

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

Ministry of High And Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريرج -

University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi - bba

كلية الحقوق و العلوم السياسية

Faculty of law and Political Sciences



مذكرة مكملة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص : التهيئة والتعمير

الموسومة بـ :

## النظام القانوني لشهادة المطابقة

تحت إشراف:

مهاوي سارة

إعداد الطالبين:

- بركات رياض

- لعجال أيمن

لجنة المناقشة

| الاسم واللقب | الرتبة            | الصفة        |
|--------------|-------------------|--------------|
| ميكاري نزيهة | أستاذ محاضر قسم أ | رئيسا        |
| مهاوي سارة   | أستاذ مساعد قسم ب | مشرفا ومقررا |
| بلقمري ناهد  | أستاذ محاضر قسم أ | ممتحنا       |

السنة الجامعية: 2025/2024



ملحق بالقرار رقم 10822 مورخ في 27 جوان 2025  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا المصطفى أسلفه،  
السيد: بركات دياق المسمى: طالب، باحث،  
الحامل (د) بطاقة التعريف الوطنية رقم 486583240 والصادرة بتاريخ 16 / 09 / 2023  
المسجل (د) بكلية / معهد / الحقوق قسم الحقوق قانون التقنية  
والمكلف (د) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).  
عنواني: النظام القانوني لاستعادة المطابقة

أصريح بشرفي أنني ألزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

توقيع المعني (د)



التاريخ: 2 جوان 2025





ملحق بالقرار رقم 4082 المؤرخ في 27 جوان 2025  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا المصطفى أسفله،  
السيد (ة) لعمال أمين الصفة: طالب، باحث  
العامل (ة) لمطابقة التعريف الوطنية رقم 406522003 والمصادرة بتاريخ 2023.04.01  
المسجل (ة) بكلية / معيد المعقوف قسم المعقوف قانون التمهيد  
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،  
عنوانها النظم الفيزيائية لسحب المطر

أصرح بشرفي أنني ألزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2025.04.02

توقيع المعني (ة)

مصادقة على توقيع السيد  
السيد لعمال أمين  
الرقم 406522003  
المصادرة بتاريخ 2023.04.01  
المؤسسة المعقوف

2025.04.02



بالتفويض من السيد  
السيد لعمال أمين  
الرقم 406522003  
المصادرة بتاريخ 2023.04.01  
المؤسسة المعقوف

## شكر و تقدير

إن أول الشكر هو الله الواحد ذو الفضل العظيم على جميع نعمه

الحمد لله الذي وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع نتقدم بالشكر الجزيل إلى  
الأستاذة المشرفة مهناوي سارة كما لا ننسى أن نتوجه بالشكر لجميع العمال و  
الموظفين بالجامعة و خصوصا كلية الحقوق و العلوم السياسية على جميع  
المساعدات و التسهيلات المقدمة.

الشكر المسبق إلى السادة الأساتذة أعضاء اللجنة الموقرة إلى كل من ساهم  
بمديد المساعدة و العون و لو بالكلمة الطيبة من قريب أو من بعيد في سبيل  
إنجاز هذا العمل المتواضع.

و الله ولي التوفيق

## إهداء

إلى من كانوا دائماً السند والداعم الأكبر في حياتي  
إلى والدي العزيز الذي علمني معاني الصبر والإصرار، وكان لي دوماً القدوة والمثل  
الأعلى. شكراً لك على كل ما قدمته لي من دعم ومساندة.  
إلى والدتي الحبيبة، التي كانت دائماً شمعة تضيء دربي بنصائحها وحبها غير  
المشروط. لا كلمات تستطيع أن تعبر عن امتناني وتقديري لك.  
إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء، الذين كانوا لي خير الأصدقاء والمساندين في كل  
خطوة. دعمكم وتشجيعكم كان له الأثر الكبير في تحقيق هذا الإنجاز.  
إلى أساتذتي الأفاضل، الذين لم يبخلوا على بعلمهم وتوجيهاتهم.  
لكم كل الشكر والاحترام.  
إلى أصدقائي وزملائي، الذين شاركوا معي لحظات النجاح والتحديات. أنتم جزء  
لا يتجزأ من هذا الإنجاز.  
إلى كل من آمن بي وبقدراتي، هذا العمل هو ثمرة دعمكم وحبكم. أهديكم هذا  
العمل بكل فخر وامتنان.

بركات رياض

إهداء

إلى صاحب السيرة العطرة، والفكر المستنير، فلقد كان له الفضل الأول في  
بلوغي التعليم العالي (والدي الحبيب)، أطل الله في عمره.

إلى من وضعتني على طريق الحياة، وجعلتني رابط الجأش، وراعتني حتى  
صرت كبيراً (أمي الغالية).

إلى إخوتي، من كان لهم بالغ الأثر في كثير من العقبات والصعاب.

إلى جميع أساتذتي الكرام، ممن لم يتوانوا في مد يد العون لي.

