

## أثر أدوات التهيئة والتعمير على التنمية المستدامة، قانون التسوية العقارية 15/08 أنموذج

**Impact of land-use planning instruments on sustainable development  
Case of the law of land orientation 08/15**

آسيا ليفة

كلية علوم الارض، جامعة الاخوة منتوري، (الجزائر)، assianahal

تاريخ النشر: 2022/06/17

تاريخ القبول: 2021/12/27

تاريخ الاستلام: 2021/06/15

**ملخص:** تهدف الورقة البحثية إلى تسليط الضوء على التنمية المستدامة وعلاقتها بالعقار الحضري، فالمعاملات العقارية تخص البيئة الحضرية التي تستند عليها كل البرامج التنموية وهذه البيئة تشكل ثروة طبيعية قابلة للنفاد، لهذا يجب مسايرة كل النصوص التشريعية التي تهدف إلى ترشيد استغلالها، مفهوم التنمية المستدامة يتطلب تظافر جهود الجميع، مختلف الفاعلين في المدينة وبتشريع قانون التسوية العقارية 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها حريص على إدخال آليات تضمن التحكم في تسيير الفضاء العمراني، ويعتبر قانون 15/08 أداة لتدارك البناءات غير المكتملة و ضمان مطابقتها و الحرص على إطارها المبني مع مراعاة الجوانب الجمالية و تناسق التهيئة من هنا يتم التأكيد على ربط النص القانوني بمفهوم التنمية المستدامة ، و هو المفهوم الذي يتم تداوله باستمرار على مستوى الكثير من التجمعات المحلية، وهذا ما سنتطرق اليه في هذه الورقة البحثية موضحين العلاقة أدوات التهيئة والتعمير وقانون 15/08 المتعلق بالتنمية المستدامة.

**كلمات مفتاحية:** قانون 15/08، التنمية المستدامة، المدينة، البناءات، الفاعل

**Abstract:** The research paper aims to shed light on sustainable development and its relationship with urban real estate. Real estate transactions that take place in the urban sphere are part of the urban environment on which all development programs are based and this environment is an opposable natural wealth. Therefore, any legislation aimed at streamlining its operation must be kept in mind. Sustainable development requires the concerted efforts of all, of the different actors in the city, and the dissection of Law 08/15 on real estate regulations, which specifies the rules for matching buildings and their realization. It wishes to put in place mechanisms guaranteeing control over the management of urban space. Law 08/15 is considered as a tool to remedy unfinished buildings

**Keywords:** law08/15, sustainable development, city, building, actor

## 1. مقدمة:

يعتبر مشكل العقار الحضري من المشاكل العويصة رغم كل القوانين والمراسيم التي سنتها الدولة في هذا الإطار، فكل مرحلة سياسية تقابلها مرحلة تخطيطية موافقة، من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق، لهذا قامت السلطات الجزائرية بسن سلسلة من القوانين من أجل التحكم في الحركة العقارية، ومن ييم هذه القوانين:

➤ **المرسوم رقم 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974:** الذي يتضمن تأسيس الاحتياطات العقارية لصالح البلديات و تأسيس هذا المرسوم يعتبر من الوسائل التي لها تأثير جدي على التحكم في سيورة العمران خاصة تجنب التعمير غير المنظم في المدن، و رغم هذه المراسيم فقد بقي توسع التعمير الفوضوي متواصلا عند أطراف المدن.

➤ **قانون رقم 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975:** هذا القانون يعتبر مراقبة قانونية تمنع أي نشاط غير شرعي والملاحظ أن ملاك الأراضي قاموا ببيع أراضيهم بعد تقسيمها إلى قطع صغيرة بعد أن أدمجت في إطار الاحتياطات العقارية، وبيعت بطريقة عرفية وهذه التشريعات لم تمنع من تفاقم السكن الفوضوي بالرغم من العقوبات المسلطة سواء كانت غرامات مالية أو اتخاذ إجراءات التهديم. الملفت للانتباه هي التشريعات العقارية المتعلقة بالتسوية، حيث أخذت تسوية وضعية بنايات الفوضوية شكلا رسميا ابتداء من المرسوم رقم 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 و الذي يحدد قواعد شغل الأراضي و الذي يهدف إلى وقايتها وحمايتها، وانتهى هذا القانون مع صدور القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير في ظل الإصلاحات العامة التي عرفتها البلاد تطبيقا لمبادئ دستور 1989، صدر قانون 08/85 المؤرخ في 12/11/1985 المتضمن الموافقة على الأمر 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها، وبالتالي تنظيم قطاع البناء، بشكل أكثر شمولاً مما كان عليه في التشريعات السابقة. و قد تأكد هذا المسعى بصدور قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الذي اهتم

