

البناء المخالف للتعيمير: النطاق والتكييف القانوني

violating construction for urbanism : scope and legal conditioning

تكواشت كمال* ، جامعة عباس لغرور خنشلة

kameltakouachet@yahoo.fr

تاريخ إرسال المقال: 2022 /07/31 تاريخ قبول المقال: 2022 /10 / 07 تاريخ نشر المقال: 2022 /11 /02

الملخص:

يعدّ البناء المخالف للتعيمير من أهم المشاكل التي تعيق تطور المدينة الجزائرية، ولا يمكن حل والقضاء على هذه الظاهرة إلا من خلال توسيع نطاق دراستها موضوعيا ومكانيا وزمنيا؛ وضبط توصيفها سواء ما تعلق بمادية البناء أو بجريمة القيام بأشغال البناء في حدّ ذاتها، الأمر الذي يستدعي الاعتماد على مفاهيم ومساءل من فروع القانون الأخرى العام أو الخاص تخدم في جوهرها موضوع محل الدراسة من من نواحي عديدة أهمها ما تعلق بالتكييف القانوني للبناء المخالف للتعيمير. وقد توصلنا إلى نتائج أهمها هو أن الهدف المتوخى من قانون 15-08 ليس القضاء على مشكلة البناء المخالف للتعيمير بشكل نهائي، كما يعتقد الكثير، بل معالجة للنتائج دون الأسباب، لكون هذه الأخيرة ما زالت قائمة نتيجة عدم التكامل بين المعطيات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والقانونية في البلاد. فالتعيمير في الدول المتخلفة يتقدم خطوة نحو الأمام وخطوة أخرى نحو الخلف بسبب ظاهرة البناء المخالف للتعيمير، على خلاف التعيمير في الدول المتقدمة يتقدم بخطوات ثابتة نحو الأمام.

الكلمات المفتاحية: النطاق، الموضوع، المكان، الزمان، التوصيف القانوني

Abstract:

The construction contrary to urbanism is one of the most important problems that hinder the development of the Algerian city, and this phenomenon can only be solved and eliminated by expanding the scope of its study objectively, spatially and temporally; And adjusting its description, whether related to the material of the building or the crime of carrying out construction works per se, which calls for reliance on concepts and issues from other branches of public or private law, because it serves in essence the subject of the study in many respects related to the legal adaptation of the building in violation of urbanism. We have reached results, the most important of which is that the objective of Law 15-08 is not to completely eliminate the problem of unconstructed construction, as many believe, but rather to address the consequences without the reasons, because the latter still exists as a result of the lack of integration between the economic, social, cultural and legal data in Country. The reconstruction in the underdeveloped countries is progressing one step forward and another step backward due to the phenomenon of construction contrary to the reconstruction unlike construction in developed countries, it is progressing steadily forward.

Keys words : scope, subject, place, time, legal description.

مقدمة:

تنص المادة 52 من القانون رقم 90-92 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعيمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح". كما تنص المادة 75 من القانون المذكور أعلاه " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن قبل الوالي".

لذا يعدّ البناء المخالف للتعيمير هو ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة والضابطة للنشاط وحركة البناء والتعيمير سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في أشغال البناء أو بعدم التزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو بعدم الإمكانية القانونية الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال.

وتكمن أهمية دراسة البناء المخالف للتعيمير من حيث النطاق والتكييف القانوني هو أن التعيمير هو مرآة عاكسة على حالة قوة الدولة أو ضعفها ، ومدى تقدمها أو تأخرها في الجانب المادي للحضارة ، فمن خلال البنايات واصطفافها والانتهاء من الأشغال بها والشكل الهندسي لواجهاتها ، ومن خلال المساحات الخضراء وشوارعها وطرقها وجسورها ... يتم الحكم على الدولة وشعبها وحكومتها بأنها تساهم في بناء الحضارة الإنسانية. والعكس صحيح في حالة انتشار البناء المخالف للتعيمير في النسيج العمراني للمدينة وريفها. إذ أن نطاق البناء الفوضوي لم يعد يتضمن الأحياء الغير اللائقة فحسب ، بل امتد إلى كل مظاهر المخالفات للقواعد القانونية المتعلقة بالشكل الهندسي للواجهات والألوان والطلاء وعدم الانتهاء من الأشغال وعدم المطابقة وغيرها من المسائل التي تعبر عن مدى تطور التشريع العمراني الجزائري فيما يخص الذوق والرونق والتناسق الجمالي الهندسي ، وأحسن دليل على ذلك هو استصدار ترسانة من النصوص التشريعية والتنظيمية لغرض تتبع ظاهرة البناء المخالف للتعيمير قبل وبعد الشروع في إنجاز أشغال البناء.

إن الهدف من هذه المقالة هو القيام بدراسة تحليلية وتأصيلية وكرنولوجية للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بظاهرة البناء المخالف للبناء والوقوف على ومدى نجاعتها في محاصرة للظاهرة، وكذلك مدى توظيفها للمفاهيم القانونية ذات علاقة بالتخصصات الأخرى لإعطاء تكييف مناسب للقانون المخالف للتعيمير.

الإشكالية المطروحة: هل أن دراسة ظاهرة البناء المخالف للتعيمير تتحصر في النطاق الموضوعي؟ أم أن عملية الإحاطة بمجمل النقاط المضيئة والنقاط المظلمة للنصوص القانونية للتعيمير تتطلب، منا أيضا،

توسيع نطاق الدراسة إلى كل ما يتعلق بالمعطى المكاني والزمني للظاهرة؟ وما هو الوصف المعطى للبناء المخالف للتعيمير على اعتبار أنه مسألة قانونية بامتياز؟

وعلى هذا الأساس يتم استخدام المنهج الوصفي التحليلي مع تقسيم موضوع البحث إلى مبحثين: الأول يتعلق بنطاق البناء المخالف للتعيمير والثاني يخص وصفه القانوني، للإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه.

المبحث الأول - نطاق البناء المخالف للتعيمير

إن البناء المخالف للتعيمير كظاهرة سريعة الانتشار تمتد وتتسع لتشكّل نطاق أو دائرة تضم بداخلها مجموع البناءات المخالفة للتعيمير. ولغرض ضبط وحصر معالم هذه الدائرة نتطرق إلى النقاط التالية:

- نطاق البناء المخالف للتعيمير من حيث الموضوع (المطلب الأول).
- نطاق البناء المخالف للتعيمير من حيث المكان (المطلب الثاني).
- نطاق البناء المخالف للتعيمير من حيث الزمان (المطلب الثالث).

المطلب الأول- نطاق البناء الفوضوي من حيث الموضوع:

بالرجوع إلى أحكام قوانين البناء والتعيمير نلاحظ بأن هناك قواعد تنص على أنواع معينة من البناء يجب بالضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في إنجازها. كما أن هناك قواعد أخرى تنص على خلاف ذلك، بمعنى أن هناك بناءات معفية من الحصول على رخصة البناء. وبالتالي نتطرق إلى ثلاث مسائل وهي كالتالي:

- البناءات التي تدخل في نطاق البناء المخالف للتعيمير (الفرع الأول)
- البناءات التي لا تدخل في نطاق البناء المخالف للتعيمير (الفرع الثاني)
- البناءات التي هي محل استفسار بالنسبة لنطاق البناء المخالف للتعيمير (الفرع الثالث)

الفرع الأول- البناءات التي تدخل في نطاق البناء المخالف للتعيمير :

إن النطاق الموضوعي للبناء يتسع ليشمل جميع الأعمال المخالفة للمادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعيمير والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 سواء: بإنشاء مباني جديدة أو تمديد البناءات الموجودة أو بتعليق الحيطان الواجهة المفضية على الساحة العمومية أو بتدعيم المباني. ويمكن تفصيل هذه الأعمال كما يلي:

أولاً- إنشاء المباني : " **L'édification des nouvelles constructions** " : ويقصد بالإنشاء الإحداث و الإيجاد⁽¹⁾ ، فإنشاء يعني استحداثها وإيجادها من العدم بالبدء في إقامتها لأول مرة. وحتى يكون المبنى بالمعنى الذي يريده المشروع العمراني يجب أن تكون من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناء مستقرا ثابتا بالأرض⁽¹⁾. ومنه، إذا توافرت هذه العناصر الثلاث، كان هذا المبنى الذي قصده المشروع لا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه، ولا بالغرض منه ولا بكونه كاملا أو ناقصا⁽²⁾.

