

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

ترقية البعد الجمالي للنسيج العمراني في التشريع الجزائري:

(الزامية تحقيق مطابقة البناءات على ضوء المرسوم التنفيذي 55/22)

**Promotion of the aesthetic dimension of the urban fabric
in Algerian legislation:**

**(It is mandatory to achieve building conformity in light of Executive
Decree 22/55)**

جميلة دوار* ، أستاذة التعليم العالي، كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة محمد البشير الابراهيمي - برج بوعريبيج -

البريد الالكتروني: lyndadouar@yahoo.fr

تاريخ النشر: 2023/12/17

تاريخ القبول: 2023/12/12

تاريخ ارسال المقال: 2023/09/05

* المؤلف المرسل

الملخص

رغبة من المشرع الجزائري في القضاء على ظاهرة البناء الفوضوي وتسوية وضعية هذه البنايات، استحدث إجراء تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها الذي نص عليه بموجب القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، إلا أنه لم يحقق الأهداف المرجوة منه، حيث ازدادت المخالفات العمرانية، وانتشرت البنايات غير الشرعية، والتي لا تحترم قواعد التعمير ومعايير البناء.

ولضمان رفع العراقيل عملية تسوية هذه البنايات، ارتأى المشرع الجزائري من خلال قانون المالية لعام 2017 وضع تدابير قانونية جديدة تهدف إلى تبسيط إجراءات تسوية هذه البنايات، فقام بتاريخ 02 فيفري سنة 2022 بإصدار المرسوم التنفيذي رقم (55/22) الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة من أجل سد الثغرات التي طرحها القانون السابق، كل ذلك من أجل ترقية الإطار المبني والارتقاء بالمظهر الجمالي للمدن.

الكلمات المفتاحية: البنايات المتممة; رخصة بناء; التسوية; إتمام الإنجاز; المطابقة; النظام العام العمراني.

Abstract :

Desiring the Algerian legislator to eliminate the phenomenon of chaotic construction and regularize the status of these buildings, a procedure for achieving the conformity of buildings and completing their completion was introduced, which was stipulated by Law 08/15 of July 20, 2008, which defines the rules for matching buildings and completing its completion, but it did not achieve the desired goals, as it increased urban irregularities, and the spread of illegal buildings, Which does not respect the rules of reconstruction and building standards.

In order to ensure that the obstacles to the settlement of these buildings are lifted, the Algerian legislator decided, through the Finance Act of 2017, to put in place new legal measures aimed at simplifying the procedures for the settlement of these buildings. So, on February 02, 2022, he issued Executive Decree No. (22/55) that defines the conditions for the settlement of non-conforming buildings. The building permit issued in order to fill the gaps raised by the previous law, all in order to upgrade the built framework and improve the aesthetic appearance of cities.

Keywords: Complementary buildings ;building permit; settlement; completion of completion; conformity; urban general order.

مقدمة:

إن الأرض أهم من أن تكون مجرد محلا للحق لأنها جزء من وجود البشرية، حيث نظم القانون طرق كسب الملكية والتصرف فيها، لذلك اهتمت القوانين الحديثة بالنظر إلى عوامل النمو البشري في البحث عن وضع إطار قانوني يحمي الأراضي في مواجهة تزايد وتيرة البناءات والإنشاءات في مختلف القطاعات.

وإذا كان الأصل العام أن للمالك حريته الكاملة في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وممارسة جميع الأنشطة العمرانية عليها بما يراه مناسباً طبقاً لمصلحته الخاصة، فإن التسليم بهذا المبدأ يؤدي إلى أن يجعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في القيام بمختلف عمليات البناء دون اعتبار لما يترتب على ذلك من أضرار للغير وللمحيط الخارجي، بما ينعكس سلباً على شكل البناءات ومظهرها الخارجي مؤدية إلى تشويه النسيج العمراني والخروج عن مقتضيات التنظيم العمراني.

وعليه، فإن عملية البناء تعد أحد أهم المجالات الحيوية المرتبطة بنظام التهيئة و التعمير، لما لها من أهمية في قطاع الخدمات والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين العمران الحضري، لذا رسمت الدولة توجهات هذه العملية في إطار استراتيجية هادفة من خلال إصدار عدة نصوص قانونية منذ الاستقلال لتنظيم عمرانها وإظهار الوجه الجمالي لها، بغية التعبير عن الهوية الجزائرية العمرانية.

و عليه ارتبط ميدان التعمير في الجزائر منذ الاستقلال، بإصدار العديد من النصوص القانونية المنظمة للعمران بصفة عامة و لرخصة البناء بصفة خاصة، و التي عرفت ديناميكية متميزة حيث عدلت أو استبدلت عدة مرات، و ذلك عبر المراحل السياسية المختلفة و حسب الحقب الاجتماعية و الاقتصادية المتعاقبة التي شهدتها البلاد .
وبانتقال الجزائر من مرحلة التخطيط الموجه والنظام الاشتراكي إلى النظام الليبرالي المفتوح على كل المتغيرات، صدر قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، والذي تدعمه آليتين تفصيليتين هما المخططين P.D.A.U و P.O.S، فبادرت الدولة بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة عن طريق تحديد المناطق الواجب ترقيتها وتصنيفها والإجراءات النوعية الخاصة بها، وبالتالي التحكم في نمو المدن وتنظيمها.

ونتيجة للظروف الأمنية التي عرفت بها البلاد، لم تحظى عملية التهيئة العمرانية بالأهمية اللازمة و أصبح قانون التهيئة و التعمير الصادر سنة 1990 و الذي اتبع بالنصوص التطبيقية وقوانين التنظيم العقاري لا يشكل أية مرجعية في التخطيط، فاستمر التعمير العشوائي وارتفعت درجة التهميش والفقر في الأقاليم الداخلية وحتى في المدن نفسها وتدهور مستوى المعيشة ونقصت الاستثمارات الموجهة للتنمية، على الرغم من أن ميدان التعمير في هذه الفترة كان من ضمن الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 حيث تم إصدار جملة من القوانين المنظمة للعمران، كقانون البلدية والولاية، قانون التوجيه العقاري... ملغية بذلك الأدوات المعمول بها قبل 1990.

