



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية ، قوانين ، أوامر ومراسيم
قرارات ، مقررات ، منشور ، إعلانات وبلاغات

الانصراف على الامانة العامة للحكومة	لونسي داخل الجزائر المقرب مورجاليا	قارج الجزائر	الادارة والتحرير الامانة العامة للحكومة الطبع والاشتراكات ادارة المطبعة الرسمية
النسخة الاصلية	صفحة	صفحة	7 و 9 و 13 شارع عبد القادر بن مباركة - الجزائر
النسخة الاصلية و ترجمتها	100 دج	150 دج	الهاتف : 15 - 18 - 65 الى 17 حج 90 - 5200
	200 دج	300 دج	
		بما فيها نفقات الارسال	

يمن النسخة الاصلية 200 دج لمن النسخة الاصلية و ترجمتها 500 دج لمن العدد للسنين السابقة : حسب التسمية . وسلم الفهارس
بجانا للمشتريين . المطلوب منهم ارسال لوائح الوري الاخير عند تجديد اشراكهم والاعلام بمطالبهم . يؤدي عن تغيير العنوان 300 دج لمن
النشر على اساس 20 دج للسلك .

فهرس

مراسيم تنظيمية

مرسوم رقم 85 - 2II مؤرخ في 26 ذي القعدة عام
1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 يحدد كفيات
تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي
للبناء. II89

قوانين وأوامر

امر رقم 85 - 0I مؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405
الموافق 13 غشت سنة 1985 يحدد انتقاليا
قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها
وحمايتها. II86

فهرس (تابع)

وشروط اقراران حقوقهم في التملك
والسكن. 1197

قرارات، مقررات، مناشير

تعليمية وزارية مشتركة مؤرخة في 26 ذي القعدة
عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 تتعلق
بمعالجة البناء غير المشروع. 1201

مرسوم رقم 85 - 212 مؤرخ في 26 ذي القعدة عام
1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 يحدد شروط
تسوية أوضاع الذيع يشغلون فعلا أراضي
عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو
ميساني غير مطابقة للقواعد المعمول بها،

قوانين وأوامر

والمعلق بالحفريات وحماية الاماكن والآثار
التاريخية والطبيعية.

- وبمقتضى الامر رقم 68 - 653 المؤرخ في 11
شوال عام 1388 الموافق 30 ديسمبر سنة 1968، المعدل
والمتمم، والمعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة،

- وبمقتضى الامر رقم 69 - 38 المؤرخ في 7
ربيع الاول عام 1389 الموافق 23 مايو سنة 1969
المعدل والمتمم، والمتضمن قانون الولاية،

- وبمقتضى الامر رقم 70 - 91 المؤرخ في 17
شوال عام 1390 الموافق 15 ديسمبر سنة 1970
والمتمم تنظيم التوثيق،

- وبمقتضى الامر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20
رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971
والمتمم الثورة الزراعية،

- وبمقتضى الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27
محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974
والمتمم تكوين احتياطات عقارية لصالح
البلديات،

أمر رقم 85 - 01 مؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405
الموافق 13 غشت سنة 1985 يحدد انتقاليا
قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها
وحمايتها.

أن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيما المواد 14 و 16
و 17 و 25 و 74 و III و 151 و 153 منه،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4
كبي الحجة عام 1386 الموافق 26 مارس سنة 1966
والمعلق بحماية المناطق والمعالم السياحية،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18
صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 المعدل
والمتمم، والمتضمن قانون العقوبات،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 24 المؤرخ في 7
شوال عام 1386 الموافق 18 يناير سنة 1967، المعدل
والمتمم، والمتضمن القانون البلدي،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19
رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967

أكانت الاشغال تستهدف تشييد منشأة جديدة، أو توسيع بناء، أو الزيادة فى علوه، أو تغيير واجهته أو توزيعه الخارجى.

المادة 3 : يرخص وزير الدفاع الوطنى بتشديد المبانى التابعة لوزارة الدفاع الوطنى، التى تكتسى أهمية استراتيجية. ويسهر على مطابقتها للتنظيم الجارى به العمل فى التعمير والبناء والمحافظة على الاراضى الفلاحية.

المادة 4 : لا تحل أية رخصة ادارية كيفما كان نوعها، ومهما كانت السلطة التى تسلمها، محل رخصة البناء المذكورة فى المادة 2 اعلاه، مع مراعاة احكام المادة 3 اعلاه.

وكذلك الامر فى رخصة تجزئة الاراضى للبناء التى لا تحل بأية حال محل رخصة البناء ولا تعوضها.

المادة 5 : كيف تكوين ملف طلب رخصة البناء تبعا لخصائص منطقة موقع البناء ونوع هذا البناء ووجه استعماله.

تحدد بمرسوم كفايات دراسة ملف طلب رخصة البناء والوثائق التى يتكون منها هذا الملف.

المادة 6 : يدرس الملف الكامل لطلب رخصة البناء خلال أربعة (4) أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذى تتسلم فيه الادارة المعنية الملف المذكور، وتعطى هذه الادارة صاحب الطلب وصلا بذلك.

وتمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة اعلاه.

ويمكن الطالب، فى حالة صدور قرار برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا.

يمكن المعنى أن يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة فى حالة سكوت السلطة السلمية عن الطعن أو رفضه.

وفى جميع الاحوال، يمكن اثبات سكوت الادارة بالطرق القضائية بناء على عريضة يقدمها

— وبمقتضى الامر رقم 75 — 58 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمتضمن القانون المدنى،

— وبمقتضى الامر رقم 76 — 101 المؤرخ فى 17 ذى الحجة عام 1396 الموافق 9 ديسمبر سنة 1976، المعدل والمتمم، والمتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة،

— وبمقتضى الامر رقم 76 — 105 المؤرخ فى 17 ذى الحجة عام 1396 الموافق 9 ديسمبر سنة 1976، المعدل والمتمم والمتضمن قانون التسجيل،

— وبمقتضى القانون رقم 82 — 02 المؤرخ فى 12 ربيع الثانى عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضى للبناء،

— وبمقتضى القانون رقم 83 — 03 المؤرخ فى 22 ربيع الثانى عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 والمتعلق بحماية البيئة،

— وبمقتضى القانون رقم 83 — 18 المؤرخ فى 4 ذى القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،

— وبمقتضى القانون رقم 84 — 16 المؤرخ فى أول شوال عام 1404 الموافق 30 يونيو سنة 1984 والمتعلق بالاملاك الوطنية،

يأمر بما يلى :

المادة الاولى : يحدد هذا الامر انتقاليا وريثما تنسجم القواعد الادارية والتسيير العقارى فى مجال التعمير والتهيئة العمرانية، قواعد شغل الاراضى قصد المحافظة عليها وحمايتها، بقطع النظر عن الاحكام التشريعية المعمول بها.

المادة 2 : لا يجوز لاي شخص طبيعى أو معنوى خاص أو عمومى، لم يحصل — مقدما — على رخصة بناء سلمتها له السلطة المخولة قانونا، أن يباشر أو يقيم أى بناء كيفما كان موقعه، أو نوعه، أو استعماله سواء تضمن أسسا أم لم يتضمنها، وسواء

المادة 10 : يجب أن تتخذ جميع التدابير في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها، لتسهيل عمليات البناء التي تطابق طبيعتها وهدفها ما سطرته الاحكام النهائية أو المؤقتة لموقع اقامة البناء أو لمنطقته في مجال التعمير.

وبالإضافة الى كفايات النشر القانوني المطلوب، وقواعده، يجب أن يمكن المنتفعون من الاطلاع على الاحكام المذكورة بجميع الوسائل، لاسيما عن طريق التعليق الدائم في مقار المجالس الشعبية البلدية.

المادة 11 : يهدم كل بناء يشيد دون رخصة بناء قبلية، وتعاد أماكنه الى حالتها الاصلية على نفقة الباني، دون المساس بالمتابعات الجزائية وممارسة كل الطرق القانونية الاخرى.

يقع الهدم بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، ان اقتضى الامر، عملا بالمادة 233 من الامر رقم 67 - 24 المؤرخ في 18 يناير سنة 1967 المذكور أعلاه.

ويترتب على عمليات الهدم واعادة الاماكن الى حالتها الاصلية التي تقوم بها البلدية مباشرة أو لحسابها، تحرير سند تحصيل ضد المخالف ومقاولة، اما فرديا أو تضامنيا، ويمثل ذلك السند المصاريف التي تم الالتزام بها لاعادة الاماكن الى حالتها الاصلية.

وينفذ تحصيل السند المذكور طبقا للاجراء المعمول به في المجال الجبائي.

المادة 12 : يعاقب بالسجن مدة تتراوح بين شهرين (2) وثلاث (3) سنوات، وبغرامة مالية تتراوح بين 5.000 دج و 10.000 دج، كل موظف أو عون عمومي أو مسؤول مخول في مزرعة فلاحية عمومية، كان في امكانه خلال ممارسته الفعلية لمهامه، وفي ظروف خاضعة لارادته، أن يتخذ التدابير الملائمة لمنع تشييد بناء دون رخصة بناء، ولم يفعل ذلك بمحض ارادته.

صاحب الطلب، ويمكن الجهة القضائية المختصة حينئذ أن تأمر بتسليم رخصة البناء.

المادة 7 : يجب أن يخضع ملف رخصة البناء في قطعة أرضية تابعة لاحدى المزارع الفلاحية لموافقة المصالح التقنية المختصة التابعة للفلاحة. وتستهدف هذه الموافقة التأكد من كون البناء المزمع القيام به لا يؤثر في نجاعة المزرعة المعنية تأثيرا سلبيا، تبعا لطبيعة الارض التي يشيد فوقها البناء.

المادة 8 : يجب أن يكون نقل قطعة أرض عارية أو مبنية بين أناس أحياء برخصة يسلمها الوالي بعد استشارة رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى مقدما، وذلك في الاطار الذي حددته المادة 7 أعلاه.

تسهل المصالح التقنية المعنية في الولاية على مطابقة الصنف المزمع ابرامها للصفة الزراعية للارض الفلاحية، وتتحقق من كون هذه الصنف لا تلحق ضررا بحالة الارض الفلاحية المعنية.

المادة 9 : يخضع نقل ملكية أية قطعة أرض عارية مخصصة للبناء وموجودة خارج مساحة التعمير بين أناس أحياء، لرخصة يسلمها الوالي بعد استشارة رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى.

ويبى في طلب الرخصة خلال أجل أقصاه 4 أشهر.

ولا تسلم الرخصة، اذا كانت قطعة الارض المقصودة يحتمل أن تدمج في مساحة التعمير الموجودة أو المزمع ايجادها.

وفي هذه الحالة، تخول البلدية حق الافضلية لاقتناء العقار المعروض للبيع بالسعر الذي يحدده التنظيم الجاري به العمل.

وتعد البلدية متخلفة عن حقها في الافضلية، اذا استمر سكوتها بعد انقضاء الاجل المحدد في المقطع 2 أعلاه، وتعد حينئذ رخصة نقل الملكية حاصلة.

وتتخذ البلدية أى اجراء يستهدف تثبيت الذين يشغلون فعلا هذه الارض التى أدمجت على هذا النحو، فى حقوقهم الحيازية والسكنية عن طريق التنازل لهم عنها بمسوخ وبالتراضى متى كانت المباني التى شيدها أو اعتزموا تشييدها تتوفر فيها الشروط والمقاييس التى يتطلبها التنظيم الجارى به العمل.

يتعين على المالك الذى انتزع منه حق الملكية أن يدفع رسما ذا طابع استثنائى للخرينة العامة العامة قدره خمسون فى المائة (50 ٪) يحسب على أساس القاعدة الجبائية التى تطلع عليها ادارة التسجيل أو تقدرها هذه الادارة نفسها، وذلك دون المساس بالاحكام الجبائية المطبقة.

المادة 15 : تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا الامر، لاسيما أحكام المواد 4 و 6 و 13 (الفقرة I) و 14 و 18 (الفقرة 2) و 38 (الفقرة الاخيرة) ومع 42 الى 45، مع القانون رقم 82 - 02 المؤرخ فى 6 فبراير سنة 1982 المذكور أعلاه.

المادة 16 : ينشر هذا الامر فى الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر فى 26 ذى القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985.

الشاذلى بن جديد

واذا ساعد عمدا هذا الموظف أو المون العمومى أو المسؤول المخول فى المزرعة الفلاحية العمومية، على تشييد بناء مع غير رخصة بناء، عوقب بالسجن مدة تتراوح بين سنتين (2) وخمس (5) سنوات، وبغرامة مالية تتراوح بين 10.000 دج و 50.000 دج.

ويعاقب بالعقوبة نفسها المنصوص عليها فى الفقرة السابقة أى مقاول مؤهل أنجز أو حاول انجاز الاشغال المذكورة فى المادة 2 أعلاه، دونما رخصة بناء.

المادة 13 : كل نقل ملكية عقارية مخالف لاحكام المادتين 8 و 9 أعلاه، وأى نقل ملكية يتم بما يخالف القوانين المعمول بها، ينجر عنه بقوة القانون حلول البلدية محل أطراف صفقة النقل غير القانونية فى حق الملكية، دون رد الثمن المدفوع، ومع غير دفع المصاريف والتعويضات.

