأن لمدة (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة كما يمكن لها أن تبادر بكل تدقيق تراه مناسبا أو مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة³⁰.

هذا وترسل أيضا عند نهاية أشغال دراسة الطعون المعلومات والوثائق المقدمة والقرار النهائي الذي تم اتخاذه إلى لجنة الدائرة في اجل (30) يوما ابتداء من تاريخ استلامها الطعن وعلى أساس هذا القرار تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة، كما تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية³¹.

(3) دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في تنفيذ قرارات التسوية.

- في تنفيذ قرارات لجنة الدائرة: بعد أن تجتمع لجنة الدائرة في كل مرة تنتهي أعمالها بالفصل في الملفات المعروضة عليها بموجب قرار يتخذ ثلاثة حالات إما قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشرط أو قرار بالرفض لترسله بعد ذلك إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً للتنفيذ حسب الحالة.

(1)- حالة قرار الموافقة: نكون أمام قرار الموافقة عند عدم وجود أي تحفظ من أعضاء اللجنة الذين تمت استشارتهم من طرف لجنة الدائرة حيث تصدر قرار الموافقة على التسوية القانونية للبناء محل التصريح المقدم من طرف المعني ويتم تبليغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بدوره بتسليم سند المطابقة المناسب و المتمثل في امارخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز أو شهادة المطابقة³².

(2)- حالة قرار الموافقة المقيدة بشرط: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في اجل يحدده له وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة و تعلم لجنة الدائرة بذلك³³.

(3) - حالة قرار الرفض: بعد استلامها لنتائج التحقيق و القرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل شهر واحد يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل في اجل (15)يوما بعد الاستلام.

وفي هذه الحالة يمكن للمعني (المصرح) أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47 من نفس القانون وذلك في اجل (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض، وعلى أساس قرار لجنة الطعن الولائية تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة، ويبلغ المعني الذي يبقى له الحق في الطعن أمام القضاء على مستوي المحكمة الإدارية المحلية خلال اجل شهر واحد الموالي لتبليغه بالقرار³⁴.

المطلب الثاني: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في معاينة إتمام أشغال
انجاز البنايات.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذا المجال بتسهيل عملية إتمام الانجاز من خلال مجموعة من الإجراءات التي يتخذها في إطار تطبيق أحكام هذا القانون، حيث يتطلب فتح الورشة من طرف المالك أو صاحب المشروع لاستئناف أشغال إتمام انجاز البناية حسب الحالة إيداع طلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا الأخير يقوم بدراسة الطلب، وفي حالة

استيفاءه لكل الشروط المطلوبة قانونا يقوم بتسليمه رخصة فتح الورشة في اجل اقصاه (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب، هذا و يقوم المالك أو صاحب المشروع باتخاذ التدابير اللازمة كإقامة سياج الحماية وإضافة لافتات تشير و تعلم العامة بوجود أشغال البناء في هذه المنطقة³⁵.

وفي حالة عدم احترام هذه الإجراءات و عدم استيفاء الطلب للشروط المطلوبة فان رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يسلم للمعني رخصة فتح الورشة، و من بين المهام الموكلة له ايضا برمجة زيارات ميدانية من اجل التحقيق ومعاينة انطلاق الأشغال إتمام إنجاز البناء المعني وتكون المعاينات عادية أو فجائية لمالك البناء أو صاحب المشروع³⁶.

بعد إتمام المالك أو صاحب المشروع إنجاز البناء المعني بالمطابقة عليه أن يقدم طلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسليم شهادة المطابقة عند إتمام الانجاز وهذا حسب الاجراءات المنصوص عليها قانونا وذلك بإيداع طلب لدي رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل أقصاه (03) اشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام انجاز البناية ، وبعد دراسة هذا الطلب من الجهة المختصة يتم تسليم الشهادة، وبعد الحصول على شهادة المطابقة يصبح لمالك البناء أو صاحب المشروع الحق في الاستفادة من الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

وفي حالة عدم الحصول على شهادة المطابقة فإنه يمنع على صاحب البناء أن يقوم بالاستفادة من الربط وفي حالة إقدامه على ذلك يصبح مخالفاً في نظر هذا القانون³⁷.

المطلب الثالث: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في ضبط ومعاينة المخالفات و توقيع الجزاءات الادارية.

يسهر رئيس المجلس الشعبي البلدي على بحث ومعاينة المخالفات لأحكام القانون 15\08 وهذا من خلال الفرق المستحدثة بموجب هذا القانون من اجل حماية النسيج العمراني من الانتهاكات وفرض التشريع الساري المفعول في مجال العمران حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمتابعة أشغال الورشات من اجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الانجاز وتحسيدها.