وفي سنة 1995 نظمت استشارة وطنية حول التهيئة العمرانية انبثق عنها وضع مشروع وطني ضمن سياسة عمرانية جديدة على شكل مخططات تنموية امتدت من 1997 إلى غاية 2012 كان هدفها تهيئة وتنمية منطقة الهضاب العليا، التكفل بمشاكل المدن الكبرى والتحكم في نموها والحفاظة على الموارد الطبيعية، كالأراضي الزراعية

الخصبة والثروات المائية ومحاربة التلوث، غير أن تداعيات الأزمة وعدم الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي حال دون تطبيق هذه السياسة وجعل معظم المشاريع الكبرى تتأخر في الإنجاز.

و بالرغم ما تم اتخاذه من إجراءات لتدارك الوضع و محاولة إعادة تأهيل الطابع العمراني و إرساء ثقافة التمدن لدى المواطن، إلا أن الزحف العمراني والتوسع المختل غير المتحكم فيه وتدني المجال الحضري مع تراجع القيمة الفنية الجمالية للمحيط العمراني، مظاهر كلها أصبحت تطبع فضاء المدن الجزائرية وأغلب الأحياء على حد سواء، خاصة في ظل الفوضى التي اجتاحت تخصيص العقارات من خلال تحويل الطوابق الأرضية للعمارات وكذا السكنات إلى محلات تجارية ومهنية وحرفية دون ترخيص من الجهات المختصة أو شهادات مطابقة ودون أن تحرك ساكنا.

وبعد تخبط طويل في دوامة التشريع في سبيل مكافحة ذلك، سن المشرع القانون رقم 15/08 خصيصا لإعادة تنظيم عملية البناء غير المطابق وبث روح الشرعية فيه من خلال تحقيق مطابقتة وفق إجراءات معينة ومحددة بأجال معينة ومحصورة في فترة سريانه، كاستثناء على القاعدة العامة التي احتواها القانون 29/90 والتي تقضي بوجوب استخراج رخص البناء قبل إقامة الأشغال.

وقد هدف المشرع من خلال سن القانون 15/08 إلى إدخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية بالتصرف ضمن إطار قانوني لوضع حد لفوضى العمران وكذا ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيا بانسجام، إضافة لإرساء تدابير ردعية لمنع الاستمرار في المخالفات، وبذلك أقر المشرع بالأمر الواقع وعمل على إيجاد حل لذلك من خلال هذا القانون.

غير أن هذا القانون لم يحقق النتائج المرجوة منه و لم يتم تجسيده على أرض الواقع إلا بصفة قليلة و هذا راجع لعدة أسباب، أهمها أن الإجراءات التي يطرحها إجراءات معقدة، إضافة إلى تماطل الإدارة و بطئ عملية معالجة الملفات و تعقيدها، و هو الأمر الذي أدى بالمواطنين إلى العزوف عن إيداع ملفاتهم خصوصا أنهم تعودوا على الاتكال في تسيير شؤونهم على الجماعات الإقليمية، لهذا قام المشرع الجزائري و بتاريخ 02 فيفري سنة 2022 بإصدار مرسوم تنفيذي رقم (55/22) الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة من أجل سد الثغرات التي طرحها القانون رقم (15/08) حيث فضل المنظم إصدار مرسوما جديدا عوضا عن إدراج أحكامه ضمن القانون القديم، أي أنه أنهى مفعول قانون مطابقة البناءات القديم في بعض أحكامه، و استخلفه بالمرسوم التنفيذي رقم (55/22).

لذا فموضوع-تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري على ضوء المرسوم التنفيذي 55/22

يتركز أساسا على الآليات والأدوات المعتمدة من طرف المشرع الجزائري لفرض هذا النوع من الرقابة، والأجهزة المختصة بتحقيق ذلك باعتباره آخر نص قانوني سنه المشرع من أجل تحقيق مطابقة البناءات، خاصة وأن كل النصوص القانونية السابقة ألغيت إلا ما ظل منظما لعملية البناء في الإطار العادي وفق القانون رقم 29/90 والذي بقي ساريا بالموازاة معه .

و مما سبق بيانه، تتضح لنا معالم إشكالية المقالة و تبرز جوانبها التي ارتأينا بلورتها من خلال التساؤل المحوري

التالي:

هل بإمكان قانون التسوية الجزائري الأخير (المرسوم التنفيذي 55/22) كبح التعمير العشوائي ، و بالتالي تحقيق النظام العام العمراني ؟

أو بمعنى آخر: هل التدابير و الإجراءات الواردة في المرسوم التنفيذي 55/22 كفيلة بتسوية البنايات غير المطابقة، وبالتالي حل الأزمة الحضرية و المشكل العمراني في الجزائر ؟

من أجل الإلمام بما تتطلبه أطر هذه الإشكالية من عناصر بحثية، تستوفي الإجابة عنها لاحقا في المتن، تم إعمال المنهج الوصفي التحليلي، وتم تقسيم هذه الدراسة البحثية إلى عنوانين رئيسيين، تطرق الأول منهما إلى نطاق تحقيق مطابقة البنايات على ضوء المرسوم التنفيذي رقم (55-22) ، في حين تناول الثاني أحكام تحقيق المطابقة على ضوء المرسوم التنفيذي رقم (55-22).