المادة 14 : تدمج قانونا فى الملك الخاص بالبلدية، وتحول اليها دون مصاريف ولا تعويضات، أراضى البناء التى نقلت ملكيتها قبل تاريخ نشر هذا الامر ببيع أناس أحياء خارقين بذلك الاحكام التشريعية الجارى بها العمل، وذلك بقطع النظر عن الادعاءات التى يمكن أن يثيرها الغير ضد المالك الذى انتزع منه حق الملكية بالطرق والوسائل القانونية.

مراسيم تنظيمية

- بناء على تقرير وزير التعمير والبناء والاسكان،

- بناء على الدستور، لاسيما المادتان III - 10 و 152 منه،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ فى 4 ذى الحجة عام 1386 الموافق 26 مارس سنة 1966 والمتعلق بحماية المناطق والمعالم السياحية.

مرسوم رقم 85 - 211 مؤرخ فى 26 ذى القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 يحدد كيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضى للبناء.

ان رئيس الجمهورية،

يرسم مايلي :

المادة الاولى : يحدد هذا المرسوم كفايات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء.

الفصل الاول

كفايات تسليم رخصة البناء وشروطها

المادة 2 : يجب أن يشتمل ملف طلب رخصة البناء فيما يخص المنشآت التي يعتزم بناءها الخواص غير المنصوص عليهم في المادتين 5 و 6 أدناه، والمنشآت التي لم تضبط مقاييسها ويعتزم بناءها القطاع العام، كيفما كان موقع هذا البناء، على ما يأتي :

1 - تصميم بيان الموقع، ويعد بمقياس 1/5000 أو 1/2000، ويتضمن الاتجاه والطرق الموصلة مع بيان نوعها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تسمح بتحديد موقع قطعة الأرض،
2 - تصميم كتلة البناءات والاصلاحات، ويعد بمقياس 1/200 أو 1/500، ويتضمن المعلومات الآتية :

- الاتجاه،

- حدود قطعة الأرض ومساحتها ورسم السياجات،

- نوع البناءات المجاورة وارتفاعها أو عدد طوابقها،

- ارتفاع البناءات الموجودة والمزمع بناؤها على قطعة الأرض أو عدد طوابقها،

- تخصيص مختلف البناءات والمساحات غير المبنية،

- المساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية في المستوى الأرضي،

- منحنيات مستوى الأرض أو مساحة التسوية أو التقاطيع البيانية للأرض،

- بيان شبكات الارتفاعات المتصلة بالأرض مع مميزاتها التقنية الرئيسية، ونقاط الربط، ورسم الطرق والشبكات المزمع اقامتها على الأرض.

- وبمقتضى الامر رقم 57 - 24 المؤرخ في 7 شوال عام 1386 الموافق 18 يناير سنة 1967، المعدل والمتمم، والمتضمن القانون البلدي،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 المعدل والمتمم، والمتعلق بالحضرية وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية،

- وبمقتضى الامر رقم 69 - 38 المؤرخ في 7 ربيع الاول عام 1389 الموافق 23 مايو سنة 1969، المعدل والمتمم، والمتضمن قانون الولاية،

- وبمقتضى الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ومجموع النصوص اللاحقة به،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمتضمن القانون المدني،

- وبمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 والمتعلق بحماية البيئة،

- وبمقتضى الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، لاسيما المادة 4 منه،

- وبمقتضى المرسوم رقم 82 - 304 المؤرخ في 22 ذي الحجة عام 1402 الموافق 9 أكتوبر سنة 1982 الذي يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء،

3 - تصاميم التوزيع الداخلى، وتعد بمقياس أدنى قدره سنتمتران (2) لكل متر في التوزيع الداخلى لمختلف مستويات المباني (فى باطن الارض مع بيان القنوات، والطابق الارضى والطوابق العلوية)، وكذلك ارتفاع الواجهات والسياجات والتقاطيع اللازمة.

يجب أن تظهر التصاميم المذكورة تخصيص المحلات المختلفة، كما يجب أن تبين التصاميم المتعلقة بتغييرات واجهة البناية أو التغييرات فى جدرانها الكبرى، اجزاء المنشآت القديمة المحتفظ بها أو المهذمة، أو المنشآت الجديدة المزمع بناؤها تبينها واضحا يسمح بالتمييز بينها.

4 - يمكن، زيادة على ذلك، اشتراط الوثائق الآتية :

1) مراجع رخصة تجزئة الاراضى للبناء فيما يخص المباني المزمع تشييدها فوق أرض هى جزء من مساحة جزئت للبناء السكنى أو لغيره،

2) مذكرة مصحوبة بالرسوم البيانية اللازمة فيما يخص المباني ذات الاستعمال الصناعى أو التجارى، والمؤسسات التى تعد لاستقبال الجمهور، ويجب أن تشتمل المذكرة على البيانات الآتية :

3 - عدد المستخدمين الاجمالي وطاقة الاستقبال الخاصة بكل بناية،

4 - نوع بناء الجدران الرئيسية والسقوف،

5 - نوع مواد البناء المستعملة سواء فى البناء الم فى الزخرفة والترتيبات الداخلية،

6 - وصف موجز لجهاز التزويد بالكهرباء (أجهزة الانتاج والتحويل والتوزيع)، والتزويد بالغاز (موقع العدادات، ومستودعات الخزن المحتملة)،

7 - وصف موجز لتجهيزات التسخين (المراجل، المداخن، أجهزة التزويد بالوقود وخزنه)، تهوية المحلات،

8 - الوسائل الخاصة بالوقاية من الحرائق ووسائل الانقاذ منها،

ج) قرار الوالى الذى يأذن بإنشاء أو توسيع المؤسسات الصناعية أو التجارية المدرجة فى عداد اصناف المؤسسات الخطيرة، غير الصحية أو المضايقة.

د) محضر اختيار قطعة الارض الذى نصت على اجرائه المواد من 44 وما يليها فى المرسوم رقم 82 - 304 المؤرخ فى 9 أكتوبر سنة 1982 المذكور أعلاه، فيما يخص المباني التى تقوم بتشيدها المصالح والهيئات والمؤسسات العمومية التابعة للدولة، والولايات والبلديات.

المادة 3 : تشترط، زيادة على الوثائق المطلوبة فى المادة 2 أعلاه، الوثائق المكتوبة والمرسومة التى تحدد نوع المنشأة المراد انجازها وخصائصها، أى الوثائق التى تكون وثيقة دراسة مشروع المنشآت المضبوطة مقاييسها التى يعتزم تشييدها القطاع العام وتكون مدرجة فى برامج قطاعية كيفما كان موقع تشييدها.

المادة 4 : تخضع للقواعد نفسها المنصوص عليها فى المادة 2 أعلاه، طلبات رخصة البناء لتشييد المنشآت الآتية التى تقع خارج مساحة التعمير :

1 - المنشآت التى تشتمل على تجهيزات صناعية،

2 - المباني التى تساوى مساحتها ألف متر مربع (1000 م²) أو تفوقها،

3 - اذا كان المبنى يندرج فى عشر بنايات أنما أكثر مجمعة.

المادة 5 : يشتمل ملف طلب رخصة البناء فى موقع خارج مساحة التعمير، ما عدا الحالات المذكورة فى المادة 4 أعلاه، على ما يأتى :

عليهم وتبسيط عملية اعداد ملف رخصة البناء،
دلائل لانماط البناء والصاميم المرتبطة بها.

كما يجب أن تدرج في الملف المذكور، زيادة
على ذلك، وبمناية المصلحة المعنية في البلدية
أو الولاية أية وثيقة ادارية ذات طابع تنظيمي
مطلوبة في تكوين الملف.

المادة 10 : يرسل في جميع الحالات طلب
رخصة البناء والملفات التي يجب أن تصحبه، في
أربع (4) نسخ، الى رئيس المجلس الشعبي البلدي
المعنى.

يثبت تاريخ ايداع الطلب بوصل يسلمه
رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مراقبة الوثائق
الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة لتكوين
الملف، كما هو مبين في المواد 2 و 3 و 4 و 5 و 6
و 7 من هذا المرسوم. ويذكر مفصلا في الوصل
نوع الوثائق المقدمة.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي في خلال
الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ ايداع
الطلب، الملف مصحوبا برأيه الى المصالح المكلفة
بالتعمير في الولاية قصد دراسته.

المادة 11 : يجب أن تراعى في دراسة طلب
رخصة البناء، المقاييس المحددة في المادة 15 من
القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982
المذكور أعلاه، وكذلك المقاييس المنصوص
عليها في المادة 7 من الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في
26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985
المذكور أعلاه.

المادة 12 : يجب أن تستشار في الحالات
المنصوص عليها في المادة 16 من القانون رقم
82 - 02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 المذكور
أعلاه، زيادة على المصالح المستشارة، لاسيما
المكلفة منها بالحماية المدنية والصحة والعمل،
والاشغال العمومية، المصالح الآتى ذكرها :

- المصالح المكلفة بالفلاحة والري،

- تصميم يعد بمقياس 1/2000 أو 1/5000،
يبين موقع الارض ومساحتها بالضبط،

- تصميم الكتلة ويعد بمقياس 1/500
ويتضمن البيانات الآتية :

- المساحة المعتمز بناؤها في مستوى
الارض،

- الارتفاع وعدد الطوابق،

- البيانات والشبكات المحتمل وجودها،

- بيان نوع العمل المعتمز القيام به ان
اقتضى الامر، وكذلك جميع الوثائق الاثباتية
المتعلقة بذلك العمل التي يتطلبها التنظيم الذي
ينطبق عليه.

المادة 6 : يشتمل ملف طلب رخصة بناء المنشآت
التي تقع داخل المزرعة الفلاحية، على استمارة
تعد حسب نموذج يضبطه وزير الفلاحة والصيد
البحري، زيادة على الوثائق المحددة، حسب الحالة
في المواد 2 و 4 و 5 أعلاه.

المادة 7 : يجب أن يوقع طلب رخصة البناء
المالك أو وكيله أو الممثل المخول في الهيئة أو
المصلحة التي خصصت لها قطعة الارض أو
البناية.

ويجب على طالب الرخصة أن يقدم ما يأتي :

1 - نسخة من عقد الملكية، وان اقتضى
الامر وثيقة التوكيل التي تعد وفقا لاحكام الامر
رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975
والمتضمن القانون المدني،

2 - نسخة من القرار الذي ينص على تخصيص
قطعة الارض أو البناية.

المادة 8 : يجب أن يعد جميع مشاريع البناء
ما عدا المباني الفردية المخصصة للسكن ويوقعها
مكتب للدراسات أو مهندس معماري.

المادة 9 : يضع المجلس الشعبي البلدي، تحت
عصف المستعملين لتخفيف الاجراءات الادارية

القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982،
والمادة 7 من الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي
القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985
المذكورين أعلاه.

ويحق لصاحب الطلب أن يلجأ حينئذ الى
الطرق القانونية المنصوص عليها في المادة 6 من
الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام
1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 المذكور أعلاه.

المادة 16 : يجب على من يستفيد من القرار
الذي يأذن له بالبناء أن يخبر رئيس المجلس
الشعبي البلدي المعنى، فور تسلمه رخصة البناء،
بتاريخ انطلاق الورشة، وذلك عن طريق رسالة
مسجلة معها اشعار بالاستلام.

ويعد التصريح بانطلاق الورشة حسب
النموذج الذي يضبطه وزير التعمير والبناء
والاسكان بقراره.

المادة 17 : يجب أن يضع المستفيد من الاشغال
طوال مدة الورشة لافتة ميسورة الرؤية من الخارج
تبيح مراجع رخصة البناء الممنوحة، ونوعية
البنية.

أما المنشآت التي يشيدها القطاع العام
ففيجب في شأنها على هذه اللافتة ما يأتي :

- مراجع رخصة البناء،
- اسم صاحب المنشأة،
- اسم مكتب الدراسات،
- اسم مسير الورشة،
- اسم المقاول أو المقاولات المكلفة
بالانجاز،

- تاريخ انطلاق الورشة والتاريخ المقرر
لانتهاء الاشغال.

وتنشر نسخة من القرار الذي يأذن بالبناء
خلال الايام الثمانية الموالية لتوقيعه، عن طريق
التعليق في مقر المجلس الشعبي البلدي وطوال
شهريه.

- المصالح المكلفة بترقية أو بتسيير
المناطق الخاصة أو المناطق المطلوبة حمايتها.

ويتعين على المصالح المستشارة أن تعلق رأيها
صروحة خلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ
تسلم الملف الذي يجب أن تعيده الى المصالح
المكلفة بالتعمير في الولاية.

المادة 13 : تبين المصالح المكلفة بالتعمير
في الولاية التعليمات الخاصة التي يمكن أن يتوقف
عليها تسليم رخصة البناء.

وفي هذه الحالة، يتعين على طالب الرخصة أن
يستدرك جميع التعليمات الخاصة ويقدم من جديد
طلبه للحصول على رخصة البناء طبقا للمواد 2 و 3
و 4 و 5 و 6 و 7 المذكورة أعلاه. ثم يدرس هذا
الطلب وترسل الاجابة عنه خلال 60 يوما على
الاكثر ابتداء من اعادة تقديمه.

