

المحافظة على البيئة و حمايتها في ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 55/22  
Environmental Conservation and Protection in Light Executive Decree  
22/55

عمارة حاتم\*<sup>1</sup>، بن صالحية صابر<sup>2</sup>

<sup>1</sup> جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف (الجزائر)، مخبر الدراسات القانونية و السياسية

h.amara@univ-eltarf.dz

<sup>2</sup> جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف (الجزائر)، s.bensalhia@univ-eltarf.dz

تاريخ النشر: 2024/06/06

تاريخ القبول: 2024/06/02

تاريخ الاستلام: 2024/05/21

**ملخص:**

رخصة البناء آلية فعالة وضمانة أساسية لإحترام قواعد التهيئة و التعمير من جهة و كذا حماية البيئة و الوسط الذي يعيش فيه الإنسان من جهة أخرى، فهي تمنع إنتشار البناءات الفوضوية و تعمل على إحترام القواعد العامة للتعمير و معايير البناء و الأمن، وبالتالي الحفاظ على سلامة الأشخاص و ممتلكاتهم و إستغلال العقار بشكل عقلاني يمنع تدهور الوضع البيئي، فهي تعد آلية من الآليات القانونية التي وضعها المشرع لبسط رقابته القبلية على كل أعمال البناء و التعمير و بالتالي الحفاظ على النسيج العمراني و المظهر الجمالي له، لكن قد يحدث و أن لا يتم إحترام رخصة البناء المسلمة و هو ما يحول دون تسليم رخصة المطابقة، وهو الأمر الذي أدى إلى ضرورة تدخل المشرع من أجل إيجاد حل يرضي أصحاب الرخص من جهة و يوفر الحماية اللازمة من جهة أخرى، و قد تجسد ذلك بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 55/22 و المتعلق بشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

**كلمات مفتاحية:** رخصة البناء، حماية البيئة، قواعد التهيئة و التعمير، المخالفات، شروط التسوية.

**Abstract:**

Building permits are an effective mechanism and a fundamental guarantee for respecting urban planning and the living environment of humans on the other, they prevent the spread of unauthorized constructions and ensure compliance with general urban development rules, construction

standards, and safety measures. Consequently, they preserve the safety of individuals and their properties, and ensure the rational use of real estate to prevent environmental degradation, they are considered a legal mechanism established by the legislator to exert tribal control over all construction and development activities, thereby preserving the urban fabric and its aesthetic appearance. However, there may be cases where the issued building permit is not respected, which prevents the issuance of a compliance permit. This has led to the legislator's intervention to find a solution that satisfies permit holders on one hand, and provides necessary environmental protection on the other hand, this was achieved through the issuance of executive decree n°22-55 concerning the conditions for regularizing non-compliant buildings with the issued building permit.

**Keywords:** building permit, environmental protection, development and reconstruction rules, building settlement conditions, violation.

\*عمارة حاتم

## 1. مقدمة:

يعتبر النمو الديمغرافي المتزايد و كذا الحركية الاقتصادية من الأسباب التي أدت إلى الزيادة في الطلب و الحاجة إلى التعمير و البناء، وهو الأمر الذي أدى إلى ظهور البناءات الفوضوية و تفشي ظاهرة الأحياء القصديري بشكل انعكس على البيئة و المظهر الجمالي للمدن، فكان لزاما على المشرع الجزائري التدخل من أجل الموازنة بين متطلبات التنمية و مقتضيات حماية البيئة خاصة و أن البناء و التعمير يعتبران جزء من التنمية لذلك وجب إدراج البعد البيئي فيهما.

ويعد العمران من المقاييس و الأدوات التي يقاس بها مدى تطور و رقي الدول فهو يعكس مدى احترامها للمعايير المعمول بها في هذا المجال خاصة عند استحضار البعد البيئي فيها، وقد عمل المشرع الجزائري من خلال القوانين المتعلقة بالعمران على تنظيم عملية البناء و التعمير بشكل يضمن حماية البيئة وقد تجلّى ذلك من خلال الدور الرقابي الذي تمارسه الجهات الإدارية المخولة قانونا،

وتختلف هذه الرقابة حسب المرحلة التي تكون عليها عملية البناء إلى رقابة بعدية و أخرى قبلية، و لعل أهمها رخصة البناء.

وتعتبر هذه الأخيرة آلية قانونية بموجبها يحق للأشخاص البناء و تلبية احتياجاتهم مع مراعاة الجانب البيئي، لكن قد يحدث و أن يتم مخالفة الأحكام التي تضمنتها رخصة البناء المسلمة و هو ما يشكل عائقا يحول بين الشخص و حصوله على شهادة المطابقة، لذلك كان لزاما على المشرع تصحيح الوضع بطريقة تسمح بتلبية حاجيات الأفراد من جهة و المحافظة و حماية البيئة من جهة أخرى.

