

دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناء وإنجازها

د. حرز الله كريم

معهد الحقوق والعلوم

السياسية

المركز الجامعي مرسلني عبد الله

بتيبازة

ملخص:

في خضم الفوضى ونتيجة المشاكل الحضرية والعمرانية وفي سبيل مكافحة ذلك سن المشرع ترسانة من النصوص القانونية لتفادي هذه الظواهر والمخالفات عبر فترات زمنية متعاقبة كان آخرها القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها الذي سن خصيصا لإعادة تنظيم عملية البناء غير المطابق وبث روح الشرعية فيه من خلال تحقيق مطابقته وفق إجراءات قانونية معينة ومحددة سواء كان العقار تابع للملكية الخاصة أو العامة.

Summary:

In the midst of chaos and the result of urban and urban problems and in order to combat this, the legislator enacted an arsenal of legal texts to avoid these phenomena and irregularities over successive periods of time, the latest was the law 08/15 set for the rules of conformity of buildings and completion of the specially designed to reorganize the process of construction is incompatible, and propagate the spirit of legitimacy in it through the achievement of conformity with specific legal procedures and specific whether the property is owned by private or public.

مقدمة:

يمثل السكن الفوضوي بكل أنواعه سواء قانوني أو غير قانوني، نسبة كبيرة من المجموعات السكنية في الوسط الحضري ويتميز بنقص التجهيزات كالطرق، والمرافق العمومية الإدارية والاجتماعية ويعتبر من أبرز مكونات السكن نظرا لسرعة نموه واختلاف أشكاله من حيث نمط استغلال الأراضي ومن حيث إنجازه المخالف للقوانين⁽¹⁾.

وفي خضم هذه الفوضى والضياع نتيجة المشاكل الحضرية والعمرانية وبعد تخطب طويل في دوامة التشريع وفي سبيل مكافحة ذلك سن المشرع ترسانة من النصوص لتفادي هذه الظواهر والمخالفات عبر فترات زمنية متعاقبة آخرها القانون رقم 15/08 الذي سن خصيصا لإعادة تنظيم عملية البناء غير المطابق وبث روح الشرعية فيه من خلال تحقيق مطابقته وفق إجراءات معينة ومحددة بأجال معينة ومحصورة في فترة سريانه كاستثناء على القاعدة العامة التي احتواها القانون رقم 29/90 والتي تقضي بوجوب استخراج رخص البناء قبل إقامة الأشغال.

وقد هدف المشرع من خلال سن القانون رقم 15/08 إلى إدخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية بالتصرف ضمن إطار قانوني لوضع حد لفوضى العمران وكذا ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيا بانسجام، إضافة لإرساء إجراءات تأديبية في مجال احترام أجل البناء مع وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق المنجز منها أو ما هو في طور الإنجاز ضمن الأملاك العقارية

1- د. عباس راضية، مداخلة لمقابلة في الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية يومي 02 و03 جوان 2014، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 02، ص 01.

الخاصة التابعة للخواص و للدولة ،في إطار تحديد شروط استغلالها و شغلها حماية للأرواح و الممتلكات منتهيا بتدابير ردية لمنع الاستمرار في المخالفات و بذلك أقر المشرع بالأمر الواقع و عمل على إيجاد حل لذلك من خلال هذا القانون(2).

فهل وفق المشرع في وضع إطار قانوني لتدخل مديرية أملاك الدولة في تسوية و تطهير الملكية العقارية المبنية في إطار مطابقة البناء و إنجازها؟

هذه الإشكالية تقتضي منا البحث في النظام القانوني لشهادة المطابقة (المبحث الأول)، و مجال تدخل مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناء و إنجازها (المبحث الثاني).

المبحث الأول: النظام القانوني لشهادة المطابقة

في إطار تفعيل إستراتيجية المشرع الجزائري لتنظيم عملية البناء من خلال قانون التهيئة و التعمير و مراسيمه التنفيذية و تأكيدا لمطابقة البناء للرخص العمرانية نصت المادة 75 من القانون 29/90 على أنه: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي".

