

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون - نظام ل.م.د.



شهادة المطابقة في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون
فرع: القانون الخاص - تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذة:
- د/صباحي ربيعة

من إعداد الطالبتين:
- عميري ويزة

- صالح كززة

لجنة المناقشة:

- د. إقلولي أولاد رابح صافية، أستاذ جامعة مولود معمري، تيزي وزو رئيسا.
د. صباحي ربيعة، أستاذة محاضرة (أ) جامعة مولود معمري، تيزي وزو مشرفة ومقررة.
د. حمليل نواره، أستاذة محاضرة (ب) جامعة مولود معمري، تيزي وزو ممتحنة.

تاريخ المناقشة: 2016/ 07/ 12

**"حيث تكون الحرية ضارة يجب أن
نلجأ إلى القانون"**

بيتراند رامل

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى:

- إلى التي حملتني جنينا، وحضنتني وليدة.
- إلى أغلى ما في الوجود.
- إلى أول من نطق بها اللسان.
- إلى نبع الحنان، إلى التي دعت لي طول هذه السنين.
- أمي الحبيبة أطال الله في عمرها.
- إلى الذي كان قدوتي، إلى الذي جند حياته لتربيتي.
- ومنير دربي ورمز افتخاري.
- والدي الغالي أطال الله في عمره.
- إلى ما أملك في الوجود وأقرب الناس إلى قلبي إخوتي الأعزاء.
- يحي، طارق، تكفريناس، صونية، ليلية، حفظهم الله.
- إلى شريك حياتي - مولود - وعائلته الكريمة، خاصة والديه أطال الله في عمرهما.
- إلى كلّ عائلة صالح.
- إلى صديقاتي وكلّ من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي.

- كنزة صالح

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

• إلى من علّمتني الطّيبة وأثارت في درب حياتي ينبوع الحنان الدّافئ، ولطالما دعمتني:

-أمّي الغالية، أطال الله في عمرها بالصّحة.

• إلى من منحني القوّة والثّقة، وعلمّني التحلي بالشّجاعة لأثابر وأصل إلى هدفي الأسمى:

-أبي الحبيب والكريم الذي أثار دربي بكلّ غال ونفيس.

• إلى أجمل ما منحاني والديّ من هدية، أخواتي وأخواني :

-الجميلة الذّكية ديهية.

-الوسيمة الحسّاسة جميلة.

-الكتكوّنة المدلّلة أميلية.

• إلى منبع الحنان الثاني جدتي الشّجاعة عمورة جميلة

-إلى جدتيّ زهية ومزهورة.

-إلى جديّ مخلوف ومهانة.

-إلى أعمامي وعماتي وكلّ عائلة عميري.

-إلى كلّ صديقاتي وأقرباء قلبي.

ويّزة عميري

شكر و عرفان

نشكر الله ونعظم شأنه عن فضله حيث أتاح لنا إنجاز هذا العمل بفضله، فله
الحمد أولاً وآخراً، واعترافاً بالفضل والجميل نتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذتنا المشرفة

د. صبايحي ربيعة

التي أشرفت على عملنا والتي أمدتنا بتوجيهاتها القيمة طيلة إنجازنا لهذا البحث،
كما نشكر الأساتذة الذين بذلوا كلّ الجهود في سبيل تكويننا وساعدونا على اكتساب
العلم والمعرفة، وبالخصوص الأستاذة إقلولي أولد رابح صافية والأستاذة حمليل نواره
إن قلنا شكراً فشكرنا لا يوفيكُم.

وكذا كلّ الزملاء خاصّة الدفعة الأولى للقانون العقاري، وكلّ أساتذة كلّية الحقوق
وموظفي إدارة بوخالفة وحملات.

ويزة وكنزة

قائمة المختصرات

- باللغة العربية:

م. ش. ب : المجلس الشعبي البلدي.

ج. ر : جريدة رسمية.

ع : عدد.

ص : صفحة.

- باللغة الفرنسية:

C.T.C : Contrôle Technique de Construction.

P : Page.

Op.cit : Référence Précédemment Cité.

مقدمة

إذا كان الإنسان يحتاج إلى الأرض من أجل البناء عليها، فإنه يحتاج أكثر للطبيعة والمساحات الخضراء وكذا ما يعكسه إرثه التاريخي المعماري الذي لا ينفصل عن هويته وانتمائه نظرا للقيمة الثقافية والرمزية التاريخية، فالأرض أهم من أن تكون مجرد محلاّ للحق لأنها جزء من وجود البشرية.

إذا كان في الأصل أن تعقد الحرية الكاملة للمالك في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها¹، وممارسة جميع الأنشطة العمرانية عليها، بما يراه مناسبا طبقا لمصلحته الخاصة، فإن التسليم بهذا المبدأ يؤدي إلى جعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في القيام بمختلف عمليات البناء دون اعتبار لما يترتب على ذلك من أضرار للأشخاص وللمحيط البيئي، ممّا ينعكس سلبا على شكل البنايات ومظهرها الخارجي مؤدية إلى تشويه النسيج العمراني والخروج عن مقتضيات التنظيم العمراني².

يعتبر العمران المرآة العاكسة، لحضارة الدولة وقياس تطورها، لذلك تحرص جميع الدول على وضع مقاييس في إدارة العقارات وضبط البنايات، ومتى كانت الدولة متطورة كان مستوى العمران فيها متطور، والعكس في حالة الدولة المتخلفة التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني، وعلى غرار ذلك تعد قواعد التهيئة والتعمير في تاريخ البشرية حضارة، فن، علم وقانون، وهي ذات الوقت تعبّر عن مجموعة من المعارف والمهارات وانبعثت لثقافة حضارة التمدن، التي تساهم في تطوير الإنسان وأفكاره وحياته الاجتماعية وترجمة لها، من خلال فن تنظيم البناء والعمران، وتعد نوعية البنايات وشكلها وإدماجها في المحيط

¹ -أنظر المادة 674 من أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78 صادر في 30 سبتمبر 1975 معدّل ومتمم.

² - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص01.

واحترام المناظر الطبيعية والحضارية، وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على السواء¹.

تطورت هذه المفاهيم لتصبح قوانين قائمة بذاتها تشمل وضع القوانين الرامية إلى كيفية تنظيم المدن وانجاز التجمعات السكنية العمرانية وتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتطويرها حسب السير العقلاني للأرض وتحقيق التوازنات في مختلف الأنشطة الاجتماعية (زراعة، صناعة، سكن)، وأيضا حماية المحيط والأوساط الطبيعية والتراث الثقافي على أساس احترام السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير.

على هذا الأساس كان لابدّ من تنظيم حركة البناء على النحو الذي يوفق بين الصالح الخاص والصالح العام، ذلك أنّه إذا كان للمالك الحرية في استعمال ملكيته واستغلالها والتصرف فيها، عن طريق البناء إذا اقتضت مصلحته الخاصة ذلك فإنّ هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح العام²، ويقتضي هذا الأخير وضع الضوابط وأحكام الرقابة على عمليات البناء والتشييد لضمان صلاحيتها، حتى تقوم وفقا للأسس المعمارية المطلوبة، لكن لو تركت الحرية لكل فرد في البناء فإن ذلك يؤدي إلى فوضى معمارية حيث لا يتصور وجود مكان لا تزحف إليه المباني التي تقام خرّقا لقواعد التهيئة والتعمير، ممّا دفع التشريعات لتتدخل مسبقا لتجعل عملية البناء موقّفة على تراخيص وشهادات إلزامية من الوجهة القانونية ومن الوجهة العملية.

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 01.

² - عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08 / جوان 2005، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 02.

في بداية التسعينات، فرض المشرع الجزائري جملة من القيود في تشييد البنايات، بموجب نصوص قانونية، ومن بينها قانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير¹، قانون رقم 90-25 يتعلق بالتوجيه العقاري²، تُفرض على صاحب البناء، كإلزامه بإتمام البناء من أجل التقليل من المظاهر المشوهة للعمارة وذلك من خلال السلطة المخولة للإدارة التي تتمثل في الرقابة البعدية عن طريق منح شهادة المطابقة في البناء، والتي هي موضوع بحثنا.

تظهر أهمية الدراسة من خلال اعتبار شهادة المطابقة من أهم المواضيع التي تحوز اهتماما كبيرا كونها تسمح باستغلال البنايات بعد إتمامها.

بناء على ما تقدّم واعتبارا للأهمية التي تعقد لشهادة المطابقة ودورها في الحفاظ على النظام العام العمراني في المدن، فإن الإشكالية التي هي محور هذه المذكرة تتمثل في التساؤل عن كيفية تنظيم شهادة المطابقة في القانون الجزائري، ودورها في تحقيق التسق العمراني.

ولإحاطة بجوانب هذه الإشكالية قسمنا البحث إلى فصلين: تناولنا ماهية شهادة المطابقة في القانون الجزائري (الفصل الأول) ثم مخالفات شهادة المطابقة (الفصل الثاني).

¹ - قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، عدد 52 الصادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، عدد 51 الصادر في 15 أوت 2004.

² - قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر، عدد 49، معدل ومتمم بموجب أمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر، عدد 55 الصادر في 27 سبتمبر 1995.

الفصل الأول

ماهية شهادة المطابقة في القانون الجزائري

لقد قيد المشرع الجزائري أنشطة البناء والتعمير لضمان الرقابة على حسن إستعمال الأرض طبقا للوجه المخصص لها، بضرورة الحصول على رخصة البناء مسبقا، وتدخل بفرض إنجاز المشاريع العقارية بصفة مطابقة لمخططات التعمير التي تتوفر على العقود والرخص المسبقة، ولتتويع العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة لرخصة البناء والشخص المستفيد من شهادة المطابقة، التي تشهد فيها الإدارة بموجب سلطاتها الرقابية البعدية اللاحقة عن مدى تطابق الأشغال المنجزة للرخصة والتصاميم القبلية، لذلك يتوجب علينا القيام بمفهوم شهادة المطابقة (المبحث الأول)، إلا أنها لم تنظمها بشكل كاف، فليست هذه الفراغات التي أغفلها المشرع في قانون التهيئة والتعمير، صدر قانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها وتسوية وضعية البناءات غير المتحصلة على شهادة المطابقة¹، ليقوم بتسوية وضعية البناءات الفوضوية ويهدف إلى وضع حدّ لحالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز وتحديد شروط شغل أو استغلال البناءات، إلى جانب ترقية المبني ذو المظهر الجمالي² المهيأ بانسجام وتأسيس تدابير ردعية عند عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير (المبحث الثاني).

¹ -قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر، عدد 44 الصادر في 03 اوت سنة 2008.

² - محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، "رخصة البناء نموذجا"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012، ص132.

المبحث الأول

مفهوم شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة تنويجا لقرار الترخيص بالبناء، وبالتالي تمكّن المرخص باستغلال العقار فيما شيد له، وذلك بمنح صاحبها شهادة إدارية تفيد إقرارا من السلطة الإدارية المختصة بأن أعمال البناء قد تم إنجازها وفقا لقواعد قانونية وقرار الترخيص بالبناء.

كما تعدّ من أنجح الوسائل الرقابية التي نضمها المشرع الجزائري في عدة قوانين متعلقة بالتهيئة والتعمير، والذي سنوضحه بعد التطرق الى تعريف شهادة المطابقة وإجراءات طلب الحصول عليها (المطلب الأول)، وبالتالي يمكننا من اكتشاف دورها الفعّال ووظيفتها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تعريف شهادة المطابقة واجراءات طلبها

في إطار تفصيل إستراتيجية المشرّع الجزائري لتنظيم عملية البناء من خلال قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التنفيذية، وتأكيدا لمطابقة البناء للرخص العمرانية نصّت المادة 75 من القانون رقم 90-29 على أنه "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة".

نظرا لأهمية شهادة المطابقة القانونية والعملية لطبيعتها الخاصة يتعيّن علينا تعريفها وبيان خصائصها (الفرع الأول) ثم بيان شروط واجراءات طلبها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف وخصائص شهادة المطابقة:

لم يحدّد المشرّع الجزائري تعريفا خاصّا بشهادة المطابقة، لكن من خلال استقراءنا للنصوص القانونية والمراسيم التنفيذية المتضمّنة شهادة المطابقة، يمكننا استنباط تعريف شامل مع إبراز أهمّ خصائصها¹.

أوّلا: تعريف شهادة المطابقة.

عرّفت شهادة المطابقة أنّها قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة، يعدّ بمثابة إذن باستعمال المبني محلّ رخصة البناء، أو هي شهادة تتضمن مدى مطابقة إقامة البناية، ووجهتها، وارتفاعها مع أحكام رخصة البناء المسلّمة بطريقة صحيحة². وعرفها البعض أيضا أنّها وثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة بناء طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من طرف نفس السلطة التي سلّمت رخصة البناء³.

تعدّ بمثابة وثيقة تعلن أنّ إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدّد في رخصة البناء المتعلّق به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النّقاط المدروسة والمحدّدة من خلال أحكام رخصة البناء⁴.

كما عرّفها البعض على أنّها "قرار إداري تصرّح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة مدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلّق بها"⁵.

¹ - إقولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص183.

² - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصّة في الجزائر، رسالة مقدّمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم تخصّص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015-2016، ص460.

³ - بوريس زيدان، "علاقة التوثيق بالنشاط العمراني"، مجلة الموثق، عدد 10 / 2000، سكيكدة، ص12.

⁴ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص230.

⁵ - عربي باي يزيد، مرجع نفسه، ص232.

يستنتج من التعاريف أن شهادة المطابقة تستوفي جميع أركان القرار الإداري، من خلال صدورهما من جهة إدارية مختصة (ر.م.ش.ب) وبإرادتها المنفردة لترتب أثر قانوني، ألا وهو شرعية أشغال البناء والتهيئة ومطابقتها لأحكام رخصة البناء وقواعد التهيئة وعدم وجود مخالفات.

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة.

بناء على ما سبق ذكره يمكن استخلاص خصائص شهادة المطابقة في النقاط التالية:

1. **شهادة المطابقة إجراء إلزامي:** يعقد لشهادة المطابقة الطابع الإلزامي رغم أن تفعيلها يكون بطلب من صاحب البناء إذ يفرض القانون عليهم طلب إصدارها وإلا تقرر معاقبتهم بغرامة¹ مع هدم البناء إن استلزم ذلك، طالما أن القانون يقتضي عدم استغلال المبنى إلا بعد إصدار هذه الشهادة².
2. **شهادة المطابقة وثيقة إدارية:** لأن صاحب الاختصاص في إصدارها هي سلطة إدارية محددة بموجب نص في القانون، فلا يمكن لجهة أخرى غيرها أن تمنح هذه الشهادة وإلا تبطل لعيب عدم الاختصاص، تتمثل السلطة الإدارية المختصة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتعين عليه الرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على هذه الشهادة بحسب الإجراءات المنصوص عليها في النصوص ذات الصلة بموضوع الشهادة³.

¹ -تنص المادة 10 من قانون رقم 15-08 على: "يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، المنصوص عليها في القانون".

² - منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر، ص 70.

³ -أقلولي ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 191.

3. شهادة المطابقة رخصة إدارية: ذلك أنّها تسمح للمستفيد من رخصة البناء من

استعمال المبنى أو العقار واستغلاله في الغرض الذي شيد من أجله، سواء تمثل في

استعماله للسكن أو لممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معيّنة معترف بها قانوناً¹.

4. شهادة المطابقة ذات طابع وقائي: في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام

الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفادياً لوقوع كوارث كما نصت عليه المواد 21، 22، 23 من

قانون 20-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية

المستدامة².

5. هي قرار إداري إنفرادي قابل للطعن فيه: يصدر من جهة إدارية محددة يحق

للمتضرر من القرار رفع دعوى الطعن فيه لدى القضاء الإداري والقضاء العادي.

6. العنصر الزمني: تقييد تسليم شهادة المطابقة بمدة محددة في القانون وهي 30 يوم

تحسب ابتداءً من تاريخ طلب الشهادة.

7. تكييفها القانوني: أنها سند اسمي لأنها تقدم باسم الشخص الذي يطلبها.

8. من حيث موضوعها: هي مقياس لرقابة مدى احترام المستفيد منها لمقتضيات

وشروط الترخيص بالبناء³.

الفرع الثاني

اجراءات طلب شهادة المطابقة

يتوقف الحصول على شهادة المطابقة توفر جملة من الاجراءات القانونية التي سنراها

في النقاط التالية:

¹ - دردوري زولبخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014، ص10.

² - انظر المواد 21، 22، 23، من قانون 20-04 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر، عدد 84 صادر في 29 ديسمبر 2004.

³ - فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، المدينة، 2011-2012، ص61.

أولاً: شروط طلب شهادة المطابقة:

1- الإلتزام بإحترام رخصة البناء:

إحتراماً لنظام العام العمراني، فرض المشرع ضرورة إنجاز المشروع بصفة مطابقة لرخصة البناء، فأحكام قانون التهيئة والتعمير لسنة 1990 يمنع الشروع في تشييد أية بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء، مسلمة من قبل السلطة المختصة¹، لقد سائر القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها المنظومة القانونية السابقة له، من حيث جعله منح شهادة المطابقة موقوفاً على ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في عملية البناء، فمنح رخصة البناء يسمح بالبناء ضمن الحدود المفروضة التي منح من أجلها الترخيص، وتهدف هذه الرخصة إلى إلزام المستفيد منها باحترام قواعد البناء وشغل الأراضي، وبدرجة أولى احترام العنصر الزمني المقرر لرخصة البناء وحسن تنفيذها².

2- إحترام مدة صلاحية رخصة البناء:

على المستفيد من رخصة البناء مباشرة أشغال البناء وإتمام إنجازها خلال أجل معين، ولقد استحدث القانون رقم 08-15 آجالاً لتنفيذ قرار رخصة البناء حيث تصبح هذه الأخيرة غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة، إبتداءً من تاريخ تسليمها³، تطبيقاً لما سبق يتعين على المرخص له بالبناء إعلام الإدارة وإخطارها ببدأ الأشغال لتتمكن من ممارسة رقابتها، ذلك أنّ الرقابة العمرانية على البناء تبدأ منذ انطلاق عملية البناء وتمتد إلى زمن الانتهاء منه.

¹ - ADJA Djilali et DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme , Edition BERTI, Alger, 2007, p200.

² - تنص المادة 02/06 من قانون رقم 08-15، على: "تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة(01) ابتداءً من تاريخ تسليمها".

³ - بوراس نجية، "شهادة المطابقة كآلية قانونية لتطهير الملكية العقارية المبنية"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة(2) الجزائر/2013، ص224.

يلزم القانون إتمام البناية في الأجل المحدّد طبقاً للمادة 57 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹، وإلا اعتبرت البناية غير شرعية كأنما شيدت بدون ترخيص ما عدا البنايات المشيدة على شكل حصص، حيث يمكن تسليم شهادة المطابقة الجزئية حسب الحصّة المنجزة، وفي حالة عدم إنجاز البناء في الآجال المحددة في رخصة البناء يعاقب صاحبها بغرامة مالية².

3- مطابقة الأشغال لرخصة البناء بعد إتمام الإنجاز:

تطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر فإنّ إنجاز البناء يتم ضمن القوالب المقررة قانوناً سواء كان البناء بحصة واحدة أو بعدة حصص، فإنّه في كلا الحالتين يلتزم المستفيد من رخصة البناء بمجرد الانتهاء من الأشغال بإيداع التصريح في نسختين مصادق عليه يشهد على انتهاء الأشغال الخاصة بالبناية والتأكيد على انسجام مختلف الأشغال مع مقتضيات وشروط الترخيص بالبناء³، نصت المادة 56 من قانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير على أنّه: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلّم له شهادة المطابقة"، وذلك بإيداع تصريح ممضى عليه ويشهد فيه بانتهاء أشغاله، مقابل وصل إيداع، ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها بإعلان

¹ - تنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على: "تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع.

يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارياً لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة البناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وإن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها. في حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل. وتعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء.

² - تنص المادة 78 من قانون رقم 08-15 على: "يعاقب بغرامة مالية من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء.

³ - بوراس نجية، مرجع سابق، ص 225.

القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة. أما في حالة ما إذا لم يقدم المالك أو صاحب المشروع تصريحاً بانتهاء أشغاله حسب الشروط والآجال المحددة قانوناً تجرى عملية المطابقة وجوباً بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي وبعض المصالح المعنية المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه.

ثانياً: إجراءات طلب شهادة المطابقة:

تمرّ عملية استصدار شهادة المطابقة مثلها مثل أية وثيقة إدارية بجملة من الاجراءات التي تكفل لها المصادقية لترتب أثرها في مواجهة الادارة وبالنسبة للشخص الذي يتحصل عليها وللبنائية في حدّ ذاتها، ولبسط هذه الاجراءات وفهمها نميز بين مرحلة التصريح بوضعية البناء الذي يكون قد انجز أو لم ينجز (1) ثمّ التحقيق في مصادقية التصريح من الجهات المؤهلة لذلك (2) ثم الحصول أو عدم الحصول على الشهادة الذي يتوقف على نتائج التحقيق (3).

يلزم القانون كل مالك أو صاحب المشروع على تقديم طلب موضوعه، طلب استصدار شهادة المطابقة من الجهة المختصة، وقد عرّف المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري¹، المالك أو صاحب البناء في المادة 07 منه على "يقصد بصاحب المشروع حسب مفهوم المرسوم التشريعي، كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما"، وفي عملية اجراء المطابقة نفرق بين حالتين هما، حالة التصريح بانتهاء الاشغال، وحالة انتفاء التصريح، وتبادر الادارة بإجراءات خاصة وفقا لكل حالة على حدى².

¹ -مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر، عدد 32 معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-06 مؤرخ في 14 اوت 2004، ج.ر، عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

² -حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004 ص450.

1- حالة التصريح لوضعية البناء: نميّز بين وضعيتين كما يلي

أ- حالة انتهاء الاشغال أو البناء:

يلزم القانون كل مستفيد من رخصة البناء، وبعد 30 يوما من انتهاء الاشغال ان يودع تصريحاً -في نسختين- يتضمن اشهاد ممضى عليه يفيد انتهاء الاشغال للبناءيات ذات الاستعمال السكني¹، مرفق بمحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات والبناءيات ذات الاستعمال السكني الجماعي والبناءيات المستقبلية للجمهور، فيودع هذا التصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم²، بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

ب- حالة عدم اتمام البناء:

عند عدم ايداع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة قانوناً، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، وترتبط مبادرة الادارة في هذا المجال بالنظام العام العمراني طالما انها تبادر من تلقاء نفسها³، والإجراء الذي يبادر به رئيس البلدية يتمثل في زيارة مكان إنجاز البناء في مرحلة الانطلاق في المشروع للتأكد من وجود البناء، وعليه يبقى ما هو مذكور أعلاه مجرد نصوص قانونية غير مطبقة لعدة أسباب ويعود ذلك إلى غياب الإرادة الحقيقية لدى المسؤولين بالجهات المختصة في تطبيق

¹- إقلاولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 192.

²- تنص المادة 66 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 على: "في اطار أحكام المادة 54 أعلاه، يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الاشغال، تصريحاً يعدّ في نسختين (2)، يشهد على الانتهاء من هذه الاشغال بالنسبة للبناءيات ذات الاستعمال السكني...".

³ -عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 237.

القانون¹، وعليه تبقى النصوص القانونية التي تضبط هذا المجال حبر على ورق، مستبعدة في المجال التطبيقي.

2- التحقيق في مصداقية التصريح :

بعد إيداع المعني بشهادة المطابقة التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال والشروط المقررة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أوجب المشرع الجزائري على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبادر بدراسة طلب شهادة المطابقة وهو ما يتطلب التحقيق فيه²، ولإتمام مقتضيات هذا الأخير تشكل لجنة تضم ممثلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية³، حسب طبيعة البناء أو المشروع المنجز، أو ما يعرف بالشباك الوحيد الذي يتكون من الاعضاء الدائمة التي تكون على مستوى البلدية⁴، كما قد تضم هذه اللجنة بعض الأعضاء المدعويين يمكن أن يكون حاضرين أو ممثلين عند الإقتضاء أي يمكن الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنوير وإفادة الشباك الوحيد في أعماله⁵.

¹ - مزوي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، 2011-2012، ص79.

² - دردوري زوليفة، مرجع سابق، ص17.

³ - أنظر المادة 66 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

⁴ - الأعضاء الدائمة في الشباك الوحيد:

-رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا.

-رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله SUAC.

-رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.

-المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

-مفتش التعمير.

-رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.

-رئيس القسم الفرعي للري.

⁵ -الأعضاء المدعويين في الشباك الواحد:

تجتمع اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل 15 يوم بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء ولرئيس المجلس الشعبي البلدي قبل ثمانية (08) أيام ان يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بالمرور وزيارة الأماكن ومعاينة الأشغال المصرح بإنجازها¹.

بعد إجراء المراقبة يقوم أعضاء اللجنة بجرد الأعمال التي تمت معاينتها²، ويذكر فيه جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر³.

3- تسليم شهادة المطابقة:

تنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر على: "تسليم شهادة المطابقة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخصة البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو الوزير المكلف بالعمران"، واضح ان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة، ويستنتج منه أن المادة تستبعد الوالي من الاختصاص بتسليم شهادة المطابقة وهذا خلافا لما كان ينص عليه المشرع الجزائري في المادة 75 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المذكور سابقا و التي تنص على: "...تسلم شهادة المطابقة حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي"⁴ ، وتسلم شهادة

-ممثل الحماية المدنية،

-ممثل مديرية البيئة للولاية،

-ممثل الصحة والسكن إلى آخره.

¹ - أنظر المادة 67 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 .

² - جرد الأعمال هي عملية تقنية تقوم بها الإدارة بهدف تجميع ومركزة مختلف البيانات والمعلومات الخاصة بالعقار المبني بشكل تسمح هذه البيانات بمتابعة مختلف التصرفات الجارية عليه فيما بعد ومراقبة استعمال البناية بما يتفق والأهداف المحددة لها.

³ -ADJA Djillali et DROBENKO Bernard, Op.cit, p123.

⁴ - أنظر المادة 75 من قانون 90-29 .

المطابقة بعد تحرير محضر يثبت مطابقة الأشغال المنجزة لمضمون رخصة البناء¹، أما إذا لم تثبت المطابقة فيرفض تسليم شهادة المطابقة للمعني².

المطلب الثاني

الوظيفة العملية لشهادة المطابقة.

يعقد لشهادة المطابقة أهمية كبيرة باعتبارها قرار إداري يتضمّن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء، وفي ذات الوقت تشكل إذن وترخيص باستعمال البناء، وتبرر قيمتها القانونية من حيث قيامها مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور³، ومن زاوية أخرى فهي أداة للرقابة الدورية واللاحقة التي تباشرها السلطة الإدارية المختصة قبل وبعد انتهاء إنجاز أعمال البناء المرخص بها (الفرع الأول).

توظف شهادة المطابقة لتحقيق المصلحة العامة والحقوق المجاورة في العقارات بحيث تؤخذ بعين الاعتبار عند منح هذه الشهادة، التي تسمح لصاحب البناء باستعمال المبنى فيما شيد له، فهي إذن تجمع بين المصلحة الشخصية والمصلحة العامة، والتوفيق بين المصلحتين هو من صلاحيات

¹ -تسليم شهادة المطابقة: عند استقاء الشروط المقررة قانونا والقيام بالإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 19-15 السالف الذكر تسلّم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها وكذا موصفات رخصة البناء وأحكامها التي تمّ بها إنجاز البناء محلّ البحث على أساسها، كما نصّت على ذلك المادة 01/68 من مرسوم تنفيذي رقم 19-15 التي تنص على "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تمّ الإنتهاء من أشغالها".

² - رفض تسليم شهادة المطابقة: إذا تبين من محضر الجرد عدم تطابق البناء مع مقتضيات رخصة البناء فهنا يؤجل منح شهادة المطابقة وتعلن السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة، وإستكمال وإستدراك حالات عدم المطابقة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرّض لها طبقا لأحكام قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

إذ تمنح الإدارة أجل ثلاثة (03) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، وبعد إنقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إن إقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الإقتضاء.

³ - أنظر المادتين 54 و 56 من مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق.

السلطة الإدارية المختصة والمكلفة بالضبط العمراني والتي ينام بها عمل رقابي مستمر، وقائي وردعي، وتقويمي يسبق ويتخلل ويلحق أعمال البناء المنجزة والمرخص بها، كي تتأكد من تناسق هذه الأعمال وتطابقها مع قانون التهيئة والتعمير من جهة، ومع مواصفات رخصة البناء¹ (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الوظيفة الرقابية لشهادة المطابقة

تشكل شهادة المطابقة وجها من أوجه الرقابة الدورية واللاحقة التي تباشرها السلطة الإدارية المختصة قبل وبعد انتهاء إنجاز أعمال البناء المرخص بها خاصة بعد تعديل قانون رقم 90-29 الذي يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بقانون رقم 04-05 بموجب المادة 06 منه²، حيث أصبحت عملية المعاينة والمراقبة إلزامية للبنائات التي تكون في طور الإنجاز³، وتجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة للبناء الذي يكون مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدماتية أو الصناعية أو التجارية تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص

¹ - محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص ص 134-135.

² - تنص المادة 06 من قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 51، الصادر في 15 أوت سنة 2004، على: "تعديل احكام المادة 73 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحذر كما يأتي:

"المادة 73: يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنائات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الاطلاع عليها، في أي وقت".

³ - خير الدين بن مشرن، رخصة البناء، الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تشييد وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة، الجزائر، 2014، ص 117.

باستقبال الجمهور أو المستخدمين على أن يراعي في ذلك الأحكام التشريعية والتنفيذية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة، أو غير الملائمة، أو غير الصحية¹.

يتحقق ضمان احترام رخصة البناء من خلال الزيارات التي يقوم بها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً للبناءات التي هي في طور الإنجاز مع اجراء المعاينات الضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت²، ويدرج تدخل الإدارات المتقدم ذكرها في إطار الرقابة التي أقرها القانون من خلال عمليات التقصى وتحرير المحاضر وكذا توقيع الغرامات المالية على المخالفين وإلزامهم بتوقيف الأشغال أو القيام بمطابقتها أو هدمها وهذا أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها³.

تعرض المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المواد 63-64-65 منه لشهادة المطابقة التي تعدّ إجراءً وجوبياً له صلة بالنظام العام العمراني وهو بذلك أداة لرقابة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير.

بما أنّها وسيلة رقابية بعدية لمطابقة البناءات المنجزة لرخصة البناء، فبذلك لها دور في حماية الجانب العمراني، الجمالي والبيئي والمناظر الطبيعية⁴، وبالتالي تعتبر أهم وسيلة لإعادة النظام العمراني العام وحماية المواطنين⁵.

تختلف شهادة المطابقة عن الرّخص العمرانية وعن شهادات التهيئة والتعمير الأخرى، لأنّها تحدّد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام

¹ - قارة تركي إلهام، آليات الرّقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012-2013، ص48.

² - أنظر المادة 73 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

³ - أنظر المادة 76 مكرّر 4 و 76 مكرّر 5 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁴ - بلخير حلّيمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدّمة للحصول على شهادة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012-2013، ص55.

⁵ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص146.

التعمير، ويشكل تقدير الإدارة رقابة على ما ورد في رخصة البناء، من شروط مرتبطة باحترام قواعد التهيئة والتعمير.

تعدّ شهادة المطابقة ضرورية أيضا لإعداد واستخراج سند الملكية للبناء المنجزة، فإنّ هذه الوثيقة تعدّ ترخيص رسمي من طرف الجهة المعنية البلدية ومصالح التعمير والبناء، باستعمال واستغلال العقار الذي تمّ بنائه دون أيّ خطر على من يؤمّمونه أو يشغلونه، كما أنّ الأشغال قد تمت طبقا للمواصفات التي تمّ تحديدها والترخيص بإنجازها في رخصة ومخطط البناء¹، ويترتب عن غيابها منع شغل الأمكنة تحت طائلة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية، لا سيما أحكام المادتين 73 و74 من قانون رقم 90-29 السالف الذكر المتعلق بالتهيئة والتعمير، دون أن يعيق غيابها التصرف في حق الملكية، حيث بمجرد استبدال المالك القديم بالجديد يخضع لنفس الإجراءات القانونية، فيما يخصّ البناء والتعمير التي كانت تلزم البائع، منه عدم وجود شهادة المطابقة لا يؤدي إلى امتناع المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر العقاري، فهي لا تقيد بأيّ حال حرية التصرف في الملكية العقارية ما لم يحدث تغيير في محتوى العقار المعني في حالة بناء إلاّ بإثبات هذا التغيير كما يقتضيه التشريع المعمول به².

الفرع الثاني

الوظيفة الضبطية لشهادة المطابقة

تنص المادة 2/7 من قانون رقم 08-15 على: "هي الوثيقة الإدارية التي يتمّ من خلالها تسوية كل بناية تمّ إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"³.