ثانياً- تمديد البناءات الموجودة : "extension de construction existantes": عبّر المشرع في المادة 52 المذكورة أعلاه بتغيير "تمديد البناءات الموجودة" دون تفصيل، أي هل قصد التمديد الأفقي لهذه البناءات أم تمديدها العمودي أم هما معاً؟ ومن أجل الحرص على فائدة المصلحة العمرانية العامة نأخذ بالمفهوم الواسع للعبارة. وبالتالي، المقصود من عبارة "تمديد البناءات الموجودة" هي زيادة في حجم البناية أفقيًا وعموديًا:

- زيادة حجم البناية أفقيًا: ويتم من خلال زيادة مساحة قاعدة البناية كإعادة بناء المساحة المخصصة للحديقة أو تلك المخصصة للفناء.

- زيادة حجم البناية عمودياً : ويتم ذلك من خلال إضافة طابق أو أكثر فوق سطح البناية.

ثالثاً- تغيير البناء: "Modification de construction" : إن تعديل المبنى لا يترتب عليه بالضرورة التوسعة في حجم المبنى سواء أفقيًا أو عموديًا، إذ أن المشروع قد حدد في المادة 52 المقصود بالتغيير، فهو يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تفضي إلى ساحات عمومية. وعليه، فالمقصود بتغيير البناء في مفهوم المادة 52 المذكورة أعلاه هو التعديل في الواجهة الخارجية للبناية فقط.

رابعاً- إقامة جدار للتدعيم أو التسييج: "la réalisation d'un mur de soutènement": إن المشرع التعيميري في المادة 52 السالفة الذكر قد حصر عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر وقد يكون هذا الأخير ليس بفرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى. وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبنى أو تسييجه⁽³⁾.

الفرع الثاني. البناءات التي لا تدخل في نطاق البناء المخالف للتعيمير

فبعد أن تطرق القانون رقم 90-29 من المادة 52 منه إلى مجموعة الأشغال الخاصة لرخصة البناء وجعل ذلك مبدئاً، دون اهتمام بالمستفيدين من الأشغال، ضمت المادة 53 منه استثناءاً على هذا المبدأ، إن تنص هذه على أنه " لا تخضع لرخصة البناء البنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعيمير والبناء "

فالاستثناء الوحيد الذي وضعه القانون رقم 90-29 على مبدأ إخضاع لرخصة البناء هو عدم إخضاع الأشغال على البنائيات تحتمي بسرية الدفاع الوطني لهذه الرخصة، غير أن المشروع من جهة أخرى قد أوجب على وزارة الدفاع على أن تكون أشغال البناء المراد إنجازها متطابقة مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعيمير والبناء⁽⁴⁾.

أما المشرع الفرنسي فبالإضافة إلى تهيئة الدفاع الوطني، نجده قد أستثنى أيضًا المؤسسات المتخصصة في البحث العلمي والتي تتطلب السرية التامة، وألزم السفارات المتواجدة على التراب الفرنسي الحصول على رخصة البناء لإنجاز أشغال على مستواها⁽⁵⁾.

الفرع الثالث. البناءات التي هي محل استفسار بالنسبة لنطاق البناء المخالف للتعيمير:

لغرض ضبط أكثر نطاق البناء المخالف للتعيمير ورسم معالمه بالكيفية التي ترفع عنه كل لبس أو تأويل نطرح جملة من التساؤلات ونحاول الإجابة عنها بالقدر الذي يوضح هل هذه البناءات تدخل ضمن نطاق البناء الفوضوي أم لا ؟

أولاً- البناءات الغير المضادة للزلازل: هل أن البناءات غير المضادة للزلازل تعد بناءات مخالفة للتعيمير مادامت تتضمن أو تكمن بداخلها خطورة كبيرة على صحة سلامة وأمن المواطنين سواء مستعملي البناية أو غيرهم ؟ ثم هل أن البناءات المنجزة بمواد بناء تتضمن في مكوناتها أو مشتملاتها مادة الأميونت القاتلة تعد هي الأخرى بناءات فوضوية؟ بمعنى أدق هل أن البناءات الغير الصحية والغير الآمنة تعد كبناءات فوضوية يتطلب إزالتها ؟

إن رخصة البناء تتضمن جوانب عديدة من ضمنها الجوانب التقنية ، إذ هي من حيث المنطلق لا تسلم رخصة البناء إلى طالبها إلا بعد الدراسة والتحقيق في مشروع البناء طبقًا للملف التقني المرفق مع طلب الرخصة والذي يتضمن وثائق بيانية ووثائق مكتوبة تعطي صورة واضحة ومفصلة عن المشروع المراد إنجازه من حيث الأرضية المستعملة كقاعدة للبناء ومواد البناء وهيكل البناء و أساسته وغيرها من المسائل التقنية الدقيقة المستخدمة في الإنجاز. إلا أنه في حالة تبين الخطورة في ذلك ، فإن هذه البناءات لا توصف بالبناء الفوضوي ولا تدخل ضمن نطاقه أو دائرته بل توصف على أنها بناءات قابلة للسقوط وتحكمها المواد 61 إلى غاية 74 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 والذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعيمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، وبالأخص المادة 66 التي تنص على أنه " لا يمكن رفض رخص الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية " .

ثانياً- البناءات القديمة التي تجاوز عمرها 40 سنة: هل تعدّ البناءات القديمة التي تجاوز عمرها 40 سنة بناءات المخالف للتعيمير ما دامت قد أهتكت فيزيقيًا ؟ إذا تعتبر هذه البناءات متداعية بشكل تام ، وقابلة للانهايار في حالة تعرضها لهزات أرضية أو لأعاصير أو فيضانات قوية ، بمعنى آخر هل مراكز العبور والمحتشدات الموروثة عن العهد الاستعماري والأحياء الشعبية فوضوية ؟ مع العلم أن بناءاتها لا تتوفر على الشروط التقنية أو الصحية أو العمرانية المطلوبة في عالم البناء وإن الحظيرة السكانية للجزائر تتشكل في أغلبها من هذه البناءات والأحياء العتيقة.

فبالاستناد إلى النصوص القانونية التي تحكم البناء والتعمير فإن هذه الأحياء والبناءات القديمة لا تعدّ بناءات فوضوية، فهي بناءات نظامية هشة، فهي لا تشكل مخالفة ضد قوانين البناء والتعمير السارية المفعول.

حيث أن البناء الهش هو البناء المتداعي الذي أخذت مواد بنائه تفقد تماسكها، كما أن هيكل البناية وجدرانها الأساسية والغير الأساسية وسقفها لم تعد تقوى على الثبات والاستقرار، وعلى العموم فإن ملامح وشكل البناية تدل على أن البناية فقدت الكثير من رفاهيتها. غير أنه حسب هذا التعريف للبناء الهش، فالبناء، قد يتواجد في نطاق البناء المخالف للتعيمير كما أنه يتواجد في نطاق البناء النظامي الغير المخالف للتعيمير.

ثالثاً- المنشآت الفنية : هل يمكن اعتبار المنشآت الفنية من جسور وسكك حديدية وطرق وأرضيات المطار والموانئ والمنشآت التقنية ومنشآت الري بناءات المخالف للتعيمير مادامت هي بناءات بالمفهوم التقني وتتجز بدون الحصول المسبق على رخصة البناء؟.

فهذه المنشآت لا تعدّ بناءات مخالفة للتعيمير بالمعنى القانوني و لا تدخل ضمن نطاق البناء الغير الشرعي بالرغم من إنجازها من نفس مواد البناء الذي يتشكل منها أي بناء بصفة عامة⁽⁶⁾.

وهذا بسبب أن هذه البناءات أو هذه المنشآت لا تدخل ضمن دائرة أو نطاق البناء بالشكل المنصوص عليه في المادة 52 من القانون رقم 90-29، بمعنى آخر هذه البناءات لا تعتبر بناءات بمفهوم قانون البناء والتعمير ومراسيه التنظيمية. فهي بناءات تابعة لوزارات أخرى غير وزارة السكن والعمران. فالأشغال المنجزة والمتعلقة بالأشغال الفنية من جسور وطرق وسكك حديدية وأرضيات الموانئ والمطارات فهي تابعة لوزارتي الأشغال العمومية والنقل. سواء من حيث إشرافها على الدراسة ومتابعتها للأشغال ومراقبتها لا تخضع لرخصة البناء المنصوص عليه في قانون التهيئة والتعمير.

