

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج

University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: قانون التهيئة و التعمير
الموسومة بـ

إجراءات منح شهادة المطابقة في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذ:

- رياح لخضر

إعداد الطالبان:

- عوكلي هادية

- كشيدة زهية

لجنة المناقشة

(اللقب والاسم)	(الرتبة)	(الصفة)
دكدوك هودة	أستاذة محاضرة أ	رئيسا
رياح لخضر	أستاذ مساعد أ	مشرفا مقررا
عجيري عبد الوهاب	أستاذ محاضر ب	ممتحنا

السنة الجامعية 2023/2022

* ملحق بالقرار رقم 10826... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

دؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أد سفله،

السيد(ة): عوكلي هادية الصرفة: طالب، أستاذ، باحث
الحامل (ة) لبطاقة التعرف الوطنية رقم: 115235757 الصادرة بتاريخ 2019/07/29
المسجل (ة) بكلية / الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد الشيخ الإيزاهمي وادج بوعويديج
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: إجراءات منع سرقة المطابقة في التشريع الجزائري

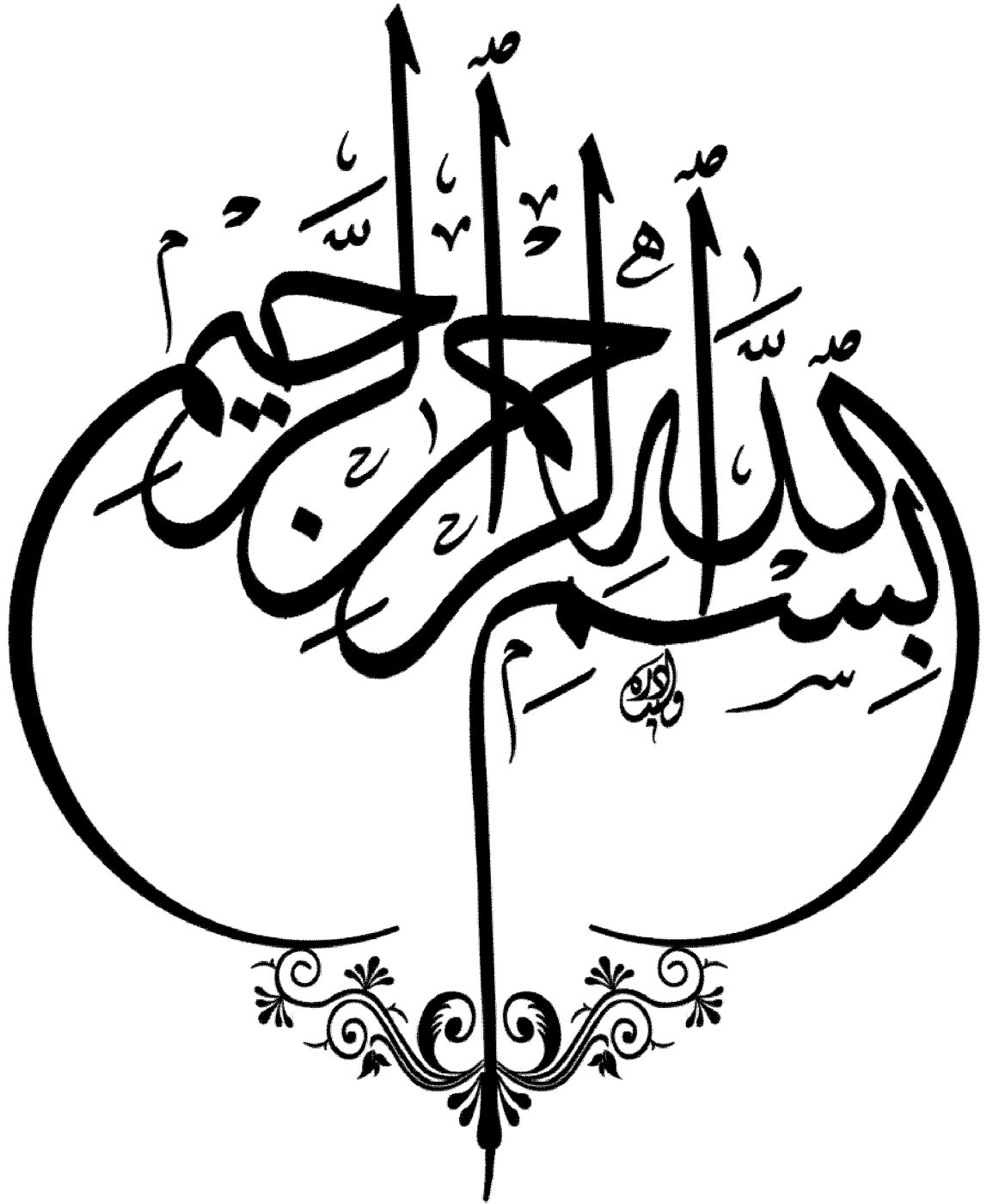
أصيح بشرقي أنني، ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2023/06/14

توقيع المعني (ة)

بوقيع السيد (ة) عوكلي هادية
بطاقة التعرف 115235757
بتاريخ: 2019/07/29
مستشار علمي

برج بوعويديج ش. ب. ب. 16000
ريس علمي، 14 جواني 2023



شكر وتقدير

اللهم لك الحمد حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه ملء السموات وملء ما شئت من شيء
بعد ذلك أشكرك على نعمك التي لا تعد ولا تحصى ومن لم يشكر الناس لم يشكر الله.
وبهذا نتوجه بجزيل الشكر وخالص التقدير إلى أستاذتنا ومشرفنا الفاضل صاحب الخلق
الرفيع والعلم المنير دكتور رياح لخضر.

كما نتقدم بالشكر الجزيل لكل عضو في اللجنة.

و لكل من ساهم من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل.

إهداء

ثُمَّ لَا تَأْتِيهِمْ مِنْ بَيْنِ أَيْدِيهِمْ وَ مِنْ خَلْفِهِمْ وَ عَنْ آيْمَانِهِمْ وَ عَنْ شَمَائِلِهِمْ وَ لَا تَجِدُ أَكْثَرَهُمْ
شَاكِرِينَ"

اللهم لك الحمد و الشكر على نجاحي، فوفقتي و سخرني لأشكرك و أذكر فضلك فيما بقي
من حياتي.

أهدي شكري إلى من علمني أن الدنيا كفاح و سلاحها العلم و المعرفة.
إلى الذي لم يبخل عليا بأي شيء إلى من سهر من أجل راحتي و نجاحي إلى وطني
و أماني و ملجئي إلى صاحب القلب الكبير أبي الغالي.
إلى من ساندتني في صلاتها و دعائها إلى من تشاركني أفراحي و أحزاني إلى من ملأت
قلبي و روعي عطرا، أمي يا تاج الزمان و يا من تحت قدميك الجنان
إلى أروع امرأة في الوجود أمي الغالية.
إلى إخوتي و أخواتي قطعة من أمي و أبي يملؤون حياتي.
إلى من تطيب الأوقات بصحبتها إلى صديقة عمري إلى أختي و هديتي من الأقدار
" زهية كشيدة" كم هو جميل أن تكون صداقتي بك طول العمر.
إلى كل من علمني في مساري الدراسي و أضاءوا قناديل العلم و المعرفة في قلبي لكم
مني كل الاحترام و التقدير.

هادية

إهداء

إلى من قال فيهما الله عز و جل و اخفض لهما جناح الذل من الرحمة و قل ربي
ارحمهما كما ربياني صغيرا.

إلى من كان قدوتي و جند حياته لتربيتي و منحني القوة و الثقة أبي الغالي الذي آثار
دربي بكل غال و نفيس أطال الله في عمره.

إلى أغلى ما في الوجود و أول من نطق بها اللسان و منبع الحنان أمي الحبيبة، إلى من
تشاركني أفراحي و أحزاني أطال الله في عمرها.

إلى من تربيت و كبرت بينهم إخوتي و أخواتي حفظهم الله.

إلى زوجي رفيق الكفاح و الظروف الصعبة الذي لم يبخل عليا بوقت أو جهد لمساعدتي
إلى زينة حياة الدنيا أيوب و إياد.

إلى جميع الأصدقاء و الزملاء كل باسمه و خاصة حبيبة قلبي " هادية عوكلي "

إلى كل شخص لم ينطقه لساني و إلى كل ما ساعدني و لو بكلمة طيبة.

زهية

هتدفة

مقدمة:

إن التعمير يعني الإستيطان البشري في تجمعات عمرانية جديدة تتضمن مختلف متطلبات السكان و حاجياتهم من سكنات و مرافق خدماتية وإدارية و بنى تحتية إلى غير ذلك، وقد حث الإسلام على تعمير الأرض بالخير و بما ينفع الناس، قال تعالى "هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذَلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَ كُلُوا مِن رِّزْقِهِ وَ إِلَيْهِ النُّشُورُ"، و تعمير الأرض يكون عبر عدة أوجه من بينها البناء من أجل السكن أو العمل من طرف متخصصين في هذا المجال و هو يمثل جانب مهم من حياة الإنسان كما يعكس درجة تطور الدول و مستوى حضارتها.

لذلك إهتمت معظم الدول من بينها الجزائر بالتخطيط العمراني و بضرورة إنتهاج سياسة واعية لتطوير المدن و ضمان تميمتها من خلال خلق سلسلة من المشاريع العمرانية المتطورة و المتناغمة فيما بينها و إخضاعها لمجموعة من الأحكام و النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير، و كذا لآليات الرقابة البعدية التي تضمن تطبيق هذه القوانين و تحد من نشاط الأفراد الذي عادة ما يهدف إلى تحقيق المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة و النظام العام العمراني و أسسه، و لمواجهة هذه التجاوزات تدخل المشرع الجزائري بإستحداث نظام الرخص و الشهادات المخولة للسلطات الإدارية المختصة و تعتبر الآلية الأكثر إستخداما كوسيلة تمكن الإدارة من السيطرة على النشاط العمراني للأفراد سواء تعلق الأمر بالرقابة المسبقة للإدارة على الأنشطة العمرانية أو الرقابة اللاحقة لمدى مطابقة البناء المنجزه للأحكام المنصوص عليها في رخصة البناء عن طريق شهادة المطابقة، التي راهن عليها المشرع كوسيلة قانونية مكملة لمحاربة الجرائم العمرانية التي أصبحت متنوعة و كثيرة في المدن و الأحياء الجزائرية، و هذا راجع لتقصير الجماعات المحلية في ميدان التهيئة و التعمير و بالأخص غياب دور البلديات و الذي يرجع ربما إلى أفرادها المنتخبين الذين يسعون للكسب ود الناخبين على حساب المقاييس العمرانية.

مما يؤدي إلى كوارث حقيقية خاصة و أن العمل في هذا الميدان يتطلب تأهيلا تقنيا عاليا إلى جانب التأهيل القانوني، و لتسوية هذه البناءات و إيجاد حلول تدخل المشرع الجزائري بإصدار قانون 15/08 المؤرخ في 20 يونيو 2008 الذي يحدد مطابقة البناءات و/أو إتمام إنجازها و تبعته مجموعة من المراسيم التنظيمية كالمرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات بالإضافة إلى مجموعة من التعليمات الوزارية المشتركة التي توضح و تفسر القوانين السابقة كالتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 التي تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البيانات و إتمام إنجازها، و التعليمات الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية بتاريخ 08 أبريل 2013 المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و التعليمات الوزارية لوزير السكن و العمران رقم 1000/أ خ و/و س ع /2009 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009 المتضمنة تطبيق أحكام القانون 15/08 السالف الذكر، بالإضافة إلى قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المراسيم التنظيمية له الذي نظم شهادة المطابقة العادية، و على الرغم من كل هذه الترسانة القانونية فشلت في الحد من إنتشار البناء غير القانوني أو لم تحقق الهدف المنشود مما دفع بالمشرع في كل مرة إلى إصدار قوانين جديدة كان آخرها المرسوم التنفيذي 55/22 المؤرخ في 2022/02/02 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

أهمية الموضوع:

ترجع أهمية الموضوع إلى أهمية هذه الشهادة بإعتبارها آلية للرقابة البعدية حول مدى إحترام الملاك لقوانين التهيئة و التعمير كما أنها تعتبر وسيلة لتطهير العقار والتحكم فيه بالإضافة إلى أهمية الموضوع من الناحية السياسية والتشريعية والواقعية و تعلقه بأحد أهم الحقوق المحمية و هو حق الملكية.

دوافع وأسباب اختيار الموضوع:

تباينت دوافع اختيار الموضوع بين دوافع ذاتية و أخرى موضوعية بحيث تتمحور الدوافع الذاتية في رغبة شخصية في الإلمام بمختلف جوانب الموضوع و ما يحكمه من قوانين و الإشكالات التي يطرحها على أرض الواقع، بالإضافة إلى ارتباط الموضوع بالتخصص الدراسي و هو قانون التهيئة و التعمير، أما الدافع الموضوعي يتمثل في إثراء الموضوع بإعتباره من المواضيع الحديثة التي لها أهمية علمية و عملية وما زالت بحاجة إلى الدراسة و التحليل.

أهداف الدراسة:

من أجل كل ما سبق ذكره كان الغرض من هذه الدراسة هو التعرف على البناء غير المشروع و الإجراءات القانونية التي إعتمدها المشرع الجزائري في الحد منه من خلال التفصيل في إجراءات منح شهادة المطابقة سواءا كانت العادية في إطار القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير أو شهادة المطابقة الاستثنائية في إطار قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات و /أو إتمام انجازها و إبراز مدى فاعلية هذه الإجراءات و مساهمتها في تنظيم و مراقبة النشاط العمراني، و كذا التفصيل في المرسوم التنفيذي رقم 55/22 السالف الذكر و التعرف على أحدث ما جاء به في مجال إجراءات منح شهادة المطابقة.

الدراسات السابقة:

من أهم الدراسات الحديثة التي تناولت الموضوع بالتفصيل نذكر أطروحة الدكتوراه للدكتورة لعبيدي خيرة بعنوان رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، و كتاب الدليل العملي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية للدكتور بالة عبد العالي.

الصعوبات:

بالنسبة للصعوبات البحثية التي واجهتنا فتمثل في نقص المراجع المتخصصة وعدم التمكن من الحصول على البعض منها بالرغم من إجتهدنا في ذلك مثل أطروحة الدكتوراه ديرم عايدة بعنوان تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري و مذكرة الماجستير لعزاز ساعد بعنوان مطابقة البناءات و إتمام إنجازها طبقا لقانون 15/08، و كذا كثرة القوانين و تشعبها و تناقضها مما صعب علينا فهمها ،بالإضافة إلى ضيق الوقت و الالتزام بعدد صفحات المذكرة في حين أن الموضوع يحتاج إلى المزيد من التحليل و الدراسة.

و للتفصيل في الموضوع ارتأينا طرح الإشكالية التالية :

-ما هي الإجراءات المتبعة للحصول على شهادة المطابقة في ظل سياسة القضاء على البناءات غير مشروعة؟

و من أجل الإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي من خلال التعريف ببعض المفاهيم الضرورية و المنهج التحليلي لدراسة و تحليل المواد و التعليمات التي تنظم هذه الإجراءات و ذلك بتقسيم هذه الدراسة إلى الفصلين الآتيين :

الفصل الأول:الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء تضمن مبحثين ، المبحث الأول بعنوان ماهية البناء غير المشروع و المبحث الثاني بعنوان مراحل الحصول على شهادة المطابقة في ظل قانون 29/90 المعدل و المتمم.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لشهادة مطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الإستثنائية) تضمن مبحثين ، المبحث الأول تحقيق مطابقة البناءات في إطار القانون 15/08، و المبحث الثاني مراحل تحقيق المطابقة على سبيل التسوية.

الفصل الأول

الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة
باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة
البناء

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

شهدت الجزائر نموا حضريا متسارعا منذ استقلالها سنة 1962 حتى يومنا هذا و بلغ مستويات قياسية بسبب الخطط الاقتصادية و البرامج التنموية العديدة التي اعتمدها لتحسين الوضع المعيشي والصحي والتعليمي للسكان، مما أدى إلى إنتقال السكان من المناطق الريفية نحو المدن الكبرى¹ الأمر الذي صعب من عملية التحكم في إسكانهم بطريقة منظمة ومشروعة، وتعتبر هذه الظاهرة أكثر انتشارا في مدن العالم الثالث و من بينها الجزائر، حيث يؤكد علماء الاجتماع بالجزائر أن الأحياء غير الشرعية هي نتاج عمليات تاريخية كبرى ترجع إلى الحقبة الاستعمارية، وان هذه الأحياء هي نتيجة التحضر السريع وغير المخطط و تزايد ظاهرة الهجرة وارتفاع نسبتها بسبب السياسة السكنية غير السليمة²

وقد حاولت الدولة الجزائرية بكل مؤسساتها محاربة هذه الظاهرة وأصدرت في سبيل ذلك مجموعة من النصوص القانونية والتشريعية وكان من أهمها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم،³ و الذي إستحدث أداتين للتعمير و نص على مجموعة من الشهادات و الرخص من بينها شهادة المطابقة التي نظمها المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.⁴

¹ هداجي أحمد، التحضر وأثره في تغيير العلاقات الإجتماعية "دراسة حالة المدينة الجديدة الشيخ سيدي مهد بكبير أدرار" أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه (ل م د)، تخصص علم الاجتماع كلية العلوم الإقتصادية و الإجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم العلوم الإجتماعية، جامعة أهد دراية أدرار 2022-2023 صفحة 50.

² قوياحمد ، الأحياء العشوائية وأثارها السوسيوعمرانية في الوسط الحضري تخصص علم إجتماع حضري، مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية، قسم العلوم الإجتماعية، جامعة محمد خبضر بسكرة 2018-2019 صفحة "ب".

³ قانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد52 صادرة في 1990/12/2 معدل ومتمم بموجب قانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 جريدة رسمية عدد 51 صادرة في 2004.

⁴ المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 15 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية عدد07 الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

لذلك ارتأينا في هذا الفصل التطرق إلى البناء غير المشروع باعتباره الآفة التي تعمل شهادة المطابقة على القضاء عليها، وذلك من خلال مبحثين تطرقنا في المبحث الأول إلى ماهية البناء غير المشروع، وفي المبحث الثاني إلى مراحل الحصول على شهادة المطابقة في ظل قانون 29/90 المعدل والمتمم.

المبحث الأول: ماهية البناء غير المشروع

أخضع المشرع الجزائري عملية البناء إلى وجوب إصدار رخصة البناء من خلال أمر 101/85¹. وكذا قانون 29/90 السالف الذكر، حيث نصت المادة 50 منه على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، وعلى هذا الأساس فإن كل بناء يخالف هذه النصوص القانونية يعد بناء غير مشروع وحتى نقوم بدراسة ماهية البناء غير المشروع لا بد من تحديد مفهومه في مطلب أول من خلال بيان تعريفه خصائصه، و أنواعه وكذا تحديد أسباب وآثار البناء غير المشروع في مطلب ثاني.

المطلب الأول: مفهوم البناء غير المشروع

يرتبط مصطلح البناء غير المشروع بالبنائيات التي تتنافى والمقاييس العمرانية والجمال البيئي وسنقوم من خلال هذا المطلب بضبط مفهوم هذا المصطلح بتعريفه قانونا وفقها في الفرع الأول وبيان خصائصه في الفرع الثاني وكذا أنواعه في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف البناء غير المشروع

¹ أمر 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج ر عدد 34 لسنة 1985.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

كان ولا يزال العقار محور اهتمام كل من الدولة والأفراد غير أن الإستغلال السيئ للوعاء العقاري أعاق الدولة من فرض سيطرتها على مجال العمران الأمر الذي يستلزم منا توضيح معنى مصطلح البناء غير المشروع بدقة، أولاً من الناحية القانونية وثانياً من الناحية الفقهية.

أولاً: التعريف القانوني للبناء غير المشروع

لم يعرف المشرع الجزائري البناءات غير المشروعة، كون أن التعريف في الأصل هو من وظيفة الفقه وليس التشريع، غير أن البناء غير المشروع يرتبط إرتباطاً مباشراً بمخالفة القانون وبشكل صورة من صور المباني والمنشآت المتناثرة غير المنسجمة المخالفة للقواعد والمقاييس القانونية للبناء والجمال البيئي¹.

وقد عرف البناء غير المشروع عدة تسميات فلم يستقر على إصلاح واحد بسبب تعدد المفاهيم وتبعاً لتخصص الدراسة التي ينظر إليه منها، فقد عرف بالبناء الهش أو القصديري المترتب عن تجمع الأحياء القصديرية أو الصفيح، كما عرف بإسم البناءات غير الصحية بسبب إنتقاده للمعايير الصحية، أما المخططين الجغرافيين فقد أطلقوا عليه اسم البناءات غير المخططة أو النسيج العمراني التلقائي، كما يصفه علماء الاجتماع بالأحياء الهامشية بسبب نشأتها على أطراف المدينة و له عدة تسميات مختلفة باللغة الفرنسية مثل *constriction* *Construction illégales*², *non planifiées*. *L'habitat non rglementé*، أمامن

¹ بن دعاس هشام، إجراءات مطابقة البناءات غير الشرعية وفق قانون 15/08، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2019_2020، صفحة 13.

² Boulet vaiental ,le sort des constructions illégales en droit de l'urbanisme, mémoire présenté dans le cadre du master professionnelle (droit immobilier,construction,urbanisme), faculté de droit et de science politique, université Montpellier,Paris,2011,page 04. مأخوذ من مذكرة بن دعاس هشام، إجراءات مطابقة البناءات غير الشرعية وفق قانون 15/08

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

زاوية القانون فإن أفعال الأشخاص المكلفين والنتائج المترتبة عليها تنحصر ضمن أحد وصفين، وصف الشرعية الذي يطلق على الأفعال التي تحترم التزامات القانون بمفهومه الواسع وعلى العكس من ذلك تعتبر غير شرعية الأفعال التي تنتهكه و تخرقه، حيث تتدخل القوانين بصفة عامة وقوانين البناء والتعمير بصفة خاصة في تشييد المباني على الملكية العقارية وعدم الإعتداء على الغير، وتلزمهم ببعض القيود من أجل تنظيم إستعمال الأرض ويشكل الخروج عن هذه الواجبات فعلا غير شرعي يترتب عليه النتيجة التي تلحق وصف الفعل وهي البناء غيرالشرعي،¹ وبالرجوع إلى القانون الجزائري وإلى قوانين البناء والتعمير لا نجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق لمصطلح البناء غير المشروع إلا ما ورد في التعليم الوزاري المشتركة المؤرخة في 26 ذو القعدة 1405 الموافق ل 13 اوت 1985 والتي جاءت بعنوان معالجة البناء غير المشروع والتي تبين مختلف انماط البناء غير القانوني وتسويته²، كما نجد أن المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 316/10 المؤرخ في 21 / 12 / 2010 الذي يحدد محيط إقامة الدولة للساحل بولاية الجزائر تنص على: " يجب هدم البنايات الفوضوية والسكنات الهشة المتواجدة داخل محيط الحماية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها³، ويعتبر مصطلح البناء الفوضوي هو المتداول في حياتنا اليومية سواء كان ذلك على مستوى وسائل الإعلام والاتصال أو الدوائر الإدارية أو الخطابات السياسية الرسمية حيث تخلف هذه الظاهرة إفرازات سلبية خطيرة على مختلف مجالات الحياة الاقتصادية

¹ بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون عقاري كلية الحقوق قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب البليدة أبريل 2011 صفحة 11.

² غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1) يوسف بن خدة 2011-2012 صفحة 07.

³ المرسوم التنفيذي 316/10 المؤرخ في 21 ديسمبر 2010 يؤسس ويحدد محيط حماية إقامة الدولة للساحل بولاية الجزائر، الجريدة الرسمية، عدد 77 لسنة 2010.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

والاجتماعية والثقافية، وتسمية البناء الفوضوي تتسع لتشمل جميع معاني وأبعاد وآثار التسميات الأخرى¹.

ثانيا: التعريف الفقهي للبناء غير المشروع

حاول العديد من الفقهاء تحديد تعريف للبناء غير المشروع نذكر من بينهم الكاتب فاروق بن عطية الذي عرفه على أنه الحي المعزول في ضواحي المدن الكبرى، أقيم فوق أرضية أختيرت خصيصا على أساس التخفي وعدم الظهور وليس على أساس إمتيازاتها العمرانية، ليتشكل هذا الحي من سكنات هشة أو برارك منجزة من لوائح خشبية وصفائح حديدية، محرومة من المياه الشروب والكهرباء وغاز المدينة والصرف الصحي والطرق المعبدة ولا يتواجد في دائرة التسيير أو إهتمامات الجماعات المحلية²، كما عرفه الدكتور قاسم بداوي على أنه السكن العشوائي بعد تلبية غير نظامية لحاجة أساسية تتمثل في تأمين السكن على حساب الأرض الزراعية المحيطة بتلك المدن، ومايمكن الإشارة إليه أن مختلف هذه التعاريف الفقهية كانت تصف البيئة المتدهورة لهذا البناء من جهة ومن جهة أخرى تحدد مبرراته، وعموما فإن هؤلاء الفقهاء إقتصرو عملية إنجاز البناء لأغراض السكن إلا أنه من الناحية الواقعية فإن البناء قد يكون لأغراض أخرى حتى وإن كان السكن أكثرها انتشارا³.

¹تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة 2008-2009 صفحة 07.

² غربي إبراهيم، المرجع السابق، صفحة 09.

³ هنتشان آسيا، البناء غير المشروع على الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة المدية، صفحة

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

الفرع الثاني: خصائص البناء غير المشروع

يمتاز البناء غير المشروع بخصائص رئيسية بالنظر إلى إطاره المبني وبالنظر إلى إطاره غير المبني.

أولاً: من حيث الإطار المبني

يمتاز البناء غير المشروع بعدم التخطيط وعدم البرمجة وكذا عدم إحترام مقاييس البناء وقوانين التهيئة والتعمير والمراسيم التنظيمية في هذا المجال، سواء كان ذلك في المواصفات الخارجية أو المواصفات الداخلية للمشروع، و عادة ما نجد المواصفات الخارجية للبناء تتناسب مع الإمكانيات المادية المحدودة والضعيفة لمالك البناية، فيتعلق الأمر بالمسكن الفردي نوالطابق الأرضي يمتاز بالهندسة المعمارية البسيطة وسوء المظهر الخارجي وعدم التناسق والترتيب مما يؤدي إلى إختلاف المظهر الخارجي لمسكن الحي الأمر الذي يؤثر على طابعه الجمالي¹، كما يتجه سكان هذه الأحياء إلى إختيار مواد البناء المنتجة محليا والمنخفضة الأسعار بدل إختيار المواد الأكثر جودة فتكون الهندسة المعمارية بسيطة جدا ضمن تجمع فوضوي أو سكن فردي منعزل². أما من ناحية المواصفات الداخلية فإن البنايات غير المشروعة تكون متقاربة مكتظة بالسكان وتكون صغيرة جدا تتعدم فيها ابسط الشروط الصحية من تهوية وتشميس بالإضافة إلى وجود عدة عائلات بالمسكن الواحد مع قلة مساحة الغرف وعددها وقلة أو إنعدام درجة التجهيز³.

ثانياً: من حيث الإطار غير المبني

يقصد بالإطار غير المبني محيط البناية الذي يتشكل من مجموع الشبكات والتجهيزات الخدماتية التي تعمل على جلب الراحة والإستقرار وتنظيم التركيبة العمرانية كشبكات الطرق

¹الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر، 1995، صفحة143.

²هنتشان آسيا، المرجع السابق، صفحة 05..

³تكواشت كمال، المرجع السابق، صفحة 25.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

والمياه الصالحة للشرب، وكذا شبكة الهاتف إلى غير ذلك، الأمر الذي تفتقر إليه البنايات غير الشرعية بسبب عدم إهتمام البلدية بتهيئة هذه الأحياء مما يساهم في التلوث البيئي¹.

الفرع الثالث: أنواع البناء غير المشروع

تتشرك البنايات غير الشرعية في مخالفتها لقواعد قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التنظيمية وتختلف فيما بينها من حيث مدى توافر الشروط التقنية المطلوبة في إنجازها والتي تؤهلها لأن تكون أكثر ملاءمة ورفاهية من جانبها الوظيفي الإستغلالي، وعليه فإن البنايات غير المشروعة تنقسم إلى بنايات غير مشروعة صلبة وبنايات غير مشروعة قصديرية².

أولاً: البنايات غير المشروعة الصلبة

إن هذا النوع من البنايات يحتل المرتبة الأولى في قائمة البنايات غير الشرعية وهي الأكثر إقتراباً من البنايات القانونية بسبب أن مادة جدرانها تتشكل من مواد صلبة و سقفها من الخرسانة المسلحة أو القرميد، و هي تختلف عن البناء القانوني في عدم إحترامها للمخططات العمرانية الصادرة في هذا الشأن، لذلك قسم هذا النوع من البنايات غير المشروعة إلى بنايات غير مشروعة صلبة ومخططة وبنايات غير مشروعة صلبة غير مخططة³.

1) البنايات غير المشروعة الصلبة المخططة

يتم إنجاز هذا النوع من البنايات طبقاً لمخططات أعدت سلفاً لهذا الغرض، غير أنه يوجد هناك بنايات يتم إنجازها وفق مخططات مصادق عليها وهناك بنايات يتم إنجازها وفق مخططات غير مصادق عليها من قبل المصالح التقنية، فالبنايات غير المشروعة الصلبة

¹ تكواشت كمال، المرجع نفسه صفحة 27.

