

جامعة محمد المين دباغين سطيف 2

كلية الحقوق والعلوم السياسية

فرقة البحث التكويني الجامعي (PRFU): تطور الجريمة في ظل التحول الرقمي واستخدامات أنظمة الذكاء الاصطناعي: الطريق نحو تحقيق الأمن الرقمي وسبل مكافحة الإجرام المعلوماتي.

فرقة بحث: حوكمة الحقوق الاجتماعية والثقافية: التحديات والرهانات

مخبر الدراسات والبحوث حول حقوق الانسان

الملتقى الوطني الهجين (حضور/ عن بعد) حول:

الأمن العقاري في ظل التحول الرقمي في الجزائر- المكاسب والرهانات-

يوم: 03 ماي 2025

برئاسة: د/ عوابد شهرزاد

مداخلة بعنوان:

عنوان المداخلة: تسوية البناءات بين تحقيق الأمن العقاري وتحسين المظهر الجمالي للعمارة.

محور المداخلة: جودة البناء وتحسين الطابع العمراني والمعماري له وتحقيق الأمن العقاري بين الفعالية والقصور

من إعداد: د/ مخناش كنزة

الدرجة العلمية: أستاذ محاضر ب

مؤسسة الانتساب: جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية.

البريد الإلكتروني: k.mekhneche@univ-emir.dz

تسوية البنايات بين تحقيق الأمن العقاري وتحسين المظهر الجمالي للعمران.

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة

د/ كنزة مخناش

k.mekhneche@univ-emir.dz

أستاذ محاضر ب

ملخص:

في ظل التوسع العمراني المتسارع بسبب ارتفاع نسبة النمو الديمغرافي، برزت ظاهرة البناء الفوضوي أو العشوائي سواء في شكل فردي أو في شكل جماعي دون احترام قواعد البناء والتعمير والمخططات العمرانية، كالبناء دون الحصول على رخصة البناء، أو عدم مطابقته لرخصة البناء، مما تسبب في ظهور وضعيات قانونية وعمرانية هشة أثرت سلبا على حقوق الأقراد وأخلت بجمالية المحيط ومختلف الفضاءات المعمارية، لذلك أصبح من الضروري تسوية وضعية هذه البنايات قانونيا وتنظيمها لضمان الأمن العقاري، وتحسين المظهر الجمالي للعمران.

انطلاقا من هذه الإشكالية سنبحث من خلال هذه الدراسة عن دور تسوية البنايات في تحقيق الأمن العقاري واستقرار المعاملات العقارية من جهة، وتحسين المظهر الجمالي للعمران من جهة أخرى، مع التركيز على أحكام القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

الكلمات المفتاحية: تسوية البنايات - تحقيق المطابقة - الأمن العقاري - المظهر الجمالي للعمران.

Abstract :

In the context of accelerated urban growth driven by increasing demographic expansion, the phenomenon of informal and unregulated construction has become increasingly widespread, whether on an individual or collective scale, in violation of building regulations, urban planning rules, and approved development schemes. Such constructions often occur without the issuance of a building permit, or in non-compliance with the conditions set forth in the granted permit. This situation has resulted in fragile legal and urban conditions that adversely affect individuals' rights, disrupt the aesthetic harmony of the built environment, and compromise the architectural quality of urban spaces.

Consequently, the legal regularization and organization of these constructions has become imperative in order to ensure real estate security, promote legal certainty, and improve the overall urban landscape.

Within this framework, the present study aims to explore the role of building regularization in strengthening real estate security and ensuring the stability of real estate transactions, while also contributing to the enhancement of the aesthetic appearance of urban development. Special emphasis is placed on the provisions of Law No. 08/15, which defines the rules governing building conformity and the completion of unfinished constructions.

Keywords: Building regularization – Conformity compliance – Real estate security – Urban aesthetic enhancement.

يحتل قطاع السكن في الجزائر أهمية كبيرة في كافة المجالات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، باعتباره مصدرا من مصادر الثروة ومظهرا من مظاهر الحضارة، ووسيلة من وسائل جلب الاستثمار، وفضاء يضمن الاستقرار الاجتماعي ويشكل أساسا للعيش الكريم.