فالبناء و التعمير يرتبطان إرتباطا وثيقا بالتنمية و يعتبران مقياسا أساسيا و هاما لمدى تطور و تقدم الدول، ولكن لا بد و أن تتم هذه العملية وفق معايير تضمن التناسق العمراني و المظهر الجمالي مع ضرورة إدراج البعد البيئي، و من بين أهم الأدوات التي تساهم بشكل فعال في هذه الحماية رخصة البناء و التي تتضمن أحكاما الأصل لا يمكن مخالفتها، لكن قد يحدث و أن تكون أعمال البناء غير مطابقة للرخصة المسلمة، ولهذا نجد أن المشرع الجزائري تدخل و أصدر المرسوم 55/22 المتعلق بتسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة بغية منه في تحقيق مصالح الأفراد و حماية البيئة في الوقت نفسه.

فإلى أي مدى يمكن أن تساهم أحكام المرسوم التنفيذي 55/22 في حماية البيئة؟

و قصد الإلمام بهذا الموضوع و الإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا على المنهج الوصفي

و كذا المنهج التحليلي، و تم تقسيم الموضوع إلى مبحثين:

المبحث الأول: رخصة البناء آلية قانونية وقائية لحماية البيئة.

المبحث الثاني: تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة آلية مستحدثة لحماية البيئة.

### 2. المبحث الأول : رخصة البناء آلية قانونية وقائية لحماية البيئة

أدى الانتشار الكبير للبناءات الفوضوية و الأحياء القصديرية و عدم مراعاة الجانب الجمالي و المظهر العام إلى إختلال كبير و تدهور واضح في النسيج العمراني بصفة خاصة و في البيئة بصفة عامة، و تجلى ذلك في العديد من المظاهر من تشييد لبناءات دون مراعاة قواعد التهيئة و التعمير و كذلك من

تعدي على المساحات الخضراء و الأراضي الفلاحية و الاستغلال المفرط و غيرعقلاني للعقار، كل هذه الأمور جعلت المشرع الجزائري يصدر العديد من القوانين و المراسيم التي من شأنها إنقاذ ما يمكن إنقاذه و تنظيم و تسيير عمليات البناء و التعمير و التحكم فيها بما يتماشى و المظهر الجمالي و حماية البيئة، ولعل أهم هذه الآليات التي نص عليها المشرع رخصة البناء، والتي نظم أحكامها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و المرسوم التنفيذي رقم 19/15 و الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها و المؤرخ في 2019/01/25.

## 1.2 المطلب الأول: رخصة البناء آلية رقابية قبلية

تعتبر رخصة البناء من الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لسيط رقابته على كل عمليات البناء سواء تعلق الأمر بإقامة بناء جديد أو إدخال تعديلات و تغييرات على بناء قديم و هذا طبعا بعد التأكد من مطابقة هذا الأخير و إحترامه لقواعد التهيئة و التعمير ، وهو الأمر الذي من شأنه أن يساهم بشكل فعال في المحافظة على المحيط و الوسط البيئي و القضاء على كل مظاهر التوسع العمراني اللاعقلاني.

### \*تعريف رخصة البناء:

إن الضمانة الأساسية لتلبية الأفراد احتياجاتهم خاصة تلك المتعلقة بالبناء مع المحافظة على البيئة و الابتعاد على كل ما من شأنه أن يمس بعنصر من عناصرها هي رخصة البناء.

- التعريف القانوني: رجوعا للقوانين الجزائرية المتعلقة بالعمران يتضح لنا المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء تعريفا دقيقا، بدءا بالقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 و الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، إذ اكتفى المشرع في القانون 29/90 و في المادة 52 منه بذكر المجالات و الحالات التي يتم فيها إشتراط رخصة البناء دون أن يتطرق الى تعريفها.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 52 من القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51 لسنة 2004 .

وعليه يمكن القول بأن رخصة البناء هي عبارة عن ذلك الإذن و الترخيص المسبق الذي تسلمه الإدارة المختصة بغرض السماح لصاحب المشروع أو البناية بمباشرة أعمال البناء الجديدة أو تعديل و تغيير البناءات الموجودة خاصة ما تعلق منها بالمظهر الخارجي.<sup>1</sup>

وهو ما ذهبت إليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 بنصها على ضرورة الحصول على رخصة البناء على كل عملية تشييد أو تعديل أو تحويل لبناية.<sup>2</sup>

التعريف الفقهي: هناك العديد من التعريفات الفقية لرخصة البناء فجاناب من الفقه عرف رخصة البناء على أنها عبارة عن قرار إداري تصدره سلطة مختصة ومن خلاله يسمح للشخص و يرخص له بالبدئ في إقامة بناء جديد أ، تغيير بناء قائم شرط إحترام القواعد المنصوص عليها في قانون العمران.<sup>3</sup>

وعرفت أيضا على أنها احدى الآليات القانونية الوقائية التي تحدد نوع المبنى و ذكر مواصفاته و الغرض منه ، وتستعملها سلطات الضبط الإداري بغرض الوقاية من الأضرار و حماية المصالح العامة.<sup>4</sup>

كما عرفها جانب آخر من الفقه على أنها قرار إداري يتم إصداره من طرف جهة مختصة بالعمران و المباني تسمح فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه الترخيص.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام لسنة 2016، دار هومة، الجزائر، 2016، ص369.