كما أن الأشغال المنجزة والمتعلقة بأشغال الري من إيصال قنوات المياه الشروب، وقنوات الصرف الصحي وغيرها من الأشغال التي تنجز تحت الأرض أساساً فهي تابعة لوزارة الري والموارد المائية وبالتالي، فهي الأخرى لا تخضع لرخصة البناء المنصوص عليها في المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير.

فالأشغال المعنية إذن برخصة البناء هي الأشغال المتعلقة بالبناءات ذات المعنى عمارة "bâtiments"⁽⁷⁾ والتي تستعمل لأغراض عديدة⁽⁸⁾ كسكن لإيواء الأفراد، وقد يكون هذا السكن في شكل مسكن فردي أو مسكن جماعي أو مسكن نصف جماعي؛ أو كمحل لممارسة نشاط تجاري أو خدماتي؛ أو كورشة مصنع لقيام بأعمال ومهام اقتصادية أو حرفية؛ أو كمقر إدارة لتنظيم وتسيير مصالح معنية.

فكل هذه البناءات أو كل هذه الأشغال تخضع للإشراف المباشر لوزارة السكن والعمران. وكل بناء مخالف لقواعد رخصة البناء يعدّ بناء المخالف للتعيمير ويدخل ضمن نطاق البناء المخالف للتعيمير من حيث الموضوع.

رابعا- البناءات التابعة لأسلاك الأمن الوطني والأسلاك الأخرى : هل يمكن اعتبار البناءات التابعة لأسلاك الأمن الوطني والأسلاك الأخرى بناءات المخالف للتعيمير وإدخالها هي الأخرى ضمن طوق البناءات المخالف للتعيمير من حيث الموضوع ؟

بالرجوع إلى المادة 53 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعيمير، نجد أنها جاءت صريحة تستثني البناءات التابعة لوزارة الدفاع الوطني من شرط الخضوع المسبق لرخصة البناء قبل الشروع في الأشغال مع إلزامها باحترام قواعد البناء والتعيمير أثناء قيامها بأشغال البناء، بمعنى أدق أن البناءات الوحيدة المعفية من رخصة البناء هي البناءات التابعة للجيش الوطني الشعبي والدرك الوطني والمخابرات العسكرية. أما البناءات الأخرى التابعة سواء للأمن الوطني (شرطة) والجمارك والحماية المدنية ومديرية الغابات فيجب أن تخضع لنظام رخصة البناء وكل مخالفة لذلك يعدّ بناءا فوضوياً ويدخل بالتالي ضمن مربع البناء المخالف للتعيمير من حيث الموضوع.

المطلب الثاني - نطاق البناء المخالف للتعيمير من حيث المكان

بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعيمير المعدل والمتمم بالقانون رقم : 04-05 نجد أن أحكامه تتسع بالشكل الذي تستوعب كل البناءات التابعة للقطاع العام والقطاع الخاص والمستعمل للغرض السكني وللأغراض الأخرى التجارية والخدماتية والصناعية والحرفية وسواء كانت متواجدة في المحيط العمراني أو خارجه ، فيجب أن تخضع هذه البناءات لنظام رخصة البناء وإلاّ عدت بناءات المخالفة للتعيمير.

لذا، نتطرق إلى نطاق البناء الفوضوي من حيث المكان من الجانب البناء الريفي ومن الجانب الحضري .

الفرع الأول- نطاق البناء المخالف للتعيمير خارج المحيط العمراني:

تطبيقاً لتوجيهات القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعيمير ومراسيمه التطبيقية وبالأخص المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 18 ماي سنة 1991 والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والبناء ، تم استصدار قرار وزاري مشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات بغرض تنظيم حقوق البناء من حيث المساحات المخصصة للبناء ومن حيث علو البناء المراد إنجازه. وحرصا للدقة القانونية فإن القرار الوزاري قد فرق بين نوعين من البناء وذلك بحسب موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه ، فمقاييس البناء المطبقة على البناءات المعدة للتجهيزات تختلف عن تلك المطبقة على البناءات المعدة للسكن⁽⁹⁾.

أولاً- البناءات المعدة للسكن : إذ تنص المادة 05 من القرار الوزاري على أنه " يجب ألا تتجاوز القطعة الأرضية التي تشييد فوقها البناءات ذات الاستعمال السكني $1/250$ من مساحة الملكية إذا كانت هذه الأخيرة أقل من خمس (5) هكتارات ، ويضاف عشرون مترا مربعا لكل هكتار إذا كانت المساحة تتراوح ما بين خمس (5) وعشرة (10) هكتارات ، أما إذا تجاوزت المساحة هذا الحد ، تحسب عشرة أمتار مربعة لكل هكتار". فنستخلص أن هناك ثلاث (3) حالات يجب مراعاتها أثناء إنجاز الأشغال وإلا عدت البناية المخالف للتعيمير وتدخل في دائرة البناء المخالف للتعيمير وبالتالي تعرضها للهدم والإزالة.

الحالة الأولى : إذا كانت المساحة الإجمالية المستثمرة الفلاحية أقل من خمس (5) هكتارات ، فإن مساحة الوعاء المخصصة لاستقبال البناء المعد للسكن يجب أن لا تتجاوز الواحد من مائتين وخمسين ($1/250$).
(. إي أن المساحة المخصصة للبناء في هذه الحالة هي : المساحة الإجمالية للمستثمرة $\times \frac{1}{250}$

الحالة الثانية : إذا كانت المساحة الكلية المستثمرة تتراوح ما بين خمس (5) وعشرة (10) هكتارات، فإنه يمكن إضافة عشرون مترا مربعة (20م^2) للمساحة المخصصة للبناء المذكورة في الحالة الأولى لكل هكتار إضافي .

ومنه، المساحة المخصصة للبناء في هذه الحالة الإجمالية للمستثمرة $\times \frac{1}{250} + 20\text{م}^2 \times$ عدد الهكتارات الإضافية .

الحالة الثالثة : إذ كانت المساحة الإجمالية المستثمرة تفوق عشرة (10) هكتارات ، فإن المساحة المخصصة للوعاء المذكورة في الحالة الأولى على أن يضاف عشر (10) أمتار لكل هكتار إضافي. ومنه، فالمساحة المخصصة للبناء = المساحة الإجمالية للمستثمرة $\times \frac{1}{250} + 20\text{م}^2 \times 5 + 10\text{م}^2 \times$ عدد الهكتارات الإضافية.

ثانيا- البناءات المعدة للتجهيزات: هناك حالتين يجب مراعاتها كالتالي :

- حالة المساحة للمستثمرة تقل عن خمس (05) هكتارات ، فيجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المعدة لاستقبال مشروع التجهيز واحد من خمسين ($1/50$) من المساحة الإجمالية للملكية ومنه المساحة المخصصة للبناء في هذه الحالة = المساحة الكلية للمستثمرة. $\times \frac{1}{50}$

- حالة المساحة الإجمالية للمستثمرات تزيد عن خمس (05) هكتارات فيجب أن نضاف خمسين (50) مترا مربعا لكل هكتار إضافي عن مساحة القطعة الأرضية المعدة لاستقبال التجهيزات المذكورة في الحالة أعلاه .

ومنه المساحة المخصصة في هذه الحالة = المساحة الكلية للمستثمرة $\times \frac{1}{50} +$ عدد الهكتارات الزائدة $\times 50\text{م}^2$.

هذا ما نصت عليه المادة 3 من القرار الوزاري المذكور أعلاه " يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي نشأت فوق البنايات الضرورية لمنشآت التجهيزات المرتبطة بالاستغلال الزراعي 1/50 من المساحة الكلية . عند ما تكون هذه الأخيرة أقل من (50) هكتار .

وترفع هذه المساحة بخمسين (50) مترا لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة الكلية الحد المذكورة ."

والحكمة من تحديد المساحات المخصصة لإنجاز مباني محددة للسكن أو معدة للتجهيزات على الأراضي الزراعية هي الرغبة في المحافظة على الرقعة الزراعية. ذلك أنه يترتب على إقامة هذه المباني والتجهيزات على الأراضي الزراعية اقتطاع مساحات كبيرة من هذه الأراضي .

وتجدر الإشارة، أن الأراضي الزراعية تعدّ كثرة وطنية غير متجددة ، ففي حالة تلوّثها بأشغال بناء فإن المساحة الأرضية والأراضي المحيطة بها تفقد خصوبتها ولا يمكن إعادتها إلى حالتها الأولى مهما حاولنا استصلاحها مرة أخرى ، إذ أن الهكتار الواحد من الأراضي الطينية تعادل عشرين (20) هكتار من الأراضي الحصوية .