المادة 14 : يرسل رأى المصالح المكلفة
بالتعمير في الولاية مصحوبا بالأراء الأخرى، عند
الاقتضاء، الى السلطة المختصة لتبت في الطلب
خلال الثلاثين (30) يوما التي تسبق انقضاء المدة
المنصوص عليها في المادة 6 من الامر رقم 85 - 01
المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت
سنة 1985 المذكور أعلاه.

المادة 15 : ترسل السلطة المختصة القرار
المتعلق بطلب رخصة البناء، الى صاحب الطلب
خلال المدة المنصوص عليها في المادة 6 من الامر
رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405
الموافق 13 غشت سنة 1985 المذكور أعلاه، على
الاكثر.

وترسل نسخة من القرار الى مصالح الولاية
المكلفة بالتعمير، ونسخة أخرى الى رئيس
المجلس الشعبي البلدي المعنى اذا كان القرار
لا يندرج في نطاق اختصاصها.

وفي حالة رفض الطلب، يجب أن يبين القرار
أسباب الرفض، في اطار أحكام المواد 17 من

والهياكل القاعدية، والنقل والتلوث والاضرار المحتملة.

— اندراج المشروع فى محيطه، لاسيما التجهيزات والهياكل القاعدية المطلوب انشاؤها، ومسافة النقل، والوسائل الجديدة، والاحتياجات التى ينبغى اتخاذها لتفادى التلوثات والاضرار المتوقعة.

(ب) تصميم نموذجى للمساكن فيما يخص المباني التى تعد للسكن.

(ج) محضر اختيار الارض حسب الاجراءات المحددة فى المواد 44 وما يليها مع المرسوم رقم 82 - 304 المؤرخ فى 9 أكتوبر سنة 1982 المذكور أعلاه، فيما يخص المباني التى تتولى تشييدها المصالح والهيئات والمؤسسات العمومية التابعة للدولة والولايات والبلديات.

المادة 21 : يرسل طلب الموافقة القبلية فى جميع الحالات الى رئيس المجلس الشعبى البلدى فى البلدة التى يعتمزم القيام بالاشغال فيها. ويثبت تاريخ ايداع الطلب فى الوصل الذى يسلمه رئيس المجلس الشعبى البلدى.

يرسل رئيس المجلس الشعبى البلدى بمجرد تسلمه الطلب، وخلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لذلك على الاكثر، هذا الطلب الى المصالح المكلفة بالتعمير فى الولاية. ويطلعها على ملاحظاته ومقترحاته، ان اقتضى الامر.

تتولى المصالح المكلفة بالتعمير فى الولاية دراسة الملف، وتطلب من صاحبه، ان اقتضى الامر، امدادها بالوثائق المكملية، وفى هذه الحالة، تعلق الآجال ويستأنف حسابها ابتداء من تاريخ تسلم الوثائق المكملية التى تطلبها المصالح المكلفة بالتعمير فى الولاية، وتوقع هذه المصالح اشعارا بالاستلام وتحدد الآجال الجديدة لصاحب الطلب طبقا للاحكام المنصوص عليها فى المادة 24 من هذا المرسوم.

المادة 18 : تخول نسخة القرار المتضمن رخصة البناء المعلقة فى مقر المجلس الشعبى البلدى أى شخص يهمه الامر أن يطلع مدة سنة وشهر، على جميع الوثائق المرسومة التى يحتويها ملف الطلب وكذلك تصميم الكتلة وتصميم التنفيذ. ويكون هذا الاطلاع فى اليوم والساعة اللذين يحددهما رئيس المجلس الشعبى البلدى.

الفصل الثانى الموافقة القبلية

المادة 19 : يمكن أى شخص يعتمزم تشييد بناءة تضم مبنى واحدا أو عدة مبان لا تقل مساحة أرضيتها عن 3500 م²، أن يطلب الموافقة القبلية فى اطار أحكام المادة 23 من القانون رقم 82 - 02 المؤرخ فى 6 فبراير سنة 1982 المذكور أعلاه.

وتتضمن هذه الموافقة القبلية تحديد مواقع المباني المعتمزم تشييدها ونوعها، وأهميتها، وحجمها، ومكان اقامتها، ومظهرها العام.

المادة 20 : يعد طلب الموافقة القبلية حسب النموذج الذى يحدده بقرار وزير التعمير والبناء والاسكان.

ويشتمل الملف الذى يعد فى أربع (4) نسخ ترفق بالطلب، على الوثائق الآتية :
(أ) فى جميع الحالات :

1 - تصميم بيان الموقع ويعد طبقا للبيانات الواردة فى الفقرة الاولى من المادة 2 من هذا المرسوم.

2 - تصميم الكتلة ويعد طبقا للبيانات الواردة فى الفقرة 2 من المادة 2 مع هذا المرسوم ويشتمل بوجه خاص على ما يأتى :

— أهمية البرنامج، لاسيما طاقة الاستقبال وعدد المستخدمين،

— أثر المشروع فى محيطه، لاسيما الاحتياجات التى تنجر عنه فى مجال التجهيزات

البلدى الذى تقع الارض المراد تجزئتها فى تراب بلديته.

ويثبت تاريخ ايداع الطلب بتسليم وصل.

المادة 28 : تتناول دراسة الطلب التى يقوم بها رئيس المجلس الشعبى البلدى، النتائج التى يمكن أن تترتب على القيام بتجزئة الارض للبناء، فيما يتعلق بشروط الصحة والنظافة، وطابع الاماكن المجاورة أو أهميتها، وحماية المواقع أو المشاهد الطبيعية أو الحضريّة، وكذلك حركة المرون والتجهيزات العمومية، والمصالح العمومية ومالية البلدية.

يرسل رئيس المجلس الشعبى البلدى الطلب الى المصالح المكلفة بالتعمير فى الولاية مصحوبا برأيه المبينة أسبابه خلال خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تسلمه.

وتطبق أحكام الفقرة السابقة ولو كانت البلدية هى التى تقوم بتجزئة الاراضى للبناء.

المادة 29 : تدرس المصالح المكلفة بالتعمير فى الولاية مشروع التجزئة وتفحصه تقنيا، بالاتصال مع المصالح المعنية المنصوص عليها فى المادة 12 من هذا المرسوم.

وتتلقى الموافقات والآراء تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها. ويجب أن يكون طلب هذه الموافقات والآراء مع مختلف المصالح فى وقت واحد.

يجب على جميع المصالح المختصة التى تستشار فى الموضوع أن تقدم اجابتها المبينة أسبابها صراحة خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتسلم طلب الاستشارة. كما يجب على المصالح المستشارة أن ترد الملفات المصحوبة بطلب الاستشارة فى المواعيد المحددة.

تقدم المصالح المكلفة بالتعمير فى الولاية بعد ذلك مقترحاتها الى السلطة المختصة لتسليم رخصة تجزئة الاراضى للبناء.

المادة 22 : يجب أن تراعى فى دراسة طلب الموافقة القبلية العناصر المنصوص عليها فى المادة II من هذا المرسوم.

ويمكن المصالح المكلفة بالتعمير فى الولاية ان اقتضى الامر، أن تستشير أية مصلحة أو هيئة عمومية معنية.

المادة 23 : تبيع المصالح المكلفة بالتعمير فى الولاية، بعد الدراسة المنصوص عليها فى المادة 22 من هذا المرسوم، التعليمات الخاصة التى يتوقف عليها تسليم الرخصة، وترسل الملف، مصحوبا برأيها، الى السلطة المختصة للبت فى الطلب.

المادة 24 : يحدد أجل الرد على طلب الموافقة القبلية بستين (60) يوما. ويرفع هذا الاجل الى أربعة (4) شهور، اذا تطلب الامر استشارة مصالح أخرى غير المصلحة المكلفة بالتعمير فى الولاية، أو متى كان القرار مما يجب أن يتخذه وزير التعمير والبناء والاسكان.

المادة 25 : يمكن طالب الموافقة القبلية، اذا لم يصله القرار الخاص بهذا الشأن فى الآجال المحددة، أن يخطر السلطة المختصة برسالة مسجلة مع اشعار بالاستلام.

يجب أن يبلغ القرار برسالة مسجلة مع اشعار بالاستلام خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ تسليم الطلب.

المادة 26 : عملا بالمادة 4 من الامر رقم 85 - 01 المؤرخ فى 26 ذى القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 المذكور أعلاه، لا يمكن بأى حال من الاحوال، أن تحل الموافقة محل رخصة البناء التى تأذن وحدها بالاشغال حسب الشروط التى نصت عليها.

الفصل الثالث

دراسة رخصة تجزئة الاراضى للبناء وتسليمها

المادة 27 : يودع طلب رخصة تجزئة الارض للبناء والملفات التى تصحبه بمقر المجلس الشعبى

وتقترح، ان اقتضى الامر، الزام المعنيين بتطبيق الاحكام الواردة فى المادة 35 مع القانون رقم 82 - 02 المؤرخ فى 6 نوفمبر سنة 1982 المذكور أعلاه. كما تقترح فى هذه الحالة التعليمات الخاصة التى يمكن أن يتوقف عليها تسليم رخصة تجزئة الاراضى للبناء.

المادة 30 : يصحب طلب رخصة تجزئة الاراضى للبناء بملف فى أربع (4) نسخ يشتمل على الوثائق الآتية :

1 - تصميم بقياس $I/2000$ أو $I/5000$ يبين الموقع والاتجاه والسبل الموصلة اليه مع بيان نوعها وتسميتها، وكذلك نقاط الاستدلال التى تسمح بتحديد موقع الارض.

2 - مجموعة التصاميم اللازمة بمقياس $I/2000$ أو $I/5000$ والمتضمنة البيانات الآتية :

- حدود قطعة الارض ومساحتها.

- بيان منحنيات مستوى الارض أو مساحة التوطئة أو التقاطيع البيانية للقطعة الارضية.

- بيان شبكات المرافق التى تتصل بالقطعة الارضية مع ذكر مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصلها.

- رسم حدود الاجزاء المزمع تعيينها مع رسم الطريق وشبكات التزويد بالماء والغاز والكهرباء والانارة العمومية وتصريف المياه المستعملة.

- تجديد مواقع المساحات المخصصة لوقوف السيارات فى المجالات المطلقة.

- الاماكن التى تقام فيها المنشآت الجماعية ونوع هذه المنشآت.

- الاماكن المخصصة للتجهيزات العمومية والتجارة والصناعة الحرفية.

3 - مذكرة تشتمل على البيانات الآتية :

- قائمة اجزاء الارض مع بيان مساحة كل منها.

- نوع أوجه شغلها واستعمالها وأهميتها مع حيث عدد المساكن، ومجموع السكان المقيمين بها، وعدد مناصب الشغل.

- الاحتياجات المترتبة على ذلك، وخاصة الماء والغاز والكهرباء والنقل، وكيفيات توفيرها.

- نوع الارتفاقات والاضرار المحتملة.

4 - برنامج الاشغال يبين مميزات مختلفة المنشآت المطلوب انجازها وشروط انجازها مع تقدير كلفتها، كما يبين الشروط التى يمكن أن تتحقق وفقها التجزئة حصة بعد حصة.

5 - دفتر الشروط يحدد الواجبات والارتفاقات ذات المنفعة العامة التى تفرض مع خلال تجزئة الارض للبناء وكذلك الظروف التى يجب أن تشيد فيها البنايات. كما يحدد هذا الدفتر زيادة على ذلك هيئة الملكيات والاماكن المفروسة والسيارات.

6 - محضر اختيار قطعة الارض.

المادة 31 : تأمر السلطة المختصة قبل تسليم رخصة تجزئة الاراضى للبناء بدراسة المشروع تقنيا وإداريا، وباجراء تحقيق فى مدى منفعة العامة، اذا رأت ذلك لازما، وذلك حسب الاجراء نفسه المقرر فى مجال نزاع الملكية.

وتحدد المشاركة فى مصاريف تنفيذ التجهيزات العمومية التى يلزم بها صاحب الطلب مع مراعاة أحكام الفقرة الثالثة مع المادة 35 مع القانون رقم 82 - 02 المؤرخ فى 6 فبراير سنة 1982 المذكور أعلاه.

يجب أن يبلغ القرار الذى يتضمن رخصة تجزئة الاراضى للبناء، لصاحب الطلب، خلال التسعين (90) يوما الموالية لتاريخ ايداعه الطلب المذكور.

واذا اقتضى الامر اكمال ملف الطلب بوثائق أو معلومات، فان الاجل المذكور أعلاه يوقف، ثم يستأنف ابتداء مع تاريخ تسلم تلك الوثائق أو المعلومات.

لا تستند الى أساس معقول، أو كانت قطعة الارض المعنية داخلية في المساحة التي تجرى دراستها. ويصدر المقرر الذي ينص على تأجيل البت خلال المدة نفسها التي تحددها المادة 33 أعلاه.

ولا يمكن أن تتجاوز مدة تأجيل البت بطلب تجزئة الاراضى للبناء سنة واحدة.

المادة 36 : تلغى جميع الاحكام المخالفة لاحكام هذا المرسوم، لاسيما أحكام المواد مع المادة الاولى الى 34، و 39 و 40 مع المرسوم رقم 82 - 304 المؤرخ في 9 أكتوبر سنة 1982 المذكور أعلاه.

المادة 37 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 26 ذى القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985.