ضف إلى ذلك يقوم أيضا بموجب المادة 64 من القانون سالف الذكر بمسك سجلات متابعة الأشغال، يتم إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي بنسخ محاضر المخالفات و التصريحات التي يتم تحريرها من طرف الأعوان المكلفين بالمعاينة و البحث الذين يعملون ضمن إقليم البلدية ، ويقومون بإخطار الجهات القضائية بإرسال المحضر خلال (72) ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة.

وفي هذا الإطار تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 156\09 المتضمن تحديد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزيئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، إذ من بين المهام التي أنيطت بهذه الفرقة البحث عن مخالفات القانون رقم 15\08 ومعاينتها، ومن بين هذه المخالفات نذكر:

- عدم توقف الأشغال عند إيداع التصريح بمطابقة البناية الذي يخص البنائيات غير المتتممة.

- عدم إيداع طلب شهادة المطابقة.

ويتم تعيين أعضاء هذه الفرقة بقرار من الوالي بعد اقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المختصين إقليميا، ويقوم أعوان فرق المراقبة طبقا لرزنا مات الزيارات التي يبرمجها رئيس المجلس الشعبي البلدي أما فيما يخص الأعوان العاملين لدى المصالح المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية فيعينون باقتراح من رؤساء الفرق.

ويحرص رئيس المجلس الشعبي البلدي تطبيقا لأحكام المادة 64 من القانون سالف الذكر أعلاه أن يدون كل المخالفات و المعاينات التي تمت على مستوى إقليمه من خلال مسك سجلات المتابعة والتحقيق والمعاينة على التوالي من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب ما جاء في المادة 12 من المرسوم سالف الذكر.

لم يمنح القانون 15/08 لرئيس المجلس الشعبي البلدي دورا هاما في توقيع الجزاءات الادارية حيث يقتصر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلب وقف أي أشغال تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعات سكنية دون رخصة تجزئة، سواء فوق أملاك وطنية أو خاصة لم تخصص لغرض البناء وهذا تنفيذا لمخططات التعمير سارية المفعول، في حين اقر القانون 15/08 للوالي المختص اقليميا الدور الرئيسي في التصدي لهذه المخالفة³⁸، ويتعرض المخالف زيادة عن المنع إلى عقوبات قضائية تتمثل في الحبس من 6 اشهر إلى سنتين (2) وغرامة مالية من مئة ألف دينار(100,000) إلى مليون دينار جزائري (1,000,000)³⁹.

الخاتمة:

نخلص مما سبق أن رئيس المجلس الشعبي البلدي له دور لا يستهان به في مجال التهيئة والتعمير بل و يتعداه إلى مجال تسوية البناءات الغير الشرعية حيث أن الدارس للقانون رقم 15\08 يجد أن عددا لا بأس به من مواد هذا القانون قد أتت على ذكر صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مواضع مختلفة فيما يخص التدخل في مراحل سير إجراءات تحقيق المطابقة للبنىات الغير الشرعية وكل هذا يبرز ارادة المشرع في معالجة هذا المشكل و الحد منه من القاعدة باعتبار أن البلدية هي القاعدة في هرم التقسيم الإداري في الجزائر، و أراد أن يكون لها دورا ايجابيا في سير إجراءات مطابقة البنائات من خلال المهام التي كلف بها المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار

تأدية مهامه في مجال التهيئة و التعمير بغية الحفاظ على التنظيم العمراني وكذا المظهر الجمالي للإطار المبني لأنه أصبح بمقتضى هذا القانون يكتسي طابع الصالح العام لكن رغم الصلاحيات التي أوكلت لرئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص تسوية مطابقة البناءات إلا أنها تبقى محدودة بالمقارنة مع حجم المشكل المطروح خاصة وأن هذا النوع من البناءات يعرف ازديادا وليس تراجعاً وهذا نتيجة لعدة صعوبات وعراقيل حالت دون سريان احكام هذا القانون و على راسها ضعف وسائل الاعلام والتوعية في اوساط المواطنين المعنيين بهذا القانون وكذا التأخر في اصدار النصوص التنظيمية المتعلقة بتنصيب اللجان الادارية المكلفة بالبت في ملفات التسوية و المطابقة، مما يؤدي بالضرورة الى:

- إعادة النظر في اجال سريان هذا القانون و المحددة ب (8) سنوات بعد التمديد وهذا باعتبارها مدة غير كافية و هذا بالنظر الى العدد الهائل للسكنات المعنية بهذا القانون من جهة والاقبال الضعيف لأصحاب هذه البناءات لطلب التسوية من جهة اخرى.