² غربي إبراهيم، المرجع السابق، صفحة 13.

³ تكواشت كمال، المرجع السابق، صفحة 13

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

الحائزة على مخططات مصادق عليها تكون إما ذات إستعمال سكني جماعي ضمن سكنات و شقق في عمارات وفق مخططات مصادق عليها، فيقوم أصحاب هذه البناءات بإجراء تغييرات هامة تمس الجدران والمنافذ دون الحصول المسبق على رخصة تجيز ذلك مما يؤدي إلى تشويه واجهة العمارات، أو تكون ذات إستعمال فردي ضمن تجزئات وتعاونيات عقارية منصوص عليها في أمر رقم 92¹/76 والقانون 02/82² وقانون 29/90 السالف الذكر، الذي إشتراط مجموعة من الرخص والشهادات على المستفيد من القطعة الأرضية بموجب عقد إداري أو عقد توثيقي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية الإلتزام بهذه القوانين السارية المفعول³ وإمأن تكون بنايات غير مشروعة حائزة على مخططات غير مصادق عليها وعادة ما تكون بناية تابعة للقطاع العام بمختلف هيئاته ومؤسساته كالبنائات التابعة لنظارة الشؤون الدينية، حيث يتم إنجاز مساجد أو مدارس قرآنية طبقا لمخططات غير مصادق عليها إعتقادا أنها معفية من هذا الإجراء دون الأخذ بعين الإعتبار مدى صحة وسلامة البناء⁴، على الرغم من أن المشرع الجزائري لم يستثني سوى الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني وكذا بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من الإلتزام إستخراج رخص وشهادات التعمير⁵.

¹ أمر 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12، الصادرة في 19 فيفري 1976.

² قانون 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 06، السنة 1982 (ملغى).

³ تكواشت كمال، المرجع السابق، صفحة 13

⁴ هتشان آسيا، المرجع السابق، صفحة 06.

⁵ وهذا ما تضمنته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وكذا المادة 53 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

(2)البنائيات غير المشروعة الصلبة غير المخططة:

وهي البنائيات التي تتجزر ب مواد صلبة سواء في سقفاها أو جدرانها ولكن دون مخطط يبين موضع الأساسيات وترابط أجزاء الهيكل وكيفية توزيع جدران البناية ونوافذها وأبوابها وغيرها من المسائل التي تحدد وظيفة البناية وتتاسقها وسلامتها، وهذا النوع من البنائيات يتفرع إلى نوعين، البنائيات غير المخططة حضريا والتي تتمثل أساسا في البنائيات المنجزة في إطار تجزئات الخواص، حيث يتم تقسيم ملكية خاصة ذات مساحة كبيرة إلى قطعتين فأكثر دون مراعاة لأحكام وأدوات التهيئة والتعمير ودون الحصول المسبق لرخصة التجزئة¹ أو في بنائيات الأحياء الشعبية التي يتم بناؤها دون الحصول المسبق على رخصة البناء المرفقة بالمخططات التقنية المصادق عليها²، و يكون ذلك في معظم الأحيان بسبب عدم توفر عقد الملكية أو سند الملكية العقارية طبقا للقوانين المنظمة للشهرالعقاري مما يؤدي إلى إنشاء بنائيات غير مشروعة جديدة تكون غير مهينة إداريا وغير مرتبطة بمختلف الشبكات والتجهيزات³، أو تكون بنائيات غير مخططة ريفيا وهي البنائيات المنجزة خارج المحيط العمراني المخالفة لقوانين التهيئة والتعمير ولأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992⁴، وتكون في صورتين بنائيات منجزة للإستعمال السكني لم يحصل صاحبها على رخصة بناء مسبقة، ولم يحترم المسافة القانونية للقطعة الأرضية المستعملة حسب ما

¹ جاء في مضمون المادة 57من قانون 29/90المتعلق بالتهيئة والتعميرالمعدل والمتمم وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر"تتشرط رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".

² تنص المادة 52 من قانون 29/90السالف الذكر "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنائيات الجديدة مهما كان إستعمالها ولتتمديد البنائيات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم"

³تكواشت كمال، المرجع السابق،صفحة 20.

⁴ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات الجريدة الرسمية عدد 86 لسنة 1992.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

جاء في القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه¹ أو تكون في صورة بنائيات منجزة لغير الإستعمال السكني والمتمثلة في منشآت تجهيزية دون إحترام المادتين 3 و 4 من القرار الوزاري السالف الذكر ودون الحصول المسبق لرخصة البناء².

ثانيا: البناءات غير المشروعة القصدية

هيا بنائيات تتواجد في أسفل قائمة البنائيات غير المشروعة في حظيرة البنائيات الوطنية تتميز بأن جدران هيكلها وسقفها يتشكلان أساسا من مواد مسترجعة أهمها مادة القصدير تتواجد ضمن المحيط العمراني أو خارجه ليس بها شبكات قاعدية وتعتبر وكرا لإنتشار مختلف الآفات الإجتماعية والرذائل، عادة ما يتم بناءها بطريقة غير شرعية عن طريق الإستلاء على قطعة أرض تكون تابعة للدولة أو البلدية ثم يتم مطالبة السلطات المحلية بتسوية وضعيتهم بطريقة مخالفة للمخططات الموجودة، مما يجعلها تتواجد ضمن مناطق تستوجب الهدم وإحلال محلها مشاريع التهيئة حسب إحتياجات المدينة ومتطلباتها³، وقد أكد مهندسون معماريون أن 50% من النسيج العمراني بالجزائر عبارة عن سكنات هشة وفوضوية ناجمة عن الأوضاع الإقتصادية والاجتماعية غير المستقرة للبلاد وأن التوسعات

¹ جاء في المادة 5 منه: " يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تشيد فوقها البنائيات ذات الاستعمال السكني 1/250 من مساحة الملكية إذا كانت هذه الأخيرة أقل من خمس (5) هكتارات و يضاف (20) مترا مربعة لكل هكتار، إذا كانت المساحة تتراوح بين (5) و عشرة (10) هكتارات، أما إذا تجاوزت المساحة هذا الحد، تحسب عشرة أمتار مربعة لكل هكتار "

² تكواشت كمال، المرجع السابق، صفحة 21.

³ غربي إبراهيم، المرجع السابق صفحة 17 .

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

لاحقة تحولت بمرور الوقت إلى جزء هام من النسيج العمراني، له خصوصيته الثقافية والاجتماعية والاقتصادية¹.

المطلب الثاني: أسباب البناء غير المشروع و آثاره.

وجدت ظاهرة البناء غير المشروع ولا تزال كونها ظاهرة تتسم بالتكرار والشبيئية فهي حادثة يمكن توقعها وتحدث في أماكن عدة ويمكن تجسيدها ومشاهدتها بالعين المجردة وباعتبار أن لكل نتيجة سبب و آثار فإن لهذه الظاهرة أسباب دفعت لوجودها و آثار وانعكاسات على مختلف المجالات²، فالبناء غير المشروع يشكل مرضا عمرانيا أثر على إقليم الجزائر بفعل عدة أسباب وعوامل وكان لابد من تشخيص هذا المرض والبحث في أسبابه و آثاره³.

الفرع الأول: أسباب البناء غير المشروع.

تداخلت مجموعة من الأسباب والعوامل فيما بينها وتفاعلت مع طبيعة وحاجة الأفراد للسكن فحملتهم على القيام بسلوك مخالف للقانون وتشديد مباني غير شرعية، وإستمرار ذلك في الإنتشار إلى أن أصبح ظاهرة وأزمة شملت كل من المدينة و الأرياف ونذكر من بين هذه الأسباب ما يلي⁴:

¹النصر، حسب مشاركين في الأيام الدراسية الدولية حول السكن الهش في إفريقيا، 50 % من النسيج العمراني بالجزائر أحياء تستدعي إعادة الهيكلة، مقال منشور بتاريخ 1 أكتوبر 2021، متوفر على الموقع الإلكتروني، <https://www.annasronline.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 20 ماي 2023 على الساعة 12:50.

² غربي إبراهيم، المرجع السابق، صفحة 20.

³ بن دوحة عيسى، المرجع السابق، صفحة 71.

⁴ بوعوييرة سعدي، تسوية البناءات السكنية وانعكاسها على المجال العمراني، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير تخصص تسيير المدينة، معهد تسيير النفايات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة سنة 2016-2017 صفحة 28.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

أولاً: الأسباب التاريخية والأمنية.

إرتبط ظهور المساكن غير الشرعية في الجزائر بالإحتلال الفرنسي الذي عمل على تغيير نظام الملكية في الريف الجزائري لإرغام السكان على الهجرة حيث أقامو بحواف المستوطنات الأوروبية وفي أماكن حددتها الإدارة الفرنسية، بالإضافة إلى الإرث الثقيل الذي خلفه الإستعمار المتمثل في البنية التحتية والحضرية المتهالكة، إذ ركز على تنمية المدن الساحلية وبعض المدن الداخلية دون سواها مقابل تطبيق سياسة الأرض المحروقة في الريف وترحيل سكانه بالقوة نحو المحتشدات وحرمانهم من الخدمات والمرافق، وقد حاولت الجزائر تدارك هذه الآثار السلبية¹ بإصدار مجموعة من النصوص القانونية إلى أنها تعرضت مرة أخرى إلى أزمة أمنية خلال العشرية السوداء أدت بدورها إلى زعزعة عالم الريف بالهجرة الجماعية نحو المدن للإحتماء من العمليات الإرهابية وذلك ببناء مساكن عشوائية تفتقد لمعايير البناء والتعمير، أما المدن الصحراوية فإنها تعاني من البناءات غير الشرعية بسبب الهجرة الدولية غير الشرعية خاصة الدول المجاورة مثل مالي والنيجر².

ثانياً: الأسباب الاقتصادية.

لعب الإقتصاد دورا مهما في تحريك النزوح الريفي إذا أن إعادة هيكلة القطاع الزراعي وتوزيع الأراضي العمومية وحرمان بعض شباب الريف من الإستفادة من الأراضي الزراعية الموزعة، جعل العديد منهم يغادرون حياة الريف نحو المدينة للإستزراق، كما أن إقتصاد السوق المنتهج في السنوات الأخيرة وحرية الإتجار وقلة المراقبة داخل المدن جعل هذه الأخيرة ملاذا آمنا لشباب القرى والأرياف لإمتحان التجارة الموازية والعمل في المصانع والمؤسسات³، بالإضافة إلى الخوصصة وظهور قوانين الإستثمار في القطاع الوطني

¹ بوعويبة سعدي، نفس المرجع ، صفحة 29.

² غربي إبراهيم، المرجع السابق صفحة 20.

³ بن دعاس هشام، المرجع السابق صفحة 20.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

الخاص أدى إلى ظهور الوحدات الصناعية الخاصة في المناطق الصناعية التي إستقطبت الأيدي العاملة خاصة من المناطق الشبه الريفية¹، كما أن إنجاز أي مشروع يتطلب أموال وأي خلل في القدرة المالية يؤدي إلى وقوع في مخالفات سواء بإرتفاع ثمن الحصول على المخططات الهندسية والإشراف التقني الهندسي أو بإرتفاع أثمان مواد البناء التي تؤدي إلى تأخير الإنجاز بالإضافة إلى أسباب تتعلق بتنفيذ البناء من قبل بناء بسيط لا يحترم رخصة البناء أو مفاول حرفي هدفه الكسب السريع على حساب صحة وسلامة وأمن المبنى².

ثالثا: الأسباب القانونية.

لقد ساهمت بعض النصوص والقوانين المنظمة للمجال العمراني و التنظيم العقاري في إنتشار هذه الظاهرة ومن بينها قانون الثورة الزراعية الذي حمل شعار الأرض لمن يخدمها إلا أنه حاد عن أهدافه و أدى إلى هيمنة القطاع الخاص على نصف المساحة الإجمالية للزراعة و إضطر عدد كبير من الخواص القيام ببيع صورية أو عرفية قصد تحويل الأراضي الزراعية إلى أراضي قابلة للبناء مما أدى لظهور بناءات خارج سلطة القانون³، وكذا أمر 74-26 المتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات⁴ والذي جعل جميع الأراضي مهما كانت طبيعتها القانونية والمتواجدة داخل المحيط العمراني للبلدية تنتقل إلى المحفظة العقارية للبلدية، حيث كرس الإحتكار التام لسوق العقار من طرف الجماعات المحلية مما دفع بالملاك الخواص إلى التمرد بإبرام صفقات عقارية مشبوهة عن طريق التعامل بعقود عرفية بعد إنشاء تجزئات غير مخططة أدت إلى ظهور بنايات غير مشروعة

¹ تكواشت كمال، المرجع السابق صفحة 40

² تكواشت كمال، المرجع نفسه، صفحة 45.

³ سي مرابط شهرزاد، إشكالات البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 1، العدد 4 جوان 2016 صفحة 306.

⁴ أمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية لصالح البلدية الجريدة الرسمية رقم 19 المؤرخة في 19 مارس 1974.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

بالإضافة إلى نظام الشهر العقاري الذي أخذ به المشرع الجزائري من خلال أمر 75-
174¹ الذي يرتبط بعملية المسح العقاري التي عرفت تأخرا في إنجازها الأمر الذي أعاق عملية
تطهير الملكية العقارية، في حين نصت المادة 15 من الأمر 75-74 السالف الذكر "كل
حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ
إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية"²، ومن جهة أخرى نجد أن المشرع جعل حق البناء
مرتبط بملكية الأرض³، فكيف نطالب الأشخاص بالإلتزام بقانون التهيئة و التعمير أمام
تأخر الدولة وأحيانا عجزها على توفير الدفاتر العقارية لأصحابها؟.

الفرع الثاني: آثار البناء غير المشروع

إن تضافر العديد من العوامل و الأسباب وضعف المراقبة والمتابعة ساهم في إنتشار
البنائات غيرالمشروعة و جعل مظهر المدن لا يترجم المدينة الحضارية فأصبح هم المواطن
هو البناء والتوسع العمراني دون الإهتمام لا بالشكل الهندسي أو الواجهات أو الألوان ولا
إنهاء المشروع خلال المدة المحددة للإنجاز ، في حين أن التوسع العمراني يجب أن يكون
مضبوط بضوابط قانونية تحدد شروط التخطيط العمراني و الطابع العمراني للمدينة فيما
يتعلق بإستعمال الأرض وإرتفاع البنائات وتحديد المساحات الخضراء والمرافق الترفيهية إلى
غير ذلك⁴ و عدم إحترام هذه الضوابط القانونية و القواعد العامة للتهيئة و التعمير ينتج

¹ أمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري الصادر
بالجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم.

² وكذا تنص المادة 373 قانون مدني"لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم
في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري.
³ غربي إبراهيم، المرجع السابق، صفحة28.

⁴ عطوي وداد، حداد عيسى، تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون رقم 08/ 15، مجلة الأستاذ الباحث الدراسات القانونية
والسياسية، المركز الجامعي تيبازة، المجلد5، العدد 02 السنة 2020 صفحة 116.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

عنه آثار خطيرة في العديد من المجالات : البيئة العمرانية، الإقتصادية، و الإجتماعية و الثقافية.

أولاً: الآثار البيئية والعمرانية.

إن ظاهرة البناء غير المشروع لها إنعكاسات عميقة على البيئة العمرانية لا تعكس تطلعات الدولة و الأفراد و أهداف القوانين المستحدثة لمواجهة هذه الظاهرة، ومن بين هذه الإنعكاسات نجد المساس بالجمال الطبيعي والهندسي للمدينة بالتعدي على المساحات الخضراء وجعل معظم الأبنية عبارة عن مكعبات إسمنتية متطاولة في السماء دون الحرص على إتمامها¹. بالإضافة إلى سوء إختيار موقع البناء مما يعرضها لأخطار الكوارث الطبيعية وكذا أخطار البناء فوق شبكات الكهرباء والغاز أو ما يسمى بالخطر النائم مخالفة بذلك القواعد العامة للتهيئة و التعمير التي جاء بها مرسوم 175/91²، مما يؤثر سلبا على البيئة والعمران، كالتلوث الصناعي والتلوث الصحي وإتلاف الأراضي الزراعية وعدم تحقيق الاكتفاء الذاتي وإلحاق أضرار صحية بالسكان سواء كانت تنفسية أو جلدية بسبب انتشار الأمراض والأوبئة وافتقار البيئة العمرانية لأدنى شروط الحياة بعدم وجود مختلف الشبكات والمرافق العمومية والخدمات مما يؤثر على صحتهم وأمنهم العموميين³.

¹ سي مرابط شهرزاد، المرجع السابق، صفحة 308.

² المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية، عدد 26 لسنة 1991 تنص المادة 03 منه على «إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والإنجراف وإنخفاض التربة وإنزلاقها والزلاوالجرف، يمكن رفض رخصة البناء، أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها».

³ سي مرابط عبد الرحمان، محمودي قادة، البناءات الفوضوية وانعكاساتها على تحقيق بنية عمرانية مستدامة، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون، تيارت مجلد 11 العدد 01 سنة 2021 صفحة 236

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

ثانيا: الآثار الاقتصادية

أدت حركة البناء غير المشروع الى التوزيع السيء للسكان عبر إقليم تراب الوطن مما ترتب عنه المساس بالمصلحة العامة الاقتصادية من خلال التدهور في تجهيز المدن بالمرافق والخدمات والتي أصبحت طاقتها محدودة لمواجهة تزايد عدد السكان نتيجة النمو الديمغرافي والهجرة المكثفة نحو المدن الداخلية، ومن الآثار الاقتصادية لهذه الظاهرة خلق أزمة خانقة لحركة المرور، التقليل من حجم الأراضي الزراعية، حيث قدر اكتساح التوسع العمراني لها منذ 1962 إلى غاية 1992 بحوالي 150.000 هكتار التي وجهت لإنجاز المناطق السكنية، المناطق الصناعية، المنشآت الاقتصادية وتوسيع شبكة الطرق و المواصلات، بالإضافة إلى تناقص كمية المياه الصالحة للشرب في المدن كما و نوعاً¹.

ثالثا: الآثار الاجتماعية والثقافية.

للبنيات غير المشروعة آثار إجتماعية تتمثل في إنخفاض مستوى التعليم وإنتشار الأمية بسبب القدرة المالية المنخفضة للوالدين مما يدفع بالأبناء إلى ترك التعليم و التوجه مبكرا للعمل، بالإضافة إلى إنتشار الجرائم و السلوكيات المنحرفة كالسرقة والمخدرات، فالفقر يلعب دورا هاما في تكوين الشخصية الإجرامية وتعتبر هذه المناطق مأوى المتشردين والهاربين من العدالة، تجمع في مكوناتها أفراد الطبقة الدنيا من الفقراء والفاشلين في الحياة²، كما كان لهذه البنيات آثار ثقافية تمثلت في زوال حدود النسيج العمراني وصعوبة التكيف الحضري وتربيف المدينة، اعتقادا أن الحياة في المدن مهما ساء وضعها فهي أفضل من الحياة في الريف فأنتشرت البنيات غير المشروعة كالفطريات في ضواحي المدن أدى إلى تلاشي الحدود الفاصلة بين المحيط العمراني والريف نتج عنه نموذجا جديدا ليس

¹ عطوي وداد، حداد عيسى، المرجع السابق، صفحة 122.

² سي مرابط عبد الرحمان، محمودي قادة، المرجع السابق، صفحة 240.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

حضريا ولا ريفيا أدى زيادة التضخم الحضري،¹ و صعوبة التكيف مع الأوضاع الجديدة ثقافيا وحضريا مما أدى إلى تريفيف المدينة من خلال تمسك النازحين عليها بعاداتهم و تقاليدهم، حيث تسيطر قوة الضبط الإجتماعي والقيم الموروثة على قوة قانون التهيئة والتعمير كظاهرة تربية المواشي، ورمي النفايات في الأماكن العامة ما أدى إلى زيادة نسبة التلوث و إنتشار الأمراض و الأوبئة، بالإضافة إلى إمتهان التجارة دون سجل تجاري ودون وجود محل تجاري، و إنتشار ظاهرة التسول والتشرد وكثير من الظواهر التي تعبر عن التراجع الحضري وفساد الذوق والتخلف الإجتماعي والثقافي.²

المبحث الثاني: مراحل الحصول على شهادة المطابقة في ظل قانون 29/90 المعدل والمتمم(شهادة المطابقة العادية)

أضع المشرع الجزائري جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص و شهادات ادارية حتى يمكن الإدارة من القيام بمهمتها الرقابية و متابعة حركة العمران و تنظيم هو لتلبية حاجيات الأفراد في مجال العمران، و من بين هذه الشهادات نجد شهادة المطابقة³، و قد نظمها المشرع الجزائري في عدة قوانين من أهمها قانون (29/90) المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، والمرسوم التنفيذي 176/91 المتعلق بكيفيات تحضير شهادات التعمير و الرخص، و المرسوم التنفيذي (19/15) الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، و قانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و/أو اتمام انجازها.

¹تكواشت كمال، المرجع السابق صفحة 19.

²تكواشت كمال، المرجع نفسه صفحة 19.

³تعريف شهادة المطابقة: هي قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكن طبيعتها، فشهادة المطابقة تعتبر رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

ومن خلال هذه القوانين نجد هناك شهادة المطابقة العادية المنصوص عليها في قانون (29/90) المعدل والمتمم وشهادة المطابقة الإستثنائية التي نظمها قانون (15/08).

وسنتناول في هذا المبحث شهادة المطابقة في ظل قانون (29/90) المعدل والمتمم من خلال مطلبين، تناول المطلب الأول شروط منح شهادة المطابقة العادية ونطاق تطبيقها والمطلب الثاني إجراءات منح شهادة المطابقة.

المطلب الأول: شروط منح شهادة المطابقة العادية ونطاق تطبيقها

ألزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بإنهاء البناء، ثم تقوم هذه الأخيرة بالمبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، وإذا ثبت ذلك تمنح للمعني بالأمر شهادة المطابقة¹.

وهذا الإلتزام نصت عليه المادة 1/75 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير (يتم عند انتهاء أشغال البناء اثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي)².

و تطرق المرسوم التنفيذي (19/15) الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها في المادة 63 أنه يجب على كل مستفيد من رخصة البناء عند الإنتهاء من الأشغال و التهيئة المتكفل بها استخراج شهادة المطابقة و بالتالي هي إجبارية، و من خلال المادة 65 منه يعطي شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو للخدمات أو الصناعة

¹إصافية إقلاوي أولد رايح ، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع- الجزائر- الطبعة الثانية 2015 صفحة 183.

² محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، أستاذ محاضر كلية حقوق وعلوم سياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، دار بلقيس، دار البيضاء الجزائر، 2017 صفحة 48.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمنشأة المصنفة، أي أنه قبل استغلال البناية لابد من استصدار شهادة المطابقة¹، التي تعتبر من بين أدوات الرقابة البعدية للإدارة، فرخصة البناء تمنح الترخيص بالبناء، الذي لابد أن يكون مطابقا للرخصة، وما يثبت هذا الأمر هي شهادة المطابقة، حيث يلزم المستفيد من رخصة البناء بعد انتهاء أشغال البناء والتهيئة وفق المخططات المصادق عليها باستصدار شهادة مطابقة الأشغال مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لها².

ولذلك سنتناول في هذا المطلب الشروط الشخصية المتعلقة بطلب شهادة المطابقة في الفرع الأول، والشروط الموضوعية المتعلقة بطلب شهادة المطابقة في الفرع الثاني، ونطاق تطبيق شهادة المطابقة العادية في الفرع الثالث.

الفرع الأول: الشروط الشخصية المتعلقة بطلب شهادة المطابقة:

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وطلب شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء، فكل مستفيد من رخصة البناء له الحق في طلب شهادة المطابقة³.

ومن بين الشروط الضرورية التي أقرها المشرع الجزائري لتقديم طلب شهادة المطابقة هو تمتع صاحب الطلب بالصفة، بمعنى أن يكون الشخص الذي يقدم الطلب من الذين

¹ ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، جامعة تلمسان، مجلة التعمير والبناء، مجلد 04/العدد 02/العدد التسلسلي 14/جوان 2020 صفحة 54.

² قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الإيداع القانوني أكتوبر 2019، صفحة 82.

³ لعديدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2018-2019 صفحة 447.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

يرخص لهم القانون ممارسة هذا الحق، و طبقا لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فإنه يحق لكل مستفيد من رخصة البناء أن يودع تصريحاً بإنهاء الأشغال لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، و عليه تشمل صفة استخراج شهادة المطابقة كل من له الحق في استخراج رخصة البناء¹.

و بالتالي فإن الأشخاص الذين لهم الحق في طلب شهادة المطابقة هم كل شخص له عقد رسمي ، صاحب الدفتر العقاري، صاحب شهادة الحيازة، صاحب التقييم العقاري المؤقت، المرقي العقاري، متولي الوقف و أيضا الهيئة الإدارية المخصص لها قطعة الأرض أو البناية، و صاحب حق الإمتياز، وهذان الأخيران يقدمان الطلب بإسمهما و ليس بإسم الهيئة المالكة، و هذا على أساس طول مدة التخصيص أو الإمتياز التي قد تصل إلى حد 99 سنة، أو يتم التنازل عنها لفائدة هذا الشخص صاحب حق الإمتياز، أما بالنسبة للمستأجر و الوكيل فلا بد أن يكونا مرخص لهما من طرف المالك الأصلي، و يقدم الطلب بإسم المالك الأصلي و ليس بإسمهما، أما صاحب العقد العرفي لا يمكنه تقديم طلب شهادة المطابقة (أو رخصة البناء) على أساس أن المشرع اشترط أن يكون العقد رسمي².

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية المتعلقة بطلب شهادة المطابقة.

ملف شهادة المطابقة يبدأ بتقديم الطلب الذي تشترط فيه مجموعة من الشروط الموضوعية، بحيث الأصل أن المبادرة في تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة يكون من صاحب الصفة و إستثناءا يجب أن يحل محله رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وذلك في حالة عدم إيداع التصريح من طرف الشخص المعني وهذا ما نصت عليه

¹ عبد العالي بالة ، الوجيز في شرع قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، 2021 صفحة156.

² لعبيدي خيرة، المرجع السابق صفحة447.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

المادة 66 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر¹، أما بالنسبة للملف فحسب المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى يتمثل في تصريح يعده المستفيد من رخصة البناء على نسختين ويشهد على الانتهاء من هذه الأشغال²، وهذا بالنسبة للبنىات المعدة للاستعمال السكني الفردي، حسب ما نصت عليه المادة 66 من مرسوم التنفيذي رقم 19/15.

أما بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو المستقبلية للجمهور أو التجهيزات فإنه يشترط تقديم محضر تسليم الأشغال، يتم إعداده من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء CTC، طبقاً للمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

الفرع الثالث: نطاق تطبيق شهادة المطابقة العادية

يقصد بنطاق تطبيق شهادة المطابقة العادية في ظل قانون (29/90) المعدل والمتمم البنىات القابلة للمطابقة والبنىات الغير قابلة للمطابقة.

أولاً: البنىات القابلة للمطابقة

من خلال نص المادة 75 من قانون 29/90 (يتم عند انتهاء أشغال البناء اثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي او من قبل الوالي)³.

وحسب المادة 63 من المرسوم 19/15 (يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة بناء)¹.

¹ لعيدي خيرة، المرجع نفسه صفحة 448.

² المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91، السالف الذكر

³ قانون (29/90) المعدل والمتمم السالف الذكر

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

من خلال هاتين المادتين يتحدد نطاق تطبيق شهادة المطابقة في مراقبة الجهة الإدارية المختصة لمطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها، وكذلك مطابقة البناء المنجزة لأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء بحسب ما ورد فيها.

وعليه يتحدد نطاق شهادة المطابقة في مطابقة أشغال البناء ومطابقة أشغال التهيئة لما ورد في رخصة البناء مما يتوافق مع أحكام قانون التهيئة والتعمير².

ثانيا: البناءات الغير قابلة للمطابقة

البناءات غير قابلة للمطابقة أي المعفاة من الحصول على شهادة المطابقة لم ينص عليها المشرع صراحة في قانون (29/90) ولا في المرسوم التنفيذي (19/15) السالفي الذكر وإنما يمكن استخلاصها ضمنا، بحيث ما دامت شهادة المطابقة مرتبطة برخصة البناء فإن جميع البناءات المعفاة من رخصة البناء معفية أيضا من شهادة المطابقة³، حيث نصت المادة 53 من القانون (29/90) عدم خضوع البناءات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني لرخصة البناء، كما نصت المادة 01 من المرسوم التنفيذي (19/15) على أنه لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني.

المطلب الثاني: إجراءات منح شهادة المطابقة العادية

يقتضي الأمر عند الانتهاء من أشغال البناء المرخص لها بموجب رخصة البناء طلب شهادة المطابقة من طرف المستفيد أو حلول الإدارة محله في حالة عدم مبادرته بذلك، لتقوم

¹المرسوم التنفيذي (19/15) السالف الذكر

² عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2014/2015 صفحة 231.