¹ بوراس نجية، شهادة المطابقة كآلية قانونية لتطهير الملكية العقارية المبنية، مجلة القانون العقاري، الصادرة عن مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة (2) الجزائر/2013، ص225

² لعشاش محمّد، مرجع سابق، ص461.

³ إفلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص185.

يستفاد من المادة أنّ مطابقة البناءات من الناحية العملية يتم عن طريق شهادة المطابقة التي تسلم بناءً على أحكام قانون رقم 90-29 ومقتضيات المادة 10 من نفس القانون التي تمنع استغلال أو شغل أية بناية إلاّ بعد الحصول على شهادة المطابقة¹.

طبقاً لنص المادة 75 من قانون رقم 90-29 السالفة الذكر، يتعيّن على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء بعد انتهاء أشغال البناء أن يعلم الإدارة بذلك، وهذا لغرض إجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع مراعاة أحكام رخصة البناء²، وهو ما أكّدت عليه المادة 56 من قانون نفسه التي تنصّ على: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلّم له شهادة المطابقة".

شهادة المطابقة تعتبر من رخص الضبط، إذ تقوم الإدارة بالرقابة البعيدة على مطابقة عمليات البناء طبقاً لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة³.

¹ -تنص المادة 10 من قانون رقم 90-29 على: "تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزء منها قابلة للمعارضة أمام الغير.

لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون".

² -أقولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص184.

³ -الضبط في مجال العمران: هو فرض قواعد احترام التعمير و وضع أحكام الرقابة في عمليات البناء وذلك لضمان صلاحيتها.

المبحث الثاني

شهادة المطابقة آلية لتصحيح الوضعية العمرانية

وضع المشرع الجزائري إجراءات جديدة لتسوية وضعية البنايات غير المطابقة، لأحكام قانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، والغرض من هذه الإجراءات هو تسوية أوضاع غير مكتملة، ومن الصعب إزالتها لما ينتج عن ذلك من أضرار ومساس بحقوق مكتسبة للغير¹، وأن إمكانية تسوية وضعية البناء المستحدث أو الذي انتهى تشييده دون أن يستوفي رخصة البناء مقبولة الشكل بشرط تطابق البناء مع قواعد استعمال الأراضي المفروضة مع قوانين التعمير في مكان تشييد البناية، وهذا ما نصت عليه المادة 02 من قانون رقم 08-15 السالف الذكر على أن تحقيق المطابقة هو: "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

إن تسوية وضعية البنايات غير المطابقة تحولت إلى مسألة ممكنة على شرط إظهار السندات التي تثبت صحة الوضعية العمرانية للبناء²، وقد وردت عملية التسوية في إطار قانون رقم 08-15 الذي حدد البنايات المعنية بالمطابقة (المطلب الأول) وحدد كذلك إجراءات التسوية الواجبة إتباعها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

البنايات المعنية بتحقيق المطابقة

نظرا لأهمية شهادة المطابقة في تحقيق النسق العمراني وتجسيد مقتضيات رخصة البناء كما يتطلبها القانون، فإن في مسألة تسوية وضعية البنايات غير المطابقة يتبنى

¹ - مزوي كاهنة، مرجع سابق، ص 132 .

² - بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2011-2012، ص، ص 95، 96 .

المشرّع الجزائري مجموعة من المعايير تجمع بين العنصر الزمني والموضوعي وطبيعة البناء من عدمها (الفرع الأول)، إلا أنّ المشرّع الجزائري-على غرار كلّ التشريعات- أورد أحكاما خاصة لبعض البناءات بحكم طبيعتها أو وظيفتها بتحقيق مطابقتها بقوة القانون دون مبادرة الإدارة إلى إجراءات التسوية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

معايير قابلية البناءات للمطابقة

تعدّ معايير قابلية البناءات للمطابقة أحكام استثنائية وإلزامية مؤقتة تمّ استحداثها لمواجهة التسوية، فهي تشمل البناءات المشيدة قبل تاريخ 03-08-08 (أولا)، وإذا كان حقّ البناء مرتبط بملكية الأرض، فإنّه بدرجة أولى لا تقبل تسوية البناء دون ملكية الأرض وعلى هذا ربط قانون رقم 15-08 تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية بملكية الأرض المشيدة عليها أو حيازتها بسند يسمح بحق البناء (ثانيا).

أولا : تحقيق مطابقة البناءات المشيدة قبل تاريخ: 2008/08/03 .

تشمل إجراءات تحقيق مطابقة جميع البناءات وأعمال البناء الخاضعة لرخصة البناء التي انتهت بها أشغال البناء قبل نشر قانون رقم 15-08 الذي بدأ سريانه ابتداء من 03 أوت 2008¹، وطبقا للمادة 15 منه فالبناءات المعنية بتحقيق المطابقة هي :

1-بناءات غير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، فكلّ بناءة لم تكتمل يتعين على صاحبها إنهاؤها وفق لمواصفات رخصة البناء المسلمة ليتمكن من الحصول على شهادة المطابقة، أي طلب رخصة إتمام الإنجاز مسبقا.

¹ - مصطفى عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، جامعة سعيد دحلب، البلدية، 2012-2013، ص192

2-البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، فمثل هذه البنائيات لا يسمح لها الحصول على شهادة المطابقة إلا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء .

3-البنائيات المتممة والتي لم يحصل أصحابها على رخصة البناء، فهنا على المعني طلب رخصة البناء على سبيل التسوية .

4-البنائيات الغير المتممة والتي لم يحصل أصحابها على رخصة البناء مسبقا، هنا يتوجب على المعني طلب رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية¹.

ثانيا: ارتباط تحقيق المطابقة بتسوية وضعية الأراضي المشيدة عليها البناء غير الشرعي
 جعل قانون رقم 25-90 يتضمن التوجيه العقاري والقانون رقم 29-90 يتعلق بالتهيئة والتعمير من سند الملكية وثيقة لا يمكن تجنبها من أجل منح رخصة البناء، وشرط مبرر لإقامة إطار شرعي لهذا النوع من العمليات، ولما كانت البناية غير الشرعية ملتصقة بالأرض فإن عملية التسوية تنطلق من الأصل ولا يستقيم القول بخلاف ذلك.
 إن قانون الأملاك الوطنية رقم 14-08،² يمنع كل من يشغل هذه الأملاك بدون سند ويعاقبه بغرامة مالية بالإضافة إلى الطرد، لكن القانون رقم 15-08 طبقا للمادة 35 منه،³ يقرر إمكانية تسوية وضعية العقارات المشيدة عليها بنايات غير شرعية وذلك وفق شروط محددة :

¹- أنظر المواد 15-19-20-21-22 من قانون رقم 15-08، مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، ج.ر، عدد 44 صادر في 03-08-2008 معدل بالمادة 79 من قانون رقم 08-13 مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر، عدد 68 مؤرخ في 30 نوفمبر 2013.

² -قانون رقم 14-08 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر، عدد 44 صادر في 03 أوت 2008.

³-تتص المادة 35 من قانون 15-08، على: "عندما يكون لمالك الوعاء العقاري او لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية، شهادة حيازة، او أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه،

1-الأراضي التابعة للأمالك العمومية للدولة :

الأصل في هذه الأراضي أنها غير قابلة للتنازل ضمن إطار التسوية، إنما هي محمية¹، غير أن قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية مرتبطة بصفة العمومية للعقار فهو مصنف ضمن الأملاك الوطنية العمومية، فإذا فقد الملك هذه الخاصية يتعين إلغاء تصنيفه، وإلغاء التصنيف عمل إداري، انفرادي يتعلق بإخراج الملك من مجال الأملاك الوطنية العامة التابع لجماعة إقليمية إلى مجالها الخاص وهو الأملاك الوطنية الخاصة، وذلك طبقا لنص المادة 01/72 من قانون الأملاك الوطنية²، والتي تحيلنا إلى المادة 01/31.

طبقا للقانون رقم 15-08 السالف الذكر، فإنه يمكن تسوية وعاء البناية غير الشرعية المشيدة قبل صدور قانون رقم 15-08 على الأملاك العمومية إذا ما ورد احتمال تصنيفها³، وهذا استثناء وارد في المادة 37 من قانون رقم 15-08 التي تنص على " لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة...".

ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام انجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة، وفق لاحكام المواد 21، 21 و 22 أعلاه.

¹ -المناطق المحمية: هي المناطق التي تمثل جزء من منطقة التوسع السياحي أو المواقع السياحية غير القابلة للبناء، وتتطلب حماية خاصة للمحافظة عليها، أنظر صبايحي ربيعة "الشروط القانونية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر" المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 02 / 2014، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 15.

² - تنص المادة 01/72 من قانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية على: " إذا فقد ملك من الأملاك الوطنية طبيعته ووضعيته اللتين تبرران إدراجه في هذا الصنف أو ذاك من الأملاك الوطنية وجب إلغاء تصنيفه طبقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 31 أعلاه."

³ - رامي حليم، تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، ملحق مغربي، مجلة القانون العقاري، القي يومي 02 و 03 جوان 2014، كلية الحقوق والعلوم السياسية، البلدة، ص، ص 226، 227.

2-الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية :

فيما يخص هذه الأراضي وطبقا لأحكام المادة 40 من قانون رقم 15-08، فإن تسوية شغل العقار تكون بتسليم عقود الملكية - التنازل - من طرف السلطات المعنية بعد إحضار لجنة الدائرة و هناك حالتين :

-**الحالة الأولى:** هي الحالة التي تمت فيها البناية برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة تنازلت عنها السلطة المختصة بدون سند مشهر، وهذا هو الحال المترتب على التنازل على الأراضي الصالحة للبناء بموجب أمر رقم 26-74 يتعلق بالاحتياطات العقارية التي لم تتم تسويتها ويشترط فيها ما يلي:

-حيازة صاحب المشروع أو القائم بالبناء على وثيقة إدارية سلمت له من طرف جماعة إقليمية أي تبرز فيه ذلك التنازل.

-حيازة صاحب المشروع أو القائم بالبناء على رخصة البناء.

-أن تشيد البناية في إطار تجزئة أي تكون الملكية العقارية مقسمة إلى قطعتين أو أكثر ومخصصة للبناء.

-أن تكون الأرض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقا لما سطرته أدوات التعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وذلك طبقا للمادة 36 من قانون رقم 15-08¹.

وفي هذه الحالة تأمر لجنة الدائرة بإجراء تحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار،

وذلك طبقا لنص المادة 38 من قانون 15-08 وعلى إثره تسلم نتائج التحقيق، فتتولى لجنة

الدائرة بإحضار²، إما :

¹ -أنظر المادة 36 من قانون رقم 15-08، مرجع سابق.

² - تنص المادة 38 من قانون رقم 15-08، على: "في إطار احكام المادة 37 أعلاه تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الارض في مفهوم المادة 18 أعلاه.

-الوالي الذي يأمر مديرية أملاك الدولة بإعداد سند الملكية وشهره على مستوى المحافظة العقارية، وفي هذه الحالة على المصرح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

-أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من أجل القيام بهدم البناية تطبيقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4 من قانون رقم 90-29 .

-**الحالة الثانية:** وهي حالة البناية غير الشرعية المشيدة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون أي سند وفي هذه الحالة تعد مخالفة والمساس بالأملاك الوطنية الخاصة صارخة وواضحة، رغم هذا أجازت المادة 40 من قانون رقم 08-15 بتسويتها عن طريق التنازل أي بالتراضي، إلا أن المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية المعدل بموجب قانون رقم 08-14 مؤرخ 20 يوليو 2008 تقيد ذلك التنازل، بضرورة أن تحقق هذه العملية فائدة أكيدة للجماعة الوطنية، وقد حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل 2003 شروط التنازل بالتراضي عن العقارات المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء وهي كالتالي:

-أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

-أن تكون غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بأملاك الدولة، تقوم لجنة الدائرة بإخطار، حسب الحالة:-إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة، يجب على صاحب التصريح بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة اتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،

-إما رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من أجل القيام بهدم البناية، تطبيقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 "... .

-أن تكون واقعة في القطاعات الحضرية أو قابلة العمران كما هو محدد في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو المخصصة لاستيعاب برامج إنجاز السكن الريفي المدعم.

-العقارات المبنية التي ينبغي إعادة تأهيلها أو إستعادة أرضها حسب الشروط التقنية المحددة في دفتر الشروط الخاصة بالمجموعة السكنية المقصودة .

ثم تباشر اللجنة التقنية للولاية دراسة طلب شراء العقار وباستقاء الترخيص المطلوب، تحرر مديرية أملاك الدولة سند التنازل مرفق بدفتر شروط وشهره بعد دفع المستفيد من التسوية الثمن المقرر¹.

فإن التسوية تؤدي إلى الدفع المسبق لثمن قطعة الأرض وفقا للشروط التالية :

-يتم تحديد الوعاء طبقا للتعريف المنصوص عليه في المادة 02 من القانون رقم 08-15.

-تمنح للطالب الذي تمت تسوية وضعيته، مهلة ستة أشهر لإدراج طلب رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية².

3-الأراضي الخاضعة للقانون الخاص: الملكية الخاصة حق مضمون ومقدس قانونا ودستوريا إلا في الأحوال المقررة في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة³. لكن القانون رقم

¹ - رامي حليم، مرجع سابق، ص 227.

² - بن دوحه عيسى، مرجع سابق، ص 101.

³ - تنص المادة 52 من دستور 1996 صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، ج.ر، عدد 76 صادر بتاريخ 08 ديسمبر 1996 معدل ومتمم بقانون 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج.ر، عدد 25 صادر بتاريخ 14 أبريل 2002 معدل ومتمم بقانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج.ر، عدد 63 صادر في 19 نوفمبر 2008 معدل ومتمم، و التي تنص على: "الملكية الخاصة مضمونة. حق الارث مضمون.

الاملاك الوقفية واملاك الجمعيات الخيرية معترف بها و يحمي القانون تخصيصها."

15-08 لم يأتي بحل لتسوية وضعية البناءات المشيدة على أملاك الغير، رغم أن البلديات سوّت عدة وضعيات من هذه الحالة .

وبالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني ثمة طريقتين يمكن بهما للحائز على البناءة غير الشرعية الاستفادة منها وهي: الالتصاق العقاري¹، والتقادم المكسب².

4- الأراضي التابعة للأوقاف:

طبقا لنص المادة 25 من قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أفريل 1991 يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم "كل تغيير يحدث بناءا كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير". فالأرض التابعة للملكية الوقفية تتمتع بخاصيتين، إسقاط الملكية الوقفية والشخصية المعنوية اللتين تجعلانه غير قابل للتصرف ولا للتسوية لكن تلحق بالوقف مهما كان حجمها دون أيّ تعويض كحالة الالتصاق العقاري³، وهو ما تأكد من خلال موقف المحكمة العليا في العديد من المناسبات، حيث ورد في قرار صادر عنها تاريخ 18 نوفمبر 1998 و "...كلّ ما حدث من بناء أو غرس في الحبس يعتبر مكتسبا للشيء المحبس ولا يجوز تملكه ملكية خاصة وحيث أن القرار المطعون فيه

¹ - الالتصاق العقاري: تنص المادة 785 من قانون مدني جزائري على: "إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن النية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة و إنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد و أجره العمل أو مبلغا يساوي مازاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها.

غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض جاز له ان يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل."

² - التقادم المكسب: تنص المادة 827 من قانون مدني جزائري على: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان او عقارا دون ان يكون مالكا له خاصا به صار له ذلك ملكا إذ استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة(15) دون انقطاع.

³-رامي حليم، مرجع سابق، ص 228 .

الذي إعتبر أن البناء فوق الشيء الحبس لا يعد تصرفا وبالتالي لا يمس بمقتضيات عقد الحبس هو تعليل ليس له أساس قانوني...¹.

الفرع الثاني

بنايات المستثناة من تحقيق المطابقة

حق الملكية والبناء يرتبطان بما تسطره أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة ذات الصلة بالتهيئة والتعمير، فلا يمكن تسوية أي بناء مخالف لهذه القواعد وذلك ما نصت عليه المادة 16 من قانون رقم 08-15 السالف الذكر فالبنايات المستثناة من تحقيق المطابقة²، هي البنايات التالية:

أولاً: البنايات المشيدة على الأراضي الخاضعة لارتفاع ويمنع البناء عليها:

وهي الأراضي المخصصة بهدف المنفعة العامة وبالأخص ارتفاقات عدم البناء في هذه الحالة³ والتي تنقسم إلى :

-ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث الثقافي والتراث الطبيعي: تهدف إلى حماية الساحل ومناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم الأثرية والتاريخية كارتفاع عدم البناء⁴.