المبحث الأول: نطاق تحقيق مطابقة البنايات على ضوء المرسوم التنفيذي رقم (55-22)

باستقراء المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 55-22 فإنه، تطبق أحكام هذا المرسوم على كل البنايات المنجزة أو التي في طور الإنجاز التي تحوز رخصة البناء وغير المطابقة لهذه الأخيرة قبل نشر هذا المرسوم. وانطلاقا من هذه المادة فقد، تم تحديد نطاقين لتطبيق المرسوم، هما النطاق الموضوعي والذي سنتحدث عنه في المطلب الأول، والنطاق الزماني في المطلب الثاني.

المطلب الأول: النطاق الموضوعي

حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 55-22 السالف الذكر نوعين من البنايات: هما البنايات المتممة غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، والتي ستكون محل تسليم شهادة مطابقة على سبيل التسوية والبنايات في طور الإنجاز، وغير مطابقة لتعليمات رخصة البناء وتكون محل تسليم رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية¹.

أ- البنايات المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة: تتجسد هذه الحالة في اكتمال إنجاز البناية، غير انها لا تتطابق ومحتوى رخصة البناء أو للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير²، وفي هذه الحالة تكون التسوية عن طريق تسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية، بعد ايداع طلب به جميع المعلومات الخاصة بالطالب والبناية المراد تسويتها .

ب- البنايات في طور الإنجاز وغير مطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة : تتجسد هذه الحالة في أن صاحب البناية يملك رخصة البناء، أو قد تحصل عليها، لكن لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب ونظرا لفوات الآجال (أجل رخصة البناء والمحددة بثلاث سنوات) أين تصبح غير سارية المفعول ضف إلى ذلك استحالة طلب تجديد الرخصة لأسباب عمرانية³ ، وفي هذه الحالة تكون التسوية عن طريق تسليم رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية ، بعد إيداع طلب به جميع المعلومات الخاصة بالطالب والبناية المراد تسويتها⁴.

لكن باستقراء المادة 15 من لقانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات و إمام إنجازها، و الساري المفعول بالموازاة مع المرسوم التنفيذي رقم 55-22 التي بينت أنه: " يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ،

- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام رخصة المسلمة ،
- البنايات المتممة و التي لم تحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء".

يلاحظ أن المشرع من خلال هذه المادة قد وسع في النطاق الموضوعي لتسوية البنايات مقارنة بالبنايات المعنية بتحقيق المطابقة في المرسوم التنفيذي 22-55 الذي شمل نوعين من البنايات فقط، و بالتالي الأمر يدعو إلى التساؤل حول إمكانية التسوية القانونية للبنايات التي لا تحوز على رخصة البناء، فهل تخضع للهدم كما هو مقرر في القواعد العامة، أم أنه تبقى خاضعة لأحكام القانون 15/08 علما أن النص الخاص يقيد النص العام؟.

المطلب الثاني: النطاق الزمني

جاء المرسوم التنفيذي 22-55 ليطبق على البنايات الموجودة قبل 03 فيفري 2022 حسب المادة 03 منه، بما في ذلك البنايات الموجودة قبل 2008 حسب المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022 المتعلق بتطبيق تدابير أحكام المرسوم التنفيذي 22-55، إذن فإن تطبيق هذا المرسوم سيكون بأثر رجعي، وهو الأمر الذي سيخفف الضغط على لجنة دراسة طلبات التسوية⁵، فقد عمل المشرع على تصحيح بعض النقائص الواردة في القانون 15-08 وهذا من خلال ما يلي:

- لم يحدد المرسوم أجلا معينة لعملية التسوية، كما جاء بها القانون 15-08 المحددة ب 05 سنوات، لذلك فإن البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ستخضع لأحكام المرسوم الجديد بما فيها الموجودة قبل 2008 ستستفيد من ميزة عدم تسقيف عملية التسوية بمدة محددة.

- حددت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 22-55 أجل 30 يوما لإنهاء معالجة الطلب، وإرسال بطاقة التحضير إلى الشباك الوحيد من أجل تحضير الطلب وفق أجل منح الرخص و الشهادات المقررة في المرسوم التنفيذي 15-19، و بالتالي موعد إصدار اللجنة تم تداركه بعد أن كان مدة ثلاث أشهر، تم تقليص المدة إلى 30 يوم.

إن تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بأثر رجعي؛ سيسمح بتخفيف بعض الضغط عن لجنة الدائرة المختصة بدراسة طلبات التسوية طبقا للقانون المذكور أنفا، لكن السؤال المطروح هنا هل سيتم إحالة الملفات المودعة على مستوى البلدية والتي تنتظر المعالجة إلى اللجنة الجديدة، وبالتالي دراستها على ضوء أحكام هذا المرسوم، أم يطبق مبدأ استقلالية الحالات؟

المبحث الثاني : أحكام تحقيق المطابقة على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 22-55

نص المرسوم التنفيذي رقم 22-55 على جملة من الشروط والإجراءات الواجب توافرها في البناء للاستجابة لطلب التسوية للحصول على رخصة بناء معدلة في إطار التسوية، أو شهادة مطابقة إذا كان البناء مكتملا، لذلك نتناول أولا شروط البنايات القابلة للتسوية في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 (المطلب الأول) ثم كيفيات تكوين الملف و البث فيه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: شروط التسوية على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 22-55

حددت شروط تسوية البناء طبقا لنص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 22-55 وهما احترام القواعد العامة للتعمير (أولا) واحترام معايير البناء والأمن لاسيما في المناطق الزلزالية (ثانيا) فضلا عن ضرورة احترام أجال إنهاء الأشغال بموجب رخصة البناء(ثالثا).

أولا: القواعد العامة للتعمير

إن المفهوم العام لاحترام القواعد العامة للتعمير جاءت به المادة 02 من المرسوم التنفيذي 22-55 وهو مجموع القواعد القانونية التنظيمية التي تنظم الجوار لاسيما فيما يخص الجوار وتقارب البناء وفتحات الواجهات ومشمطات الأرضية والمقاس⁶، وقد أوضحت المادة 04 من ذات المرسوم 22-55 أن احترام القواعد العامة للتعمير سيخص:

-التعدي على المساحة: وهو في حالتين: التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية، أو التعدي على المساحة الخارجية التابعة للغير وهذا عند استغلال صاحب البناية المساحة المجاورة لبنائته سواء أكانت المساحة خاصة (تنتمي إلى شخص طبيعي أو معنوي) أو (مساحة عمومية، أملاك الدولة)⁷.