الفرع الثاني. نطاق البناء المخالف للتعيمير داخل المحيط العمراني

حددت المادة 3 من القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي المساحات الحضرية ومناطق التوسع العمراني في:

- مراكز البلديات ، ومراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية والتي لا يفوق عدد سكانها عن 2500 نسمة والقابلة للتوسيع والتي تحدد قائمتها بموجب قراري والي الولاية المعنية :- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية؛ - المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيأة؛ - المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية.

وإذا كان هذا التفصيل للمشرع بموجب قانون ألغي، فإنه بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث استثنى فقط البنايات التابعة لوزارة الدفاع مهما كان موقعها من الإقليم الوطني مع إلزامية هذه الوزارة على السهر على ضرورة توافق الأشغال المنجزة مع الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية في مجال التعمير والبناء (10) .

المطلب الثالث- نطاق البناء المخالف للتعيمير من حيث الزمان

بإعادة تتبع مسار النصوص القانونية التي تحكم البناء المخالف للتعيمير في بعده الزماني، نتوصل إلى نص تشريعي جد مهم والذي يعد كنقطة توقف لمنحنى تزايد محيط دائرة البناء الفوضوي. مما يجعلنا نتساءل هل هذه البناءات المنجزة قبل سنة 2008 تظل تحتفظ بطابعها المخالف للتعيمير؟ مع العلم أن البناء المخالف للتعيمير كظاهرة لها جذورها التاريخية ولها أسباب عديدة أدت إلى نشوئها وانتشارها وتراكمها بالحجم الذي أصبح فيه ينازع ويصارع البناء النظامي من حيث الوجود والانتشار في الحظيرة الوطنية للبنىات، فرقعة البناء الفوضوي تتسع يوماً بعد يوم حتى أصبحت تشكل خطراً حقيقياً على النسيج العمراني لمختلف المدن الجزائرية.

ولغرض وضع حد لهذه الظاهرة الخطيرة على الغطاء البنائي للإقليم الوطني، تم استصدار القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتعلق بمطابقة البنىات وإتمام إنجازها، والتي تهدف أساساً معالجة مشكلة البناء المخالف للتعيمير والمنجز قبل سنة 2008 والقضاء عليه من خلال تبيين المسار والمعالم الإجرائية الواجبة الإتباع حتى يتسنى لصاحب البناية المخالفة للتعيمير التي تتوفر فيها جملة من الشروط التقنية إكمانية إخراج وتحويل بناية المخالفة للتعيمير من دائرة البناء المخالف للتعيمير وإدخالها وضمها إلى دائرة البناء القانوني هذا ما نصت عليه المادة 15 من القانون المذكور أعلاه "يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون : البنىات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، - البنىات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، - البنىات المتممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء، - البنىات غير المتممة التي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء."

أما البناءات المخالفة للتعيمير التي لا تتوفر فيها الشروط التقنية المطلوبة قانوناً أو تلك المنجزة على أرض غير قابلة للبناء طبقاً لأحكام مخططات التهيئة والتعيمير وشغل الأراضي، فإنها لا تستفيد من أحكام القانون 08-15 ولا تدخل تحت مظلة التسوية القانونية، هذا ما نصت عليه المادة 16 من القانون "لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون البنىات الآتية: - البنىات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها - البنىات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل ما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها - البنىات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني - البنىات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والنظر العام للموقع - البنىات التي تكون عائقاً لتشييد بنىات ذات منفعة عامة

أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها." ، مما يعني أن هذه البناءات تظل جائمة في دائرة البناء المخالف للتعيمير المعرض للهدم والإزالة حالاً وذلك تطبيقاً لأحكام نص المادة 17 من نفس القانون (08-15)⁽¹¹⁾.
والنتيجة النظرية المتوصل إليها أنه تطبيقاً لأحكام القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، فإن الحظيرة الوطنية للبناءات أصبحت لا تشمل إلاً على البناءات القانونية دون البناء المخالف للتعيمير . إذ أن دائرة البناء المخالف للتعيمير قد أزيلت نهائياً وهذا بعد تسوية البناءات الفوضوية التي تتوفر فيها الشروط التقنية قانوناً وتحويلها إلى دائرة البناء النظامي بصفة رسمية، أما الجزء المتبقي من البناءات المخالف للتعيمير التي تقتدر إلى الشروط الضرورية للتسوية فإنها قد هدمت وأزيلت نهائياً من خريطة الوجود المادي للبناءات، وذلك تطبيقاً للقواعد الآمرة لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعيمير .

أن القانون 08-15 ينص وينظم آلية من أهم آليات مكافحة ظاهرة البناء المخالف للتعيمير والعمل على الحد منها وهي عملية تطهير الحظيرة العقارية المبنية من كل الشوائب الغير القانونية الضارة بالغطاء البنائي للإقليم الوطني ، وبالتالي فكل تخاذل وعدم الانضمام إلى هذه العملية الوطنية المهمة جداً تستحق العقاب والمتابعة القضائية إلاً أنه وبالرجوع إلى أحكام هذا المرسوم لا نجد ما يدل على ذلك، فالنصوص القانونية لهذا المرسوم ليست ذات صبغة أمرة ، بل بالعكس من ذلك فهي تعطي الاختيار وكامل الحرية للأشخاص للانضمام أو عدم الانضمام لهذه الحملة الوطنية لتسوية الوضعية القانونية للبناءات المخالف للتعيمير، مما يعنى ضياع فرصة تاريخية هامة لإتمام صفقة مصالح وطنية مع البناءات الخارجة عن القانون .

المبحث الثاني- التكييف القانوني للبناء المخالف للتعيمير

إن البناء المخالف للتعيمير لا يتواجد على نمط واحد في ساحة البناء وفي الحظيرة العقارية الوطنية⁽¹²⁾، كما أن البناء المخالف للتعيمير يخضع إلى وصف قانوني تميزه عن البناء الشرعي. حيث أن الخاصية المشتركة للبناءات المخالفة للتعيمير تقوم على مخالفتها لقواعد قانون التهيئة والتعيمير ومراسيمه التطبيقية والمتمثلة أساساً في الشروع في البناء بدون الحصول المسبق على الرخصة وعدم إمكانية الاستفادة قانوناً من شهادة المطابقة بعد انتهاء الأشغال، إلاً أن هذه البناءات الفوضوية تتميز وتختلف فيما بينها من حيث مدى توافر الشروط التقنية المطلوبة في إنجازها، إذ هذه الأخيرة هي التي تؤهل البناية لكي تكون أكثر ملائمة ورفاهية من جانبها الوظيفي الاستغلالي من جهة أولى وكقاعدة وكمناطق تمكن البناية من الاستفادة من قوانين المصالحة مع البناءات غير الشرعية من جهة ثانية.

وعلى هذا الأساس تقسم البناءات المخالفة للتعيمير إلى بناءات مخالفة للتعيمير صلبة وبناءات مخالفة للتعيمير قصديرية. تحتل البناءات المخالفة للتعيمير الصلبة المرتبة الأولى في قائمة البناءات المخالفة

للتعيمير واقتربها من البناءات القانونية بسبب أن مادة بناء جدرانها تشكل من مواد صلبة وسقفها من الخرسانة المسلحة أو القرميد. بينما تتواجد البناءات المخالف للتعيمير القصدية تتواجد في أسفل سلم أو قائمة البناءات المخالفة للتعيمير المتواجدة في حظيرة البناءات الوطنية، وهذا النوع من البناءات الفوضوية تتميز بأن جدران هيكلا وسقفها يتشكلان أساساً من مواد مسترجعة أهمها مادة القصدير. وللإشارة، هناك نشاط بناء وهناك بناية كأثر مادي يترتب على نشاط البناء، ولكل منهما وصف قانوني خاص به. وهذا ما نتطرق إليه تباعاً.

المطلب الأول- الوصف القانوني للبنىات المخالفة للتعيمير:

إن البنىات المخالفة للتعيمير هي حقيقة مادية لا يمكن تجاهلها ويتولد عن هذا الوجود المادي نتائج عديدة لها وقعها في ساحة المعاملات القانونية، ولتوضيح ذلك نستعرض النقاط التالية: البنىات المخالفة للتعيمير بنايات فعلية و نتائج الوجود المادي للبنىات المخالف للتعيمير.