<sup>2</sup> المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 25 جانفي، 2015 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07 لسنة 2015 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22نوفمبر، 2020 الجريدة الرسمية، العدد 71 لسنة 2020.

<sup>3</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2005، ص12.

<sup>4</sup> خيرالدين مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تميم و حفظ الملك الوقفي العقاري العام، ط02، دار الهدى، الجزائر، 2017، ص21.

<sup>5</sup> عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط08، دار هومة، الجزائر، 2012، ص109.

وعليه يمكن تعريف رخصة البناء على أنها قرار إداري يتضمن منح ترخيص لشخص سواء طبيعي أو معنوي القيام بأعمال البناء و التهئية سواء كان مبنى جديد أو مبنى قديم في طور التعديل و التغيير من أجل احترام قواعد التعمير و حفاظا على النسيج العمراني و البيئة.

\* مجال تطبيق رخصة البناء و الإستثناءات الواردة في ذلك:

و يقصد به نطاق التطبيق و يمكن تناوله من زاويتين، الأولى و يتم التطرق فيها إلى الجانب الموضوعي و الثاني الجانب المكاني أي الأماكن و المناطق التي يستوجب فيها رخصة البناء بغض النظر على نوع البناية و الغرض منها.<sup>1</sup>

#### • النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

رجوعا للمادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهئية و التعمير و كذا المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يتبين لنا بأن رخصة البناء تتعلق أساسا بجميع العمليات المرتبطة بالبناء، جديدة كانت أو تغيير و تمديد بنايات قديمة.<sup>82</sup>

#### • النطاق المكاني لرخصة البناء:

بالنظر إلى القانون نجد أن هذا الأخير لم يحدد الإطار المكاني لرخصة البناء ماعدا الاستثناء الذي ورد في المادة 53 من القانون 29/90 و إستقراء لهذه المادة يتضح أن البنايات التي تعود و تدخل تحت إطار الدفاع الوطني تستثنى من الحصول على رخصة البناء لمباشرة أعمال البناء التابعة لها شرط الحرص و العمل و التقيد بجميع الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في هذا الشأن<sup>3</sup>، و بالتالي فإن فرض رخصة البناء يكون في جميع المناطق و الأماكن ماعدا ما هو تابع لسرية الدفاع الوطني.

<sup>1</sup> عززي الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في حماية البيئة و العمران، مجلة المفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ع06، 2010، ص310.

<sup>2</sup> المادة 52 من القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهئية و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51 لسنة 2004 .

<sup>3</sup> المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سبق ذكره.

أما الأمر 01/85 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد وقيتها و حمايتها و الملغى بالقانون 29/90 فقد نصت المادة 02 على عدم إمكانية القيام بأي عملية بناء من قبل أي شخص طبيعي أو معنوي دون الحصول على رخصة البناء و ذلك مهما كان موقع البناء المراد إقامته.<sup>1</sup>

## 2.2 المطلب الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء

نص المشرع الجزائري على إجراءات الحصول على رخصة البناء من تحضير و تسليم في الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي 19/15 بدءا من المادة 42 إلى 59، و بموجب المادة 42 من المرسوم السالف الذكر يجب على كل شخص طبيعي كان أو معنوي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و يدعمه إما بنسخة من عقد الملكية، او نسخة من شهادة الحياة أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.<sup>2</sup>

ويتم إرفاق الطلب السالف الذكر بالملفات التالية:<sup>3</sup>

- الملف الإداري:
  - القرار الصادر من السلطة المختصة.
  - الشهادة التي تثبت إمكانية الإستغلال .
- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:
  - المخطط الذي من خلاله يمكن تحديد الموقع.
  - الرسم التخطيطي للكتلة .
  - تعيين القطعة و رسم حدودها و مساحتها.
  - منحنيات التسوية.
  - تقدير إرتفاع البنايات.

<sup>1</sup>المادة 53 من القانون 29/90 ، مرجع سبق ذكره.

<sup>2</sup>المادة 42 من المرسوم 19/15 ، مرجع سبق ذكره.

<sup>3</sup>المادة 43، نفس المرجع.