بتصنيف الأراضي و خص الأراضي العامرة و القابلة للتعمير بالفصل الثاني، حيث ركزت المادة 66 منه على أن أدوات التهيئة و التعمير ستكون المرجع في تحديد طبيعة الأراضي و من ثم التحكم العقلاني في استغلال الوعاء العقاري، وأخيرا و بعد طول انتظار جاء القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 لينظم بشكل تام و شامل مجال التهيئة و التعمير الذي ركز على أن كل تشييد لبناية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة طبقا للمواد 49، 52 و 55 منه. في هذا الإطار جاء المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها و ألغى بحكم المادة 79 منه كل الأحكام المخالفة بالإجراءات الجديدة.

تعد رخصة البناء وسيلة رقابة البلديات ومديريات التعمير على المجال العمراني و ذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أن يتحصل عليها و الغرض من هذه الرخصة هو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء، وبالرغم من كل هذه التشريعات لا يزال وضع التعمير الفوضوي والبناء بدون رخص وبدون عقود يهيمن عموما على كل المباني تقريبا التي تم بناؤها بعد الاستقلال وأخيرا صدرت أحكام أخرى عرفت بتحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها كما نص عليها القانون 08-15 المؤرخ في 2008-07-20، والذي يعتبر آخر قانون صدر لتسوية وضعية البناء الفوضوية لحد الساعة، وقصد التحكم النسبي في الوعاء العقاري، ورغم صدور القانون 08 / 15 في شهر جويلية 2008 الخاص بتسوية كل المباني الفوضوية التي تم إنشاؤها قبل سنة 2008 ودعمها برخص بناء وعقود من أجل تصحيحها عمرانيا وهندسيا.

ورقنا البحثية تركز على اثر أدوات التهيئة والتعمير وقانون 15/08 على البيئة المستدامة من خلال التشريعات القانونية وللإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم الورقة البحثية إلى مبحثين: تطرقنا في **المبحث الأول:** لتحديد الإطار المفاهيمي للتنمية المستدامة في القانون الجزائري.

**المبحث الثاني:** تطرقنا من خلاله لقانون 08-15 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء و إنجازها من أجل سياسة التنمية المستدامة.

## 2. المبحث الأول: لتحديد الإطار المفاهيمي للتنمية المستدامة في القانون الجزائري

ظهر مصطلح "التنمية المستدامة" لأول مرة في منشور أصدره الاتحاد الدولي من أجل حماية البيئة سنة 1980، لكن تداوله على نطاق واسع لم يحصل إلا بعد أن أُعيد استخدامه في تقرير "مستقبلنا المشترك" المعروف باسم "تقرير برونتلاند"، والذي صدر 1987 عن اللجنة العالمية للبيئة والتنمية التابعة لمنظمة الأمم المتحدة، وقد عرّف التقرير التنمية المستدامة بأنها "التنمية التي تستجيب لحاجيات الحاضر دون أن تُعزّض للخطر قدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها". ويركز هذا التعريف ضمنا على فكرتين محوريّتين هما:

- **فكرة الحاجيات:** والمتمثلة في الحاجيات الأساسية للفئات الاجتماعية الأكثر فقرا التي تستحق أن تُولى أهمية كبرى.
- **فكرة محدودية قدرة البيئة على الاستجابة للحاجيات الحالية والمستقبلية للبشرية:** في ظل أنماط الإنتاج والاستهلاك السائدة والتقنيات المتوفرة.

**أولا: أبعاد التنمية المستدامة:** تسعى التنمية المستدامة إلى التوفيق بين الأبعاد الثلاثة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

- 1- البعد الاقتصادي:** ويتعلق بإنتاج ما يغطي جميع حاجيات الإنسان الأساسية ويحسن رفاهيته ومستوى عيشه، وهذا يستدعي تطوير القدرات الإنتاجية والتقنيات المتاحة عبر دعم البحث العلمي وتحفيز المقاولات على الاستثمار، وتبني أساليب الإنتاج والإدارة الحديثة من أجل مضاعفة الإنتاجية.
- 2- البعد الاجتماعي:** ويكون بضمان نمو مُدمج عبر توزيع عادل للثروة والموارد ومنظومة ضريبية عادلة، وإرساء نظام حماية اجتماعية يوفر الحق لجميع أفراد المجتمع بدون تمييز في الحصول على الخدمات الصحية وتأمينهم ضد أخطار الحياة.