¹ -بن دوحه عيسى، مرجع سابق، ص 108.

² - تنص المادة 16 من قانون رقم 08-15، على: "... ويتعين على المستفيد من رخصة الطريق عندما تطلب منه السلطة المختصة ذلك، أن يقوم على نفقته، بتغيير مواقع قنوات الماء والغاز والكهرباء أو الهاتف، بسبب متطلبات تقنية أو أمنية، أو لدعم الطريق العمومي. غير أنه، إذا كان الغرض من هذه الأشغال هو تغيير الطريق أو انجاز عمليات التجميل، فإن ذلك يخول لصاحب رخصة الطريق حق الاستفادة من التعويض نتيجة تغيير مواقع القنوات المذكورة".

³ - الشريف يحيوي، "مجال تدخل قانون المطابقة(08-15) في تسوية البنايات الفوضوية"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تلمسان، الجزائر، العدد 11/جوان 2014، ص 171.

⁴ - تنص المادة 18 من قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج.ر، عدد 10 الصادر في 2002 على: "دون الإخلال بالأحكام القانونية المعمول بها في مجال ارتفاعات منع البناء، ومع مراعاة حالة

-إرتفاقات عدم البناء المتعلقة بالتعمير: تقرر على كل قطعة فضاء بسبب موقعها لا بسبب الجوار إلى عقار آخر¹.

-إرتفاقات عدم البناء بسبب إستعمال بعض الثروات والتجهيزات : وهي عديدة ونذكر منها على سبيل المثال ما هو متعلق بالطاقة والمحروقات، ومنها ما هو متعلق بميدان النشاط المنجمي واستغلال المقالع، الموانئ والمطارات².

-إرتفاقات عدم البناء المتعلقة بالدفاع الوطني: مثل الإرتفاقات المحددة بمخطط تأسيس الارتفاقات³.

-إرتفاقات عدم البناء المتعلقة بالصحة والأمن العموميين: فهذه الارتفاقات تؤسس بهدف الحفاظ على الصحة والأمن العموميين وعدم الأضرار بالبيئة، كإرتفاق عدم البناء في الأراضي المعرضة للأخطار الكبرى الطبيعية أو في المحيط الأمني للمنشآت الخطرة المصنفة⁴.

ثانيا: البنايات المشيدة في بعض الأجزاء من التراب الوطني :

-البنايات المشيدة بالمواقع المحمية المنصوص عليها في القانون المتعلق بمناطق التوسع

الأنشطة والخدمات التي تقتضي مجاورة البحر، يمكن أن تمتد هذه الارتفاقات المانعة إلى مسافة ثلاثمائة (300) متر، لأسباب ترتبط بطابع الوسط الشاطئي الحساس. تحدد شروط توسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها وكذا الترخيص بالأنشطة المسموح بها عن طريق التنظيم".

¹ - بن دوحه عيسى، مرجع سابق، ص108.

² - الشريف يحيى، مرجع سابق، ص172.

³ - بن دوحه عيسى، مرجع سابق، ص109.

⁴ - أنظر المادة 19 من قانون رقم 04-20 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد84، صادر في 29 ديسمبر2004.

السياسي حيث يحظر للشغل غير المشروع لهذه الأراضي والبناءات غير المرخصة فيها عن طريق إجراء توقيف الأشغال، والهدم وإعادة المواقع إلى حالتها.

-البنائات المشيدة في المواقع والمعالم الثقافية والمساحات والمواقع المحمية.¹

-البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية وذات الطابع الفلاحي²، والأراضي الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك المدمجة في المحيط العمراني في إطار مراجعة المحيطات التوجيهية للتهيئة والتعمير³.

ثالثا: البنائات غير الشرعية المشيدة على الأراضي المخصصة لمنشأة ذات المنفعة العمومية :

هذا النوع من البنائات المشيدة على هذا النوع من الأراضي لا تخضع للمطابقة وذلك تطبيقا للمادة 16 من القانون رقم 15-08 السالف الذكر، باستثناء ما نصت عليه التعليمات الوزارية المؤرخة في 13 أوت 1985 المتعلقة بالبناء غير المشروع.

ما يلاحظ من هذه البنائات الغير قابلة لتحقيق المطابقة أنها تؤكد فرضية تسوية البنائات غير الشرعية لا مطابقتها لأن المطابقة تفرض وجود رخصة مسبقة على أساس أحكامها تتم المطابقة، بدليل أن المادة 17 من قانون رقم 15-08 تنص على أنه يجب أن تكون البنائات المذكورة في المادة 16 السابقة ذكرها بعد معاينتها من طرف الأعوان

¹ طبقا للمادة 30 من قانون رقم 02-02 يتعلق بحماية الساحل فإنه تمنع البنائات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات ومساحات الترقية في المناطق المهددة والمعرضة للانجراف، وتقدير ذلك متروك لسلطة الإدارة التي تجري دراسة تقنية تؤسس عليها قرارها بالمنع.

² - منع المشرع وجزم ظاهرة البناء على الأراضي الفلاحية وذلك بموجب نصوص قانونية عديدة نذكر منها قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج.ر، عدد 46 صادر في 10 أوت 2008. وقانون 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، ج.ر، عدد 46، ولكن ما نلاحظه من الناحية العملية إقامة مباني ومنشآت ومرخصة وشرعية على أراضي ذات قيمة فلاحية مرتفعة، كما هو الحال بالنسبة للمشاريع التي تقيمها الدولة من سكنات ومرافق عمومية لها بالتأكيد نفع عام لما توفره من خدمات متنوعة جديرة بتحسين مستوى الحياة لدى المواطنين.

³ - رامي حليم، مرجع سابق، ص 228.

المؤهلين، موضوع هدم¹، طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم².

المطلب الثاني

إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي.

تعتبر هذه الإجراءات، مجموعة من التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي، في هذه الحالة يفترض قانون رقم 08-15 أن وضعية الوعاء العقاري قانونية، أو أنه قد تم تسويتها بمنح سند الملكية، وقد بين الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة كل من قانون رقم 08-15 والمراسيم التطبيقية له³، وعليه سنحاول إبراز كيفية طلب تسوية البنايات الغير الشرعية (الفرع الأول) ودراسة الطلب (الفرع الثاني) والبت في إجراء تحقيق المطابقة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

كيفية طلب تسوية البنايات غير الشرعية

يشمل طلب تسوية البناء غير الشرعي إجراءات التصريح بالمطابقة مرفق بملف محدّد ويودع أمام سلطة مختصة قانونياً.

أولاً: التصريح بالمطابقة والوثائق المرفق لتثبيتها:

على المالك أو صاحب المشروع أو المتدخل المؤهل، الذين قاموا بتشييد البنايات غير الشرعية بأن يتقدموا أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، من أجل التصريح بمطابقة تلك البناية، في شكل طلب تسوية يحرر في خمس (05) نسخ تضم محرر

¹ - مصطفىاوي عابدة، مرجع سابق، ص ص، 192,193.

² - انظر المادة 76 مكرر 4 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 02 ماي 2009 يتضمن إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، ج.ر، عدد 27، الصادر في 06 ماي 2009.

نموذجي،¹ توفره البلديات يحتوي على ستة أقسام من المعلومات كما حدّتها المادة 25 من القانون رقم 08-15 وهي كالتالي:

"يجب أن يذكر في هذا التصريح كما هو محرّر ما يأتي:

- 1- إسم ولقب المالك أو القائم أو إسم الشركة لصاحب المشروع.
- 2- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز.
- 3- عنوان البناية وحالة تقدّم الأشغال بها.
- 4- مراجع رخصة البناء المسوّلة وتاريخ إنتهاء صلاحيتها، إن وجدت.
- 5- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيّدة بدون رخصة البناء.
- 6- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الإقتضاء.
- 7- يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كلّ الوثائق البنيوية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.
- 8- يحدّد محتوى الملف المرفق بالتصريح عن طريق التنظيم".

يتكون الملفّ المرفق مع التصريح بمطابقة البناية من سند الملكية أو شهادة الحياة، أو شهادة الرّسم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء²، وأي وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة الإثبات أن تشيّد البناية قبل تاريخ 03 اوت 2008، يضاف إليه الوثائق المحدّدة بالمادة 4 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدّد لإجراءات التصريح بمطابقة البنايات وهي حسب الحالة:

1- بالنسبة للبنايات غير شرعية و غير متممة:

¹- بن عزة الصادق، دور الادارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الادارية والادارة، قانون اداري وادارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012 ص203.

²- تنص المادة 30 من قانون رقم 08-15، على: "تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح، يحتوي على:-
التصريح كما تقدّم به المصريح.

-الرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية.

-الرأي المعلن للإدارات و المصالح و الهيئات التي تمت استشارتها.

-رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

يجب أن يحمل الملف رقما ترتيبيا تبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير."

البناية غير متممة هي البناية الذي لم تكتمل به أشغال الواجهات والشبكات التابعة له، إذا وجب على المصرّح أن يضيف في الملف المرفق والوثيقة لتقسيم آجال إتمام إنجاز البناية محلّ التسوية، يعدّها مهندس معماري معتمد على أن لا يتجاوز هذه المدد (12) شهرا بالنسبة للحالات الأخرى، وأن يدرج صور فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية لتأكيد الطابع الإجمالي للبناية وإندماجها ضمن المنظر العام للموقع الحضري¹.

يضاف إلى الملف السابق بحسب الحالة التي بينها المادة 04 من المرسوم التنفيذي

رقم 154-09 ما يلي:

- بيان وصفي لأشغال المرتقب إنجازها ما يعده مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنىات غير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء ولم تحترم مدة الإنجاز.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها ووثائق أخرى بيانية يعدّها مهندس مدني باشتراك مع مهندس معماري، تبين الأجزاء التي أدخل عليها التعديلات المخالفة بالنسبة للبنىات غير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ولم تحترم الأشغال الواجبة.

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات للهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء غير مكتملة تعد بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين للبنىات غير متممة التي لم يتحصّل صاحبها على رخصة.

¹ - تنص المادة 35 من قانون رقم 15-08، على: "عندما يكون لمالك الوعاء العقاري او لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية او شهادة حيازة او أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه ترسل هذه الاخيرة الى رئيس المجلس الشعبي المعني، قصد اعداد اما رخصة بناء على سبيل التسوية او رخصة لاتمام انجاز البناية، او شهادة تحقيق المطابقة وفقا لاحكام المواد 20 و21 و22 أعلاه. في هذه الحالة يطلب رئيس المجلي الشعبي البلدي من صاحب الصريح استفاء الملف طبقا للأحكام المذكورة أعلاه والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بهما."

2- بالنسبة للبناءات غير شرعية المتممة:

في هذه الحالة يبين المصرّح المعني مظهر البناء وإتمام إنجازها وذلك طبقا للمادة 04/02 من قانون رقم 15-08، وهذا بواسطة صورة تبين الواجهات والمساحات الخارجية وأن يدرج في ملف بحسب الحالة، أي أنه بفرق بين م إذا كانت البناءات متممة ومطابقة للرخصة أم متممة وغير مطابقة للرخصة:

أ- بالنسبة للبناءات غير شرعية المتممة وغير مطابقة لرخصة البناء:

يلتزم فيها المصرّح على شهادة المطابقة بإدراج وثائق بيانية مرافقة لرخصة البناء في ملف التسوية ومخطط الكتلة للبناءة على سلم 100/1.

ب- بالنسبة للبناءة المتممة وغيرها الحائز على رخصة البناء:

يضيف المصرّح في ملفه للتسوية وثائق مكتوبة بيانية ومخططات الهندسة المدنية معدّة بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني¹.

ثانيا: إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية المختصة:

بعد استدعاء المصرّح للملف المذكور سابقا مع طلب التسوية كما بيناه على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة²، مقابل وصل الإستلام، يضيف في حالة طلب تسوية البناءة غير متممة تصريحاً كتابياً يعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة لتتطلق بعد ذلك مرحلة التحقيق في طلب التسوية ودراسة الطلب³.

¹ - مزنسي فاطمة الزهرة، علاقة شهادة المطابقة بقرارات تنظيم المجال الحضري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري فرع التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2014/2013، ص64.

² - أنظر المادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 154-09، مرجع سابق.

³ - مزنسي فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص66.

الفرع الثاني

دراسة طلب تحقيق المطابقة

تمرّ دراسة التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء غير الشرعي مع قواعد التعمير على مستوى مصالح التعمير في البلدية وتشكل مرحلة أولى (أولاً)، ثم تدخل مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية وتشكل المرحلة الثانية (ثانياً)¹.

أولاً: دراسة الطلب على مستوى مصالح التعمير:

يتولى اعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة، دراسة الطلب وزيارة البناية خلال (8) ثمانية أيام من تلقّي طلب التسوية من أجل المعاينة وتحرير محضر عدم المطابقة للبناء، وهذا ما تقدم به المصرّح، فإذا كان محضر المعاينة مطابق لما صرّح به، ببناية غير متممة يستمر في الأشغال ويتعين على الأعوان المؤهلين غلق الورشة وإستكمال الإجراءات الجزائية المنصوص عليها في المادة 89 من قانون رقم 08-15، ويتبين المحضر السابق بصفة دقيقة حالة البناية ومكان وجودها مع إضافة كل المعلومات المتعلقة بتطابق أو مخالفة البناء لقواعد البناء والتعمير في القطعة الأرضية المستند عليها، وذلك من أجل مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة ليتم بعد ذلك موافاة رئيس المجلس الشعبي البلدي بالأعمال، ليعد بعد ذلك ملف يتكوّن من أربع نسخ عن تصريح المطابقة يتضمن رأي مصالح التعمير التابعة له في ملف التسوية ومحضر المعاينة المنجز ويرسله إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية خلال أجل 15 يوما من تلقي التصريح، لينطلق إلى المرحلة الثانية².

¹ - سؤالية سمية ويسكري إبتسام - تسوية البنايات غير الشرعية في ظل القانون 08-15، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2013/2014، ص46.

² - سؤالية سامية ويسكري إبتسام، مرجع سابق، ص47.

ثانيا: دراسة طلب على مستوى مديرية التعمير والبناء.

تقوم مديرية التعمير والبناء بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة خلال (30) ثلاثين يوما من الاستلام، وجمع الموافقات من مصالح الأملاك الوطنية والحماية المدنية والآثار والمواقع المؤهلة والفلاحة على مستوى الولاية، ويتم الرد في أجل 15 يوما وإلا اعتبر سكوتها قبولا¹.

لتقوم بعد ذلك مديرية التعمير والبناء بإعداد ملف يشمل رأيها في التسوية ورأي المصالح التي تم إستشارتها مع إرفاق مستخلص من الدراسة والأعمال الفنية للجنة الدائرة بإعتبارها الجهاز المكلف بالبت في طلب التحقيق الخاص بالمطابقة².

الفرع الثالث

البت في طلب تحقيق المطابقة

يتم البت في عملية التسوية عن طريق تحقيق المطابقة من قبل لجنة الدائرة طبقا للمادة 32 من قانون رقم 08-15 التي تنص على : "تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات بمفهوم أحكام هذا القانون". وفيما يخص تشكيلها وعملها جاء مرسوم تنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة وطعن مكلفتين بالبت في تحقيق المطابقة وكيفيات سيرها³، حيث تشكل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة، او الوالي المنتدب بالنسبة للدوائر الجزائر العاصمة، كرئيس لها وممثلي مصالح الولاية على مستوى الدائرة التي طلبت مديرية التعمير استشارتها عند دراسة تحقيق المطابقة. يمكن للجنة الدائرة ان تستعين بمصالح الدولة او البلدية المكلفة بالتعمير او اي شخص او هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها التي تعقد على شكل اجتماعات بمقر

¹ - أنظر المادة 11 من مرسوم تنفيذي 09-154.

² - مزني فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص 67.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة وطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، ج.ر، عدد 27، صادر في 06 ماي 2009.

الدائرة مرّة في الشهر ضمن دورة عادية أو في كل مرّة دعت الحاجة إلى ذلك¹، في شكل دورات غير عادية من أجل البث في طلبات تحقيق المطابقة خلال ثلاثة أشهر (03) من تاريخ إخطارها من قبل المديرية على مستوى الولاية بالملف الذي أعدته²، ويشترط حضور ثلثي أعضائها عند المداولات وإلاّ عقد إجتماع جديد خلال (08) ثمانية أيام، تتخذ القرارات بأغلبية الأصوات إما بالموافقة وتسليم السند أو التحفظ أو الرّفص³.