وقد عكست مختلف البرامج الحكومية والأحكام الدستورية مكانة القطاع السكني، لاسيما في ظل إدراج الحق في السكن ضمن الحقوق الأساسية المكفولة بموجب الدستور للمواطن، وأولى المشرع أهمية كبيرة لتنظيمه وذلك من خلال سن مجموعة من القوانين وعلى رأسها قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 بالإضافة إلى قانون التهيئة والتعمير رقم 90/29، والقانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة....

ورغم كل الجهود المبذولة من الدولة بغية تنظيم العقار السكني وتطويره وعصرنته، إلا أن هذا الأخير أفرز حالة غير منتظمة بسبب الضغوطات الاقتصادية والاجتماعية المتزايدة، تمثلت في انتشار المباني الغير المنتهية، وارتفاع وثيرة الأحياء العشوائية والمباني الفوضوية التي لا تتوافق مع جمالية المحيط العمراني، الأمر الذي أدى إلى ضرورة إعادة التفكير لمواجهة هذه الظاهرة ووضع استراتيجية تراعي التطور الذي عرفه قطاع السكن،

وفي هذا الصدد حاول المشرع الجزائري إيجاد حلا لهذه الظاهرة من خلال إصداره للقانون رقم 08/15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، هذا القانون يعد من أهم القوانين المتعلقة بالتعمير والبناء والهندسة، هدفه الأساسي هو تسوية البناءات الغير مكتملة أو الغير مطابقة، وإدماجها ضمن المنظومة القانونية، وضمان الانسجام المعماري.

وقد قمنا من خلال هذه الدراسة بالبحث عن الدور الذي تلعبه عملية تسوية البناءات وفقا للقانون رقم 08/15 في تحقيق الأمن العقاري واستقرار المعاملات العقارية وحمايتها من جهة، وتحسين المظهر الجمالي للعمران من جهة أخرى، لذلك قمنا بطرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى ساهمت عملية تسوية البناءات في تحقيق الأمن القانوني وتحسين المظهر الجمالي للعمران؟

للإجابة عن هذه الإشكالية قمنا بتقسيم موضوع البحث إلى المحاور الثلاثة التالية:

المحور الأول: إطار مفاهيمي.

المحور الثاني: تحديد البنايات المعنية والغير معنية بالتسوية.

المحور الثالث: دور تسوية البنايات في تحقيق الأمن العقاري وتحسين المظهر الجمالي للعمران.

المحور الأول: إطار مفاهيمي.

يتمحور موضوع دراستنا حول ثلاثة مصطلحات هامة وهي تسوية البنايات، والأمن القانوني، والمظهر الجمالي للعمران، لذلك سنتطرق من خلال هذا المحور إلى تحديد المقصود من تسوية البنايات (أولا)، والأمن العقاري (ثانيا) والمظهر الجمالي للعمران (ثالثا):

أولا: تعريف تسوية البنايات.

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا صريحا ومباشرا لتسوية البنايات من خلال أحكام القانون رقم 08/15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، حيث عرف تحقيق المطابقة من خلال نص المادة 2 فقرة 6 بأنها: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير."

حيث يفهم من خلال نص هذه المادة أن تسوية البنايات لا يتم إلا بتحقيق المطابقة، ويقصد بتحقيق المطابقة حصول طالب التسوية على قرار التسوية، هذا الأخير الذي يعد عبارة عن وثيقة إدارية لا تمنح لطالها إلا بعد تصحيح الوضعية القانونية لبنائته، ويجب التنويه بان المشرع الجزائري أطلق مصطلح تحقيق المطابقة على تسوية البنايات.

وفد عرف الأستاذ بوصبع عبد القادر تسوية البنايات بأنها: " عملية قانونية استثنائية تهدف إلى إدماج البنايات المنجزة بصفة غير قانونية ضمن النسيج العمراني المنظم، عبر إخضاعها لإجراءات تصحيحية تضمن احترام قواعد التعمير والسلامة، وفقًا لشروط وإجراءات يحددها القانون، بغرض حماية الحقوق العقارية وضمان الأمن العمراني"¹.

¹ بوصبع عبد القادر، الرقابة على مطابقة البناء في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة قسنطينة، العدد 2، سنة 2018، ص. 210.

كما عرفها الأستاذ بن خليفة فوزي بأنه: " الإجراء القانوني الذي يهدف إلى تصحيح وضعية البناءات المنجزة بدون رخصة بناء أو تلك المنجزة برخصة مخالفة، من خلال تمكين أصحابها من تقنينها وفقاً لشروط محددة قانوناً، لضمان مطابقتها للمعايير العمرانية والأمنية، ومنحها حجية قانونية تامة تسمح بإدماجها ضمن السجل العقاري الرسمي"².