- ضرورة التنسيق و التعاون بين رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا باقي الهيئات لتنفيذ هذا القانون.

-توسيع صلاحيات الفرق وهذا من خلال ادراجها كمثل في لجنة
الدائرة باعتبارها الاقرب الى الميدان حيث تقف على معاينة حجم المخالفات
لمطابقة البناءات.

- ضرورة إشراك المجتمع المدني في عملية التوعية والتحسيس من خلال
تكثيف العمل التشاوري بين الهيئات الإدارية الفاعلة في التسوية و الجمعيات
المدنية خاصة الجمعيات الناشطة في مجال حماية البيئة نظرا للارتباط الوثيق
للتأثيرات السلبية لهذه الظاهرة على البعد الجمالي للمدن بعد أن أصبح
المنظر الجمالي للمدن يكتسي طابع الصالح العام.

-يجب إعادة مراجعة مدة الانجاز الممنوحة لملاك البناءات ولاسيما
الذين يعانون من عجز مالي يحول دون اتمام انجاز البناءات في الاجال المحددة
قانونا..

-ضرورة استحداث اعانات مالية او قروض مدعمة من قبل الدولة
خصيصا لذوي الدخل الضعيف لتمكينهم من استكمال اشغال اتمام انجاز
البناءات.

الهوامش :

1-وزير السكن والعمران،رسالة السكن،نشرة إخبارية لوزارة السكن والعمران،العدد 01،جانفي
2011.ص1.

2-بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 15\08، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجري.ص 478.

3-القانون رقم 02\82 المؤرخ في 02\06\1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

4-القانون رقم 29\90 المؤرخ في 01\12\1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52.

5-القانون رقم 05\04 المؤرخ في 14\08\2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29\90 المؤرخ في 01\12\1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 51 .

6-القانون رقم 15\08 المؤرخ في 05\07\2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر عدد 44.

7-بلعباس بلعباس، دور و صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق- جامعة الجزائر، 2002\2003. ص 110.

8-القانون 25\90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 18\11\1990 ج ر عدد 49.

9-مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، العدد 01، نوفمبر

2007. ص 7.

10-اقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هوم، الجزائر، 2014، ص 70.

11-مجاجي منصور، المرجع السابق، ص 12.

12-اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص ص 89، 88.

13-عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر و التوزيع، الطبعة الاولى، الجزائر، 2014، ص ص 83، 147.

14-راجع المراسيم التنفيذية التالية : المرسوم رقم 175\91-177\91-178\91، ج ر عدد

26.

- 15-قانون رقم 10\11 المتضمن قانون البلدية المؤرخ في 22\07\2011 الملغى للقانون رقم 90\08 ج ر عدد
- 16-انظر المادة 115، من القانون رقم 10\11. سالف الذكر.
- 17-وزير السكن والعمران، رسالة السكن، المرجع السابق، ص 4.
- 18-بلعباس بلعباس، المرجع السابق، ص 114.
- 19-صليح سعد، المرجع السابق، ص 300.
- 20-الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، ص 33.
- 21-انظر المادة 24 الفقرة 1 من القانون 08\15 سالف الذكر.
- 22-انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09\155 سالف الذكر.
- 23-بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 485.
- 24-انظر المادة 24 الفقرة 3 من القانون 08\15 سالف الذكر.
- 25-انظر المادة 28 من القانون 08\15 سالف الذكر.
- 26-انظر المادة 30 من القانون 08\15 سالف الذكر.
- 27-بوشلوش عبد الغني، القانون 08\15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجربي، ص 296.
- 28-التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06/09/2012، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها لفائدة المواطنين صادرة من وزارة السكن و العمران.
- 29-بوشلوش عبد الغني، المرجع السابق، ص 296، 297.
- 30-الشريف بجماي، مجال تدخل قانون المطابقة 08\15 في تسوية البناء الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، جوان 2014، ص 181.
- 31-الشريف بجماي، المرجع نفسه، ص 180.

32-الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية و الإدارية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، جامعة الحاج لخضر -باتنة، 2011\2012، ص209.

33-الصادق بن عزة، المرجع نفسه، ص210.

34-الشريف بجماي، المرجع السابق، ص180.

35-انظر المادة 56 من القانون 15\08 سالف الذكر.

36-انظر المادة 58 من القانون 15\08 سالف الذكر.

37- انظر المادتين 60 و61 من القانون 15\08 سالف الذكر.

38- عيسى مهزول، المرجع السابق، ص195.

39-انظر المادة 74 من القانون 15/08 سالف الذكر.