فالتعدي على إحدى هاتين المساحتين تدرج ضمن الحالات التي قد تمس القواعد العامة للتعمير، أين يجب أن تسوى وضعية البناية و إلا اعتبرت مخالفة بمفهوم المادة 14 من المرسوم التنفيذي 22-55.

-الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء: وتتمثل في فتحات الأبواب و الشبايبك و المداخل و الممرات التابعة للبناية و تخص كل من الفتحات التي لا تمس الجوار بالمحاكمة المباشرة و الفتحات التي تمس بالجوار بالمحاكمة المباشرة⁸.

-إضافة الطوابق: ذلك عن طريق تعليية المستويات أو الطوابق دون ترخيص، ويقصد بالتعليية هو الزيادة بالبناء على المباني القائمة، أي إقامة مباني جديدة أو زيادة عدد طوابق المبنى القائم أكثر من عدد الطوابق المرخص بها⁹. ليس من الضروري أن تتخذ التعليية الصورة النهائية للبناء، و إنما يكفي أن يشكل وجودها إضافة على البناء القائم، فأعمال التعليية تخضع لترخيص مسبق رغم عدم النص عليها صراحة في التشريع الجزائري في قانون التهيئة و التعمير، أو في قانون مطابقة البناء و إتمام إنجازها و المراسيم التنفيذية¹⁰ إلى أن صدر المرسوم التنفيذي 22-55 حيث حدده كشرط من الشروط التي قد تمس القواعد العامة للتعمير و التي يجب أن يقوم صاحب البناية بتسوية وضعية بنيته.

- تجاوز مساحة شغل الأراضي: إن مساحة شغل الأراضي هي المساحة الفعلية التي يمكن استخدامها لأغراض البناء المختلفة، و تختلف مساحة شغل الأراضي من منطقة إلى أخرى حسب القوانين و اللوائح التنظيمية¹¹، و في غياب أدوات التعمير، فإنه يتم حسابها وفق ما نصت عليه القواعد العامة للتهيئة و التعمير، حيث أن مساحة شغل الأراضي يجب أن تكون 40% بالنسبة لمعامل شغل الاراضي و 60% بالنسبة لمعامل الاستيلاء على الأراضي من المساحة الكلية للأرض المعنية (cos و ces)¹².

ثانيا: معايير البناء والأمن لاسيما في المناطق الزلزالية

ويقصد بها حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، مجموع الحقوق والواجبات القانونية والتقنية التي تسمح بضمان احترام قواعد البناء في مجال استقرار وأمن المشروع ضد كل أنواع المخاطر، وهذا عن طريق تحسين أنماط البناء في المناطق الزلزالية¹³ حيث يتوجب أن تحترم ما يلي¹⁴:

- تكون البناية ذات أساس مرن من أجل إبقائها في أمان أثناء وقوع الزلزال وتعمل على امتصاص الموجات الزلزالية بشكل فعال ،
- استخدام أجهزة ماصة للصدمات،
- تعزيز هيكل المبنى و طرق تقوية وتعزيز الهيكل الخاص بالمباني،
- استخدام مواد مقاومة للزلازل أثناء البناء، وهي من أهم طرق الحفاظ على المباني من خطر الزلازل وغالبا ما تكون مواد عالية المرونة، على سبيل المثال الفولاذ الإنشائي،
- تأمين صرف مياه المبنى، فمن الممكن أن تتسبب المياه المتجمعة في حدوث مضاعفات هيكلية عند حدوث الزلزال، خاصة و أن الجزائر بها العديد من المناطق الرملية الهشة.
- فالبناية المراد تسويتها يجب أن تتوافر على الحد الأدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء قبل أو بعد الإنجاز حتى يتم إصدار قرار إتمام الأشغال.

ثالثا: احترام أجال إنهاء الأشغال بموجب رخصة البناء

جاء هذا الشرط في قانون المالية لسنة 2017 في المادة 113 على النحو التالي: " يمكن تسوية وضعية البنايات المزودة برخصة البناء التي تم إنجازها والتي هي قيد الإنجاز غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة وذلك شريطة احترام :

- حقوق الجوار فيما يخص تحديد موقع البناء والانفتاح،
- معايير البناء والأمن،

-أجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلة من أجل الفصل في طلبات التسوية ... "15

و تتم التسوية مقابل دفع غرامة مالية تتراوح ما بين 10 الى 25 بالمئة من قيمة العقار و حسب طبيعة المخالفة، و يسري مفعول هذا الحكم ابتداء من أول يناير 2018 ،وتحدد كيفيات تطبيق هذا المرسوم عن طريق التنظيم هذا ما جاء به قانون المالية والذي على إثره، صدر المرسوم التنفيذي 22-55 إلا أنه وحسب نص المادة 04 و التي تحدد شروط التسوية، لم يتطرق المشرع إلى هذا الشرط عكس المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022 المتعلق بتطبيق تدابير و أحكام المرسوم التنفيذي 22-55 و الموجهة للإدارة الذي أكد هذا الشرط .