**3- البعد البيئي:** وذلك بالعمل على الحد من الآثار الضارة للأنشطة الإنتاجية على البيئة والاستهلاك الرشيد للموارد غير المتجددة، والسعي إلى تطوير استعمال مصادر الطاقة المتجددة وإعادة تدوير المخلفات.

### ثانيا: التنمية المستدامة في القانون الجزائري

عرفت الجزائر إسرافا كبيرا، و فوضى في استغلال العقار في إطار عملية التنمية التي بدأتها منذ السبعينيات، والذي انعكس سلبا على مستقبل البلاد إذا لم يتم ترشيد هذا الاستغلال فكانت المبادرة في منتصف الثمانينات اين جاءت محاولة الترشيد بإصدارها للأمر 85-01 المصادق عليه بموجب القانون 85-08 ، لتبني لاحقا النصوص التشريعية التي أصدرتها في إطار سياسة الإصلاحات الاقتصادية، وأهمها القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، والقانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية. والجزائر كبقية الدول تبنت مفهوم التنمية المستدامة حيث حرصت على تنقيح تشريعاتها و تعديلها بما يتماشى مبادئها ، و أهم النصوص التي تم إصدارها في هذا الشأن:

- القانون 03-10 المؤرخ في 19/07/2003 و المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.
- القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- القانون 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .
- القانون 07-06 المؤرخ في 13/05/2007 ، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها و تنميتها.
- القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 ، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، وتعتبر هذه التشريعات الاداة المباشرة بتنظيم التهيئة العمرانية وربطها بالتنمية المستدامة من جهة ، و القاعدة الأساسية للحفاظ على البيئة من جهة أخرى.

مفهوم التنمية المستدامة لا يتجسد فقط من خلال النصوص التشريعية و التنظيمية بل بالعمل على إشراك جميع الأطراف المعنية الفاعلة لتجسيد أهدافها ، خاصة على المستوى المحلي ، مسؤولية الدولة تتولى بعد إصدار التشريع، السهر على تنفيذه عن طريق الجماعات المحلية التي تسهر على تنفيذ البرامج التنموية وإشراك الجمعيات التابعة للمجتمع المدني خصوصا البيئية أما مسؤولية المواطن الذي يعتبر المستفيد من تجسيد هذه التنمية ميدانيا ، و الذي يترتب عليه المساهمة في إنجاحها على مستواه، والمساعدة في الحفاظ على إنجازاتها بالإضافة الى ضرورة تجنيد وسائل الإعلام لتأطير هذا التصور، مع ضرورة نشر الوعي حول الحفاظ على البيئة ، ودورها في تحسين الوسط المعيشي للمواطن خاصة بعد أن أقر المشرع إدراج مادة التربية البيئية ضمن البرامج التعليمية ( المادة 79 من القانون 10/03).

### 1- المدينة المستدامة أو المدينة البيئية،

هي مدينة صممت مع مراعاة الأثر البيئي، وعلى سكانها التقليل من إنتاج الطاقة والمياه والمواد الغذائية، والنفايات و لتحقيق هذا الهدف تم إصدار نص القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة الذي يهدف إلى وضع الإطار القانوني لسياسة المدينة ، كما ورد بنص المادة 06 منه ، إلى توجيه وتنسيق التدخلات للوصول قدر الإمكان إلى :

- تقليص الفوارق بين الأحياء و ترقية التماسك الاجتماعي.
- القضاء على السكنات الهشة و غير الصحية.
- التحكم في مخططات النقل و التنقل، و حركة المرور داخل المدينة وحولها.
- تدعيم الطرق و الشبكات المختلفة.
- ضمان توفير الخدمة العمومية و تعميمها خاصة تلك المتعلقة بالصحة و التربية و التكوين و السياحة و الثقافة و الرياضة و الترفيه.
- حماية البيئة والوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان
- مكافحة الآفات الاجتماعية و الأقصاء و الانحرافات و الفقر والبطالة.

- ترقية الشراكة و التعاون بين المدن، واندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والدولية.