¹ - بن عزّة الصادق، مرجع سابق، ص206.

² - تنص المادة 31 قانون رقم 08-15، على: "يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 32 أدناه في أجل شهر (01) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير".

³ - مزنسي فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص68.

الفصل الثاني

مخالفات شهادة المطابقة

قن ونظم المشرع الجزائري كيفية استعمال الأرض، حيث قيد عملية البناء بتراخيص إدارية مسبقة وأخرى بعدية، فإن الدور المرتقب من الأشخاص ينحصر في التقييد بضوابط البناء وتقديم المصلحة العامة العمرانية على المصلحة الخاصة، ويقابله دور الدولة في الحفاظ على النظام العام بواسطة أجهزتها عن طريق الرقابة الدورية والمشددة، بتعيينها لهيئات مختصة في هذه الرقابة، وتحديد المخالفات لشهادة المطابقة،¹ (المبحث الأول).

وفي حالة عدم التزام الأشخاص بما قرره القانون في مجال شهادة المطابقة، فرض المشرع عقوبات جازرة تجاه المخالفين، وإذا كانت المخالفات غير مبررة من قبل الأعوان المؤهلين، يحق للمعني رفع دعوى أمام القضاء، مما استدعى إلى تدخل الجهات القضائية في حسم النزاعات المتعلقة بشهادة المطابقة (المبحث الثاني).

¹ - بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، -2012، ص45.

المبحث الأول

معاينة المخالفات الواقعة خرقاً لأحكام شهادة المطابقة

لقد أحدث المشرع الجزائري بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري¹، لجان للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني قصد محاولة التحكم في التعمير ومراقبته، فاستحدث المشرع مجموعة من المفتشين المؤهلين قصد معاينة المخالفات، ونظراً لأهمية هؤلاء في ضبط ومعاينة المخالفات ذات الصلة بشهادة المطابقة يكون من باب الأهمية تناول تقدير اللجان المذكورة أعلاه ليتسنى لنا تقدير مدى أهمية الدور الذي يقومون به (المطلب الأول)، وبناءً على هذا الدور يتسنى لنا التفرقة بين ثلاثة أنواع من المخالفات المرتبطة بشهادة المطابقة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفتشيات العمران و البناء

وسّع المشرع من دائرة المكلفين بأداء الدور الرقابي في مجال العمران حتى يتمكن من معاقبة كلّ من حاول التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها². ومن أجل ذلك عمد المشرع إلى إختيار النخب التي لها دراية وعلم في مجال التعمير لضبط حركة العمران وذلك حسب المرسوم التنفيذي رقم 06-15 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم³، كما نص على ذلك المرسوم التنفيذي رقم 06-55 يحدد شروط

¹ -مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر، عدد 32 المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 04-06 مؤرخ في 14 اوت 2004، ج.ر، عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

² -جبرى محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، دون سنة النشر. ص 115.

³ - أمر رقم 66-155 مؤرخ في 08 جوان سنة 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر، عدد 49، صادر في 11 جوان 1966، معدل و متمم .

كيفية تعيين الاعوان¹، حدد الاعوان تحديدا دقيقا حتى لا تتوزع مسؤولياتهم بشكل غامض، ومُبهم، وهذا التحديد فرضته خصوصية قواعد التعمير والبناء بطابعها التقني المعقد لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي لوحده لا يستطيع القيام بهذه المهمة التي تتطلب مختصين وخبراء في مجال التهيئة و التعمير هو الأمر الذي أكدته المادة 07 من مرسوم تنفيذي رقم 55-06² ولهذا سنتطرق للأعوان المؤهلين لتحديد المخالفات (الفرع الاول)، ثم لمهام الموكل لهم (الفرع الثاني)، ثم الحماية المقررة لهم عند أدائهم لتلك المهام (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الأعوان المؤهلين لتحديد المخالفات

يتم تعيين الأعوان المؤهلين عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفون بالجماعات المحلية والعدل والتعمير، ويزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي إذ يقع عليهم الالتزام بإظهاره أثناء ممارستهم الرقابية.

طبقا للمرسوم التشريعي رقم 94-07 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وجرائم المباني حدّدت المادة 51 منه الأشخاص المؤهلين لمعاينة هذه الجرائم، ذلك أنّ طبيعة أعمال البناء، تقتضي وجود أشخاص يتمتعون بدراية كافية لكشف العيوب والذين هم³:

أولا : ضباط و أعوان الشرطة القضائية:

حسب المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية التي تنص على:

¹ -مرسوم تنفيذي رقم 55-06 مؤرخ في 07 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفية تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة ج.ر، عدد 06 صادر في 2006 المعدل والمتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 09-343 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج.ر، عدد 61 صادر في 25 أكتوبر 2009.

² - تنص المادة 07 من مرسوم تنفيذي رقم 55-06 على: "يجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة ."

³ -مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة ، 2001-2002، ص 125.

يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية:

1. رؤساء المجالس الشعبية البلدية.
2. ضباط الدرك الوطني.
3. ضباط الشرطة.
4. ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث (03) سنوات، وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة¹.
5. مفتشوا الأمن الوطني، الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

ثانيا: مفتشوا التعمير:

الذين تم تعيينهم طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 91-225 المؤرخ في 14 يوليو 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم².

ثالثا: المستخدمون الذين يمارسون أعمالهم بإدارة وزارة السكن والعمران:

ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.

¹ - أمر رقم 66-155 مؤرخ في 08 جوان سنة 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر عدد 49، صادر في 11 جوان 1966، معدل و متمم بموجب أمر رقم 11-02، مؤرخ في 23 فيفري 2011، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر عدد 48، صادر في 12 فيفري 2011.

² - مصطفىاوي عايدة، مرجع سابق ، ص 202.

-المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.

-المهندسين التطبيقيين في البناء (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

-التقنيين السامين (في البناء) ذوي الخبرة (5) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

رابعاً: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية:

يعينون من بين:

-رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

-المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة سنتين (02) على الأقل.

-المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسين.¹

-ضابط وضباط الصف التابعين للأمن العسكري، والذين تمّ تعيينهم خصيصاً بموجب قرار مشترك، صادر عن وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.

أما بالنسبة لأعوان الشرطة القضائية، فحسب المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية فإنه يعدّ من أعوان الضبط القضائي.

-موظفوا مصالح الشرطة.

-ذوو الرتب في الدرك الوطني و رجال الدرك الوطني.

-مستخدموا مصالح الأمن العسكري الذين ليس لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.²

¹- بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 156.

²-تتص المادة 19 من أمر رقم 66-155، على: "يعدّ من أعوان الضبط القضائي موظفو مصالح الشرطة وذو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية".

الفرع الثاني

مهام الأعوان المؤهلين

تتمثل مهام الأعوان، في معاينة المخالفات المرتكبة خلافا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال التهيئة والتعمير، والتدقيق في وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف بتحرير محاضر معاينة موقعة من طرف العون المؤهل المخالف، في حالة رفع التوقيع يذكر ذلك في المحضر على أن يرسل هذا المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، ومدير الولاية المكلف بالتعمير المختص إقليميا على نماذج مرفقة بهذا المرسوم وهذه المحاضر هي:

-محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير والغرامة المالية يرفعه الأعوان المؤهلين لهذا الغرض أثناء إنجاز الأشغال، أو بعد إتمامها، على أن يحدد أنواع المخالفات وموضوع العقوبات المالية ومبالغ الغرامات الجزائية¹.

-محضر الأمر بتحقيق المطابقة.

-محضر الأمر بتوقيف الأشغال.

-محضر معاينة استئناف الأشغال بعد الأمر بتوقيفها.

-شهادة التسديد وتحقيق المطابقة².

يلتزم الاعوان بزيارة مواقع الأشغال ومراقبتها للتحقيق من مدى تقيد المرخص له بالالتزامات المفروضة عليه، حيث نجد في هذا الصدد المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المذكور سابقا، تلزم كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا

¹ - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 467.

² - المرجع نفسه، ص 468.

والأعوان المؤهلين قانونا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائيات في طور الإنجاز¹، كذلك بالفحص والمراقبة التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها، وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة أن يطلبوا من المالك أو موكلة أو ممثل صاحب المشروع الوثائق التي تسلمها المصالح المختصة والمتمثلة في التصريح بفتح الورشة ورخصة البناء ورخصة الهدم عند الإقتضاء، أما بخصوص أوقات المراقبة، فيمكن أن تتم نهارا كما يمكن أن تكون ليلا، أن تتم أيام الراحة، كذلك أيام العطل، وقد يتم الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي، لكن بخصوص المراقبة التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي المرفق بالأعوان المؤهلين قانونا المذكورين سابقا لابد من وضع جدول زمني يعده كل من:

1. **رئيس مجلس شعبي بلدي:** فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح البلدية بشرط تبليغ نسخة من هذا الجدول إلى كل من مدير التعمير والبناء والوالي المختصين إقليميا.

2. **مدير التعمير والبناء:** فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، يتوجب تبليغ نسخة من هذا الجدول إلى كل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير².

¹ - تنص المادة 05 من مرسوم تنفيذي رقم 55-06 على: "طبقا لأحكام المادتين 73 و 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول سبتمبر 1990 والمذكور أعلاه، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائيات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما.

² - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق السنة الجامعية، جامعة سعد دحلب، جوان 2008، ص 170.

مما سبق نلاحظ أنّ المشرع وسّع من دائرة الأعوان المؤهلين الذين يمارسون الرقابة في ميدان التعمير والبناء، وذلك من أجل الوصول إلى مراقبة فعالة¹.

لكن هناك مشاكل وعراقيل تنقص من فعالية هذا النوع من الشرطة في محاربة البناء الفوضوي ومراقبة كل أشكال البناء والتعمير التي تحدث في النسيج العمراني، وهي :
- عدم إستقلالية وظيفة هذه الفرق، فهي مرتبطة بمصلحة الطرقات لمديرية الأمن الوطني للولاية.

- نقص الإمكانيات المادية (العتاد، وسائل النقل) ممّا يؤثر سلبا على أداء العمل.
- غياب برامج التكوين والتربص لغرض الزيادة في قدرة الأداء²، وتجدر الإشارة أيضا، إلى أن المشرع وحرصا منه على الصرامة في عمل هؤلاء الموظفين المكلفين بمراقبة البناءات³، فقد فرض عليهم أداء اليمين حتى يكونوا محلفين وذلك لتحمل المسؤولية الأدبية والقانونية وهناك حالات منع مفروضة على هؤلاء الأعوان وهي عدم تأهيلهم لدراسة ملفات البناء والتهبئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وأفراد عائلتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى⁴.

وضمّنا لأداء الأعوان المذكورين أعلاه لما أهلهم القانون له على أحسن وجه⁵، نصّت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السالف الذكر على: "تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم، من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تدخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزعتهم".

¹- بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 159.

²- المرجع نفسه، ص 156.

³- أنظر المادة 51 من مرسوم تشريعي رقم 94-07 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري، مرجع سابق والمادة 76 مكرّر من قانون رقم 90-29 مرجع سابق.

⁴- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص 460.

⁵ -الدالية رزيقة، تحقيق مطابقة البناءات في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة البليدة 2، 2010-2011، ص129.

الفرع الثالث

الحماية القانونية المقررة للأعوان المؤهلين قانونا

يعترض العمل الميداني للأعوان المؤهلين أعلاه في متابعتهم للمخالفات المرتبطة بأشغال البناء العديد من المشاق والصعوبات خاصة في مواجهة المخالفات والتصدي لهم لجبرهم على احترام قانون التعمير ولذلك أقر قانون العمران الحماية القانونية للأعوان المؤهلين للقيام بمهام تحت مظلة القانون وحمايته ضد كل أشكال التعدي ضدهم أثناء القيام بمهامهم، ولضمان سير عملية المراقبة كما هو مخطط لهم وفق برنامج الزيارات الميدانية لورشات أشغال البناء للأعوان المؤهلين برفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

وتعد أهم ضمانة للحماية القانونية للأعوان المؤهلين خاصة مفتشي التعمير وموظفوا إدارة التعمير وأعوان البلدية هي الحصول على تكليف مهني لمراقبة مخالفات التعمير أثناء ممارسة وظائفهم، يسلمه حسب الحالة كل من الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص، مصادق عليه من كاتب الضبط، ويلزم القانون إظهاره قبل البدء بمهمة المراقبة، ويصادق كاتب الضبط على هذا التكليف المهني .

تظهر الحماية في توفير الصفة القانونية للقيام بأعمال المراقبة لتقادي الاحتجاج من صاحب المشروع، لأن حق البناء من حقوق الملكية لا يجوز التعدي عليه إلا في حدود القانون².

نصت المادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 06-55 السالف الذكر على حماية الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهامهم من كل ضغط أو تدخل مهما كان طبيعة الذي يمكن أن يحل دون القيام بنشاطهم أو تمس بالضرر نزاهتهم، وتؤكد ذلك المادة 71 من قانون رقم 08-15،

¹-عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 294.

²-الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 162.

يتبين من المادتين أن المشرع وسّع في نطاق الحماية القانونية للأعوان المؤهلين وذلك أثناء أداء مهامهم¹.

المطلب الثاني

أنواع المخالفات الواقعة خرقاً لشهادة المطابقة

بعد إجراء دراسة المصالح التقنية المختصة والتحقق من طبيعة البناء وأرضيته، إضافة إلى تحديد الشروط الواجب احترامها كي يكون مشروعاً وغير مخالف لأحكام وقواعد التعمير²، ومنه فإن إقامة أي بناء دون احترام الأحكام المحددة في رخصة البناء المسلمة بشأنه يؤدي لمساءلة القائم بالأشغال كون عمله يعاقب عليه القانون، وما يثبت ذلك عدم حصوله على شهادة المطابقة وفق نص المادة 75 من القانون رقم 29-90³.

وحددت المادة 76 مكرر 5 من قانون رقم 29-90 هذه المخالفات بنصها: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة....".

يستخلص من المادة أعلاه، وما يقرره الواقع العملي أنّ التجاوزات التي تحدث خلافاً لما تمليه أحكام رخصة البناء تختلف بحسب الجانب الذي تسمى به هذه التجاوزات، بناءً عليه فإنّ كل الدراسات المتوفرة توصلت إلى التفرقة بين ثلاثة أنواع من المخالفات: مخالفة تشييد بناية بدون رخصة بناء (الفرع الأول)، مخالفة بناية غير مطابقة للمواصفات الواردة ضمن رخصة البناء (الفرع الثاني)، ومخالفة عدم التصريح بالإجراءات اللازمة (الفرع الثالث).

¹ - تنص المادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 55-06 على: "تحمي الدولة الأعوان المؤهلين، أثناء ممارسة مهمتهم، من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرراً لنزاهتهم".
والمادة 71 من قانون 15-08 السابق الذكر التي تنص على: "تحمي الدولة الأعوان المؤهلين، في إطار تأدية مهمتهم، من كل ضغط أو تدخل أيا كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس سلامتهم".

² - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 279.

³ - أنظر المادة 75 من قانون رقم 29-90.

الفرع الأول

مخالفة تشييد بناية بدون رخصة بناء

تعد رخصة البناء قرارا إداريا يسبق عملية البناء، تسعى الإدارة من خلاله إلى فرض رقابتها القبلية على النشاط العمراني، إذ تعد من أهم الرخص التي يسعى المشرع من خلالها لاحترام القواعد التشريعية والتنظيمية لعمليات البناء والتعمير، بتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والتسيير الإقتصادي للأراضي وتحقيق الموازنة بين وقاية المحيط والطبيعة¹. فالمشرع الجزائري فرض الحصول على رخصة البناء قبل البدء في أشغال البناء وفق شروط وإجراءات حددها قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنظيمية له، وعليه يكون تشييد بناء دون رخصة مخالفة، وتتضمن هذه المخالفة الأصناف التالية:

-تشييد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك العمومية الوطنية.

-تشييد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير.

-تشييد بناية دون رخصة بناء على أرض خاصة².

هذه المخالفات تعد أخطر المخالفات في ميدان البناء على الإطلاق لأن في آن واحد تنتعدى على الملكية سواء كانت خاصة أو عامة، وبالتالي فهي أشبه ما تكون بالسرقة، وعدم استئصالها والضرب بقوة على من يرتكبها تصبح سلوكا إجتماعيا يصعب وقد يستحيل معالجته ومع مرور الوقت تضعف من المحافظة العقارية للدولة³.