وتجدر الإشارة إلى أن هناك فرق بين تسوية البناءات ومطابقة البناءات، فمطابقة البناءات تعني التحقق من أن البناءة قد أنجزت طبقاً لشروط رخصة البناء والقوانين العمرانية وتتم هذه العملية عبر المراقبة الإدارية أثناء وبعد الإنجاز وبعد التأكد من أن البناءة المنجزة قد تحققت فيها شروط المطابقة تمنح لطلبها شهادة المطابقة، أما تسوية البناءات فتعني تصحيح الوضعية القانونية لبناءات أنجزت بدون رخصة بناء أو خالفت شروط الرخصة، وتتم هذه العملية بعد تقديم طلب التسوية من طلب صاحب البناءة وبعد تحقيق المطابقة يتم منح هذا الأخير لقرار التسوية الذي يضيف عليه طابعا قانونيا.

وفي الأخير يمكننا تعريف تسوية البناءات بأنها عملية قانونية تهدف إلى تصحيح وضعية البناءات التي شيدت بدون رخصة البناء أو مخالفة لها أي بطريقة غير قانونية، بهدف دمجها في النسيج العمراني بطريقة قانونية تحمي حقوق أصحابها، وتعزز استقرار معاملاتهم العقارية من بيع أو تأجير أو رهن...، وتحسن المظهر الجمالي للعمران والحد من الفوضى.

ثانياً: تعريف الأمن العقاري.

يعد الأمن العقاري من المفاهيم ذات الأهمية البالغة لما له أثر مباشر على استقرار المعاملات العقارية، لذلك تلقى عدة تعاريف من قبل الفقه، حيث عرفه البعض بأنه: " مجموعة الضمانات القانونية والتنظيمية والإجرائية التي توفر الحماية للحقوق العينية المرتبطة بالعقارات، بما يكفل استقرار المعاملات العقارية، وطمأنة المتعاملين، ويحد من المنازعات، عبر توثيق الحقوق وتقييدها في سجلات رسمية، مع ضمان قابليتها للاعتراض والحماية القضائية الفعالة"³.

² بن خليفة فوزي، لنظام القانوني لتسوية البناءات المخالفة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 14، 2016، ص. 176.

³ بوعمامة محمد، الأمن العقاري ودوره في تشجيع الاستثمار، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس، المدية، العدد 8، 2017، ص 23.

كما عرفه البعض أيضا بأنه: "مجموع القواعد والإجراءات القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى حماية الحقوق العينية العقارية، من خلال توثيقها رسميًا، وإشهارها علنًا، وضمان قابليتها للاحتجاج بها في مواجهة الغير، بما يحقق استقرار المعاملات العقارية، ويقلل من النزاعات، ويعزز الثقة في السوق العقارية".⁴

حيث يفهم من هذين التعريفين بأن الأمن العقاري هو عبارة عن نظام قانوني متكامل قائم على ركيزتين أساسيتين هما: التوثيق والشهر العقاري، وبدونهما لا يمكن استقرار المعاملات العقارية المرتبطة بالعقار أو الحقوق العينية العقارية أو حمايتها.

ثالثًا: تعريف المظهر الجمالي للعمارة.

عرف المشرع الجزائري المظهر الجمالي من خلال نص المادة 2 فقرة 8 من القانون رقم 08/15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها بأنه: "انسجام الأشكال ونوعية واجهات البنية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية"

كما تلقى هذا المصطلح عدة تعاريف من قبل الفقه، حيث عرف بأنه: "لنتاج البصري الذي يعبر عن تناسق المباني، وتنظيم الفضاءات الحضرية بطريقة تحقق الانسجام بين عناصر البيئة العمرانية، من حيث الشكل، الحجم، اللون، والمسافة، بما يعزز الراحة النفسية والجاذبية البصرية، ويعكس الهوية الثقافية والمعمارية للمدينة".⁵

كما عرف أيضا بأنه: "هو انعكاس مدى احترام البنية الحضرية لمبادئ الجمال العمراني، بما يشمل التناغم بين الأحجام، الألوان، الفراغات، والوظائف، بطريقة تحقق التوازن البصري والارتياح النفسي لسكان المدينة".⁶

انطلاقًا من هذين التعريفين يمكننا تعريف المظهر الجمالي للعمارة بأنه مجموعة من الخصائص الجمالية التي تعبر عنها البناءات، الناتجة عن التناسق في الألوان والأحجام والمسافات، والتي تحقق التوازن البصري وتحافظ على الهوية المعمارية والثقافية للمدينة مما يعزز على تشجيع السياحة واستقطاب المستثمرين.

