

معوقات تطبيق القانون رقم 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

Obstacles to the implementation of Law No. 08/15, fixing the compliance of the construction and completion

عايدة مصطفاوي^{1*}

¹ كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة البلدة 02 ، الجزائر

تاريخ الاستلام: 2019/09/05؛ تاريخ القبول: 2019/10/6

الملخص: إن تهيئة الإقليم وتحسين الإطار المبنى في المدن والأرياف، والتحكم في نمو المجتمعات السكنية، وترقية المحيط العمراني، وقيام بنية حضرية متوازنة وحماية التراث الثقافي والتاريخي، والحفاظ على الطبيعة، أصبح ضمن منظور التنمية المستدامة. وقد اهتمت الجزائر منذ الاستقلال، بهذه المسألة وعملت على تحسين البناء والتعمير، وضمان الانسجام العمراني بإصدار تشريعات للتحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني، ومنها على وجه الخصوص المرسوم رقم 212/85 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية، والقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الهادف إلى ضبط قواعد التهيئة والتعمير وتكريس آليات رقابة لاحترام هذه القواعد.

الكلمات المفتاح: التعمير، التخطيط، المطابقة، الرقابة، التهيئة

Abstract: The spatial planning and the improvement of the framework built in cities and rural areas, And control the growth of residential communities , upgrading the urban environment, And improve the urban environment, protecting cultural and historical heritage, and preserving nature, have become within the perspective of sustainable development. Since independence, Algeria has dealt with this issue and has worked to improve construction and construction, and to ensure urban harmony by enacting legislation to control the rules of construction and urban expansion, in particular decree n° 85/212 relating to the regulation of illegal constructions, and law n ° 90-29 relating to town and country planning, which aims to adjust the rules of spatial and urban planning and devote mechanisms of control to respect these rules.

Key words: construction, planning, conformance, control, configuration

Résumé: L'aménagement du territoire et l'amélioration du cadre bâti dans les villes et les zones rurales, et contrôler la croissance des communautés résidentielles, moderniser l'environnement urbain, et améliorer l'environnement urbain, protéger le patrimoine

* عايدة مصطفاوي

culturel et historique et préserver la nature, sont devenus la perspective du développement durable. Depuis l'indépendance, l'Algérie a traité cette question et a œuvré à l'amélioration de la construction et de la construction, et à assurer l'harmonie urbaine en promulguant une législation de contrôle des règles de construction et d'expansion urbaine, notamment le décret n ° 85/212 relatif à la réglementation des constructions, et la loi n ° 90-29 relative à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire, qui vise à adapter les règles d'aménagement du territoire et d'urbanisme et à consacrer des mécanismes de contrôle pour respecter ces règles.

Mots clés: construction, planification, conformité, contrôle, configuration

1- تمهيد:

بالرغم من أن المشرع الجزائري جعل من أمر الحصول على الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير بموجب القانون رقم 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير، أمرا إلزاميا عدا شهادة التعمير وقرر عقوبات على المخالفين، إلا أن الواقع العملي أثبت عكس ذلك بالنظر إلى التشوه العمراني وكثرة البناءات الفوضوية،

وحرصا من المشرع الجزائري على الحفاظ على الطابع الجمالي وتناسق النمط العمراني، ألزم الأفراد إتمام بناياتهم طبقا للقانون الجديد رقم 15/08 حيث تنص المادة 07 منه: " يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، حيث لا يمكن لأي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية قبل إتمام إنجازها وفقا لهذا القانون، ويثبت تحقيق مطابقة البناء عن طرق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

إلا أنه ويتفحص نصوص هذا القانون تتجلى بعض الثغرات القانونية والصعوبات سواء على المستوى القانوني أو على أرض الواقع لارتباط مطابقة البناء بتسوية ملكية الأرض المشيد عليها البناء

ومنا هنا يثور الإشكال التالي:

مدى تأثير وحدود نجاح تطبيق القانون رقم 15/08 إلى جانب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتعمير؟

2- الطريقة و الادوات :

تنقسم هذه الفقرة الى مطلبين :

1-2- المطلب الأول: الإشكالات القانونية التي تثيرها تطبيق القانون رقم 15/08:

عرفت الجزائر في السنوات الأخيرة تفاقم أزمة البناءات غير المكتملة الإنجاز وتناثر أشكالها وانتشارها الواسع، ومن أجل معالجة الوضع، أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة وإتمام إنجازها¹.