و تطبيقا لهذه المادة جاء المرسوم التنفيذي رقم 176/91 و حدد شروط دراسة شهادة المطابقة من خلال المادة 57 و ما يليها.

و في إطار تسوية و ضعية البناء بصورة نهائية و بمرونة كبيرة لأصحاب البناء غير المكتملة و الذين بنو بدون رخص أو أدخلوا إضافات و لم يقوموا بإجراءات المطابقة وضع المشرع الجزائري قانون 15/08 المؤرخ في 20 جولية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها لوضع حد للعشوائية التي عرفها ميدان التعمير و البناء(3).

و عليه سأتناول في هذا المبحث مفهوم شهادة المطابقة في المطلب الأول و إجراءات منح شهادة المطابقة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة.

تدخل المشرع الجزائري لتسوية حالات بعض المباني بمجموعة من القواعد القانونية المتضمنة شروط و إجراءات تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها من أجل احترام المناظر الطبيعية و الحضرية و حماية التراث الثقافي و التاريخي ... إلخ.

و عليه سأتناول في هذا المطلب تعريف شهادة المطابقة في الفرع الأول و نطاق تطبيق شهادة المطابقة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها وثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة بناء طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء.

فهي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها و وفقا لبنود و شهادة المطابقة ضرورية لإعداد و استخراج سند الملكية للبناء المنجزة، و عليه فإن هذه الوثيقة تعد ترخيص رسمي من طرف الجهة المعنية (البلدية و مصالح التعمير) باستعمال و استغلال العقار الذي تم

2- ديرم عابدة، تسوية البناء غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2015، ص 05.

3- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، 2014، 2015، ص 228.

بناؤه دون أي خطر على من يؤمونه أو يشغلوه كما أن الأشغال قد تمت طبقا للمواصفات التي تم تحديدها والترخيص بإنجازها في رخصة ومخطط البناء(4).

وهناك تعريف ثاني للدكتور عربي باي يزيد بأنها: " وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء(5).

وهناك تعريف آخر للدكتور عبد الله لعويجي بأنها: " تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية اللاحقة تتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها لإقرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة"(6).

وعليه يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها: "قرار إداري تصرح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة مدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلق بها"(7).

الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة

أمام تفشي ظاهرة البناءات اللاشريعة التي برزت في غالبية المدن الجزائرية، اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية البناءات الغير الشرعية التي أنجزها أصحابها إما دون الحصول على رخصة بناء أو المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة.

فجاء القانون 15/08 لوضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور القانون والاعتناء بالمظهر الجمالي للمدن الجزائرية فجاء بهدف تدارك العجز الذي انتاب قانون التعمير عن مواكبة التطور والتكيف.

وتدخل لتكييف الإطار المبني مع المستجدات وإلزام الإدارة بمعالجة ملف تسوية البناءات في آجال محددة وقصيرة نسبيا لقد تبين أن تسوية وضعية البناءات يبقى مرهونا بتسوية الأوعية القارية التي أقيمت عليها البناءات(8).

أ- البناءات القابلة للمطابقة: تشمل البناءات المعنية بالمطابقة ما يلي:

– البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وفي هذه الحالة يكون صاحب البناء قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب ونظرا لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء(9).

– البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

4- د. بوراس نجية، شهادة المطابقة كآلية قانونية لتطهير الملكية القارية المبنية، مداخلة لمقابلة في الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية يومي 02 و 03 جوان 2004، ص 222، 223.

5- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 230.

6- عبد الله عويجي، الرقابة القبلية والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني، إشكاليات العقار الحضري، وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013.

7- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 231.

8- بوراس نجية المرجع السابق، ص 225، 226.

9- بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة (15/08) في تسوية البناءات الفوضوية، مداخلة لمقابلة في الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، يومي 02 و 03 جوان 2014، كلية الحقوق ن جامعة البليدة، ص 188.

- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.
 - البنايات الغير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.
- كما أضافت المادة 18 من القانون 15/08 شروط أخرى لتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، يتم ذلك حسب وضعية حالة كل بناية⁽¹⁰⁾.

ب- البنايات الغير القابلة للمطابقة:

- مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة كالمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.
- المساحات المصنفة الغير القابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير.
- البنايات التي تعيق أو تضرر بتشبيد المنشآت العمومية.
- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للاتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية...إلخ.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي...إلخ.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة⁽¹¹⁾.

المطلب الثاني: إجراءات منح شهادة المطابقة

لقد حددت أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 شهادة المطابقة وحدد إجراءات التي تمنح بها شهادة المطابقة بعد انتهاء أشغال البناء والتهيئة⁽¹²⁾، و عليه سنتناول في هذا المطلب شروط منح شهادة المطابقة في الفرع الأول، و بعدها دراسة كيفية إجراء المطابقة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: شروط منح شهادة المطابقة

عند الانتهاء من عملة البناء يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع محتوى رخصة البناء، وعليه يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء ورشة البناء وبالتالي فهو مجبر على إخبار مصالح البلدية بانتهاء الأشغال للحصول على شهادة المطابقة، وقد حددت المادة 56 من قانون التهيئة والتعمير المالك أو صاحب المشروع، وعليه مصالح البلدية مجبرة للتأكد من تطابق أشغال البناء والتهيئة لرخصة البناء المسلمة لصاحب المشروع أو المالك أو المستفيد⁽¹³⁾.

الفرع الثاني: إجراءات تحقيق المطابقة

من خلال الأحكام القانونية المنظمة لإجراءات المطابقة نتبع الخطوات الآتية:

- يتم إيداع طلب على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي التي يقع فيه المشروع المنجز مقابل وصل إيداع، ويتم تحويل الملف إلى مصالح التعمير والبناء على مستوى الولاية. ويتكون الملف طلب شهادة المطابقة من تصريح بانتهاء الأشغال في نسختين مقابل وصل إيداع يودع هذا التصريح خلال أجل ثلاثين يوم ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال⁽¹⁴⁾.

10-بحماويبالشريف، المرجع السابق، ص 189.

11-المادة 16 من القانون رقم 15/08، المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03/08/2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/13 المؤرخ في 13/12/2013، الجريدة الرسمية العدد 68، المؤرخة في 31/12/2013.

12-عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 233.

13-المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26، لسنة 1991.

14-بوراس نجية، المرجع السابق، ص 223.

– دراسة الطلب من خلال التحقيق في مدى المطابقة مع أحكام رخصة البناء من خلال لجنة مختصة تتكون من ممثلين مؤهلين قانوناً من مصالح البلدية ومصالح التعمير وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى.

وفي الأخير يتم تحرير محضر الجرد والمعاينة ويتضمن رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت مع قانون التعمير وفي الأخير يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة للمعني بالأمر من أجل إجراء اللازم وتمكينه من ممارسة حقوقه الكاملة مع العقار الذي يملكه.

المبحث الثاني: مجال تدخل مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناء وإنجازها

في إطار عملية مطابقة البناء وإتمام إنجازها المنظمة بموجب القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20، لقد نصت المادة 40 منه على أن البناء المنجز أو في طريق الإنجاز المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية، والمشيدة على قطع أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقاً للتشريع المعمول به، وتتم عملية التنازل على أساس القيمة التجارية للعقار المتنازل عنه بتقييم من طرف إدارة الأملاك الوطنية وفق السوق العقارية الحرة⁽¹⁵⁾.