⁴ بلغيث محمد الأمين، الأمن العقاري في التشريع الجزائري - دراسة تحليلية مقارنة، دار هومة، الجزائر، 2017، ص. 34.

⁵ عبد الكريم برموني، جمالية العمران والتخطيط الحضري: دراسة تحليلية، مجلة التخطيط العمراني، جامعة الجزائر 1، العدد 5، سنة 2017، ص. 91.

⁶ قادري فتيحة، جماليات الفضاء العمراني وأثرها على نوعية الحياة الحضرية، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة سطيف، العدد 12، سنة 2018، ص. 134.

المحور الثاني: البنايات المعنية والغير معنية بالمطابقة.

طبقا للقانون رقم 08/15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها المعدل، والتعليمية الوزارية المشتركة رقم 1 المؤرخة في 1 جويلية 2024 المتعلق بتسهيل تنفيذ إجراءات مطابقة البنايات واتمام إنجازها، فهناك بنايات معنية بالمطابقة وبنايات أخرى غير معنية بالمطابقة:

أولا: البنايات المعنية بالمطابقة.

طبقا لنص المادة 15 من القانون رقم 08/15 البنايات المعنية بالمطابقة، والتعليمية الوزارية رقم 1 المؤرخة في 1 جويلية 2024 المذكورة أعلاه، فإن البنايات المعنية بالمطابقة أو التسوية تتمثل في:

- البنايات الغير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء: ولم يتم الانتهاء من إتمام عملية إنجازها بسبب انتهاء آجال صلاحية رخصة البناء
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة: وفي هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء وانتهى من إتمام الإنجاز، إلا أن هذا الأخير غير مطابق لما تضمنته رخصة البناء الممنوحة له.
- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: وهي البنايات التي انتهى صاحبها من إتمام إنجازها دون حصوله على رخصة بناء.
- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: وهي البنايات التي لم تكتمل عملية إنجازها ولم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، لذلك يتعين على صاحبها طلب رخصة البناء على سبيل التسوية.
- البنايات المشيدة بدون رخصة بناء على الأراضي الفلاحية المدمجة أو التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني: الأصل أن البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية لا يمكن تسويتها، إلا أنه يمكن تسوية وضعيتها بشرط أن تكون مدمجة أو قابلة لإدماجها في المحيط العمراني، وفي هذه الحالة يجب تسوية أي بناية أو مجموعة سكنية مشيدة، تمت تهيئتها من قبل الدولة دون اللجوء إلى إجراءات إلغاء التصنيف.
- البنايات المشيدة بدون رخصة أو برخصة بناء مع عدم احترام المواصفات العمرانية (دفتر الشروط أو أدوات التعمير): وهي البنايات أو عدة بنايات التي تم تشييدها في تجمع سكني عشوائي تم تشييده دون احترام المواصفات

العمرانية للمنطقة المعنية من دفتر شروط أو أدوات التعمير، والتي من غير الممكن هدمها بشكل جماعي أو جزئي خاصة وأن التهيئة منجزة غالبا من قبل الدولة، يجب في هذه الحالة تسوية هذه البنايات مع مراعاة القواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والسلامة طبقا لما يقتضيه التشريع والتنظيم المعمول بهما.