الشاذلي بن جديد

مرسوم رقم 85 - 212 مؤرخ في 26 ذى القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضى صوموية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط أقرار حقوقهم في التملك والسكن.

ان رئيس الجمهورية،

— بناء على تقرير وزير التعمير والبناء والاسكان،

— وبناء على الدستور، لاسيما المواد 14 و 16 و III - 10 و 152 منه،

— وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذى الحجة عام 1386 الموافق 26 مارس سنة 1966 والمتعلق بحماية المناطق والمعالم السياحية،

المادة 32 : يبلغ قرار الموافقة على تجزئة الاراضى للبناء، لصاحب قطعة الارض المستفيد من الاشغال وللمصالح المكلفة بالتعمير في الولاية مصحوبا بنسخة من الملف.

وتوضع نسخة ثالثة من الوثائق تحت تصرف الجمهور في مقر المجلس الشعبي البلدى المعنى، بينما تحفظ نسخة رابعة في محفوظات الولاية.

كما تحتفظ السلطة المختصة التى تسلم رخصة تجزئة الاراضى للبناء بنسخة من الملف.

وتنشر السلطة التى وافقت على التجزئة، قرار الترخيص بتجزئة الاراضى للبناء فى مكتب المحفوظات المقارية ويكون ذلك على نفقة صاحب الطلب.

الفصل الرابع

تأجيل البت

المادة 33 : عملا بأحكام المادة 22 من القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 المذكور أعلاه، يمكن السلطة المختصة أن تؤجل البت فى طلب رخصة البناء، اذا كانت قطعة الارض المعنية بالبناء داخلية فى المساحة التى تجرى دراستها.

ويصدر مقرر تأجيل البت خلال المدة التى تحددها أحكام المادة 6 من الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 المذكور أعلاه.

ولا يمكن أن تتجاوز مدة تأجيل البت سنة واحدة.

المادة 34 : يمكن السلطة المختصة، للأسباب نفسها، وحسب الشروط ذاتها، وللمدة عينها، المقررة فى المادة 33 أعلاه، أن تؤجل البت فى طلب الحصول على الموافقة القبليّة.

المادة 35 : عملا بأحكام المادة 41 من القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982، يمكن السلطة المختصة أن تؤجل البت فى طلب رخصة تجزئة الاراضى للبناء اذا كانت ملائمة التجزئة

والمتمم، والمتضمن اعداد مسح الاراضى العام وتأسيس السجل العقارى،

— وبمقتضى الامر رقم 76 — 101 المؤرخ فى 17 ذى الحجة عام 1396 الموافق 9 ديسمبر سنة 1976، المعدل والمتمم، والمتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة،

— وبمقتضى الامر رقم 76 — 105 المؤرخ فى 17 ذى الحجة عام 1396 الموافق 9 ديسمبر سنة 1976، المعدل والمتمم والمتضمن قانون التسجيل،

— وبمقتضى القانون رقم 82 — 02 المؤرخ فى 12 ربيع الثانى عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضى للبناء،

— وبمقتضى القانون رقم 83 — 03 المؤرخ فى 22 ربيع الثانى عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 والمتعلق بحماية البيئة،

— وبمقتضى القانون رقم 84 — 16 المؤرخ فى أول شوال عام 1404 الموافق 30 يونيو سنة 1984 والمتعلق بالاملاك الوطنية،

— وبمقتضى الامر رقم 85 — 01 المؤرخ فى 26 ذى القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 الذى يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضى قصد المحافظة عليها وحمايتها،

يرسم مايلى :

المادة الاولى : يحدد هذا المرسوم شروط تسوية اوضاع الذين يشغلون فعلا اراضى عمومية أو خصوصية كانت فى تاريخ نشر الامر رقم 85 — 01 المؤرخ فى 26 ذى القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 المذكور أعلاه، محل عقود غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط اقران حقوقهم فى التملك والسكن.

كما يحدد شروط التكفل بالمباني المشيدة فى التاريخ السالف الذكر، التى يمكن جعلها مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء.

— وبمقتضى الامر رقم 66 — 156 المؤرخ فى 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 المعدل والمتمم، والمتضمن قانون العقوبات،

— وبمقتضى الامر رقم 67 — 24 المؤرخ فى 7 شوال عام 1386 الموافق 18 يونيو سنة 1967، المعدل والمتمم، والمتضمن القانون البلدى،

— وبمقتضى الامر رقم 67 — 281 المؤرخ فى 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية،

— وبمقتضى الامر رقم 68 — 653 المؤرخ فى 11 شوال عام 1388 الموافق 30 ديسمبر سنة 1968، المعدل والمتمم، والمتعلق بالتسيير الذاتى فى الفلاحة، ومجموع النصوص اللاحقة به،

— وبمقتضى الامر رقم 69 — 38 المؤرخ فى 7 ربيع الاول عام 1389 الموافق 23 مايو سنة 1969 المعدل والمتمم، والمتضمن قانون الولاية، ومجموع النصوص اللاحقة به،

— وبمقتضى الامر رقم 71 — 73 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية، ومجموع النصوص اللاحقة به،

— وبمقتضى الامر رقم 74 — 26 المؤرخ فى 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكويح احتياطات عقارية لصالح البلديات، ومجموع النصوص اللاحقة به،

— وبمقتضى الامر رقم 75 — 58 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمتضمن القانون المدنى،

— وبمقتضى الامر رقم 75 — 67 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضى للبناء،

— وبمقتضى الامر رقم 75 — 74 المؤرخ فى 9 ذى القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975

وتخضع عمليات التنازل هذه وكذلك عمليات التنازل المذكورة في الفقرة الاولى من المادة 2 أعلاه، لاجراء التسجيل ودفع المستفيدين الحقوق والرسوم المطلوبة في مجال نقل الملكية العقارية.

المادة 4 : لا يشمل التنازل المذكور في المادة 3 أعلاه، الا الاراضى التى شيدت فوقها بنايات تتوفر فيها الشروط المحددة فى المادتين 5 و 6 أدناه، أو الاراضى التى يعتمزم البناء فوقها وفق الشروط ذاتها.

وبالاضافة الى ذلك، لا يمكن أن تتجاوز مساحة الاراضى المتنازل عنها فى جميع الحالات، الحدود التى نص عليها الامر رقم 74 - 26 المؤرخ فى 20 فبراير سنة 1974 المذكور أعلاه.

المادة 5 : لا تقبل التسوية، فى الاطار الذى تحدده الفقرة الثانية من المادة الاولى أعلاه الا البنايات التى تتوفر فيها الحد الأدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل انجازها أو بعد انجاز الاشغال التى تجعلها مطابقة.

تستهدف القواعد الدنيا السالفة الذكر احترام ما يأتى :

1 - الارتفاقات التى ينجر عنها التصريح بعدم جواز البناء،

2 - القواعد التى تتعلق بأماكن ومناطق محمية مثل التى يحددها الامران المذكوران أعلاه : رقم 66 - 62 المؤرخ فى 26 مارس سنة 1966 ورقم 67 - 281 المؤرخ فى 20 ديسمبر سنة 1967،

3 - قواعد الامم،

4 - المظهر الذى لا يشوه تشويها قبيحا محيط البناء المعنى.

المادة 6 : لا يرخص بأى عمل ينجر عنه تفتيش الوجهة الفلاحية للارض الزراعية التى يعتمزم القيام بذلك العمل فوقها رغم التدابير المنصوص عليها فى المواد المذكورة أعلاه.

المادة 2 : تطبق عمليات التسوية المذكورة فى المادة الاولى أعلاه، فى اطار الاحكام التشريعية الآتية :

1 - المادة 14 من الامر رقم 85 - 01 المؤرخ فى 26 ذى القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 المذكور أعلاه، اذا تعلق الامر بأراض للبناء هى ملك للخواص وكانت محل صفقات غير قانونية بين أناس أحياء،

2 - المادة 785 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ فى 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه، اذا تعلق الامر بأراض للبناء هى ملك عمومى شيد الغير فوقها بناية، وفى حوزته سند أو رخصة لشغلها.

وفى هذه الحالة يمكن التنازل للشاغل الفعلى عن ملكية الارض التى هى قاعدة للبناء حسب الشروط المحددة فى المادة 3 أدناه.

3 - المادتان 782 و 784 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ فى 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه، اذا تعلق الامر بأراض للبناء هى ملك عمومى شيد الغير فوقها بناية دون أن يكون فى حوزته أى سند أو رخصة لشغلها. وفى هذه الحالة، يمكن التنازل حسب الشروط المحددة فى المادة 3 أدناه، للشاغل الفعلى، عن ملكية الارض التى هى قاعدة للبناء، وعن ملكية البناية نفسها المفروض نسبتها الى مالك الارض، عملا بالفقرة الاولى من المادة 782 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ فى 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه.

المادة 3 : يتنازل الشخص المعنوى العمومى المالك عن الاراضى المذكورة فى الفقرتين 2 و 3 من المادة 2 السابقة للشاغلين الفعليين حسب طريقة التراضى وعلى أساس تقويم مصالح أملاك الدولة والشؤون العقارية. وذلك مع مراعاة أحكام المادتين 4 و 13 أدناه.

يرفع سعر الارض فى الحالة المذكورة فى الفقرة 3 من المادة 2 أعلاه، بمبلغ تعويض يمثل كلفة المبنى الموجود مع خصم قيمة مواد البناء التى جلبها الشاغل الفعلى.

كما أنه لا يمكن أن تسوى وضعية بناء و/أو
يرخص بأى عمل يتسبب فى ضرر أو يعوق تشييد
أية منشأة ذات منفعة عمومية يستحيل نقلها الى
مكان آخر.

المادة 7 : يتميى على الذيه يشغلون فعلا
أماكهم غير مهياة تضم عشر بنايات أو أكثر مجمعة
وتتوفر فيها الشروط المذكورة فى المادة 3 أعلاه،
أن يباشروا، خلال سنة واحدة على الأكثر،
الدراسات وأشغال التهيئة واقامة المرافق فى
المنطقة التى شيدت فيها تلك البنايات، ويتكفلوا
بمصاريفها.

ولتحقيق ذلك، يتميى على المعنيين أن
ينتظموا فى جمعية نقابية، فى اطار أحكام المادة 27
مـ الامر رقم 75 - 67 المؤرخ فى 26 سبتمبر سنة
1975 المذكور أعلاه، ليقوموا أو يكلفوا مـ يقومون
بالدراسات والأشغال المذكورة فى الفقرة السابقة
على أساس تعليمات دفتر الشروط العامة الذى
أحدثه التنظيم المعمول به، والذى يخول تسليم
رخصة تجزئة الاراضى للبناء على سبيل التسوية.
تحدث الجمعية النقابية تلقائيا بناء على قرار
يتخذها الوالى.

المادة 8 : يحدث، لتطبيق أحكام هذا المرسوم،
ما يأتى :

1 - لجنة ولاية،

2 - لجنة دائرة.

المادة 9 : تتابع لجنة الولاية تطور أشغال لجنة
الدائرة وتدرس الطعون المجانية وتبىح حالات
إعادة الأماكهم الى وضعيتها الأصلية وإجراءات
التنفيذ.

وتتكون مـ :

- الوالى، رئيسا،

- النائب العام،

- مدير الهيئة التنفيذية المكلف بالتعمير
والبناء والإسكان،

- مدير الهيئة التنفيذية المكلف بالفلاحة،
- رؤساء مصالح الامر فى الولاية،
- رئيس المجلس الشعبى البلدى المعنى،
- أى مدير معنى آخر مع الهيئة التنفيذية أن
اقتضى الامر.

يشعر المعنيون بإمكانية الطعن المجانى
المذكور أعلاه، وبأنه فى وسعهم تقديم جميع
الوثائق واعطاء كل التفسيرات التى يرونها مفيدة
فى هذا الاطار.

المادة 10 : تكلف لجنة الدائرة بدراسة الملفات
وتتكون مـ :

- رئيس الدائرة، رئيسا،

- رئيس المجلس الشعبى البلدى المعنى،

- ممثلى المصالح التقنية فى التعمير،

- ممثل المصالح التقنية فى الفلاحة،

- الممثل المعنيى فى المصالح المالية.

يتميى على لجنة الدائرة أن تخبر لجنة الولاية
شهريا بحالة تقدم الأشغال وبالصعوبات التى
يحتمل أن تعترض تنفيذ العمليات التى ينص
عليها هذا المرسوم.

المادة 11 : يشرف رئيس المجلس الشعبى
البلدى المعنى على تكوين الملف، الذى تتغير
وثائقه تبعا لكل مجموعة حالات.

ويسهر رئيس المجلس الشعبى البلدى على
تكوين الملف الكامل وإرساله الى لجنة الدائرة.

المادة 12 : يعد، فى اطار هذا المرسوم، عقد
الملكية حسب الشكل الإدارى وتسلم رخصة البناء
و/أو رخصة تجزئة الارض للبناء مع عبارة «تسوية
الوضعية».

لا تسلم الوثائق المذكورة فى جميع الحالات،
الا بعد دفع الثمن والحقوق والرسوم المطلوبة
واتمام الأشغال التى تجعل البناء مطابقا والأشغال
المذكورة فى المادة 7 أعلاه.