الفرع الأول: القانون رقم 15/08 تكرر لتجربة تسوية البنايات لسنة 1985:

سبق للمشرع الجزائري وأن واجه نفس المشكلة سنة 1985، ويتعلق الأمر ببنايات غير مطابقة لقواعد التعمير، فأصدر آنذاك المرسوم رقم 212/85² المؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، كما صدرت التعلية الوزارية المشتركة في 13 أوت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع.

والملاحظ أن محتوى كلا من المرسوم والتعلية ينطبق تماما على محتوى القانون رقم 15/08، أي أن المشرع الجزائري بعد 23 سنة يجد نفسه أمام نفس المشكلة وبتعقيدات أكثر، مما يدل على أن إجراء التسوية لا يجدي نفعاً.

بالإضافة إلى خرق مبدأ عدم رجعية القوانين، حيث لم يبين القانون الأسباب الجديدة والمستعجلة التي تجعل تطبيقه بأثر رجعي.

أما الإشكال الثاني الذي يثيره تطبيق القانون رقم 15/08 هو: كيف يتم تطبيق هذا القانون في ظل وجود المرسوم رقم 212/85، الذي يحدد شروط تسوية وضعية الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود ومباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، والسؤال الذي يطرح هل المرسوم مازال ساري المفعول أو تم إلغاؤه، وهو ما يجزنا إلى إشكال قانوني في تطبيق نص المادة 40 من القانون رقم 15/08 لتعارضها مع نص المادة 03 من المرسوم رقم 212/85.

الفرع الثاني: الخلط بين التسوية والمطابقة:

بمقارنة بسيطة بين عنوان القانون الذي هو قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وفحوى نصوصه نجده يتضمن أحكام تسوية البنايات غير المشروعة كما كان الحال سنة 1985، أين أشار المشرع بوضوح إلى مصطلح معالجة البنايات غير المشروعة، بينما استعمل في قانون 2008 الذي يتميز بالطابع الإلزامي³، مصطلح قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، إلى أن المصطلحين لا يحملان نفس المعنى ولا نفس الآثار وما هو ما نستنتجه من خلال المواد الآتية:

أولاً/ بالرجوع إلى نص المادة الأولى من القانون رقم 15/08 التي تنص: يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

ويهدف بالخصوص إلى ما يأتي:

- . وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء،
 - . تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون،
 - . تحديد شروط شغل أو استغلال البناء،
 - . ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام،
 - . تأسيس تدابير رديعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير
 - . إلزامية الحصول على رخصة بناء للقيام بتشبيد أية بناية
 - . اشتراط شهادة المطابقة للربط بشبكات الانتفاع العمومية أو شغل البناية واستغلالها
 - . عدم تسوية البناء المشيدة على أراض مخصصة للارتفاعات، أو مناطق التوسع السياحي، أو المواقع والمعالم التاريخية، أو المواقع الحمية، أو في مواقع غير قابلة للبناء، أو الأراضي الفلاحية والغابية، أو على قطع أرضية تابعة لمستثمرات فلاحية عمومية أو خاصة.
- من خلال هذه الأهداف المعلنة، فإن الظاهر أن المشرع أراد أن يقضي على التشوه العمراني الناتج عن الورشات التي فتحت ولم تكتمل والتي سببت فوضى عمرانية، أي أن الإشكال لا يطرح فيما يخص البناء بدون رخصة، إلا أن تفحص مواد القانون رقم 15/08، نجد أنها تنص على تسوية البناء بدون رخصة وكذا تسوية ملكية الأراضي المقام عليها البناء.
- واعتبر هذا القانون الأداة المناسبة التي يتم بواسطتها ترقية المحيط العمراني وتحسين الإطار المبني في كل أرجاء الوطن ويتعلق الأمر بالدرجة الأولى، بإدخال مجموعة من أدوات التعمير قصد تدارك البناء غير المكتملة وضمان مطابقتها والحرص على إطارها المبني مع مراعاة الجوانب الجمالية وتناسق التهئية.
- وكما أشير إليه فإن الجهاز التشريعي المعمول به حالياً والمكرس بواسطة القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهئية والتعمير، أظهر محدوديته وعدم قدرته على التكفل بمختلف مقتضيات عملية البناء التي تستوجب الإحاطة الكاملة بكل الأدوات، بالإضافة إلى الوعاء العقاري الذي يحتضن البناية، كما أن هذا القانون يفتقد إلى الآليات والتدابير التي تجعل من إنهاء البناء شرطا ضروريا قبل الشغل أو الاستغلال.