- البنايات المشيدة على قطع أرضية مخصصة للارتفاقات التي تم تحويل الشبكات المتعلقة بها ورفع التحفظات من خلال تقديم وثائق جديدة: بعد رفع التحفظات يجب على مصالح البلدية ارسال الملفات المودعة ذات الصلة إلى لجنة المقاطعة الإدارية أو الدائرة حسب الحالة لدراستها وإعادة النظر فيها.
- البنايات المشيدة على الأراضي المشاعة دون نزاعات: وهي البنايات التي تم تشييدها على أراضي مملوكة على الشيوع بشرط ألا تكون محل أي نزاع مطروح أمام القضاء، وهذه البنايات يتم تسويتها من قبل لجنة المقاطعة الإدارية أو الدائرة، بناء على مخطط قسمة يعده مهندس خبير عقاري معتمد، بعد الاتفاق بين جميع الملاك في الشيوع المعنيين وتوفير توكيل صادر من قبل الموثق لصالح صاحب الطلب.
- البنايات التي تحمل خصوصيات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري أو المستقبلية للجمهور أو المتعلقة بالسياحة أو التراث الثقافي: ويتعين على لجان المقاطعات الإدارية والدوائر، حسب الحالة الفصل في ملف الطلب استنادا على رأي اللجنة الخاصة المكلفة بدراسة هذه الملفات والمنشأة على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء في إطار التعليلة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012.

ثانيا: البنايات الغير معنية بالمطابقة:

استثنى المشرع الجزائري من خلال نص المادة 16 من القانون رقم 08/15 مجموعة من البنايات التي الغير قابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات بشرط ان تكون ممنوع البناء عليها.
- البنايات الموجودة في المواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذلك مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

كما أضافت التعليمية رقم 1 المؤرخة في 1 جويلية 2024 الصادرة عن وزارة السكن والعمران المذكورة أعلاه، استبعاد تسوية البنايات التي تندرج في الحالات التالية:

- البنايات التي تشكل خطرا أو تسبب في الحاق ضرر بالآخرين.

- البنايات التي تشكل عائقا أو يكون وجودها مزعجا.

- البنايات التي تقع بالقرب من منشآت حساسة وكانت موضوع الحفظ من طرف المصالح الأمنية.

- البنايات موضوع نزاعات لدى الجهات القضائية.

ويجب التنويه بأنه تم تمديد إجراءات تحقيق مطابقة البنايات قصد إتمام إنجازها إلى غاية تاريخ 31 ديسمبر 2025، وذلك قصد منح فرص إضافية لصالح أصحاب طلبات التسوية لتسوية أوضاع بناياتهم التي أنجزت قبل صدور قانون 08/15 حيث تم تعديل نص المادة 94 من القانون رقم 08/15 المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها، بموجب نص المادة 212 من القانون رقم 08/24 المؤرخ في 24 نوفمبر 2024، المتضمن قانون المالية لسنة 2025⁷.

ويرجع سبب هذا التمديد إلى التأخر الكبير في معالجة ملفات التسوية المسجل على مستوى المصالح المعنية بمعالجة الملفات المودعة لديها، لاسيما على مستوى الدوائر والبلديات ومصالح أملاك الدولة والفلاحة، ورفع الصعوبات الإدارية والتنظيمية والميدانية التي كانت تحول دون حصول التسوية وإدخال تسهيلات على الترتيبات المعمول بها حاليا.⁸

⁷ قانون رقم 08/24، المؤرخ في 24 نوفمبر 2024، المتضمن قانون المالية لسنة 2025، ج ر عدد 84، المؤرخة في 26 ديسمبر 2024.
⁸ راجع التعليمية رقم 01 المؤرخة في 01 جويلية 2024،

المحور الثالث: دور تسوية البنايات في تحقيق الأمن العقاري وتحسين المظهر الجمالي للعمران.

سنبحث من خلال هذا المحور عن دور تسوية البنايات في تحقيق الأمن القانوني أولاً، ثم ننتقل للبحث عن دورها

في تحسين المنظر الجمالي للعمران:

أولاً: دور تسوية البنايات في تحقيق الأمن القانوني.

ينتج عن عملية تشييد البنايات بطريقة غير قانونية إلى إنشاء فوضى عمرانية تهدد استقرار الحقوق والمعاملات العقارية، مما يهدد الأمن القانوني، ويفتح المجال لنشوب النزاعات، لذلك تعد مسألة تسوية وضعية البنايات الغير قانونية المنجزة بعد صدور القانون رقم 08/15، مسألة في غاية الأهمية وضرورة حتمية، لتحقيق الأمن العقاري والحفظ على حقوق الأفراد.