وفي هذا الإطار، يجدر التوضيح أنه في إطار هذه العملية هناك أربع (04) مهام أساسية منوطة إلى إدارة الأملاك الوطنية تتمثل في:

المطلب الأول: المشاركة في أشغال لجنة الدائرة

تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكيفيات سيرهما، فإن تمثيل مديرية أملاك الدولة يجب أن يكون من طرف رؤساء المتفشيات المختصين إقليمياً⁽¹⁶⁾.

في هذا الصدد، يجب على ممثل أملاك الدولة المساهمة في أشغال هذه اللجنة بمدىها بكل المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للقطع الأرضية محل طلب التسوية قصد تسهيل عمل هذه اللجنة، ويتعين على ممثل أملاك الدولة في حالة عدم تمكنه من اتخاذ القرار إعلام مدير أملاك الدولة للولاية بالصعوبات التي واجهته بخصوص هذه الملفات، بحيث يتعين على هذا الأخير الفصل بطريقة رسمية حول الطبيعة القانونية للأراضي المعنية وإعلام رئيس اللجنة⁽¹⁷⁾.

بهذا تقوم اللجنة بالنطق في أن واحد على تسوية وضعية البناء والأرضية، سيما لما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة، الشيء الذي سيسمح للمواطن بالحصول على جميع العقود ووثائق التسوية في أحسن الأجل⁽¹⁸⁾.

المطلب الثاني: التحقيق القانوني

15-د. بوراس نجية، المرجع السابق، ص 07 و08.
16-أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009-05-02، المتضمن تحديد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكيفيات سيرهما، الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 2009/05/06.
17-أنظر التعليم الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 2009-09-10، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008-07-20، وزارة السكن والعمران.
18-أنظر التعليم الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012-09-06، الصادرة عن وزارة المالية، السكن والعمران ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، المتعلقة بتبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

لقد نصت أحكام القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 على تكليف إدارة الأملاك الوطنية في إطار هذا الإجراء القيام بالتحقيقات القانونية على قطع الأراضي محل طلب التسوية. في هذا الإطار، يجدر التوضيح أنه يتعين على العون المكلف بالتحقيق القيام بجمع المعلومات المرتبطة بالوضع المادية للقطعة الأرضية (المساحة، الجزء المبني، اللواحق والحدود... الخ)، والمعلومات المرتبطة بالوضع القانوني للقطعة الأرضية (أصل الملكية، وجهتها، طابعها "ملك خاص أو عام تابع للدولة أو الولاية أو البلدية"، موقعها بالنسبة للمحيط العمراني... الخ)⁽¹⁹⁾. عندما تكون مساحة القطعة الأرضية معتبرة بالنسبة لمساحة البناية فإنه يتعين القيام بتحديد مساحة القطعة بالتنسيق مع مصالح التعمير آخذين بعين الاعتبار قواعد التعمير المطبقة محلياً وشكل القطعة وشبكة الطرق... الخ، وهذا تجنباً لخلق مساحات أو جيوب لا يمكن لها أن تشكل قطع أراضي قابلة للبناء، وفي كل الحالات يتعين على اللجنة ذات السيادة البت بكل حزم ووفقاً للمعطيات التي تحوزها فيما يخص هذه الوضعية⁽²⁰⁾.

المطلب الثالث: تحديد القيمة التجارية

لقد نصت المادة 40 من القانون رقم 15/08 على أن التنازل عن القطعة الأرضية محل عملية التسوية في هذا الإطار تتم بسعر السوق العقارية الحرة من طرف مصالح أملاك الدولة، سواء كانت القطعة الأرضية موضوع التسوية تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية. والأراضي القابلة للتسوية في هذا الإطار نجد منها الأراضي التي استفاد منها المواطنون في إطار قانون الاحتياطات العقارية البلدية، ونفس الوضع بالنسبة للعقارات التابعة للدولة (أملاك شاغرة) التي لم يتم تسوية وضعية شاغليها في الوقت المناسب من طرف مصالح أملاك الدولة، التي تعود إلى الحقبة الاستعمارية أين هدمت هذه الأخيرة وشيدت بنايات جديدة مكانها بدون ترخيص على هذه المواقع، أو شيدت بنايات جديدة مع المحافظة على البنايات القديمة... الخ⁽²¹⁾. ولقيام بعملية تقييم هذه العقارات يتعين على إدارة الأملاك الوطنية القيام بالتحقيقات الواجبة تطبيقاً لتدابير المواد 36 و38 من القانون رقم 15/08، والتأكد مما إذا كان المعني قد استفاد بالقطعة الأرضية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، أو يحوز على هذا العقار المبني (ملك شاغر) قبل تاريخ 1990/11/18، في هذا الإطار يتعين على مصالح أملاك الدولة تحديد القيمة التجارية لهذه القطعة الأرضية حسب الكيفية التالية:

- حسب القيمة التجارية المحددة وفق السوق العقارية الحرة بدون تخفيض، لما يتعلق الأمر بشغل بعد تاريخ 1990/11/18.
- حسب جدول الأسعار المعمول به في إطار الاحتياطات العقارية البلدية المنصوص عليه بالمرسوم رقم 02/86، مع زيادة 50% عندما يكون المعني حائزاً على وثيقة تثبت منح هذه القطعة الأرضية لفائدته في إطار الاحتياطات العقارية البلدية أو وثيقة تثبت عملية المنح لفائدته قبل تاريخ صدور الأمر رقم 26/74.

19- أنظر المواد 36 و38 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008-07-20، المعدل والمتمم، السابق الذكر، ولمزيد من التفصيل راجع: د. بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة (15/08) في تسوية البنايات الفوضوية، مداخلة لمقابلة في الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، 02 و03 جوان 2014، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02، ص 03 و04.

20- أنظر التعليمية رقم 3476 المؤرخة في 2013-04-08، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وزارة المالية.

21- أنظر التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012-09-06، المرجع السابق.

- على أساس جدول الأسعار المنصوص عليه بالمرسوم رقم 02/86، مع زيادة 50% لما تثبت أن المعني يشغل قبل صدور القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، عقاراً كان مبنياً في الأصل والذي كان على مصالح أملاك الدولة تسويته آنذاك في الوقت المناسب⁽²²⁾. نجد أن بعض حالات التسوية لا تخص مجمل القطعة الأرضية، وإنما على جزء فقط يكون محل تعد أو منح إضافي، باعتبار أن المعني بالأمر يحوز على عقد ملكية للقطعة الأرضية الأساسية. في هذه الحالة وبما أن الأمر يتعلق بتسوية جزئية يمكن أن تشمل على مساحات صغيرة أو ذات طبيعة قانونية خاصة (محصورة، تصفيف... الخ)، ولتقييمها يجب التمييز بين حالتين، الحالة الأولى عندما تكون القطعة الأرضية الإضافية قابلة للتسوية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية أو كانت في الأصل عقاراً مبنياً عبارة عن ملك شاغر، فإنه يتعين تطبيق الأسعار الإدارية المحددة بالمرسوم رقم 02/86 الذي يضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها مع زيادة 50%.

أما بخصوص الحالة الثانية عندما تكون القطعة الأرضية غير قابلة للتسوية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية أو على أنها ملك شاغر في السابق، فإن تسويتها تكون على أساس القيمة التجارية المحددة وفق السوق العقارية الحرة، آخذين بعين الاعتبار الوضعية الخاصة بتطبيق تقنيات التقييم المحددة بالتعليمية رقم 1005 المؤرخة في 2011/02/03⁽²³⁾.

المطلب الرابع: إعداد سندات الملكية للأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

يجدر التوضيح، أن الجهاز القانوني المتعلق بمطابقة البناء وإنائها يخص كل الحالات التي يمكن مواجهتها، سواء كان المعني بالأمر حائزاً أو غير حائز على ترخيص بشغل الأرضية المعنية شريطة فقط احترام الشروط المطلوبة في هذا المجال، وبالنتيجة فإن كل تسوية للبناء تجسد عن طريق مقرر يُعد ويمضي من طرف رئيس اللجنة، وعندما تخص التسوية قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، فإنه يدون في نفس المقرر الخاص بالبناءات، تسوية الوعاء العقاري.