وقد أشار صراحة محضر مناقشة هذا القانون إلى طابع التسوية له من خلال الحلول القانونية الاستثنائية التي أشار إليها.

ثانيا. أدوات التعمير المستحدثة بموجب القانون رقم 15/08: استحدث هذا القانون عدة رخص لم تكن موجودة في القانون رقم 29/90 وهي:

أ. رخصة بناء على سبيل التسوية: وتسلم للشخص صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل، ويفترض في الرخصة الترخيص المسبق من طرف الإدارة فإذا تم البناء دون احترام مخططات التعمير فعلي أي أساس يرخص للشخص على سبيل التسوية؟

ب. رخصة إتمام الإنجاز: وتسلم لصاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل. طبقا لنص المادة 14 من القانون رقم 15.08، فإنه يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون، وهذا بخلاف ما ورد في نص المادة 75 من القانون رقم 29.90 التي تنص: " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة".

الفرع الثالث: التداخل بين قانون التهيئة والتعمير وقانون إتمام البناء:

وبالرجوع إلى محضر مناقشة هذا القانون وتقرير لجنة الإسكان، فإن غياب آليات تقييم منتظم لسياسات البناء وعدم وجود مراقبة صارمة على قواعد البناء والتعمير، وعدم تحسيس مجموع الفاعلين بما فيهم المواطن، بأهمية البناء وانعكاساته المباشرة على إطار المعيشة، سيما بالنظر إلى التحولات الهيكلية العميقة التي تعيشها البلاد والأدوار الجديدة التي تضطلع بها الدولة، كلها عناصر ساعدت على تفاقم الفوضى في البناء واختلال البنية الحضرية.

إن الإسراع في تدارك هذا الوضع الذي أضحى يهدد استقرار المجتمع وتوازنه، يدعو حتما إلى ترقية أدوات التعمير المعمول بها وتكييفها بما يكفل المعالجة الموضوعية والتسوية المشروعة، هذا من جهة وتبقى مسألة الوعاء العقاري التي لم تعالج في إطار القوانين السابقة خاصة القانون رقم 29/90، من الإشكاليات الأساسية التي زادت في حدة هذا الوضع من جهة أخرى.

من هذا المنطلق، برزت الحاجة إلى استحداث أدوات تعميم كفيلة بالحد من الفوضى العمرانية السائدة والناجمة عن عدم إتمام إنجاز البناءات بجعل هذه البناءات المنجزة أو التي هي قيد الإنجاز مطابقة للمعايير، وتحديد شروط استغلالها وشغلها، وترقية مستواها الفني والجمالي.

وبالتالي فإن القانون رقم 15/08 لم يأت بجديد يمكن اعتباره بديلا للقانون رقم 29/90، بل بالعكس فإنه يزيد من تعقيد الأمور بخصوص قطاع البناء والتعمير.

بالرجوع إلى نص المادة 02/03، نجد أنها تشترط رخصة تجزئة كشرط لتشييد أية بناية في حين تنص المادة 03/04، على اشتراط شهادة تسلم من قبل البلدية، وهذا إزدواج غير واضح.

أما المادة 02/06، تحدد أجل سنة واحدة للشروع في البناء، في حين أن القانون رقم 29/90 ينص على أجل من سنة إلى ثلاث سنوات، وهو ما يوافق قوانين الاستثمار.

فيما يتعلق بالرقابة، فالكامل يعلم بأن مصالح الرقابة حول مطابقة البناء أثبتت محدوديتها على أرض الواقع ولم تستطع أن تؤدي الدور المنوط بها بسبب نقص الوسائل البشرية والمادية سواء على المستوى المركزي أو المحلي، فكيف نعتد على نفس الأسلوب.