¹- صبايحي ربيعة، دور رخصة البناء في حماية البيئة في القانون الجزائري، مداخلة أُلقيت في ملتقى دولي حول التهيئة والتعمير في التشريعات الوطنية والدولية، المنعقد يومي 13-14 نوفمبر 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة بشار، ص 03.

²-لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 468.

³-جبري محمد، مرجع سابق، ص 138.

الفرع الثاني

مخالفة بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء

اشترط المشرع الجزائري عند تشييد البناء الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة بعد إجراء دراسة من المصالح التقنية، وعلى خلاف مخالفة البناء بدون رخصة فإن هذه المخالفة تفترض حصول المعني على رخصة البناء وبدء الأشغال يكون مخالف لما تم تحديده في رخصة البناء¹، لم يعرفها قانون رقم 90-29 وإنما تمت فقط الإشارة إليها حسب نص المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29 السالفة الذكر.

تعرف هذه المخالفة أنها الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند إليه التنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف²، وعلى حائز رخصة البناء الالتزام بأحكامها للمحافظة على سلامة المبنى والأرواح وكذا الممتلكات المجاورة، وبذلك عليه التقيد بالمواصفات والرسومات والمستندات ومواد البناء الملائمة³، ومن الحالات التي لا تطابق مواصفات رخصة البناء نجد مثلاً:

- عدم إحترام الإرتفاق المرخص به.

- إنجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية.

- تغيير وتعديل الواجهة المتفق عليها في رخصة البناء⁴.

¹ - عربي باي يزيد، مرجع سابق ص 279.

² - صبايحي ربيعة، "خصوصيات المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول بعد تسليم المباني في القانون الجزائري"، حوليات جامعة بشار للحقوق والعلوم السياسية (مجلة دولية محكمة) العدد 14 - ب/2014، ص، ص163، 164.

³ - ديرم عايدة، "مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، عدد 39 /سبتمبر 2014، ص 152.

⁴ - دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم الساسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014-2015، ص 28.

يلاحظ مما سبق من شرح لأحكام تلك المواد أنّ مختلف المخالفات تتعلق بالتنفيذ المادي لمشروع البناء الذي سبق تجسيده نظريا في التصميم المنجز من قبل مهنيين متخصصين والمرفق بطلب رخصة البناء، الذي صدر على أساسه القرار المتضمن رخصة البناء محل المخالفة من قبل المالك¹.

بمعنى أنّ هناك حالة عدم مراعاة الأصول الفنية والقانونية المقررة قانونا في تصميم وتنفيذ أعمال البناء أو الإشراف عليها، بالسطو على مساحات أخرى من الأراضي المجاورة².

إذا منحت رخصة البناء بتحفظ أو بشروط إضافية، فما على المرخص له سوى الإلتزام باحترام هذه الشروط، فإذا أراد تعديل مشروعه يستوجب عليه طلب رخصة أخرى تغيير الرخصة الأولى، كما يلتزم باتخاذ إجراءات الأمن والسلامة لوقاية المارة والجيران³. وسعيا من المشرع لضمان إحترام قواعد التعمير والإرتفاقات، نصت المادة 16 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على البناءات التي يمكن تحقيق مطابقتها.

وعليه متى كانت أشغال البناء المنجزة غير مطابقة للرخصة المسلمة عدت مخالفة طبقا للمادة 77 من قانون رقم 90-29، وقيام هذه المخالفة المادية يستلزم توافر العناصر التالية:

- حيازة صاحب المشروع لرخصة البناء.

- الشروع في تنفيذ أشغال البناء وإتمام إنجازها.

¹-عزاوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007-2008، ص، ص 686-687.

²- المرجع نفسه، ص 687.

³-محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص 149.

-عدم مطابقة أشغال البناء مع رخصة البناء المسلمة¹، وتتم إثبات هذه المخالفة في محاضر يحررها أعوان مؤهلون سابقا، كما ذكرناهم في المطلب الأول.

الفرع الثالث

مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة

هذا النوع من المخالفات يعدّ في الحقيقة من المخالفات المخففة من حيث الأضرار المترتبة عنها ولا ينطوي على الخطورة مثل تلك المترتبة على الصّنفين السابقين²، وتتمثل هذه المخالفات في:

أولا: عدم وضع اللافتة المبنية لمراجع رخصة البناء:

إنّ الهدف من وضع اللافتة في مكان ظاهر عن الشروع في عمليات البناء هو ضمان قيام المقاول والمهندس بالتنفيذ طبقا لما هو موجود في الرسومات والمواصفات، وهو إجراء يزرع الطمأنينة لدى أصحاب الشأن، ويسمح للهيئات الإدارية المختصة بالمراقبة، ففي حالة عدم وضع اللافتة، فإنّه يتعرّض لعقوبة تتمثل في غرامة مقدارها 200 دج، وعليه وضع لافتة مرئية من الخارج، فيها مراجع رخصة البناء الممنوحة، نوع البناء، تاريخ إفتتاح الورشة، تاريخ توقع إنهاء الأشغال، إسم صاحب المشروع، إن إقتضى الأمر، ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز³، هذه اللافتة محدّدة بنموذج بموجب قرار من الوزير المكلف

¹-مزوي كاهنة، مرجع سابق، ص 121.

²-جبري محمد، مرجع سابق، ص 140.

³-مزوي كاهنة، مرجع سابق، ص 126.

بالتعمير، فالإخلال بهذا الإلتزام يعدّ مخالفة معاقب عليها بنّص المادة 77 من القانون رقم 29-90 السالف الذكر¹.

ثانيا: عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال:

أوجب القانون على المستفيد المقرّر المرخص بالبناء أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا للنموذج المحدّد من الوزير المكلف بالتعمير، كما ألزمت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 الأعوان المؤهلين بالمراقبة أن يطلبوا التصريح بفتح الورشة من المالك أو موكله أو من يمثل صاحب المشروع عند إجراء عمليات المراقبة²، كما أوجبت المادة 56 من قانون رقم 29-90 المالك أو صاحب المشروع، إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء، ويعد مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير كلّ إخلال بأحد هذه الإلتزامات التي تعاقب عليها المادة 77 من قانون رقم 29-90 المذكور سابقا³.

¹ -تنص المادة 77 من قانون رقم 29-90، على: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلّم وفقا لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضدّ مستعملي الاراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو القاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة".

² - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 469.

³ - أنظر المادة 56 من قانون رقم 29-90، مرجع سابق.

المبحث الثاني

دور القضاء في حسم النزاعات المتعلقة بالمخالفات ذات الصلة بشهادة المطابقة.

نظرا لأهمية القضاء في مجال تحقيق العدل والإنصاف، فقد خصّ المشرع، الجهاز القضائي باختصاصات تتجسد في مراقبة تنفيذ الأحكام القانونية المنظمة للتعجير، فللقاضي السلطة التقديرية بخصوص النزاعات التي تعرض عليه، أي مخالفات قواعد شهادة المطابقة، ويتحدد اختصاص القضاء في المسائل والنزاعات ذات الصلة بشهادة المطابقة بموضوع المخالفة في حد ذاته (المطلب الأول)، وتبعا لذلك تتوزع العقوبات على حسب القضاء الذي يعقد له الاختصاص (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تحديد القضاء المختص.

تثير شهادة المطابقة منازعات قد تكون نتيجة المخالفات التي يرتكبها الباني أثناء عملية البناء وقد تكون نتيجة رفض أو الإمتناع عن تسليمها. وحقيقة الأمر أن منازعات شهادة المطابقة تأخذ طابع منازعات عادية، وأخرى إدارية، وذلك بحسب موضوعها ومن تم ينبغي البحث في هذه القضايا بدقة وتحديد الجهة المختصة بالنظر في النزاع سواء من اختصاص القضاء العادي (الفرع الأول)، أو من اختصاص القضاء الإداري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

اختصاص القضاء العادي.

في مجال التعجير كثيرا ما تختلف منازعات يختص بها القضاء العادي، وخاصة في مجال إصدار شهادة المطابقة، وذلك لوجود مخالفات متعددة، فالحصول على ترخيص البناء

غايته مطابقة المشروع للقواعد المعمول بها في مجال البناء والعمران، والتي تستهدف حماية المصالح العامة، لا المصالح الفردية، وعلى ذلك فوجود الترخيص بالبناء أو عدم وجوده مؤثرا على حقوق الغير، ومن ثم فإنّ ترخيص البناء يمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير وعدم المساس بها فإذا ثبت مخالفتها يمكن أن تثير منازعة أمام القضاء العادي¹.

وتكون المنازعة أمام القضاء العادي في حالة إنجاز أشغال بناء انتهكت بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، فيمكن للسلطة الإدارية رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الإستعجالي²، التي تنص عليها المادة 77 من قانون رقم 90-29 .

يمكن للقاضي الإستعجالي الحكم بغرامات تهديدية كما تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها البث في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل محدد³.

أما في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر من العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف⁴، وهذا المقتضى يشكل خروجاً عن القواعد العامة في الإجراءات إذ يجعل دعم محكمة الجench قابلاً للتنفيذ ولو أنه ابتدائياً، فهو ينفذ حتى في حالة استئنائه وهذا في الشق المتعلق بمطابقة البناء⁵.

¹ - دردوري زوليفة، مرجع سابق، ص 36.

² - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 151.

³ - منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر، دون طبعة، دون سنة نشر، ص 72.

⁴ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 151.

⁵ - دردوري زوليفة، مرجع سابق، ص 37.

ذاك أن المحكمة الجزائية عندما تقضي بالهدم، فإنها تحدّد للمخالف أجلا للقيام بذلك فإن إمتنع بعد انقضاء الأجل الممنوح له فإنّ القانون سمح لرئيس البلدية بتنفيذ ذلك الحكم تلقائيا، وفي هذا خروج عن مبدأ التقاضي على درجتين وعلى قاعدة ابتدائية الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية من الدرجة الأولى، فالحكم أعلاه ينفذ حتى ولو رفع استئناف ضده¹.

الفرع الثاني

اختصاص القضاء الإداري

إنّ معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تكون محل دعوتين قضائيتين وهما دعوى الإلغاء ودعوى التعويض، فالمنازعات التي تثيرها شهادة المطابقة بين طالبا والسلطة الإدارية تكون في حالة رفض تسليمها، فإنّ قرار الإدارة المتضمن رفض شهادة المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الإدارية².

وفي حالة إلغاء قرار الرّفص فإنه بإمكان المعني بتحديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها، وإذا رفضت هذه الجهة طلبه دون سبب، هنا يكون له إمكانية رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم الشهادة وتكون هذه الدعوى مرفقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرّفص بمعنى رفض تسليم شهادة المطابقة والذي يثبت عدم مشروعيته وعلى أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة والمطالبة بالتعويض عن التأخير في إستغلال المبنى³، كون القانون إفترض حسن نية الإدارة في مجال العمران، كون شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين، وتثبت أن الأشغال تمت وفقا للموصفات وإنّ الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير⁴.

¹ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص152.

² - دردودي زوليغة، مرجع سابق، ص 38.

³ - بكير حكيمة، الوسائل القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة لونييسي علي، البليدة، 2012-2013، ص، ص61-62.

⁴ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص153.

المطلب الثاني

العقوبات المقررة للمخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة

تعدّ العقوبات المقررة للمخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة، إجراءات وتدابير تهدف إجمالاً إلى تدارك النقائص وقمع المخالفات المرتكبة ضد القوانين المنظمة لأعمال البناء والعمران والمؤطرة لها، بمناسبة ممارسة الباني المرخص له حق البناء على عقاره أو الذي له عليه السلطة والسيطرة القانونية¹، ذلك ما نبينه من خلال عرض النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع، نصّ قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المواد 73 المعدلة و76 و76 مكرر(1)، و76 مكرر(2)، و76 مكرر(3)، و76 مكرر(4)، و76 مكرر(5)، والمادة 77 على هذه العقوبات وعلى العموم يمكننا إجمال هذه العقوبات في العقوبات المرتبطة بنظام الرقابة المستمرة (الفرع الأول)، والعقوبات المرتبطة بالنظام الردعي في مجال التهيئة والتعمير (الفرع الثاني).

الفرع الأول

العقوبات المرتبطة بنظام الرقابة المستمرة

تتمثل هذه العقوبة في الأمر بوقف الأشغال المخالفة التي تعتبر إجراء اختياري من قبل السلطة الإدارية بحيث تعتمد مباشرة إلى الاجراء الآخر وهو الأمر بتصحيح وبتحقيق المطابقة.

أولاً: الأمر بوقف الأشغال المخالفة.

فهو وقف الأعمال المخالفة للقانون والتنظيم ولمضمون رخصة البناء المسلمة للباني وحقيقة هذا النوع من الإجراءات والتدابير أنها تتدرج في ذات الوقت في نظام الرقابة اللاحقة والمستمرة، إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق أشغال البناء وقبل انتهائها².

¹ - عزراوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 688.

² - محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص 156.

بهدف وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل استفحالها وتدارك ما لا يمكن تداركه وتصحيحه بسهولة وبنتيجة تقنية مقبولة فيما لو تم تنفيذ مشروع البناء بكامله، ومن ثم فهو إجراء وقائي احتياطي، الأمر الذي وضّحته المادة 02/50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المذكور سابقا والتي تنص على: "وكذلك الأمر بتوقيف الأشغال" مما يعني أن اتخاذ مثل هذه الإجراءات من قبل السلطة الإدارية قد أصبح اختياريا، بحيث تعتمد مباشرة إلى الإجراء الآخر وهو الأمر بتحقيق المطابقة¹، إذ يغدو من باب تحصيل الحاصل أن يتضمن محضر معاينة المخالفة المرتكبة من قبل الباني أمرا صريحا أو ضمنيا بتوقيف الأشغال المخالفة، أو الجزء المخالف منها لقانون البناء ورخصة البناء، لإعادة النظر فيها من جديد وجعلها مطابقة للقانون والتنظيم المعمول بهما، ولمواصفات رخصة البناء الممنوحة، ليتبع ذلك بإجراء ردعي آخر وهو قرار هدم البناء المخالف إداريا دون حاجة اللجوء إلى القضاء².

القرار المتضمن الأمر بوقف الأعمال المخالفة هو قرار مؤقت وليس قرار نهائيا برغم ماله من خصائص القرار الإداري الأمر، من حيث انه يجب الخضوع لأوامره ونواهيه، ممثلة في التوقف عن الاستمرار في تنفيذ عمل البناء المخالف، إلا أنه لا يعتبر إجراء عقابيا، بل له معنى وأثر التدبير والإجراء الوقائي³.

ثانيا: الأمر بتصحيح وتحقيق المطابقة.

يقصد بذلك إبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ وجعله مطابقا لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة، وإنما بإيعاز من السلطة الإدارية وبأمر منها، باعتبارها سلطة ضبط إداري، كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن

¹ - عزراوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 689.

² - محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص 156.

³ - عزراوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص ص 692 - 193.

تطبيق القوانين المنظمة للبناء¹، وخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة مع مضمون رخصة البناء لمستند قانوني ينظم حالة تعيينها وهي ممارسة حق البناء من قبل شخص معين على عقار معين أو قطعة أرض معينة وفي زمن وأجل معين أيضا، ويأتي هذا الأمر بالمطابقة على أثر ما ترتبه أعمال المراقبة والمعاينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة طبقا للإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانونا²، لمطابقة البناء حسب نص المادة 76 مكرر 3 من قانون 90-29 المعدل والمتمم³.

إجراء وتدبير إداري يفرضه الأعوان المؤهلين كأثر عن مخالفة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة له، وتحقيق المطابقة التي أقرها قانون رقم 08-15 في المادة 02 منه: "تحقيق المطابقة هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أولم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير."

إذا قام المخالف بالأعمال التصحيحية يحصل على إثرها على شهادة المطابقة أما في حالة عدم امتثاله للأمر القضائي بمطابقة البناء حسب نص المادة 76 مكرر 05 فقرة 03 من القانون رقم 90-29 يقع على رئيس المجلس الشعبي البلدي التزام التنفيذ المباشر بالهدم الجزئي أو الكلي للبناء المخالف لرخصة البناء على نفقة المخالف.

الفرع الثاني

العقوبات المرتبطة بالنظام الردعي في مجال التهيئة والتعمير

تعتبر من العقوبات الردية واللاحقة بعد استحواذ كل الطرق السلمية والعقوبات التي لا يعطي لها صاحب البناء أهمية كبيرة، فهي الأمر بالهدم الكلي أو الجزئي وفقا لدرجة خطورة المخالفة، والغرامات المالية والعقوبات السالبة للحرية.