³ لعبيدي خيرة، المرجع السابق صفحة 449.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

الجهات المختصة بدراسة مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء ثم الفصل في ذلك طبقاً لأحكام القانون المنظم لهذه الشهادة.¹

ومن خلال الأحكام القانونية المنظمة لإجراءات شهادة المطابقة المنصوص عليها في قانون (29/90) المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي (176/91) الملغى بالمرسوم (19/15) نستنتج أن هناك مجموعة من الإجراءات يمر بها ملف شهادة المطابقة، ويمكن تقسيمها إلى ثلاث مراحل، الأولى الإجراءات السابقة على منح شهادة المطابقة نتناولها في الفرع الأول والثانية الإجراءات المتزامنة مع منح شهادة المطابقة نتناولها في الفرع الثاني، والمرحلة الثالثة هي الإجراءات اللاحقة لصدور شهادة المطابقة نتناولها في الفرع الثالث.

الفرع الأول: الإجراءات السابقة على منح شهادة المطابقة

تتمثل في مجموعة من الإجراءات القبليّة لصدور شهادة المطابقة وهي تكون مشتركة بين المواطن من خلال إيداع طلب شهادة المطابقة، والإدارة من خلال دراسة الطلب والتحقيق في مدى المطابقة.

أولاً: إيداع طلب شهادة المطابقة

هنا نميز بين حالتين الحالة الأولى: حالة تصريح صاحب البناء بإنهاء الأشغال والحالة الثانية حالة عدم التصريح بإنهاء الأشغال.

1 - حالة التصريح بإنهاء الأشغال:

يلتزم المستفيد من رخصة البناء، بعد إنجاز أشغال البناء إعلام الإدارة بذلك¹ حيث نصت المادة 56 من القانون (29/90) المعدل والمتمم (يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة)².

¹ ميموني سعاد، المرجع السابق صفحة 60.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

و تنص المادة 66 من المرسوم (19/15) (في إطار أحكام المادة 54 أعلاه يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الإنتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبناءات ذات الإستعمال السكني، و محضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات و البناءات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو البناءات المستقبلية للجمهور، و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل ايداع يسلم في نفس اليوم.

ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة³.

من خلال أحكام هاتين المادتين نجد أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء أن يودع في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ انتهاء أشغال البناء و التهيئة، تصريح يعد في نسختين (2) يشهد فيه عن انتهاء أشغال البناء و التهيئة بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني و نسخة عن محضر تسليم الأشغال يتم إعداده من قبل الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) و ذلك بالنسبة للتجهيزات و البناءات ذات الإستعمال السكني الجماعي الموجهة لإستقبال الجمهور، و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمقر البناء المنجز، مقابل وصل ايداع يسلم له في اليوم ذاته، كما يتم إرسال نسخة من هذا التصريح الى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة (حيث كانت في ظل المادة 57 ف 1 2 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى ترسل نسخة من التصريح الى مديرية التعمير على مستوى الولاية و ليس رئيس القسم الفرعي للتعمير). والغرض من هذا التصريح يتمثل

1 مأخوذ من Araud (G) et rupied (B), droit de l'urbanisme, Delmas, 2eme Edition, Paris, 1994, page 195.

صافية إقلاوي أولاد رابح ، قانون العمران الجزائري

² القانون (29/90) المعدل والمتمم - السالف الذكر

³ المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

في إعلام الجهات الإدارية المختصة وتمكينها من القيام بالمعاينة الدقيقة للأشغال المنجزة ومنح المستفيد إمكانية استعمال المبنى في حدود الغرض الذي أنجز لأجله¹، وتتعلق مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء بإقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهتها².

وهناك ملف واجب إرفاقه بالطلب يتمثل في الوثائق الأساسية التي رافقت رخصة البناء المسلمة والمتمثلة في:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض.
- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات³.

وفي الأخير يمكن القول أن طلب الحصول على شهادة المطابقة يمثل في مفهوم القانون الإداري عنصر السبب في وجود القرار الإداري المتعلق بشهادة المطابقة و هذا طبقا للقاعدة العامة، أي أن يبادر صاحب الشأن و المصلحة و الصفة في طلبها، و لكن لهذه

¹قرواري مجدوب، الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه علوم تخصص، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، ، تلمسان، السنة الدراسية 2014-2015 ص 143.

²تونس صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، السنة الدراسية 2018-2019، صفحة 268.

³ميمونة سعاد، المرجع السابق صفحة 62.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

القاعدة استثناء يتمثل انه يمكن للسلطة الإدارية أن تتولى مسألة إصدار شهادة المطابقة و منحها دون طلبها.¹

2 - حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

إذا كان الأصل أن طالب شهادة المطابقة هو من يقدم التصريح بإنهاء الأشغال، كما ذكرنا فإن في حالة عدم وجود التصريح في أجله لا يعني رفض تسليم هذه الشهادة لإنعدام التصريح من المعني بل أوجب المشرع في ف 2 من المادة 57 من مرسوم تنفيذي 176/91 الملغى أن يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإجراء مطابقة الأشغال بالاستناد الى تاريخ الانتهاء من الأشغال²، تتضمن رخصة البناء المسلمة للمستفيد الأجل القانونية المحددة لإنهاء الأشغال حسب نوعية كل بناية و في حالة انتهاء الأشغال وفق الأجل المحددة في الرخصة دون تقديم تصريح من المعني فإن السلطة المختصة الممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بالمبادرة بعملية المطابقة من تلقاء نفسه حسب المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15³ عندما لا يودع...تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي).

ويعتبر هذا الإلتزام قانوني على السلطات الإدارية وهذا راجع الى مسؤولياتها في مجال العمران والبناء بإعتبارها سلطات الضبط الإداري يناط بها عمل رقابي مستمر وقاسي وردعي وتقويمي يسبق ويتخلل ويولي أعمال البناء المرغوب فيها ومرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير⁴.

¹لعبيدي خيرة، المرجع السابق صفحة 451.

²عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى ، دار الفجر، القاهرة، ، 2005 صفحة 66.

³عبد العالي بالة ، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات - المرجع السابق صفحة 159.

⁴عربي باي يزيد، المرجع سابق، صفحة 237.238.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

ويرجع السبب الذي أدى بالمشرع إلى النص على هذه الحالة، لأنه يعلم بأنه يوجد أشخاص يقومون بتشديد بنائاتهم بصفة مخالفة لأدوات التهيئة والتعمير وأيضاً غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة لهم، وهذا ما أثبتته الواقع العملي، مما يجعلهم يمتنعون عن تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة لأنهم يعلمون مسبقاً بأن طلبهم سيحظى بالرفض ويمكن أيضاً أن يسفر على متابعات قضائية نتيجة تجاوزات¹، والمصلحة في حلول السلطات الإدارية محل الباني المرخص له في تحقيق مطابقة أشغال البناء والعمل على إصدار شهادة المطابقة هي المصلحة العامة والحقوق المتجاوزة في العقارات التي يجب أخذها في الاعتبار عند منح هذه الشهادة التي تسمح للباني بإستعمال المبنى فيما شيد له، وليست مصلحة شخصية أو ذاتية للإدارة، لكن ما يلاحظ عملياً أنه عدم قيام رؤساء البلديات بصلاحياتهم المخولة لهم قانوناً مما أثر سلباً على قواعد العمران، وشجع المستفيدين من رخصة البناء على عدم احترامها واحترام مقتضيات المخططات المصادق عليها.

ثانياً: دراسة الطلب والتحقيق في مدى المطابقة

تنص المادة 66 ف 04 من المرسوم 19/15 (...يخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها، يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة)، فحسب هذه المادة فإنه تحقق في طلب شهادة المطابقة لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على

¹العيدي خيرة، المرجع السابق، صفحة 452.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

مستوى الدائرة وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى لاسيما الحماية المدنية في مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء¹.

و حسب المادة 67 من المرسوم 19/15 السالف الذكر فإنه تجتمع لجنة مراقبة المطابقة ببناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و ذلك في أجل 15 يوم بعد إيداع التصريح بإنهاء الأشغال عند الإقتضاء، و الذي كان في ظل المادة 58 ف 01 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى استدعاء لجنة المطابقة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مديرية التعمير حول المصالح التي تم استدعائها و حاليا في المرسوم التنفيذي 19/15 حصر المشرع مسؤولية ذلك في رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذلك قلص الميعاد بحيث كان 03 أسابيع و أصبح 15 يوما².

وقبل البدء في عملية المطابقة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة قبل 08 أيام على الأقل، ويعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة تدون فيه جميع الملاحظات و يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ثم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر³ في نفس اليوم، و في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كليا يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط و هذا حسب المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر.

¹د قوراري مجدوب، المرجع السابق، صفحة 144.

²لعبيدي خيرة، المرجع السابق، صفحة 455

³عمر حمدي باشا، منازل التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الإيداع القانوني جوان 2018، صفحة 135.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

الفرع الثاني: الإجراءات المتزامنة مع منح شهادة المطابقة

بعد قيام الأعوان المؤهلين بزيارة موقع البناء وتحضير محاضر حول مدى مطابقة الأشغال مع رخصة البناء المسلمة يتم تحويل المحضر والملف المتعلق بطلب شهادة المطابقة للجهة المختصة بالفصل في الطلب وإصدار قرار بشأنه¹.

أولاً: البت في ملف طلب شهادة المطابقة

نذكر هنا الجهة المختصة بالبت في ملف طلب شهادة المطابقة وأنواع القرارات التي تصدرها هذه الهيئة أو الجهة المختصة.

1 - الهيئة الإدارية المختصة بالبت في ملف طلب شهادة المطابقة

طبقاً للمادة 66 ف 4، والمادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر فإن المشرع جعل مصلحة التعمير بالبلدية هي المكلفة بالبت في طلب شهادة المطابقة، حيث استغنى عن إرسال المحضر إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية²، فحمل البلدية وحدها مسؤولية ذلك، فلجنة مراقبة المطابقة تبدي رأيها حول مدى المطابقة ثم تقوم مصلحة التعمير بالبلدية بتحضير محضر الجرد ويرسلونه إلى رئيس البلدية من أجل تبليغ المعني بالقرار الذي اتخذته اللجنة³.

2 - القرارات التي تصدرها الهيئة المختصة بالبت في ملف طلب شهادة المطابقة

يتعلق البت في طلب شهادة المطابقة على محتوى محضر الجرد الممضي من طرف

¹ عبد العالي بالة ، الوجيز في شرح قانون تعميم وفقاً لأحدث التعديلات، المرجع السابق صفحة 158.

² حيث حسب المادة 57 ف 4، والمادة 58 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى الهيئة المكلفة بالبت في طلب شهادة المطابقة هي مديرية التعمير والبناء الموجودة على مستوى الولاية بالرغم من ايداع الملف يكون لدى مصلحة التعمير بالبلدية.

³ لعبيدي خيرة، المرجع السابق صفحة 457.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

أعضاء اللجنة فإما أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا بالمنح شهادة المطابقة أو بالرفض أو القبول بشروط.

أ-قرار بالموافقة على منح شهادة المطابقة:

يكون منح شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل لرئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق ممثله في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ الخروج، إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها حسب المادة 68 ف 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر، فمن خلال هذه المادة فإن المشرع ضبط بدقة أجل الحصول على شهادة المطابقة والمقدرة ب 23 يوم ابتداء من تاريخ إيداع التصريح بشرط أن تكون الأشغال مطابقة للتصاميم المصادق عليها وأحكام رخصة البناء فكل ذلك من شأنه القضاء على البيروقراطية الإدارية¹، إذن يصدر هذا القرار عندما تبدي اللجنة رأيها بمطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء، ويمكن منح شهادة مطابقة على مراحل حسب الأجل المذكورة في رخصة بناء إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء منه.

ب - قرار الموافقة بشروط أو الرفض:

يكون هذا القرار في حالة ما ترى اللجنة أن الأشغال المنجزة مخالفة لأحكام رخصة البناء فحسب المادة 68 ف 2، 3، 4 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، فإنه تمنح السلطة المختصة بتسليم هذه الشهادة أجل للمعني ليجعل الأشغال مطابقة لتصاميم رخصة البناء (03 أشهر)، و بعد انقضاء هذه المدة إما تمنحه شهادة المطابقة و هذا في الحالة التي يقوم فيها بالمطابقة أو ترفض منحها و ذلك في الحالة العكسية أي عند انقضاء المدة و لم يتم

¹ قاصدي فايضة، أستاذة محاضرة بكلية حقوق وعلوم سياسية بجامعة ابن خلدون تيارت النظام القانوني لشهادة مطابقة في تشريع جزائري، مجلة التعمير والبناء، مجلد 05/العدد04/العدد التسلسلي2022/19، صفحة 13.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

بالمطابقة، فيقوم رئيس البلدية بإصدار قرار برفض طلبه و يشرع في الملاحظات القضائية، ويذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم السالف الذكر، حسب المادة 78 من قانون 29/90 المعدل و المتمم (تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76، 77 أعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء و إما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل).

و في حالة غياب قرار يفصل في المطابقة خلال 03 أشهر التالية لإيداع التصريح بالإنهاء من البناء من طرف المعني يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، و تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر 15 يوم، و في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران و في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن¹.

ج- حالة سكوت الإدارة:

حسب المرسوم التنفيذي (176/91) الملغى من خلال المادة 60 منه (يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي و إلا فإن شهادة المطابقة تعد مثابة شهادة ممنوحة) اذن سكوت الإدارة تفسر بالموافقة أي قرار ضمني بالموافقة بحيث هذا القرار يعود بالفائدة على صاحب المشروع بحيث يقوم بإستغلال بناية و لكن قد يتضرر الغير الأجنبي من هذا القرار بسبب انجاز الأشغال دون مراعاة للأصول الفنية و التقنية و المواصفات العامة دون احترام المقتضيات البيئية، لذلك إقرار المشرع

¹ميمونة سعاد، المرجع السابق، صفحة 67.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

لشهادة مطابقة ضمنية حسب المرسوم أمر غير جائز لأنها هي الآلية النهائية للرقابة الإدارية على أشغال البناء¹، لذلك أشار المشرع في المرسوم التنفيذي 19/15 المادة 69 منه ان في حالة سكوت الإدارة عن منح شهادة مطابقة يمكن للمستفيد ان يودع طعنا في ذلك مقابل وصل ايداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الشهادة أو الرفض المبرر هو 15 يوم.

إذن لا يمكن في أي حالة من أحوال اعتبار سكوت الإدارة موافقة ضمنية بل يمكن الطعن فيها أو رفع دعوى قضائية وفق التشريع المعمول به.

و في الأخير نقول أن المشرع الجزائري أكد على أن سكوت الإدارة و عدم ردها على الطلب المقدم خلال الآجال القانونية يعتبر رفضا ضمنيا للطلب و أجاز له الطعن فيه، و في قرار الرفض الصريح إداريا و قضائيا بنفس الأشكال و الإجراءات المتبعة في الطعن ضد قرار رفض رخصة البناء².

ثانيا: إصدار شهادة المطابقة

نتناول هنا الهيئات الإدارية المختصة بإصدار شهادة المطابقة وكذا ميعاد إصدارها.

أ-السلطات الإدارية المختصة بإصدار شهادة المطابقة

تنص المادة 75 من قانون 29/90 المعدل والمتمم السالف الذكر (يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم)،ومن خلال هذه المادة نستنتج انه تسلم شهادة مطابقة من رئيس المجلس

¹قاصدي فايزة، المرجع السابق، صفحة 14.

² عبد العالي بالة، الوجيز في شرح قانون تكمير وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، صفحة 161.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

الشعبي البلدي إذا كان هو مصدر رخصة البناء ومن الوالي إذا كان هو مصدر رخصة البناء، و لم تذكر حالة إذا صدرت رخصة البناء من الوزير المكلف بالعمران، و لكن بالرجوع للمادة 55 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى نجد أنه رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة في حالة إذا كانت رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالعمران¹، وبصدور المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر جعل اختصاص تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في كل الحالات فنصت المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 (تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران)، وجعل رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بإصدار وتسليم شهادة المطابقة أمر منطقي لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي منتخب من طرف الشعب فهو الأقرب الى المواطنين بالإضافة إلى أنه هو المختص بتسليم رخصة البناء في جميع الحالات فيصبح أيضا هو المختص بإصدار وتسليم شهادة المطابقة².

ب - ميعاد إصدار شهادة المطابقة

بالرجوع للمرسوم التنفيذي 176/91 الملغى حسب المادة 60 منه نجد أن أجل إصدار شهادة المطابقة هو ثلاثة أشهر الموالية لإيداع التصريح بإنهاء الأشغال وفي حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال هذا الميعاد فإنه يمكن صاحب طلب تقديم طعن سلمي

¹المادة 55 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى (تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا بالنسبة للحالات الأخرى).
²لعيدي خيرة، المرجع السابق، صفحة 462.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

ولابد في هذه الحالة من صدور قرار بشأن الطعن خلال الشهر الموالي لإيداعه والا اعتبر قرار ضمنى بالموافقة كما سبق وذكرنا¹.

أي هنا ميعاد إصدار شهادة مطابقة 03 أشهر ويمكن أن يمتد 04 أشهر في حالة عدم صدور قرار، وبصدور المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر ومن خلال المادتين 67، 68 منه نجد أن ميعاد إصدار شهادة المطابقة هو 23 يوما موائية لإيداع التصريح بانتهاء الأشغال (15 يوم لاجتماع اللجنة و08 أيام من إعداد المحضر والخروج إذا كانت الأشغال مطابقة)، ونصت المادة 69 من نفس المرسوم أنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد أو في حالة سكوت الإدارة في الآجال المحددة أن يودع طعنا مقابل وصل لدى الولاية ولا بد من إصدار قرار بشأن هذا الطعن خلال 15 يوم، ويمكن أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران حالة عدم تلقيه الرد وهنا تأمر الوزارة مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض مبرر خلال أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن²

وبالتالي نستنتج أن ميعاد إصدار شهادة المطابقة حاليا هي 23 يوما كما يمكن أن تمتد إلى شهر و23 يوما في حالة عدم صدور قرار أو عدم الرضا بالقرار.

الفرع الثالث: الإجراءات اللاحقة بصدور شهادة المطابقة

الإجراءات اللاحقة بصدور شهادة المطابقة هي تبليغ شهادة المطابقة والآثار المترتبة على هذه الشهادة.

أولا: تبليغ شهادة المطابقة

¹المادة 60 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى السابق الذكر.

²المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

كما سبق وذكرنا فإن حسب المواد 64، 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن تبليغ أو تسليم شهادة المطابقة هي من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في كل الحالات سواء كان هو المختص بتسليم رخصة البناء أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

ثانيا: آثار المترتبة على شهادة المطابقة

يترتب على شهادة المطابقة العديد من الآثار نذكرها فيما يلي:

قبل أن يقوم المحافظ العقاري بعملية الشهر يجب عليه التأكد من أن شهادة المطابقة قد سلمت قبل القيام بالشهر لأنها وثيقة تدل على وجود بنايات منجزة والتي لم تذكر في الوثيقة المشهورة من قبل المحافظة العقارية المتعلقة بنفس العقار.

وبالنسبة للقسمه فإن شهادة المطابقة هي ضرورية للحصول على شهادة التقسيم لكونها تبين مشروع قسمه العقار في البطاقة العقارية.

و يشترط الموثقون شهادة حسن تنفيذ أشغال التهيئة (شهادة قابلية الاستغلال) في التخصيصات أو التجزئات، شهادات المطابقة للبنىات التامة المشيدة برخصة البناء بمناسبة إجراء مختلف المعاملات الواردة على العقارات.

وبالنسبة للسجل التجاري اشترطت المديرية العامة للسجل التجاري شهادة مطابقة لكل مالك عقار يرغب في ممارسة التجارة، بموجب مذكرة كانت قد أرسلتها الى ملحقاتها على مستوى الولايات.

شهادة المطابقة تعتبر بمثابة رخصة السكن إذا كان البناء المنجز سكنا أو تعتبر ترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا للوظائف الإجتماعية وتربوية للخدمات، للصناعة أو للتجارة.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

وبالنسبة لنشاط الترقية العقارية فإنها تخضع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وتشتت شهادة المطابقة بعد إتمام عملية الإنجاز من أجل التأكد من صلاحيتها للسكن.

بالنسبة للرهن كل من يرغب في قرض بنكي عليه بإرفاق شهادة المطابقة في ملفه الإداري كذلك تطلب شهادة المطابقة في الملفات الخاصة بالتعويضات عن الكوارث الطبيعية.

يتم دفع الرسوم المستحقة من طرف صاحب البناية المتممة والمطابقة بأحكام رخصة البناء المسلمة له، لدى مصلحة خاصة بذلك تتواجد على مستوى البلدية التي أودع فيها الملف والمحدد بموجب المادة 55 من القانون رقم (11/99) المتضمن قانون المالية سنة 2000 المعدلة للمواد الصادرة قبله¹.

¹ليعدي خيرة المرجع السابق، صفحة 464 الى 470.

الفصل الأول.....الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية للرقابة البعدية لرخصة البناء

خلاصة الفصل الأول:

إن مخالفة القانون و تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة عادة ما يؤدي إلى ظهور آفات غير مرغوب فيها، الأمر الذي حدث في المجال العمراني حيث بدأت ظاهرة البناءات غير المشروعة بالتكاثر إلى أن خرج الموضوع عن السيطرة مما دفع بالمشرع الجزائري إلى ضرورة الإهتمام بالعمران، الأمر الذي تجسد من خلال قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الذي نص على مجموعة من الرخص و الشهادات تعكس رغبة المشرع في السيطرة على عملية التعمير من بينها شهادة المطابقة كأداة رقابة بعدية لرخصة البناء المسلمة و مدى إحترامها فيتم التصريح بإنهاء الأشغال ضمن آجال و إجراءات معينة يرفق بملف حدده القانون يخضع للدراسة و التحقيق، و يتم البت فيه بالقبول أو الرفض، غير أن تظافر الأسباب و العوامل في مختلف المجالات جعل من ظاهرة البناء غير الشرعي واقع حتمي لا مفر منه و حال دون تخطي مشاكل العقار في الجزائر، مما جعل القوانين لا تتوقف عن الصدور في كل مرة تظهر عقبة جديدة تحول دون تنفيذها، فالأمر كان يحتاج في كل مرة إلى تمديد أو تعديل أو إتمام بالتبسيط أو التفسير.

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة
باعتبارها آلية لتسوية البنائات
(شهادة المطابقة الإستثنائية)

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

إن إنتشار ظاهرة البناء غير المشروع بشكل كبير وواسع أثر على البيئة و قضى على الطابع الجمالي والذوق الهندسي للبناءة الأمرالذي شكل ضرورة لتدخل المشرع الجزائري ووضع حلول وسط لمعالجة وضعية هذه البناءات بما فيها تلك غير المتممة لسنوات طويلة ومن ضمن الحلول التي جاء بها كبديل لقرار الهدم إجراء تحقيق مطابقة البناءات ضمن قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وأو إتمام إنجازها¹.

و من بين المبررات التي دفعت المشرع الى إصدارهذا القانون نجد الورشات الأبدية الغير منتهية و الإفتقاد الشبه الكلي للتناسق العمراني بالمدن و غياب المنظر الجمالي لها فكان لابد من النهوض بالمستوى العمراني للبلاد و القضاء على البيوت القصدية الهشة² بالإضافة الى الصعوبة التي واجهت الدولة في هدم الكم الهائل من البناءات غير الشرعية فكانت الأهداف المتوخاة من وضع هذا القانون تتمثل في وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات، تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون أما البناءات اللاشرعية التي تقام بعد صدوره فهي تخضع لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، تحديد شروط شغل و أو استغلال البناءات، ترقية إطار مبني ذو مظهر جمالي و مهياً بإنسجام، إرسال ثقافة المدن و التحضر لدى المواطن³.

و قد ارتأينا من خلال هذا الفصل الإطلاع أكثر على مضمون و محتوى هذا القانون و الإجراءات التي تضمنها من خلال مبحثين جاء المبحث الأول بعنوان تحقيق مطابقة البناءات في إطار قانون 15/08 حيث تطرقنا فيه إلى مفهوم تحقيق مطابقة البناءات في

¹قانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة بتاريخ 2008/08/03.

²بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية، تخصص قانون اداري و ادارة عامة كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.

³بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، و إقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2012-2013.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

المطلب الأول و جهات تنفيذ و تحقيق المطابقة على سبيل التسوية في المطلب الثاني، أما المبحث الثاني فقد تطرقنا فيه إلى مراحل تحقيق المطابقة على سبيل التسوية من خلال مطلبين، المطلب الأول بعنوان شروط و إجراءات تحقيق المطابقة على سبيل التسوية في إطار قانون 15/08 ، و المطلب الثاني تطرقنا فيه الى تحقيق مطابقة البناءات في إطار مرسوم 55/22 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

المبحث الأول: تحقيق مطابقة البناءات في إطار قانون 15/08

أكد المشرع في قانون 15/08 السالف الذكر على عدة مبادئ تشكل نقاط إرتكازية لعملية مطابقة البناءات، وقد ركز بصورة أساسية على أربع نقاط رئيسية وهي الأرضية البناءة الإستغلال، المظهر الخارجي انطلاقاً من التأكيد على:

- إنشاء أي تجزئة أو مجموعة سكنية يكون محل طلب مسبق لرخصة التجزئة ولا يجوز الترخيص بالبناء داخل هذه التجزئات إلا بعد الحصول على شهادة الربط بالشبكات والتهيئة.
- إنشاء أي بناء مرتبط بالحصول المسبق على رخصة البناء التي يجب إحترام آجالها و تحقيق مطابقة البناءة و على كل مالك أو مؤهل إتخاذ الإجراءات التي تكفل ذلك.
- لايمكن شغل أو إستغلال أي بناءة قبل إتمام إنجازها و الحصول المسبق على شهادة المطابقة.

- كما أكد هذا القانون على أن المظهر الجمالي للبناءة من الصالح العام¹ و عليه سنتناول في هذا المبحث مفهوم تحقيق مطابقة البناءات من الناحية القانونية و من الناحية الفقهية في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فنتطرق فيه إلى جهات تنفيذ و تحقيق المطابقة على سبيل التسوية.

¹بشوش عبد الغني، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية والمستدامة للمدينة الجزائرية- رؤية ميدانية بين الأمل والتطبيق، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة منتسوري- قسنطينة عدد تجريبي، صفحة 293.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات

كرس المشرع الجزائري من خلال قانون 15/08 آلية قانونية جديدة لتسوية وضعية البناءات غير القانونية محاولا جعلها بنايات منسجمة مع قواعد البيئة و العمران في إطار إجراء تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها¹ و هو ما يدفعنا إلى تحديد مفهوم هذا الإجراء من حيث التعريف و الخصائص و بيان نطاق تطبيقه.

الفرع الأول: تعريف تحقيق المطابقة و تمييزها عن شهادة المطابقة

يعتبر قانون 15/08 من أحدث القوانين المتعلقة بالعمران وهو خطوة إيجابية تضمن إجراءات جديدة و استحدثت رخص لم تكن معروفة سابقا و كذا استحدثت إجراء جديد هو تحقيق مطابقة البناءات،² فما المقصود بهذا الإجراء؟

أولاً: التعريف القانوني

أمام تفشي ظاهرة البناءات اللاشعرية اتخذت الدولة تدابير من أجل تسوية وضعيتها عن طريق تحقيق مطابقتها فنصت المادة 2 من قانون 15/08 السالف الذكر على أن: "تحقيق المطابقة هو الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية يتم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير"³، فالمقصود بتحقيق المطابقة من خلال هذا التعريف هو تسليم رخصة للتسوية سواء كان البناء برخصة أو بدون رخصة بناء، متمم أو غير متمم شرط أن تكون البناية متطابقة مع قواعد إستعمال الأراضي و مع قوانين التعمير والتي بموجبها يتم نقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون في حين أن شهادة المطابقة التي جاء بها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و

¹ عبد العالي بالة، الدليل العملي في اجراءات تسوية البناءات غير القانونية، النشر الجامعي الجديد، طباعة، نشر توزيع- تلمسان، 2021 صفحة 102.

² عبد العالي بالة، المرجع نفسه، صفحة 103.

³ عواطف محي الدين، اشكالية البناءات غير الشرعية، اجراءات التصدي والتسوية على ضوء القانون 15/08، مجلة القانون العام الجزائري و المقارن، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، المجلد السادس، العدد 02 ديسمبر 2020 صفحة 61.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

التعمير السالف الذكر لا يمكن منحها إلا إذا كان البناء برخصة و مطابق لأحكام هذه الرخصة أي بناء شرعي مطابق للقانون، و بالتالي تحقيق المطابقة أشمل من شهادة المطابقة، فتحقيق المطابقة هي إجراء يرتب تسليم سند المطابقة و شهادة المطابقة هي وثيقة إدارية تثبت مطابقة البناء لأحكام رخصة البناء و المخططات العمرانية¹.

ثانيا: التعريف الفقهي

لا يوجد أي تعريف فقهي لتحقيق المطابقة كآلية قانونية لتسوية وضعية البناءات غير القانونية بإستثناء تعريف واحد، حيث عرف على أنه" إجراء تتخذه الجهة الإدارية المختصة من أجل تسوية وضعية البناءات التي تم إنجازها أو مازالت قيد الإنجاز بطريقة مخالفة للقوانين السارية المفعول"²، وقد وجهت عدة ملاحظات لهذا التعريف من قبل الدكتور بالة عبد العالي الذي أعاد تعريفه على أنه:" (آلية قانونية تتضمن مجموعة من الإجراءات الواجب إحترامها لتسوية وضعية البناءات غير القانونية المتممة و غير المتممة من حيث الملكية العقارية و الوضعية العمرانية- المظهر الجمالي- للبناءية تتوج بتسليم شهادة المطابقة³).