الفرع الأول- البنىات المخالفة للتعيمير بنايات فعلية:

إن المعيار القانوني الذي يمكننا الرجوع إليه لإعطاء تكييف قانوني مناسب للبناء المخالف للتعيمير هي نظرية الشركة الفعلية التي أخذ بها المشرع الجزائري في المادة 418 فقرة 2 من القانون المدني "غير أنه لا يجوز أن يحتج الشركاء بهذا البطلان قبل الغير ولا يكون له أثر فيما بينهم إلا من اليوم الذي يقوم فيه أحدهم بطلب البطلان."

ونظرية الشركة الفعلية هي من صنع القضاء تهدف إلى إيجاد مخرج أو حلول لصعوبة تحقق نتائج بطلان عقد الشركة المترتب عن إخلال أحد الشروط الشكلية أو الموضوعية اللازمة لصحة عقد الشركة⁽¹³⁾. فإذا اقتضى بطلان الشركة، فإن البطلان لا يتناول إلا مستقبل الشركة، أما بالنسبة لماضيها فتعتبر الشركة موجودة ولكن وجودها ليس له كيان قانوني وإنما كيان فعلي واقعي، إذ لا يجوز تجاوز الواقع المادي المستند إلى قيام تعامل ترتبت عليه حقوق وواجبات مع الغير، فيجب اعتبار أن الشركة فعلية وواقعية منذ تأسيسها إلى غاية تاريخ إبطالها.

وإبطال الشركة قد يكون بطلاناً مطلقاً كما في حالة موضوع عقد الشركة أو سببه مخالفاً للنظام العام أو للآداب العامة أو للأحكام القانونية الآمرة، كما لو كانت الشركة قد أنشئت لغرض إنتاج وتسويق المواد المخدرة، كما قد يكون بطلاناً نسبياً كما في حالة وجود عيب في رضا أحد الشركاء، غير أن هذا النوع من البطلان قد يزول بتأييد العقد من قبل الشريك المعني، بتأييد صريح أو بتأييد ضمني.

وعلى منحنى نظرية الشركة الفعلية، يعتبر وجود بناية دون أن يكون لها المستندات الإدارية المطلوبة من رخصة البناء أو شهادة المطابقة كالشركة التي تنقصر إلى الشروط الشكلية أو الموضوعية، حيث تصبح هذه الشركة تعيش على الماضي دون المستقبل.

وللتوضيح أكثر، فإذا كانت شهادة الميلاد بالنسبة للشخص الطبيعي هي الوثيقة الأساسية لإعلان وجوده في هذه الحياة وعلى أساسها يستخرج بطاقة الهوية "بطاقة التعريف الوطنية" عند بلوغ سن ثلاثة عشر سنة. فإن رخصة البناء بالنسبة للبناءية، مهما كان غرضها واستعمالها، تعدّ الوثيقة الأساسية لإعلان شرعيتها ووجودها، وعلى أساسها وعلى مدى مطابقة الأشغال لها تمنح وتسلم شهادة المطابقة كوثيقة اعتراف بحقيقة وجودها المادي والقانوني.

إن جميع البناءات المخالفة للتعيمير تشترك في وصف أنها بنايات لها وجود مادي دون الوجود القانوني، غير أن عدم الوجود القانوني هذا يختلف باختلاف أنواع البناءات، فهناك عدم وجود قانوني نسبي وهناك وجود قانوني مطلق.

أولاً- البناءات المخالفة للتعيمير العديمة الوجود القانوني المطلق: وهذا النوع من البناءات يتمثل أساساً في البناءات القصديرية، إذ لا تعتبر هذه البناءات من صنف العقار، بل هي بنايات من صنف المنقول بحكم أنها لا يمكن تطبيق أحكام المادة 683 فقرة 1 من القانون المدني "كل شيء مستقل بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول". فالبناءات القصديرية هي مجرد صفائح من مواد مسترجعة حديدية أو خشبية أو غيرها من المواد الهشة ترتكز على بعضها البعض دون أي هيكل "Ossature" أو سند أو عمد "Poteaux et Poutres" ودون أساسات "Fondations"، فيمكن نقلها أو زحزحتها من موضع أو مكان آخر دون أي تلف. كما لا تتوفر البناءات المخالفة للتعيمير القصديرية على أي شرط من الشروط التقنية الهندسية التي يتطلبها قانون البناء والتعيمير ومراسيمه التنفيذية⁽¹⁴⁾.

وأغلب البناءات المخالفة للتعيمير القصديرية تتواجد على أرض غير صالحة للبناء فهي معرضة إما لفيضانات الأنهار أو لانزلاق التربة... وغيرها من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

كما يدخل ضمن هذا الوصف البناءات المخالفة للتعيمير الصلبة التي أنجزت فوق أراضي غير قابلة للبناء والتعيمير أو طبقاً لما جاء في محتوى ومضمون أدوات التهيئة والتعيمير والمتمثلة أساساً في الاعتداء والاستيلاء على مساحات عمومية من حدائق عمومية ومساحات خضراء وأرصعة وطرق وغيرها من الأراضي والمجالات التي تدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية الغير القابلة للتصرف أو التنازل طبقاً لأحكام قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990.

ثانياً- البناءات المخالفة للتعيمير العديمة الوجود القانوني النسبي: وهي تتمثل في مجموع البناءات المخالفة للتعيمير الصلبة المنجزة سواء بدون رخصة بناء أو برخصة بناء مع عدم احترام أحكامها فجاءت بذلك الأشغال غير متطابقة مع المخططات التقنية المصادق عليها أو لعدم إتمام الأشغال طبقاً لما تنص عليه رخصة البناء المسلمة للمعني بعملية البناء. فهذا النوع من البناءات وإن جاءت مخالفة للقواعد الآمرة لقانون البناء والتعيمير في إنجازها إلا أنها تتضمن الكثير من القواعد التقنية التي يتطلبها عالم البناء والتعيمير.

الفرع الثاني - نتائج الوجود المادي للبنىات المخالفة للتعيمير

يترتب على وصف البنىات المخالفة للتعيمير بأنها بنىات فعلية لها وجود مادي دون الوجود القانوني نتائج ذات أهمية بالنسبة لمصير هذه البنىات وهذه النتائج تتعلق: بإزالة الآثار المادية للجريمة وبتطهير البنىة.

أولاً- إزالة الآثار المادية للجريمة: ويتم ذلك إما بالهدم أو بالمطابقة أو بإتمام الأشغال وذلك حسب أحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 05 جويلية 2008 والذي يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها.

إن البيانات المخالفة للتعيمير التي مخالفتها تتجسد في عدم إتمام والانتها من الأشغال وبقيت في شكل ورشة مفتوحة متجاوزة بذلك الآجال القانونية المنصوص عليها في رخصة البناء وما يترتب على ذلك من تشويه المنظر العام للنسيج العمراني، هي النوع الوحيد من البنىات المخالفة للتعيمير المطالب أصحابها بإتمام واستكمال ما تبقى من الأشغال، إذ كل تعطيل في إتمام ذلك يترتب عنه إخلال أكثر للمنظر العام للمدينة.

وحسب المادة 76 مكرر 5 فقرة 2 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، فإن كل البنىات المخالفة للتعيمير الصلبة المنجزة طبقاً لرخصة البناء دون احترام أحكامها، مما يجعل الأشغال المنجزة غير متطابقة مع أحكام المخططات التقنية المصادق عليها والمرفقة لرخصة البناء تكون معرضة لأمر قضائي يجبر صاحبها بمطابقة البنىة مع المخططات وفق آجال قضائية محددة أو بالهدم الكلي أو الجزئي لأقسام البنىة الفوضوية وذلك بحسب درجة وحجم المخالفة. غير أن القضاء عادة ما يلجأ إلى الخيار الأول والمتمثل في مطابقة الأشغال مع المخططات إلا في حالة تعنت وامتناع صاحب البنىة المخالفة للتعيمير فإن القضاء في هذه الحالة ملزم بالخيار الثاني والمتعلق بالهدم.

إما فيما يتعلق بالبنىات المنجزة بدون رخصة سواء كانت بنىات مخالفة للتعيمير صلبة أو قصديرية فإنها حسب المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 والمتعلق بالتهيئة والتعيمير معرضة للهدم والإزالة نهائياً من قبل الإدارة ووفق آجال محددة.

ثانياً: تطهير البنىة: إن الواقع العقاري الجزائري يعاني من إختلالات ونقائص عدة ومن تشوهات عديدة عرقلت في مجملها السير الحسن لأداء السوق العقاري، فلجأ المشرع لتطهير الحظيرة الوطنية للعقار المبني وغير المبني بإتباع نظام الشهر العقاري العيني كخيار استراتيجي الذي يقوم على فكرة المسح العام ثم تلاه بسلسلة من الوسائل القانونية تهدف إلى تحريك وتسريع عملية تطهير الملكيات العقارية. وتتمثل هذه الوسائل في الدفتر العقاري، والتحقق العقاري وتسليم سندات الملكية، وشهادة الحيازة والتسوية القانونية.