العدل ووزير الفلاحة والصيد البحري ووزير
التعمير والبناء والاسكان ووزير التخطيط
والتهيئة العمرانية، ان اقتضى الامر، كيفيات
تنفيذ التدابير التي ينص عليها هذا المرسوم.

المادة 15 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة
الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية
الشعبية.

حرر بالجزائر في 26 ذي القعدة عام 1405
الموافق 13 غشت سنة 1985.

الشاذلي بن جديد

المادة 13 : لا تشمل أحكام هذا المرسوم
البنائات المشيدة على أرض تابعة للاملاك العمومية
في مفهوم المادة 12 من القانون رقم 84 - 16 المؤرخ
في 30 يونيو سنة 1984 المذكور أعلاه، والقطاع
الفلاحي العمومي.

تبقى الاراضي التابعة للقطاع الفلاحي
العمومي خاضعة لاحكام المادة 858 وما يليها من
الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975
المذكور أعلاه.

المادة 14 : تبني تعليمية مشتركة بين وزير
الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية ووزير

قرارات، مقررات، مناشير

عن السبل والوسائل الملائمة وتطبيقها قصد
معالجة هذه المشكلة المتمثلة في البناء غير المشروع
والقضاء عليها قضاء نهائيا وشاملا.

وهذه التعليمية تعين، بعد تحليل حالات البناء
غير المشروع ورسم اطار تسويته الممكنة،
الاجهزة التي تتولى تطبيق الحلول المستنتجة
والاجراءات المتعلقة بها.

أولا - مختلف أنماط البناء غير المشروع واطار
تسويتها :

ان ظاهرة البناء غير المشروع بحكم تعقدها
وتنوعها تتطلب معالجتها معالجة شاملة تحدد
العناصر التي يتكون منها كل صنف أصنافها من
خلال ما يأتي :

- 1 - الصفة القانونية للقاعدة العقارية،
- 2 - احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء،
- 3 - تحديد المقصود من البناء والغرض
المستعمل له،

تعليمية وزارية مشتركة مؤرخة في 26 ذي القعدة
عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 تتعلق
بمعالجة البناء غير المشروع.

لقد نشأت ظاهرة البناء غير المشروع عن
أسباب كثيرة لافائدة في ذكرها مرة أخرى، اللهم
الا اذا كان الغرض منه ابراز الدور الحساس الذي
يتعين أن يقوم به كل فرد من خلال تطبيق
القوانين والتنظيمات المعمول بها، والتأكيد
الثابت الدائم لسلطة الدولة باعتبارها الضامن
الفعلي الوحيد لمصلحة المواطن.

واذا كانت المساعي لاييجاد حل لهذه المسألة
قد تعددت، فان الظاهرة مازال مستمرة رغم
ذلك، وبلغت في الوقت الراهن حدود جد خطيرة.

ومهما يكن، فان عواقب هذه الوضعية لا يمكن
أن تستمر دون أن تلحق بالغ الضرر بالتنمية
الشاملة في البلاد، ولذلك بات مع اللازم البحث

4 - الموقع الذى أقيم فيه البناء، ومرافقة.

ان دراسة مجموع هذه العناصر التكوينية تحدد الحل المناسب الذى يجب أن يحل به كل نمط من أنماط البناء غير المشروع عملا بالقوانين والتنظيمات الجارى بها العمل.

1) الصفة القانونية للقاعدة العقارية :

يضم هذا العنصر نمطين من أنماط القاعدة العقارية يختلفان من حيث النظام القانوني.

1.1 البنايات المشيدة فوق أراض عمومية :

يتفرع هذا الصنف الى ثلاثة أنماط حالات، لكل نمط منها تسوية خاصة.

1.1.1 البنايات المشيدة فوق أراض تابعة للاملاك العمومية فى مفهوم المادة 12 من القانون رقم 84 - 16 المؤرخ فى 30 يونيو سنة 1984 والمتعلق بالاملاك الوطنية :

لا بد من التذكر بأن مفهوم المادة 12 من القانون رقم 84 - 16 المؤرخ فى 30 يونيو سنة 1984، يدرج فى الاملاك العمومية العمارات التى يستعملها الجميع، والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل.

ونتيجة لذلك، فان الاملاك التابعة للاملاك العمومية الوارد تعدادها فى المادتين 15 و 16 من القانون المذكور، لا يمكن أن تكون ملكا خاصا أو حقوقا موروثة.

وعليه، فان البانى الذى يبني بناء غير مشروع، ينذر باعادة الاماكن الى حالتها الاصلية فى أجل تحدده لجنة الولاية عملا بالمادة 11 من الامر رقم 85 - 01 المؤرخ فى 20 ذى القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 الذى يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضى قصد المحافظة عليها وحمايتها.

2.1.1 البنايات المشيدة فوق أراض تابعة لمزارع فلاحية عمومية :

تخضع الاراضى التابعة للمزارع الفلاحية العمومية للاحكام الاتية :

(أ) المادتان 5 و 6 من الامر رقم 68 - 653 المؤرخ فى 30 ديسمبر سنة 1968 والمتعلق بالتسيير الذاتى فى الفلاحة، المعدل والمتمم بالامر رقم 75 - 42 المؤرخ فى 17 يونيو سنة 1975.

(ب) المادة 20 من الامر رقم 71 - 73 المؤرخ فى 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية.

(ج) المادة 859 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ فى 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.

لا يمكنه بأى حال من الاحوال أن تسوى وضعية البنايات التى شيدت فوق هذه الاراضى خرقا للاحكام التشريعية المعمول بها والمنطبقة عليها، وذلك فى اطار تطبيق أحكام المرسوم رقم 85 - 212 المؤرخ فى 13 غشت سنة 1985 الذى يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضى عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو بنايات غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط اقرار حقوقهم فى التملك والسكن.

وتطبق فى هذه الاحوال، أحكام المواد من 858 الى 866 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ فى 25 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدنى، وكذلك قرارات الحكومة فى مجال الاسكان الفلاحى.

1.1.3 البنايات المشيدة فوق أراض عمومية أخرى غير الاراضى المذكورة أعلاه :

ينطبق شغل هذه الاراضى العمومية على جانبين متميزين :

1. 1. 3. 1 شغل بسند سلم أو رخصة سلمت قبل انجاز البناء :

تطبق المادة 785 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ فى 26 سبتمبر سنة 1985 والمتضمن القانون المدني من أجل التنازل عن الارض التى وقع شغلها بناء على رخصة أو سند أو عقد أو اتفاقية كتابية صادرة عن الشخص الممنوع العمومى المالك، وليست لها قيمة سند الملكية، اذا توفرت

85 - 212 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو بنايات غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط اقرار حقوقهم في التملك والسكن، فان سعى قطعة الارض المتنازل عنها حسب الاشكال والشروط ذاتها المذكورة اعلاه (I. 3. I) يضاف اليه تعويض يطابق كلفة البناية الموجودة المفروض انتسابها الى الشخص المعنوي العمومي المالك للارض، مع خصم قيمة مواد البناء التي جلبها الشاغل.

1. 2. البنايات المشيدة فوق اراض يملكها الخواص :

يتفرع هذا الصنف من البناء غير المشروع الى ثلاث مجموعات :

1. 2. 1. الباني - مالك الارض :

تسوى الوضعية على اساس مطابقة البناية المشيدة للشروط المحددة في المادتين 5 و 6 من المرسوم رقم 85 - 212 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 المذكور اعلاه، اذا كان الباني هو المالك الشرعي للقطعة الارضية.

1. 2. 2. البنايات التي شيدت فوق اراض يملكها الخواص، وكانت موضوع صفقات غير مشروعة :

يجب أن يفهم أن المقصود بالصفقات غير المشروعة هو جميع عمليات نقل ملكية اراض للبناء بين أناس أحياء، تتم خرقا للاحكام التشريعية الجارية بها العمل وتترتب عليها قيود في حق التملك، أي :

- المادة 168 من الامر رقم 71 - 73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية.

- المادة 6 من الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

في البناء المعنى جميع الشروط المطلوبة في المادتين 5 و 6 من المرسوم رقم 85 - المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو بنايات غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط اقرار حقوقهم في التملك والسكن.

وفي هذا الاطار، يتنازل الشخص المعنوي العمومي المالك بالتراضي عن القطعة الارضية، قاعدة البنيان، للشاغل الفعلي الذي تولى مصاريف البناء وتحملها.

ويتم هذا التنازل على اساس السعر الذي يساوي قيمة بيع الملك المتنازل عنه، كما تستنتج من التقويم الذي تقدره مصالح املاك الدولة.

وزيادة على ذلك، فان مساحة الارض المتنازل عنها، يجب أن تكون مطابقة للمساحة المبنية وحدها أو مطابقة في جميع الاحوال الممكنة للحدود الدنيا والقصوى التي حددها الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات والمرسوم رقم 76 - 28 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1976 والمتضمن تحديد كفاءات ضبط الاحتياجات المائلية للخواص المالكين للاراضي فيما يخص البناء، لاسيما المواد 2 و 3 و 4 المتعلقة بالاراضي ذات الاستعمال السكني.

ويتوج التنازل بمقد ملكية يعد حسب الشكل الاداري.

1. 3. 1. 2. شغل الاراضي العمومية دون سند أو رخصة :

يضاف تعويض الى سعر الارض المتنازل عنها في هذه الحالة، بمقتضى احكام الفقرة الاولى من المادة 782 واحكام المادة 784 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، واذا توفرت الشروط الاخرى المنصوص عليها في المادتين 5 و 6 من المرسوم رقم

تطبق هنا القواعد العادية في مجال تكوين ملف طلب رخصة البناء ودراسته، ويتعين على المعنى تقديمه، حسب أحكام المرسوم رقم 85 - 211 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد كفاءات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء، ان اقتضى الامر.

(2) مراعاة قواعد التعمير ومقاييس البناء :

يجب أن تراعى، في اطار عملية تسوية البناء غير المشروع، قواعد التعمير ومقاييس البناء، زيادة على الجانب المتعلق بالملكية العقارية للارض.

وفي هذا السياق يصنف المرسوم رقم 85 - 212 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 المذكور أعلاه، حالات البناء غير المشروع في صنفين :

2. 1 البناء الذي يمكن تسويته بتسليم رخصة بناء أو رخصة أشغال بعنوان التسوية :

ويتفرع هذا الصنف الى مجموعتين متميزتين :

2. 1. 1. 1 البنائيات المتطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء :

كل بناية أثبتت المصالح التقنية المختصة مطابقتها لقواعد التعمير ومقاييس البناء تدعم بتسليم رخصة البناء بعنوان تسوية الوضعية أو تأشيرة التصريح بالاشغال في حالة ما اذا كانت البنائيات داخلية في اطار المادة 4 من القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 المذكور أعلاه.

2. 1. 2 البنائيات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء بعد تنفيذ الاشغال التي تجعلها مطابقة :

عملا بأحكام المادة 5 من المرسوم رقم 85 - 212 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد شروط تسوية وضعية الذين يشغلون أراضى عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو بنائيات غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط اقرار

وعليه، فان هذه الصفقات العقارية غير المخالفة للاحكام التشريعية السالفة الذكر التي وقع اكتسابها في تاريخ محقق، حسب مفهوم المادة 328 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني. غير أن عيبها هو أنها لم تثبت بمقد حقيقى كما ينص على ذلك الامر رقم 70 - 91 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1970 والمتضمن تنظيم التوثيق.

يمكن، في هذه الحالة الاخيرة، أن يلتجئ الطرفان المعنيان الى أحد الموثقين أو احدى الطرق القضائية لتسوية هذه العمليات العقارية متى توفرت الشروط المطلوبة لبرام عقد ذلك.

وكل بيع لقطعة أرضية عارية معدة للبناء أبرمت في شأنها صفقة غير مشروعة يعالج تطبيقا للمادة 12 من الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذى القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 الذى يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضى قصد المحافظة عليها وحمايتها، وذلك مع مراعاة دعم المعنيين للصفقة حسب الحالات والشروط المذكورة أعلاه.

وفي هذا الاطار، تتنازل عن القطعة الارضية من جديد البلدية التي حلت محل مالك الارض في حقوقه للشاغل الفعلى حسب الشروط والاشكال نفسها المنصوص عليها في الفقرة (I. 3. I) التى تتعلق بالبنائيات المشيدة فوق أراض عمومية مع سند أو رخصة شغل.

وفي هذا السياق، تباع الاراضى المعدة للبناء التى أبرمت في شأنها صفقات غير مشروعة للذين يشغلونها فعلا ولما يشرعوا في تشييد البنائيات فوقها بشرط أن تكون هذه البنائيات المزمع بناؤها مطابقة لطابع المنطقة أو الموقع المعنى.

وتقدر المطابقة المذكورة على صعيدى البناء واستعماله.

وبهذه الصفة، فان التسوية لاتعنى الاقاعدة لارض القطعة الارضية مع العلم أنه ينبغى أن

— القانون رقم 83 — 17 المؤرخ في 16 يوليو سنة 1983 والمتضمن قانون المياه، لاسيما المواد 102 و 103 و 110 و 111 منه،

— القانون رقم 85 — 05 المؤرخ في 16 فبراير سنة 1985 والمتعلق بحماية الصحة وترقيتها، لاسيما المادة 4 منه.