الفرع الثاني: خصائص قواعد تحقيق المطابقة

يتميز قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات السالف الذكر المتميز بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن باقي القوانين السابقة نجملها في ما يلي:

- تتميز قواعد تحقيق مطابقة البناءات في إطار قانون 15/08 بطابع الأحكام الإستثنائية المؤقتة حيث سرت أحكامه ابتداء من نشر القانون 15/08 بالجريدة الرسمية في 3 أوت 2008 لمدة 5 سنوات إلى غاية 3 أوت 2013، و هذا ما أقرته المادة 94 من نفس القانون ليتم تمديد العمل بأحكامه طبقا للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 الى

¹لعبيدي خيرة، ، المرجع السابق صفحة67- 68.

² عبد العالي بالة، الدليل العملي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، المرجع السابق، صفحة 105.

³ عبد العالي بالة ،نفس المرجع صفحة 106.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

غاية 3 أوت 2016¹ و نظرا لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول رقم 445 المؤرخة 6 نوفمبر 2016 تقضي بتمديد جديد و أخير للمعنيين بتسوية بناياتهم و ذلك الى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن و العمران و المدينة.

- إن عملية مطابقة البناءات تتم طبقا للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير فهي تشبه إلى حد كبير دراسة طلب رخصة البناء في الحالة العادية، و هذا ما يجعل تحقيق المطابقة لا يمس بحقوق الغير كالإرتفاقات².

- تحقيق مطابقة البناءات يتميز بأنه أسلوب شامل للتسوية يشمل تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءة والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي.

- وتتميز أحكام إجراء تحقيق مطابقة البناءات بأنها إلزامية رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة و طلب حائز البناء، إذ يعد إلزاميا تحقيق مطابقة كل بناءة غير شرعية في الآجال المفروضة و إلا تقرر المعاقبة بالغرامة و هدم البناء و هذا ما نصت عليه المادة 83 من قانون 15/08 السالف الذكر³.

الفرع الثالث: نطاق تحقيق مطابقة البناءات وفق قانون 15/08

إن مطابقة البناءات له منفعة عمومية تعود على كامل أفراد المجتمع و الدولة على حد سواء و تحقيقا لذلك تدخل المشرع لتسوية وضعية البناءات بصورة نهائية و بمرونة كبيرة

¹قانون رقم 13-08 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 الجريدة الرسمية عدد 68 لسنة 2013.

²منصر نصر الدين، ذيايبية نعيمة، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15/08 مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة سوق اهراس، العدد الثالث، سبتمبر 2017 صفحة 177.

³بوعوييرة سعدي، المرجع السابق، صفحة 46.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

لأصحاب البناءات غير المكتملة و الذين قامو بالبناء دون رخصة أو أدخلوا إضافات على المخطط الأصلي من خلال قانون 15/08 السالف الذكر¹.

و حسب هذا القانون يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة و تحقيق مطابقتها و يفرض على مالكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل إتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض²، كما يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة حسب ما جاء في نص المادة 10 من نفس القانون³.

و هنا تكمن الأهمية القانونية لشهادة المطابقة حيث نصت المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15 على (تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف إجتماعية أو تربية أو للخدمات أو الصناعة أو التجار مع مراعاة الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان إستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية)⁴ شهادة المطابقة هي قرينة على شرعية البناء و يتوقف ذلك على إستيفائها شغل البناية و ربطها نهائيا بشبكات الإنتفاع⁵.

و تتم عملية مطابقة البناء طبقا لنص المادة 14 من قانون 15/08⁶، وقد حدد المشرع الجزائري البناءات القابلة لتحقيق المطابقة التي يستفيد أصحابها من إجراءات التسوية

¹سي مرابط شهر زاد، شهادة مطابقة البناء طبقا لقانون 15/08 من شهادة لإستغلال المبنى الى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة الجزائر 1، العدد الثاني، جوان 2017.

²أنظر المادة 07 من قانون 15/08 السالف الذكر.

³غواص حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الادارة العامة، القانون و تسيير الإقليم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة السنة الجامعية 2011-2012.

⁴و هذا ما أكدته المادة 61 من قانون 15/08 حيث ورد فيها (يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الإنتفاع).

⁵تونس صبرينة، المرجع السابق صفحة 265.

⁶تنص المادة 14 من ق 15/08 (يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء او هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، اذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون).

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

إذا توافرت الشروط القانونية و في المقابل إستثنى مجموعة من البناءات وإخراجها من نطاق تحقيق المطابقة و ذلك لعدة أسباب، الأمر الذي نحاول بيانه من خلال العناصر التالية:

أولاً: البناءات المعنية بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها

وضع المشرع الجزائري قيوداً زمنية تحكم عملية مطابقة البناءات تتمثل في وجوب أن تكون البناءات المراد مطابقتها و إتمام إنجازها قد تم تشييدها و بناؤها قبل تاريخ 03 أوت 2008 حسب ما جاء في المادة الأولى من قانون 15/08 السالف الذكر، فتسوية البناءات غير الشرعية جاءت بقواعد استثنائية محددة بوقت معين تستمر لمدة 05 سنوات من تاريخ نشر القانون 15/08 في الجريدة الرسمية و الأجل المحدد قد انتهى في 2013، غير أنه تم تمديده بموجب قانون المالية لسنة 2014 من خلال المادة 79 منه التي تنص على " تعدل المادة 94 من قانون 15/08 ينتهي مفعول إجراءات مطابقة البناءات قصد إتمام إنجازها كما نصت عليه أحكام المادة 94 الفقرة 1 من قانون 15/08 في أجل 3 سنوات ابتداء من تاريخ 3 أوت 2013¹، فكل البناءات الغير شرعية التي شرع في إنجازها أو انتهت بها الأشغال بدون رخصة أو ليست مطابقة للأشغال بعد تاريخ صدور قانون 15/08 فإنها تخضع لأحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و لكن السؤال المطروح هنا هو الأساس الذي يعتمد عليه في تحديد وقت إنجاز هذه البناءات خاصة في ظل غياب رخصة البناء، و خبراء مختصين؟².

و في هذا الإطار صدرت تعليمة عن المفتشية العامة للعمارة و البناء التابعة لوزارة السكن و العمران تحت رقم 651/13 بتاريخ 2013/01/10 تضمنت توجيهات حول تطبيق القانون 15/08 أكدت على أنه عند غياب معلومات حول تاريخ إنجاز البناءة محل المطابقة فإن ذلك لا يسمح برفض الملف المودع بل يتم اعتماد تصريح صاحب البناءة و

¹ عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2014-2015 صفحة 298.

² بلمايط حنان، المرجع السابق صفحة 134.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

معالجته، و هو ما يخالف ما جاءت به المادة الأولى من قانون 15/08 مما أدى الى إنتشار البناءات غير القانونية بشكل رهيب بعد صدور قانون 15/08 نتيجة قبول تصريحات أصحاب هذه البناءات المشيدة حديثا و تحقيق مطابقتها¹.

و قد حدد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 15 من قانون 15/08 البناءات القابلة لتحقيق المطابقة تتمثل في:

- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء سواء كانت مطابقة أو غير مطابقة لرخصة البناء²، حيث تصبح رخصة البناء لاجية لإنقضاء الآجال و لم يقم المعني بتجديدها فيحق لهذا الأخير الإستفادة من رخصة إتمام الإنجاز.³

- البناءات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لهذه الرخصة، فيقوم المعني بتقديم طلب شهادة المطابقة حسب ما جاء في المادة 4 من المرسوم التنفيذي 154/09.

- البناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء و ذلك إما بسبب غياب سند الملكية أو سند رسمي أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد البناء و التعمير، فيستفيد المعني من رخصة بناء على سبيل التسوية حسب الكيفيات المحددة في القانون⁴.

- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء فيقوم المعني بتقديم طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية⁵.

¹ عبد العالي بالة، الدليل العملي في اجراءات تسوية البناءات غير القانونية، المرجع السابق صفحة 117.
² المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 07 جمادى الاول 1430 الموافق ل 2 ماي 2009 المتضمن اجراءات التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، عدد 27 لسنة 2009.

³قاسي نجاه، تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2014-2015 صفحة 161.

⁴قاسي نجاه، المرجع نفسه، صفحة 162.

⁵منصر نصر الدين، ذايبيبة نعيمة، اجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15/08، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة سوق أهراس، العدد الثالث سبتمبر 2017 صفحة 179.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

و ما يلاحظ هنا هو أن النوع الأول و الثاني من تحقيق المطابقة يستهدف مطابقة الأشغال المنجزة أو التي في طور الانجاز طبقا لرخصة البناء، أما النوع الثالث و الرابع من البناءات القابلة لتحقيق المطابقة تدخل ضمن تسوية البناءات غير المشروعة لأنها أنجزت أصلا دون رخصة بناء مما يعرضها لجزاء الهدم بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي¹، ويجب الأخذ بعين الاعتبار عند مطابقة البناءات الطبيعية القانونية للوعاء العقاري أي ضرورة توفر سند الملكية و احترام قواعد التعمير و مقاييس البناء، حيث نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 السالف الذكر على أن تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناءة مع أحكام مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده، يراعي مدى تطابق المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و /أو مع الأحكام العامة للتهيئة و التعمير²، غير أن التعليمات الوزارية رقم 1000 السالفة الذكر، استثنت حالات عدم احترام معامل شغل الأراضي و معامل المساحة المبنية و معامل إقامة البناءة و الفتحات فلا تكون هذه الحالات سببا لرفض طلب تحقيق المطابقة³.

ثانيا: إمتداد عملية المطابقة الى تسوية الوعاء العقاري المشيد عليه البناء غير

المشروع

تمتد عملية تحقيق المطابقة الى تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناءة تطبيقا لمبدأ (حق البناء مرتبط بملكية الأرض)، فقد ربط قانون 15/08 تحقيق مطابقة البناءة غير الشرعية بملكية الأرض المشيدة عليها أو حيازتها بسند يسمح بحق البناء⁴، فإذا كان صاحب

¹ بلمايرب حنان، المرجع السابق صفحة 135.

² انظر المادة 18 من قانون 15/08 السالف الذكر

³ لعبيدي خيرة، المرجع السابق صفحة 491.

⁴ السندات التي يسمح بحق البناء هي: سندات اثبات الملكية و هي العقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1971/01/01 - العقد الرسمي المحرر من طرف الموثق (بيع، مبادلة، هبة، وصية، وقف) عقد الشهرة، اثبات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، العقد الاداري المحرر من طرف مدير املاك الدولة، الحكم القضائي و يشترط ان تكون هذه السندات مشهورة، كما يمكن للحائز وفق شهادة حيازة و صاحب حق الإمتياز، صاحب شهادة الترقيم العقاري المؤقت طلب رخصة البناء.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

البناءة محل تحقيق المطابقة لا يملك أي سند يثبت وضعية الوعاء فيجب عليه تسوية وضعية الوعاء العقاري أولاً، و قد تم إستحداث إجراءات لتسوية البناءات دون سندات المشيدة على الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة، دون الإشارة إلى إمكانية تسوية البناءات المشيدة على الأراضي الوقفية أو التابعة للملكية الخاصة للغير¹.

1) تسوية وضعية الملكية العقارية للبناءة غير الشرعية المشيدة على الأملك الوطنية:

خص المشرع الجزائري الأملك الوطنية العامة² بحماية خاصة من أجل المحافظة عليها و ذلك بعدم جواز التصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم أو الحجز عليها من أجل المحافظة على الطابع العام لها و حمايتها من اعتداء الإدارة المالكة لها أو المسيرة لها، فلا يجوز شغلها إلا بموجب رخصة إدارية مسبقة (رخصة الطريق، عقد الإمتياز) غير أن المشرع الجزائري نص على إمكانية تسوية الوعاء العقاري التابع للأملك الوطنية العامة المشيد عليه بنايات غير شرعية في حالة إلغاء تصنيفه³ طبقاً لنص المادة 72 من قانون 30/90 السالف الذكر و تحويله إلى مجال الأملك الوطنية الخاصة ما يترتب عليه إمكانية التصرف فيه (بيع، مبادلة، تنازل، تأجير، إمتياز)، حيث تقوم لجنة الدائرة بتكليف مديرية أملك الدولة بإعداد سند الملكية و شهره و تسليمه للمستفيد الذي يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية، و رخصة إتمام الإنجاز لرئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مهلة 6 أشهر، و يخضع للدفع المسبق لثمن قطعة الأرض الذي يقدر و يحدد من طرف مصالح أملك الدولة⁴.

¹ بن دوحة عيسى، المرجع السابق، صفحة 101.

² أنظر المواد 19-20 من دستور سنة 2020 وكذا المواد 02، 03، 12 من قانون 03/90 المعدل و المتمم بالقانون 14/08 المتضمن قانون الأملك الوطنية

³ حيث تنص المادة 37 من قانون 15/08: "لا تكون البناءة المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملك الوطنية العمومية، بإستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة "

⁴ لعبيدي خيرة، المرجع السابق، صفحة 500.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

أما بالنسبة للأحكام الوطنية الخاصة فقد أجازت المواد 38، 36، 40 من قانون 15/08 السالف الذكر تسوية البناء غير الشرعي المشيد عليها عن طريق منح سند الملكية أو تصحيح وضعيتها الأوعية العقارية بالتنازل حسب الحالة:

الحالة الأولى: تتعلق ببنائة مشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة لأحكام وطنية خاصة تنازلت عنها السلطة المختصة بسند غير مشهر بموجب الأمر 74-26 المتعلق بالإحتياطات العقارية¹، و قد بينت المادة 36 من قانون 15/08 السالف الذكر كيفية تسويته، حيث تقوم لجنة الدائرة بتكليف مديرية أملاك الدولة بإجراء تحقيق عقاري و على إثر نتائجه تتولى اللجنة إخطار الوالي الذي يأمر مديرية أملاك الدولة بإعداد سند الملكية و شهره².

الحالة الثانية: و تتعلق بالبنائة غير القانونية المشيدة على أرض تابعة للأحكام الوطنية الخاصة دون أي سند قانوني للملكية و هو ما يعد خرق و مساس بالملكية الوطنية إلا أن المادة 40 من قانون 15/08 أجازت التنازل عنها غير أن هذا التنازل مقيد بضرورة تبرير العملية التي تحقق فائدة للجماعة الوطنية³.

2) تسوية البناءات غير الشرعية المشيدة على قطعة أرضية تابعة للأحكام الخاصة للغير: لم يتطرق قانون 15/08 لهذه الحالة، غير أن الملكية العقارية الخاصة مضمونة و محمية دستوريا لا يجوز الاعتداء عليها أو نزعها إلا للمنفعة العمومية طبقا للقانون 91-11

¹ أمر 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات ملغى بموجب القانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 19 الصادرة بتاريخ 5 مارس 1975

² بن دوحه عيسى ، المرجع السابق، صفحة 103.

³ تنص المادة 40 من قانون 15/08 (إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة لأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرضية تابعة للأحكام الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالإتفاق مع السلطات المعنية و مع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه، تسوية وضعيتها الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به، يتم التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة...).

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، و بالرجوع إلى القانون المدني يمكن لحائز البناءة غير الشرعية الاستفادة من التقادم المكسب والإلتصاق¹ كأسباب لكسب الملكية يترتب عليها منح سند الملكية بمناسبة الفصل في الخصومة القضائية أمام المحكمة متى لم تتجاوز المدة إلى غاية تنفيذ الحكم فترة تحقيق المطابقة².

3) تسوية البناءات غير الشرعية المشيدة على قطعة أرضية تابعة للأمولاك الوقفية:

لم يتطرق القانون رقم 15/08 إلى هذه الحالة، غير أن الدولة تسهر على احترام إرادة الواقف و تنفيذها³، فلا يجوز اكتساب الأملاك الوقفية بالتقادم المكسب و عدم جواز التصرف فيها و من باب أولى عدم جواز تسوية الأملاك العقارية الوقفية المشيدة عليها البناءات غير القانونية، و مصير هذه الأخيرة يلحق بالوقف مهما كان حجمها و شكلها دون أي تعويض⁴ و هذا ما نصت عليه المادة 25 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف⁵.

ثالثا: البناءات غير قابلة للمطابقة

لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة حسب ما ورد فالمادة 16 من قانون 15/08 السالف الذكر البناءات الآتية:

البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات و يمنع البناء عليها كالبناءات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.

¹ انظر المادتين 827- 785 من القانون المدني.

² بن دوحة عيسى، المرجع السابق صفحة 107

³ انظر المادة 5 من قانون 10/91 المؤرخ في 10/04/27 1991/04/27 المعدل بالقانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001، معدل بالقانون 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 المتعلق بالأوقاف.

⁴ جاء في التعليم الوزاري رقم 1000 ان البناءات المقامة على أراضي تابعة للأوقاف تسير حسب الأحكام التشريعية الخاصة بها.

⁵ كعيدي خيرة، المرجع السابق، صفحة 520.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية، و بحماية البيئة و الساحل بما فيها مواقع الموانئ و المطارات و كذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها. البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني¹. البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها².

و تكون هذه البناءات بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من قانون التهيئة و التعمير مع العلم أن أعباء عملية الهدم تقع على عاتق المخالف³.

المطلب الثاني: جهات تنفيذ و تحقيق المطابقة على سبيل التسوية:

تعمل الدولة على وضع سياسة استشرافية في مجال التخطيط العمراني من خلال منظومة قانونية تراعي الوضعية العقارية للبلاد منذ الإستقلال و كذا إنشاء مجموعة من الأجهزة تعمل على تنفيذ و تحقيق ذلك، و قبل التفصيل في شروط و إجراءات تحقيق المطابقة على سبيل التسوية نتطرق أولا من خلال هذا المطلب إلى الجهات المختصة في

¹بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة (15/08) في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة و القانون، المركز الجامعي تمنراست (الجزائر)، العدد الحادي عشر جوان 2014 صفحة 172.

²بالجيلالي خالد، بالجيلالي محمد، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون 15/08، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة تيارت، جامعة الجزائر3، العدد الرابع ديسمبر 2017 صفحة 257.

³بحماوي الشريف، المرجع السابق، صفحة 172.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البنائيات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

البت في طلب مطابقة البنائيات غير الشرعية و كذا الجهات التي تعمل على تحقيق هذه المطابقة.

الفرع الأول: جهات تنفيذ إجراءات المطابقة على سبيل التسوية

لقد استحدث قانون 15/08 السالف الذكر أجهزة تختص بعمليات التكفل بتسوية وضعية البنائيات غير الشرعية حيث أشارت المادة 32 و المادة 47 منه¹ إلى إنشاء لجنة على مستوى الدوائر و لجنة الطعن تتكفلان بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات، و تحدد تشكيلة هذه اللجان و سيرها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 155/09² و كذا القرار الوزاري المؤرخ في 23 يوليو 2009 الذي يحدد النظام الداخلي لهذه اللجنة³.

أولاً: لجنة الدائرة:

1) تعريف لجنة الدائرة: لم يعرف القانون رقم 15/08، و لا المرسوم التنفيذي رقم 155/09 لجنة الدائرة، و إنما إكتفى القانون 15/08 بتحديد الهدف من إنشائها في المادة 32 منه، بينما حددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09، تشكيلة هذه اللجنة. أما فقها فقد عرفها الدكتور بالة عبد العالي كما يلي: هي لجنة مؤقتة تنشأ بقوة القانون على مستوى كل دائرة يترأسها رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب، و تتشكل من مجموعة من رؤساء الأقسام الفرعية و بعض ممثلي المديريات التنفيذية، تتولى مهمة دراسة طلبات تحقيق مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها، و البت فيها بموجب قرارات صادرة عنها بالأغلبية على

¹تنص المادة 32 من ق 15/08: " تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات بمفهوم هذا القانون، تحدد تشكيلة هذه اللجنة و سيرها عن طريق تنظيم "

تنص المادة 47 من ق 15/08: " تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبت في طلبات الطعن يرأسها الوالي المختص إقليمياً."

²المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، عدد 27 سنة 2009، حيث نصت المادة الأولى منه : (تطبيقاً لأحكام المادتين 32 و 47 من القانون 15/08...يهدف هذا المرسوم الى تحديد تشكيل لجنتي الدائرة و الطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات و كيفية سيرها.

³ بحماوي الشريف، المرجع السابق،صفحة 178.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البنائيات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

أساس الآراء المعللة الموجودة بالملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، إما بالقبول أو بالقبول المقيد بشروط أو الرفض¹.

2 - تشكيلة اللجنة: تتشكل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الإقتضاء رئيساً، رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليمياً، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية، ممثل مؤسسة سونلغاز، و بإمكان لجنة الدائرة الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو أي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها²، و تحدد القائمة الإسمية لأعضاء اللجنة بقرار من الوالي و في حالة إنقطاع عهدة أحد الأعضاء يتم إستبداله حسب الأشكال نفسها بموجب نص المادة 03 من المرسوم 155/09 السالف الذكر.

3/ النظام الداخلي للجنة الدائرة: تجتمع لجنة الدائرة في مقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية، و في كل مرة كلما دعت الحاجة الى ذلك في دورات غير عادية، يبلغ رئيس لجنة الدائرة الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال و بكل وثيقة مفيدة للأعضاء قبل 8 أيام على الأقل من تاريخ إنعقاد الإجتماع³، ولا تصح مداوات اللجنة إلى بحضور 3/2 ثلثي أعضائها على الأقل، و إذا لم يكتمل النصاب يحدد إجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية 8 أيام الموالية بعد إعداد محضر يرسل إلى أعضاء اللجنة و كذا الإستدعاء الذي يحدد تاريخ الإجتماع الجديد⁴، و يجب أن يقدم رأي المصالح المعنية فيما يخص عملية تسوية الأوعية العقارية خلال إجتماع لجنة الدائرة المعنية وليس خارج الإجتماع وإلا يتم

¹ عبد العالي بالة، الدليل العملي في إجراءات تسوية البنائيات غير القانونية، المرجع السابق صفحة 146.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 السالف الذكر.

³ انظر المادة 5 من المرسوم رقم 155/09 السالف الذكر.

⁴ المادة 07 من المرسوم 155/09 السالف الذكر.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

تأجيل دراسة الملفات المعنية، و في هذا الصدد يجب على ممثلي أملاك الدولة و الحفظ العقاري المساهمة في أشغال اللجنة و مدها بكل المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للقطعة الأرضية محل طلب التسوية¹.

4) إختصاصات لجنة الدائرة: تقوم لجنة الدائرة بدراسة ملفات البناءات غير القانونية و العمل على تحقيق مطابقتها من ناحية الملكية العقارية، المظهر الجمالي للبناءة و منحها سندات تحقيق المطابقة، و لها أثناء الدراسة أن تطلب أي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال، و لهذا الغرض تلتزم مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بتقديم الخبرات المطلوبة في الآجال المحددة من لجنة الدائرة و هو ما جاء بصيغة الأمر في المادة 33/ف2 من قانون 15/08 السالف الذكر²، و للجنة الدائرة في إطار سير عملها أمانة تقنية حسب ما جاء في المادة 04 من مرسوم 155/09 السالف الذكر تكلف بإستيلام إيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات و تسجيلها تبعا لتاريخ وصولها، إرسال الإستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة المرفقة بجدول الأعمال، تحرير محاضر الإجتماعات، و مدونات أخرى، تبليغ القرارات و التحفظات الواجب رفعها عند الإقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، إعداد التقارير الفصلية عن النشاط³،

كما يجب على هذه اللجنة أثناء دراسة الملفات الأخذ بعين الإعتبار معايير التسوية المتمثلة في الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، إحترام قواعد البناء و التعمير، موقع البناء و ربطه بالشبكات مع ضرورة الفصل بين طلبات تسوية القاعدة العقارية من جهة و طلبات تسوية البناءة من الناحية العمرانية من جهة ثانية⁴.

¹ العيدي خيرة، المرجع السابق، صفحة 550.

² تنص المادة 33/ف2 من قانون 15/08: "...لجنة الدائرة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها..."

³ بلرابط حنان، المرجع السابق، صفحة 137

⁴ عبد العالي بالة، الدليل العملي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، المرجع السابق، صفحة 150.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

5) قرارات لجنة الدائرة: نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 155/09 على أن قرارات اللجنة تتخذ بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، و عند قبول اللجنة الملف و في حالة عدم وجود تحفظات توافق اللجنة على تحقيق مطابقة البناءة موضوع الطلب¹، أما في حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت إستشارتها على لجنة الدائرة حسب الحالة أن تقوم بما يأتي،تطلب ملف إضافي من المصريح، أو تقدم موافقة مبدئية بشروط، أو ترفض الطلب لسبب معل².
تدون مداوات لجنة الدائرة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين، حيث تسير إجتماعاتها بنظام داخلي يحدد بقرار من الوزير المكلف بالتعميرو يجب على لجنة الدائرة أن تبث في جميع الحالات في كل طلب يقدم لها في ظرف 03 ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها³.

ثانيا: لجنة الطعن الولائية:

منح قانون 15/08 المصريح الذي تم رفض طلبه في تسوية بنايته غير الشرعية الحق في تقديم طعن و ذلك في مرحلتين، مرحلة طعن إدارية ترفع أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية، و في حالة تأكيد لجنة الطعن الولائية رفض طلب التسوية، يمكن للمعني اللجوء إلى المحاكم الإدارية كمرحلة ثانية و أخيرة لإلغاء القرار الإداري المتضمن رفض تحقيق مطابقة البناءات⁴.

1)تشكيلة لجنة الطعن الولائية:نصت المادة 13 من المرسوم 155/09 السالف الذكر على أن لجنة الطعن تتشكل من الوالي رئيسا، رئيس المجلس الشعبي الولائي

¹يشلوش عبد الغني، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المتدامة للمدينة الجزائرية، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة منتوري قسنطينة قسم الهندسة المعمارية و التخطيط العمراني، عدد تجريبي صفحة 296.

²المادة 09 من المرسوم التنفيذي 155/09 السالف الذكر

³ انظر المواد 10 - 11 من المرسوم التنفيذي 155/09 السالف الذكر

⁴ عبد العالي بالة، الدليل العملي في اجراءات تسوية البناءات غير القانونية، المرجع السابق، صفحة 185.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البنائيات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

عضوان من المجلس الشعبي الولائي ينتخبان لعضوية اللجنة من قبل زملائهما، مدير التعمير و البناء، مدير أملاك الدولة، مدير الحفظ العقاري، مدير المصالح الفلاحية، مدير الأشغال العمومية، مدير الري، مدير المناجم و الصناعة، مدير البيئة، مدير السياحة، ممثل مديرية الثقافة، رئيس المجلس الشعبي المعني، و يمكن الإستعانة بمساهمة أي مصلحة أو شخص إذا دعت الضرورة الى ذلك¹.

(2) النظام الداخلي للجنة الطعن: تتم إجتماعات اللجنة في مقر الولاية بناء على إستدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة الى ذلك، أي في حالة وجود طعون، و لا تصح مداولاتها إلا بحضور 3/2 من أعضائها على الأقل، و تسجل هذه المداولات في محاضر يوقعها أعضاؤها، و تدون في سجل يرقمه و يؤشر عليه الرئيس و يوقعه، أما بالنسبة لقرارات اللجنة فتتخذ بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح و يحدد أجل الطعن المفتوح لهذا الشأن لمدة 30 ثلاثين يوما إبتداء من تاريخ إستلام قرار لجنة الدائرة².

(3) إختصاصات لجنة الطعن الولائية:

بعد تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المصرح بقرار الرفض المعل الصادر عن لجنة الدائرة، يقوم هذا الأخير بإيداع طعن كتابي مبرر في أجل 30 يوم من تاريخ تبليغه بقرار الرفض حسب ما جاء في نص المادة 46 من قانون 15/08.

حيث تقوم الأمانة التقنية للجنة الطعن بإستلام ملفات الطعون، تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها، تحضير إجتماعات لجنة الطعن، إرسال الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن، تحرير محاضر الإجتماعات و مدونات أخرى، تبليغ القرارات الى أصحاب الطعون و أخيرا تقوم بإعداد التقارير الفصلية عن النشاط حسب ما نصت عليه المادة 17 من نفس المرسوم³.

¹ بحماوي الشريف، المرجع السابق، صفحة 180.

² انظر المواد 14.15.16.18 من المرسوم التنفيذي 155/09 السالف الذكر.

³ بلمرايط حنان، المرجع السابق، صفحة 138.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

بعدها تجتمع لجنة الطعن الولائية تحت رئاسة الوالي لتباشر عملية دراسة الطعون، و لإتخاذ القرار النهائي يمكن للجنة الطعن أن تبادر بكل تحقيق تراه مفيدا الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة، وعند نهاية أشغال دراسة الطعون ترسل لجنة الطعن المعلومات و الوثائق المقدمة و القرارات التي تم إتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوم إبتداء من تاريخ إستلامها الطعن، و التي تبث نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب وترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل إستلام¹.