1- الدفتر العقاري: قد نص عليه الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ويعد دفتر العقاري كسند تملك موحد وبديل لجميع أنواع الأسانيد الأخرى المتعلقة بالملكية العقارية والمتواجدة في الساحة العقارية⁽¹⁵⁾. ففي هذا الدفتر تسجل فيه الأرض ومساحتها والبنية وحجمها وكل التفاصيل الميدانية والقانونية المتعلقة بها. ويتم إعداد وتسليم الدفتر العقاري بعد الانتهاء من جميع الإجراءات المتعلقة بالمسح العام (الرقمي) الحضري والريفي وكذا بعد الإتمام من العمليات الإدارية المتعلقة بالتحقيق العقاري طبقاً للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس لسنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

إن البنائات المخالفة للتعيمير الصلبة المخططة سواء كانت في شكل بناية فردية أو بناية جماعية وسواء تابعة للقطاع الخاص أو تابعة للقطاع العام أو تلك التابعة للوقف فإنها يمكن أن تستفيد من الدفتر العقاري وذلك بشرط أن لا تكون البناية الفوضوية ذات مخالفة عمرانية جسيمة ودون معارضة من الإدارة المعنية.

أما البنائات المخالفة للتعيمير غير المخططة والمتواجدة على أرض عمومية سواء كانت تابعة لمديرية أملاك الدولة أو تابعة للبلدية فإنه لا يتم إعداد وتسليم هذه الدفاتر من قبل المحافظة العقارية إلا بعد تسوية أصحاب هذه البنائات وضعيتهم المالية والتقنية مع الإدارات المعنية والمتمثلة في تسديد مستحقات وحقوق أرضية البناية ومطابقة الشروط التقنية للبناء والتعيمير.

أما إذا تواجدت البنائات المخالفة للتعيمير على أرضية ملك خاص فإنه يمكن إعداد دفاتر عقارية وتسليمها لأصحابها وهذا في حالة عدم وجود اعتراض من قبل الإدارة المعنية خلال الآجال القانونية للتحقيق.

أما فيما يتعلق بالبنائات المخالفة للتعيمير القصدية وبحكم أنها تعتبر منقولات وليس بعقارات، وبالتالي فإنها تعتبر غير معنية بهذه الدفاتر.

2- التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية: فحسب المادة 4 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار لا يدخل ضمن الأملاك العقارية الوطنية بما فيها أراضي العرش والأملاك الوقفية أو يحوز سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية أن يطلب فتح التحقيق العقاري من مسؤول الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً لغرض الحصول على سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري وذلك بدل من الموثق كما كان معمول به في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي سنة 1983 والذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وكيفية إعداد عقد شهرة والمتضمن اعتراف بالملكية⁽¹⁶⁾.

3- شهادة الحيازة: نصت على هذه الشهادة المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، وتلاها المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 نوفمبر سنة 1991 والذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

والشروط الخاصة الواجب توافرها حتى يمكن الاستفادة من شهادة الحيازة هي كالتالي⁽¹⁷⁾:

- أن يكون العقار عبارة عن أرض وليست بناية وتقع في أرض ملك خاص دون الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العامة أو الخاصة والمحددة في القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وكذا الأراضي التابعة للأملاك البلدية.

- يجب أن تقع الأراضي محل طلب شهادة الحيازة بإقليم بلدية أو جزء من بلدية لم يشملها المسح العقاري العام وأن يثبت الطالب ممارسته للحيازة بها منذ سنة على الأقل.

- انعدام أي سند قانوني للأرض المحوزة.

- توافر شروط الحيازة القانونية الصحيحة بعنصرها المادي والمعنوي وذلك بالسيطرة الفعلية للحائز على الأرض المحوزة بنية الظهور كصاحب حق مع خلو هذه الحيازة من عيوب الإكراه أو الخفاء وعدم الاستمرارية.

فهذه الشروط كلها تتوفر في البنايات المخالفة للتعيمير القصدية، إذ لا تعتبر البناية القصدية بناية بمفهوم المادة 683 قانون مدني فهي بناية منقولة أو بمعنى أدق فهي ليست بناية بل أرض، وأن عمر البنايات المخالفة للتعيمير القصدية في الجزائر يتجاوز على العموم مدة 15 سنة إذ تعدّ كموروث ثقيل يضرب بجذوره ما قبل الاستقلال، كما أن جميع الشروط القانونية للحيازة السلمية متوافرة في هذا النوع من العقارات، وبالتالي فإنه حسب أحكام المادة 39 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 91-254، فإنه يمكن لأصحاب البنايات الفوضوية القصدية المتواجدة على أرض الخواص من إعداد شهادة الحيازة وذلك بإتباع الإجراءات المرسومة قانوناً، ولا يمكن لأية إدارة كانت أن تعترض أو تتحجج بتحفظات قائمة على قواعد وأحكام قانون التهيئة والتعيمير ومراسيمه التنظيمية، لأنه وبكل بساطة لا يوجد في المرسوم المذكور أعلاه ما يدل أو يؤكد ذلك.

وبالتالي يمكننا أن نستنتج أيضاً من أن شهادة الحيازة هي الأخرى تشكل نافذة ثانية لنوع آخر من البنايات المخالفة للتعيمير التي يمكن من خلالها للمخالفين التملص من القواعد الأمرة لقانون التهيئة والتعيمير بتسوية وضعية قاعدة بناياتهم دون شرط الالتزام والخضوع لأحكام هذا القانون.

4- التسوية القانونية لوضعية البنايات المخالفة للتعيمير: بالرجوع إلى القانون 08-15، نجد أن أحكامه تمكن من إجراءات المصالحة لجميع البنايات المخالفة للتعيمير التابعة للقطاع العام أو التابعة للقطاع الخاص والتي تتوفر على الشروط التالية⁽¹⁸⁾:

- إنجاز البناية المخالفة للتعيمير قد تمت فوق أرض صالحة للبناء والتعيمير.

- البناية غير متواجدة بأماكن ومناطق محمية قانوناً.

- وأن مظهر البناية مقبول لا يشوه المحيط.

أما البنايات المستثنية من إجراءات المصالحة القانونية مع البنايات الفوضوية فهي البنايات المخالفة للتعيمير الصلبة والمتواجدة فوق ارتفاعات عمرانية أو تلك التي تتواجد فوق أراضي تابعة للأملاك الوطنية

العمومية وكذلك بالنسبة للبنىات المخالف للتعيمير القصدية لكون مظهرها قبيح يشوه المظهر العام للنسيج العمراني للمدينة أو المحيط الذي تتواجد فيه.

المطلب الثاني- الوصف القانوني لجرائم البناء المخالف للتعيمير :

إن نشاط البناء المخالف للتعيمير يوصف على أنه جنحة ومن الجرائم المادية والمنتالية الأفعال، ولتوضيح ذلك نعرض على النقاط التالية: جرائم البناء المخالف للتعيمير من صنف الجنح وهي جرائم مادية ومن جرائم منتالية الأفعال.

الفرع الأول - جرائم البناء المخالف للتعيمير من صنف الجنح:

نصت المادة 27 من قانون العقوبات الصادر بموجب الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1966 على أن الجرائم ثلاثة أنواع هي الجنائيات والجنح والمخالفات وفصلت المادة 10 المقصود بكل من الجنائيات والجنح والمخالفات، فالجنائيات هي الجرائم المعاقب عليها بعقوبات الإعدام والسجن المؤبد والسجن المؤقت لمدة تتراوح بين 5 سنوات و 20 سنة، أمّا الجنح فهي الجرائم المعاقب عليها بعقوبة الحبس تتجاوز من يوم واحد على الأقل إلى شهرين على الأكثر وبغرامة من 20 إلى 2000 دج.

والمعيار الذي وضعه المشرع لتحديد ما إذا كانت الجريمة جنائية أو جنحة أم مخالفة هو نوع ومقدار العقوبة المقررة للجريمة والعبارة في تطبيق هذا المعيار هي العقوبة التي يقرها نص القانون لا العقوبة التي ينطبق بها القاضي⁽¹⁹⁾

وبالرجوع إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمتمم والمعدل بموجب القانون رقم 04-05 نجد أن المادة 77 منه تنص على أنه "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامه"، فهذا يعني أن جريمة البناء المخالف للتعيمير القائمة على مخالفة قواعد رخصة البناء يعاقب عليها بحبس يزيد عن شهرين وبغرامة تزيد عن 2.000 دج، فهي جنحة وتشارك مع الجنح الأخرى في معظم جوانب التعامل معها.