لعجال أيمن

## قائمة المختصرات

| الاختصار  | الكلمة الكاملة                    |
|-----------|-----------------------------------|
| ق ت ت     | قانون التهيئة والتعمير            |
| ق م       | القانون المدني                    |
| ق إ ج م إ | قانون الإجراءات المدنية والإدارية |
| ج ر       | الجريدة الرسمية                   |
| ص         | الصفحة                            |
| ط         | الطبعة                            |
| ع         | العدد                             |
| ج         | الجزء                             |
| م         | المجلد                            |

# المقدمة

تعد السياسة العمرانية أحد أهم ركائز التنمية المستدامة في أي دولة، إذ لا يمكن الحديث عن بيئة حضارية سليمة دون وجود آليات قانونية وتنظيمية تضبط عمليات البناء والتعمير وتضمن احترامها للمعايير الهندسية والبيئية، حيث يعتبر العمران أحد مقومات الحضارة في مختلف العصور التي عرفت البشرية، بل أصبح في المجتمعات المتحضرة الآن من المسائل المسلم بها، فهو المرآة العاكسة لتطور ورقي أية دولة، لذلك تسعى الدول إلى وضع سياسات عمرانية هادفة ومستدامة لتحقيق النظام العام العمراني، والارتقاء بالمظهر الجمالي للمدن.

أما واقع العمران في الجزائر فعرف تذبذبا واختلالا كبيرا منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، حيث انتشرت البناءات الفوضوية، وهذا أدى إلى مجوب وضع قوانين تتسم بالصرامة لأجل تحقيق التوافق مع الوضعية العقارية المعقدة للمدن الجزائرية، وتمكين الدولة من بسط رقابتها والتحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني.

وقد جاء المشرع الجزائري بالقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، الملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

أوجب المشرع الجزائري من خلال هذا القانون والنصوص التنظيمية المتعلقة به إخضاع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية يتعين على المعني بالأمر أو صاحب البناء وجوب الحصول عليها وفقا لما حدده القانون، سواء كان ذلك قبل البدء في أشغال البناء من خلال إلزامه باستصدار رخصة البناء، أو بعد الانتهاء من البناء كاستصداره لشهادة المطابقة التي تعد دليلا على مدى احترام طالبيها لأحكام رخصة البناء.

لكن تسارع النمو الديمغرافي للسكان، أدى إلى انتشار البناءات الفوضوية المتممة وغير المتممة، والتي أثرت بشكل سلبي على النظام العام العمراني، هذا ما دفع المشرع إلى التدخل وإيجاد سبل أخرى لاحتواء الوضع، وكان ذلك من خلال تشريع قانون آخر وهو القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتعلق بتسوية البناءات غير المطابقة، ليكرس أهمية شهادة المطابقة كأداة قانونية لتنظيم واستدراك مخالفات البناء، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ 2009/05/02 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 15-08، كما تم تعديل هذا القانون آخر مرة سنة 2024 من خلال القانون رقم 22/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2024، حيث جسد ما يعرف بتحقيق مطابقة البناءات والتي تم انجازها قبل 2008/08/03.

### أهمية الموضوع:

تبرز أهمية موضوع النظام القانوني لشهادة المطابقة من الناحيتين النظرية والتطبيقية، فمن الناحية النظرية يشكل هذا الموضوع مجالا خصبا للبحث القانوني والإداري، نظرا لتعدد النصوص القانونية المتعلقة به وتداخل الجهات المعنية بإصداره ومراقبته، أم من الناحية العملية، فإن الشهادة تعد شرطا أساسيا في مختلف المعاملات العقارية ( البيع، الإيجار، القروض العقارية...)، وغياها يؤدي إلى عرقلة استغلال العقار أو التصرف فيه.

### أهداف الموضوع:

تهدف دراسة هذا الموضوع إلى:

- إبراز مدة فعالية النصوص القانونية التي سنها المشرع من أجل تنظيم وتحسين البناء والعمران في الجزائر.
- التعرف على القواعد العامة التي تحكم شهادة المطابقة.

- إبراز دور شهادة المطابقة في عملية البناء.
- القيام بدراسة تحليلية للنصوص الصادرة المتعلقة بشهادة المطابقة.
- التعرف على ماهية شهادة المطابقة وإجراءات الحصول عليها.
- التعرف على العقوبات الناتجة عن مخالفة شهادة المطابقة.

### أسباب اختيار الموضوع:

يرجع سبب اختيار الموضوع إلى أسباب ذاتية وأسباب موضوعية

#### 1/ أسباب ذاتية: سبب اختيار موضوع شهادة المطابقة اهتمام شخصي بالمجال

العمراني وتقاطعته مع التخصص القانوني، ورغبة في فهم الاطار القانوني الذي يحكم المخالفات البنائية وطرق تسويتها.

#### 2/ أسباب موضوعية: نظرا لما يشهده الواقع من انتشار كبير للبنىات غير

المطابقة، ووجود فراغ أو غموض في بعض الجوانب التطبيقية، فإن دراسة هذا الموضوع تسهم في توضيح فائدة علمية ومجتمعية.

### الدراسات السابقة:

رغم أهمية الموضوع إلا أن الدراسات التي تناولت شهادة المطابقة بشكل خاص تظل قليلة نسبيا، فأغلب الدراسات تميل إلى التطرق للتهيئة والتعمير بشكل عام، دون تخصيص فصول مستقلة لشهادة المطابقة، من بين هذه الدراسات: دراسة بعنوان "الإطار القانوني للبناء في الجزائر"، ومذكرة ماستر حول "الرقابة على البنىات من خلال رخصة البناء وشهادة المطابقة".

## الإشكالية:

كيف ساهم التنظيم القانوني لشهادة المطابقة في تنظيم البناء وضمان مطابقة  
البنائات للقوانين العمرانية؟

## المنهج المتبع:

تم الاعتماد في هذه الدراسة على المنهج التحليلي الوصفي لتحليل النصوص القانونية  
والتنظيمية المتعلقة بشهادة المطابقة.