ثالثا: فرق المتابعة و التحقيق

استحدث المشرع الجزائري فرق المتابعة و التحقيق من خلال نص المادة 68 من قانون 15/08² و نظمها المرسوم 156/09³ و هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء في الولاية و المصالح المكلفة بالتعمير في البلدية⁴، حددتهم المادة 7 من نفس المرسوم كما يلي: "يعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك الآتية: مفتشي التعمير، المهندسين المعماريين، مهندسي التطبيق (في البناء)، التقنيين السامين (في البناء)، المتصرفين الإداريين، إضافة إلى الضباط و أعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير".

و تعتبر هذه الفرق جهازا إداريا يعين موظفيها من طرف الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا بناء على نص المادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي، تتعلق مهامهم

¹المادة 19 من المرسوم التنفيذي 155/09 السالف الذكر

²تنص المادة 68 من قانون 15/08: "تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القانون، تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"

³ و نظمها المرسوم 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات البناء و سيرها، الجريدة الرسمية، عدد 27 لسنة 2009.

⁴ و هذا ما جاء في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 156/09 السالف الذكر

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

بالضبط الإداري من خلال الحفاظ على النظام و الأمن و الصحة العامة بعدم تعرض المحيط للتلوث تحت طائلة معاقبة المعتدي بالعقوبات المقررة قانونا¹، كما تقوم بالبحث عن مخالفات القانون رقم 15/08 و معاينتها، متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلقة بتحقيق المطابقة و التحقق منها، معاينة حالة عدم مطابقة البناءات المتابعة و التحقيق في إستئناف أشغال إتمام البناءات².

الفرع الثاني: جهات تحقيق المطابقة على سبيل التسوية:

أنشأ المشرع الجزائري أجهزة تقنية متعددة منح لها صلاحية معاينة أشغال التهيئة و التعمير و تقصي المخالفات المتعلقة بها من بينها نجد مفتشية العمران و البناء، المفتشية الجهوية للعمران و البناء، البطاقة الوطنية وهو ما سنتطرق إليه من خلال هذا الفرع.

أولاً: المفتشية العامة للعمران والبناء

أنشأت المفتشية العامة للعمران و البناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 388/08 الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها و عملها³، لها دور تفتيشي ورقابي لضمان تطبيق القوانين و التنظيمات المتعلقة بالعمران و البناء و قد نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 388/08 على مهامها و هي:

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني و إقتراح كل التدابير الرامية الى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.
- القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.

¹ بن دعاس هشام، المرجع السابق، صفحة 46

² أنظر المادة 4 من المرسوم 156/09 السالف الذكر.

³ المرسوم التنفيذي رقم 388/08 المؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008 الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها الجريدة الرسمية رقم 69 لسنة 2008.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

- إقتراح كل إجراء قانونيا كان أو ماديا، من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات و أعمال العمران.
- القيام بزيارات التقييم و التفتيش و المراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع و التنظيم المعمول بهما في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني.
- القيام في مجال العمران و البناء حماية الإطار المبني بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة.
- تسيير على المستوى المركزي، البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني و المنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به و نشر محتواها سنويا للجمهور.
- فضلا عن ذلك تتولى كل عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها و المسند إليها من طرف الوزير المكلف بالعمران و البناء.
- تقوم بالمبادرة بكل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها و كذا عمل يهدف إلى تطبيق التشريع و التنظيم في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني و الإستعمال الأمثل للفضاء، يدير المفتشية العامة مفتش عام، و يساعده في ذلك أربع مفتشين، توزع المهام بينهم من قبل الوزير المكلف بالعمران و البناء بناء على إقتراح من المفتش العام، و تزودها الدولة بكل الوسائل البشرية و المادية الضرورية لعملها¹.

ثانيا: المفتشية الجهوية للعمران و البناء

- تنشأ مفتشيات جهوية للعمران و البناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 389/08² تكون مقراتها موزعة على مستوى تسع 9 ولايات، و هي مصلحة خارجية للوزارة و تعتبر ممثلة

¹ انظر المواد 3.5.6.7.8 من المرسوم التنفيذي 388/08 السالف الذكر .

² المرسوم التنفيذي 389/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و المحدد لمهامها و عملها، الجريدة الرسمية، عدد 69 لسنة 2008- المعدل و المتمم.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين و التنظيمات المتعلقة البناء و حماية الإطار المبنى¹، و تكلف المفتشية الجهوية القيام بالمهام التالية حسب ما جاء في نص المادة 02 من المرسوم رقم 389/08 السالف الذكر:

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران و البناء لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة و أعمال العمران و البناء.

- تقوم بالتحقيقات المتعددة الإختصاصات و تضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها

- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران و البناء

- تقوم بتصوير و تنفيذ برنامج المراقبة في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبنى على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن إختصاصاتها، بالإتصال مع الهيئات الأخرى للدولة و الجماعات المحلية.

- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما في ميدان العمران و البناء و حماية الإطار المبنى.

- تقوم بالإتصال مع الهياكل الأخرى المعنية، بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها.

- تساعد الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و المتعاملين في مجالات إختصاصها.

- تقترح كل التدابير التي ترمي الى تحسين الجهاز التشريعي و التنظيمي ذي الصلة بالعمران و البناء و حماية الإطار المبنى.

- تقوم بالإتصال مع أجهزة الدولة الأخرى و الجماعات المحلية بأخذ التدابير التي تهدف الى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل.

- تطور الإعلام و تقوم بتحسيس المتعاملين و المهنيين في مجال نشاطها².

¹تونس صبرينة، المرجع السابق صفحة 313.

² عبان عبد الغني ، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جمعة باتنة 01 السنة الجامعية 2017-2018، صفحة 166.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

يدير المفتشية الجهوية مفتش جهوي يكون له صفة الأمر بالصرف الثانوي لتسيير الميزانية و تنفيذها¹، و تنظم في ثلاث مصالح هي مصلحة البرمجة و المتابعة و تقييم المراقبة، مصلحة التحقيقات و متابعة أنشطة مديريات العمران و البناء، مصلحة الإدارة و الوسائل و تنظم كل مصلحة في ثلاث مكاتب على الأكثر يحدد تنظيمها بقرار مشترك بين وزير السكن و العمران و الوزير المكلف بالمالية و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية² و تحدد مقرات المفتشيات الجهوية و إختصاصاتها الإقليمية حسب ما جاء في المادة 04 من المرسوم 389/08 السالف الذكر.

ثالثا: البطاقة الوطنية:

أنشأت البطاقة الوطنية بمقتضى نص المادة 93 من قانون 15/08³ و يتم تنظيمها بالمرسوم التنفيذي 276/09 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كفايات مسكها⁴.

وقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 2 من هذا المرسوم على أنها "تعتبر البطاقة الوطنية آلية لتوثيق عقود التعمير التي تسلمها السلطات المختصة و القرارات الإدارية و القضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع و التنظيم الساري المفعول في مجال التعمير و تشكل أداة الدولة المفضلة في مجال متابعة تنفيذ العقود و القرارات المذكورة أعلاه".

أ/ **خصائصها:** تتسم البطاقة الوطنية بمجموعة من الخصائص تميزها عن باقي سلطات الضبط الإداري أهمها:

¹المادة 3 من المرسوم التنفيذي 389/08 المتممة بمقتضى المرسوم التنفيذي 284/10 المؤرخ في 2020/11/14 الجريدة الرسمية عدد 70 لسنة 2010.

²انظر المواد 06.05 من المرسوم التنفيذي رقم 389/08 السالف الذكر.

³تنص المادة 93 من قانون 15/08: "تؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير بطاقة وطنية تسجل فيها عقود التعمير...."

⁴المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 2009/08/30 المتعلق بالبطاقة الوطنية لقرارات التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كفايات مسكها، الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 2 سبتمبر 2009.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

- هي آلية توثيق معلوماتية تعتمد على قاعدة بياناتية تدون فيها جميع التصرفات التي قام بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية في مجال العمران سواء تعلق الأمر بعقود التعمير أو المخالفات العمرانية.

- توضع لدى الوزير المكلف بالتعمير و تكلف المفتشية العامة للتعمير بمسكها تحت مسؤولية الوزير المكلف بالتعمير، و تكلف المفتشيات الجهوية و تحت مسؤولية المفتشية العامة للتعمير بمسك البطاقة الوطنية المتعلقة بالإقليم الخاضع لإختصاصها¹.

- هي وسيلة رقابة لعملية فتح الورشات من عدمها و مدد الأشغال القانونية التي لا يمكن تجاوزها و غيرها.

- هي وسيلة ردعية، تمنع كل من يحاول إرتكاب مخالفة عمرانية خاصة و أنه يعلم أنه مراقب من قبل هيئات متخصصة و جميع بياناته موثقة و مسجلة بتاريخها الحقيقية.

- تكون المعلومات و البيانات المسجلة في البطاقة الوطنية سرية، لا يحق لأي كان الإطلاع عليها أو الإستعانة بها إلا إذا كان سلطة مختصة أعطى لها القانون هذا الحق كالولاية أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية².

ب/ مضمون البطاقة الوطنية:

نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09 على محتويات البطاقة الوطنية و هي: عقود التعمير، تاريخ التسليم و السلطة التي قامت بتسليم، هوية المستفيد و عنوانه مدة صلاحية العقد، عقد التعديل، عند الإقتضاء و الأجل الخاص به.

تسجل كذلك في البطاقة الوطنية القرارات الإدارية المنصوص عليها في المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 السالف الذكر، و كذا تلك الصادرة عن المحاكم المختصة المتعلقة بالمخالفات في ميدان التعمير¹.

¹المادة 4 من المرسوم التنفيذي 276/09 السالف الذكر

² بوخميس سهيلة ، البطاقة لوطنية لقرارات التعمير و المخالفات المتعلقة بها نموذجا، مجلة الدراسات القانونية و السياسية، جامعة قلمة، العدد 7 جانفي 2018، صفحة 314.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

ج/ كيفية مسك البطاقة الوطنية:

يتعين على رؤساء المجالس الشعبية البلدية و الولاية إرسال عقود التعمير التي سلموها الى الوزير المكلف بالتعمير، من أجل تدوينها في البطاقة الوطنية في أجل شهر ابتداء من تاريخ تسليمها، و يمكنهم إرفاق إرسالهم بكل المعلومات و الإستعلامات التي يرونها ضرورية أو أساسية تسجل على هامش البطاقة الوطنية، و تسلم كذلك عقود التعمير التي يسلمها الوزير المكلف بالبطاقة الوطنية بنفس الشكل، و يتعين كذلك على المحاكم المختصة التي أصدرت قرارات التعمير التي أصبحت نهائية أن ترسل نسخا من القرارات الى الوزير المكلف بالتعمير في أجل شهر ابتداء من تاريخ النطق بها، و يمكنها هي الأخرى إرفاق إرسالها بكل المعلومات و الإستعلامات التي تراها ضرورية لتسجل على هامش البطاقة الوطنية².

تسجل العقود و القرارات حسب نظام تسلسلي و جدول في البطاقة الوطنية و نشأت في هذا الصدد ثلاث (3) بطاقيات فرعية و هي: البطاقة الفرعية لعقود التعمير، البطاقة الفرعية للقرارات الإدارية الصادرة طبقا للتشريع المعمول به عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية و عند الإقتضاء عن الولاية، البطاقة الفرعية لقرارات العدالة النهائية³، و يجب أن تكون المعلومات والإستعلامات التي تحتويها العقود و القرارات موضوع دراسة إحصائية من طرف المصالح المعنية التابعة للمفتشية العامة للتعمير و البناء، و اعداد حصيلة سنوية لوضعية تطبيق التشريع و التنظيم المعمول بهما في مجال التعمير⁴.

¹المادة 6 من المرسوم التنفيذي 276/09 السالف الذكر

²لعبيدي خيرة، المرجع السابق، صفحة 598.

³المادة 10 من المرسوم التنفيذي 276/09 السالف الذكر.

⁴انظر المواد : 11.13 من المرسوم التنفيذي 276/09 السالف الذكر.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

المبحث الثاني: مراحل تحقيق المطابقة على سبيل التسوية

إعتبرت المادة 77 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير البناء بدون رخصة للبناء أو البناء غير المطابق لأحكام هذه الرخصة المتحصل عليها قبل البدء في الأشغال بمثابة جريمة يعاقب عليها القانون و من جهة أخرى فإن دستور الجزائر لسنة 2022 نص أنه لا إدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل ارتكاب الفعل المجرم¹، كما نص قانون العقوبات على أنه لا يسري قانون العقوبات على الماضي إلا ما كان منه أقل شدة²، و تبعا لذلك يعتبر قانون 15/08 القانون الأصلح لصاحب البناء غير المشروع³، وضع المشرع من خلاله عدة شروط وإجراءات واجب إتباعها لتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، و هو ما سنتناوله في هذا المبحث من خلال مطلبين حيث نتناول في المطلب الأول شروط و إجراءات تحقيق المطابقة على سبيل التسوية في إطار قانون 15/08، و في المطلب الثاني تحقيق مطابقة البناءات في إطار المرسوم التنفيذي 55/22.

المطلب الأول: شروط و إجراءات تحقيق المطابقة على سبيل التسوية في إطار

قانون 15/08

هناك نوعين من شهادة المطابقة هما شهادة المطابقة العادية المنصوص عليها في القانون 29/90 و المراسيم التنفيذية له و التي أطلق عليها تسمية شهادة المطابقة لإستغلال المبنى، أما الثانية فهي عبارة عن شهادة مطابقة إستثنائية على الأصل جاء بها القانون رقم 15/08 و المراسيم التنفيذية له سميت بشهادة المطابقة لتسوية المبنى (شهادة المطابقة الإستثنائية)⁴، و هي ما سنتناول شروطها في الفرع الأول و إجراءاتها في الفرع الثاني.

¹المادة 58 من دستور الجزائر لسنة 2022.

²المادة 02 من القانون رقم 14/21 المعدل و المتمم للأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات الصادر بتاريخ 2021/12/28.

³بالجيلالي خالد، بالجيلالي محمد، المرجع السابق صفحة 256.

⁴لعبيدي خيرة، المرجع السابق صفحة 444.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

الفرع الأول: الشروط الخاصة بشهادة المطابقة لتسوية المبنى

تتمثل الشروط الخاصة بشهادة المطابقة الإستثنائية في شروط شخصية متعلقة بطالب الشهادة و شروط موضوعية تتعلق بطلب الشهادة الإستثنائية.

أولاً: الشروط الشخصية المتعلقة بطالب شهادة المطابقة الإستثنائية

نصت المادة 23 من القانون رقم 15/08 على: " يجب على ملاك البناءات غير المتممة و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بناياتهم، ضمن الشروط و الآجال المحددة في هذا القانون" و نصت المادة 35 من نفس القانون على: "عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية، او شهادة حيازة، او أي عقد رسمي آخر لى إلى غير ذلك"¹.

و تبعا لذلك يكون الأشخاص الذين يملكون صفة طلب شهادة المطابقة هم : المالك الحائز أو كل من له عقد رسمي، صاحب المشروع(و هو الهيئة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية)، صاحب حق الإمتياز، المتدخل المؤهل(و هو الوكيل و المستأجر) فلم يقتصر المشرع منح صفة طالب تحقيق المطابقة أو مقدم التصريح على المالك فقط بل إمتدت إلى كل من صاحب المشروع أو كل متدخل مؤهل².

ثانياً: الشروط الموضوعية المتعلقة بطلب شهادة المطابقة الإستثنائية:

و يقصد بها الشروط المتعلقة بملف المطابقة، نص عليها المشرع في المواد من 24 الى 29 من قانون 15/08 و كذا في المرسوم 154/09 السالفي الذكر هذا الأخير طبق على البناءات الخاصة و العامة إلى غاية سنة 2012³، غير أنه تبين أنه لا يمكن تطبيق

¹ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 6 مايو سنة 2009.

² بلمرابط حنان، المرجع السابق صفحة 140.

³ نصت المادة 2 من قانون رقم 15/08: "...تدخل البناءات و المنشآت و التجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة" كما أكدت التعليمات الوزارية رقم 1000 عل ذلك و نصت أن البناءات المعنية بآلية التسوية هي البناءات الخاصة و العمومية على حد سواء.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

أحكام هذا المرسوم على السكنات المتعددة الوجهات و التجهيزات العمومية فصدرت بشأنهم تعليمة خاصة و تم إعفاؤهم من الإجراء المنصوص عليه في المرسوم 154/09¹، و في نفس السنة تم إصدار التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04² التي قامت بتبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 154/09³، و سنوضح هذه الشروط أثناء التفصيل في إجراءات منح شهادة المطابقة.

الفرع الثاني: إجراءات تحقيق المطابقة على سبيل التسوية

نص قانون 15/08 و كذا المرسوم التنفيذي 154/09 السالف الذكر على مجموعة من الإجراءات يجب إتباعها لتحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية و إتمام إنجازها، بدءا من إيداع ملف الطلب، دراسته و التحقيق فيه إلى غاية البث في الطلب و تبليغ القرارات الصادرة و هو ما سنوضحه من خلال هذا الفرع.

أولا: إيداع ملف الطلب :

ألزم المشرع الجزائري كلا من الملاك، أصحاب المشاريع، أو المتدخل المؤهل المعنيين بمطابقة البناءات المذكورة في المواد 19 إلى 22 من قانون 15/08 أن يتقدموا أمام السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح بمطابقة تلك البيانات في شكل طلب للتسوية حسب النموذج المعد لهذا الغرض⁴ و هو ما أكدته المادة 23 من قانون 15/08 و كذا المادة 2 من المرسوم التنفيذي 154/09، يتم إعدام التصريح في خمس (5

¹التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 03/01/2012 الصادرة عن وزارة السكن و العمران، وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ووزارة المالية، و المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات و السكنات المنجزة من طرف الإدارات و المؤسسات العمومية.

²التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر سنة 2012 الصادرة عن وزير السكن و العمران، وزيرالداخلية و الجماعات المحلية، ووزير المالية المتعلقة بتبسيط كفايات تحقيق البناءات.

³لعيدي خيرة، المرجع السابق، صفحة 473.

⁴ جروني فايزة، التدايير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 15/08 مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي المجلد 09، العدد 03، ديسمبر 2018، صفحة 746.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

نسخ) طبقا لإستمارة يجب سحبها من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية¹ و قد حددت المادة 25 من قانون 15/08 مضمون هذا التصريح².

و يجب أن يرفق التصريح بملف تختلف مكوناته باختلاف الوثيقة المطلوبة³:

1/ عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام الإنجاز لبناية غير متممة و مطابقة

لرخصة البناء المسلمة:

- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبناية.

- أجل إتمام البناية يعينه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 15/08.

2/ عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام الإنجاز لبناية غير متممة و غير مطابقة

لرخصة البناء:

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها وفق المادة 4 من قانون 15/08⁴.

- وثائق مكتوبة و بيانية يعدها مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 154/09 السالف الذكر.

² مضمون التصريح يتمثل في، إسم و لقب المالك أو القائم أو إسم الشركة لصاحب المشروع، طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز، عنوان البناية و حالة تقدم الأشغال بها، مراجع رخصة البناء المسلمة و تاريخ إنتهاء صلاحيتها، إن وجدت، الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة بناء، تاريخ بداية الأشغال و إتمامها عند الإقتضاء.

³ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09 السالف الذكر.

⁴ لأنه في إطار تبسيط كفاءات دراسة ملفات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها أكدت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 السالفة الذكر على أنه يمكن الإستغناء على دراسات الهندسة المدنية في الملف التقني المتعلق ب:- البناءات الخاضعة بإنتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البناءات (CTC)-البناءات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون 05/04 المعدل و المتمم لقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير بإستثناء البناءات التي تستقبل الجمهور.- البناءات الفردية الحاصلة على رخصة البناء و المبادر بها بعد صدور القانون رقم 05/04 السالف الذكر.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.
- أجل إتمام البناء يقيمه مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من قانون 15/08¹.

(3) عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبنانية متممة و غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- مخطط الكتلة للبناءة كما إكتملت بسلم 1/500.
- المخططات لكل طابق و الواجهات كما إكتملت بسلم 1/50.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية و الميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.

(4) عندما يتعلق الأمر برخصة إتمام على سبيل التسوية لبنانية غير متممة و غير حائزة لرخصة بناء:

- الوثائق المكتوبة و البيانات و مخططات الهندسة المدنية للبناءة تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين.
- أجل إتمام البناءة يتم تقديره من مهندس معماري معتمد.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.

¹تنص المادة 29 من قانون 15/08: "يقيم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبناءات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 أعلاه و هذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها، غير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل، المدة الآتية:

- أربعة و عشرين (24) شهرا النسبة للبناءة ذات الإستعمال السكني.
- إثني عشر(12) شهرا النسبة للبناءة ذات الإستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.
- أربعة و عشرين (24) شهرا النسبة للبناءة ذات الإستعمال المزدوج السكني و التجاري أو الخدماتي.
- أربعة و عشرين (24) شهرا النسبة للبناءة الخاصة بتجهيز عمومي، و يسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

يودع التصريح لتحقيق مطابقة البناءة مرفق حسب الحالة بأحد الملفات السابقة الذكر لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناءة مقابل وصل إستلام يبين فيه تاريخ الإيداع و هوية المصرح، يدون هذا التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً¹.

و في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناءة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يجب على صاحب التصريح وقف الأشغال فوراً و إبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة²، و إذا لم يتم الإمتثال لهذا الإلتزام يقوم الأعوان المعنيون لهذا الغرض بالمعاينة، و غلق الورشة مع تحرير محضر عدم المطابقة دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن³.

ثانياً:دراسة الملف و التحقيق فيه

بعد إيداع ملف طلب تحقيق مطابقة البناءة لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً تأتي مرحلة التحقيق في طلب التسوية و مدى تطابق البناء غير القانوني مع قواعد التعمير و البناء و تتم هذه العملية على مستويين، على مستوى مصالح التعمير البلدي، و على مستوى مديرية التعمير و البناء الولائية⁴.

1/ دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي:

تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية دراسة ملف تحقيق المطابقة من خلال:

- قيام أعوان الدولة و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير بزيارة مكان تواجد البناءة محل الطلب المراد تسوية وضعيتها خلال الثمانية (8) أيام التي تلي إيداع التصريح من أجل

¹أنظر المواد 5، 6 من المرسوم التنفيذي 154/09 السالف الذكر.

²حسب نموذج شهادة توقيف الأشغال المرفقة بالمرسوم 154/09 السالف الذكر

³أنظر المادة 24 من قانون 15/08 و المادة 07 من المرسوم 154/09 السالف الذكر

⁴عبد العالي بالة ، الدليل العملي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، المرجع السابق صفحة 141

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

معابنتها و تحرير محضر عدم المطابقة على أساس المعلومات و الوثائق التي قدمها المصرح وفق النموذج الخاص بمحضر عدم المطابقة الملحق بالمرسوم 154/09 السالف الذكر¹ و يتم التأكد من توقف الأشغال في حالة البناءات غير المتممة فورا، يتضمن هذا المحضر جملة من البيانات منها تحديد الولاية و مديرية التعمير، الدائرة، المقاطعة الإدارية و كذلك تحديد البلدية مع ذكر رقم المحضرو تاريخ تحريره، و لابد أن يبين هذا المحضر بصفة دقيقة حالة البناءة غير القانونية، و تحديد نوعها و طبيعتها و كل المعلومات الخاصة بنسبة الأشغال و مدى تطابق أو مخالفة البناء لرخصة البناء و قواعد البناء و التعمير من حيث العلو، الهيكل، الواجهات، مكان إقامة البناء...الخ، كما يجب على العون أن يبين المخالفات القانونية المرتكبة².

- بعد تحرير محضر عدم المطابقة يتم موافاة رئيس المجلس الشعبي البلدي بهذا المحضر ليقوم هذا الأخير بتكوين ملف من 4 نسخ من التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة و الرأي المعطّل لمصالح التعمير التابعة للبلدية و يرسله إلى مدير التعمير و البناء خلال 15 يوم من تلقي التصريح لتحقيق مطابقة البناءة من أجل دراسته³

(2) دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير و البناء الولائية:

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 154/09: "تقوم مديرية التعمير و البناء المكلفة بدراسة التصريح بجمع الموافقات و الآراء من :

- المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، مصالح الحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الإستعمال الصناعي أو التجاري و على العموم كل البناءات التي تستقبل الجمهور، و كذا البناءات المخصصة للسكن و التي يمكن أن تخضع لشروط خاصة، منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق، -مصالح الآثار و المواقع المؤهلة و السياحة، عندما

¹المادة 27 من قانون 15/08 و المادة 08 من المرسوم 174/09 السالف الذكر

²عبد العالي بالة، نفس المرجع، صفحة 142.

³المادة 28 من قانون 15/08 و المادة 09 من المرسوم التنفيذي 154/09 السالف الذكر.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به، مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه".

و في جميع الحالات يجب على هذه المصالح إبداء رأيها في أجل 15 يوم من تاريخ إخطارها، و تعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب و يجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملفا يلحق بطلب الرأي¹، بعد ذلك تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يحتوي على: التصريح كما تقدم به المصرح- محضر المعاينة والرأي المعطى لمصالح التعمير للبلدية، الرأي المعطى للإدارات و المصالح و الهيئات التي تم إستشارتها، رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، و يجب أن يحمل الملف رقما ترتيبيا بفهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة في أجل شهر من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير². تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناءة مع أحكام مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده، يراعي مدى تطابق المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/أو مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يجب الأخذ بعين الاعتبار الموقع و الطبعة و مكان إقامة المشروع و إيصال الطريق و الحجم و المظهر العام للبناءة أو البناءات المبرمجة و انسجامها مع الأماكن، كما تراعي الدراسة إحترام الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في مجال الأمن و الصحة و البناء و الخصائص الجمالية، و حماية المحيط و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي³.

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 154/09 السالف الذكر .

² انظر المواد : 30.31 من قانون 15/08 و المادة 13 من المرسوم التنفيذي 154/09 السالف الذكر

³ المادة 10 من المرسوم التنفيذي 154/09 السالف الذكر .

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

ثالثا: البت في طلب تحقيق المطابقة و الآثار المترتبة على ذلك

بعد إيداع ملف تحقيق المطابقة لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة يتعين على هذه الأخيرة البت في مدى قابلية تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح و الآراء المعطلة للأعوان و الإدارات و المصالح و الهيئات التي تمت إستشارتها و ذلك في أجل (3) ثلاثة أشهر إبتداء من تاريخ إخطارها من رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يمكن للجنة الدائرة في إطار هذه الدراسة طلب أي خبرة مناسبة و ضرورية كما تم الإشارة إليه سابقا مع الأخذ بعين الإعتبار البناءات غير الشرعية المنصوص عليها في المادة 16 من قانون 15/08¹ و كذا ما ورد في المادة 18 من قانون 15/08 السالف الذكر .

و تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها بإصدار قرار بالموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو الرفض²، و يرسل هذا القرار الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يقوم بدوره بتبليغ صاحب التصريح، ففي حالة رفض طلب تحقيق مطابقة البناءة تقوم اللجنة بإرسال نتائج التحقيقات و القرار المتخذ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر واحد، أين يقوم هذا الأخير بتبليغ المصريح بقرار الرفض المعلل في أجل 15 خمسة عشر يوما بعد إستلامه، و لصاحب الطلب ممارسة حق الطعن الإداري أمام لجنة الطعن الولائية في أجل 30 يوم من تاريخ تبليغه بقرار الرفض أو ممارسة حق الطعن القضائي³

و في حالة موافقة اللجنة المقيد بشروط فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصريح و يطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له، و في حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق

¹أنظر المواد : 33.34 من قانون 15/08 السالف الذكر

²المادة 8. 9 من المرسوم التنفيذي 155/09 السالف الذكر .

³المادة 45 قانون 15/08 السالف الذكر

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

المطابقة و تعلم لجنة الدائرة بذلك¹، أما في حالة الموافقة على طلب تحقيق المطابقة بالإيجاب لإستيفاء الملف للشروط القانونية فإذا كان لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك الوعاء العقاري الذي شيدت عليه البناءة، عقد ملكية أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بتسليم صاحب الطلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناءة أو شهادة تحقيق المطابقة² أما إذا كان صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت له من طرف جماعة إقليمية أو رخصة للبناء، و في حالة ما إذا شيدت البناءة في إطار تجزئة، دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار تجريه المصالح المكلفة بالأموال الوطنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 من القانون 15/08، و بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة طبقا لنص المادة 36 من القانون 15/08³.

رابعا: عقود التعمير المسلمة إثر الموافقة على تحقيق مطابقة البناءة:

يترتب عن قرار لجنة الدائرة بالموافقة على طلب تحقيق المطابقة بالنسبة للبناءات غير المتممة إستفادة أصحابها من سندات التسوية المتمثلة في رخصة إتمام إنجاز و رخصة إتمام إنجاز على سبيل التسوية طبقا للحالات المنصوص عليها في المواد 19 - 21 من القانون رقم 15/08، أما بالنسبة للبناءات المتممة فيستفيد أصحابها من رخصة بناء على سبيل التسوية أو شهادة المطابقة⁴.

(1) تسليم رخصة إتمام الإنجاز:

¹المادة 44 من القانون 15 /08 السالف الذكر.

²انظر المادة 35 من قانون 15/08 السالف الذكر.

³انظر المادة 36 من قانون 15/08.

