

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 الإنسان

الملتقي الوطني الهرجين (حضوري/ عن بعد) حول:

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

يوم: 03 ماي 2025

برئاسة: د/ عو ابد شهرزاد

مداخلة بعنوان:

عنوان المداخلة: تسوية البنيات بين تحقيق الأمن العقاري وتحسين المظهر الجمالي للعمaran.

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

من إعداد: د/ مخناش كنزة

الدرجة العلمية: أستاذ محاضر بـ

مؤسسة الانتساب: جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية.

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

تسوية البناءات بين تحقيق الأمان العقاري وتحسين المظهر الجمالي للعمaran.

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة

د/كنزة مخناش

k.mekhneche@univ-emir.dz

أستاذ محاضر ب

ملخص:

في ظل التوسيع العمراني المتسارع بسبب ارتفاع نسبة النمو الديمغرافي، بزرت 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 مطابقتها لرخصة البناء، مما تسبب في ظهور وضعيات قانونية و عمرانية هشة أثرت سلبا على حقوق الأفراد وأخلت بجمالية المحيط ومختلف الفضاءات المعمارية، لذلك أصبح من الضروري تسوية وضعية هذه البناءات قانونيا وتنظيمها لضمان الأمان العقاري، وتحسين المظهر الجمالي للعمaran.

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

الكلمات المفتاحية: تسوية البناءات - تحقيق المطابقة-الأمن العقاري- المظهر الجمالي للعمaran.

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 25/90 بالإضافة إلى قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90، والقانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيبي 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 العقاري، 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 حل لهذه الظاهرة من خلال إصداره للقانون رقم 08/15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءيات واتمام إنجازها، هذا القانون يعد من أهم القوانين المتعلقة بالتعمير والبناء والهندسة، هدفه الأساسي هو تسوية البناءيات 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 البناءيات وفقا للقانون رقم 08/15 في تحقيق الأمن العقاري واستقرار المعاملات العقارية وحمايتها من جهة، وتحسين المظهر الجمالي للعمaran من جهة أخرى، لذلك قمنا بطرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى ساهمت عملية تسوية البناءيات في تحقيق الأمن القانوني وتحسين المظهر الجمالي للعمaran؟

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

المحور الأول: إطار مفاهيمي.

المحور الثاني: تحديد البنيات المعنية والغير معنية بالتسوية.

المحور الثالث: دور تسوية البنيات في تحقيق الأمن العقاري وتحسين المظهر الجمالي للعمaran.

المحور الأول: إطار مفاهيمي.

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

أولا: تعريف تسوية البنيات.

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

حيث يفهم من خلال نص هذه المادة أن تسوية البنيات 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 لبنياته، ويجب التنويه بأن المشرع الجزائري أطلق مصطلح تحقيق المطابقة على تسوية البنيات.

وفد عرف الأستاذ بوصيع عبد القادر تسوية البنيات بأنها: " عملية قانونية استثنائية تهدف إلى إدماج البنيات المنجزة بصفة غير قانونية ضمن النسيج العمراني المنظم، عبر إخضاعها لإجراءات تصحيحية تضمن احترام قواعد التعمير والسلامة، وفقاً لشروط وإجراءات يحددها القانون، بغرض حماية الحقوق العقارية وضمان الأمن العقاري¹".

¹ بوصيع 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 الممنوعة بدون رخصة بناء أو تلك الممنوعة برخصة مخالفة، من خلال تمكين أصحابها من تقويمها وفقاً لشروط محددة قانوناً، لضمان مطابقتها للمعايير العمرانية والأمنية، ومنحها حجية قانونية تامة تسمح بإدماجها ضمن السجل العقاري الرسمي²".