- تحديد المساحة الكلية و المساحة التي سوف يتم بنائها.
- توضيح مختلف الشبكات المتعلقة بالتهيئة.
- تقديم التصاميم.
- تقرير يتضمن وصف الأشغال و آجالها.
- الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص.
- و إضافة إلى ما تم ذكره فهناك ملف تقني و يجب إرفاقه

يتم دراسة طلب رخصة البناء على مستوى الشباك الوحيد المختص حسب الحالة للبلدية أو الولاية، حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من الملف إلى المصلحة المختصة، و المذكورة في المادة 47 من نفس المرسوم السالف الذكر في أجل 08 أيام من تاريخ تقديم الطلب، و يتم الفصل في هذا الطلب في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ الإيداع.<sup>1</sup>

و يجب أن يتم تبليغ القرار أيا كان إلى صاحب الطلب في أجل 20 يوما الموالية للطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>2</sup>

### 3.2 المطلب الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة

تعد رخصة البناء آلية بالغة الأهمية في حماية البيئة اعتمدها المشرع في مختلف القوانين التي أقرها في مجال التهيئة و التعمير محاولا في كل مرة يدخل فيها تعديلا على القوانين الصادرة و مواكبة التطور الحاصل في النشاط العمراني، وقد كان آخرها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و كذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 و الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سبق ذكره.

<sup>2</sup>المادة 51 من المرسوم التنفيذي 19/15، نفس المرجع.

<sup>3</sup>بن أحمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، ص95.

وقد جاء القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ليؤكد على العلاقة الوثيقة بين رخصة البناء و البعد البيئي الذي تحمله بين طياتها، وليس من الضروري أن يرتبط مفهوم حماية البيئة بحماية الطبيعة و الآثار و الموارد ، و لكن كل ما له علاقة بالحياة يدخل ضمن هذا المفهوم.

ولأن عملية البناء و التهيئة لها التأثير المباشر على العناصر البيئية فقد قيدها المشرع بجملة من الإجراءات مع ضرورة الحصول على الترخيص المناسب، ومن بين أهم هذه التراخيص نجد رخصة البناء، هذه الأخيرة أخضعها المشرع منحها إلى جملة من القيود و الإجراءات الواجب إتباعها.

فموجب نص المادة 41 من المرسوم 19/15 تم تحديد جميع العمليات التي يشترط حق القيام بها الحصول على رخصة البناء، وذلك من خلال تقديم طلب إلى السلطة المختصة<sup>1</sup>، كما تناول المشرع إجراءات دراسة هذا الطلب و آلية الموافقة على منح الرخصة بموجب المواد 45 إلى 49 من المرسوم السالف الذكر.

إضافة إلى ما تم ذكره فقد خص المشرع البناء في المناطق الساحلية عناية فائقة نظرا للخصوصية التي يتميز بها الساحل و الحركية العمرانية التي تعرفها هذه المناطق، ولذلك أصدر المشرع العديد من القوانين ذات الصلة منها القانون 02/02<sup>2</sup> المتعلق بحماية الساحل و تميمه، وكذا القانون 03/03<sup>3</sup> المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية و كل ما يدخل في إطار الاستعمال العقلائي للموارد السياحية و ضمان تنميتها المستدامة، و حق الأجيال القادمة في الاستفادة منها.

كما أولى المشرع اهتماما بالغا بالأراضي و المناطق الفلاحية و كذا المناطق الغابية و حمايتها من الزحف العمراني لما لهذه المناطق من أهمية اقتصادية و اجتماعية، فأى عملية بناء تتم دون ترخيص

<sup>1</sup>المادة 42 من المرسوم 19/15، مرجع سبق ذكره.

<sup>2</sup>القانون 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل و تميمه، الجريدة الرسمية، العدد 10 لسنة 2002.

<sup>3</sup>القانون 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11 لسنة 2003.

مسبق تكون محل متابعة طبقا لنص المادة 76 مكرر<sup>1</sup> من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ويتم تحرير محضر يثبت المخالفة من طرف العون المؤهل قانونا يتم إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختص في أجل لا يتعدى 72 ساعة، كما نصت المادة 76 مكرر<sup>2</sup> من نفس القانون على أنه في حال القيام بأعمال البناء دون رخصة و دون إغفال المتابعة الجزائية يتم إصدار قرار بهدم البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة.

كما نصت المادة 31 من القانون 05<sup>3</sup>/04 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المعدل و المتمم للقانون 29/90 أنه في حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة فإن العون المؤهل قانونا يقوم بتحرير محضر بالواقعة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة و الجماعات المحلية المختصة إقليميا و قد نصت المادة 90-91 من المرسوم 19/15 على أنه تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران، الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي لجنة تراقب عقود التعمير و من بين صلاحياتها مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة.