2-2- المطلب الثاني: المشاكل العملية التي تعيق تطبيق القانون رقم 15/08:

رغم مرور أكثر من أربع سنوات على صدور قانون تسوية وضعيات البناء غير المكتملة وهي المدة التي حددها القانون من أجل التسوية⁴، وكذا بروز المباني والفيلاوات جميلة التصميم في عدد من بلديات العاصمة، واعتماد البعض على مهندسين لتشييد سكناتهم، إلا أن فوضى العمران لا زالت ميزة أغلبية الأحياء بسبب العراقيل التي واجهت عملية تطبيق القانون في الميدان وعدم الفصل في آلاف الملفات المودعة لدى مصالح البناء والتعمير على مستوى البلديات، خاصة وأن العديد من البناءات أنجزت بدون رخصة أو خارج المحيط العمراني، ما أدى إلى بروز أحياء ومجمعات سكنية فوضوية لا يهتم أصحابها بالجمال الداخلي فقط ولا يولون أي أهمية للواجهة الخارجية، خاصة في بعض البلديات كالدار البيضاء، بوزريعة، جسر قسنطينة، باب الزوار وبئر خادم، ولم تستطع مختلف القوانين معالجة هذه الظاهرة التي أفقدت الأحياء جمالها.

الفرع الأول: غياب إحصائيات دقيقة للوضعيات المعنية بالتسوية:

حيث يوجد أكثر من مليون و200 ألف وحدة سكنية غير مكتملة، منها عشرة آلاف وحدة بولاية الجزائر وحدها. أما عن الملفات التي تمت تسويتها، حسب مديرية التعمير بوزارة السكن فإنه تمت تسوية وضعية 3040 مرفقا عموميا إلى غاية 30 سبتمبر 2012 بينما تمت تسوية وضعية 225 ألف وحدة سكنية، ومازالت ملفات عديدة على مستوى لجان العمران بالبلدية والدائرة تنتظر التسوية، حيث تم اتخاذ مبادرة أخرى تتمثل في دراسة الملف من الجانب التقني كمرحلة أولى ثم التطرق إلى وضعية العقار الذي أنجزت عليه السكنات والمرافق العمومية، للتمكن من دراسة أكبر قدر من الملفات، أما فيما يخص الأشخاص الذين أنجزوا سكناتهم فوق أراض فلاحية تابعة للدولة، فإن المادة 16 من القانون تنص على أن من أنجز سكنا فوق أرض فلاحية قابلة للتعمير تتم تسويتها لأن هناك أراض تدخل في المخطط العمراني، أما إذا كانت غير قابلة للتعمير وشوهت المحيط فلا تسوى وضعيتها، كما يجب أن يبادر المسؤولون المحليون باتخاذ إجراءات حسب الحالات، مثلا البناء فوق

قنوات الغاز أو البناء في واد فهذا خطر، يضيف المفتش العام للعمران الذي أكد أن هناك إجراءات ستبقى سارية المفعول بعد انتهاء الفترة المحددة للقانون، منها دراسة الملفات التي تودع قبل 20 جويلية 2013، بينما تتوقف عملية الإيداع.

ورغم انتهاء آجال إجراءات مطابقة البناء وإتمامها التي دخلت حيز التنفيذ في 2008، بقي الملف يراوح مكانه، حيث لم تتم معالجة سوى 8 بالمائة من مجموع الملفات البالغ عددها 1.7 مليون بناية تم إيداعها على مستوى البلديات، تم تمديد العمل به لمدة 3 سنوات إضافية إلى غاية 3 أوت 2016 طبقا لنص المادة 79 من قانون المالية لسنة 2014⁵، ونظر لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم، تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 2016/11/6 تقضي تمديد جديد وآخر للمعنيين لتسوية بنايتهم وذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة والذي لم يصدر⁶. إلا في سنة 2019 بمقتضى المادة 102 من قانون المالية لسنة 2020⁷، والتي تنص: "تعديل أحكام المادة 94 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، وتحرر كما يأتي:

المادة 94: "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها كما تنص عليه أحكام هذا القانون في أجل ثلاث سنوات، ابتداء من تاريخ 3 أوت 2019".

الفرع الثاني: الجهل بفحوى القانون والعراقيل البيروقراطية صعب تطبيقه:

جهل معظم المواطنين بفحوى القانون بما فيهم الجهات المعنية صعب عملية تجسيده في الميدان، بالإضافة إلى التسرع في التطبيق دون تحضير المواطن، وتحسيس بأهمية العملية بالنسبة إليه وللبلاد.