وتتجدر الإشارة إلى أن هناك فرق بين تسوية البناءات ومطابقة البناءات، فمطابقة البناءات تعني التحقق من أن البناء قد أُنجز طبقاً لشروط رخصة البناء والقوانين العمرانية وتم هذه العملية عبر المراقبة الإدارية أثناء وبعد الإنجاز وبعد التأكيد من أن البناء الممنوعة قد تحقق فيها شروط المطابقة تمنح لطالماها شهادة المطابقة، أما تسوية البناءات فتعني تصحيح الوضعية القانونية لبناءات أُنجزت بدون رخصة بناء أو خالفت شروط الرخصة، وتم هذه العملية بعد تقديم طلب التسوية من طلب صاحب البناء وبعد تحقيق المطابقة يتم منح هذا الأخير لقرار التسوية الذي يضفي عليه طابعاً قانونياً.

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 للعمaran 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 تعريف 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 بوعمامه محمد، الأمن العقاري ودوره في تشجيع الاستثمار، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يعي فارس، المدينة، العدد 8، 2017، ص 23.

كما عرفه البعض أيضاً بأنه: " "مجموع القواعد والإجراءات القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى حماية الحقوق العينية العقارية، من خلال توثيقها رسمياً، وإشهارها علناً، 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 الأمان 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.

ثالثاً: تعريف المظهر الجمالي للعمaran.

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

كما تلقى هذا المصطلح عدة تعريفات من قبل الفقه، حيث عرف بأنه: " لنتاج البصري الذي يعبر عن تناسق المباني، وتنظيم الفضاءات الحضرية بطريقة تتحقق 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 أيضاً بأنه: " هو انعكاس مدى احترام البنية الحضرية لمبادئ الجمال العماني، بما يشمل التناغم بين الأحجام، الألوان، الفراغات، والوظائف، بطريقة تتحقق التوازن البصري والارتباط النفسي لسكان المدينة".⁶

انطلاقاً من هذين التعريفين يمكننا تعريف المظهر الجمالي للعمaran بأنه مجموعة من الخصائص الجمالية التي تعبّر عنها البناء، الناتجة عن التناسق في الألوان والأحجام والمسافات، والتي تتحقق التوازن البصري وتحافظ على الهوية المعمارية والثقافية للمدينة مما يعزز على تشجيع السياحة واستقطاب المستثمرين.

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

⁵عبدالكريم برموني، جمالية العمارة والتخطيط الحضري: دراسة تحليلية، مجلة التخطيط العماني، جامعة الجزائر 1، العدد 5، سنة 2017، ص.91.

⁶ قادرى فتحية، جماليات الفضاء العماني وأثرها على نوعية الحياة الحضرية، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة سطيف، العدد 12، سنة 2018، ص.134.

المحور الثاني: البناءات المعنية وغير معنية بالمطابقة.

طبقاً للقانون رقم 08/15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها المعدل، والتعليمية الوزارية المشتركة رقم 1 المؤرخة في 1 جويلية 2024 المتعلقة بتسهيل تنفيذ إجراءات مطابقة البناءات واتمام إنجازها، فهناك بناءات معنية بالمطابقة وبناءات أخرى غير معنية بالمطابقة:

أولاً: البناءات المعنية بالمطابقة.