¹ -عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص312.

² - عزراوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص744.

³ -انظر المادة 76 مكرر 3 من قانون رقم 90-29.

أولاً: الامر بالهدم الكلي أو الجزئي.

بعد مخالفة أحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة يصدر بموجبها قرار الهدم سواء كلي أو جزئي، هذا من حيث كونه قرارا إداريا تنفيذا من الجهة الإدارية المختصة باعتباره إجراء ردعيا يحمل في ثناياه طابع العقاب لا الوقاية، وهذا بعد استنفاد الإجراءات الوقائية الأخرى المتمثلة خاصة في الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة، إن كانت الأشغال قد أنجزت جزئيا أو شرع في إنجازها على النحو السابق وقد يتجاوز الإجراء الردعي في هذا المجال صفة وطبيعة القرار الإداري إلى الإجراء الردعي القضائي الجنائي¹.

حدد المشرع الجزائري الأسس القانونية للهدم وذلك بموجب المادة 76 مكرر3، 76 مكرر4، 76 مكرر5، من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والمادة 17 من القانون رقم 08-15، والمادة 03/86 من قانون 11-10 المتعلق بالبلدية²، حيث أن الهدم في هذا الإطار هو قرار إداري صادر عن الإرادة المنفردة للإدارة بناء على محضر المخالفة المحددة قانونا والتي تتمثل في عدم الحصول على رخصة البناء، وعدم مطابقة البناء³. لكي تصدر الإدارة قرار الهدم المذكور مشروعا ودون اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم بذلك، يجب توافر الشروط التالية:

- معاينة الأعوان المؤهلين لإرتكاب صاحب البناء مخالفة للقوانين المتعلقة بالبناء والتعمير.

- صدور أمر بتحقيق المطابقة أو أمر بتوقيف الأشغال المخالفة، وتبليغه لصاحب البناء المخالف بعد محضر المعاينة، ومواصلة هذا الأخير للأشغال محل المعاينة منتهكا بذلك أمر توقيفها، أو يرفض ويمتنع عن تحقيق المطابقة المأمور بها⁴.

¹ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 317.

² - قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج. ر، عدد 37 الصادر في 13 جويلية 2011.

³ - أنظر المواد 76 مكرر5 و 76 مكرر4 و 76 مكرر3 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق، والمادة 17 من قانون رقم 08-15.

⁴ - عزراوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 709.

ثانيا: الجمع بين الغرامة المالية والعقوبات السالبة للحرية.

إن المشرع الجزائري رغم انتقاله أو ميله بعد تعديل 2004 نحو العقوبة الإدارية، لكنه أبقى على العقوبة الجنائية في مناسبات معينة لمواجهة حالات ووقائع خاصة بعقوبات جنائية مالية وأخرى سالبة للحرية¹، بالإضافة إلى الإجراءات والتدابير الإدارية الوقائية والردعية، يتعرض الباني المخالف لأحكام قواعد قانون البناء والتعمير ورخصة البناء الممنوحة لمتابعات قضائية جزائية في مفهوم قانون العقوبات². وهو ما يستخلص مباشرة من صياغة المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 عندما تقتضي بأنه: "عندما ينجز البناء دون رخصة...في هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي..."³، مما يعني أن هناك عقوبات جنائية (مالية أو سالبة للحرية)، في مفهوم قانون العقوبات العام ونطاقه وفي القوانين الخاصة، حيث احتفظ المشرع بسلطة توقيعها في حق صاحب البناء المخالف الذي تحرك بشأنه الدعوى العمومية لأن في ذلك اعتداء على قانون العمران والبناء، علاوة على ما تكون قد اتخذته الإدارة في هذه الحالة من إجراءات ردعية أو زجرية من خلال العقوبة الإدارية⁴.

نص المشرع الجزائري في المادة 01/455 من قانون العقوبات على أنه: "يعاقب بغرامة من 100 إلى 500 دج ويجوز أيضا أن يعاقب بالحبس لمدة 5 أيام على الأكثر كل من أتلف أو خرب الطريق العمومي أو اغتصب جزء منها وذلك بأية طريقة كانت"⁵.

¹ - محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص 174.

² - عزراوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 710.

³ - أنظر المادة 76 مكرر 4 من قانون رقم 90-29.

⁴ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 319.

⁵ - تنص المادة 455 من أمر رقم 66-156 مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم

على: "معدلة، يعاقب بغرامة مالية من 100 إلى 500 دج ويجوز أيضا أن يعاقب بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر.

01- كل من أتلف أو خرب الطرق العمومية أو اغتصب جزءا منها وذلك بأية طريقة كانت".

بمعنى تجاوز أشغال البناء على حدود الطريق، والاعتداء على الأملاك العمومية العقارية يعتبر جريمة يعاقب عليها.

ونصت المادة 462 من قانون العقوبات على أنه: "يعاقب بغرامة من 30 إلى 100 دج ويجوز بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر كل من أهمل تنفيذ اللوائح التنظيمية أو القرارات المتعلقة بالطرق العمومية أو إطارات الإنذارات الصادرة من السلطة الإدارية بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط أو رفض ذلك"¹.

تتطبق هذه المادة على حالة مخالفة قواعد قانون التهيئة والتعمير في حالة عدم تنفيذ الأوامر الإدارية المتعلقة بإصلاح أو هدم المباني المتداعية أو الآيلة للسقوط دون حالة إصلاح أو استكمال أو تحقيق المطابق بالنسبة لإنجاز المبنى الذي تتم بمخالفة القانون².

نصت المادة 77 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر، على عقوبة الغرامة المالية من 3000 إلى 300.000 دج في حالة البناء دون رخصة أو البناء المخالف لرخصة البناء والحبس في حالة العود لمدة شهر إلى 6 أشهر، عقوبات قانون التهيئة والتعمير غير ردية وغير جازمة.

شدّد المشرع العقوبة بموجب المادة 79 من قانون رقم 08-15 لكن هذا القانون مؤقت وظرفي لأن مواده سارية المفعول لمدة 5 سنوات وهو ما يطرح جدوى وفاعلية النصوص، فكان بإمكان الإبقاء على القواعد القانونية الردية لتضاف إلى قواعد البناء³.

نص المشرع الجزائري بموجب قانون المالية 2014، بحسب نص المادة 79 التي عدلت المادة 94 من قانون رقم 08-15 وأصبح نصها: "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق

¹ - أنظر المادة 462 من قانون العقوبات، مرجع سابق.

² - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 320.

³ - محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص 177.

مطابقة البناءات قصد إتمام إنجازها كما نصت عليه المادة 94 الفقرة الأولى من القانون رقم 15-08 في أجل 3 سنوات ابتداء من 03-08-2013".

لتبقى بذلك المواد غير ردعية ولا جازمة في تطبيق عقوبات ضد مخالفات تشريع العمران مما يتطلب إعادة النظر في النص العقابي الرادع وتقرير غرامة مالية تهديدية، عند كل يوم تأخير عن الهدم الطواعي من صاحب البناء بغير رخصة، والغرامة التهديدية عن كل يوم تأخير من البدء في عملية مطابقة البناء للأعمال التي أقيمت مخالفة لرخصة البناء المسلمة¹.

¹ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 322.

خاتمة

بما تقدم، نخلص إلى أن الهدف من رقابة تنفيذ أعمال البناء هو التأكد من تقييد المرخص له بجملة من الالتزامات المفروضة عليه بعد الانتهاء من أشغال البناء، وبالتالي ضمان مطابقة هذه الأشغال لأحكام القانون، واتفاقها مع الأصول الفنية والمواصفات العامة، لهذا وجب أن تستند هذه مهمة الرقابة إلى من له دراية فنية في ضبط مخالفات البناء، لكن رغم هذه الأحكام المفروضة والوسائل المنتهجة للضبط العمراني، نجد أن الكثير من البناءات أنجزت دون الرجوع إلى أدوات التعمير ودون رخصة بناء مسبقة، أو أنه تم خرقا لمضمونها، وقد استوطن هذا النوع من المباني على الأراضي الوطنية، مما جعل المواطن في صراع دائم مع السلطات المعنية خاصة في البلديات لتسوية وضعيتها، فلهذا كرس المشرع الجزائري بموجب قانون رقم 08-15 أحكام خاصة لمواجهة البناءات غير الشرعية والبناء الفوضوي، وتصحيح الانحرافات الخاصة بالمطابقة وذلك بتشكيل لجنة بالدائرة تكلف بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات حيث تعقد اجتماعات من أجل البحث في طلبات تحقيق المطابقة خلال مدة ثلاثة (3) أشهر من تاريخ إخطارها من قبل المديرية على مستوى الولاية، ثم لتقوم بعدها بتنفيذ قرارات أغلبية الأصوات أي إما بالموافقة وتسليم السند أو التحفظ أو الرفض .

خول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات واسعة ومختلفة من أجل الحفاظ على النظام العام العمراني، وهذا بتعيين أعوان مكلفين بالدور الرقابي في مجال العمران، فهم ملزمون باتخاذ مختلف التدابير الوقائية لجبر المواطن على احترام جميع القواعد العمرانية المفروضة وتطابق الأعمال المنجزة للرخص السابقة، ومتى خالف الأحكام الخاصة بالعمران والبناء، فإنه يقع على أهل الاختصاص معاينة المخالفة وتنبيتها في محاضر ليتقرر نوع العقاب.

كما نستخلص أن شهادة المطابقة تعتبر أهم وسيلة فرضها المشرع الجزائري لإعادة النظام العام العمراني والحفاظ عليه بكل أبعاده وصيانتها لمراقبة استغلال واستعمال الأراضي

العمرانية ومدى مطابقة ذلك وانسجامه مع مختلف القوانين والتنظيمات والقواعد المعمول بها في هذا المجال.

قائمة المراجع

بالغة العربية:

I-الكتب:

1. إقنولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015.
2. حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2004.
3. خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الاداة القانونية لمباشرة عمليتي تشييد وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، الجزائر، 2014.
4. منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، دون طبعة ودون سنة النشر.

II-الرسائل والمذكرات الجامعية:

-رسائل الدكتوراه :

1. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، حصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015.
2. عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة الجزائر، 2007-2008.
3. لعشاش محمد الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في العلوم تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2015-2016.

4. **مجاجي منصور**، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2008-2009.

5. **مصطفاوي عايدة**، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012-2013.

-مذكرات ماجستير:

1. **الدالية رزيقة**، تحقيق مطابقة البناءات في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة سعد دحلب، البليدة(2)، 2010-2011.

2. **بزغيش بوبكر**، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2008 - 2007.

3. **بن دوحة عيسى**، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011-2012.

4. **بن عزة الصادق**، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإدارية والإدارة، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

5. **جبري محمد**، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجزائر، بدون سنة.

6. **قارة تركي إلهام**، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012-2013.
7. **لعويجي عبد الله**، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
8. **مجاجي منصور**، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001 - 2002.
9. **محمد الأمين كمال**، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير "رخصة البناء نموذجاً"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012.
10. **مزوي كاهنة**، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

-مذكرات الماستر:

1. **بكير حكيم**، الوسائل القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة لونيبي علي، البليدة، 2012-2013.

2. **بلخير حليمي**، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014.
3. **دردوري زوليخة**، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، رقلة، 2014-2015.
4. **سوالمية سميرة -بسكري إبتسام**، البناءات غير الشرعية في ظل القانون 08-15، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، 2013-2014.
5. **فرج مسعود**، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2011-2012.
6. **مزني فاطمة الزهرة**، علاقة شهادة المطابقة بقرارات تنظيم المجال الحضري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، فرع التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قسنطينة، 2013-2014.

III-المقالات:

1. **الشريف يحيوي**، "مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية"، مجلة دفاثر السياسة والقانون، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي، تمناست، العدد 11/ جوان 2014، ص، ص 125، 182.
2. **بوريس زيدان**، "علاقة التوثيق بالنشاط العمراني"، مجلة الموثق، سكيكدة، العدد 10/سنة 2000، ص، ص 11، 13.

3. بوراس نجية، "شهادة المطابقة كآلية قانونية لتطهير الملكية العقارية المبنية"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة (2) الجزائر سنة 2013، ص، ص 220-230.
4. ديرم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة، العدد 39 / سبتمبر 2014، ص، ص 149، 158.
5. صبايحي ربيعة، "الشروط القانونية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر" المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 2/2014، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص، ص 13، 37.
6. صبايحي ربيعة، خصوصيات المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول بعد تسليم المباني في القانون الجزائري، حوليات جامعة بشار للحقوق والعلوم السياسية (مجلة دولية محكمة) العدد 14 / 2014، ص، ص 159، 172.
7. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية العدد 08 / جوان 2005، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص، ص 01، 32.

VI-مداخلات:

1. صبايحي ربيعة، دور رخصة البناء في حماية البيئة في القانون الجزائري، مداخلة أقيمت في ملتقى دولي حول التهيئة والتعمير في التشريعات الوطنية والدولية المنعقد يومي 13 و 14 نوفمبر 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة بشار.
2. رامي حليم، "ملتقى مغربي حول تطهير الملكية العقارية والتشريعات المغاربية"، يومي 2 و 3 جوان 2014، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، ص، ص

V-النصوص القانونية:

أ-الدساتير:

1- دستور 1996 صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-483 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، ج ر عدد 76 صادر بتاريخ 08 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بقانون 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر، عدد 25، صادر بتاريخ 14 أبريل 2002، المعدل والمتمم بقانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر عدد 63 صادر في 19 نوفمبر 2008، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، ج.ر، عدد 14 صادر في 07 مارس 2016.

ب-النصوص التشريعية:

1-أمر رقم 66-155 مؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر عدد 49، صادر في 11 جوان 1966، معدل ومتمم بموجب أمر رقم 11-02، مؤرخ في 23 فيفري 2011، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر، عدد 48، صادر في 12 فيفري 2011.

2-أمر رقم 66-156 مؤرخ في 08 جويلية 1966 يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

3-أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78 صادر في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم .

4-قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر، عدد 49، معدل ومتمم بموجب امر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر، عدد 55 صادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

- 5- قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، عدد 52 الصادر في 02 ديسمبر 1990.
- 6- مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر، عدد 32 معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-06 مؤرخ في 14 اوت 2004 ج.ر. عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.
- 7- قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج.ر. عدد 10 صادر في فيفري 2002.
- 8- قانون رقم 03-03 مؤرخ في 07 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر، عدد 11، صادر في 19 فيفري 2002.
- 9- قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، عدد 51، صادر في 15 اوت 2004.
- 10- قانون رقم 04-20 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر، عدد 84، صادر في 29 ديسمبر 2004.
- 11- قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، عدد 44 صادر في 03 أوت 2008.
- 12- قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ج.ر، عدد 44 صادر في 03 أوت 2008 معدل بالمادة 79 من القانون رقم 13-08 مؤرخ في 30 ديسمبر 2013 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر، عدد 68 صادر في 30 نوفمبر 2013.
- 13- قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر، عدد 37 صادر في 13 جويلية 2011.

ج-النصوص التنظيمية:

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر، عدد 26، صادر في 31 ماي 1991 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 07 جانفي 2006، ج.ر، عدد 01 صادر في 08 جانفي 2006 والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج.ر، عدد 55 صادر في 27 سبتمبر 2009.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 02 ماي 2009 يتضمن إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر، عدد 27، صادر في 06 ماي 2009.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة وطعن المكلفين بالبث في تحقيق مطابقة البناءات وكفايات سيرها، ج.ر، عدد 27، صادر في تاريخ 06 ماي 2009.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 07 جانفي 2008 يحدد شروط وكفايات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة، ج.ر، عدد 06 صادر في 2006، المعدل والمتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 09-343 مؤرخ في 22 اكتوبر 2009، ج.ر، عدد 61 صادر في تاريخ 25 اكتوبر 2009.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، عدد 07 صادر في 12 فبراير 2015.

• الكتب باللغة الفرنسية:

1. ADJA Djilali, DROBENCO Bernard, Droit de l'urbanisme, édition Berti ,Alger 2007.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكان(ة) بـ
بخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
تحت رقم بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناءية :

المادة 2 : تتكون البناءية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

- 1 /
- 2 /
- 3 /
- 4 /
- 5 /
- 6 /
- 7 /
- 8 /
- 9 /

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

وصل إيداع الملف

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ : أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)
السكن (ة) بـ
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي /

وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية :

دائرة :

بلدية :

مصلحة :

قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم

المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)

السكن(ة) بـ

بخصوص أشغال :

بمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

وبمقتضى رخصة التجزئة المسلمة تحت رقم بتاريخ

وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف تحت رقم

بتاريخ

يقرر ما يأتي :

مادة وحيدة : تسلم شهادة التهيئة التي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها الآتية :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :
مديرية التعمير والبناء
بلدية :
محضر : رقم مؤرخ في :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) المؤهل، بمقتضى القانون
رقم 29-90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :
طبيعة الأشغال التي شرع فيها :

الكائنة ب : (العنوان، الحي، المدينة)

المخالف : الاسم اللقب :
تاريخ ومكان الازدياد :
عنوان الإقامة :
تصريحات محتملة :

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.