(د) البنايات التي تشوه محيطها المباشر تشويها خطيرا، فهي في الواقع بنايات أقرب الى السكن الوضع منها الى المشيدات التي تحترم فيها أدنى مقاييس التعمير وقواعد البناء.

وهذه البنايات سواء مع حيث طبيعتها أو مع حيث مظهرها لا تمت بصلة الى تعليمات المرسوم رقم 82 — 305 المؤرخ في 9 أكتوبر سنة 1982، وتلحق ضررا كبيرا فادحا بالمظهر العام للمكان يتعذر تداركه.

(هـ) البنايات المشيدة فوق قاعدة أرضية مخصصة لتجهيز عمومي يثبت أنه يستحيل نقل مكان اقامته، بعد دراسة جميع الامكانيات المحتملة.

ان المبرر التقني باعتباره أساسا رئيسيا لقرار الهدم، في كل حالة من الحالات المذكورة أعلاه، يجب أن يحظى بعناية خاصة، كما يجب تأكيد الخبرة ومراقبتها كلما كان ذلك ضروريا.

(3) الغرض من البناية واستعمالها :

يمكن أن تكون هناك حالات تسوى فيها وضعية البناية مباشرة أو بعد جعلها مطابقة للمطلوب في الوقت الذي يعتزم فيه ممارسة عمل ينطوي على ازعاجات وأضرار.

وفي هذا الاطار، يجب الفصل بين هذا العمل والبناية.

وهكذا فان القاعدة الارضية للبيان والبناية تسوى وضعيتهما حسب الشروط والاشكال الخاصة بكل حالة كما هو منصوص عليه أعلاه، أما العمل فلا يرخص به الا اذا توفرت فيه جميع الشروط التي يطلبها التنظيم الذي يخضع له هذا العمل.

حقوقهم في التملك والسكن، يجب على المصالح التقنية المختصة، أن تجمع فيما يتعلق بهذه المجموعة مع البنايات جميع العناصر الضرورية لدراسة الملف قصد اصدار أمر القيام بالاشغال التي تجعلها مطابقة وتقدير آجال تنفيذها.

وفي هذا الاطار، تبلغ أوامر القيام بالاشغال لاجل المطابقة والآجال المتعلقة بها لصاحب البناء غير المشروع، ولا تسلم له رخصة البناء بعنوان تسوية الوضعية الا بعد التأكد من تنفيذ أشغال المطابقة للأمور بها.

2. 2 البنايات التي لا تقبل وضعيتها التسوية بتاتا :

ان البنايات التي لا تتوفر فيها الشروط الدنيا المحددة في المادة 5 من المرسوم رقم 85 — 212 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 المذكور أعلاه، مباشرة أو بعد تنفيذ أشغال المطابقة تمثل مجموعة البنايات الواجب هدمها.

وتضم المجموعة البنايات الآتي وصفها :

(أ) المباني المشيدة فوق أرض خصصت نهائيا لارتفاعات عدم البناء،

(ب) البنايات التي تشوه الموقع أو المنطقة تشويها لا يمكن تلافيه في حدود قواعد الحماية المنصوص عليها في أحكام الامريخ الآتين :

— الامر رقم 66 — 62 المؤرخ في 26 مارس سنة 1966 والمتعلق بحماية المناطق والمعالم السياحية.

— الامر رقم 67 — 281 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية.

(ج) البنايات المشيدة بما يخالف قواعد الامن فيما يخص الشاغل وكذلك الاوامر التي نصت عليها القوانين الآتية :

— القانون رقم 83 — 03 المؤرخ في 5 فبراير سنة 1983 والمتعلق بحماية البيئة، لاسيما المواد 74 الى 88 منه

القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 المذكور أعلاه.

وتمثل هذه الجمعية النقابية المذكورة التي تحدث تلقائيا بقرار من الوالي، الجهاز التنفيذي الذي يطبق عمليات تهيئة المرافق التي تأمر بها رخصة تجزئة الارض بعنوان تسوية الوضعية، اعتمادا على ملف تقدمه هذه الجمعية نفسها.

(5) الحقوق والرسوم المطلوبة :

وبما أن الامر يتعلق بتسوية الوضعية تسوية استثنائية، فانه لا يمكن أن تطبق الامتيازات المقررة للعمليات التي تنجز في اطار عادي مع حيث أسعار البيع والاعفاء مع الحقوق والرسوم.

وعليه، فقد تقرر أن تكون عمليات التنازل التي تقع في اطار هذه التعلية بسعر تطابق القيمة التجارية الحقيقية للعقار المتنازل عنه.

كما يترتب على عقود الملكية التي تعد بعنوان تسوية الوضعية القانونية للقاعدة الارضية، دفع المستفيد حق انتقال الملكية المقدر بنسبة 10 ٪ مع سعر القطعة الارضية العارية، التي يتحمل مبلغها المشتري وفقا للمادة 252 من الامر رقم 76 - 105 المؤرخ في 9 ديسمبر سنة 1976 والمتضمن قانون التسجيل.

ويزاد على ذلك أن الفقرة الاخيرة مع المادة 12 مع الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 المذكور أعلاه، تسمح بحجز البائع غير الشرعي قانونا واجباره على دفع رسم استثنائي يمثل 50 ٪ مع السعر المصرح به، على أن تزيد في تقويمه عند الاقتضاء مصلحة التسجيل التي تتولى تحصيل هذا الرسم.

ومع جهة أخرى، فان تسوية وضعية البنايات المشيدة على اراض عمومية دونما سند أو رخصة، تكون مشفوعة بدفع الشاغل تعويضا اضافيا يطابق كلفة البناية مع خصم قيمة مواد البناء.

ويجب الفاء كل رخصة سلمت مع قبل لممارسة عمل ما في احدى البنايات التي هي موضوع تسوية.

وعلى العموم، فان ملف طلب الرخصة يجب أن يتضمن في أغلب الحالات، أن لم يكن في جميعها، شهادة المطابقة المنصوص عليها في المادة 46 من القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982، وبديهي أن الوثيقة المذكورة لا بد أن تحتوي لدى تسليمها ملاحظة صريحة بمنع ممارسة العمل المضر، أو على العكس مع ذلك ملاحظة صريحة بإمكانية ممارسة العمل المقصود.

(4) مكان اقامة البنايات وتهيئة مرافقه :

وزيادة على ما تقدم، يجب أن يراعى في معالجة البناء غير المشروع قصد تسوية وضعية مكان اقامته، ويتضمن هذا المقياس جانبين اثنين :

4. 1 البنايات المشيدة فوق مكان هيئت مرافقه :

يجب أن تدخل مصالح أملاك الدولة في الحساب لدى تحديد سعر البيع المصاريف التي انفقتها الجماعات المحلية لتهيئة مرافق المكان فيما يخص هذا الصنف مع البناء غير المشروع

4. 2 البنايات المشيدة فوق مكان لم تهيأ مرافقه :

لا يمكن بأية حال أن يؤدي التكفل بتهيئة المرافق الى تعيين كبير في البرامج المخططة التي تتولاها الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية في هذا المجال.

ولهذا الغرض يتعين على البانين المعنيين بتسوية الوضعية، أن يتكفلوا بأشغال تهيئة مرافق المكان ويتحملوا مصاريف دراستها.

وفي هذا الصدد، فان اجتماع عشرة بنايات فأكثر يترتب عليه احداث جمعية نقابية كما هو منصوص عليه في أحكام المواد من 27 الى 32 من الامر رقم 75 - 67 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1973، وذلك عملا بالفقرة الاخيرة مع المادة 5 هـ

تسوية وضعيتها تقوم على أساس المصلحة العامة،
تعين تنفيذ اجراء نزع الملكية الذى قد يطبق فى
جميع الحالات فى أى وقت مع الاوقات.

ولا يترتب على انتزاع الملكية المذكورة بسبب
المنفعة العامة، الذى يتم حسب الشروط المحددة فى
الامر رقم 76 - 48 المؤرخ فى 20 مايو سنة 1976،
الا تعويض الارض العارية. أما البناية فانه لا
يتكفل بها نظرا لطابعها غير المشروع.

وينبغى أن يلاحظ مع ذلك أن الصيغة غير
المشروعة، يمكن أن تخضع للتقادم كما يستخلص
من المادة 308 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ فى 26
سبتمبر سنة 1975.

ثانيا - أجهزة التنفيذ واجراءاته :

يحدث المرسوم رقم 85 - 212 المؤرخ فى 13
غشت سنة 1985 أجهزة تختص بعمليات التكفل
بالبنائيات غير المشروعة ويتطلب اتخاذ اجراءات
لتنفيذها.

وتشتمل هذه الاجراءات على المراحل الآتية :

- 1 - المرحلة الاولى،
- 2 - مرحلة دراسة الملفات واتخاذ القرارات
فى مستوى لجنة الدائرة و/أو لجنة
الولاية،
- 3 - مرحلة تبليغ القرار والطمع،
- 4 - مرحلة تنفيذ القرارات،
- 5 - ارجاع الوثائق،
- 6 - المتابعة والتقويم.

1 - المرحلة الاولى :

تتوقف سرعة الحل الذى يطبق فى كل حالة
معنية ونوعيته على قدر العناية بتحضير الملف.

ولذا يتعين على المجالس الشعبية البلدية
لاسيما رؤساؤها أن يتعرفوا على كل حالة ويحددوها
تحديدا كاملا، أو يكلفوا مع يقوم بذلك، ويسهر
على تكوين الملفات وحفظها.

ويقبض هذا التعويض مع ثمع بيع القطعة
الارضية قاعدة البنيان لفائدة الشخص المعنوى
العمومى المالك.

ويظل معلوما أن الحقوق والرسوم المدفوعة
قبل ذلك تخصص، ان اقتضى الامر، مع الحقوق
والرسوم المتعلقة بعمليات تسوية الوضعية المقررة
فى هذه التعليمات، وذلك وفقا للمادة الاولى،
الفصل الخامس مكرر 5، الفقرة 5 من المادة 178 من
القانون رقم 83 - 10 المؤرخ فى 25 يونيو سنة 1983
والمتضمن قانون المالية التكميلى لسنة 1983.

6) الهدم واعادة الاماكن الى حالتها الاصلية :

يبدو أن معالجة البناء غير المشروع تنجر
هنا عمليات هدم متبوعة باعادة الاماكن الى
حالتها الاصلية، طبقا للمقاييس المحددة فى
المادتين 5 و 6 من المرسوم رقم 85 - 212 المؤرخ
فى 13 غشت سنة 1985 المذكور أعلاه، والمبينة فى
هذه التعليمات.

وتقدر حالات الهدم وتقررها لجنة الولاية
وتنقسم هذه الحالات الى مجموعتين :

6. 1 البنايات المشيدة فوق أراض عمومية :

يوجه للشاغلي انذار يطلب منه أن يقوم فى
أجل تحدده لجنة الولاية، باعادة الاماكن الى حالتها
الاصلية، اعتمادا على أحكام المادتين 53 و 56 من
القانون رقم 83 - 02 المؤرخ فى 6 فبراير سنة 1982،
وأحكام المادة 124 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ فى
26 سبتمبر سنة 1975.

وبعد انقضاء الاجل المحدد يأمر رئيس المجلس
الشعبى البلدى تلقائيا بالهدم حسب الوسائل
المتوفرة، ويعد سند تحصيل بمبلغ مصاريف اعادة
الاماكن الى حالتها الاصلية يطالب الشاغل بدفعه،
ويحصل حسب الاجراء المطبق فى المجال الجبائى.

6. 2 البنايات المشيدة فوق أراض خصوصية :

إذا تعلق الامر ببنايات غير مشروعة شيدت
فوق أراض خصوصية وكانت الاسباب التى تمنع

1.1 تكوين الملف :

يبحث المجلس الشعبي البلدي بمجرد اطلاعه على أية حالة مع حالات البناء غير المشروع في تراب البلدية البانين المعنيين على تكوين ملفات معالجة ذلك وايداعها، ويختلف تكوين هذه الملفات اختلاف كل صنف مع الاصناف الآتية :

1.1.1.1 البنايات ذات الاستعمال السكني الخاضعة لرخصة البناء :

يجب على الاشخاص المعنيين أن يقدموا لمصالح التعمير في البلدية التي يتبعها مكان اقامة بناياتهم ملفا في ربيع (4) نسخ خاصا بطلب رخصة البناء كما هو محدد فيما يأتي :

أ - الوثائق التقنية :

(أ) تصميم يحدد الموقع بمقياس I/2000 او I/5000 يحدد الاتجاه، وسبل الوصول مع بيان نوعها وتسميتها، وكذلك نقاط الاستدلال التي تسمح بتحديد موقع القطعة الارضية.

(ب) تصميم كتلة البنايات والتهنئات يعد بمقياس I/200 ويشتمل على البنايات الآتية :

★ الاتجاه، وحدود القطعة الارضية ومساحتها، ورسم السياج،

★ نوع البنايات المجاورة وارتفاعها وعدد طبقاتها،

★ ارتفاع أو عدد طبقات البنايات المنجزة و/أو المعتزم بناؤها فوق القطعة الارضية،

★ المساحة الكلية للارضية والمساحة المبنية في الارض،

★ بيان شبكات المرافق الموصلة الى الارض مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط الربط ورسم الطرق والشبكات في حالة ما اذا كانت المنطقة التي أقيم فيها البناء مهياة المرافق.