المطلب الثاني: إجراءات التسوية على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 22-55

تتعلق إجراءات التسوية بمجموعة المراحل والتدابير المنصوص عليها قانونا التي يمر بها ملف التسوية ، وصولا إلى إصدار اللجنة لقرارها النهائي، حتى يتمكن المخالف من الاستفادة من رخصة البناء المعدلة أو من شهادة

المطابقة على سبيل التسوية حسب الحالة، وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

أولاً: محتوى الملف

حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، فلا بد أن يقوم المالك أو أصحاب المشاريع المتدبين وكل متدخل مؤهل عموماً بإيداع طلب والذي يحتوي على **التعريف بالمصرح** والذي يتضمن المعلومات الشخصية للطلاب سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، ثم **تحديد طبيعة الوثيقة¹⁶**، حيث بالنسبة للبناءات المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، يحدد الطلب بمنح شهادة المطابقة على سبيل التسوية، وبالنسبة للبناءات في طور الإنجاز وغير مطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، يحدد الطلب بمنح رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية¹⁷.

كما يستوجب على صاحب الطلب **التعريف بالبنائية و تحديد تاريخ انتهاء الاشغال ومراجع رخصة البناء مع توضيح نوع المخالفة المرتكبة (التعدي، تعديل الواجهات، تجاوز مساحة شغل الأراضي، تجاوز المقاس)**، ثم اقتراح الآجال التي تمكن صاحب الطلب من الاستفادة من رخصة البناء المعدلة.¹⁸

وبعد تعبئة كافة البيانات السابقة، يقوم صاحب الطلب بإيداع ملفه لدى مصالح التعمير للبلدية التي تقع فيها البناية، مع تعهد المصرح باحترام الالتزامات التي يقتضيها إجراء تحقيق المطابقة¹⁹.

واستناداً إلى نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب أن يرفق الطلب المنصوص بملف في ثلاث نسخ بالنسبة للبناءات الخاصة، وخمس نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى، يضاف إلى ذلك نسخة من الدعامة الالكترونية، وبيان بجميع التعديلات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز²⁰.

هذا و يحوي الملف حسب الغاية من الطلب على نسخة من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة، الوثائق المكتوبة والمخططات طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم²¹، التي يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان تبين بصفة واضحة الأجزاء التي أدرجت عليها التعديلات والأجزاء التي هي في طور الإنجاز مرفقة بمذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة والتي هي في طور الإنجاز مع تحديد قيمة الجزء المعدل أو المضاف²²، و أيضاً أجل إتمام الأشغال يقدره المهندس المعماري، و تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد في حالة اجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبنائية، تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء عندما يتعلق الامر بالبناءات التي تستقبل الجمهور والمشاريع الاستثمارية وكذا السكنات الجماعية، و يتعلق الأمر بالبناءات التي هي في طور الإنجاز وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة²³.

أما بالنسبة للبناءات المنتهية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، فيرفق الطلب بنسخة من المخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة، مع الوثائق المكتوبة والمخططات طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم الذي يبين حالة البناءات المنجزة يعدها مهندس معماري

ومهندس مدني معتمدان مرفقة بمذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة و تبين مبلغ الجزء المعدل أو المضاف.²⁴

و الملاحظ أن فتح عملية التسوية تكون بناء على رغبة المالكين و أصحاب المشاريع أو المتدخلين لأن المرسوم التنفيذي رقم 22-55 لم يتضمن تدابير تحفيزية و لا تدابير زجرية التي تدفع المخالفين إلى إيداع ملفات التسوية أو تستقطب أكبر عدد من المعنيين بأحكام المرسوم خاصة أصحاب السكنات الفردية على عكس القانون رقم 08-15 الذي أقر عقوبة مالية تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج لكل من لا يصرح ببنائة غير متممة أو لا يطلب تحقيق المطابقة، مع إمكانية هدم البناية و المصاريف تقع على عاتق المخالف، و قد أكدت المادة 94 من القانون نفسه أن فحوى المادة 83 لا تدخل ضمن الأحكام الدائمة المفعول لقانون المطابقة، إذ هي لا تطبق على أحكام البنائات المعنية بالمطابقة حسب المرسوم الجديد.²⁵

يوضع الملف لدى مصالح التعمير على مستوى البلدية، وبعد التحقق منه في أجل لا يتعدى ثمانية وأربعون 48 ساعة من تاريخ ايداعه، تقوم هذه المصالح بإرساله إلى الشباك الوحيد المختص الذي يقوم بدوره بتقديمه إلى رئيس اللجنة.²⁶

ثانيا: دراسة الملف

تنشأ اللجنة المكلفة، بمعالجة ملفات تسوية البنائات غير مطابقة لرخصة البناء بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب حسب الحالة وهو ما أكدته المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 .

وحسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 22-55 فإنها تشكل من:²⁷

- ممثل عن مصالح الدولة المكلفة بالتعمير رئيسا،

- ممثل عن مصلحة التعمير للبلدية عضوا،

- ممثل عن الحماية المدنية عضوا.

مع إمكانية أن تتوسع إلى ممثلين آخرين، عندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو البنائات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بالمشاريع الاستثمارية وهي: شركة سونغاز، الأشغال العمومية، الموارد المائية الصناعة، البيئة.

تكلف هذه اللجنة بالمهام المنصوص عليها في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 وهي:

- القيام بزيارات ميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات، مثل مخالفة التعدي والمخالفات التي تتعلق بالفتحات وتلك المتعلقة بإضافة الطوابق أو التي تتجاوز مساحة شغل الأراضي،

- ملء بطاقة دراسة الملفات ،

- إبداء الرأي فيما يتعلق بتسوية البناية، مع تحديد قيمة الغرامة.

هذا ويتوجب على اللجنة وفق أحكام المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 دراسة الملف في أجل ثلاثون يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، على أن تباشر مهامها المذكورة سابقا ابتداء من المعاينة الميدانية، ثم ملء البطاقة وصولا إلى إبداء رأيها فيما يتعلق بالتسوية،

و يمكن للجنة طلب معلومات إضافية عند الاقتضاء و تبليغ صاحب الطلب عن طريق رئيس البلدية بطلب استكمال الملف، وهنا يتوقف الأجل المحدد لدراسة الملف إلى غاية توفير المعلومات اللازمة ويستأنف ابتداء من تاريخ استلام هذه المعلومات و الوثائق بعد أن تستلمها من طرف مصلحة التعمير للبلدية²⁸.