## تقسيم الدراسة:

تم تقسيم موضوع الدراسة "النظام القانوني لشهادة المطابقة " إلى فصلين،

**الفصل الأول** تحت عنوان ماهية شهادة المطابقة، المبحث الأول بعنوان مفهوم شهادة  
المطابقة، والمبحث الثاني بعنوان الإجراءات القانونية للحصول على شهادة المطابقة.

**أما الفصل الثاني** تمت عنوانته ب: الآثار القانونية لشهادة المطابقة على الوضعية  
العقارية والبنائية، حيث تم تقسيمه إلى مبحثين: المبحث الأول بعنوان الجزاءات المترتبة  
عن مخالفة الأحكام المنظمة لشهادة المطابقة، والمبحث الثاني تحت عنوان المنازعات  
المتعلقة بشهادة المطابقة.

وختاماً تم تقديم بعض النتائج والتوصيات.

# الفصل الأول: الاطار القانوني لشهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة من الوثائق الإدارية الجوهرية في ميدان البناء والعمران، كونها تمثل أداة رقابة لاحقة تمنحها الجهات المختصة للتأكد من مطابقة البناية المنجزة لرخصة البناء الممنوحة والشروط التقنية والتنظيمية المعمول بها.

لقد أدرجت هذه الشهادة ضمن الترسنة القانونية الجزائرية بموجب القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، في إطار سعي الدولة إلى تسوية وضعية البنايات غير المطابقة، وفرض احترام قواعد التهيئة والتعمير.

يكتسي الإطار القانوني لشهادة المطابقة أهمية خاصة، باعتباره يحدد الأساس القانوني الذي تستند إليه الإدارة في منح أو رفض الشهادة، ويضبط الجهة المخولة قانونا بذلك، إلى جانب الشروط والإجراءات التي تحكم عملية إصدارها، بما يحقق التوازن بين متطلبات التنظيم العمراني وحقوق الأفراد في تملك واستغلال بناياتهم.

بناء على ما سبق، سنقوم في هذا الفصل بدراسة مفهوم شهادة المطابقة (المبحث الأول)، ثم نستعرض الإجراءات القانونية للحصول على شهادة المطابقة (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة

اعتمد المشرع الجزائري في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير مجموعة من الشهادات العمرانية كوسائل تسمح بتحقيق وتنفيذ المخططات العمرانية لضمان تنظيم النشاط العمراني، ومن بين هذه الشهادات شهادة المطابقة في البناءات التي تعتبر وثيقة لإثبات مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء.

كما تعد شهادة المطابقة من أهم آليات الرقابة اللاحقة على أشغال البناء والتعمير، حيث من خلالها تتمكن الجهة الإدارية المختصة من مراقبة ما تم انجازه من أعمال البناء ومعرفة مدى مطابقتها لأحكام رخصة البناء المتعلقة بها، لذا سنقوم في هذا المبحث بتعريف شهادة المطابقة (المطلب الأول)، ثم تحديد مجال تطبيقها (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: تعريف شهادة المطابقة

لم يحدد المشرع الجزائري تعريفا لشهادة المطابقة ولكن من خلال استقراء النصوص القانونية المتضمنة شهادة المطابقة في قوانين التهيئة والتعمير نجده قد أشار إلى طبيعتها القانونية، حيث سنقوم بتعريف شهادة المطابقة قانونيا (الفرع الأول)، ثم التعريف الفقهي (الفرع الثاني)، ثم خصائصها (الفرع الثالث)، وأخيرا طبيعتها القانونية (الفرع الرابع).

## **الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة**

تعرف الشهادة بأنها وثيقة إدارية تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها، حيث تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له القانون البناء والتزاماته بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة<sup>1</sup>.

كما تعرف بأنها وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء<sup>2</sup>، بمعنى آخر يمكن القول بأنها عبارة عن قرر إداري يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له<sup>3</sup>، ومن ثم فشهادة المطابقة هي عبارة عن وثيقة إدارية تسلمها للمرخص له تشهد فيها على السير الحسن لأعمال البناء وعلى مطابقتها لأحكام قانون البناء الساري المفعول والرخصة المسلمة<sup>4</sup>.

نستنتج من خلال التعاريف المقدمة بأن شهادة المطابقة "عبارة عن وثيقة تمنحها السلطة الإدارية المختصة التي تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء، والتي تثبت إنجاز الأشغال بما يسمح به القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، وبناء على ذلك يجب على

---

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، "الضبط الإداري في المجال العمراني-دراسة مقارنة-"، دار الأيام للنشر والتوزيع عمان، الطبعة 01، سنة 2020، ص 192.

<sup>2</sup> عايدة ديرم، "الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، دار قانة، الجزائر، سنة 2011، ص 107.

<sup>3</sup> كمال محمد الأمين، "دروس في قانون التهيئة والتعمير"، دار بلقيس، دار البيضاء-الجزائر، ص 48.

<sup>4</sup> عزوي عبد الرحمان، "الرخص الادارية في التشريع الجزائري"، رسالة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، 2007/07/02، ص 659.

المستفيد صاحب المشروع من رخصة البناء بعد انتهاء الأشغال أن يعلم الإدارة المختصة من أجل القيام بعملية المطابقة".

وتأكيدا لهذا المعنى، نصت المادة 73 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدلة والمتممة بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 على أنه: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت"<sup>1</sup>.