(ج) تصاميم التوزيع الداخلي بمقياس أدنى قدره 2 سم/م لمختلف مستويات البنايات بما في ذلك الطبقات الواقعة تحت الارض مع بيان القنوات والطبقة الارضية، والطوابق العلوية.

★ ارتفاعات الواجهات والسيجات وكذلك التقاطيع اللازمة.

ب - الوثائق الادارية :

يجب على الطالب أن يقدم حسب كل حالة احدى الوثائق الآتية :

(أ) نسخة مع عقد الملكية أو نسخة مع قرار تخصيص الارض،

(ب) العقد الذي يثبت الصفقة،

(ج) نسخة مع السند أو رخصة شغل القطعة الارضية تسلمها الادارة،

(د) تصريح بالشرف يعترف فيه بشغله لقطعة أرضية عمومية ليست ملكا له،

(هـ) أما القطع الارضية مع نوع الاملاك غير المدعومة بعقد رسمي، فيستعمل فيها المعنى بها الاجراء المقرر في أحكام المادة 2 من المرسوم رقم 83 - 352 المؤرخ في 21 مايو سنة 1983 الذي يسر اجراء لاثبات التقادم المكتسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

1.1.2 البنايات ذات الاستعمال السكني الخاضعة للتصريح بالاشغال :

يتمتع على الاشخاص المعنيين أن يقدموا لمصالح التعمير في البلدية التي تقام فيها بناياتهم تصريحا بالاشغال في اربع (4) نسخ يملؤها المعنيون وتكون مصحوبة بما يأتي :

أ - الوثائق التقنية :

(أ) تصميم يحدد الموقع يعد بمقياس I/2000 أو I/5000 ويسمح بتحديد موقع القطعة الارضية تحديدا دقيقا.

* نوع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية وكمياتها، التي قد تلحق ضررا بالصحة العمومية أو بالزراعة، والتي تحتويها المياه المستعملة المصروفة، والاعراجات الغازية وكذلك جهازا المعالجة والتصفية،

* قدر درجة الضجيج المحدث.

(ب) الوثائق الادارية :

يطلب، زيادة على الوثائق الادارية المطلوبة في البنايات السكنية لاثبات الملكية أو شغل القطعة الارضية، ما يأتي :

(أ) نسخة مع قرار الوالي الذي يرخص بإنشاء العمل أو بتوسيعه،

(ب) نسخة مع الاعتماد الذي تسلمه السلطة المختصة للمعنى.

1. 1. 4 البنايات الخاضعة للتصريح بالاشغال التي تعد لممارسة عمل :

لا تكون معنية بهذه الحالة الا البنايات المعدة لممارسة عمل ولا تشتمل على منشآت صناعية.

وهكذا، فان الاشخاص المعنيين مطالبون بتقديم الملف نفسه المطلوب في البنايات السكنية الخاضعة للتصريح بأشغالها.

وتتطلب الممارسة الفعلية لذلك العمل الوثائق التي يشترطها التنظيم المطبق على العمل المذكور.

يضيف البانون، في جميع الحالات المذكورة أعلاه، أية ورقة أو وثيقة يرونها مفيدة لتسهيل دراسة ملفاتهم، ومع المعلوم أنه يجب ألا تدخر أية وسيلة لمعرفة العناصر التي يجب أن يتكون منها الملف معرفة كاملة تفاديا لتكرار طلبات استكمال الوثائق.

ويجب كذلك تقديم جميع المعلومات اللازمة للمعنيين بعمليات معالجة البناء غير المشروع.

(ب) تصميم بمقياس أدنى قدرة 2 سم/م يبيح التوزيع الداخلي للبنية، وارتفاع الواجهات وسياج البناية في حالتها الراهنة.

ب - الوثائق الادارية :

تطلب الوثائق نفسها التي وردت في البنايات ذات الاستعمال السكني الخاضعة لرخصة البناء.

1. 1. 3 البنايات الخاضعة لرخصة البناء التي تعد لممارسة عمل :

يتمتع على الاشخاص المعنيين أن يقدموا لمصالح التعمير في البلدية التي تقام فيها بناياتهم ملفا في أربع (4) نسخ خاصا بطلب رخصة البناء على النحو المحدد فيما يأتي :

أ - الوثائق التقنية :

يقدم، زيادة على الوثائق المطلوبة في البنايات ذات الاستعمال السكني الخاضعة لرخصة البناء، ما يأتي :

(أ) بيان منحنيات مستوى الارض أو مساحة تسويتها أو تقاطيع رسومها البيانية،

(ب) مذكرة مصحوبة بالرسوم البيانية اللازمة تشتمل على الايضاحات الآتية :

* مجموع العمال المستخدمين والقدرة الاستيعابية لكل مبنى،

* نمط بناء الجدران الرئيسية والسقوف،

* نوع مواد البناء المستعملة سواء في البناء أم وفي الزخرفة والتهئية الداخلية،

* وصف موجز لجهاز التزويد بالكهرباء (أجهزة التوليد والتحويل والتوزيع) وبالفاز (مكان العدادات، ومسحودود الخزن عند الاقتضاء)،

* وصف موجز لأجهزة التسخين (المرجل، المدخنة، جهاز التزويد بالوقود وخزنة، وتهوئة المحلات)،

* الوسائل الخاصة بالحماية من الحرائق والاسعاف.

1. 2 استلام المجلس الشعبي البلدي الملفات وتحليله لها :

1. 2. 1 استلام الملفات :

يتمين على مصالح التعمير في البلدية أن تفحص تكوين الملف المقدم، وتسلم على الفور، الوصل الذي يذكر بالتفصيل كل وثيقة يتكون منها الملف.

كما يتمين عليها من جهة أخرى، أن تسجل الطلبات في دفتر خاص كلما تسلمت الملفات وأن تعدد وترقم الوثائق التي تتكون منها هذه الملفات. يوقع رئيس المحكمة المختصة اقليميا الدفتر الخاص ويرقمه.

ويحفظ عند اختتام عمليات تسوية الوضعية في مستوى المجلس الشعبي البلدي، ويوضع تحت تصرف المحاكم في حالة وقوع خلاف.

1. 2. 2 تحليل الملفات :

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتنسيق مع المصالح التقنية البلدية، لاسيما المكلفة منها بالتعمير والفلاحة، بتحليل الملف تحليلا أوليا قصد تحديد نوعية الحالة وترتيبها في احدى المجموعات أو الاصناف المحددة في هذه التعليمات.

ويتناول هذا التحليل على الخصوص، ما يأتي :

— الصفة القانونية للقاعدة الارضية :
عمومية أو خصوصية،

— الصبغة الاصلية للقطعة الارضية :
فلاحية أو معدة للبناء،

— مساحة القطعة الارضية،

— المنطقة التي توجد فيها،

— صفة شغل الارض أو نقل الملكية،

— وجه استعمال البناية أو الغرض الذي بنيت مع أجله،

— الارتفاقات وغيرها مع القيود الاخرى،

— تجهيز القطعة الارضية وتهيئتها : الطرق

الكهرباء، التزويد بمياه الشرب والتطهير،

— تدوين، ان اقتضى الامر، الآراء التقنية التي تستخلصها المصالح المعنية بمناصر التحليل، في مذكرة تعريف تعمد حسب النموذج الملحق، ويذكر فيها الرأي المعمل وأصحاب التدابير المطلوب اتخاذها وتسوية الوضعية أو الهدم، أو نزاع الملكية.

تبلغ مذكرة التعريف مصحوبة بالملف لرئيس الدائرة كي تقوم اللجنة بالدراسة المطلوبة.

(2) مرحلة دراسة الملفات والقرارات التي تتخذها لجنة الدائرة و/أو لجنة الولاية :

ترفق الملفات التي يرسلها المجلس الشعبي البلدي بجدول ارسال يعد في نسختين ويذكر جميع الوثائق التي يتكون منها الملف مع بيان مراجعها، بحيث يسهل على كتابة اللجنة استلامه.

وتقوم الكتابة المذكورة بالتنسيق مع أعضاء اللجنة والمصالح التقنية المعنية باتمام الملف باى عقد أو معلومات أو وثيقة مفيدة لدراسته ويكون مع شأنها أن تسهل اتخاذ القرار.

كما يجب على الكتابة أن تتصل بصاحب الطلب، كلما كان ذلك ضروريا، وحسب المفهوم المبين أعلاه.

وهكذا فان دراسة الملف الذي يتكون ويتم على هذا النحو عند الاقتضاء، ستقود اللجنة الى مراعاة الجوانب الآتية لاتخاذ قرارها.

2. 1 في مجال القاعدة الارضية العقارية :

تحدد لجنة الدائرة اعتمادا على دراسة عناصر الملف، الحل الذي تختاره من بين الحلول المذكورة في هذه التعليمات وتأمّر بتطبيقه على الحالة المعنية بالتدقيق.

2. 2 في المجال التقني :

تبت لجنة الدائرة في تسوية الوضعية مع اشتراط أشغال المطابقة المقدمة أو دونها اعتمادا على عناصر التقدير واستخلاص آراء مختلف المصالح التقنية المعنية بكل حالة.

(3) مهلة تبليغ القرار والطعن :

3. 1 تبليغ قرارات تسوية الوضعية :

يبلغ للمعنى القرار المتخذ في شأن كل حالة من الحالات باستثناء إعادة الأماك إلى حالتها الأصلية.

ويتم التبليغ المذكور بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي مع ملاحظة صريحة بالامكانية المتاحة للمعنى كي يمارس حقه في الطعن المجاني لدى لجنة الولاية خلال شهرين (2) على الأكثر، ابتداء من تاريخ تبليغه القرار، وذلك طبقا للمادة 278 من الامر رقم 66 - 145 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الاجراءات المدنية.

3. 2 تبليغ قرارات الهدم وإعادة الأماك إلى حالتها الأصلية :

يقوم الوالي بتبليغ قرارات إعادة الأماك إلى حالتها الأصلية تبعا لاجراء الانذار المنصوص عليه في الفقرة 6 - 1 من أولا أعلاه، وحسب الشروط والآجال التي تراها اللجنة مناسبة في كل حالة من الحالات، لاسيما ما يتعلق منها بالاجراءات والوسائل التي يمكن أن تسخر لذلك.

3. 3 دراسة الطعون :

تدرس لجنة الولاية الطعون، ويمكنها أن تؤكد قرار لجنة الدائرة أو تبطله.

كما يمكنها أن تتلقى لدى دراستها الملف أية معلومات تكميلية تراها مفيدة، وتأمّر بحضور صاحب الطعن.

(4) مرحلة تنفيذ القرارات :

يقوم، ان اقتضى الامر، رئيس المجلس الشعبي البلدي، فور تسلمه من حضر لجنة الدائرة و/أو من حضر لجنة الولاية، بتدابير تنفيذ القرارات التي يتضمنها المحضر المذكور، ويكون ذلك بعد مداوالات المجلس الشعبي البلدي.

وبالإضافة إلى ذلك فان اللجنة تدرس وتقرر التدابير المطلوب اتخاذها، ان اقتضى الامر، في مجال تهيئة المرافق.

2. 3 في مجال ممارسة العمل :

ينبغي أن يفصل كلما كان الامر ضروريا أو اقتضت الحالة ذلك، بين اجراء تسوية وضعية البناء وممارسة العمل المزمع القيام به فيها أو الذي يباشر فعلا.

وفعلا اذا كان بالامكان تسوية وضعية البناء حسب الشروط المحددة في هذه التعليمات، فان رخصة ممارسة العمل المزمع القيام به أو المباشر بالفعل أو سنده لا يسلم أو يلغى اذا تنافى العمل مع صبغة المنطقة التي أقيم فيها البنين، وكان نقله لا تترتب عليه عواقب وخيمة تضر بالمنطقة نفسها.

ومن ثم فان دراسة الملف والقرار المطلوب اتخاذه سيأخذان هذا الجانب من المسألة بعين الاعتبار، ان اقتضى الامر.

2. 4 في المجال المالي :

تبين لجنة الدائرة، اعتمادا على الحل الذي تقرر في مجال القاعدة الارضية وفي المستوى التقني، الحقوق والرسوم المتعلقة بالحل المأمور به، معتمدة في ذلك الاحكام التي تنص عليها هذه التعليمات.

2. 5 في مجال الحالات المعقدة :

ترسل لجنة الدائرة الملف إلى الولاية وفق الشروط والاشكال نفسها المقررة أعلاه، اذا اعترضتها صعوبة يتعذر التغلب عليها، وكان مرد هذه الصعوبة إلى الطابع الخاص لهذه الحالة بالنسبة إلى ما تأمر به هذه التعليمات، واستقر الرأي على الهدم.

تدرس لجنة الولاية الملف وتتخذ القرار الملائم.

وتطلب، ان اقتضى الامر، استكمال الملفات واجراء الخبرة، أو الرقابة أو أي اجراء آخر تراه مفيدا قبل اتخاذ قرارها النهائي.

4. 1 تبليغ القرارات :

يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدى القرار المتخذ حسب الشروط المذكورة أعلاه، ويدعو المعنى الى الاتصال بالمصالح البلدية قصد تسوية وضعيته.