وتعد المادة 77 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير هي الركن الشرعي لجميع أنواع البناء المخالف للتعيمير سواء تلك المصنفة ضمن البناء المخالف للتعيمير الصلب أو البناء المخالف للتعيمير القصدية وكما أنه وحيدة لم يفرق من خلالها المشرع العمراني الجزائري من حيث الوصف بين جريمة بناء مخالف للتعيمير لمجمع عمارات وبين بناء المخالف للتعيمير لكوخ قصديري، وبين تغيير في واجهة المبنى المطلقة على ساحة عمومية بفتح نافذة أو منفذ صغير وبين إضافة أكثر من طابق لبنانية تتواجد على منحدر خطير ودون جدران صلابة كدعائم لهيكل البناية "Murs de Soutènement"، فبرغم من أن التشريع العقاري يعد كقانون مكمّل لأحكام قانون العقوبات لما ورد فيه من جرائم، إلا أنه لم يؤخذ بالتقسيم الثلاثي

لقانون العقوبات، فهذا الأخير قسم الجرائم من حيث مقدار جسامتها، فأشد الجرائم جسامتها هي الجنايات وأقلها هي المخالفات وتتوسط الجرح بين النوعين.

الفرع الثاني - جرائم البناء المخالف للتعيمير جرائم مادية

بوصفها جرائم مادية، فإن البناء المخالف للتعيمير سواء جاءت في صورة بناء دون رخصة بناء أو في صورة بناء مخالف للرخصة أو في صورة عدم إتمام الأشغال، فإن الجرائم تتشكل آليا، وبحسب ما تنص عليه أحكام المادة 77 من القانون رقم 90-29، إذ بمجرد تجاهل قواعد البناء وعدم الأخذ بمحتواها، فإنه يكفي ذلك لتكوين الجريمة سواء كان الفعل عمدياً أم لا. إذ أن سوء النية ليس عنصراً في الجريمة، وعليه ليس للمتهم أن يحتج بحسن نيته من أجل إبعاد مسؤوليته الجزائية، كما أنه ليس للقاضي أخذها بعين الاعتبار للتجريم⁽²⁰⁾.

بالتأسيس على ذلك، فلا يعتد في جرائم رخصة البناء بالخطأ في القانون، كالاتقاد خطأ أن الفعل الذي تم لا يدخل في إطار فرض رخصة البناء أو الخطأ في الواقع، كاعتقاد المالك أن المهندس المعماري الذي تعاقد معه قد قام بإجراء طلب رخص البناء وأنه تحصل عليها. ويترتب على الطابع المادي لجرائم البناء المخالف للتعيمير عدة نتائج مهمة وخطيرة نوجزها في ثلاث فرضيات:

- **في فرضية أولى:** يقوم شخص بطلب رخصة بناء فيحصل عليها، وعلى ذلك الأساس، يقوم بتنفيذ بنائه، غير أنه بعد الشروع في عملية البناء والوصول إلى مستوى معين من الأشغال تسحب رخصة البناء لأي سبب كان أو تلغى قضاءً، فالنتيجة المترتبة على ذلك، هو اعتبار الرخصة كأن لم تصدر أبداً والأشغال قد أنجزت بدون رخصة بناء، والبناء بعدما كان قانوني أصبح فوضوي وصاحب البناء والذي طلب رخصة البناء بشكل عادي وتحصل عليها بصورة نظامية ولأسباب لا علاقة لها به (سحب أو إلغاء) يجد نفسه مجرمًا، فإن متابعة هذا الشخص، مهما كانت مرفوضة من الناحية الأخلاقية، تعتبر قانونية.
- **في فرضية ثانية:** يقوم شخص بطلب رخصة بناء، فتجيبه السلطة الإدارية خطأ أن البناءية أو التغيير الذي يريد إنجازه لا يحتاج لرخصة بناء، بحسن نية، يقوم الشخص بالبناء دون رخصة بعد إطلاعه على جواب الإدارة، فإن هذا الشخص أيضًا يمكن متابعته جزائيًا على أساس أنه لا عذر بجهل القانون.
- **في فرضية ثالثة:** يقوم شخص بطلب رخصة بناء، فتمنح له الرخصة على أسس خاطئة وغير شرعية، ولكن رغم ذلك، لا تسحب ولا يتم إلغاؤها، هل يمكن متابعته جزائياً على فعل تنفيذ أشغال دون احترام قواعد البناء والتعيمير؟ إن هذه المتابعة ممكنة، بالنظر إلى الطابع المادي لجريمة البناء الفوضوي المنصبة على البناء بدون رخصة إذ لها نفس أساس الفرضية أعلاه، فلا عذر أحد بجهل القانون هذا من جهة ومن جهة أخرى يجب النظر إلى رخصة البناء على أنها مجرد ترخيص إدارية وليس سنداً يمنح حقاً مطلقاً في عدم المتابعة، والمادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 تتسع لهذه الفرضية، غير أن منطق الأشياء يخالف ذلك، فالشخص الذي ينفذ أشغال بناء في إطار رخصة البناء وباحترامها فلا

يمكن متابعته جزائياً بعدم احترام قواعد البناء إلا إذا تم قبل ذلك إلغاء هذه الرخصة أو تقدير عدم شرعيتها قضاءً.

وبالنظر إلى الفرضيات المذكورة أعلاه، يتبين أن التجريم في مادة البناء المخالف للتعيمير يأخذ حيزاً واسعاً قائم على أسس قاسية وذلك بغرض حماية العمران والتوصل إلى أكبر حد من ردع جرائم البناء المخالفة لقواعد وأحكام قانون البناء والتعيمير.

الفرع الثالث - جرائم البناء المخالف للتعيمير جرائم متتابعة الأفعال

إن الجرائم قد تكون وقتية أو مستمرة أو متتابعة الأفعال والتمييز بينهم، حسب الرأي الراجع في الفقه⁽²¹⁾، يجب الاستناد إلى فكرة المدة الزمنية التي يستغرقها إتيان الواقعة المادية المكونة للجريمة. فالجريمة الوقتية هي التي لا يستغرق وقوعها غير برهة يسيرة أو وقتاً محدوداً حتى تتم الجريمة كما في جريمة القتل التي تتم بمجرد إزهاق الروح أو جريمة السرقة التي تتم بمجرد حصول فعل الاختلاس أو جريمة الضرب التي تتم بمجرد حصول فعل الضرب. أما الجريمة المستمرة فهي التي يستغرق ارتكاب ركنها المادي وقتاً طويلاً من الزمن كجريمة إخفاء الأشياء المسروقة وجريمة الامتناع عن تسليم طفل لمن له حق حضانته، أما جريمة المتتابعة الأفعال فإنها جريمة تقوم على عدة أفعال متتالية ومتماثلة تنصب على مصلحة واحدة محمية بالقانون بهدف تحقيق غرض واحد كجريمة الضرب مع حالة تكرار الضرب وجريمة السرقة على دفعات. ويعني ذلك أن الجريمة تقوم بعدة أفعال كل فعل منها يعد بذاته جريمة تامة، بحيث لو اكتفى الجاني بفعل واحد لكان مسؤولاً، ومع أن هذه الأفعال تتكرر إلا أنها تعد بمثابة فعل واحد لأنها مع تعددها تنزل بمصلحة واحدة ويجمع بينهما وحدة الهدف الإجرامي وهذا ما يحقق لها وحدة الركنين المادي والمعنوي. وعلى هذا الأساس تعتبر أو تصنف الجرائم المتتابعة الأفعال من ضمن الجرائم الوقتية وليست من الجرائم المستمرة.

وبإسقاط لهذا التقسيم الفقهي على مختلف أنواع البناءات المخالفة للتعيمير نجد:

أن جرائم البناء المخالف للتعيمير القصدي والبناء المخالف للتعيمير الصلب سواء بالبناء دون رخصة أو البناء المخالف للرخصة هي جرائم عمدية موجبة ومتتابعة الأفعال وليست مستمرة، لأنها تتم بمجرد إقامة البناء، فنشاط أشغال البناء ينتهي بإنهاء وتسليم البناية إلى صاحبها من قبل المقاول المكلف بالإنجاز أو البناء البسيط.