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

- البناءات الغير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء: ولم يتم الانتهاء من إتمام عملية إنجازها بسبب انتهاء آجال صلاحية رخصة البناء.
- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة: وفي هذه الحالة يكون صاحب البناء قد تحصل على رخصة البناء وانتهى من إتمام الإنجاز، إلا أن هذا الأخير غير مطابق لما تضمنته رخصة البناء الممنوحة له.
- البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: وهي البناءات التي انتهى صاحبها من إتمام إنجازها دون حصوله على رخصة بناء.
- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: وهي البناءات التي لم تكتمل عملية إنجازها ولم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، لذلك يتبع على صاحبها طلب رخصة البناء على سبيل التسوية.
- البناءات المشيدة بدون رخصة بناء على الأراضي الفلاحية المدمجة أو التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني: الأصل أن البناءات 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.
- البناءات المشيدة بدون رخصة أو برخصة بناء مع عدم احترام المواصفات العمرانية (دفتر الشروط أو أدوات التعمير): وهي البناءات أو عدة بناءات 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 البنيات مع مراعاة القواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والسلامة طبقا لما يقتضيه التشريع والتنظيم المعمول بهما.
- البنيات المشيدة على قطع أرضية مخصصة للاقاتفقات 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.
- البنيات المشيدة على الأراضي المشاعة دون نزاعات: وهي البنيات التي تم تشييدها على أراضي مملوكة على الشيوع بشرط ألا تكون محل أي نزاع مطروح أمام القضاء، وهذه البنيات يتم تسويتها من قبل لجنة المقاطعة الإدارية أو الدائرة، بناء على مخطط قسمة يعده مهندس خبير عقاري معتمد، بعد الاتفاق بين جميع المالك في الشيوع المعنيين وتوفير توكيل صادر من قبل المؤتمن لصالح صاحب الطلب.
- البنيات التي تحمل خصوصيات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري أو المستقبلة للجمهور أو المتعلقة بالسياحة أو التراث الثقافي: ويتبعن 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 التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012.

ثانيا: البنيات الغير معنية بالملطابقة:

- استنفي المشرع الجزائري من خلال نص المادة 16 من القانون رقم 08/15 مجموعة من البنيات التي الغير قابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في:
- البنيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للاقاتفقات بشرط ان تكون ممنوع البناء عليها.
- البنيات الموجودة في الواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسيع السياحي والواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها موقع الموانئ والمطارات وكذلك مناطق الاراتفقات المرتبطة بها.

- البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البناءات المشيدة خرقاً لقواعد الأمن أو التي تشوّه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البناءات التي تكون عائقاً لتشييد بناءات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

كما أضافت التعليمية رقم 1 المؤرخة في 1 جويلية 2024 الصادرة عن وزارة السكن والعمان المذكورة أعلاه، استبعاد تسوية البناءات التي تدرج في الحالات التالية:

- البناءات التي تشكل خطراً أو تسبّب في الحاق ضرر بالآخرين.
- البناءات التي تشكّل عائقاً أو يكون وجودها مزعجاً.
- البناءات التي تقع بالقرب من منشآت حساسة وكانت موضوع الحفظ من طرف المصالح الأمنية.
- البناءات موضوع نزاعات لدى الجهات القضائية.

ويجب التنويه بأنه تم تمديد إجراءات تحقيق مطابقة البناءات قصد إتمام إنجازها إلى غاية تاريخ 31 ديسمبر 2025، وذلك قصد منح فرص إضافية لصالح أصحاب طلبات التسوية لتسوية أوضاع بناءاتهم التي أنجزت قبل صدور قانون 15/08 حيث تم تعديل نص المادة 94 من القانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، بموجب نص المادة 212 من القانون رقم 08/24 المؤرخ في 24 نوفمبر 2024، المتضمن قانون المالية لسنة⁷ 2025.

ويرجع سبب هذا التمديد إلى التأخير 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 حالياً.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 البناءيات في تحقيق الأمن العقاري وتحسين المظهر الجمالي للعمaran.

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

في تحسين المنظر الجمالي للعمaran:

أولاً: دور تسوية البناءيات في تحقيق الأمن القانوني.

ينتج عن عملية تشيد البناءيات 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 البناءيات 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 البناءيات في تحقيق الأمن العقاري من خلال النقاط التالية:

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

وبعد إدماج قرار التسوية تصبح البناءية معترفاً بها قانوناً، ويمكن للمالك التصرف بحرية فيها دون أية مشاكل أو عراقيل مما يعزز الأمن العقاري.

• حماية الملكية: فحصول مالك البناءية 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 مهيّاً قانونياً ولا يمكن للغير التعرض له بأي شكل من الأشكال.