كما نصت المادة 1/75 من نفس القانون بأنه: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي"<sup>2</sup>.

يمكن الوقوف على القيمة القانونية لشهادة المطابقة من خلال مضمون نص المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث تنص على أن: "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية"<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> المادة 73 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، ع 52 الصادرة بتاريخ 1990/12/02، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14، ج ر، ع 51 الصادرة بتاريخ 2004/02/15.

<sup>2</sup> المادة 75 من القانون رقم 04-05 المعدل للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>3</sup> المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، ع 07، الصادرة بتاريخ 2015/02/12.

## الفرع الثاني: التعريف الفقهي لشهادة المطابقة

عرفت شهادة المطابقة في الفقه بأنها: "وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد اشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء، من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء"، أو هي قرار إداري يتضمن اقرارا من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له، كما تعرف على أنها: "وثيقة إدارية تثبت انتهاء أشغال البناء كانت موضوع رخصة البناء طبقا لمخطط مصادق عليه من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء"، أو هي "وثيقة تعلن أن انشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء".

وبعبارة أخرى تعرف شهادة المطابقة على أنها "تلك الوثيقة الادارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة المانحة لرخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية القبلية والبعدية وتتأكد من خلالها عن مدى احترام المرخص له القانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الادارية والتقنية اللازمة<sup>1</sup>.

من خلال التعاريف الفقهية السابقة لشهادة المطابقة نجد أن هذه التعاريف تبرز بشكل دقيق وظيفتها الأساسية كأداة رقابة بعدية تضمن احترام رخصة البناء والتشريعات العمرانية، غير أن هذا التعريف رغم دقته - يظل نظريا في بعض الجوانب، إذ أن الممارسة تكشف

<sup>1</sup>قاصدي فايضة، "النظام القانوني لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، ع 4، العدد التسلسلي 2022/19، ص 05.

عن قصور في تطبيق الشهادة على أرض الواقع سواء بسبب ضعف المتابعة أو غموض بعض النصوص، مما يستدعي تفعيل رقابة أكثر صرامة وربط الشهادة بمسؤوليات محددة تضمن فاعليتها.

### **الفرع الثالث: خصائص شهادة المطابقة**

تتميز شهادة المطابقة كغيرها من الشهادات العمرانية بمجموعة الخصائص والميزات نذكرها في ما يلي:

**1/ شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي:** هي إلزامية رغم أنها لا تتحرى إلى بطلب الجائز للبناء، إذ يفرض على مالكي وأصحاب المشاريع بضرورة استصدارها وألا تقرر معاقبتهم وهدم البناء إن استلزم ذلك، لأنه لا يمكن استغلال المبنى إلا بعد استصدار هذه الشهادة.

**2/ شهادة المطابقة وثيقة إدارية:** تمنح هذه الشهادة من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معنية أن تمنح هذه الشهادة وإلا تعرضت لعيب عدم الاختصاص، وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو والي الولاية، لذلك وجب احترام الاختصاص والرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على هذه الشهادة بحسب الإجراءات المنصوص عليها من طرف المشرع.

**3/ شهادة المطابقة رخصة إدارية:** ذلك أنها تسمح للبانى المستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى أو العقار واستغلاله في الغرض الذي شيد من أجله، سواء تمثل ذلك في استعماله للسكن أو ممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معينة معترف بها قانونا.

**4/ شهادة المطابقة قرار إداري انفرادي:** يصدر عن جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو والي الولاية<sup>1</sup>، كما يترتب عن هذه الميزة الانفرادية أن للمتضرر الحق بالطعن لدى القضاء الإداري.

**5/ شهادة المطابقة وسيلة رقابية:** كونها آلية من آليات الرقابة البعدية، فدورها يكمن في ممارسة سلطة معاينة الأشغال، فالمشروع حول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي والمعاينة، وذلك بعد الفراغ من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة<sup>2</sup>.

#### **الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة**

جاء نص المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا دون سواه سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، كسلطة أساسية في إجراء الرقابة عند انتهاء أشغال البناء، كما أنها تحدث أثرا قانونيا يتمثل في تأكيد مشروعية الأشغال المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء، ومن ثم تعتبر شهادة المطابقة قرارا إداريا وأداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيدا لمحتوى رخصة البناء.

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، إذ يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم

---

<sup>1</sup>دردوري زوليخة، "النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء"، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وقاصدي مبراح-ورقلة-، سنة 2014-2015، ص، ص 10-11.

<sup>2</sup>عزاوي عبد الرحمان، "حالة شهادة المطابقة"، مجلة العلوم القانونية الإدارية، جامعة سيدي بلعباس، ع04، سنة 2008، ص189.

حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي أو الوزير كما سبق الذكر، وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو الصناعة والتجارة<sup>1</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء وشهادة المطابقة وتسليم ذلك حيث جاء نصها كما يلي: "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة المطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"<sup>2</sup>.

تبعاً لذلك فإن شهادة المطابقة من أهم وسائل إعادة النظام العمراني العام التي نص عليها القانون رقم 90-25<sup>3</sup> كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها مع التصاميم المصادق عليها، وكذا بنود رخصة البناء وكذلك فرض التزامات.

### **المطلب الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة**

وفقاً لأحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، فإن شهادة المطابقة تعد نتيجة حتمية لاحترام التصاميم الواردة برخصة البناء، إذ يتعين على المستفيد

---

<sup>1</sup> ميمونة سعاد، "شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، ع 02، العدد التسلسلي 2020/06/14، ص، ص 55-56.