فاستمرار البناء في شكل بناية مجسدة على أرض الواقع ليس إلا أثراً مادي للجريمة الوقتية، وكأثر من آثار التشييد وليس امتداد لإرادة الإنشاء.

ونفس الشيء يقال بالنسبة لجريمة البناء المخالف للتعيمير الصلب في حالة عدم إتمام الأشغال وإن كانت تعدّ جريمة عمدية سلبية إلا أنها هي الأخرى تعتبر من الجرائم المتتابعة الأفعال، ومنه، فكل جرائم البناء المخالف للتعيمير بأنواعه المختلفة هي من ضمن الجرائم المتتابعة الأفعال، حيث يجمع بينهم وحدة الحق المعتدي عليه ووحدة الغرض الإجرامي المستهدف منها.

هذا فيما يخص نشاط أو سلوك عملية البناء، أما النشاط المتعلق باستغلال البناية المخالف للتعيمير سواء كانت قصديرية أو صلبة بالاستغلال التجاري أو بالاستعمال السكني وغيرها من الاستخدامات الأخرى تعدّ كجريمة مستمرة لكون إرادة الجاني في الاستغلال للبناية هي إرادة مستمرة بإستمرار الاستخدام مع علمه بأن البناية غير شرعية والإستغلال مخالفًا للقانون.

ومنه، النتائج المترتبة على اعتبار جريمة البناء ا المخالف للتعيمير جرائم متتابعة الأفعال⁽²²⁾ هي كالتالي:

- إنه إذا صدر قانون يتضمن عقوبة فإنه يسري على المتهم إذا تم العمل به قبل ارتكاب آخر فعل من أفعال البناء المخالف للتعيمير.
- إن قوة الشيء المقضي فيه تنصرف إلى جميع الأعمال التي سبقت صدور الحكم القضائي ولو أغفلت سلطة التهام أو القضاء بعضها، فتعدّ جميعها جريمة واحدة.
- إن التقادم المسقط للحق في إقامة الدعوى الجنائية هي ثلاثة (3) سنوات في الجرح تسري من اليوم التالي لآخر فعل داخل في تكوين جريمة البناء المخالف للتعيمير.

الخاتمة:

يقصد بظاهرة البناء المخالف للتعيمير تلك الآفة المتعددة الجوانب المتنامية والمتكاثرة في بعدها زمكاني والمتأنية نتيجة تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية بتشويه النسيج العمراني وتعييبه بسبب مخالفة أحكام قانون البناء والتعمير، وذلك بالشرع في إنجاز الأشغال والبناء دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو مخالفة قواعد رخصة البناء بعد الحصول عليها مما يترتب عنها عدم مطابقة الأشغال المنجزة مع المخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية واستهلاك الآجال القانونية مع عدم إتمام الأشغال وبقاء البناية في شكل ورشة مفتوحة ودائمة لسنوات طوال.

* - النتائج

- * - أنه من النادر جداً، من الناحية العملية، أن تتحصل الهيئات والمؤسسات الحكومية على رخصة البناء قبل مباشرة أشغال مشاريعها في مادة البناء.
- * - البعض من البناءات المخالفة للتعيمير مصيرها التسوية والمطابقة طبقاً لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتعلق بمطابقة اتلبنايات وإتمام إنجازها. والبعض الآخر، التي لا تتوفر على الشروط المطلوبة في نص المادة 15 من هذا القانون، هو الهدم والإزالة، لا اعتبارها من الأشياء المنقولة وليس من العقار. كما يتواجد البعض منها على منحدرات كبيرة معرضة للإنزلاقات أو على ضفاف الأنهار

معرضة للفيضانات أو تواجدها فوق أنابيب رئيسية للغاز الطبيعي أو تحت شبكة الكهرباء ذات الضغط المتوسط أو العالي وغيرها من الارتقاقات بعدم البناء.

*- إن الهدف المتوخي من قانون 08-15 ليس القضاء على مشكلة البناء المخالف للتعيمير بشكل نهائي، كما يعتقد الكثير، بل معالجة للنتائج دون الأسباب، لكون هذه الأخيرة ما زالت قائمة نتيجة عدم التكامل بين المعطيات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والقانونية في البلد. فالتعيمير في الدول المتخلفة يتقدم خطوة نحو الأمام وخطوة أخرى نحو الخلف بسبب ظاهرة البناء المخالف للتعيمير، على خلاف التعيمير في الدول المتقدمة يتقدم بخطء ثابتة نحو الأمام.

الاقتراحات:

*- إن المشرع التعيميري الجزائري لم يفرق بين البناية التابعة للقطاع العام أو تلك التابعة للقطاع الخاص مهما كانت طبيعة استغلال البناية (باستثناء البنايات التابعة للقطا العسكري) ، لذا فكل بناية حكومية لم تلتزم باحترام نظام رخصة البناء في إنجازها تعد بناية مخالفة للقانون وتدخل ضمن دائرة أو نطاق البنايات الفوضوية . وبالتالي فمن الضروري العمل على إخراج هذه البنايات من هذه الدائرة الغير الشرعية. إذ من الواجب على الحكومة التمسك بالشرعية قبل غيرها من المخاطبين قانونًا.

*- لا يوجد معيار واضح يفصل بين الأشغال التي تعد بناء و الأشغال التي تعد ترميم والتي كثيرا ما يستغل من ذوي النفوس الضعيفة في الاعتداء على قواعد البناء والتعيمير باسم الترميم ، لأن أشغال الترميم هذه تخرج من دائرة الرقابة الإدارية القبلية و البعدية، مما يجعلها بؤرة حقيقية للبناء المخالف للتعيمير . فهناك فراغ قانوني يتطلب بالضرورة من المشرع التدخل لإعادة نظام التصريح بالأشغال المعمول به في القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء إذ تنص المادة 06 منه "...ويوجه إلى رئيس المجلس العبي البلدي مجرد تصريح الأشغال ، ويحدد نموذج هذا التصريح عن طريق التنظيم. وعلى المجلس الشعبي البلدي أن يسهر على مراعاة تراصف البناء وقياس الارتفاع في هذه المناطق".

وبالتالي، مهما كانت الأشغال بسيطة أم معقدة فيجب إخضاعها للرقابة الإدارية.

الهوامش

(1) عزري الزين ، قرارات العمران العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري، مدعمة بأحدث قرارات

مجلس الدولة، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 16

(2) عزري الزين ، المرجع السابق، ص 17.

(3) المرجع نفسه، ص 18.

(4) المرجع نفسه ، ص 22.

- (5) حمدي باشا عمر ، رخصة البناء ، "الموثق" ، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 8-2002، الجزائر، ص36.
- (6) كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة، 2009، ص 28 وما يليها
- 7) Pierre Scoler ,Pratique de l'urbanisme , 4° édition ,Eyrolles , France , 2004 , p. 468
- 8) Djillali Adja et Bernand Drobenko , Droit de l'urbanisme , Berti édition ,2007 ,p .192.
- (9) درار عبد الهادي، دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية، "مجلة القانون"، المجتمع والسلطة، مجلد 08، عدد 02، 2019، ص ص 51-52
- (10) الزين عزري ، المرجع السابق الذكر ، ص.ص. 20-21
- (11) - للمزيد عن المعلومات حول هذا الموضوع راجع: كمال تكواشت، التعيمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة باتنة، 2016، ص 401
- (12) كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء، المرجع السابق، ص ص 12-13
- (13) نادية فضيل، أحكام الشركة طبقا للقانون التجاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص ص 53 - 54.
- (14) كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص ص 16-17
- (15) لمزري مفيدة، دفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري، "مجلة القانون"، المجلد 8، العدد 1، 2019، ص ص 87-89.
- (16) بقة فريد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري، "مجلة المعيار"، حجم 6، رقم 1، 2015، ص 234
- (17) بن عديدة نبيل، شهادة الحيابة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، "مجلة القانون العقاري والبيئة"، الحجم 6، العدد 2، 2018، ص ص 4-6
- (18) كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 337 وما بعدها
- (19) الشريف حامد ، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص ، دار المطبوعات الجامعية، مصر ، 1994 ، ص 16.
- (20) عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائرية القسم العام، الجزء الأول "الجريمة"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 45
- (21) عبد الله سليمان ، المرجع السابق، ص ص 355 - 356.
- (22) سمير عبد السميع الأوزن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين في التشييد، مكتبة ومطبعة الأشغال الفنية، مصر، 2000، ص 24.