## 2-المدينة المستدامة و التهيئة المستدامة

تهدف التهيئة المستدامة للمدينة بنص المادة 07 من القانون 06-06 إلى تجسيد سياسة المدينة في تحقيق التنمية المستدامة بصفتها إطارا متكاملا متعدد الأبعاد و القطاعات والأطراف ويتم تجسيدها من خلال التدخل في كافة المجالات برؤية مدروسة، سواء تعلق الأمر بالتهيئة الحضرية، أو التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والمؤسسية للمدينة، من أجل الوصول إلى التحكم في كل مجريات الحياة اليومية للأفراد.

## 3-المدينة المستدامة: مدينة خضراء

المدينة المستدامة مدينة خضراء قبل كل شيء ، تتوفر شوارعها النسق الملائم ، و يشعر المواطن فيها بالراحة، داخل منزله وخارجه و المدينة لا يمكنها أن تكون خضراء إلا بمساحاتها الخضراء، التي أهملت كل الإهمال بأغلب مدن بلادنا في السنوات الأخيرة، مما كان له تأثيره السلبي على كل جوانب الحياة اليومية للمواطن، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري بعد إقراره تنظيم هذه المساحات وطرق تسييرها بموجب المادة 65 من القانون 03-10 المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، التي أحالت بدورها قضية هذا التنظيم و التسيير إلى النصوص التنظيمية، إلى إلغاء المادة 65 لاحقا، و ليخصص للمساحات الخضراء قانونا خاصا بها ينظم تصنيفها و يحدد طرق تسييرها و هو القانون 07-06 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، و قد تضمن القانون المذكور أحكاما من شأنها حماية هذه المساحات مهما كان تصنيفها بإقراره :

- منع تغيير التخصيص للمساحة الخضراء المصنفة .

- منع البناء على مسافات معينة من هذه المساحات .
- رفض رخص البناء التي لا تراعي المحافظة على المساحات الخضراء، أو التي يمكن أن يؤدي المشروع بشأنها إلى تدمير الغطاء النباتي.
- حماية تحولها إلى أماكن لوضع النفايات .
- تسييج المساحات و المحميات الغير مفتوحة للجمهور.

**المادة 14 من القانون 06-07 :** يمنع كل تغيير في تخصيص المساحة الخضراء المصنفة أو كل نمط شغل جزء من المساحة الخضراء المعنية.

**المادة 15 من القانون 06-07:** يمنع كل بناء أو إقامة منشأة على مسافة تقل عن مائة (100) متر من حدود المساحة الخضراء

**المادة 16 من القانون 06-07:** ترفض كل رخصة للبناء إذا لم يكن الإبقاء على المساحات الخضراء مضمونا ، أو إذا أدى إنجاز المشروع الى تدمير الغطاء النباتي

**المادة 17 من القانون 06-07:** يمنع وضع الفضلات أو النفايات في المساحات الخضراء خارج الأماكن أو الترتيب المخصصة و المعنية لهذا الغرض .

**المادة 18 من القانون 06-07:** دون الاخلال بالأحكام التشريعية الأخرى في هذا المجال ، يمنع قطع الأشجار دون رخصة مسبقة.

**المادة 19 من القانون 06-07:** يمنع كل إشهار في المساحات الخضراء.

إضافة إلى أن المشرع أقر أحكاما من شأنها بعث و تطوير المساحات الخضراء، و هذا حسب

**المادة 29 من القانون 06-07 :** يتعين على المنجز العمومي أو الخاص، عند إنجاز كل مساحة خضراء ، أن يأخذ بعين الاعتبار ، بهدف بلوغ تجانس ونوعية المنظر ، العوامل الآتية :

- طابع الموقع ،
- المناظر التي ينبغي المحافظة عليها وتثمينها ، أو تلك التي ينبغي إخفاؤها
- الموارد الأرضية،

- الأنواع و الأصناف النباتية للمنطقة المعنية بالأمر.
- التراث المعماري للمنطقة أو الناحية ،
- الاتفاقات و العوائق المرتبطة بالجوار ونظام المياه وق العبور وفصل الحدود وصفوف شبكة الطرقات وتسوية الأراضي و التشجير وشبكة القنوات الباطنية و المنشآت الكهربائية الباطنية.