كما يرجع سبب تأخر تطبيق القانون ميدانيا إلى المصالح البلدية التي لم تتفاعل بالكيفية اللازمة مع القانون في بدايته، حيث كان يجب أن تدرس الملف تقنيا، خاصة وأن الأجال المتبقية على القانون قصيرة "بينما يبقى ملف العقار من صلاحية وزارة المالية، التي تدرس الملفات واحدا بواحد"، حيث أن سير تطبيق قانون مطابقة البناء بهذه الوتيرة يحول دون بلوغ الطموحات والأهداف المسطرة للقضاء على فوضى العمران والإخلال بجمال المدن الجزائرية، وبالخصوص المدن الكبرى كالجزائر العاصمة، قسنطينة، وهران وعنابة". وفي هذا السياق، حيث لم يسبق للجهات المعنية تنظيم يوم تحسيسى لعمال البلديات، ما أخلط الأمور على مستوى الجماعات المحلية التي تدرس كل واحدة منها القانون على هواها، فالمسؤولية تقع على عاتق البلديات خاصة أن 60 بالمئة من الملفات يملك أصحابها قرارات استفادة وليس عقود ملكية، فمن منح تلك القرارات للمواطنين "أليست البلديات هي التي عاثت في العقار فسادا وقامت في وقت سابق ببيع كل الأوعية العقارية لاسيما تلك الواقعة على مستوى منطقة الحمير التي هي في الأصل عبارة عن أراضٍ فلاحية" بالإضافة إلى أنه تم تشييد الكثير من البناءات بشكل

فوضوي دون الاستناد إلى مخطط عمراني منظم، الأمر الذي خلق مشاكل في تطبيق القانون ميدانيا. حيث أن البناء وإنجاز سكن يتطلب سنة أو سنتين، عكس ما يحدث في بلادنا التي يعتبر البناء فيها مشروعا لا ينتهي، يمكن أن تتفاد بنجاح هذا القانون من خلال التعاون والتنسيق بين مختلف الأطراف لتسوية أكبر قدر ممكن من الملفات"، خاصة أن نسبة كبيرة من البناءات غير مكتملة الإنجاز ولم تتم تسويتها قانونيا متواجدة بولاية الجزائر، وذلك بما يعادل 10 آلاف وحدة معظمها متركزة ببلديات الدار البيضاء وبني مسوس وبوزريعة، كما يوجد مليون و200 ألف بناية غير مكتملة على المستوى الوطني.

أن المشاكل التي أعاققت تطبيق القانون رقم 15/08 لم تصل إلى الوصاية، وقد تم سحب دراسة الملفات من مديرية التعمير مؤجرا، بسبب العراقيل التي واجهت العملية في الميدان وعدم مسابقة قوانين هذه الهيئة مع القوانين السابقة، حيث تحولت المديرية إلى عائق وفي كل مرة تطرح نفس المشاكل، كما تشكلت بعض الإدارات عائقا أمام تسوية البناءات في مختلف البلديات، منها بوزريعة التي أودع المعنويون فيها بإجراءات التسوية 1600 ملف من بينها 400 تم قبولها ومنحت رخص التسوية لأصحابها، وهذا في الوقت الذي كان بالإمكان تسوية حوالي 1400 ملف ، رغم أن عددا كبيرا من مواطني بوزريعة تفاعلوا معه لأن أكثر من 70 بالمئة من البناءات غير مكتملة، موزعة على عدة أحياء منها حي بوسماحة الذي ترفض ملفات أصحابه، بحجة أنه حي قصديري رغم أنها لا تبدو كذلك، وهذا أكبر دليل على عدم تأقلم البعض مع القانون وجهلهم بالميدان.

أحصت وزارة السكن والعمران، أكثر من أربعة ملايين مسكن، غير مطابق للمعايير، الأمر الذي أدى بهذه الأخير إلى إصدار تعليمة وزارية وجهت لرؤساء المجالس الشعبية البلدية ومدراء التعمير والبناء⁸، تهدف إلى حماية المواطن من الممارسات البيروقراطية. حيث أن سبب هذا التأخر يعود إلى دراسة الملفات بوتيرة بطيئة جدا، وإلى الحصيلة الضئيلة للملفات التي تم قبولها مقارنة بالمودعة خلال الـ4 سنوات ونصف الماضية، فضلا عن عدم تجاوب المواطنين بالعديد من الولايات، مع إجراءات التسوية التي ارتأت السلطات العمومية الشروع فيها للقضاء على مشكل البناءات غير المطابقة، وذلك إما إهمالا من المواطن أو بسبب جهله لقانون التسوية ونقص الإعلام والتحسيس، علما أن المستفيد الأول والرئيسي من هذه التدابير، هو صاحب البناء الذي سيتسنى له التصرف في ملكيته كما شاء بعد التسوية. كما أن تأخر تطبيق قانون التسوية كان بسبب تأخر تنصيب لجان التسوية الذي لم يتم إلا سنة 2010.