ولكن حرصا من المشرع على الموازنة بين مصالح الأفراد من جهة و الحفاظ على البيئة و كل ما له علاقة بالحياة البشرية من جهة أخرى قام المشرع باستحداث طريقة لتسوية وضعية البناءات المخالفة لأحكام رخصة البناء المسلمة وذلك بإصدار المرسوم التنفيذي 55/22 المتعلق بشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة و هو ما سنتناوله بشيء من التفصيل في المحور الثاني.

### 3. المبحث الثاني: تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة آلية مستحدثة لحماية البيئة

<sup>1</sup>المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90، مرجع سبق ذكره.

<sup>1</sup>المادة 76 مكرر 04 من القانون 29/90، مرجع سبق ذكره.

<sup>3</sup>المادة 31 من القانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 29/90، الجريدة الرسمية، العدد 51 لسنة 2004.

يؤدي عدم احترام الأحكام المنصوص عليها في رخصة البناء إلى عدم حصول المستفيد على شهادة المطابقة من جهة و كذا المساهمة في تشويه النسيج العمراني، وهو ما يؤثر على الوسط الذي يعيش فيه الإنسان وعلى عناصر البيئة، وفي ظل تفاقم هذه الظاهرة وعدم القدرة على السيطرة عليها بشكل فعال بالرغم من العديد من النصوص القانونية التي أصدرها المشرع في هذا الشأن.

وفي محاولة جديدة للتحكم الجيد بكل أعمال البناء و التعمير تعززت الترسانة القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير بمرسوم تنفيذي جديد 55/22 يضم أحكام غير تلك الموجودة في القوانين التي سبقته و هذا بغرض القضاء النهائي على هذا التعدي في حق العمران و البيئة، فتشييد بناية لا تطابق مواصفات و أحكام رخصة البناء يقصد به عدم مراعاة الأصول الفنية عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف.<sup>1</sup>

### 1.3 المطلب الأول: الأعمال و المخالفات المعنية بالتسوية وفقا للمرسوم 55/22

رغبة من الدولة في القضاء على جميع المظاهر غير القانونية خاصة في مجال التهيئة و التعمير، و نظرا للأهمية البالغة و التأثير المباشر لهذا الأخير سواء على النسيج العمراني أو على البيئة أصدر المشرع المرسوم 55/22 لتسوية البناء التي خالف أصحابها رخص البناء المسلمة لهم، ولكن هذه التسوية لا تشمل جميع الأعمال و جميع المخالفات التي يمكن ارتكابها في هذا المجال بل قيدها القانون بجملة من الشروط و يجب توفرها حتى تدخل في إطار التسوية.

#### \* الأعمال المعنية بالتسوية:

استقراء للمادة الثالثة<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي 55/22 يتضح أن البناءات التي يشملها هذا المرسوم هي تلك المشيدة بصفة قانونية، أي أن لها رخصة بناء سلمت لصاحب البناية قبل بدء عملية البناء إلا أن هذا الأخير خالف الأحكام التي تضمنتها الرخصة المسلمة له، و تنقسم هذه البناءات إلى بنايات تم

<sup>1</sup> الشريف حامد، جنيات المباني، المكتبة القانونية لدار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، طبعة 1995، ص 199.

<sup>2</sup> المادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 55-22 المؤرخ في 02 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء غير مطابقة لرخصة البناء المستلمة، الجرسدة الرسمية، العدد 09 لسنة 2022.

إنجازها و لكنها غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة وكذلك البناءات التي لم تنتهي الأشغال فيها و تكون غير مطابقة لمضمون رخصة البناء المسلمة، و وفقا للمادة الرابعة<sup>1</sup> من ذات المرسوم فإن تسوية البناءات يخضع لمجموعة من الشروط و يجب توفرها و المتمثلة أساسا في:

1- احترام القواعد العامة للتعيمير: وهي مجموعة من القواعد التي تضبط و تنظم الجوار خاصة تلك

التي تتعلق بالمجاورة و التقارب بين البناءات و الواجهات و مشتملات الأرض و المقاس.<sup>2</sup>

2- معايير البناء و التعيمير: وهي مجموعة من المعايير الواجب توفرها و تتمثل أساسا في معايير

قانونية و أخرى تقنية و الهدف منها التأكد من إحترام قواعد البناء فيما يخص التأمين ضد كل

أنواع المخاطر الممكن أن تحدث.<sup>3</sup>

3- احترام أجل إنهاء الأشغال المحدد بموجب رخصة البناء المعدلة: ونص عليها المنشور

الوزاري<sup>4</sup> رقم 01 المؤرخ في 2022/03/18 و المتعلق بتطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم

55/22.