#### 4-المدينة المستدامة تراعي محمياتها الطبيعية وتحترم تاريخها

المدينة المستدامة مدينة تراعي حدودها العمرانية ، وهي لا تسمح باتساع البناء خارج هذا المحيط على حساب المحيط الفلاحي ،الذي يبقى المصدر الأساسي لكل تنمية فلاحية تؤمن الغذاء للأفراد ، إلا إذا كان لهذا البناء علاقة بالاستدلالات الفلاحية ( المادة 02 من القانون 04-05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة و التعمير). كما لا يمكن الترخيص بأي بناء بها إلا في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما يتعلق الأمر بالمواقع الطبيعية.

المادة 02 من القانون 04-05 : تتم أحكام المادة 04 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادي الاول عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه ، و تحرر كما يأتي :

المادة 04 : لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي :

- تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية
- تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستدلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية
- تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية
- تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الاثرية و الثقافية
- تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية
- تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

لا يمكن الترخيص بالبناء في المدينة المستدامة إلا في الحدود المتلائمة مع المعالم الأثرية و الثقافية، و المدينة المستدامة تعتمد أدوات التهيئة و التعمير في تحديد التوجيهات الاساسية لتهيئة الاراضي .  
المادة 04 من القانون 04-05 المعدل و المتمم للقانون 90-29 : تعدل أحكام المادة 11 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه ، و تتم و تحرر كما يأتي :

**"المادة 11:** تحدد أدوات التهيئة و التعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الاراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده و تحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات و المحافظة على النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة والمواقع و المناظر، و من جهة اخرى تعيين الاراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية و ذات المنفعة العامة و البنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات و النشاطات و المساكن و تحدد أيضا شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية، و في هذا الإطار تحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير و تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم .  
تعرف و تصنف المناطق المعرضة للزلازل حسب درجة الخطورة و تحدد قواعد البناء في هذه المناطق عن طريق التنظيم، كما تعرف المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية عن طريق أدوات التهيئة و التعمير التي تحدد محيطات الحماية المتعلقة بها طبقا لأحكام التشريع والتنظيم المعمول بهما

### المبحث الثاني: ما علاقة 08-15 بسياسة التنمية المستدامة

تم إصدار القانون 15-08 ، المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنائات و إتمام إنجازها وكان من الطبيعي إصدار مثل هذا النص لتجسيد سياسة التنمية المستدامة و التي كان تطبيقها يتطلب ربطها بواقع

المدينة الجزائرية، و تجسيد هذه التنمية المستدامة يتطلب معالجة حقيقية و موضوعية تبني على أسس علمية لكن واقع مدننا الجزائرية يوحي بـ:

- وجود الكثير من البناءات المشيدة بطرق فوضوية ومخالفة للتشريع في مجال التهيئة العمرانية .
- البناء فوق أوعية عقارية ليس لها سندات ولم تسوى بالأمر 85-01 .
- انتشار احياء فوضوية بكاملها لا تتوفر على أدنى شروط التهيئة ، في غياب شبكات التصريف الصحي ، والمياه الصالحة للشرب .
- انتشار الورشات غير المنتهية دون أدنى تفكير في إتمام إنجاز واجهاتها الخارجية .
- تشييد البناءات دون دراسات تقنية أو مخططات و دون أن يخضع إنجازها لأية رقابة.
- معالجة الوضع في إطار سياسة إعادة تأهيل السكن غير اللائق بمدته ببعض مرافق الحياة المدنية، عن طريق تزويدها بقنوات الصرف الصحي و الماء الصالح للشرب والكهرباء ، إلا أن هذه الأحياء تبقى تفتقر إلى الكثير من الأساسيات .
- عدم الالتزام بالنصوص المتعلقة بالتهيئة و التعمير لم يقتصر على الأحياء الفوضوية وحدها بل امتدت إلى التحصيلات البلدية التي سلمت بشأنها رخص التجزئة وفقا للقانون، وبعضها لم تتم تهيئتها رغم استلام شهادات المطابقة الخاصة بشأنها من البلديات.
- بعض سكنات التحصيلات القانونية تم إنجازها ولم يراعي البناء انسجام مظهرها الخارجي مع محيطها وهي ظاهرة تخص كل تحصيلات الوطن .
- غياب شهادة المطابقة في أغلب السكنات القانونية باستثناء القليل منهم و الذين أجبرتهم تعاقباتهم التجارية بالمطالبة بها.
- شملت الممارسات غير القانونية والمخالفات المشاريع العمومية ، فبعضها شيد دون رخص بناء لعدم توفر سندات الملكية، وما أنجز منها بترخيص لم يكن محل شهادات مطابقة إلى يومنا هذا بما في ذلك المشاريع العمومية ، خاصة السكن الاجتماعي ، الذي عرف انحرافا في الإنجاز ابتداء من الغش في استعمال مواد البناء ، إلى عدم التكفل بإنهاء أشغال التهيئة الخارجية ، وما