4. 2 دفع الحقوق والرسوم المطلوبة :

يحدد رئيس المجلس الشعبي البلدى، ان اقتضى الامر، عقود تسوية الوضعية ووثائقها والاساس العقارى الذى يتوج هذه التسوية لتمكين المعنى من دفع الحقوق والرسوم المطلوبة.

4. 3 تسليم رخصة تجزئة الاراضى للبناء بعنوان تسوية الوضعية :

يسهر رئيس المجلس الشعبي البلدى على انشاء الجمعيات النقابية وعلى سيرها المنتظم، ويساعدها فى تحضير ملف طلب رخصة تجزئة الاراضى للبناء بعنوان تسوية الوضعية.

كما يسهر على تسليم رخصة تجزئة الاراضى بعنوان تسوية الوضعية، ويسعى لمراقبة انجاز اشغال تهيئة المرافق التى تقع على عاتق الجمعية النقابية.

4. 4 تسليم رخصة البناء أو رخصة الاشغال بعنوان تسوية الوضعية :

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدى رخصة البناء أو رخصة الاشغال بعنوان تسوية الوضعية، بعد انجاز المعنى اشغال تهيئة المرافق واشغال المطابقة واستظهاره فى هذا الصدد بشهادة تعدها المصالح المختصة، وبالاوصال التى تبين دفعه الحقوق والرسوم المطلوبة.

ومع المعلوم ان رخصة البناء أو رخصة الاشغال، يمكن أن تسلمها على الفور فى حالة ما اذا لم يشترط توفر أى شرط من الشروط المذكورة أعلاه مقدما.

تخضع رخصة البناء أو رخصة الاشغال، فى اطار هذه التعليمات للحقوق والرسوم المرتبطة بها

كما نصت عليها المادة II9 مع القانون رقم 82 - 14 المؤرخ فى 30 ديسمبر سنة 1982 والمتضمن قانون المالية لسنة 1983.

(5) ارجاع الوثائق :

يحرص رئيس المجلس الشعبي البلدى بمجرد انتهاء عملية تسوية الوضعية، على ارجاع النسخة الاصلية من كل وثيقة أو عقد رسمى الى المعنى، بعد أخذ نسخة من ذلك، ان اقتضى الامر.

(6) المتابعة والتقويم :

يتم تنفيذ عمليات معالجة البناء غير المشروع تحت سلطة الوالى الذى يتابع عمل الاجهزة البلدية ولجنة الدائرة ويتولى تقويمها.

وفى هذا الصدد، يسهر رئيس الدائرة على موافاته بمحاضر اللجنة.

ويتعين على رؤساء المجالس الشعبية البلدية ورؤساء الدوائر أن يعلموا الجهات المعنية، فى أى وقت من الاوقات، بالصعوبات التى تعترضهم ويقدموا جميع الآراء والمقترحات المفيدة.

وعلى رؤساء الدوائر أن يخبروا الوالى بأية حالة تتسم بطابع خاص، كلما كان ذلك ضروريا ليتمكن انطلاقا من هذه الحالة الخاصة، من تعميم الحل على جميع الحالات المتشابهة.

ويعتمد الولاية هذا الاسلوب، فيخبرون المصالح المركزية المعنية للعمل فى الاتجاه نفسه على الصعيد الوطنى.

يجب أن تنفذ الحلول الاستثنائية التى تساعد على معالجة البناء غير المشروع مع مراعاة مبدئى الانصاف والموضوعية اللذين تستلهم الحلول منهما.

وتستهدف هذه الحلول، زيادة على ذلك، تطهير هذا المجال نهائيا ووضع حد للتصرفات والسلوك الاجتماعية السلبية الناجمة عن ذلك.

ومع ثم، فان نفاذ الحلول يجب أن يكون أسرع ما يمكن، ويجب أن تسخر لهذا الغرض جميع الوسائل الضرورية.

- I - 9 - مجموع الدخل العائلي (الشهري) :
- I - 10 - عنوان السكن بالضبط :
- 2 - تعريف الوضعية القانونية للقطعة الأرضية :
- 2 - I - موقع القطعة الأرضية بالضبط (العنوان) :
- 2 - 2 - موقع القطعة الأرضية في المحيط التعميري :
- داخل المحيط التعميري،
- خارج المحيط التعميري،
- يجب أو يمكن إدخال القطعة الأرضية في المحيط التعميري.
- 2 - 3 - الوضعية القانونية للقطعة الأرضية :
- قطعة الأرض ملكية قانونية للباني
- طبيعة العقد المقدم ومراجعته
- قطعة الأرض ملكية خصوصية مشتراة أو مشفولة اعتمادا على عقد غير معترف به.

إذا كان نعم :

- أ - تاريخ الشراء أو الشغل الفعلي :
- ب - رقم التسجيل والتاريخ عند الاقتضاء :
- ج - مبلغ الصفقة المصرح به :
- د - اسم البائع ولقبه :
- هـ - عنوان البائع :
- و - أصل ملكية البائع :
- 2 - 4 - قطعة الأرض عمومية.

بيان ما إذا كان نعم :

- أ - ملكية الدولة :
- ب - ملكية الولاية :
- ج - ملكية البلدية :
- د - هيئة أخرى عمومية تحدد بدقة :

ومع الواضح أن جميع التدابير والمساعدات يجب أن تتخذ وتنفذ باستمرار للقضاء نهائيا على ظاهرة البناء غير المشروع الذي لا يمكنه بعد اليوم أن يكون مع وقائع المستقبل.

حرر بالجزائر في 16 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985.

وزير المالية	وزير الداخلية
بوعلام بن حمودة	والجماعات المحلية
وزير العدل	محمد يعلى
بوعلام باقى	وزير الفلاحة والصيد
وزير التخطيط	البحرى
والتهيئة العمرانية	قاصدى مرباح
صلى أوبوزار	وزير البناء والتعمير
	والاسكان
	عبد الرحمن بلعياط

الملحق

استمارة تعريف الباني

- ولاية :
- دائرة :
- بلدية :

1 - تعريف الباني :

- I - I - اللقب :
- I - 2 - الاسم :
- I - 3 - ابي (ة) :
- I - 4 - ولد (ت) فى :
- I - 5 - الحالة العائلية : أعزب (عزباء)، متزوج (ة)، أرمل (ة)، مطلق (ة)
- I - 6 - عدد الابناء :
- I - 7 - عدد الاشخاص المكفولين، ان اقتضى الامر :
- I - 8 - الوظيفة أو العمل :

3 - II - إذا كان نعم، تسجيل الاشغال المطلوب القيام بها :

3 - I2 - إذا كان لا، بيان الاسباب بالتفصيل :

3 - I3 - هل توافق الاعمال طبيعة المنطقة ؟ :
نعم، لا،

3 - I4 - إذا كان نعم، بيان الشروط الواجب توفيرها لممارسة هذه الاعمال :

4 - التسجيل التكميلي :

4 - I - وصف مشتملات البناية :

4 - 2 - هل البناية مزودة بما يأتى :

أ - ماء الشرب : نعم، لا،

ب - الكهرباء : نعم، لا،

ج - الغاز (عند الاقتضاء) : نعم، لا،

4 - 3 - هل البناية مرتبطة بشبكة التطهير؟
نعم، لا،

5 - الآراء التقنية :

5 - I - المجلس الشعبى البلدى :

5 - 2 - التعمير :

5 - 3 - الفلاحة :

5 - 4 - مصالح الامن (الحماية المدنية) :

5 - 5 - المصالح الاخرى المعنية :

5 - 6 - الهيئة المهنية : (الغرفة التجارية والحرفية)

6 - رأى رئيس المجلس الشعبى البلدى :

- فى قاعدة البناء :

- فى البناء :

- فى الاعمال :

7 - معلومات وآراء أخرى يمكن أن تساعد اللجنة فى دراسة الملف (لاسيما المعلومات التى يمكن أن يقدمها الشخص المعنى) :

8 - القرارات التى تتخذها لجنة الدائرة و/أو لجنة الولاية :

كيفية شغل القطع الارضية التى تكون ملكية عمومية :

أ - بمقد أو برخصة :
إذا كان نعم :

- رقم اعداد المقد أو الاتفاق وتاريخه :

- سلمه :

- تاريخ الشغل الفعلى :

ب - دون عقد أو رخصة :
إذا كان نعم :

- سنة الشغل الفعلى :

3 - تعريف البانى :

3 - I - المساحة المبنية (الارض المبنية فعلا) :

3 - 2 - المساحة الكلية لقطعة الارض قاعدة البناء :

3 - 3 - المنطقة التى تقع فيها :

أ - طبيعة الارض الاصلية :

ب - مهياة المرافق :

بنائية : فلاحية :

3 - 4 - هل توجد بنايات سكنية أخرى ؟ نعم، لا،

3 - 5 - إذا كان نعم : أكثر من عشر بنايات :
أقل من عشر بنايات :

3 - 6 - نسخة ما أنجز من البناية :

3 - 7 - استعمال البناية الممارس أو المستهدف :

- السكن :

- الاعمال :

- السكن + العمل :

3 - 8 - طبيعة العمل :

3 - 9 - هل البناية مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء : نعم، لا،

3 - 10 - هل يمكن جعلها مطابقة بعد القيام بأشغال : نعم، لا،

فهرس التعليمه

الصفحات	العناوين
I20I	أولا - مختلف أنماط البناء غير المشروع واطار تسويتها
I202	I - الصفة القانونية للقاعدة العقارية
I202	I - I - البنايات المشيدة فوق أراض عمومية
I202	I - I - I - البنايات المشيدة فوق أراض تابعة للاملاك العمومية في مفهوم المادة I2 مع القانون رقم 84 - 16 المؤرخ في 30 يونيو سنة 1984 والمتعلق بالأحكام الوطنية
I202	I - I - 2 - البنايات المشيدة فوق أراض تابعة لمزارع فلاحية عمومية
I202	I - I - 3 - البنايات المشيدة فوق أراض عمومية أخرى غير الاراضى المذكورة أعلاه
I202	I - I - 3 - شغل بسند سلم أو رخصة سلمت قبل انجاز البناء
I203	I - I - 2 - شغل الاراضى العمومية دون سند أو رخصة
I203	I - 2 - البنايات المشيدة فوق أراض يملكها الخواص
I204	I - 2 - I - البانى - مالك الارض
I203	I - 2 - 2 - البنايات التى شيدت فوق اراض يملكها الخواص وكانت موضوع صفقات غير مشروعة
I204	2 - مراعاة قواعد التعمير ومقاييس البناء
I204	2 - I - البناء الذى يمكن تسويته بتسليم رخصة بناء أو رخصة أشغال بعنوان التسوية
I204	2 - I - I - البنايات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء
I204	2 - I - 2 - البنايات التى يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء بعد تنفيذ الاشغال التى تجعلها مطابقة..
I205	2 - 2 - البنايات التى لا تقبل وضعيتها التسوية بتاتا
I205	3 - الغرض من البناية واستعمالها
I206	4 - مكان اقامة البنيان وتهيئة مرافقه
I206	4 - I - البنايات المشيدة فوق مكان هيت مرافقه
I206	4 - 2 - البنايات المشيدة فوق مكان لم تهيأ مرافقه
I206	5 - الحقوق والرسوم المطلوبة
I207	6 - الهدم واعادة الاماكن الى حالتها الاصلية

فهرس التعليم (تابع)

الصفحات	العناوين
I207	6-1 - البنايات المشيدة فوق أراض عمومية
I207	6-2 - البنايات المشيدة فوق أراض خصوصية
I207	ثانيا - أجهزة التنفيذ واجراءاته
I207	I-1 - المرحلة الاولى
I208	I-I - تكويھ الملف
I208	I-I-I - البنايات ذات الاستعمال السكني الخاضعة لرخصة البناء
I208	I-I-2 - البنايات ذات الاستعمال السكني الخاضعة للتصريح بالاشغال
I209	I-I-3 - البنايات الخاضعة لرخصة البناء التي تعد لممارسة عمل
I209	I-I-4 - البنايات الخاضعة للتصريح بالاشغال التي تعد لممارسة عمل
I210	I-2 - استلام المجلس الشعبي البلدي الملفات وتحليله لها
I210	I-2-I - استلام الملفات
I210	I-2-2 - تحليل الملفات
I210	2 - مرحلة دراسة الملفات والقرارات التي تتخذها لجنة الدائرة و/أو لجنة الولاية
I210	2-I - في مجال القاعدة الارضية العقارية
I210	2-2 - في المجال التقني
I211	2-3 - في مجال ممارسة العمل
I211	2-4 - في المجال المالي
I211	2-5 - في مجال الحالات المعقدة
I211	3 - مهلة تبليغ القرار والطعن
I211	3-I - تبليغ قرارات تسوية الوضعية
I211	3-2 - تبليغ قرارات الهدم واعادة الاماكن الى حالتها الاصلية
I211	3-3 - دراسة الطعون
I211	4 - مرحلة تنفيذ القرارات
I212	4-I - تبليغ القرارات
I212	4-2 - دفع الحقوق والرسوم المطلوبة
I212	4-3 - تسليم رخصة تجزئة الاراضي للبناء بعنوان تسوية الوضعية
I212	4-4 - تسليم رخصة البناء أو رخصة الاشغال بعنوان تسوية الوضعية
I212	5 - ارجاع الوثائق
I212	6 - المتابعة والتقويم