4- الدفع المسبق لغرامة تتراوح فيما بين 10 % الى 25 % من قيمة جزء البناء المعدل أو

المطاف موضوع التسوية.<sup>5</sup>

\* المخالفات المشمولة بالتسوية:

حدد المشرع مجموع المخالفات المعنية بالتسوية في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22،

وقد نصت عليها المواد من 14 إلى 17 منه.

● مخالفات التعدي على مساحة التراجم داخل الملكية:

<sup>1</sup>المادة 4 من المرسوم التنفيذي 22-55، نفس المرجع.

<sup>2</sup>المادة 02 من المرسوم التنفيذي 22-55، مرجع سبق ذكره.

<sup>3</sup>المادة 02 من المرسوم التنفيذي 22-55، نفس المرجع.

<sup>4</sup>المنشور الوزاري رقم 01، المؤرخ في 18 مارس 2022، متعلق بتطبيق تدابير و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22.

<sup>5</sup>المادة 12 من المرسوم 55/22، مرجع سبق ذكره

## المحافظة على البيئة و حمايتها في ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 55/22

تكون هذه الأخيرة قابلة للتسوية و يتم تقدير الغرامة على حسب المساحة التي تم التعدي عليها و حسب استعمال البناية، أما المساحة الخارجة التابعة للغير فهي غير قابلة للتسوية و تكون موضوع عملية هدم.<sup>1</sup>

● المخالفات المتعلقة بالفتحات على الواجهات غير مرخص بها في رخصة البناء المسلمة: و تكون قابلة للتسوية مع دفع غرامة الواجهات المنجزة و غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة، شرط أن لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة و أما تلك التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة فهي غير قابلة لأي نوع من التسوية، وتكون موضوع غلق.<sup>2</sup>

● المخالفات المتعلقة بطوابق مضافة: و تكون قابلة للتسوية مع دفع غرامة شرط أن لا تكون مخالفة لقواعد التعمير و معايير البناء و الأمن، وكل إضافة لا تتوفر على هذا الشرط تكون محل هدم.<sup>3</sup> مخالفة تجاوز مساحة شغل الأراضي:

تقدر الغرامة حسب المساحة المضافة و تكون المخالفة محل تسوية شرط عدم الإخلال بقواعد التعمير لاسيما الجوار و معايير البناء و الأمن، وكل تجاوز لمساحة شغل الأراضي و يكون فيه مساس بالشروط المذكور سابقا يكون موضوع هدم.<sup>4</sup>

و في مايلي كيفية تقدير قيمة البناية محل المخالفة و كذا نسبة الغرامة المطبقة:<sup>5</sup>

الجدول 01 : تقدير قيمة البناية محل المخالفة و نسبة الغرامة

نوع البناية	الإجراء	قيمة المتر مربع	القيمة الجزافية	نسبة الغرامة
-------------	---------	-----------------	-----------------	--------------

<sup>1</sup>المادة 14 من المرسوم التنفيذي 55/22 ، نفس المرجع.

<sup>2</sup>المادة 15 من المرسوم التنفيذي 55/22، مرجع سبق ذكره.

<sup>3</sup>المادة 16، نفس المرجع.

<sup>4</sup>المادة 17 ، المرجع نفسه.

<sup>5</sup>المادة 13، نفس المرجع.

بنائات متعلقة بمشاريع استثمارية غير السكن	قابل للتسوية	15000	50000	20%
سكنات فردية وجماعية	قابل للتسوية	10000	30000	15%
السكنات الريفية و المنجزة في التجزئات الاجتماعية	قابل للتسوية	5000	10000	10%

المصدر: المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22

### 2.3 المطلب الثاني: إجراء تسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة

أقر المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 55/22 مجموعة من الإجراءات الجوهرية الواجب إتباعها من طرف المخالف لأحكام رخصة البناء المسلمة له بغرض تسوية وضعية الأعمال محل المخالفة و الحصول على رخصة بناء معدلة و بالتالي يتم تسليم المعني شهادة المطابقة على سبيل التسوية ، و تتمثل هذه الإجراءات في الآتي:

- إيداع ملف طلب التسوية:

بحسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 يقوم طالب التسوية بإيداع ملف طلب التسوية سواء كان مالكا أو صاحب مشروع أو أي متدخل آخر يعنيه الأمر لدى مصالح التعمير في البلدية التي تقع فيها البناية محل التسوية مع ضرورة إرفاق نسخة من الطلب في دعامة إلكترونية، و كذا الملف التالي في 03 نسخ عندما تكون البناية خاصة و 05 نسخ في المشاريع الإستثمارية:<sup>1</sup>

- نسخة من الوثائق المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة.
- المخططات المحددة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

<sup>1</sup>المادة 09 من المرسوم التنفيذي 55/22، مرجع سبق ذكره.