ملاحظة : رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :
مديرية التعمير والبناء
بلدية :
محضر : رقم مؤرخ في :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) المؤهل، بمقتضى القانون
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتّم، قد قمنا بمراقبة أشغال
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :
انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم المسلمة
يوم من طرف

الكائن بـ : (العنوان، الحي، المدينة)
المخالف : الاسم اللقب :
تاريخ ومكان الازدياد :
عنوان الإقامة :
تصريحات محتملة :

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.



ملاحظة : رفض الإمضاء

ANNEXE 1 : MODELE-TYPE DE DECLARATION

الملحق الأول : نموذج التصريح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION

تصريح

Wilaya de :
Daïra/Circonscription administrative :

1 - IDENTIFICATION DU DECLARANT :

Nom : Prénom :
Raison sociale :
Né(e) le :
A : Wilaya de :
Fils/Fille de et de
Adresse :

2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :

Déclare avoir entrepris une construction :
- Nature :
- A l'adresse :
• commune :
• wilaya :

☐ Non achevée avec permis de construire.

- Nature juridique du terrain* :
- Références du permis de construire :
• N° de l'arrêté :
• Etabli par :
• Date de délivrance :
• Date d'expiration du délai accordé :
- Travaux : conformes au permis délivré. ☐
Non conformes au permis délivré. ☐
• Structure ☐
• Etages ☐
• Façade ☐
- Etat d'avancement des travaux :
• Structure : achevée ☐
non achevée ☐
• Façades : achevées ☐
non achevées ☐
• Aménagements extérieurs : achevés ☐
non achevés ☐

☐ Achevée non conforme au permis délivré.

- Nature juridique du terrain :
- Références du permis délivré :
• N° de l'arrêté :
• Etabli par :
• Date de délivrance :
• Date d'expiration :
- Parties non conformes.
• Emprise au sol ☐
• Structure ☐
• Nombre d'étages ☐

ولاية :
دائرة / المقاطعة الإدارية :

1. تعريف المصريح :

الاسم :
اسم الشركة :
المولود(ة) في :
ولاية :
ابن (ة) :
العنوان :

2. تعريف البناء :

أصرح أنني شرعت في إنجاز بناء :
الطبيعة :
العنوان :
بلدية :
ولاية :

☐ غير متممة مع وجود رخصة بناء.

- الطبيعة القانونية للأرضية* :
- مراجع رخصة البناء :
• رقم القرار :
• معد من طرف :
• تاريخ التسليم :
• تاريخ انتهاء الأجل الممنوح :
- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة. ☐
غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة. ☐
• الهيكل :
• الطوابق :
• الواجهات :
- حالة تقدم الأشغال :
• الهيكل : متمم ☐
غير متمم ☐
• الواجهات : متممة ☐
غير متممة ☐
• التجهيزات الخارجية : متممة ☐
غير متممة ☐

☐ متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة.

- الطبيعة القانونية للأرضية :
- مراجع رخصة البناء :
• رقم القرار :
• معد من طرف :
• تاريخ التسليم :
• تاريخ انتهاء الصلاحية :
- الأجزاء غير المطابقة :
• مساحة الأرضية المبنية ☐
• الهيكل ☐
• عدد الطوابق ☐

• Façades ☐ . Principale ☐ . Latérale ☐ . Arrière ☐ - Etat d'avancement des travaux : • Structure : achevée ☐ - non achevée ☐ • Façades : achevées ☐ - non achevées ☐ • Aménagements extérieurs : achevés ☐ - non achevés ☐ ☐ Achevée sans permis de construire. - Nature juridique du terrain * : - Superficie : - Emprise au sol : - Nombre d'étages : ☐ Non achevée sans permis de construire. - Nature juridique du terrain* : - Superficie : - Emprise au sol : - Nombre d'étages : - Etat d'avancement des travaux : • Structure : achevée ☐ - non achevée ☐ • Façades : achevées ☐ - non achevées ☐ • Aménagements extérieurs : achevés ☐ - non achevés ☐	• الواجهات ☐ - الرئيسية ☐ - الجانبية ☐ - الخلفية ☐ - حالة تقدم الأشغال : • الهيكل : متمم ☐ - غير متمم ☐ • الواجهات : متممة ☐ - غير متممة ☐ • التجهيزات الخارجية : متممة ☐ - غير متممة ☐ ☐ متممة بدون رخصة بناء. - الطبيعة القانونية للأرضية * : - المساحة : - مساحة الأرضية المبنية : - عدد الطوابق : ☐ غير متممة بدون رخصة بناء. - الطبيعة القانونية للأرضية * : - المساحة : - مساحة الأرضية المبنية : - عدد الطوابق : - حالة تقدم الأشغال : • الهيكل : متمم ☐ - غير متمم ☐ • الواجهات : متممة ☐ - غير متممة ☐ • التجهيزات الخارجية : متممة ☐ - غير متممة ☐
---	---

3 - NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :

En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008,

Je sollicite le bénéfice :

- ☐ d'un permis d'achèvement
- ☐ d'un certificat de conformité
- ☐ d'un permis de construire à titre de régularisation
- ☐ d'un permis d'achèvement à titre de régularisation

pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.

4 - ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)

Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.

5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

je m'engage par ailleurs :

- à souscrire à la demande d'un certificat de conformité ☐
- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité ☐

3 . طبيعة العقد المطلوب :

تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008،

أطلب الاستفادة من :

- ☐ رخصة إتمام
- ☐ شهادة المطابقة
- ☐ رخصة بناء على سبيل التسوية
- ☐ رخصة إتمام على سبيل التسوية

للمشروع في مطابقة بنائي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناية و/أو إتمامها في الأجل الذي منح لي.

4 . توقيف الأشغال : (بالنسبة للبنانيات غير المتممة)

أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال وألا أستاذفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.

5 . الاكتسابات التكميلية :

من جهة أخرى أتعهد بـ :

- ☐ التقدم بطلب شهادة المطابقة
- ☐ ألا أسكن أو أستغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة

ANNEXE 1 (Suite)

Pour les constructions non achevées :

- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ; ☐
- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux ; ☐
- à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de construction sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux ; ☐
- à démarrer les travaux dans un délai de trois (3) mois après l'obtention du permis d'achèvement ; ☐
- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances ; ☐
- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois après achèvement des travaux ; ☐
- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi ; ☐

Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009.

SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT

DATE :

6 - AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :

.....

.....

.....

.....

- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE

DATE :

☐ Mettre une croix (X) dans la case correspondante.

- Propriété du constructeur ☐
- Certificat de possession ☐
- Droit de jouissance (EAI - EAC) ☐
- Acte administratif ☐
- Terrain domanial ☐
- Terrain communal ☐
- Terrain privé appartenant à tiers. ☐

بالنسبة للبناءات غير المتعمة :

- القيام بإبداء طلب فتح ورشة

☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐

- الأشغال .
- إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال .

- الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام .

- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار .

- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إتمام الأشغال .

- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع ، خرقاً لأحكام القانون

أصرح أنني اطلعت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 .

- الإمضاء المصادق عليه للمصرح

التاريخ :

6 . الرأي الملل لمصالح التعمير التابعة للبلدية :

.....

.....

.....

.....

- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي

التاريخ :

☐ ضع علامة (X) في الخانة المناسبة

• ملكية صاحب البناء

• شهادة الحيازة

• حق الانتفاع (م ف ف - م ف ج)

• عقد إداري

• أرضية تابعة للأموال الوطنية

• أرضية تابعة لأموال البلدية

• أرضية خاصة يملكها الغير

الملحق 3

نموذج محضر عدم المطابقة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

مديرية التعمير والبناء :

دائرة/ مقاطعة إدارية :

بلدية :

محضر رقم مؤرخ في

معاينة عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع
والتنظيم في ميدان التعمير

في سنة و يوم من
شهر على الساعة و دقيقة

نحن العون (الاسم) و (اللقب)
الصفة

تكليف مهني رقم بناء
على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008
الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام
إنجازها، قد عاينا عدم مطابقة أشغال البناء التي تبين
المعلومات الخاصة به أدناه :

صاحب البناء :

الاسم :

اللقب :

اسم الشركة :

تاريخ و مكان الازدياد :

عنوان الإقامة :

1 - عدم مطابقة البناء

طبيعة البناء :

- ☐ سكن
- ☐ مرفق
- ☐ سكن و تجارة
- ☐ صناعة أو حرفة
- ☐ إنتاج فلاحي
- ☐ خدمات
- ☐ آخر

الكائن بـ : (عنوان، حي ، مدينة)

الملحق 2

نموذج لشهادة توقيف الأشغال

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

شهادة توقيف الأشغال

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية
- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 7 أبريل
سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتتم،
- وبمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20
يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات
وإتمام إنجازها،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 - 154
المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ
التصريح بمطابقة البناءات،
- يشهد -

بناء على هذه الوثيقة، بأن أشغال البناءية :

• غير المتممة شرع فيها :

برخصة البناء المسنمة بقرار رقم بتاريخ
..... لمدة سنوات :

☐ مطابقة لأحكام رخصة البناء

☐ غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

• غير المتممة شرع فيها :

☐ بدون رخصة البناء

الكائنة بالعنوان التالي :

قد أوقفت، تطبيقا للتصريح بتحقيق المطابقة
المسجل تحت رقم المودع من طرف :

الاسم و اللقب
اسم الشركة :

العنوان :

توقف الأشغال تم التأكد منه بعد الزيارة الميدانية
بتاريخ لأعوان التعمير التابعين
للدولة / مصالح التعمير التابعة للبلدية.

حرر بـ في

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة : ضع علامة (X) في الخانة المناسبة.

حالة الأشغال

- ☐ مطابقة لرخصة البناء رقم
مسلمة في
☐ غير متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم
مسلمة في
☐ متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم
مسلمة في
☐ متممة بدون رخصة بناء
☐ غير متممة بدون رخصة بناء

طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة :

- ☐ العلو
☐ البنية التحتية
☐ الهيكل
☐ الواجهات
☐ مكان إقامة البناء
☐ آخر

2 - معايير المخالفات للقانون

- ☐ إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة
☐ تشييد بنائية داخل تجزئة حائزة رخصة تجزئة
☐ بيع قطعة أرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات التهيئة
☐ بنائية غير متممة في أجل رخصة البناء
☐ تشييد بنائية بدون رخصة بناء
☐ عدم إتمام الأشغال في أجل المحدد في رخصة البناء
☐ عدم تحقيق مطابقة البنائية في أجل المحدد
☐ شغل أو استغلال بنائية قبل تسليم شهادة المطابقة
☐ عدم تصريح بعدم إتمام بنائية أو غير مطابقتها
☐ تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال
☐ استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة
☐ عدم التوقف الفوري للأشغال

- ☐ عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في أجل المحدد بعد التسوية
☐ الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبنائية بشبكات النفع قبل تسليم، حسب الحالة، رخصة بناء أو شهادة مطابقة
☐ فتح ورشة إتمام بدون ترخيص
☐ غياب السياج و لافتة إشارة الأشغال
☐ عدم انطلاق الأشغال في أجل المحدد في رخصة الإتمام
☐ وضع مواد البناء، الحصى، الردوم على الطريق العمومي
☐ عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال

إمضاء صاحب البنائية :

حرر بـ
رئيس الفرقة

ملاحظة : وضع علامة (x) في الخانة المناسبة

☐ رفض الإمضاء

مرسوم تنفيذي رقم 09 - 155 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات وكيفيات سيرهما.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران،
- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،
- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 128 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام الوزير الأول،

الفهرس

1..... مقدمة

الفصل الأول

ماهية شهادة المطابقة في القانون الجزائري

7..... المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة

7..... المطلب الأول: تعريف شهادة المطابقة واجراءات طلبها

8..... الفرع الأول: تعريف وخصائص شهادة المطابقة:

8..... أولا: تعريف شهادة المطابقة.

9..... ثانيا: خصائص شهادة المطابقة.

10..... الفرع الثاني: اجراءات طلب شهادة المطابقة.

11..... أولا: شروط طلب شهادة المطابقة:

13..... ثانيا: إجراءات طلب شهادة المطابقة:

17..... المطلب الثاني: الوظيفة العملية لشهادة المطابقة.

18..... الفرع الأول: الوظيفة الرقابية لشهادة المطابقة

20..... الفرع الثاني: الوظيفة الضبطية لشهادة المطابقة

22..... المبحث الثاني: شهادة المطابقة آلية لتصحيح الوضعية العمرانية

22..... المطلب الأول: البنائات المعنية بتحقيق المطابقة

23..... الفرع الأول: معايير قابلية البنائات للمطابقة

23..... أولا : تحقيق مطابقة البنائات المشيدة قبل تاريخ: 2008/08/03 .

ثانيا: ارتباط تحقيق المطابقة بتسوية وضعية الأراضي المشيدة عليها البناء غير

24..... الشرعي.

الفرع الثاني: بنايات المستثناة من تحقيق المطابقة.....	30
أولاً: البنائات المشيدة على الأراضي الخاضعة لارتفاق ويمنع البناء عليها:.....	30
ثانياً: البنائات المشيدة في بعض الأجزاء من التراب الوطني :	31
ثالثاً: البنائات غير الشرعية المشيدة على الأراضي المخصصة لمنشأة ذات المنفعة العمومية :	32
المطلب الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي.....	33
الفرع الأول: كيفية طلب تسوية البنائات غير الشرعية	33
أولاً: التصريح بالمطابقة والوثائق المرفق لتثبيتها:	33
ثانياً: إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية المختصة:	36
الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة.....	37
أولاً: دراسة الطلب على مستوى مصالح التعمير:	37
ثانياً: دراسة طلب على مستوى مديرية التعمير والبناء.	38
الفرع الثالث: البث في طلب تحقيق المطابقة.....	38

الفصل الثاني

مخالفات شهادة المطابقة

المبحث الأول: معاينة المخالفات الواقعة خرقاً لأحكام شهادة المطابقة.....	42
المطلب الأول: مفتشيات العمران و البناء	42
الفرع الأول: الأعوان المؤهلين لتحديد المخالفات.....	43
أولاً : ضباط و أعوان الشرطة القضائية:	43
ثانياً: مفتشوا التعمير:	44
ثالثاً: المستخدمون الذين يمارسون أعمالهم بإدارة وزارة السكن والعمران:	44

- 45 رابعا: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية:
- 46 الفرع الثاني: مهام الأعوان المؤهلين
- 49 الفرع الثالث الحماية القانونية المقررة للأعوان المؤهلين قانونا
- 50 المطلب الثاني: أنواع المخالفات الواقعة خرقا لشهادة المطابقة
- 51 الفرع الأول: مخالفة تشييد بناية بدون رخصة بناء
- 52 الفرع الثاني: مخالفة بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء
- 54 الفرع الثالث: مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة
- 54 أولا: عدم وضع اللافتة المبنية لمراجع رخصة البناء:
- 55 ثانيا: عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال:
- المبحث الثاني: دور القضاء في حسم النزاعات المتعلقة بالمخالفات ذات الصلة بشهادة
- 56 المطابقة.
- 56 المطلب الأول: تحديد القضاء المختص.
- 56 الفرع الأول: اختصاص القضاء العادي.
- 58 الفرع الثاني: اختصاص القضاء الإداري
- 59 المطلب الثاني: العقوبات المقررة للمخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة
- 59 الفرع الأول: العقوبات المرتبطة بنظام الرقابة المستمرة.
- 59 أولا: الأمر بوقف الأشغال المخالفة.
- 60 ثانيا: الأمر بتصحيح وتحقيق المطابقة.
- 61 الفرع الثاني: العقوبات المرتبطة بالنظام الردعي في مجال التهيئة والتعمير
- 62 أولا: الامر بالهدم الكلي أو الجزئي.
- 63 ثانيا: الجمع بين الغرامة المالية والعقوبات السالبة للحرية.

66.....	خاتمة
69.....	قائمة المراجع
78.....	الملاحق
79.....	الفهرس