بعد دراسة الطلب على مستوى لجنة التسوية التي تبدي رأيها في مدى قابلية البناية للتسوية، و اقتراح التدابير التي يتعين اتخاذها، يتم تحويل الملف إلى الشباك الوحيد للتعمير المختص على مستوى البلدية أو المقاطعة الإدارية أو الولاية حسب الحالة مرفقا ببطاقة تحضير الملف، والتي تحوي على كافة البيانات المتعلقة بالمالك وصاحب الطلب، عنوان البناية ونوعها، مراجع رخصة البناء والسلطة المسلمة لها²⁹، إضافة إلى البيانات التالية³⁰:

- تحديد الأشغال: ما إن كانت منتهية أم قيد الإنجاز،

- نوع المخالفة،

- تقدير للجزء المضاف من قبل المهندس وأيضا اللجنة بعد إجراء التحقيق،

- مبلغ الغرامة،

- أجل إتمام الأشغال،

- رأي اللجنة والتحفظات التي تصدرها.

فيقوم الشباك الوحيد المختص بتحضير الطلب وفق الآجال، والمتمثلة في 15 يوما من تاريخ استلام الملف و يتكفل الشباك الوحيد باتخاذ القرار النهائي المتعلق بمنح شهادة المطابقة على سبيل التسوية، أو رخصة البناء المعدلة، و يرسل قراره إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بتبليغ صاحب الطلب في أجل لا يتجاوز 08 أيام ابتداء من تاريخ استلامه³¹.

و يجدر الإشارة إلى أن القرارات التي تسلم و المنصوص عليها وفق النماذج الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55 تكون بعد دفع المعني لمبلغ الغرامة .

ثالثا: البث في الملف

بعد أن يتم دراسة الملف المتعلق بطلبات رخص البناء المعدلة أو شهادات المطابقة على سبيل التسوية، و التأكد من كافة الوثائق و البيانات، تجتمع اللجنة من أجل البث في ملف الطلب، حيث يتم إعداد بطاقة تحضير الملف و الذي يعد بمثابة القرار الذي يتم من خلاله إما الموافقة أو الموافقة المتبوعة بالتحفظات أو الرفض، و هو ما أكدته المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة التي نصت: " يمكن أن يتضمن القرار الذي يتخذه الشباك الوحيد المختص رأيا بالموافقة أو رأيا بالموافقة بالتحفظات أو رأيا بالرفض، مع تبليغ صاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل ثمانية أيام من تاريخ تبليغ القرار من طرف الشباك الوحيد ."

ففي حالة إصدار اللجنة قرار بالموافقة، يلزم على صاحب الطلب أن يقوم بدفع الغرامة المستحقة لحزينة البلدية، حيث يعد هذا القرار إيجابيا من أجل الحصول على رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة المعدلة حتى تتمكن الجهات المعنية من إعداد أحد هذين القرارين والذي يتضمن في قرار رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية

تصريح بالجهة المسلمة للقرار إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو وزير التعمير حسب الاختصاص³²، مع بيان مدة صلاحية رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية وتاريخ تبليغها والمحسوبة بالشهر، وفي حال عدم إتمام البناية في الأجل المحددة، تلغى الرخصة، و أيضا بيان نوع الاشغال مع نشر نسخة من هذا القرار كإجراء للشهر وإعلام الغير بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة واحدة وشهر مع إمكانية إطلاع الغير لبيانات ووثائق الملف من أجل ضمان عدم المساس بحقوق الغير³³.

أما حالة تسليم قرار شهادة المطابقة على سبيل التسوية، فيختص رئيس المجلس الشعبي البلدي وحده بذلك الذي يحدد القرار في بعض مواد إلى أن تسليم هذه الشهادة يثبت مطابقة الاشغال المنجزة طبقا لمخططات البناء المصادق عليها، وأن تكوين البناية قد خضعت للمراقبة على جميع مستوياتها والإشارة إلى الزامية تبليغ نسخة من القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية³⁴.

قد يتخذ الشباك الوحيد قرارا بالموافقة مع ضرورة رفع التحفظات التي تتمثل في بعض المخالفات التي تستوجب التعامل معها، كما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 على النحو التالي: "في حالة إبداء الرأي بالموافقة بتحفظات في الآجال المحددة من طرف اللجنة و بعد دفع الغرامة المستحقة طبقا للمادة 13 لدى الخزينة، يسلم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو قرار يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية ضمن الاشكال المذكور سابقا". هذا و قد ترك المشرع أمر الآجال المحددة لرفع التحفظات وتقديرها للجنة التسوية، والذي قد يرتبط بعدد المخالفات وطبيعتها وذلك حسب نوع البناية.

أما في حالة إبداء الرأي بالرفض، فقد أوضحت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، أنه يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها³⁵.

فرفض منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية مرتبط بكون هذه البناية غير قابلة للتسوية بسبب مخالفتها للقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن، فيتخذ الشباك الوحيد قرارا بالرفض مع العمل بالتدابير والإجراءات الردعية المناسبة لكل مخالفة.

وبالرجوع لنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر والمادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فإنه يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن مقابل وصل لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية المختصة، و في حالة رفض طعنه له أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

خاتمة:

إن مختلف الأحكام التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 55/22، تؤكد رغبة المشرع الجزائري ومن ورائه المنظم في التكفل بالبنايات المخالفة لتعليمات رخص البناء، انطلاقا من توسيع نطاق تطبيق قواعد مطابقة البنايات، ليشمل المنجزة والتي في طور الإنجاز الحائزة على رخص البناء وغير المطابقة لتعليمات هذه الأخيرة، الموجودة قبل تاريخ 03 فيفري 2022، وقد جاء هذا المرسوم كحل لمواجهة جزء من المشاكل العمرانية الناتجة عن عدم احترام مواصفات رخص البناء المسلمة، التي ينجم عنها مساس بالقواعد العامة للتعمير أو معايير البناء و الأمن.