- تقرير خبرة يعده المهندس المدني المعتمد في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل يؤكد فيه المهندس ما إذا كان هيكل البناية لم يتأثر و يمكنه أن يتحمل التعديلات التي تم القيام بها، وأن استقرار البناية قد تم معانيته تحت مسؤوليته.

- تقرير خبرة يصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء عندما يتعلق الأمر بالبنائيات التي تستقبل الجمهور و المشاريع الاستثمارية و كذا السكنات الإجتماعية.

● دراسة و معالجة ملف طلب التسوية:

كمرحلة أولى تقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية من التحقق من الملف في أجل أقصاه 48 ساعة من تاريخ إيداعه ثم يرسل الملف إلى الشباك الوحيد المختص الذي يقوم بتقديمه إلى رئيس اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات.<sup>1</sup>

01- دراسة ملف طلب التسوية على مستوى اللجنة:

بحسب نص المادة 05 من المرسوم 55/22 تنشأ لجنة بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي لجنة مكلفة بمعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية<sup>2</sup>، وتشكل هذه اللجنة من عدة مصالح نص عليها المرسوم 55/22<sup>3</sup>

و يجوز القيام بضم ممثلين آخرين في حال ما كان طلب التسوية يتعلق بسكنات إجتماعية أو بنايات تقوم بإستقبال الجمهور أو تلك التي تحتضن مشاريع إستثمارية.

تقوم هذه اللجنة أساسا بالقيام بزيارات ميدانية قصد التأكد من طبيعة المخالفات المرتكبة و مدى تطابقها مع تلك المشمولة بالمرسوم التنفيذي رقم 55/22، ثم يتم إبداء الرأي إما بالموافقة أو

<sup>1</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي 55/22، مرجع سبق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 05، نفس المرجع.

<sup>3</sup> المادة 06، المرجع نفسه.

الرفض مع تحديد قيمة الغرامة بحسب المخالفة<sup>1</sup>، ويكون هذا خلال أجل أقصاه 30 يوماً ابتداءً من تاريخ استلام الملف قبل إرسال بطاقة التحضير مرفقة بالملف إلى الشباك الوحيد المختص<sup>2</sup>.

02-دراسة و تحضير الملف على مستوى الشباك الوحيد المختص:

بحسب نص المادة 58 و المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ينشأ شبك وحيد مختص حسب الحالة على مستوى البلدية أو على مستوى الولاية، و من بين المهام التي خولها القانون لهذه الشبايبك الفصل في طلبات رخص البناء المعدلة في أجل 15 يوماً من تاريخ إيداع الطلب<sup>3</sup>، و يرسل قراره إلى رئيس البلدية المختص إقليمياً و الذي يقوم بتسليمه إلى صاحبه في أجل 20 يوم من تاريخ إيداع الطلب<sup>4</sup>.

### 3.3 المطلب الثالث: مكانة البيئة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي 55/22

انطلاقاً من ديباجة المرسوم التنفيذي رقم 55/22 يتضح أن المشرع و عند صياغته لهذا المرسوم أخذ بعين الاعتبار الاعتبارات البيئية و إلزامية حمايتها، و يتجلى ذلك من خلال ذكر القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة في الديباجة، وهذا دليل على العلاقة المباشرة بين كل أعمال البناء و التعمير و البيئة و ما قد تسببه هذه الأعمال من هدر للموارد الطبيعية و مساس للوسط الذي يعيش فيه الإنسان، كما أنه باستقراء لمواد المرسوم السالف الذكر نجد أن المشرع وضع شروط واجب توفرها لتسوية و ضعية البناء المخالف لرخصة البناء المسلمة و هذه الشروط ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالعناصر البيئية الواجب حمايتها لاسيما الجوار و الأمن و الإطار المعيشي و الأرض و باطن الأرض و الهواء و الجو.

لكن الملاحظ في المرسوم 55/22 أنه لم يلزم المخالفين لرخصة البناء المسلمة بإيداع طلبات التسوية بل ترك ذلك اختيارياً عكس القانون 15/08 الذي نصت المادة 83 منه على أنه يعاقب بغرامة

<sup>1</sup>المادة 06، من المرسوم التنفيذي 55/22، مرجع سبق ذكره.

<sup>2</sup>المادة 07، المرجع نفسه.

<sup>3</sup>المادة 11، نفس المرجع.

<sup>4</sup>المادة 50 من المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سبق ذكره.

مالية تتراوح بين 100.000 و 300.000 كل من لا يصرح ببنائة غير متممة، أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون و في حالة عدم الامتثال للمخالف يمكن الأمر بهدم البناية و المصاريف على المخالف.<sup>1</sup>

#### 4. خاتمة:

مما سبق يتبين لنا أن لرخصة البناء دور كبير في المحافظة على النظام الجمالي و النسيج العمراني من جهة، و حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة من جهة أخرى، وهي من أهم الآليات القانونية التي أوجدها المشرع الجزائري لما تحققه من رقابة قبلية على كل أعمال البناء و التعمير.