⁴ عبد العالي بالة ، الدليل العملي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، المرجع السابق، صفحة 156

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

عرفها المشرع الجزائري في المادة 2 من قانون 15/08 على أنها وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بنائية قبل شغلها أو إستغلالها يمكن أن يستفيد منها صاحب البناية غير المتممة من حيث الإنجاز التام للهيكل و الواجهات و الشبكات و التهيئات التابعة لها شرط أن يكون صاحبها قد تحصل على رخصة بناء مسبقة إنتهت آجالها دون أن يتمكن صاحبها من إتمام البناية¹، يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب الطلب، هذا الأخير يقوم بإيداع طلب فتح الورشة لإستئناف الأشغال لإتمام البناية ضمن أجل يقيمه مهندس معماري معتمد في إطار المادة 29 من قانون 15/08 السالفة الذكر، و في حالة قبول الطلب تسلم رخصة فتح الورشة في أجل مدته ثمانية (8) أيام، و على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في إتمام إنجاز الأشغال خلال أجل ثلاثة (3) أشهر إبتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز²، و يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا القيام شخصيا أو عن طريق الأعوان المذكورين في المادة 27 من قانون 15/08 بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو الفجائية من أجل معاينة إنطلاق أشغال إتمام الإنجاز³، بعدها يقوم المعني بتقديم طلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال في أجل أقصاه 3 أشهر⁴، و بهدف تسهيل عملية التسوية عن طريق إتمام إنجاز البناءات حددت التعليلة الوزارية المشتركة رقم 04 الصادرة في سنة 2012 السالفة الذكر كإيفيات تمويل أشغال إتمام إنجاز البناءات من خلال قرض منخفض الفائدة.

(2) تسليم رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية:

تعرف هذه الرخصة على أنها: " رخصة تسلمها السلطات الإدارية المختصة لصاحب البناية غير المتممة التي لم تحصل على رخصة بناء مسبقة، تتضمن الترخيص بإتمام

¹المادة 19 من قانون 15/08 السالف الذكر.

²انظر المواد 56.57 من قانون 15/08 السالف الذكر .

³المادة 58 من قانون 15/08 السالف الذكر.

⁴انظر المواد 60. 61 من قانون 15/08 السالف الذكر .

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

إنجاز البناءة لأجل تسويتها"¹، و هي تتفق مع رخصة إتمام الإنجاز في كون البناءة محل الطلب غير متممة و تختلف عنها في كون أن صاحبها لم يتحصل على رخصة البناء أصلا، يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و تخضع لنفس الإجراءات المتعلقة برخصة إتمام الإنجاز السالفة الذكر.²

(3) تسليم رخصة بناء على سبيل التسوية:

يمكن أن يستفيد أصحاب البناءات المتممة و غير المتحصلة على رخصة بناء مسبقة من رخصة بناء على سبيل التسوية³ و تعرف هذه الرخصة على أنها: "القرار الإداري الصادر عن سلطة إدارية مختصة، يمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي في تسوية الوضعية العمرانية للبناءة المتممة و المشيدة دون رخصة بناء مسبقة بصفة مؤقتة الى غاية الحصول على شهادة المطابقة"⁴، و نجد أن رخصة البناء على سبيل التسوية مقرونة و مشروطة بضرورة تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءة غير القانونية محل الطلب، فلا يمكن الحصول على هذه الرخصة إلا بعد عملية تطهير وضعية الملكية العقارية للأرض، ثم الانتقال في مرحلة ثانية إلى تسوية الوضعية العمرانية لها، وقد استثنى المشرع الجزائري البناءات المشيدة دون رخصة البناء على قطعة أرض تابعة للأموال الوطنية العمومية بإستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها⁵، يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، و هي تختلف عن رخصة البناء في كون أن هذه الأخيرة تهدف الى الترخيص بإنشاء و تشييد بناء غير قائم أصلا (رخصة مسبقة) عكس رخصة بناء على سبيل التسوية التي ترمي لإكساب البناء الصفة الشرعية و الترخيص بإستخراج شهادة المطابقة⁶.

¹ المادة 22 من قانون 15/08 السالف الذكر .

² عبد العالي بالة، الدليل العملي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، المرجع السابق، صفحة 170.

³ المادة 21 من قانون 15/08 السالف الذكر .

⁴ عبد العالي بالة، الدليل العملي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، المرجع نفسه، صفحة 168.

⁵ انظر المادة 37 من قانون 15/08 السالف الذكر

⁶ بالة عبد العالي، الدليل العملي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، نفس المرجع، صفحة 180.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

4) تسليم شهادة المطابقة:

يمكن أن يستفيد أصحاب البناءات المتممة و المتحصلة على رخصة البناء و لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة على سبيل التسوية بصفة مباشرة¹، و ذلك بعد تقديم الطلب و دراسة الملف المرفق به و موافقة لجنة الدائرة التي ترسل قرارها الى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بتسليم الشهادة، و تكون لها نفس آثار شهادة المطابقة العادية، حيث تعتبر رخصة للسكن و إستغلال البناءة².

خامسا: إجراءات تسليم شهادة المطابقة الخاصة بالتجهيزات العمومية:

نظرا للصعوبات التي أظهرها المرسوم التنفيذي رقم 154/09 السالف الذكر في مجال الحصول على عقود التعمير الخاصة بالتجهيزات العمومية المنجزة من طرف الإدارات المعنية و المتعاملين العموميين و كذا برامج السكنات المتعددة الوجهات و الأنماط التي بادرت بها كل من دواوين الترقية و التسيير العقاري، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط، الوكالة الوطنية لتحسين و ترقية السكن، الوكالات العقارية البلدية و الولائية، المؤسسات و الهيئات الأخرى أو المتعاملين العموميين التي تم إستغلالها قبل تاريخ صدور قانون 15/08 السالف الذكر، نصت التعليمات الوزارية رقم 01 المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات و السكنات المنجزة من طرف الإدارات و المؤسسات العمومية على تكوين ملف الطلب و الذي يعد في (03) ثلاثة نسخ من الوثائق التالية:

-التصريح بتحقيق المطابقة حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 154/09 السالف الذكر.

-سند التخصيص أو التنازل عن قطعة الأرض.

-تصميم موقع البناءة و التصاميم المعمارية للطوابق و الواجهات كما هي منجزة.

¹المادة 20 من قانون 15/08 السالف الذكر.

²قاسي نجاة، المرجع السابق، صفحة 172.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

يودع الملف مباشرة لدى مصالح التعمير و البناء التابعة للولاية.

و تتم دراسته من طرف لجنة تنشأ لدى الوالي مشكلة من مديري مصالح الولاية المكلفة بالتعمير و الأملاك الوطنية و كذا مسؤولي المصالح التقنية المؤهلة و لابد من تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء محل طلب التسوية فإذا أنجزت على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة يتعين على المدير الولائي للأملاك الوطنية تسليم المتعامل العمومي حسب الحالة إما سند التنازل أو سند الإمتياز الخاص بقطعة الأرض و تحضير قرار التخصيص الذي يأخذه الوالي على سبيل التسوية، و عندما تكون البناءة قد أنجزت على قطعة أرض تابعة للوكالة العقارية يجب على هذه الأخيرة تحت سلطة الوالي، تحويل الملكية إلى المتعامل العمومي، و تتم تسوية الوعاء العقاري في كل الحالات مقابل رفع قيمة تجارية على مدى عشرة (10) سنوات بدون فوائد، و يعد تسليم شهادة المطابقة من مسؤولية الوالي خلال (15) خمسة عشر يوما التي تلي إيداع الملف الكامل¹.

المطلب الثاني: تحقيق مطابقة البناءات في إطار المرسوم 55/22

تميزت الوضعية العمرانية في الجزائر و لا زالت بالتعقيد و الفوضى الأمر الذي أدى إلى إنتشار البناءات غير المتممة و البناءات غير المطابقة لرخص البناء و كذا قوانين التهيئة و التعمير، فأقر المشرع الجزائري قانون 15/08 السالف الذكر يستهدف هذه البناءات و يعمل على إصلاح الخلل الكبير و إعادة التوازن للأوساط البيئية المشيدة، و قد جاء هذا القانون محدد المدة بصفة صريحة بإستثناء بعض مواد²، فهو بذلك يعتبر ملغيا بمجرد حلول أجل 5 سنوات تبدأ في الثالث أوت من سنة 2008 و تنتهي في الثالث أوت من سنة 2013، غير أن هذه المدة لم تفي بالغرض الذي شرع من أجله فتم تمديد أحكامه لثلاث

¹انظر التعليمات الوزارية رقم 01 المتعلقة تسليم عقود التعمير للتجهيزات و السكنات المنجزة من طرف الإدارات و المؤسسات العمومية.

²انظر المادة 94 من قانون 15/08 السالف الذكر.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

سنوات أخرى بموجب قانون المالية لسنة 2014 بمقتضى المادة رقم 79 منه¹ و جاء ذلك تطبيقا لقاعدة توازي الأشكال.

و بعد إنتهاء التمديد الأول في شهر أوت من سنة 2016، تم تمديده مرة أخرى بموجب تعليمة صادرة عن الوزير الأول تحت رقم 445 مؤرخة في 06 نوفمبر 2016²، حيث تم تمديد تطبيق القانون رقم 15/08 إلى إشعار آخر، بعدها جاء إرسال الأمين العام لوزارة الداخلية للولاية ورؤساء الدوائر و كذا رؤساء المجالس الشعبية البلدية حمل رقم 541 لسنة 2017 أكد على تمديد العمل بأحكام هذا القانون خاصة أن قانون المالية لسنة 2017 لم ينص على ذلك، و حدد مدة التمديد بثلاث سنوات تنتهي في أوت سنة 2019، و هو ما يخالف قاعدة توازي الأشكال فكان لا بد أن يتم التمديد الثاني للقانون 15/08 بموجب قانون آخر³، الأمر الذي تم إستدراكه بموجب قانون المالية لسنة 2018 في المادة 113 منه التي نصت على تعديل المادة 94 من قانون 15/08 حيث يمدد العمل بقانون مطابقة البناءات و إتمام إنجازها بأثر رجعي لثلاث سنوات أخرى أي إلى غاية أوت من سنة 2019⁴، من أجل ذلك إرتأينا في هذا المطلب التعرف على أسباب تمديد قانون 15/08 السالف الذكر و كذا أسباب إصدار المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المتعلق بتسوية البناءات المخالفة لرخصة البناء في الفرع الأول و من ثمة التطرق الى الشروط و الإجراءات التي جاء بها هذا المرسوم في فرع ثاني.

¹ القانون رقم 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية، عدد 68، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2013، الجزائر.

²التعليمة الصادرة عن الوزير الأول تحت رقم 445، المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 التي تخص تطبيق القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات غير المنتهية.

³ موساوي خديجة، حميدة حسن ، تمديد العمل بقانون مطابقة البناءات رقم 15/08 (الأسباب و الأهداف)، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة البليلة، المجلد 7 العدد 2، جوان 2020، صفحة 53.

⁴ القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76 الصادرة بتاريخ 28/12/2017، الجزائر.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البنائيات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

الفرع الأول: أسباب تمديد العمل بقانون 15/08 و إصدار المرسوم التنفيذي

55/22

قبل التفصيل في المرسوم التنفيذي 55/22 الذي يحدد شروط تسوية البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة¹، إرتأينا التطرق الى أسباب تمديد العمل بقانون 15/08 (أولاً)، و أسباب إصدار المرسوم 55/22 (ثانياً).

أولاً: أسباب تمديد العمل بقانون 15/08

لم تكن مدة 5 سنوات التي جاء بها قانون 15/08 السالف الذكر كافية لمعالجة الطلبات الكثيرة المقدمة فجاء التمديد الأول بسبب الكم الهائل من الملفات المودعة و التي بقيت عالقة و كذا الملفات التي إستمر إيداعها بعد إنتهاء المدة الأصلية المحددة في المادة 94 من قانون 15/08، بالإضافة إلى الكثير من الإشكالات التي حالت دون تحقيق الأهداف المرجوة من هذا القانون و جعلتها جزءا يسيرا من الأهداف المنشودة، سواء كانت إشكالات قانونية أو إجرائية أو بشرية أو بسبب عدم إستيعاب المواطنين لأهمية إجرائي الإلتزام و المطابقة بالنسبة لهم و للدولة، أو إشكالات مادية و إنعدام الوسائل التي تمكن من معرفة تاريخ إنجاز البناية، مما حتم تمديد العمل بأحكامه بأهداف أكثر واقعية و تحديدا²، و بعد إنتهاء هذا التمديد في أوت من سنة 2016، قررت الحكومة تمديد آجال تسوية البنائيات غير المكتملة إلى غاية أوت 2019 و يعتبر ذلك بمثابة فرصة جديدة للمواطنين من أجل تسوية بنائياتهم، و جاء هذا القرار بعد الشكاوى الكثيرة لأصحاب البنائيات غير المكتملة

¹المرسوم التنفيذي 55/22 المؤرخ في 2 فيفري 2022 يحدد شروط تسوية البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، الجريدة الرسمية، عدد 9، صادر في 3 فيفري 2022.

² موساوي خديجة ، حسن حميدة، تمديد العمل بقانون مطابقة البنائيات رقم 15/08 (الأسباب و الأهداف)، صفحة 55.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

والذين لم يتمكنوا من إيداع ملفاتهم بعد إنتهاء الآجال حيث طالبوا وقتها الوزير الأول بالتدخل و تمديد آجال العمل بالقانون مرة أخرى¹.

و على إثر ذلك صدرت تعليمة الوزير رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 السالفة الذكر و التي جاء بها أن إنقضاء أجل سريان القانون 15/08 قد يعرض الكثير من المواطنين الذين لم يقوموا بإتمام بنائاتهم و مطابقتها إلى إجراءات ردية و قمعية و معقدة مما قد يؤدي إشتراط المطابقة المسبقة إلى تجميد المعاملات و تجديد عقود الإيجار الأمر الذي يدفع إلى وقف النشاطات الممارسة في هذه المجالات و يعيق إنطلاق أشغال جديدة و هذا ما ينجر عنه حرمان العائلات التي تعيش على مداخيل هذه البناءات بالإضافة إلى تخوف مالكي البناءات غير المطابقة التعرض للغرامات².

وقد جاء في هذه التعليمة: (و بهذا الشأن يكلف وزير السكن و العمران و المدينة بنشر هذا القرار و تقديمه على أنه تمديد جديد و أخير يمنح للمالكين المعنيين إتمام إنجاز بنائاتهم)، ما يجعلنا نخلص إلى أن التمديد الثاني الذي يبدأ من شهر أوت سنة 2016 إلى غاية شهر أوت 2019 هو آخر تمديد للعمل بالقانون رقم 15/08 و عليه فبعد شهر أوت من سنة 2019 لا مجال للعمل بهذا القانون بإستثناء ما جاء في المادة 94/ف2منه.

و قد أفصح وزير السكن و العمران و المدينة على هامش زيارة تفقدية لمدينة مستغانم أواخر سنة 2018 على أن وزارته بصدد إعداد قانون جديد موحد و متجانس للتعجير يجمع بين أحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعجير و قانون المدينة و القانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها، غير أن هذا القانون لم يصدر بعد، و مع إنتهاء العمل بقانون مطابقة البناءات و إتمام إنجازها شهر أوت 2019 توقفت الإدارة

¹ عادل أمين، وزارة المالية تدعو لتسريع وثيرة تسوية وضعية البناءات غير المكتملة، مقال منشور بتاريخ 2019/02/15، متوفر على الموقع الإلكتروني <http://www.akhersaa-dz.com>، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2023/05/07 الساعة 14:08.

² موساوي خديجة، حسن حميدة، المرجع نفسه، صفحة 53

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

عن إستلام ملفات التسوية و حدث فراغ تشريعي دام قرابة الخمسة أشهر إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2020، الذي نص على تمديد العمل بأحكام القانون رقم 15/08 من جديد لمدة (3) ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ 3 أوت 2019¹، و ذلك إستنادا إلى العدد الهائل من الملفات المودعة في التمديد الأول لسنة 2013 و الثاني لسنة 2016، و هو ما يعد تراجعاً عن القرار الذي جاءت به التعلية 445 المؤرخة في 6 نوفمبر 2016 السابق بيانها التي نصت على أن تمديد سنة 2016 هو آخر تمديد لأحكام قانون مطابقة البناءات، و أكثر من ذلك فقد صادق المجلس الحكومي يوم الخميس 20 أبريل 2023 على مشروع المرسوم رقم 103.23.2 الذي يهدف إلى فتح أجل جديد لإيداع ملفات طلبات الحصول على رخصة التسوية لمدة سنتين إضافيتين إبتداء من تاريخ نشر المرسوم بالجريدة الرسمية².

ثانيا: أسباب إصدار المرسوم التنفيذي 55/22 و نطاق تطبيقه:

أقر المشرع الجزائري الطابع الإلزامي لشهادة المطابقة، فيتعين على كل مستفيد من رخصة بناء تقديم طلب أمام الجهات الإدارية المختصة لإستخراج شهادة المطابقة بعد إتمام أشغال البناء في أجل 30 يوم من تاريخ إنتهاء الأشغال الأمر الذي لم يتحقق على أرض الواقع و لم يلتزم به أصحاب رخص البناء المسلمة إضافة إلى تقاعس الإدارة على القيام بمسؤوليتها الرقابية بمباشرة إجراءات المطابقة عند إمتناع المستفيد من رخصة البناء من التصريح بإنهاء الأشغال³ مما زاد في إنتشار البناءات غير المطابقة، و على الرغم من أن قانون 15/08 منح فرصة لتسوية هذه البناءات غير المطابقة لرخص البناء المتواجدة قبل

¹ القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11/12/2019، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 81 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2019، الجزائر.

² تمديد أجل تسوية وضعية البناءات غير القانونية لسنتين إضافيتين، مقال منشور بتاريخ 21/04/2023 متوفر على الموقع الإلكتروني <https://www.ahdath.info>، تم الإطلاع عليه بتاريخ 08/05/2023 على الساعة 12:43.

³ انظر المواد 26 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، 63، 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

تاريخ أوت 2008 إلا أن ذلك لم يكن كافيا لإصلاح الوضعية العمرانية، مما فرض على المشرع التدخل لتوسيع نطاق تطبيق قواعد تحقيق مطابقة البناءات المخالفة لرخص البناء المسلمة مع تقديم تسهيلات إضافية، و ذلك بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 55/22 السالف الذكر، و يعتبر ذلك بمثابة إقرار من المشرع بفشل التدابير الردعية المؤسسة بموجب قوانين التعمير و إخفاق الإدارة في تطبيقها و تنفيذها¹.

1/ أسباب إصدار المرسوم التنفيذي 55/22:

من بين الأسباب التي إستوجبت إصدار هذا المرسوم نذكر ما يلي:

-كشف وزير السكن أن القطاع أتاح للمواطنين إمكانية تسوية وضعية بناياتهم غير المطابقة لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 55/22 و ذلك في إطار الإلتزامات التي تعهدت بها الحكومة للتكفل بالبناءات المنجزة غير المطابقة².

-فشل قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات في تسوية مختلف الملفات المودعة لدى مصالح التعمير للبلديات لعدة إعتبرات.

- رغبة المشرع في تمديد نطاق تسوية البناءات المخالفة لمقتضيات رخص البناء المسلمة، و التكفل بالبناءات المشيدة بعد تاريخ 03 أوت 2008، و التي لا تدخل ضمن إختصاصات قانون 15/08.

- من أجل عدم تعطل المصالح و بعض الأنشطة التجارية التي تشترط وجود شهادة المطابقة مثلا في السجل التجاري و كذا بعض المعاملات العقارية كالبيع بناءا على تصاميم.

¹العياوي كريمة، تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفق المرسوم التنفيذي 55/22، مجلة الفكر القانوني و السياسي، جامعة بجاية، المجلد 6، العدد 2، لسنة 2022، صفحة 276.

² داودي أمينة ، تسوية البناءات غير المطابقة وفق تنظيم الجديد، هذه الغرامات المطبقة- مقال منشور بتاريخ 3 جوان 2022 متوفر على الموقع <https://www.ennaharonline-com> - تم الإطلاع عليه بتاريخ 2023/05/08 على

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

-التخفيف من حدة الإجراءات الرديعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 19/15، فبمقتضى المرسوم 55/22 يمكن الحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية إذا كانت المخالفة لا تمس بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير و معايير الأمن و البناء مقابل تسديد غرامة مالية.

- إنعاش الخزينة العمومية عن طريق فرض غرامات مالية على المخالفين مقابل تسوية وضعية بناياتهم¹.

2/ نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 55/22 :

حددت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 55/22 البناءات المعنية بقواعد المطابقة حيث نصت على : (تطبق أحكام هذا المرسوم على كل البناءات المنجزة أو في إطار الإنجاز التي تحوز رخصة بناء و غير مطابقة لهذه الأخيرة قبل نشر هذا المرسوم)، و من خلال إستقرائنا لهذا النص نجد أن مجال تدخله يكون في البناءات الحائزة على رخصة البناء و غير مطابقة لها سواء كانت متممة أو غير متممة، إذن هناك نوعين من البناءات التي تدخل في نطاق هذا المرسوم و هي، أولا البناءات المتممة الحائزة على رخصة بناء و غير مطابقة لها يمكن أن يستفيد أصحابها من شهادة مطابقة على سبيل التسوية، و ثانيا البناءات غير المتممة الحائزة على رخصة البناء و غير مطابقة لها يمكن أن يستفيد أصحابها من رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية، أما الجزء الأخير من هذه المادة فقد جاء بعبارة : (.. قبل نشر هذا المرسوم) أي أنه يطبق على كل البناءات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل تاريخ 3 فيفري 2022 بما فيها البناءات التي تم تشييدها قبل سنة 2008 و التي تخضع في الأصل إلى أحكام القانون رقم 15/08، و تبعا لذلك يتم الإستغناء عن أحكام هذا الأخير بخصوص تسوية وضعية البناءات المتممة أو غير المتممة المتحصلة على رخصة البناء غير المطابقة لها و يتم إخضاعهم للإجراءات الجديدة التي جاء بها المرسوم التنفيذي

¹العيفاوي كريمة، المرجع السابق، صفحة 179

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

55/22 و التي تعد أقل تعقيدا و أكثر بساطة، و لكن السؤال المطروح هنا هل يتم إحالة الملفات المودعة على مستوى البلدية و التي تنتظر المعالجة إلى اللجنة الجديدة في ظل تطبيق المرسوم التنفيذي 55/22 بأثر رجعي¹؟.

الفرع الثاني: مراحل تحقيق مطابقة البناءات في إطار المرسوم 55/22.

يستهدف المرسوم التنفيذي 55/22 السالف الذكر تسوية فئة معينة من البناءات حصرها في البناءات المتممة أوغير المتممة الحائزة على رخصة بناء و غير مطابقة لها، و الملاحظ أنه لم يتم تحديد مدة معينة له على خلاف قانون 15/08 الذي حددت مدته صراحة و خضع بعدها لعدة تمديدات، و قد تضمن هذا المرسوم عدة شروط و إجراءات لتحقيق مطابقة هذه البناءات الأمر الذي سنوضحه من خلال هذا الفرع.

أولاً: شروط تسوية البناءات في إطار المرسوم 55/22.

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 55/22 السالف الذكر أربع مبادئ أساسية و شروط نصت عليهم المادة 4 منه تتعلق بإحترام القواعد العامة للتعمير² فيما يخص التعدي على مساحات التراجع داخل الملكية و الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة و تغطية المستويات أو طوابق دون رخصة، أو تجاوز مساحة شغل الأراضي، كما تتعلق بالإستقرار و الأمن في البناء سيما في المناطق الزلزالية، و إحترام آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية³.

هذا الشرط الأخير لم تذكره صراحة المادة 4 من المرسوم 55/22 و إنما تضمنته

المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017⁴.

¹العياوي كريمة، المرجع نفسه، صفحة 579.

²انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 22-55 السالف الذكر.

³ داودي أمينة ، المرجع السابق.

⁴ و أكد ذلك منشور وزارة السكن رقم 01 المؤرخ في 8 مارس 2022، المتعلق بتطبيق تدابير و أحكام المرسوم التنفيذي 22-55 الموجه للإدارة حيث تم إدراج هذا الشرط دون أن يمنح للإدارة حق فرض الغرامات التأخيرية عن عدم إنهاء الأشغال.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البنائات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

بالإضافة إلى شرط الدفع المسبق لغرامة تتراوح قيمتها بين 10 و 25 بالمئة من قيمة جزء البناية المعدل أو المضاف موضوع المخالفة، و يتم تحديد المخالفات بعد قيام اللجنة بالزيارة الميدانية و دراسة مخططات رخص البناء المسلمة و تلك المودعة في طلب التسوية¹.

و قد حدد المنشور رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022 السالف الذكر المخالفات و الإجراءات المتخذة في الجدول التالي:

طبيعة المخالفة	الإجراءات
1-التعدي على : 5) مساحة التراجع داخل الملكية	6) الإجراء: قابل للتسوية مقابل دفع غرامة الغرامة : حسب المساحة التي تم التعدي عليها و حسب عدد الواجهات المعدلة
2.1 المساحة الخارجية التابعة للغير) عمومية أو خاصة)	2.1 الإجراء: هدم على عاتق صاحب الطلب للجزء المضاف على المساحة التابعة للغير (بدون غرامة)
7)-الفتحات على الواجهات(النوافذ/ الشرفات) 8) التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة.	9) الإجراء: قابل للتسوية مقابل دفع غرامة الغرامة: جزافية لكل واجهة و حسب طبيعة البناية
2.2 التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة	2.2 الإجراء: إغلاق الفتحات) بدون غرامة)
3-إضافة طوابق 1.3 التي لا تخل بالقواعد العامة للتهيئة و	1.3 الإجراء: قابل للتسوية بغرامة الغرامة: حسب المساحات المضافة و

¹انظر المواد من 14 الى 17 من المرسوم التنفيذي 55/22 حدد فيها المشرع المخالفات القابلة للتسوية.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البنائيات
(شهادة المطابقة الاستثنائية)

التعمير و معايير البناء و الأمن	حسب إستعمال البناية و حسب عدد الواجهات المعدلة
2.3 التي تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار و معايير البناء و الأمن	2.3 الإجراء: هدم على عاتق صاحب الطلب، الطوابق التي تخل (دون دفع غرامة)
10 تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية 11 التي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار و معايير البناء و الأمن	1.4 الإجراء: قابل للتسوية بغرامة 12 الغرامة: حسب المساحات المضافة و إستعمال البناية و حسب عدد الواجهات المعدلة
2.4 التي تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار و معايير البناء و الأمن	2.4 الإجراء: الهدم على عاتق صاحب الطلب للأجزاء المضافة المخلة (بدون غرامة)

أما عن كيفية حساب الغرامة، فيتم تحديد قيمة جزء البناية المخالفة المنجزة أو التي
في طور الإنجاز على أساس قيمة المتر المربع حسب ما جاء في المادة 13 من
المرسوم التنفيذي 55/22 السالف الذكر

نوع البناية	قيمة المتر المربع	القيمة المطبقة الواجهة	الجزافية على الغرامة	النسبة المئوية
البنائيات المتعلقة بمشاريع استثمارية غير السكن (مثل الفنادق) المراكز التجارية، العيادات، و منشآت أخرى	15.000 دج	50.000 دج	على	20 %

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

10 %	10.000 دج	5000 دج	السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الإجتماعية، المدعمة من طرف الدولة
15 %	30.000 دج	10.000 دج	السكنات الفردية والسكنات الجماعية

تطبق النسب على أساس قيمة المتر المربع و القيمة الجرافية المطبقة على الواجهات المعدلة و تندرج ضمن سلم يتراوح من 10% الى 25 % الذي يعتبر كحد أقصى محدد بموجب قانون المالية مثلا:

السكنات الفردية و السكنات الجماعية	10.000 دج X مساحة الجزء المضاف أو المعدل (أ)	30.000 دج X عدد الواجهات (ب) المعدلة (ب)	15 % من (أ) + (ب)
------------------------------------	--	--	-------------------

ثانيا: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات في إطار المرسوم 55/22

نص المشرع الجزائري على مجموعة من الإجراءات يتم إتباعها لتسوية وضعية البناءة المعنية في إطار المرسوم 55/22 تتمثل في: إيداع ملف طلب التسوية، دراسة الملف و معالجته من الجهة المختصة، البت في الطلب و إصدار القرار.

1) إيداع ملف طلب تسوية البناءة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

يتعين على المالكين أو أصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل معني القيام بأول خطوة للحصول على رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية و المبادرة بإيداع طلب مرفق بملف لدى مصالح التعمير للبلدية التي تقع فيها البناءة، مقابل وصل إستلام في اليوم ذاته ممضي من طرف المسؤول عن المصلحة أو ممثله و ذلك بعد التحقق

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

من الوثائق الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة للوثائق المشكلة للملف المرفق حسب ما جاء في نص المادة 8 من المرسوم 55/22 السالف الذكر .