الفرع الثالث: ارتباط المطابقة بتسوية ملكية العقار:

من بين أهم الانشغالات المطروحة بخصوص تطبيق القانون 15-08 وجود صعوبات كبيرة في الميدان، ذلك أن الحل الذي تم الاعتماد عليه من أجل تسوية البناءات غير الشرعية أمر تتحكم فيه الوضعية المعقدة للوعاء العقاري في الجزائر⁹، والتي تتعلق بالعقار والمباني التي أنجزت فوق أراض هي في الأصل ملكا للدولة والتي تتطلب عملية

تسويتها وقتا طويلا ، لأن هناك الكثير من المستفيدين من قطع أرضية في الثمانينات والتسعينات، والتي تتطلب عملية تسويتها إجراءات إدارية جد ثقيلة، حيث أن مصالح التعمير اتخذت إجراءات تأخذ بعين الاعتبار وضعية كل شخص أودع الملف قبل انتهاء مهلة القانون في جويلية 2013 "لأن تسوية العقار جد معقدة وهناك مدن بنيت بدون رخص وبدون تسوية." إن تأخر إنجاز كثير من البنايات تتحمل الجماعات المحلية مسؤوليته كون هذه البنايات تقع على تجزئات لم تستند حتى الآن من مشاريع التهيئة كالطرق والأرصفة والكهرباء، رغم أن هذه التجزئات تم منحها منذ أكثر من 10 سنوات، بالإضافة إلى مصير التجزئات المؤسسة قبل صدور هذا القانون ولم تنته الأشغال بها ، فما مصير المالكين للقطع الأرضية بهذه التجزئات، رغم دفع مستحقاتهم كاملة بما في ذلك الخاصة بأشغال التهيئة، بينما المرقي العقاري سواء كان عموميا أو خاصا لم يتم بواجبه في التهيئة. إن القانون رقم 08-15 يخص وبدرجة واسعة كذلك مؤسسات عمومية وحكومية، حيث تبين، أن الوزارات لم تعط المثل للمواطن، حيث لم تقدم كل الملفات الخاصة بمبانيها ومنشأتها العمرانية المشوهة وبدون رخصة أمام لجان التسوية، مما دفع بكل من وزارة السكن ووزارة المالية ووزارة الداخلية، بإصدار قرار ما بين الوزارات السنة الماضية، يدعو كل الوزارات والمؤسسات ودواوين الترقية لوضع ملفات تسوية مبانيهم وعقاراتهم في أجل محدد، إلا أن هذه المؤسسات لم تسو وضعياتها العمرانية لحد الآن. كما أن عدد الملفات الخاص بالمباني العمومية التابعة للوزارات لم تتعد 200 ملف فقط، تم إيداعها على مستوى مديرية العمران لولاية الجزائر العاصمة¹⁰. من جهة فإن إجراءات التسوية والمطابقة هذه التي دخلت حيز التنفيذ في شهر أوت 2008، لم تبين على إستراتيجية واضحة ومدروسة تضمن نجاح العملية في آجالها المحددة، أو على الأقل تسمح بتسوية نسبة مقبولة من الملفات العالقة، ذلك أن الرقم المعلن، المتعلق بعدد الملفات المعالجة إلى حد الآن عبر الوطن، والمقدرة بـ 150 ألف ملف من بين 1.2 مليون بناية، أي بمعدل 77ملفا على مستوى كل بلدية، بالضعيف جدا، الأمر الذي يتطلب معه تمديد الآجال لتمكين المواطنين من تسوية وضعيتهم.