تم إنجازه وفقا للمقاييس ، بقي خارج مجال الصيانة الأمر الذي أدى إلى تدهورها بدرجة خطيرة.

## 1-المعالجة و التسوية

لم يكن بإمكان السلطة التنفيذية تطبيق الأحكام التشريعية المتعلقة بالتنمية المستدامة تطبيقا سليما و موضوعيا ، قبل معالجة الأوضاع القائمة ، التي لا بد أن التكيف مع الوضع التشريعي الجديد حتى يكون ربطها بالتهيئة المستقبلية للمدينة وفقا للمنظور الجديد ممكنا ، و في هذا الإطار صدر النص التشريعي 08-15 حتى يوفر الأدوات القانونية لهذه المعالجة ، تحقيقا للأهداف التي يتوخاها القانون التوجيهي للمدينة في مادته السادسة .

## 2-الضبط الإداري و التنمية المستدامة

اعتماد مبدأ التنمية المستدامة ضمن الأحكام التشريعية سيؤدي إلى ترتيب التزامات جديدة على كافة الفاعلين الأساسيين ، بما فيهم المواطن الذي تترتب عليه أيضا التزامات جديدة في مجالات متعددة ، و أكثر من ذلك قد يجد في هذه الالتزامات و الواجبات الجديدة التي تفترض ادراجه في العملية التنموية ، نوعا من الحد من حريته التي أُلْفها سابقا لاسيما في مجال التكيف مع المحيط ولعل القانون الإداري ، بما يتضمن من سلطات و امتيازات ، يبقى أكثر فروع القانون ارتباطا بتجسيد سياسة الدولة في هذا المجال خصوصا ، و مجال المحافظة على البيئة عموما وتطور تشريعاته ، التي تبنت مفهوم التنمية المستدامة ، و من ثم ظهرت عناصر جديدة في إطار فكرة النظام العام البيئي تسمح بتحقيق:

- **الجمال المرفولوجي** : و يقصد به المظهر الفني و الجمالي الذي يستمتع به المواطن ، بقصد المحافظة على الجمال و الانسجام في المدن أو في الأحياء يعتبر بمثابة أساسيات النظام العام و للإنسان الحق في حماية حياته الثقافية والروحية و هذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري ضمن المادة

12 من القانون 08-15، عندما اعتبر صراحة المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام ولهذا يستلزم المحافظة عليه و ترقيته.

**المادة 12 من القانون 08-15 :** يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، و لهذا يستلزم المحافظة عليه و ترقيته .

يرتبط الحديث عن التنمية عموما ، والتنمية المستدامة على الخصوص، بالعقار و البيئة قبل غيرها من المجالات و التصرفات العقارية، سواء الحضرية منها أو الريفية، و إذا كان تحقيق النتائج التي يتوخاها المجتمع من اعتماده مفهوم التنمية المستدامة. وإذا كان القانون 08-15 قد رتب البنود التشريعية من أجل الوصول إلى مطابقة البناء و إنهاء إنجازها و في الآجال التي حددها القانون نسجل ما يلي:

### **1-2 العقود التي ترتبط بالشغل والاستغلال**

كعقود الإيجار التي قيدها المواد 08 و 10 بتقديم شهادة المطابقة الخاصة بإنهاء أشغال البناء هذا إضافة إلى الالتزامات الأخرى التي ترتبها النصوص في هذا الشأن لاسيما بخصوص الاستغلال في المجال التجاري و الصناعي، والتي يفرضها القانون 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ضمن المادة 26.

### **2-2 العقود التي تتضمن نقل عقارات على الشباع**

هذه المساحات توحى بأنها ستوجه للبناء قبل الحصول على الوثائق الرسمية مما يوحي بأن الأمر يتعلق بإنشاء تجزئة وهنا يتم الامتناع عن تحرير هذه العقود إذا تأكدت نية إنشاء التجزئة ، وتنبه الأطراف إلى أن الأحكام القانونية تمنع إنشاءها ، و تمنع البناء بها بنص المادة 03 من القانون 15-08 تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بالمواد 74 و 75 من نفس القانون.