<sup>2</sup> المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء وشهادة المطابقة وتسليم ذلك، ج ر، ع 26، الصادرة بتاريخ 1991/06/01، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 2006/01/07، ج ر، ع 01، الصادرة بتاريخ 2006/01/08، والمعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 2009/09/22، ج ر، ع 55 الصادرة بتاريخ 2009/09/27.

<sup>3</sup> القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر، ع 49، الصادرة بتاريخ 1990/11/18، المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 1995/12/25، ج ر، ع 55 الصادرة بتاريخ 1995/09/27.

من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استصدار شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، إلا أنه وبمقتضى القانون 15-08 فقد تم تقريرها لأجل تسوية وضعية البيانات من ناحية الملكية العقارية ومن ناحية الطبيعة العمرانية الجمالية، فتقدم حلول قانونية وعملية تظهر من خلال استفادة المعنيين بهذا القانون من عقود تعمير حديثة بغية تحديد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، ووضع حد لحالات عدم إنهاء البيانات مع تحديد شروط شغل أو استغلال البيانات غير المطابقة، من خلال ما تم ذكره نتطرق إلى البيانات المعنية بالمطابقة (الفرع الأول)، ثم البيانات غير المعنية بالمطابقة (الفرع الثاني).

#### **الفرع الأول: البيانات المعنية بالمطابقة**

حددت المادة 15 من القانون رقم 15-08 البيانات المعنية بتحقيق المطابقة وذلك للمحافظة على نوعية البيانات وشكلها وضرورة احترام الطابع الجمالي والحضري، والحد من حالات التجاوزات والانتهاكات لقواعد البناء والتعمير، والعمل على الإلزام بإنهاء البنايات حيث نصت على أنه: "يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون: البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء"<sup>1</sup>.

**أولاً: البنايات التي يحوز صاحبها على سند ملكية**

لهاد عدة حالات نذكر منها:

---

<sup>1</sup> المادة 15 من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر، ع44، الصادرة بتاريخ 2008/08/03.

**1/ البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء:** ويقصد بها عدم الإنجاز التام للهياكل والواجبات والشبكات رغم الحصول على رخصة البناء ونظرا لتجاوز المدة المحددة في الرخصة أصبحت عديمة المفعول مما يتعين على صاحبها الخضوع إلى مقتضيات التسوية المقررة بمقتضى القانون.

**2/ البنايات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:** على الرغم من إتمام صاحب البناء للأشغال إلا أنها لم تكن مطابقة للمخططات الوصفية أو المحيط أو الإرتفاقات المحتملة<sup>1</sup>.

**3/ البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:** في هذه الحالة تسلم للمعني رخصة بناء على سبيل التسوية كونه قد أتم أشغال البناء وتكون هذه التسوية على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير وقواعد البناء<sup>2</sup>.

**4/ البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:** يكون صاحب البناء كذلك قد قام ببداية الأشغال دون حصوله على رخصة البناء، كما أنه لم يتم انجازها فهو كذلك يخضع لأحكام التسوية المقررة قانونا.

**ثانيا: البنايات التي لا يحوز صاحبها على سند ملكية**

تتمثل في:

---

<sup>1</sup> الشريف بجماي، "مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنايات الفوضوية"، دفاتر السياسية والقانون، ع11، جوان 2014، ص186.

<sup>2</sup> جرو آسيا، "المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري"، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة بن عكنون، سنة 2003-2004، ص 73.

## 1/ البنايات المشيدة على أملاك وطنية

الأصل أن قانون الأملاك الوطنية يمنع أساسا كل شغل غير الشرعي بالبناء أو غيره للأراضي التابعة للأملاك الوطنية دون حيازة الطريق طبقا للمادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 12-1472<sup>1</sup>، أو عقد الامتياز طبقا للمادة 64 مكرر من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية وأكدت المادة 123 منه: "يعاين الأعوان المؤهلون قانونا أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية، والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والجماعات الإقليمية، ويلاحقون من يشغلون هذه الأملاك دون سند، ويحصلون على التعويضات المطابقة والأتاوى والعائدات السالفة الذكر بغض النظر عن المتابعات الجزائية..."<sup>2</sup>.

ذلك أنها غير قابلة للتصرف فيها وبالنتيجة غير قابل للتنازل ضمن إطار التسوية إلا إذا تم تصنيفها إلى أملاك وطنية خاصة تبعا لما نصت عليه المادة 37 من القانون 08-15 ويكون هذا التصنيف عن طريق منح سند ملكية أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل عنها بحسب الحالات التالية:

**الحالة الاولى:** تتعلق بالبنائية المشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، تنازلت عنها السلطة المختصة بسند غير مشهر وهي الحالة المترتبة عن التنازل عن الأراضي الصالحة للبناء بموجب الأمر 74-26 المتعلق

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر، ع 69 الصادرة بتاريخ 2012-12-19.

<sup>2</sup> القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، ع 52 الصادرة بتاريخ 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20، ج ر، ع 44 الصادرة بتاريخ 2008/08/03.

بالاحتياطات العقارية<sup>1</sup>، ولم يتم تسويتها بموجب إجراءات وأحكام تسوية الأراضي الناتجة عن تطبيق الاحتياطات العقارية.