وطبقاً لأحكام القانون رقم 15/08 فإن إعداد عقود التنازل على سبيل التسوية تتم من طرف مديرية أملاك الدولة بصفتها موثق (محرر العقد)، وكذلك بالنسبة للأوعية العقارية التابعة للولاية والبلدية⁽²⁴⁾. ويجب أن تتناسب مساحة القطعة الأرضية المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية، تضاف إليها مسالك الدخول ومساحات التبعية الخارجية⁽²⁵⁾، وعندما تكون مساحة القطعة الأرضية محل طلب التسوية معتبرة يمكن أن تكون قابلة للتخفيض، مما يسمح بخلق أرضية قابلة للبناء تتماشى مع قواعد التعمير في المنطقة، وعليه فإن التحديد والقوام النهائي للقطعة الأرضية محل طلب التسوية يتم بالتنسيق مع مصالح التعمير⁽²⁶⁾.

22-أنظر التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06-09-2012، المرجع السابق.
23-أنظر التعليمية رقم 1005 المؤرخة في 03-02-2011، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات، وزارة المالية، ولمزيد من التفصيل راجع كذلك: المذكرة رقم 2948 المؤرخة في 25-03-2013 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتقييم الأراضي التابعة للدولة، وزارة المالية.
24-أنظر المادة 40 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20-07-2008، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
25-أنظر المادة 02 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20-07-2008، المعدل والمتمم، السابق الذكر.
26-أنظر التعليمية رقم 3476 المؤرخة في 08-04-2013، المرجع السابق.

ونظرا للحالة الكارثية التي وصلت إليها المدن الجزائرية بسبب البناءات غير القانونية لجأ المشرع إلى حلول بديلة من خلال قانون تحقيق المطابقة رقم 15/08 الذي أتى في إطار تسوية البناءات غير القانونية وتدارك الأوضاع العمرانية المتدهورة للمدن الجزائرية، غير أن تفعيله على أرض الواقع وسريانه المحدد لم يحقق النتائج والأهداف المرجوة له في إطار تسوية البناءات غير القانونية.

قائمة المراجع:

- 1- القانون رقم 15/08، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 2008/08/03، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/13، الجريدة الرسمية العدد 68، المؤرخة في 2013/12/31.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02-05-2009، المتضمن تحديد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 2009/05/06.
- 3- دبيرم عابدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2015.
- 4- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2014، 2015.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المؤرخ في 1991/05/28، الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26، لسنة 1991.
- 6- التعليم الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10-09-2009، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20-07-2008، وزارة السكن والعمران.
- 7- التعليم الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06-09-2012، الصادرة عن وزارة المالية، السكن والعمران ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، المتعلقة بتبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- 8- التعليم رقم 3476 المؤرخة في 08-04-2013، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وزارة المالية.
- 9- التعليم رقم 1005 المؤرخة في 03-02-2011، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات، وزارة المالية، ولمزيد من التفصيل راجع كذلك: المذكرة رقم 2948 المؤرخة في 25-03-2013 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بتقييم الأراضي التابعة للدولة، وزارة المالية.
- 10- د. عباس راضية، مداخلة ملقاءة في الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية يومي 02 و 03 جوان 2014، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02.
- 11- د. بوراس نجية، شهادة المطابقة كآلية قانونية لتطهير الملكية القارية المبنية، مداخلة ملقاءة في الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية يومي 02 و 03 جوان 2004.
- 12- عبد الله عويجي، الرقابة القبلية و البعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني، إشكاليات العقار الحضري، وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013.
- 13- بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة (15/08) في تسوية البناءات الفوضوية، مداخلة ملقاءة في الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، يومي 02 و 03 جوان 2014، كلية الحقوق ن جامعة البليدة 02.