وقد حرص المنظم من خلال أحكام هذا المرسوم على تبسيط إجراءات معالجة طلبات التسوية، وتقصير الأجل الإجرائية لدراستها والرد عليها، قصد التمكن من معالجة أكبر عدد ممكن من الملفات، كما أضفى على أحكامه طابع الديمومة، لتجنب تلك الإشكالات الناجمة عن تحديد آجال انتهاء مفعول النص، والتي اعترضت تطبيق مطابقة البناء لسنة 2008، إلا أن ذلك لا يمنع من إيراد الملاحظات التالية:

- النطاق الموضوعي لقانون التسوية 15/08 شمل البناءات الحائزة على رخصة البناء، وغير الحائزة عليها، في حين اقتصر المرسوم التنفيذي 55/22 على الحالة الأولى فقط،

- من الخصائص المهمة لقانون التسوية الجزائري طابع التأقيت، بينما أضفى المشرع الجزائري طابع الديمومة على المرسوم 55/22،

- شمل قانون التسوية الجزائري 15/08 البناءات المشيدة قبل 2008 فقط، في حين نص المرسوم التنفيذي 55/22 على تسوية كل حالات البناء المتممة و غير المتممة الحائزة على رخصة بناء،

- حرص المشرع من خلال أحكام المرسوم التنفيذي 55/22 على تبسيط إجراءات معالجة طلبات التسوية، وتقصير الأجل الإجرائية لدراستها والرد عليها، قصد التمكن من معالجة أكبر عدد ممكن من الملفات، مما يؤدي إلى عزوف المواطنين لطلب التسوية على ضوء القانون 15/08 نظرا لتعدد الملف و طول الإجراءات،

- إصدار المشرع للمرسوم التنفيذي 55/22 يثير التساؤل حول مصير طلبات التسوية التي شرع فيها في ظل القانون 15/08 و لم يفصل فيها، فهل تلتزم لجنة الدائرة المشكلة طبقا للقانون السالف الذكر بإحالتها إلى اللجنة المشكلة على ضوء المرسوم التنفيذي 55/22، مما سيحدث تداخل و تعارض في الاختصاصات و الصلاحيات الممنوحة للجنة مستقبلًا،

- أقر المرسوم التنفيذي رقم 55/22 غرامات مالية مقابل تسوية وضعية البناء المخالفة لرخصة البناء المسلمة، سواء بتسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية للبناءات المتممة، أو بتسليم رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية للبناءات في طور الإنجاز، في حين تضمن قانون التسوية 15/08 غرامات تتعلق بعدم التصريح بالمطابقة، مما سيؤدي إلى عزوف المواطن عن التسوية خاصة و أن الإجراء ليس إلزاميًا،

- يسجل على المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 55/22 العديد من الملاحظات خاصة ما تعلق منها بألية عمل اللجنة (إجراء المعاينة الميدانية، أجال رفع التحفظات، تقديم الطعون).

و ختامًا، يتبين لنا من خلال هذه الدراسة أن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة لحماية المظهر الجمالي للإطار المبني وترقيته، أولاً عن طريق ما جاء به القانون 15/08 والمراسيم التنظيمية التابعة له من إجراءات لتسوية وضعية البناءات قبل 2008 غير الشرعية قبل صدور هذا القانون لتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، و ثانياً بإصدار المرسوم التنفيذي رقم (55/22) الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة من أجل سد الثغرات التي طرحها القانون رقم (15/08) غير أن ما لاحظناه من خلال دراسة وتحليل الإجراءات المتبعة في التسوية على ضوء المرسوم التنفيذي 55/22 أنها غير كافية لوضع حد لظاهرة تسوية

وضعية البناءات غير الشرعية، بالإضافة إلى وجود بعض الفراغات التي شابت الوضعيات لم ينص عليها، لذا نقترح ما يلي:

- تحديد آخر أجل لسريان القانون 15/08 المتعلق بالتسوية أو إلغائه ،
- رفع اللبس في تسوية ملفات البناءات المتممة و غير المتممة الحائزة على رخصة بناء المنجزة قبل 2008 بتبيان صراحة سلطة البث فيها، إما بإبقائها ضمن اختصاصات لجنة الدائرة، أو إحالتها إلى لجنة التسوية المشكلة طبقا للمرسوم التنفيذي 55/22،
- جعل عملية التسوية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 55/22 إجبارية، مع إقرار جزاءات مالية على الممتنعين عن التصريح بالتسوية،
- تحيين أحكام المرسوم التنفيذي 55/22 بمواد قانونية توضح بدقة اختصاصات لجنة التسوية خاصة ما تعلق بالمعاينة الميدانية،
- تحديد أجل إتمام الإنجاز بمدد زمنية واضحة غير قابلة للتمديد لدفع المخالفين لتسوية وضعيات بناياتهم، مع ضرورة متابعة لجنة التسوية لتنفيذ الأشغال،
- للإسراع في عملية التسوية التي أقرها المرسوم التنفيذي 55/22 لا بد من تحديد النطاق الزمني لسريان هذا الأخير على أن لا يتجاوز في اعتقادنا 03 سنوات ،
- من المستحسن على المشرع الجزائري خلق منصة رقمية خاصة بالتسوية، يمكن من خلالها للمعني بإيداع الملف، و يمكن للجنة في نفس الوقت من الحصر الدقيق لعدد الملفات و البث فيها، مما يساعد البطاقة الوطنية الممسوكة على مستوى الوزارة المتعلقة بعمود التعمير من معرفة الإحصائيات بدقة،
- لتحقيق النظام العام العمراني، من المستحسن على المشرع الجزائري هدم كل البناءات المنجزة بدون رخصة بناء أو المخالفة لها خاصة بعد 2022 لتجنب الوقوع في ضرورة تسويتها مرة أخرى.