وتساهم عملية تسوية البنايات في تحقيق الأمن العقاري من خلال النقاط التالية:

- **إضفاء الشرعية على البنايات التي تمت تسوية وضعيتها:** يقصد بإضفاء الشرعية على البنايات التي تمت تسوية وضعيتها، تحويل وضعيتها من وضعية غير قانونية إلى وضعية قانونية، حيث تصبح البناية قانونية بشكل رسمي ويمكن التصرف فيها بدون أي عوائق، ويتم هذا بإدماج قرار التسوية في الوثائق الرسمية من خلال جملة من الإجراءات، فبعد صدور قرار التسوية للبناية المعنية، يقوم المالك أو الموثق بإيداع قرار التسوية مرفقاً بالعقد أو الوثائق العقارية ذات الصلة لدى المحافظة العقارية لتحسين بيانات العقار في السجل العقاري لتشمل البيانات المضافة التي تمت تسويتها، بعد إيداع القرار تقوم المحافظة العقارية بتسجيل البناية في الدفتر العقاري .

وبعد إدماج قرار التسوية تصبح البناية معترفاً بها قانوناً، ويمكن للمالك التصرف بحرية فيها دون أية مشاكل أو

عراقيل مما يعزز الأمن العقاري.

- **حماية الملكية:** فحصول مالك البناية التي تمت تسويتها على شهادة الملكية أو الدفتر العقاري، تصبح ملكيته واضحة ومستقرة، مما يعزز قدرته على حماية حقوقه ويصبح متمتعاً بحماية قانونية، بحيث يصبح حق المالك محمي قانونياً ولا يمكن للغير التعرض له بأي شكل من الأشكال.

- الحد من المنازعات العقارية: تسوية وضعية البنايات الغير القانونية له دور كبير في استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق الأفراد وهذا يؤدي بدوره إلى التقليل من النزاعات بشأن الملكية خاصة حدود الملكية أو صحة انتقال الحقوق، كما أن حيابة المالك على وثائق رسمية مثبتة للملكية يسهل على القاضي الفصل في النزاعات العقارية بسرعة ووضوح.

- تشجيع المعاملات العقارية: فتسوية البنايات تؤدي بدورها إلى تشجيع المعاملات العقارية بين المواطنين من بيع وشراء وتأجير ورهن ... دون تقييد أو تردد من عدم صحة المعاملات، مما ينشط بدوره السوق العقارية ويحرك الاقتصاد الوطني.

- تسهيل تدخل الدولة في التخطيط والتنظيم العمراني: معرفة وضعية الملكيات يسمح بوضع مخططات عمرانية دقيقة وتنفيذ السياسات العمومية بنجاحة.

- دعم الائتمان العقاري: فبعد تسوية البنايات وتثبيت الملكية في الشكل الرسمي وتسجيلها وشهرها يمكن استعماله كضمان للحصول على القروض سواء برهنها رهنا رسميا أو حيازا مما يدعم الاستثمار ويجعل الائتمان العقاري أكثر أمانا.

ثانيا: دور تسوية البنايات في تحسين المظهر الجمالي للعمران.

أكد المشرع الجزائري من خلال نص أحكام القانون رقم 08/15 على ضرورة المحافظة على المظهر الجمالي للعمران باعتباره من الصالح العام، وترقيته لمواكبة التطورات التي شهدها العالم في تشييد المباني وعصرنتها، حيث نصت المادة 12 على أنه: " يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته ."

فتسوية البنايات لا تعنى بتحقيق الأمن العقاري فقط بل لها دور كبير أيضا في تحسين جمالية المظهر الخارجي للعمران، وتساهم تسوية البنايات في تحسين المنظر الجمالي للعمران من خلال:

- القضاء على البنايات الفوضوية.

حيث تهدف عملية تسوية وضعية البنايات المشيدة بطريقة غير قانونية في تنظيمها بطريقة قانونية مما يؤدي إلى القضاء على حالة الفوضى والعشوائية التي كانت تشوه المنظر الخارجي للأحياء والمدن وبالتالي تحسين المنظر الجمالي.

- **إلزامية احترام المعايير الجمالية:**

إلزامية أصحاب البنايات موضوع التسوية بضرورة إجراء تعديلات فنية وجمالية على بناياتهم كالطلاء واستعمال لون موحد واحترام خطوط البناء، والالتزام النهائي لعملية الإنجاز وإزالة الطوابق الإضافية أو الزيادات الغير مرخص بها، وقبل تصحيح المطابقة ومنح قرار التسوية.

- **الحد من التعديلات المعمارية:**

ويقصد بها وضع حد للتعديلات العشوائية على أرصفة الطريق والشوارع والمساحات الخضراء من قبل أصحاب البنايات المشيدة بطريقة غير قانونية، حيث لا يمكن تسوية بناياتهم إلا بعد استرجاع المساحات المعتدي عليها، وإعادة الوضع إلى حالته القانونية بما يحافظ على جمالية المكان.