بينت المادة 36 من القانون رقم 08-15 كيفية التسوية بنصها: "عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا على وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار"<sup>2</sup>.

من خلال التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، ومالم تكن هذه البنايات ضمن الحالات المنصوص عليها بالمادة 16، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أدناه، وبعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية متممة في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة.

أما في حالة كانت البناية غير منجزة بمفهوم أحكام هذا القانون، فيجب على صاحب المشروع أو المالك أن يودع ملفا للحصول على رخصة إتمام الإنجاز فهذه المادة حددت شروط تسوية وضعية البناء غير الشرعي وهي: - أن تشييد البناية يكون في إطار التجزئة، وتكون تسوية وضعية الأراضي الناتجة عن الاحتياطات العقارية عن طريق تسديد ثمن الإدماج لصالح أملاك الدولة حتى تتمكن من نقل الملكية وشهر رخصة التجزئة.

-حيازة صاحب المشروع أو القائم بالبناء على رخصة للبناء وسند إداري يبرر

التنازل.

<sup>1</sup> الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر' ع 19، الصادرة بتاريخ 05/03/1974، ملغى بالقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، ع 49، الصادرة بتاريخ 18-11-1990.

<sup>2</sup> المادة 36 من القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

-أن تكون الأراضي المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقا لما حددته أدوات التعمير وفي غيابها للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، إذ تتولى لجنة الدائرة تكليف مديرية أملاك الدولة بإجراء تحقيق عقاري على الأملاك الوطنية الخاصة من أجل تحديد الجهة المالكة وبحث إمكانية التنازل عن الوعاء على ضوء قانون الأملاك الوطنية والقانون 08-15.

**الحالة الثانية:** البنايات المشيدة على أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، وتكون قابلة للتسوية بعد موافقة مدير مديرية الأملاك الوطنية على التنازل عن القطعة الأرضية المبنية مع احترام أدوات التعمير وتسديد ثمنها الذي يكون على أساس القيمة التجارية للجزء المتنازل عنه من طرف الإدارة المكلفة بأملاك الدولة<sup>1</sup>، وإذا كان التنازل بالتراضي عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة جائزا طبقا للمادة 89 من قانون الأملاك الوطنية إلا أنه مقيد بضرورة تبرير العمليات التي تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية.

### **الفرع الثاني: البيانات غير القابلة للمطابقة**

استثنى المشرع الجزائري في القانون 08-15 مجموعة من الحالات غير القابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في<sup>2</sup>:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها،
- كالبنايات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.
- البنايات المتواجدة بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع
- المتعلق بمناطق التوسيع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية،

<sup>1</sup> المادة 40 من القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

<sup>2</sup> المادة 60 من القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

- وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- البنايات المشيدة على أراضي فلاحية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها، كما أضافت التعليمات رقم 09/1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق أحكام القانون 08-15 مجموعة من الحالات الأخرى غير القابلة لتحقيق المطابقة والتمثلة في البنايات المقامة على:
- مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة بما فيها الموانئ والمطارات والمساحات التي تشيد عليها تجهيزات الطاقة.
- المساحات المصنفة غير القابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيو تقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضانات أو لانزلاق التربة.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تعيق أو تضر بتشيد المنشآت العمومية والبتي تعتبر تحويل موقعها مستحيلة (خط الطريق السيار).

➤ كما لا تخضع للتسوية البناءات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناءة  
لحين إصدار حكم نهائي<sup>1</sup>.

من خلال نص المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري قد حرص على حماية النظام العام العمراني من التجاوزات الجسيمة، ولكنها في الوقت نفسه تطرح إشكالية اجتماعية واقتصادية، خاصة في ظل وجود عدد كبير من البناءات المشيدة خارج الإطار القانوني، وكان من الأفضل أن يقترن هذا الرفض بحلول بديلة تأخذ بعين الاعتبار حق السكن ومبدأ التدرج في تطبيق الجزاء.

### **المبحث الثاني: الإجراءات القانونية للحصول على شهادة المطابقة**

يقتضي الأمر عند الانتهاء من أشغال البناء المرخص لها بموجب البناء، طلب شهادة المطابقة من طرف المستفيد أو حلول الإدارة محله في حالة عدم مبادرته بذلك، تقوم الجهات المختصة بدراسة مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء، ثم الفصل في ذلك طبقا لأحكام القانون المنظم لهذه الشهادة، حيث تنص المادة 2/75 من القانون 90-29 على أن: "تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم" وهذا يعني أن إجراءات وشروط وكيفية الحصول على شهادة المطابقة هي التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 في القسم الثاني من الفصل الثالث منه وذلك من خلال المادة 54 إلى المادة 60.

لا يعد طلب شهادة المطابقة طلبا عاديا كغيره من الطلبات، فهو يشكل الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الذي تتخذ شهادة المطابقة شكله كعمل قانوني، وهذا انطلاقا من مركز كل من الإدارة المانحة والمتعامل معها طالب الشهادة.

<sup>1</sup> المادة 60 من القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

بناء على ما سبق سيتم التطرق إلى إجراءات الحصول على شهادة المطابقة (المطلب الأول)، ثم الجهة المختصة بمنح الشهادة (المطلب الثاني).

### **المطلب الأول: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة (منح)**

إن المبادرة في تحريك موضوع دراسة شهادة المطابقة تعود أصلا للباي صاحب المصلحة المباشرة فيها، فهو المستفيد من رخصة البناء، ليس ذلك فحسب بل هو التزام قانوني يقع على عاتقه.