الهوامش:

- 1- هدف المرسوم التنفيذي 55/22 المؤرخ في 02 فيفري 2022 إلى كبح التعمير العشوائي و تحقيق النظام العام العمراني.
- 2- لمعرفة القواعد العامة للتهيئة و التعمير، راجع منصور نور: قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، طبعة، سنة 2014 ص 22.
- 3- لمزيد من التوضيح حول حالات انهاء رخص البناء، راجع بن شرف نسيم: النظام القانوني لرخصة البناء، مجلة القانون و العلوم السياسية، عدد 02 سنة 2022 ص 430.
- 4- ديب فاطمة: النظام القانوني لرخصة البناء على ضوء المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة التعمير و البناء، عدد 03 سنة 2017 ص 512.
- 5- تم إنشاء لجنة تحت رئاسة الوالي لدراسة طلبات التسوية و وفقا للقانون 15/08.
- 6- سلطاني عبد العظيم: رخصة البناء كآلية للتخطيط العمراني الحديث في الجزائر، المجلة الجزائرية للأمن و التنمية، عدد 03 سنة 2021 ص 312.
- 7- تكواشت كمال: التعمير و البناء في ظل التنظيم و إعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة السنة الجامعية 2016/2017 ص 196.
- 8- دريم عابدة: الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير، دار قانه الجزائر طبعة 2011 ص 88.
- 9- اقلولي صافية ولد راجح: قانون العمران الجزائري، دار هومه الجزائر طبعة 2015 ص 65.
- 10 - حجوج كلثوم: الرقابة على رخص و شهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو السنة الجامعية 2016/2017 ص 156.

- 11- المرجع نفسه ص170.
- 12- تكواشت كمال: المرجع السابق ص205.
- 13- المرجع نفسه ص207.
- 14- لعديدي خيرة: رخصة البناء و شهادة المطابقة كأليتين لتنظيم التهيئة العمرانية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مستغانم السنة 2018/2018 ص626.
- 15- أنظر القانون قانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر المتضمن قانون المالية 2017.
- 16- تونسسي صبرينة: النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر السنة الجامعية 2018/2019 ص210.
- 17- المرجع نفسه ص214.
- 18- قزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومو ، الجزائر، سنة 2016 ص77.
- 19- مهزول عيسى: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار الجسور الجزائر طبعة 2014 ص45.
- 20- لعشاش محمد: أليات تسوية البناء المنجزة خلافا لرخصة البناء المسلمة تطبيقا للمرسوم التنفيذي 55/22، مجلة الفكر القانوني و السياسي، عدد 01 سنة 2023 ص215.
- 21- المرجع نفسه ص219.
- 22- العيفاوي كريمة: تسوية البناء غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي 55/22، مجلة الفكر القانوني و السياسي، عدد 02 سنة 2022 ص580.
- 23- المرجع نفسه ص586.
- 24- فلاح عمار: تدابير تسوية البناء و وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 55/22، مجلة المفكر عدد 01 سنة 2023 ص600.
- 25- المرجع نفسه ص604.
- 26- سلطاني عبد العظيم: المرجع السابق ص319.
- 27- لم يحدد قانون التسوية تشكيلة لجنة البث في التسوية بدقة بخلاف التشكيلة الموجودة في المرسوم التنفيذي 55/22
- 28- ديب فاطمة: المرجع السابق ص436.
- 29- لعشاش محمد: المرجع السابق ص218.
- 30- العيفاوي كريمة: المرجع السابق ص586.
- 31- بن شرف نسيم: المرجع السابق ص435.
- 32- فلاح عمار: المرجع السابق ص608.
- 33- سلطاني عبد العظيم: المرجع السابق ص322.
- 34- العيفاوي كريمة: المرجع السابق ص590.
- 35- المرجع نفسه ص591.

المراجع:

- الكتب:

- ديرم عابدة: الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير، دار قانه الجزائر طبعة 2011.
- اقلولي صافية ولد رابح: قانون العمران الجزائري، دار هومو الجزائر طبعة 2015.
- مهزول عيسى: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار الجسور الجزائر طبعة 2014.
- منصور نور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، طبعة، سنة 2014.
- قزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومو ، الجزائر، سنة 2016 .

- المقالات:

- بن شرف نسيم: النظام القانوني لرخصة البناء، مجلة القانون و العلوم السياسية، عدد 02 سنة 2022.

- ديب فاطمة: النظام القانوني لرخصة البناء على ضوء المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة التعمير و البناء، عدد 03 سنة 2017.
- العيفاوي كريمة: تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي 55/22، مجلة الفكر القانوني و السياسي، عدد 02 سنة 2022.
- فلاح عمار: تدابير تسوية البناءات و وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 55/22، مجلة المفكر عدد 01 سنة 2023.
- سلطاني عبد العظيم: رخصة البناء كآلية للتخطيط العمراني الحديث في الجزائر، المجلة الجزائرية للأمن و التنمية، عدد 03 سنة 2021.
- لعشاش محمد: آليات تسوية البناءات المنجزة خلافا لرخصة البناء المسلمة تطبيقا للمرسوم التنفيذي 55/22، مجلة الفكر القانوني و السياسي، عدد 01 سنة 2023.
- الأطروحات الجامعية:**
- تكواشت كمال: التعمير و البناء في ظل التنظيم و إعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة السنة الجامعية 2016/2017.
- لعيدي خيرة: رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مستغانم السنة 2018/2018.
- تونسي صبرينة: النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر السنة الجامعية 2018/2019
- حجوج كلثوم: الرقابة على رخص و شهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو السنة الجامعية 2016/2017
- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة السنة الجامعية 2016/2017.