يقدم الطلب وفق النموذج المرفق بالمرسوم و يرفق بنسخة واحدة (1) على دعامة إلكترونية و كذا بملف في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة للسكنات الفردية و خمس (5) نسخ للمشاريع الأخرى، مع تبيان جميع التعديلات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز¹، يتضمن الملف ما يأتي:

أ/ بالنسبة للبناءات التي هي في طور الإنجاز و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- نسخة من الوثائق البيانية و المخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة
 - الوثائق المكتوبة و المخططات طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المذكور أعلاه التي يعدها مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان تبين بصفة واضحة الأجزاء الي أدرجت عليها التعديلات و الأجزاء التي في طور الإنجاز مرفقة بما يأتي:
 - مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال المنجزة و التي هي في طور الإنجاز مع تحديد قيمة الجزء المعدل أو المضاف.
 - تقرير خبرة موضح بالصور.
 - أجل إتمام الأشغال يقدره المهندس المعماري.
 - تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد، حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناءة.
- يتم هذا الملف بتقرير خبرة تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، عندما يتعلق الأمر بالبناءات التي تستقبل الجمهور و المشاريع الإستثمارية و كذا السكنات الجماعية.

ب/ بالنسبة للبناءات المنتهية و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

¹أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي 55/22 السالف الذكر

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

نفس الوثائق المطلوبة في ملف البناءات التي في طور الإنجاز وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة بإستثناء أجل إتمام الأشغال الذي يقرره المهندس.

يتعين على مصلحة التعمير إستلام الملفات مقابل وصل إيداع و تسجيلها في سجل (ممضي و مؤشر عليه) و في ملف رقمي، و إرساله كاملا عن طريق جدول إرسال ممضي عليه من طرف مسؤول المصلحة أو ممثله للشباك الوحيد المختص خلال ثمانية و أربعين 48 ساعة التي تلي تاريخ إيداعه.

2/ دراسة و معالجة الطلبات من طرف الجهة المختصة:

بعد إرسال الملف كاملا من طرف مصالح التعمير للبلدية إلى الشباك الوحيد المختص يقوم هذا الأخير بعد تسجيل الملف من طرف الأمانة التقنية بتقديمه إلى رئيس اللجنة قصد المعالجة خلال 48 ساعة الموالية¹.

و قد نص المرسوم 55/22 على إنشاء لجنة تكلف بمعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان الإختصاص ينعقد للشباك الوحيد للبلدية أو بقرار من الوالي المنتدب إذا كان الإختصاص ينعقد للشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية أو بقرار من الوالي إذا كان الإختصاص ينعقد للشباك الوحيد للولاية، و قد أحال المشرع إلى أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها فيما يخص قواعد الإختصاص²، كما حدد تشكيلة هذه اللجنة في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 55/22 السالف الذكر³، التي تكلف بالقيام بزيارات ميدانية للتحقق و التأكد من المخالفات، ملأ بطاقة دراسة الملفات التي أرفق

¹ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 55/22 السالف الذكر، و كذا المنشور رقم 01 المؤرخ في 08 مارس 2022، السالف الذكر، صفحة 8.

² المادة 5 من المرسوم 55/22 السالف الذكر.

³ أنظر المادة 6 من المرسوم 55/22 للإطلاع على التشكيلة للجنة.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البنايات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

نموذجها بالمرسوم و التي يوقعها كل أعضاء اللجنة، إبداء الرأي فيما يتعلق بتسوية البنايات وقيمة الغرامة، حسب طبيعة المخالفة¹.

فبعد تسلم اللجنة الملف المقدم من الشباك الوحيد المختص و تسجيله في سجل ممضي و مؤشر عليه في ملف رقمي، يكون لها أجل (30) ثلاثون يوما بما فيها المعاينة الميدانية إبتداء من تاريخ إستلام الملف لمعالجته و إرساله مرفقا ببطاقة التحضير إلى الشباك الوحيد المختص.

يمكنها عند الإقتضاء أن تطلب معلومات إضافية أو إستكمال وثائق و في هذه الحالة يتوقف أجل المعالجة إلى غاية إستلام الوثائق و المعلومات المطلوبة عن طريق مصلحة التعمير للبلدية².

و بعد دراسة الطلب من طرف لجنة التسوية حيث تبدي رأيها في مدى قابلية البناية للتسوية و اقتراح التدابير التي يتعين إتخاذها من خلال بطاقة التحضير التي تبين فيها نوع المخالفة المسجلة، رأي اللجنة و تحفظاتها إن وجدت و تقدير قيمة الجزء المضاف أو المعدل حسب كشف المهندس المعماري و حسب ما تم التحقق منه من طرف اللجنة، تقدير قيمة الغرامات و ما يعادل قيمتها نقدا و الأجل المقترح لإتمام أشغال البناء بالنسبة للبنايات في طور الإنجاز، يتم تحويل الطلب مرفق ببطاقة التحضير إلى الشباك الوحيد المختص الذي يتكفل بإتخاذ القرار النهائي المتعلق بمنح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية خلال 15 يوم من تاريخ استلامه الطلب³.

3/ البت في ملف طلب التسوية و إصدار القرار: يفصل الشباك الوحيد المختص في

طلب التسوية بقرار نهائي يرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يمكن أن يتضمن رأيا بالموافقة، أو رأيا بالموافقة بتحفظات، أو رأيا بالرفض.

¹المادة 6 من المرسوم 55/22 السالف الذكر .

²المادة 11 من المرسوم 55/22 السالف الذكر .

³العيفاوي كريمة،المرجع السابق، صفحة 587.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

أ/ إصدار قرار الموافقة:

يصدر الشباك الوحيد المختص قرار نهائي إيجابي بمنح رخصة البناء المعدلة او شهادة المطابقة على سبيل التسوية طبقا للنماذج المرفقة بالمرسوم التنفيذي 55/22¹ مقابل دفع الغرامة المستحقة المقدرة حسب نوع المخالفة و طبيعة إستعمال البناءة من طرف صاحب الطلب و على إثر ذلك يتم إعداد قرار يبلغ إلى المعني في أجل أقصاه 8 أيام من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة للبلدية²، و تجدر الإشارة إلى أن لجنة التسوية تبدي رأيا و الشباك الوحيد يتخذ القرار النهائي بينما يصدر و يسلم القرار في شكله الإداري من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو وزير التعمير حسب الحالة ، في حين يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ صاحب الطلب في جميع الحالات، إضافة إلى إختصاصه الحصري في إصدار شهادة المطابقة على سبيل التسوية إستنادا إلى رأي الشباك الوحيد المختص³.

ب/ إصدار قرار الموافقة المتبوع بتحفظات:

يمكن أن يصدر الشباك الوحيد قرار بالموافقة مع ضرورة رفع بعض التحفظات، كغلق الفتحات غير قابلة للتسوية أو هدم أجزاء غير قابلة للتسوية وهنا لا يسلم قرار رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية إلا بعد إجراء معاينة رفع التحفظات في الأجل المحدد من قبل لجنة التسوية و دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية⁴

ج/ إصدار قرار الرفض:

يمكن أن يكون طلب تسوية البناءة وفق المرسوم التنفيذي 55/22 محل رفض إذا كانت البناءة لا تدخل في نطاق هذا المرسوم أو تكون غير قابلة للتسوية بسبب عدم

¹ انظر المنشور رقم 01 المؤرخ في 08 مارس 2022 صفحة 10 . 11.

² المادة 19 من المرسوم التنفيذي 55/22 السالف الذكر .

³ العيفاوي كريمة، المرجع السابق، صفحة 588.

⁴ انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 55/22 السالف الذكر

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

إحترامها للقواعد العامة للتعمير و معايير البناء و الأمن المحددة بالمرسوم و يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ضمن الأشكال المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر، إما لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية المختصة أو الوزارة المكلفة بالتعمير و تمنح مدة 15 يوم لتسليم رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية أو الرفض المبرر¹.

¹العيفاوي كريمة، المرجع السابق، ص 589.

الفصل الثاني...الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة باعتبارها آلية لتسوية البناءات (شهادة المطابقة الاستثنائية)

خلاصة الفصل الثاني:

التخطيط هو نظرة إستراتيجية تسمح بالتحكم في زمام الأمور منذ الوهلة الأولى، الأمر الذي عانت منه الجزائر بعد الإستقلال في مجال التعمير بسبب غياب خطة وطنية شاملة و محددة المعالم و أقتصر الأمر على مجرد ترقيعات زادت الأمر سوءا و تعقيدا مما أدى إلى تقادم البناء غير المشروع أفقد المدن الجزائرية مظهرها الجمالي، الأمر الذي استلزم تدخل المشرع الجزائري الذي إستحدث إجراء جديد هو تحقيق مطابقة البناءات من خلال قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات و مراسيمه التنفيذية كمرحلة انتقالية للقضاء على البناءات غير المشروعة، و قد تم التطرق في هذا الفصل إلى البناءات المعنية بهذا الإجراء و كذا مراحل تحقيق مطابقة البناءات على سبيل التسوية و الجهات المسؤولة على تنفيذ و تحقيق هذا الإجراء، كما تطرقنا إلى أسباب تمديد العمل بهذا القانون بإعتبار أن تطبيقه طرح العديد من الثغرات و السلبات أخرت في تحقيق النتائج المرجوة منه، و يبقى تحقيق مطابقة البناءات من المهام التي تؤرق السلطات العمومية في الجزائر و كان من أحدث المراسيم التنفيذية المتعلقة بذلك المرسوم التنفيذي 55/22 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة و قد قمنا بالتفصيل في مضمونه و محتواه.

خاتمة

لما كان حق السكن مكفولا دستوريا فقد تناولنا في هذه الدراسة ظاهرة البناء غير المشروع التي تنامت بشكل مرعب و خطير و اتسعت لتمس النسيج العمران يعبر كامل التراب الوطني بسبب عدة عوامل تم التطرق إليها من بينها النمو الديمغرافي السريع في الجزائر أدى إلى زيادة الحاجة للسكن، و حرية الأفراد في التصرف في ملكياتهم و تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة مما خلق مشاكل التحضر و التمدن و استوجب ضرورة ضبط التعمير، فعمل المشرع على تقييد حق الملكية و إستغلاله ووضع إستراتيجية لتنظيم عملية البناء في جميع مراحلها من خلال نظام الرخص و الشهادات كنوع من الرقابة القبلية أو البعدية لهذه العملية و التوسع العمراني وصولا إلى وجوب التصريح بإنهاء أشغال البناء لتمكين الجهة المختصة من دراسة مدى تطابق هذه الأشغال لرخصة البناء المسلمة، كل ذلك بهدف إحترام قواعد التهيئة و التعمير و ضمان حماية البيئة والعمل على ضبط عملية التعمير وتطهير الوعاء العقاري.

و قد وضع المشرع عدة تدابير و إجراءات الواجب إتباعها من طرف المواطنين لتحقيق مطابقة بناياتهم و إتمام إنجازها في إطار سياسته المنتهجة للقضاء على البناء غير المشروع من خلال قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات و إتمام إنجازها و المرسوم التنفيذي 55/22 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء، ومن خلال هذه الدراسة توصلنا إلى الإستنتاجات و التوصيات التالية:

الإستنتاجات:

-ألغى المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك و استدرك النقائص و الثغرات الموجودة فيه و قلل من آجال الدراسة و المنح.

- يعتبر قانون 15/08 خطوة إيجابية تضمن إجراء جديد كبديل لقرار الهدم المنصوص عليه في قانون التهيئة و التعمير، كما إستحدث رخص لم تكن معروفة سابقا.
- جعل المشرع إختصاص منح شهادة المطابقة حصريا لرئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره المسؤول المباشر على المواطنين و الأقرب إليهم و لتفعيل صلاحياته في هذا المجال.
- تكفل المرسوم التنفيذي 55/22 بالبنائيات المشيدة بعد تاريخ 2008/08/03 و التي لا تدخل ضمن إختصاص قانون 15/08، و في نفس الوقت عمل على إنعاش الخزينة العمومية عن طريق فرض غرامات مالية على المخالفين مقابل تسوية وضعية بناياتهم.
- وجود العديد من القوانين سواء كانت تشريعية أو تنظيمية التي تنظم مجال العقار و التهيئة و التعمير مما أدى إلى تشتتها و تناقضها و صعب من عملية إستيعابها و تطبيقها.
- عدم إحترام المواطنين لآجال رخصة البناء و الأمر الذي يؤدي إلى تأخرهم أو إمتناعهم عن التصريح بإنهاء أشغال البناء و تخلي رئيس المجلس الشعبي البلدي عن دوره المنصوص عليه في المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها و التي أوجبت إجراء عملية مطابقة الأشغال بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.-
- تعقيد إجراءات عملية المطابقة و عدم مرونتها و كذا إرتفاع الغرامات المقررة مما أدى إلى إحجام المواطن على تقديم ملف تسوية بنايته.
- عدم إعطاء المواطن أهمية لشهادة المطابقة و كذا جهله بقانون 15/08 الأمر الذي أدى إلى الحاجة إلى تمديده في كل مرة.

- عدم القدرة على تحديد تاريخ بناء السكن و بالتبعية تحديد القانون الذي يخضع له هل هو قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يرتب جزاءات على مطابقة رخصة البناء أو قانون 15/08 الذي يسمح بتسوية البناءات و /أو إتمام إنجازها.

- عدم إحترام المواعيد خلال دراسة الملفات مما أدى إلى تراكمها و ذلك بسبب نقص الموارد البشرية المؤهلة وكذا الوسائل المادية للمصالح المعنية بدراسة الملفات من جهة أخرى.

- غياب الأساس الذي يعتمد عليه في تحديد وقت إنجاز البناءة حتى نتمكن من تحديد القانون الذي تخضع له البناءة.

- إصدار المرسوم التنفيذي 55/22 خلق إشكالا بالنسبة للملفات المودعة على مستوى البلديات المتعلقة بالبناءات المنجزة قبل 2008/08/03 المتحصل صاحبها على رخصة البناء، هل تخضع لقانون 15/08 أو المرسوم التنفيذي 55/22.

التوصيات:

- جمع قانون موحد للعمران يضم جميع الأحكام القانونية المتعلقة بالبناء و التهيئة و العمرانية لإزالة الغموض و التناقض الحاصل بينها.

- تفعيل دور البلديات ورئيس المجلس الشعبي في مجال البناء والتعمير في مكافحة البناء غير المشروع وتدعيمها بالوسائل المادية والبشرية و تفعيل الرقابة العمرانية الدورية أثناء القيام بعملية البناء.

- تبسيط إجراءات عملية المطابقة و تخفيف الرسوم على الرخص و شهادات التعمير.

- الإسراع في وتيرة دراسة الملفات وكذا تسوية وضعية الأوعية العقارية عن طريق إجراء التحقيق العقاري.

- العمل على تكوين القائمين على مجال البناء و التعمير لتمكينهم من مواكبة التطورات التقنية.
- تكثيف الحملات التحسيسية و التوعوية بإشراك مختلف الفاعلين في المجال العمراني و المجتمع المدني ، حول خطورة البناء غير المشروع و تأثيره على المظهر الجمالي للمدينة.
- تقرير عقوبات أكثر شدة عن كل يوم تأخير في عدم البدء في مطالبة البناء.
- تخصيص مبالغ مالية من الخزينة الدولة لإعانة المواطن المتوسط الدخل على إتمام إنجاز بنايته.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية برج بوعرييج

دائرة برج بوعرييج

بلدية برج بوعرييج

مديرية التهيئة والتعمير

برج بوعرييج في :

تصريح بانتهاء الأشغال

المراجع :- المادة 75 في القانون :29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في: 2015/01/25 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير
و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل و المنصم..

أنا الممضي أسفله السيد :

صاحب مشروع بناء بتجزئة أو حي :

المتحصل على رخصة البناء رقم :المؤرخة في :

الغرض: القيام بـ:

إمضاء المعني بالأمر
مصادق عليه

ملاحظة : يودع المستفيدون من رخصة البناء وخلال أجل مدته
ثلاثين (30) يوم انتهاء من إنهاء الأشغال تصريحنا وبعد
في نسختين ويشهد على الانتهاء من الأشغال تقرر البلدية
وذلك لاستخراج شهادة المطابقة .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية برج بوعريريج
دائرة برج بوعريريج
بلدية برج بوعريريج
مديرية التهيئة والتعمير
رقم :/2023.

شهادة المطابقة

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوعريريج

- بمقتضى القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية .
- بمقتضى القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- بمقتضى القانون 154/09 المؤرخ في: 2009/05/02 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .
- بمقتضى القانون 156/09 المؤرخ في: 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات و كفايات سيرها .
- طبقاً للمنشور الوزاري رقم 1000/09 المؤرخ في : 2009/09/10 المتعلق بتطبيق أحكام القانون 15/08 المؤرخ في : 2008/07/20
- بناءا على القرار الوزاري المؤرخ في : 2009/07/23 الذي يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات .
- بناءا على القرار رقم 2021/1101 المؤرخ في : 2021/12/21 والمتضمن وضع السيد: في حالة ديمومة لدى بلدية برج بوعريريج بصفته رئيس المجلس الشعبي البلدي
- بناءا على مراسلة مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء تحت رقم : 2014/1428 بتاريخ : 2014/05/19.
- بناءا على الطلب المقدم يوم : 2023/01/15 من طرف السيد :
- قصد الحصول على شهادة المطابقة للبناء الكائنة ب: جزئ 473 قطعة قطاع ب قسم 70 مجموعة ملكية 63 برج بوعريريج.
- بعد تقديم الوضعية العقارية (مستخرج الضرائب) من طرف أمين خزينة البلدية تحت رقم : 2022/849 بتاريخ : 2022/12/26.

يشهد :

بأن بناية السيد : ، صاحب رخصة البناء رقم : 2023 /35 بتاريخ : 2023/01/09 المتضمنة طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية على (ط+02+قبو) ممتمة وغير حائزة على رخصة البناء الصادرة عن السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوعريريج مطابقة للتصاميم المصادق عليها .

سلمت هذه الشهادة لإستعمالها في حدود ما يسمح به القانون.

برج بوعريريج في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

قرار رقم :/2023

متضمن منح شهادة المطابقة لبناية (ط+.....) متممة وغير مطابقة لرخصة البناء

السيدة(ة) :

الواقعة بـ:

ولاية برج بوعرييج
دائرة برج بوعرييج
بلدية برج بوعرييج
مديرية التهيئة والتعمير
مصلحة التعمير

رقم الهامش :/2023 .

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوعرييج
- بمقتضى القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- بمقتضى القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية
- بمقتضى القانون 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولايات.
- بمقتضى القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم القانون رقم 04/05 المؤرخ في 2004/08/14
- بمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 91 / 175 المؤرخ في : 1991/05/28 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء
- تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التخرئة و شهادة التفسير و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم ، وتسليم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 09 / 154 المؤرخ في : 2009/05/02 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء ،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 / 155 المؤرخ في : 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلية للجنة الدائرة والطنع المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكفايات سيرها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 / 156 المؤرخ في : 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التخرئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها .
- طبقا للمنتور الوزاري رقم 09 / 1000 المؤرخ في : 2009/09/10 المتعلق بتطبيق أحكام القانون 08 / 15 المؤرخ في : 2008/07/20
- بناء على القرار الوزاري المؤرخ في 2009/07/23 الذي يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء
- بناء على القرار رقم 943 / 2017 المؤرخ في : 2017/12/10 والمتضمن وضع السيد: في حالة ديمومة لدى بلدية برج بوعرييج بصفته رئيس المجلس الشعبي البلدي
- بناء على محضر اجتماع لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكفايات تسيرها بتاريخ :
- بناء على مقرر لجنة الدائرة رقم : المؤرخ في : المتضمن الموافقة المقيدة بشروط على طلب شهادة المطابقة لبناية (ط+.....) (متممة وغير مطابقة لرخصة البناء) .
- بعد تقديم الوثيقة العقارية (مستخرج الضرائب) من طرف أمين خزينة البلدية تحت رقم/...../..... بتاريخ:/...../.....

بإقتراح من الكاتب العام للبلدية

(بقرار)

المادة الأولى : الموافقة على منح شهادة المطابقة لبناية (ط+.....) متممة وغير مطابقة لرخصة البناء .

للسيدة(ة) :

بالعنوان التالي:

المادة الثانية

: تسلم نسخة طبق الأصل من شهادة المطابقة:

- الدائرة -
- مدير التعمير و البناء -
- الطالب -
- الأرشيف -

برج بوعرييج في :
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

قرار رقم :...../2023

متضمن منح رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية (ط+.....) متممة و غير حائزة على رخصة البناء

للسيدة(ة) :

الواقعة بـ:

ولاية برج بوعريريج
دائرة برج بوعريريج
بلدية برج بوعريريج
مديرية التهيئة والتعمير
مصلحة التعمير

رقم الهامش :...../2023 .

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوعريريج

- بمقتضى القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- بمقتضى القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية
- بمقتضى القانون 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل ومتمم للقانون رقم 04/05 المؤرخ في 2004/08/14
- بمقتضى القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها .
- تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم ، وتسليم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلة اللجنة الدائرة والطنن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكفايات سيرها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التحزرات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها
- طبقاً للمشور الوزاري رقم 1000/09 المؤرخ في 2009/09/10 المتعلق بتطبيق أحكام القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20
- بناء على القرار الوزاري المؤرخ في 2009/07/23 الذي يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء
- بناءاً على القرار رقم 2017/943 المؤرخ في 2017/12/10 والمتضمن وضع السيد: في حالة ديمومة لدى بلدية برج بوعريريج بصفته رئيس المجلس الشعبي البلدي
- بناءاً على حضر اجتماع لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكفايات تسيرها بتاريخ :
- بناءاً على قرار لجنة الدائرة رقم/...../..... المؤرخ في/...../..... لتضمن الموافقة المقيدة بشروط حول طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية (.....) متممة و غير حائزة على رخصة البناء .
- بعد تقديم الوثيقة العقارية (مستخرج الضرائب) من طرف أمين خزينة البلدية تحت رقم/...../..... بتاريخ/...../.....

بإقتراح من الكاتب العام للبلدية

(بقر)

: الموافقة على طلب : رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية (.....) متممة و غير حائزة على رخصة البناء .

للسيدة(ة):

بالعنوان التالي :

برج بوعريريج .

المادة الأولى

المادة الثانية

يلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إنجاز تحت طائلة سحبها منه في أجل لا يتعدى 03 أشهر

بإيداع طلب شهادة المطابقة للبناء .

: في حالة عدم تقديم طلب شهادة المطابقة يتعرض صاحبها للعقوبات المنصوص عليها في القانون 15/08

المؤرخ في : 2008/07/20 .

المادة الثالثة

:تسلم نسخة طبق الأصل من هذا القرار :

- الداتـــــرة .
- مدير التعمير والبناء .
- الطالـــــب .
- الأرشـــــيف .

المادة الرابعة :

برج بوعريريج في :
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

قرار رقم :...../2023

ممتصن منح رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية (ط+ غير متممة و غير حائزة على رخصة البناء .

للسيدة(ة) :

الواقعة بـ:

عريـر ج .

ولاية برج بوعريـر
دائرة برج بوعريـر
بلدية برج بوعريـر
مديرية التهيئة والتعمير
مصلحة التصير

رقم الهامش :...../2023 .

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوعريـر ج

- بمقتضى القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- بمقتضى القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية
- بمقتضى القانون 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولايات.
- بمقتضى القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن الترجيح العقاري المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل ومتمم للقانون رقم 04/05 المؤرخ في 2004/08/14
- بمقتضى القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها .
- تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم ، وتسليم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم :03/06 المؤرخ في : 2006/01/07
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في : 2009/05/02 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :155/09 المؤرخ في : 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلة اللجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكفاءات سيرها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :156/09 المؤرخ في : 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها
- طبقا للمنتشور الوزاري رقم 1000/09 المؤرخ في : 2009/09/10 المتعلق بتطبيق أحكام القانون 15/08 المؤرخ في : 2008/07/20
- بناء على القرار الوزاري المؤرخ في : 2009/07/23 الذي يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء
- بناءا على القرار رقم 2017/943 المؤرخ في : 2017/12/10 والمتضمن وضع السيد: في حالة ديمومة لدى بلدية برج بوعريـر ج بصفتة رئيس المجلس الشعبي البلدي
- بناءا على محضر اجتماع لجنة الدائرة المكافة بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكفاءات تسيرها بتاريخ :.....
- بناء على مقرر لجنة الدائرة رقم :...../...../..... في :...../...../..... لتضمن الموافقة المقيدة بشروط حول طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية (ط+ غير متممة و غير حائزة على رخصة البناء .
- بعد تقديم الوثيقة العقارية (مستخرج الضرائب) من طرف أمين خزينة البلدية تحت رقم/...../..... بتاريخ/...../.....

ياقتراح من الكاتب العام للبلدية

(يقرر)

المادة الأولى : الموافقة على طلب : رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية (ط+ غير متممة و غير حائزة على رخصة البناء .

للسيدة(ة) :

الواقعة بـ:

مع وجوب احترام التحفظات التالية: -

- يمنح الرمي العشوائي للنفابات الهامدة تطبيقا للقرار الولائي رقم 1545 المؤرخ في 2015/10/26

المادة الثانية : يجب على المستفيد من القرار أن يتصل بمصلحة التعمير على مستوى البلدية لاستلام التصريح فتح الورشة في أجل مدته ثمانية (08) أيام، مع تجسيد الورشة عن طريق إقامة سياج للحماية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

المادة الثالثة : يجب على المستفيد من هذا القرار أن ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز وفي حالة عدم الشروع في البناء في أجل (24) شهر ابتداء من تاريخ تسليمه تصيح غير صالحة ، ويعرض صاحبها للعقوبات المنصوص عليها في القانون 15/08 في المؤرخ : 2008/07/20 .

المادة الرابعة : يمنع منع باتا وضع مواد البناء على الرصيف أو في الطريق العمومي إلا بترخيص خاص يسلم من طرف المصالح المختصة بالبلدية و في الحالة العكسية تحجز هذه المواد و تلغى رخصة البناء .

المادة الخامسة : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة و يسهر على تصريف الفضلات والحصى و ردمها و نقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البناء

المادة لسادسة : يعد هذا القرار المتضمن رخصة إتمام الإنجاز صالحة لمدة (24) شهرا . وعند انتهاء المدة المحددة يجب أن يودع طلب شهادة المطابقة في أجل أقصاه ثلاثة (03) أشهر .

المادة السابعة : تسلم نسخة طبق الأصل من هذا القرار :

- الداتـــــرة .
- مدير التعمير والبناء .
- الطالـــــب .
- الأرشـــــيف .

برج بوعريريج في :
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

قرار رقم :/2023

متضمن منح رخصة إتمام لبناية (ط +) غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء.

السيدة(ة) :

الواقعة بـ :

.....

ولاية برج بوعريريج
دائرة برج بوعريريج
بلدية برج بوعريريج
مديرية التهيئة والتعمير
مصلحة التعمير
رقم الهامش :/2023

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوعريريج

- بمقتضى القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- بمقتضى القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلديات.
- بمقتضى القانون 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولايات.
- بمقتضى القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم القانون رقم 04/05 المؤرخ في 2004/08/14 .
- بمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 91/ 175 المؤرخ في : 1991/05/28 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء
- تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التخرئة و شهادة التقسية ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم ، وتسليم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 154/09 المؤرخ في : 2009/05/02 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في : 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلية للجنة الدائرة والطقن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكفايات سيرها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في : 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التخرئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها .
- طبقا للمرسوم الوزاري رقم 1000/09 المؤرخ في : 2009/09/10 المتعلق بتطبيق أحكام القانون 15/08 المؤرخ في : 2008/07/20
- بناءا على القرار الوزاري المؤرخ في 2009/07/23 الذي يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء
- بناءا على القرار رقم 2017/943 المؤرخ في : 2017/12/10 والمتضمن وضع السيد : في حالة دمجومة لدا بلدية برج بوعريريج بصفته رئيس المجلس الشعبي البلدي
- بناءا على محضر اجتماع لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكفايات تسيرها بتاريخ :
- بناءا على مقرر لجنة الدائرة رقم : المؤرخ في :/...../..... المتضمن الموافقة المقيدة بشروط على طلب رخصة إتمام لبناية (ط +) غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء
- بعد تقديم الوثيقة العقارية (مستخرج الضرائب) من طرف أمين خزينة البلدية تحت رقم : بتاريخ :/...../.....

بإقتراح من الكاتب العام للبلدية

(بقر)

المادة الأولى : الموافقة على طلب رخصة إتمام لبناية (ط +) غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء.

للسيدة(ة) :

بالصون التالي :

مع وجوب إحترام التحفظات التالية

- بجمع الرمي العشوائي للنفايات الهامدة تطبيقا للقرار الولائي رقم 1545 المؤرخ في 2015/10/26

المادة الثانية : يجب على المستفيد من القرار أن يتصل بمصلحة التعمير على مستوى البلدية لاستلام التصريح فتح الورشة في أجل مدته ثمانية (08) أيام، مع تسييد الورشة عن طريق إقامة سياج للحماية ووضع لافتة تدل على أشغال إنجام الإنجاز.

المادة الثالثة : يجب على المستفيد من هذا القرار أن ينطلق في أشغال إنجام الإنجاز في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إنجام الإنجاز وفي حالة عدم الشروع في البناء في أجل (24) شهر ابتداء من تاريخ تسليمه تصبح غير صالحة، ويعرض صاحبها للعقوبات المنصوص عليها في القانون 15/08 في مؤرخ : 2008/07/20 .