- **الحد من المنازعات العقارية:**تسوية وضعية البناءيات 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 حيازة المالك على وثائق رسمية مثبتة للملكية يسهل على القاضي الفصل في النزاعات العقارية بسرعة ووضوح.
- **تشجيع المعاملات العقارية:**فتسوية البناءيات 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 العقاري:** معرفة وضعية الملكيات يسمح بوضع مخططات عمرانية دقيقة وتنفيذ السياسات العمومية بنجاعة.
- **دعم الائتمان العقاري:** فبعد تسوية البناءيات وثبتت الملكية في الشكل الرسمي وتسجيلها وشهرها يمكن استعماله كضمان للحصول على القروض سواء برهنها رهنا رسمياً أو حيازاً مما يدعم الاستثمار ويجعل الائتمان العقاري أكثر أمانا.

ثانياً: دورتسوية البناءيات في تحسين المظهر الجمالي للعمaran.

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

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

- **القضاء على البناءيات الفوضوية.** حيث تهدف عملية تسوية وضعية البناءيات المشيدة بطريقة غير قانونية في تنظيمها بطريقة قانونية مما يؤدي إلى القضاء على حالة الفوضى والعشوبية التي كانت تشوّه المنظر الخارجي للأحياء والمدن وبالتالي تحسين المنظر الجمالي.

• **الإلزامية احترام المعايير الجمالية:**

الإلزامية أصحاب البناءات موضوع التسوية بضرورة إجراء تعديلات فنية وجمالية على بنائياتهم كالطلاء واستعمال لون موحد واحترام خطوط البناء، والاتمام 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 البناءات المشيدة بطريقة غير قانونية، حيث لا يمكن تسوية بنائيتهم 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 البناءات مع مخططات الهيئة والتعبير ومخطط شغل الأرضي مما يمنح المدن طابعا عمرانيا موحدا ومنسجما.

خاتمة:

في ختام دراستنا لهذا الموضوع، توصلنا إلى أن تسوية البناءات تعد أداة قانونية هامة لتحقيق غايتين أساسيتين في السياسة العمرانية الجزائرية، الغاية الأولى هي المساهمة في ترسیخ الأمن العقاري عبر إدماج البناءات 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 البناءات 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، وتعاون جميع الفاعلين من سلطات محلية، مهنيين ومواطنين.

لذلك نوصي بـ:

- تعزيز الصراحة في مراقبة البيانات 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 البيانات بشروط تحسين المظهر الخارجي إلزامياً، كشرط لمنح شهادة المطابقة، خاصة في المناطق الحضرية القديمة.
 - تحفيز أصحاب البيانات 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 البيانات لا ينبغي أن يُقاس فقط بإضفاء الشرعية القانونية على البناءات المخالفة، بل بمدى مساحتها في خلق مدن جزائرية جميلة، منظمة، وآمنة قانونياً، بما يعكس تطلعات المجتمع نحو بيئة حضرية عصرية ومستدامة.

قائمة المصادر والمراجع:

- القانون رقم 08/15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد قواعد مطابقة البناءيات 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.
- التعليمية رقم 01 المؤرخة في 01 جويلية 2024، الصادرة عن وزارة السكن والعمان، المتعلقة بتسهيل تنفيذ إجراءات مطابقة البناءيات وإتمام إنجازها.
- بلغيث محمد الأمين، الأمن العقاري في التشريع الجزائري – دراسة تحليلية مقارنة، دار هومة، الجزائر، 2017.
- بوضيعب عبد القادر، الرقابة على مطابقة البناء في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة قسنطينة، العدد 2، سنة 2018
- بوعمامه محمد، الأمن العقاري ودوره في تشجيع الاستثمار، مجلة الدراسات القانونية، العدد 8، 2017
- خليفة فوزي، لنظام القانوني لتسوية البناءيات المخالفة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 14، 2016
- عبد الكرييم برموني، جمالية العمران والتخطيط الحضري: دراسة تحليلية، مجلة التخطيط العمراني، جامعة الجزائر 1، العدد 5، سنة 2017
- قادري فتحية، جماليات الفضاء العمراني وأنثرها على نوعية الحياة الحضرية، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة سطيف، العدد 12، سنة 2018