### **2-3 عقود البيع على التصاميم**

يجب على الفاعل القانوني لفت انتباه الأطراف المستفيدة من الشقق إلى منع تسليم الشقق المنجزة ، إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة بشأنها .

### 3- ثغرات قانون 15/08 والتنمية المستدامة

(1) الكثير من العقارات المبنية كانت موضوع تشييد طبقا لرخص بناء مسلمة وفقا للنصوص المعمول بها إلا أن شهادات المطابقة كانت سابقا محل تسليم بعد إنجاز الهياكل الأساسية ، دون الأخذ بعين الاعتبار تشطيب أشغال واجهاتها الخارجية.

فما مصير هذه العقارات ؟ و ما قيمة شهادات مطابقتها؟ خصوصا وأن أحد أهم أهداف القانون 15-08 ، الذي ورد بالمادة 02 يبقى العمل على توفير إطار مبني ذي مظهر جمالي ، ومهيأ بانسجام ؟.

(2) حدد المشرع مدة التسوية بخصوص مطابقة البناءات بخمس سنوات من تاريخ نشر القانون 15-08 بالجريدة الرسمية ، وفي نفس الوقت ، تضمن النص ضمن المادتين 08 و 10 المنع من الشغل والاستغلال ، و قيدهما بالحصول على شهادة المطابقة ، كيف تطبق أحكام هذه المواد بخصوص العقارات القديمة التي كانت موضوع شغل و استغلال قبل صدور النص ؟ وهل تطبق أحكام المادتين بشأنها منذ صدور النص ؟ أم بعد انتهاء الآجال المخصصة لإنجاز تحقيق المطابقة ؟ و إذا كانت المبادئ العامة تقضي بعدم تطبيق هذا النص القانوني بخصوص حالات الشغل و الاستغلال التي تم الشروع فيها قبل صدور القانون و نصوصه التطبيقية فالسؤال يبقى مطروحا بالنسبة للعقارات التي انتهت مدة إيجارها ، هل يمكن تأجيرها مجددا أم أنها تصبح خاضعة لطلب شهادة المطابقة في حالة تجديد الإيجار أو تغيير المستأجر، و إذا كان الرد بوجوب خضوعها لطلب شهادة المطابقة ، ألا يعني ذلك إبعاد النسبة الكبرى من العقارات من دائرة الاستغلال ، خصوصا و أن إجراءات التسوية بدأت محتشمة إلى أبعد الحدود ونتائجها إلى يومنا هذا لازالت بعيدة.

(3) الدفاتر العقارية التي تسلم لأصحابها بعد قيدها ضمن الإجراء الأول الذي يلي استلام وثائق المسح العام للأراضي ، و أغلبها يتضمن الإشارة إلى أن العقار منجز، حيث تم إثبات الإنجاز بناء على شهادات وجود البناء التي سلمت بخصوص البناءات المشيدة قبل 1985 ، وفقا للأمر 01-85 ونصوصه التنظيمية ، البعض الآخر يشار به إلى العقار المنجز بعد إعداد عقد الشهرة الذي كان الموثق يعده طبقا للمرسوم 83-352 ، هذه العقارات كانت محل تعاقدات متتالية عبر السنوات الأخيرة ، لتستقر اليوم في أيدي أصحابها الحاليين وهي عقارات لم تكن حسب الحالات بالضرورة موضوع رخص بناء كيف تتم معالجة ملفاتها وضمن أي صنف من الأصناف الأربعة يمكن تصنيفها ؟ وهل يتم تحقيق المطابقة بشأنها أم لا ؟ وإذا كانت الإجابة بنعم ، فبناء على ماذا ؟

(4) كيف يتم التعامل مع السكنات التابعة للمؤسسات العمومية مثل دواوين الترقية العقارية ، و الوكالات الولائية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري مثلا ، بخصوص عقود إيجار محلاتها بمختلف أصنافها ، هل يجمد إعدادها من طرف مكاتب التوثيق إلى حين حصولها على شهادات المطابقة ؟

(5) هل يجمد إعداد العقود التي يعدها الموثقون و مديريات أملاك الدولة، المتضمنة التنازل عن المحلات السكنية أو ذات الاستعمال التجاري تطبيقا للنصوص المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة ؟

(6) تضمنت المواد 82 و 83 أحكاما جزائية تخص الأشخاص الذين لم يمتثلوا لأحكام تحقيق المطابقة ، دون وضع معيار واضح لمعرفة المعني بهذه الأحكام من غيره ، الأمر الذي يتطلب تدخل التنظيم بنصوصه ومختلف وسائله الأخرى لرفع الالتباس .