المادة الرابعة : يمنع منع باتا وضع مواد البناء على الرصيف أو في الطريق العمومي إلا بترخيص خاص يسلم من طرف المصالح المختصة بالبلدية و في الحالة العكسية تحجز هذه المواد و تلغى رخصة البناء .

المادة الخامسة : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة و يسهر على تصريف الفضلات والحصى و ردمها و نقلها إلى المفرغة العمومية عند إنجام إنجاز البناء

المادة السادسة : يعد هذا القرار المتضمن رخصة إنجام الإنجاز صالحة لمدة (24) شهرا .
وعند انتهاء المدة المحددة يجب أن يودع طلب شهادة المطابقة في أجل أقصاه ثلاثة (03) أشهر .

المادة السابعة : تسلم نسخة طبق الأصل من هذا القرار :

- الدائرة .
- مدير التعمير والبناء .
- الطالب .
- الأرشيف .

برج بوعريريج في :
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية برج بوعريريج

دائرة برج بوعريريج

بلدية برج بوعريريج

شهادة إدارية

نحن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوعريريج.

بناء على شهادة السادة :

- 1- السيد: المولود بتاريخ:
حامل لرخصة السياقة رقم: الصادر بتاريخ
عن دائرة برج بوعريريج.
- 2- السيد: المولود بتاريخ: برج بوعريريج
حامل لرخصة السياقة رقم: الصادر بتاريخ
عن دائرة برج بوعريريج.

يشهد بأن السيد(ة) : المولود بتاريخ :
قد قام بتشييد بنايته الواقعة قد تم
تشيدها قبل سنة 2008.

سلمت هذه الشهادة لتقديمها ضمن ملف تسوية البناءات .

برج بوعريريج في:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

المادة الثانية

: تسلم نسخة طبق الأصل من شهادة المطابقة:

- الدائرة -

- مدير التعمير و البناء

- الطالب

- الأرشيف

برج بو عريريج في :
رئيس المجلس الشعبي البلدي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : برج بوعريش
دائرة :
بلدية :

مصدر معانية رقم 157/2022

في اليوم الخامس عشر من شهر ديسمبر عام ألفين وأثنى وعشرين
وبناء على القانون 15/18 المؤرخ في 20/10/2008 الذي
يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، فتمت من حونا
بلدية برج بوعريش لمعانية ميدانية الك بناية السيد : بن خليف
التي حسان الماتة، ب: التعاونية العفارية "المجاهد" حي
عبد المؤمن قسم 32 مع 83 ك د ب ع حائزة على وحدة بناء رقم :
1308 / 2005 بتاريخ 22/11/2005 وفي عين المكان تم ملاحظة
20 بلبي : البنائية على ط 1 غير مدمجة وغير مطابقة للرفقة .

نسبة الأجزاء : $0 + ط = 1.70$ ، $ط + 1 = 1.80$.

التغيرات التي أجريت على الرفقة :

- التعديل في مساقط البناء .
- التغيرات على الرصيف وعلى الفناء والبناء عليها .
- التعديل في التصفية المرافقية الخارجية والواضحة .

ملاحظة : وجود عرفتين مضاهيتين

التوقيع المعتمد في نفس اليوم والشهر والسنة

عبد المصطفى
عبد المصطفى

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

282

ولاية :
دائرة :
بلدية :

محضر بعناية رقم 14/2008

في اليوم العاشر من شهر ديسمبر عام الفين واثنين وعشرين
وبناء على القرار رقم 08/08 المؤرخ في 08/08/08 الذي
يحدد قواعد مطابقة البناءات والنظام اذجارها، فتمت اصدار
عون بلدية تهرج بوجع بروج بعناية ميدانية البناءة السيد
مزاياي الحاج و ابراهيمي مليكة الثالثة ب، تجرئة ولد سليمان
7/14/08 مس 130 هج 122 ب مع وفي حيف التمكان تم ملاحظه
مابين = البناءة على 3+4 غير متتمة وعلى حائرة على حصة +
ساية الازجار : 5+6 : 190 : 1+6 : 190 : 2+6 : 160 : 3+6 : 160

تم تقديم مكالمة ادارية تتبم وجود البناءة قبل 2008

البناءة موهولة بكل السكات

العلوق والرصف مهيا

معامل معدل الارضية = 1 CES (استعداد كل القلفة مشتركة
أقوات في الطابق الارضي

ترك سطح في الطابق اول جهة القلفة 68

انتهى المحضر في نفس اليوم والشهر والسنه

محرر
عصمت الماينة

الجهد صعويته الجزئية الديمقراطية الشعبية



ولاية : برج بوعروريج
دائرة :
بلدية :

محضر معاينة رقم 2022/49

في اليوم العشرين من شهر نوفمبر عام ألفين وأثنين وعشرين
وبنا آت على القانون كالأمر المورخ في 07/08/2008 الذي أصدر
قواعد مطابقة السبايات وإتمام إنجازها قمنا نحن عون بلدية برج بوعروريج
بمعاينة ميدانية الحناية السيد: عامر نور الدين العالبي
حيه السطوح رقم 79 من 168 برج بوعروريج .

وفي عين المكان تم ملاحظة ما يلي =

السباية على ط + 1 مغطاة وعين حائرة على رصيف بناء

- الإعمار الأولي للترميم بالسجل العقاري بتاريخ 20 أكتوبر 2002
ثبت وجود السباية قبل 2008 .

- الطريق والرصيف صحيان .

- السباية موصولة بجمل السبايات .

- معامل تشغيل الرصيف = 0,82 CES

- الحد الأقصى على الرصيف (الرصيف عرضه 1 م).

ملاحظة : لتفادي عرضة المستررع على المحطات

- العمود الكهربائي ملتحق بالسباية (كما هو موضح في الصورة)

اتمهده المحضر في نفس اليوم والسنة.

(Handwritten signature and stamp)

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة/المقاطعة الإدارية :

بلدية :

في

طلب :

- رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية
- شهادة المطابقة على سبيل التسوية

(المرسوم التنفيذي رقم 55-22 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فيوآير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة).

- 1- لقب واسم المالك أو التسمية :
- 2- عنوان المالك :
- بلدية :
- الهاتف :
- 3- لقب واسم صاحب الطلب (المقوض عنه اللزوم) أو التسمية :
- 4- عنوان صاحب الطلب :
- بلدية :
- دائرة :
- 5- عنوان العيشية :
- 6- نوع البناءية :
- 7- تقدم الأشغال : منتهية قيد الإنجاز
- 8- تراجع رخصة البناء المسلمة : رقم مؤرخة في
- 9- السلطة التي سلمت رخصة البناء :
- 10- سبب أو أسباب عدم المطابقة :
- التعدي
- تعديل الواجهة (الفتحات)
- تجاوز مساحة شغل الأراضي
- تجاوز المقاس
- 11- الأجل المقترح لإتمام أشغال إنجاز البناءية :
- شهورا
- حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

داخلة/ المقاطعة الإدارية :

بلدية :

قرار رقم يتضمن رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية

(المرسوم التنفيذي رقم 55-22 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة).

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي المنتدب /أو الوالي : أو الوزير المكلف بالعمران،
- نظرا للمطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) :
الساكن (ة) في
بخصوص أشغال :
- وبمقتضى :
- وبمقتضى :
- وبمقتضى قرار رخصة البناء رقم المؤرخ في
- وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشبكات الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
- وبمقتضى رأي الشبكات الوحيد المؤرخ في :

يقرر ما يأتي :

- المادة الأولى :** تسلّم رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية لإنجاز :
- المادة 2 :** إن مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي شهرا.
- المادة 3 :** تعدّ رخصة البناء ملغاة، في حالة عدم إتمام البناء في الأجل المحددة أعلاه.
- المادة 4 :** تلصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي، مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).
يمكن الاطلاع على كل الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف الأشخاص الراغبين.
- المادة 5 :** لكل مباشرة أو استئناف الأشغال بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه، بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء إجباريا. وينتج عن هذا الطلب إعداد رخصة البناء دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المعدلة.
- المادة 6 :** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بكل الوسائل.
- المادة 7 :** يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع، بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم، ويتحملون كل الأخطار.
- المادة 8 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
- المادة 9 :** يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /
الوالي المنتدب /
الوالي /
الوزير المكلف بالعمران /

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المراجع

أ. الكتب:

أولاً: باللغة العربية

- 1- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005.
- 2- الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر، 1995.
- 3- صافية إقلولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع- الجزائر- الطبعة الثانية 2015.
- 4- عبد العالي بالة ، الوجيز في شرع قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، 2021.
- 5- عبد العالي بالة ، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، النشر الجامعي الجديد، طباعة، نشر توزع- تلمسان، 2021.
- 6- عمر حمدي باشا ، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، الإيداع القانوني جوان 2018.
- 7- فاطمة الزهراء قندوز ، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، الإيداع القانوني أكتوبر 2019.
- 8- محمد الأمين كمال ، دروس في قانون التهيئة و التعمير، أستاذ محاضر كلية حقوق وعلوم سياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، دار بلقيس، دار البيضاء الجزائر، 2017.

ثانياً: باللغة الفرنسية

- Araud (G) et rupied(B) ،droit dl'urbanisme،Delmas،2emeEdition،Paris،1994.
- Boulet vaiental ،le sort des constructions illégales en droit de l'urbanisme، mémoire présenté dans le cadre du master professionnelle (droit immobilier،construction،urbanisme) ، faculté de droit et de science politique، université Montpellier،Paris،2011

II. الرسائل الجامعية:

أولا : أطاريح الدكتوراه:

1- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة و العمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، السنة الدراسية 2018-2019.

2- عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2014-2015.

3- عبان عبد الغني ، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جمعة باتنة 01 السنة الجامعية 2017-2018، صفحة 166.

4- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2014-2015.

5- قوراري مجدوب، الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه علوم تخصص، قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الدراسية 2014-2015.

6- لعيدي خيرة، رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2018-2019.

7- هداجي أحمد، التحضر وأثره في تغيير العلاقات الإجتماعية "دراسة حالة المدينة الجديدة الشيخ سيدي مهد بلكبير أدرار" أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه (ل م د)، تخصص علم الاجتماع، قسم العلوم الإجتماعية، كلية العلوم الإقتصادية و الإجتماعية والعلوم الإسلامية ، جامعة أحمد دراية أدرار 2022-2023.

ثانيا: رسائل ماجستير

- 1- بلمرابط حنان ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، و إقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2012-2013.
- 2- بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون عقاري قسم القانون الخاص،كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة أفريل 2011.
- 3 - بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية، تخصص قانون اداري و ادارة عامة ،قسم الحقوق ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.
- 4- بوعويرة سعدي، تسوية البناءات السكنية و إنعكاسها على المجال العمراني، دراسة حالة مدينة حمام الضلعة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير المدينة، معهد تسيير النفايات الحضرية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، السنة الجامعية 2016-2017.
- 5- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة 2008-2009.
- 6- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر(1) يوسف بن خدة 2011-2012.
- 7- غواص حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الادارة العامة، القانون و تسيير الإقليم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012.

8 - قاسي نجاة، تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2014-2015.

ثالثا-مذكرات ماستر:

1- بن دعاس هشام، إجراءات مطابقة البناءات غير الشرعية وفق قانون 15/08، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2019_2020.

2-قوي أحمد، الأحياء العشوائية وآثارها السوسيو عمرانية في الوسط الحضري، تخصص علم إجتماع حضري، مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية، قسم العلوم الإجتماعية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2018-2019.

III. المقالات:

1- العيفاوي كريمة، تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفق المرسوم التنفيذي 55/22، مجلة الفكر القانوني و السياسي، جامعة بجاية، المجلد 6، العدد 2، لسنة 2022.

2-بالجيلالي خالد، بالجيلالي محمد، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون 15/08، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة تيارت، جامعة الجزائر 3، العدد الرابع ديسمبر 2017.

3-بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة (15/08) في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة و القانون، معهد الحقوق و العلوم السياسية،المركز الجامعي تمنراست (الجزائر)، العدد الحادي عشر جوان 2014.

4- بشلوش عبد الغني، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المتدامة للمدينة الجزائرية، مجلة الحقوق و الحريات، قسم الهندسة المعمارية و التخطيط العمراني،جامعة منتسوري قسنطينة ، عدد تجريبي.

- 5-بوخميس سهيلة ، البطاقية الوطنية لقرارات التعمير و المخالفات المتعلقة بها نموذجا، مجلة الدراسات القانونية و السياسية، جامعة قلمة، العدد 7 جانفي 2018.
- 6-جروني فايزة ، التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 15/08 مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي المجلد09، العدد 03، ديسمبر 2018.
- 7-سي مرابط شهر زاد، شهادة مطابقة البناءات طبقا لقانون 15/08 من شهادة لإستغلال المبنى الى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة الجزائر1، العدد الثاني، جوان 2017.
- 8-سي مرابط شهرزاد، إشكالات البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية، مجلة الدراسات القانونية و السياسية، جامعة الجزائر 1، العدد 4جوان 2016.
- 9-سي مرابط عبد الرحمان، محمودي قادة، البناءات الفوضوية وانعكاساتها على تحقيق بنية عمرانية مستدامة، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون، تيارت مجلد 11 العدد 01 سنة 2021
- 10-عطوي و داد، حداد عيسى، تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون رقم 15/ 08، مجلة الأستاذ الباحث الدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تيبازة، المجلد 5، العدد 02 السنة 2020.
- 11-عواطف محي الدين، اشكالية البناءات غير الشرعية، اجراءات التصدي و التسوية على ضوء القانون 15/08، مجلة القانون العام الجزائري و المقارن، جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس، المجلد السادس، العدد02 ديسمبر 2020.
- 12-قاصدي فايزة، أستاذة محاضرة بكلية حقوق و علوم سياسية بجامعة ابن خلدون تيارت النظام القانوني لشهادة مطابقة في تشريع جزائري، مجلة التعمير و البناء، مجلد 05/العدد04/العدد التسلسلي19/2022،

13-منصر نصر الدين، ذيايبية نعيمة، إجراءات و إشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15/08 مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة سوق اهراس، العدد الثالث، سبتمبر 2017.

14-موساوي خديجة، حسن حميدة، تمديد العمل بقانون مطابقة البناءات رقم 15/08 (الأسباب و الأهداف)، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة البليدة2، المجلد 7 العدد 2، جوان 2020.

15- ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، جامعة تلمسان، مجلة التعمير و البناء، مجلد 04/العدد02/ العدد التسلسلي 14/جوان 2020.

IV. النصوص القانونية والتنظيمية:

أولا: الدستور

- دستور الجزائر لسنة 2020.

ثانيا: القوانين

1-قانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات.

2-قانون 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 06، السنة 1982(ملغى).

3-قانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة52 صادرة في 02/12/1990 معدل ومتمم بموجب قانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 الجريدة الرسمية عدد51 صادرة في 2004.

4-قانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 معدل بالقانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001، معدل بالقانون 10-02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 المتعلق بالأوقاف.

5-قانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة بتاريخ 03/08/2008.

- 6- قانون رقم 13-08 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014
الجريدة الرسمية عدد 68 لسنة 2013.
- 7- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة
2018، الجريدة الرسمية عدد 76 الصادرة بتاريخ 28/12/2017، الجزائر.
- 8- القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11/12/2019، المتضمن قانون المالية لسنة
2020، الجريدة الرسمية عدد 81 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2019، الجزائر.
- 9- القانون رقم 21/14 المعدل و المتمم للأمر رقم 66/156 المؤرخ في 08 جوان
1966 المتضمن قانون العقوبات الصادر بتاريخ 28/12/2021.

ثالثا: الأوامر

- 1- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين الاحتياطات
العقارية لصالح البلدية ج ر رقم 19 المؤرخة في 19 مارس 1974.
- 2- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات
العقارية لصالح البلديات ملغى بموجب القانون رقم 90/25 مؤرخ في 18 نوفمبر
1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 19 الصادرة بتاريخ 5 مارس 1975.
- 3- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي
العام وتأسيس السجل العقاري الصادر بالجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 18
نوفمبر 1975 المعدل والمتمم
- 4- الأمر رقم 76/92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري،
ج ر عدد 12، الصادرة في 19 فيفري 1976.
- 5- الأمر رقم 85/01 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل
الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج ر عدد 34 لسنة 1985.

رابعا: المراسيم

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة
للتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية، عدد 26 لسنة 1991.

- 2- المرسوم التنفيذي رقم 389/08 المتممة بمقتضى المرسوم التنفيذي 284/10 المؤرخ في 14/11/2020 الجريدة الرسمية عدد 70 لسنة 2010.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 388/08 المؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008 الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها الجريدة الرسمية رقم 69 لسنة 2008.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 154/ 09 المؤرخ في 07 جمادى الاول 1430 الموافق ل 2 ماي 2009 المتضمن اجراءات التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 06 مايو لسنة 2009.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 27 سنة 2009.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 30/08/2009 المتعلق بالبطاقية الوطنية لقرارات التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كفايات مسكها، الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 2 سبتمبر 2009.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 316/10 المؤرخ في 21 ديسمبر 2010 يؤسس و يحدد محيط حماية إقامة الدولة للساحل بولاية الجزائر، الجريدة الرسمية ، عدد 77 لسنة 2010.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 15 يناير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية عدد 07 الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المؤرخ في 2 فيفري 2022 يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، الجريدة الرسمية ، عدد 9، صادر في 3 فيفري 2022.

خامسا:القرارات الوزارية:

1-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات الجريدة الرسمية عدد 86 لسنة 1992.

2-منشور وزارة السكن رقم 01 المؤرخ في 8 مارس 2022، المتعلق بتطبيق تدابير و أحكام المرسوم التنفيذي 22-55 الموجه للإدارة حيث تم إدراج هذا الشرط دون أن يمنح للإدارة حق فرض الغرامات التأخيرية عن عدم إنهاء الأشغال.

سادسا:التعليمات

1-التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 03/01/2012 الصادرة عن وزارة السكن و العمران، وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ووزارة المالية، و المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات و السكنات المنجزة من طرف الإدارات و المؤسسات العمومية.

2-التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر سنة 2012 الصادرة عن وزير السكن و العمران، وزيرالداخلية و الجماعات المحلية، ووزير المالية المتعلقة بتبسيط كفاءات تحقيق البناءات.

3-التعليمة الصادرة عن الوزير الأول تحت رقم 445، المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 التي تخص تطبيق القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات غير المنتهية.

V.المطبوعات الجامعية

-هتشان آسيا، البناء غير المشروع على الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة المدية.

VI.المواقع الإلكترونية:

1- عادل أمين، وزارة المالية تدعو لتسريع وثيرة تسوية وضعية البناءات غير المكتملة، مقال منشور بتاريخ 15/02/2019، متوفر على الموقع الإلكتروني <http://www.akhersaa-dz.com>، تم الإطلاع عليه بتاريخ 07/05/2023 على الساعة 14:08.

2-النصر، حسب مشاركين في الأيام الدراسية الدولية حول السكن الهش في إفريقيا، 50 % من النسيج العمراني بالجزائر أحياء تستدعي إعادة الهيكلة، مقال منشور بتاريخ

01 اكتوبر 2021، متوفر على الموقع الإلكتروني

<https://www.wannasronline.com>، تم الإطلاع عليه بتاريخ 20 ماي 2023 على

الساعة 12:50.

3-داودي أمينة، تسوية البناءات غير المطابقة وفق تنظيم الجديد، هذه الغرامات المطبقة

مقال، منشور بتاريخ 3 جوان 2022 متوفر على الموقع

<https://www.ennaharonline-com> تم الإطلاع عليه بتاريخ 2023/05/08

على الساعة 11:49.

4- تمديد أجل تسوية وضعية البناءات غير القانونية لسنتين إضافيتين، مقال منشور

بتاريخ 2023/04/21 متوفر على الموقع الإلكتروني

<https://www.ahdath.info>، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2023/05/08 على الساعة

12:43.

الصفحة	العنوان
	شكر وعران
	إهداءات
09	مقدمة
14	الفصل الال : الإطار الإرائ لشهادة المطابقة باعتبارها آية للرقابة البعدي لرخصة البناء
16	المبحث الأول: ماهية البناء غير المشروع
16	المطلب الأول: مفهوم البناء غير المشروع
16	الفرع الأول: تعريف البناء غير المشروع
17	أولا: التعريف القانوني للبناء غير المشروع
19	ثانيا: التعريف الفقهي للبناء غير المشروع
19	الفرع الثاني: خصائص البناء غير المشروع
19	أولا: من حيث الإطار المبني
20	ثانيا: من حيث الإطار غير المبني
20	الفرع الثالث: أنواع البناء غير المشروع
21	أولا: البناءات غير المشروعة الصلبة
24	ثانيا: البناءات غير المشروعة القصدية
24	المطلب الثاني: أسباب البناء غير المشروع.
25	الفرع الأول: أسباب البناء غير المشروع.
25	أولا: الأسباب التاريخية و الأمنية.
26	ثانيا: الأسباب الإقتصادية.
26	ثالثا: الأسباب القانونية.
28	الفرع الثاني : آثار البناء غير المشروع
28	أولا: الآثار البيئية والعمرانية.

29	ثانيا: الآثار الإقتصادية
30	ثالثا: الآثار الإجتماعية و الثقافية.
31	المبحث الثاني:مراحل الحصول على شهادة المطابقة في ظل قانون 29/90 المعدل و المتمم (شهادة المطابقة العادية)
32	المطلب الأول: شروط منح شهادة المطابقة العادية و نطاق تطبيقها
33	الفرع الأول: الشروط الشخصية المتعلقة بطلب شهادة المطابقة
34	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية المتعلقة بطلب شهادة المطابقة.
35	الفرع الثالث: نطاق تطبيق شهادة المطابقة العادية
35	أولا: البنائات القابلة للمطابقة
36	ثانيا: البنائات الغير قابلة للمطابقة
36	المطلب الثاني: كيفية إجراء المطابقة لمنح الشهادة
37	الفرع الأول: إجراءات منح شهادة المطابقة العادية
37	أولا: إيداع طلب شهادة المطابقة
41	ثانيا: دراسة الطلب و التحقيق في مدى المطابقة
42	الفرع الثاني: الإجراءات المترامنة مع منح شهادة المطابقة
43	أولا: البت في ملف طلب شهادة المطابقة
46	ثانيا: إصدار شهادة المطابقة
48	الفرع الثالث: الإجراءات اللاحقة بصدور شهادة المطابقة
48	أولا: تبليغ شهادة المطابقة
48	ثانيا: الآثار المترتبة على شهادة المطابقة
51	خلاصة الفصل الأول:
53	الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة بإعتبارها آلية لتسوية البنائات (شهادة المطابقة الإستثنائية)
55	المبحث الأول: تحقيق مطابقة البنائات في إطار قانون 15/08
55	المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البنائات
56	الفرع الأول: تعريف تحقيق المطابقة و تميزها عن شهادة المطابقة

56	أولاً: التعريف القانوني
57	ثانياً: التعريف الفقهي
57	الفرع الثاني: خصائص قواعد تحقيق المطابقة
58	الفرع الثالث: نطاق تحقيق مطابقة البناء وفق قانون 15/08
60	أولاً: البناءات المعنية بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها
62	ثانياً: إمتداد عملية المطابقة الى تسوية الوعاء العقاري المشيد عليه البناء غير المشروع
65	ثالثاً: البناءات غير قابلة للمطابقة
66	المطلب الثاني: جهات تنفيذ و تحقيق المطابقة على سبيل التسوية:
67	الفرع الأول: جهات تنفيذ إجراءات المطابقة على سبيل التسوية
67	أولاً: لجنة الدائرة:
70	ثانياً: لجنة الطعن الولائية:
72	ثالثاً: فرق المتابعة و التحقيق
73	الفرع الثاني: جهات تحقيق المطابقة على سبيل التسوية:
73	أولاً: المفتشية العامة لل عمران و البناء
75	ثانياً: المفتشية الجهوية لل عمران و البناء
76	ثالثاً: البطاقة الوطنية:
80	المبحث الثاني: مراحل تحقيق المطابقة على سبيل التسوية
80	المطلب الأول: شروط و إجراءات تحقيق المطابقة على سبيل التسوية في إطار قانون 15/08
81	الفرع الأول: الشروط الخاصة بشهادة المطابقة لتسوية المبنى
81	أولاً: الشروط الشخصية المتعلقة بطالب شهادة المطابقة الإستثنائية
81	ثانياً: الشروط الموضوعية المتعلقة بطلب شهادة المطابقة الإستثنائية
82	الفرع الثاني: إجراءات تحقيق المطابقة على سبيل التسوية
82	أولاً: إيداع ملف الطلب
85	ثانياً: دراسة الملف و التحقيق فيه

88	ثالثا: البت في طلب تحقيق المطابقة و الآثار المترتبة على ذلك
89	رابعا: عقود التعمير المسلمة إثر الموافقة على تحقيق مطابقة البناية
92	خامسا: إجراءات تسليم شهادة المطابقة الخاصة بالتجهيزات العمومية
93	المطلب الثاني: تحقيق مطابقة البنايات في إطار المرسوم 55/22
95	الفرع الأول: أسباب تمديد العمل بقانون 15/08 و إصدار المرسوم التنفيذي 55/22
95	أولا: أسباب تمديد العمل بقانون 15/08
97	ثانيا: أسباب إصدار المرسوم التنفيذي 55/22 و نطاق تطبيقه.
100	الفرع الثاني: مراحل تحقيق مطابقة البنايات في إطار المرسوم 55/22.
100	أولا: شروط تسوية البنايات في إطار المرسوم 55/22.
103	ثانيا: إجراءات تحقيق مطابقة البنايات في إطار المرسوم 55/22
109	خلاصة الفصل الثاني
111	الخاتمة
114	الملاحق
132	قائمة المصادر والمراجع
142	فهرس المحتويات
146	ملخص المذكرة

ملخص:

يعتبر العقار من الثروات الطبيعية، والأصل في الملكية أن الإنسان حر في التصرف في عقاره، غير أن استعمال الفرد لحقه في البناء إستعمالا تعسفيا منافيا للقانون يؤدي إلى المساس بمقاييس البناء والتعمير الأمر الذي يساعد على التوسع العشوائي وانتشار البنايات غير المشروعة، من أجل ذلك تعمل الدولة على تحديث قواعد التمدن من خلال إخضاع البنايات إلى معايير ومقاييس معينة ضمن منظومة قانونية محكمة تراعى فيها الوضعية العقارية المعقدة في الجزائر، فالبناء لا يكون بناء شرعيا إلا إذا احترم مجموع الرخص والشهادات التي فرضها قانون التهيئة والتعمير ومن بينها وجوب الحصول على شهادة المطابقة التي تعتبر من الوسائل الفعالة للرقابة البعدية التي تعمل على تنظيم التعمير، ويتم الحصول عليها وفق شروط وإجراءات حددها القانون بداية من إيداع طلب شهادة المطابقة والتصريح بانتهاء الأشغال إلى دراسة الطلب والتحقق فيه انتهاء بالبت في ملف الطلب، وإصدار القرار من الجهة الإدارية المختصة، ونظرا لوجود العديد من البنايات غير الشرعية إنتهج المشرع سياسة وقائية للحد من هذه الظاهرة وذلك بتحقيق مطابقتها وفق الشروط والإجراءات التي جاء بها قانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها بالنسبة للبنايات التي تم إنجازها قبل سنة 2008 عن طريق إيداع طلب التحقيق على مستوى البلدية الذي تبت فيه لجنة الدائرة بقرار بالموافقة أو الموافقة المقيدة بشروط أو قرار رفض مععل بعدم منح شهادة المطابقة وذلك من أجل الإنتقال بالبنائية من مجال المخالفة إلى مجال الشرعية، ويبقى ذلك من أهم الرهانات والتحديات التي تسعى الدولة إلى تحقيقها وصدر المرسوم التنفيذي رقم 55/22 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ليجسد رغبة المشرع في تبسيط و تسهيل إجراءات تحقيق مطابقة البنايات وطي مرحلة البنايات غير الشرعية.

Abstract:

A property is one of the natural sources of wealth that a person can own, even though the person is free to dispose of his property, the arbitrary use of his right in building illegal constructions would lead to breach construction and urbanisation standards; this matter will eventually increase the number of arbitrary spending and unauthorised buildings; therefore, the government is working on updating the urbanism principles throughout putting these constructions under specific standards and regulations of a controlled legal organisation that respects the complicated property situation in Algeria.

The construction won't be legal unless it respects a number of permits and certificates that the law of urbanism and urban building has put on work we find among these permits and certificates: an authentication certificate must be extracted. It's considered an effective way to monitor the application of urbanism standards that regulate the construction. In order to obtain this paper according to the conditions and procedures determined by law starting with deposited demand for an authentication certificate; declaration of the end of the construction work in order to study the demand and inspection of the construction, starting with studying the file of the demand and ending releasing the decision certificate by the specialised administration.

Because of the increased number of illegal constructions, the legislation has adapted a protective policy to put an end to this phenomenon as the construction respects the conditions and procedures of the law 08/15 related to the rules of the construction authentication for buildings that have been built before the year 2008 by submitting the investigation demand to the city hall, which its commission would release the decision of approval or conditioned approval or denying to releasing the decision in order to make the buildings real. It remains one of the most important challenges and stakes that the government is trying to achieve. The executive decree n 22/55 determines the conditions of settlement of the buildings, which don't respect the given construction permits to realise the intent of the legislator in simplifying and facilitating the process of investigating building authentication and ending th