- **دعم التناسق المعماري:**

فمن خلال التسوية يتم فرض انسجام البنايات مع مخططات التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي مما يمنح المدن طابعا عمرانيا موحدا ومنسجما.

خاتمة:

في ختام دراستنا لهذا الموضوع، توصلنا إلى أن تسوية البنايات تعد أداة قانونية هامة لتحقيق غايتين أساسيتين في السياسة العمرانية الجزائرية، الغاية الأولى هي المساهمة في ترسيخ الأمن العقاري عبر إدماج البنايات المشيدة بطرق غير قانونية ضمن المنظومة الرسمية، والثانية هي تحسين المظهر الجمالي العمراني عبر فرض معايير تنظيمية ومعمارية محددة.

ومن خلال تحليل نصوص القانون رقم 08/15 توصلنا إلى أن تسوية البنايات لا تقتصر فقط على تصحيح

الوضعيات القانونية، بل تمثل أداة فعالة للحد من الفوضى العمرانية وإعادة الاعتبار للمشهد الحضري.

ومع ذلك، تبقى فعالية هذه العملية مرهونة بمدى الصرامة في تطبيق النصوص القانونية، وبتعاون جميع

الفاعلين من سلطات محلية، مهنيين ومواطنين.

لذلك نوصي ب:

- تعزيز الصرامة في مراقبة البناءات قبل وأثناء وبعد التسوية، لضمان الالتزام بالمعايير الجمالية والأمنية المطلوبة.
 - إعداد دلائل عمرانية واضحة تحدد خصائص الواجهات والألوان والخطوط المعمارية لكل منطقة عمرانية، بهدف تحقيق تناغم بصري مدروس.
 - ربط تسوية البناءات بشروط تحسين المظهر الخارجي إلزاميًا، كشرط لمنح شهادة المطابقة، خاصة في المناطق الحضرية القديمة.
 - تحفيز أصحاب البناءات عبر برامج دعم مالي أو تخفيضات ضريبية لتشجيعهم على ترميم وتحسين الواجهات وفق المعايير الجمالية.
 - تكثيف حملات التوعية لدى المواطنين حول أهمية المحافظة على جمالية المدينة وعلاقتها برفع قيمة العقارات وتعزيز جاذبية الأحياء.
 - تحديث التشريعات العمرانية بصفة دورية لمواكبة التطورات المعمارية الحديثة ومتطلبات التخطيط الحضري المستدام.
- وبالتالي، فإن نجاح تسوية البناءات لا ينبغي أن يُقاس فقط بإضفاء الشرعية القانونية على البناءات المخالفة، بل بمدى مساهمتها في خلق مدن جزائرية جميلة، منظمة، وأمنة قانونيًا، بما يعكس تطلعات المجتمع نحو بيئة حضرية عصرية ومستدامة.

قائمة المصادر والمراجع:

- القانون رقم 08/15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، المؤرخة في 3 غشت 2008.
- قانون رقم 08/24، المؤرخ في 24 نوفمبر 2024، المتضمن قانون المالية لسنة 2025، ج ر عدد 84، المؤرخة في 26 ديسمبر 2024.
- التعليم رقم 01 المؤرخة في 01 جويلية 2024، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، المتعلقة بتسهيل تنفيذ إجراءات مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- بلغيث محمد الأمين، الأمن العقاري في التشريع الجزائري – دراسة تحليلية مقارنة، دار هومة، الجزائر، 2017
- بوصبع عبد القادر، الرقابة على مطابقة البناء في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة قسنطينة، العدد 2، سنة 2018
- بوعمامة محمد، الأمن العقاري ودوره في تشجيع الاستثمار، مجلة الدراسات القانونية، العدد 8، 2017
- خليفة فوزي، لنظام القانوني لتسوية البناءات المخالفة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 14، 2016
- عبد الكريم برموني، جمالية العمران والتخطيط الحضري: دراسة تحليلية، مجلة التخطيط العمراني، جامعة الجزائر 1، العدد 5، سنة 2017
- قادري فتيحة، جماليات الفضاء العمراني وأثرها على نوعية الحياة الحضرية، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة سطيف، العدد 12، سنة 2018