فرغم الترسانة القانونية الصادرة في مجال التهيئة و التعمير و كذا حماية البيئة بدءا من القانون 29/90 و القانون 10/03 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15/08 و المرسوم 19/15، إلا أن الواقع أقر العديد من النقائص و الثغرات التي أدت إلى عدم السيطرة و الحد النهائي لظاهرة البناءات الفوضوية، ولعل أهم الأسباب التي ألفت بثقلها في هذا المجال هي عدم احترام أحكام رخصة البناء المسلمة من طرف أصحابها، وهو الأمر الذي أدى إلى ضرورة تدخل المشرع الجزائري وكان ذلك من خلال إصدار المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المتعلق بتسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

ومن خلاله سن المشرع شروط تسوية وضعية البنايات المخالفة لبنود رخصة البناء و التي يجب أن تحترم القواعد العامة للتعمير ومعايير البناء و الأمن مع دفع غرامة مسبقة تحسب على أساس الجزء الذي تم تعديله أو المضاف، وهذه الخطوة تحسب للمشرع فهي محاولة جيدة للقضاء على كل البنايات

<sup>1</sup> المادة 83 القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام نجازها، الجريدة الرسمية،

المخالفة للقانون وجعلها مطابقة للمعايير المعتمدة في مجال البناء و التعمير بما يتماشى و خدمة البيئة و حماية المحيط الذي يعيش فيه الإنسان و كذا المساحات الخضراء و الأراضي الفلاحية.

ولكن الملاحظ أن المرسوم التنفيذي 55/22 المتعلق بتسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة جعل عملية تقديم طلب ملف التسوية اختياريا ولم يقدم لا تحفيظات للمطالبيين و لا عقوبات ردعية للعازفين عن عملية التسوية و هو الأمر الذي جعل إتمام عملية التسوية شبه مستحيلة، خاصة و أنها ليست مرتبطة بآجال معينة.

مبدئيا نستطيع القول أن المرسوم الجديد 55/22 قد يقضي أو يساهم في الحد من البناءات المخالفة للقانون و بالتالي حماية البيئة ، إلا أن نجاحه يبقى رهين استجابة المخالفين لعملية تسوية وضعية بناياتهم في ظل عدم وجود أي تدبير من شأنه دفعهم إلى تطبيق ما جاء به هذا المرسوم، وفي مايلي بعض الاقتراحات التي من شأنها المساهمة في إنجاح عملية التسوية.

- التحسيس و إعلام المواطنين بأهمية عملية التسوية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المتعلق بتسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، خاصة و أنه واقعا ليس هناك الكثير ممن هم على علم بهذا المرسوم.
- وضع آلية قانونية تلتزم و تجبر المخالفين على تسوية وضعية البناء محل المخالفة.
- سن عقوبات ردعية للمتنعين عن عملية التسوية.
- تحديد آجال معينة لعملية التسوية.
- إستغلال الرقمنة و المنصات الرقمية لإحصاء المخالفين و إتمام عملية التسوية و هو الأمر الذي سيضفي على العملية شيء من السرعة في الإجراءات الإدارية و تسهيلها على المواطن.

## 5. قائمة المراجع:

### أولا: النصوص القانونية

- 01- الأمر 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها.

## المحافظة على البيئة و حمايتها في ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 55/22

- 02- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990 .
- 03- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 51 لسنة 2004 .
- 04- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام نجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2008.
- 05- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كينيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07 لسنة 2015 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر، 2020 الجريدة الرسمية، العدد 71 لسنة 2020.
- 06- المرسوم تنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، الجريدة الرسمية، العدد 09 لسنة 2022.
- 07- المنشور الوزاري رقم 01، المؤرخ في 18 مارس 2022، متعلق بتطبيق تدابير و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22.

### ثانيا: الكتب

- 01- الشريف حامد، جنيات المباني، (1995)، المكتبة القانونية لدار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية.
- 02- مشرنن خير الدين، (2017)، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تميم و حفظ الملك الوقفي العقاري العام، ط02، دار الهدى، الجزائر.
- 03- عزري الزين، (2005)، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة.
- 04- باشا عمر حمدي، (2012)، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط08، دار هومة، الجزائر.
- 05- زروقي ليلي، باشا عمر حمدي، (2016)، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام لسنة 2016، دار هومة، الجزائر.

### ثالثا: الرسائل العلمية

- 01- بن أحمد عبد المنعم، (2009/2008)، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر.

### رابعا: المقالات العلمية

- 01- عزري الزين، (2010)، النظام القانوني لرخصة البناء في حماية البيئة و العمران، مجلة المفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