(7) تناولت أحكام المواد من 35 إلى 40 طرق تسوية وضعية ملكية الوعاء العقاري ، إذا تم تشييد البناءات على الأراضي التابعة لأملاك الدولة بصنفيها ، العمومية و الخاصة ، و لم تشر أدوات التسوية إلى طرق المعالجة ، بخصوص العقارات المشيدة على الأملاك الخاصة ، والتي تم التعامل فيها خرقا للقانون رغم أن هذه السكنات تشكل النسبة الكبرى من أوعية البناء غير الشرعي و عدم الإشارة لها في الأدوات القانونية التي وفرها الأمر 01-85 وتم تفعيلها بحيث أدت فعلا إلى تسوية كل الملفات الخاصة بالسكنات المشيدة قبل صدور الأمر كما أنها أدت فعلا إلى منع إنشاء السكن الفوضوي بعد 1985

،إلا أن الواقع يشير إلى أن تسوية السكنات المشيدة قبل صدور النص التشريعي لم تسو إلى اليوم، فكيف سيتم معالجة وضعها اليوم بعد صدور القانون 15-08؟ تناول النص القانوني تسوية الملكيات المبنية الخاصة، وتجاهل محيطها المباشر، الذي يبقى في حاجة ماسة للتكفل بمعالجته، فكيف يتسنى تحسين الإطار المعيشي للمواطن و المدينة ، في ظل تجاهل معالجة العنصر الأساسي لهذا الإطار؟

#### 4. خاتمة:

لقد أصبحت التشريعات العقارية وأدوات التهيئة والتعمير الإطار القانوني لاستخدام الأرض و الاداة التي تضمن التسيير العقلاني لاستدامة المدن وتمثل عنصر أساسي في التنظيم و الانضباط الاجتماعي من حيث تسيير المجال العمراني ، الذي يعد المحرك الحقيقي لعملية التنمية المستدامة، كما أن قانون التسوية 15/08 يشكل التجسيد الحي للإطار القانوني الخاص باستدامة المدينة، و ما قام به القانون تطور في تدابير العمران و المطابقة داخل المدن و المناطق المحيطة بها و كذلك تهدف إلى تحقيق الانسجام و التكامل بين مختلف مكونات الاحياء و تنظم العلاقات بين الأشخاص بواسطة قواعد عامة خاصة تدابير حق الملكية ،حق البناء و مستندات تنظيمية كالمخططات التوجيهية و التفصيلية المطبقة على المناطق ذات الخصوصية الطبيعية ،التاريخية و السياحية ،ومن هنا نستنتج أن هناك قاعدة قانونية محكمة من الناحية النظرية لكن من حيث الواقع ظهور المخالفات العمرانية جراء التلاعب بالنصوص التشريعية و عدم الالتزام بالقوانين المنصوصة فالإطار القانوني موجود و لكن يحتاج إلى متابعة قانونية وتطبيق في الميدان.

المراجع :

1. الامر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19 الصادرة في 21/فيفري 1974.
2. القانون 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 م، الذي يحدد التسوية العقارية
3. القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير القانون 90/29 المؤرخ في 2 ديسمبر 1990 المتضمن للتهيئة والتعمير-الجريدة الرسمية، العدد 52
4. القانون 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن للأملاك الوطنية-الجريدة الرسمية، العدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990 .
5. القانون 91/11 المؤرخ في 27 افريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية العدد 21 الصادرة في 08 ماي 1991.
6. القانون 01/20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77 الصادرة في 15 ديسمبر 2001.
7. القانون 03-10 المؤرخ في 19/07/2003 و المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.
8. القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
9. القانون 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 ، و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .
10. القانون 07-06 المؤرخ في 13/05/2007 ، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها و تنميتها.

11. القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حقل الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري، الجريدة الرسمية العدد 15 الصادر في 28 فيفري 2007.
12. القانون 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 ، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
13. القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنضم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادر في 06 مارس 2011.