### **الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة المطابقة**

يتضمن طلب شهادة المطابقة، الملف الواجب إرفاقه بالطلب

#### **أولاً: طلب شهادة المطابقة**

عند انتهاء المستفيد من أشغال البناء يتوجب عليه في أجل 30 يوما إيداع تصريح في نسختين يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال مقدم من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات الجماعية والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، وترسل بعد ذلك نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي على مستوى الدائرة<sup>1</sup>.

أما إذا لم يودع الباني تصريحاً بذلك حسب الشروط والآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، يمكن إدراج المطابقة تلقائيا وجوبا بناء على طلب رئيس المجلس

<sup>1</sup> المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وتسلم شهادة المطابقة وفقا للمواد من 63 إلى 69 من نفس المرسوم<sup>1</sup>.

#### **ثانيا: الملف الواجب إرفاقه**

يجب على الباني طالب شهادة المطابقة أن يكون مرفقا بالوثائق الأساسية التي ترافق رخصة البناء المسلمة والتي تتمثل في:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء.
- مخطط الكتلة للبناءة 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 والمساحات<sup>2</sup>.

#### **الفرع الثاني: كيفية إجراء المطابقة**

يكون إجراء المطابقة بصورتين، حالة التصريح بانتهاء الأشغال وحالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

<sup>1</sup>خير الدين بن مشرن، "رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تدمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام"، الطبعة 02، دار هومة، الجزائر، سنة 2017، ص، ص 105-106.

<sup>2</sup>المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09—154 المؤرخ في 2009/05/02، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر، ع 27، الصادرة بتاريخ 2009/05/06.

### أولاً: حالة التصريح بانتهاء الأشغال (مبادرة صاحب المشروع)

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة خلال أجل ثلاثين (30) يوما إيداع تصريحاً في نسختين (02)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبناء ذات الاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات والبناء ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البناءات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، حيث أصبحت مراقبة وإشراف هذه الهيئة شرطاً أساسياً للحصول على شهادة المطابقة، ما عدا في مشاريع السكنات الفردية وترسل بعد ذلك نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة<sup>1</sup>، في حين أنه في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى كانت ترسل نسخة من التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية<sup>2</sup>.

### ثانياً: حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

أما في حالة عدم تصريح المستفيد بإنهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة، التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>3</sup> وفي هذه الحالة يحل هذا الأخير محل صاحب المشروع وهذا في إطار الرقابة اللاحقة التي تمارسها الإدارة في مجال العمران، بينما في المرسوم

<sup>1</sup> المادة 1/66 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> المادة 2/57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة والتجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المؤرخ في 28/05/1991 ج ر، ع 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 17/01/2006، ج ر، رقم 01، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307، المؤرخ في 22/09/2009، ج ر، رقم 55 .

<sup>3</sup> المادة 3/66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

التنفيذي 91-176 الملغى تكون مطابقة الأشغال بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من مصلحة السلطة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

### **الفرع الثالث: الجهات المكلفة بإجراء تحقيق المطابقة**

في إطار ضمان السير الحسن لملف تحقيق المطابقة أو التسوية يجب أن يتم تعيين الجهات المختصة التي تقوم بدراسة طلب تحقيق المطابقة، ويتم تعيين هاه الجهات تدريجيا حسب وضعية البناء الواجب معالجتها، حيث تلعب دورا كبيرا في تحقيق المطابقة، وسنقوم بتوضيحها في فرعين: رئيس المجلس الشعبي البلدي (أولا)، ومديرية التعمير والبناء (ثانيا).

#### **أولا: رئيس المجلس الشعبي البلدي**

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها، بحيث يتم التحقق منها من طرف لجنة تظم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لا سيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، من خلال هذا النص لم يحدد المشرع المصالح المعنية التي يجب أن تكون رفقة اللجنة، فكان من الأصح تحديد هذه المصالح، كما تبرز الغاية من كل هذه الهيئات على اختلاف تخصصها لإعلان رأيها في المطابقة من كل الجوانب، فعلى سبيل المثال إذا تحفظت مصالح الحماية المدنية على المدخل الرئيسي لدخول حي به سكنات جماعية كونه غير كاف لمرور شاحناتها عند التدخل في حالة نشوب حريق فإنها ستعترض على تسليم شهادة المطابقة وهو ما حدث فعلا بإحدى البنايات بالعاصمة.

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند

الاقتضاء، بحيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل، ولعل ذلك يكمن في تجنب عامل المباغلة وإعطاء فرصة لصاحب المشروع لإبداء ملاحظاته والوثائق والمستندات المدعمة لموضوع الطلب، وبعد المعاينة والتحقق من المطابقة، يعد فوراً محضر الجرد الذي يدون فيه جميع الملاحظات وكذا يبين فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع جميع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط، إذن بعد الانتهاء من هذه الإجراءات يليها البث في منح شهادة المطابقة من عدمها<sup>1</sup>.

#### **ثانياً: مديرية التعمير والبناء**

تعتبر مديرية التعمير والبناء إحدى المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، حيث تقوم هذه الأخيرة بجمع كل الموافقات والآراء من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية<sup>2</sup> وهي كما يلي:

#### **1/ المصالح المكلفة بالأموال الوطنية: إن رأي المصالح المكلفة بالأموال الوطنية**

مهم جداً في التأكد من إمكانية قبول البناية للتسوية والك في تبيان العقارات التي يحوز صاحبها على عقد الملكية أو شهادة الحيازة والعقارات التي لا يحوز صاحبها على عقد الملكية وشهادة الحيازة.