الفرع الرابع: تجاهل القانون لظروف المواطنين والتسوية بينهم:

بالنسبة للبنايات الخاصة التي لم يتم إنجازها والتي سيكون المواطن مجبرا على إتمامها ، فيجب مراعاة مجموعة من الجوانب بداية بالوضعية الحالية لسوق مواد البناء والتي تتميز بالغلاء الفاحش الأمر الذي يمكن أن يحول دون قدرة المواطن على الإتمام والإنجاز، وهو ما يدفع إلى ضرورة التفكير في الآليات التي تسمح له بذلك سواء بتمكنينه من بعض الإعانات المباشرة أو حتى تمكنينه من قروض قابلة للاسترجاع دون فوائد. حيث أن القانون لم يفرق بين المواطن البسيط وبين المحتكر، وبين التعاونيات، من جهة ومن جهة أخرى عدم مواكبة القانون بآليات فعالة ودائمة تهتم بمعالجة أسباب تفشي ظاهرة البناءات غير المشروعة، فاختلفت الأسباب من منطقة إلى أخرى يتطلب

بالضرورة إيجاد حلول حسب طبيعة كل منطقة ومناخها وحسب بيئة وتقاليد وعادات سكانها وأن يتم إشراك المواطن، وأخذ رأيه في نمط ونوع البناء الموجه إليه وعدم إخضاعه إلى مخططات وأنماط جاهزة مسبقا.

3- النتائج و مناقشتها :

إن واقع الكثير من المدن الجزائرية لا يعطي الصورة المشرفة من الجانب المعماري أو من حيث توفير ظروف أفضل للمعيشة، مما خلق فوضى عمرانية نتجت عنها عدة مشاكل سواء على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي.

ومن هذا المنطلق أصدر المشرع القانون رقم 15/08، من أجل القضاء على كافة التشوهات العمرانية، إلا أنه مع انتهاء مهلة خمسة سنوات لمطابقة وإتمام جميع البناءات إلا أن الأرقام المتحصل تؤكد فشل هذا القانون ويرجع السبب في ذلك إلى عدة أمور:

فبالبلديات والهيئات التي تشرف وتراقب عملية البناء في أقاليمها لا تتوفر على الإمكانيات البشرية والمادية اللازمة للقيام بهذه العملية. كما أن المصالح العمومية لم تقم بكامل واجبها، قصد تحفيز المواطن . ولذا يجب خلق ظروف مواتية لتطبيق هذا القانون، حيث لا بد من العمل على تطبيقه على مراحل: توفير الإمكانيات للبلديات، قيام المصالح العمومية بـإنجاز ما عليها من العمليات الخاصة بتعبيد الطرقات والإنارة العمومية، تحسيس المواطن ووضعه في الصورة ثم إحصاء بدقة الأسباب التي جعلته لا يتم بناء مسكنه.

4- الخلاصة :

وتبرز أهمية تسوية الخطيرة الوطنية للسكنات والبناءات، من منظور ضرورة القضاء على العمران الفوضوي الذي يرجع أصله إلى البناء بدون رخص وبدون عقود، حيث يشمل كل المباني تقريبا التي تم بناؤها قبل سنة 2008، وخلال مرحلة ما بعد الاستقلال حيث أنّ أغلب المباني والمدن والأحياء ومنشآت الدولة ومؤسساتها العمومية، كالمدارس والمستشفيات والجامعات والأحياء السكنية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي، أنجزت بدون رخص بناء وبدون ملكية عقارية وأحيانا فوق أراضي فلاحية، وعلى أراضي ملكا للغير، مما حال دون حصول المواطنين على عقود الملكية.

5- الإحالات و قائمة المراجع :

- ¹ القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر العدد 44.
- ² المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد شروط تسوية الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، ج.ر العدد 34 لسنة 1985
- ³ فايزة جروني، مليكة بطيية، التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 15/08، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، المجلد 9، العدد 3، 2018، ص 744.

⁴ المادة 94 من القانون رقم 15/08.

⁵ . القانون رقم 13-08 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر العدد 68.

⁶ منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبيبة، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون رقم 15/08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 03 2017، ص 177.

⁷ القانون رقم 14/19 المؤرخ في 2021/12/11 يتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج.ر العدد 81.

⁸ التعليم الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009، الصادرة عن وزارة السكن، تتعلق بتطبيق أحكام القانون رقم 15/08

التعليم الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها
⁹ بالجيلالي خالد، بالجيلالي محمد، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون 15/08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 4 2017، ص 269.