<sup>1</sup>قاصدي فايزة، المرجع السابق ص12.

<sup>2</sup>المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 25/01/2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر، ع27، الصادرة بتاريخ 06/05/2009.

**2/ مصالح الحماية المدنية:** يعتبر رأي هذه المصالح ذات أهمية ويظهر ذلك خاصة في البنايات التي تستقبل الجمهور مثل البنايات ذات الطابع السكني، الصناعي أو التجاري.

**3/ مصالح الآثار:** يؤخذ برأي هذه المصالح فيما إذا كان البناء غير مشروع قابلا للتسوية، كون هذه المناطق مصنفة مناطق سياحية محمية، وهي ذات طابع استراتيجي واقتصادي واعتداء البناء عليها قد يؤثر سلبا على مصالح الدولة.

**4/ مصالح الفلاحة:** نص المشرع الجزائري على عدم قابلية البنايات غير المشروعة الواقعة على أراضي فلاحية للتسوية، إلا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي للبلدية المعنية التي تتواجد فيها الأراضي الفلاحية، ويكون ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة وهذا ما ورد في نص المادة 49 من القانون رقم 90-20 سالف الذكر.

تقوم هذه المصالح التي تمت استشارتها بصفة عامة بإرسال موافقتها ورأيها في غضون 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها، وتشكل مديرية التعمير والبناء ملفا لكل طلب تحقيق المطابقة الذي يدون في سجل خاص على مستوى مديرية التعمير والبناء وتودعه لدى الأمانة العامة التقنية للجنة الدائرة<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> المادتين 12 و13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات.

## المطلب الثاني: الجهة المختصة بمنح شهادة

بعد الانتهاء من دراسة ملف المطابقة والتحقيق فيه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن منح شهادة المطابقة.

### الفرع الأول: السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة:

يؤول الاختصاص في منح شهادة المطابقة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيره حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 والتي تنص على "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".

لكن بالرجوع إلى المادة 75 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإنه يؤول الاختصاص إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي وهنا يظهر التناقض بين النصين، مما يضعنا أمام تناقض قانوني يقتضي تعديل إحداها سواء بتعديل نص المادة 45 أو إعادة النظر في المرسوم التنفيذي 15-19 وتعديله حتى تتكيف الإجراءات ونص هذه المادة باعتبار أن القانون يسمو على التنظيم<sup>1</sup>.

### • مضمون قرار شهادة المطابقة:

يتضمن قرار شهادة المطابقة ما يلي:

<sup>1</sup> ميمونة سعاد، المرجع السابق، ص 66.

## 1/ حالة منح شهادة المطابقة

بعد إجراء المراقبة تحرر اللجنة المؤهلة للتحقيق في مدى المطابقة محضرا، فبعد خروج اللجنة وإعداد محضر الجرد فإنها ترسله في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ خروجها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتبين من خلال هذا المحضر مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

وعليه فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرارا بمنح شهادة المطابقة للمستفيد من رخصة البناء وفق نموذج محدد في المرسوم التنفيذي 15-19.

## 2/ حالة رفض شهادة المطابقة

حسب المادة 68 من المرسوم رقم 15-19 فإنه إذا نتج عن عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء، فإنه يتم رفض تسليم شهادة المطابقة وإشعار الطالب بذلك وإلزامه يجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 90-20 سالف الذكر<sup>1</sup>.

وقد حدد القانون أجل إجراء المطابقة بثلاث (03) أشهر من التاريخ التالي لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، فعند انقضاء هذه المهلة القانونية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة لصاحبها، وفي حالة غياب قرار يفصل في المطابقة خلال ثلاثة (03) أشهر التالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء من طرف المعني بالأمر يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وتكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما، وفي حالة عدم تلقيه إجابة

<sup>1</sup> ميمونة سعاد، المرجع السابق، 67.

على الطعن الأول خلال المدة المحددة يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل (15) يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن<sup>1</sup>.

### **الفرع الثاني: حالة سكوت الإدارة**

تعد الآجال القانونية ضمانات لطالب شهادة المطابقة يجب على الإدارة الاستجابة لها، وردها على طالب الشهادة سواء بالقبول أو الرفض الصريح لا الضمني، بسبب طبيعة أعمال المعاينة والرقابة والمحضر المحرر على أثر الزيارة الميدانية<sup>2</sup>، علما أن تفسير سكوت الإدارة اختلف بين المرسوم التنفيذي 91-76 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، والمرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث أن المرسوم الأول (الملغى بموجب الثاني) كان يفسر سكوت الإدارة بعد رفض التظلم قرارا ضمنا بالقبول وذلك من خلال نص المادة 60 منه بقولها: "...يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي، وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة"<sup>3</sup>.

إن تفسير سكوت الإدارة بعد الأجل المحدد كقرار ضمني، فيه نوع من الضغط على الإدارة لحثها وإرغامها على التدخل والتصرف في إصدار قرار ألزمها المشرع بإصداره

<sup>1</sup> ميمونة سعاد، المرجع السابق، ص 67.

<sup>2</sup> محمد الأمين كمال، "دور ضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير-رخصة بناء نموذجاً-"، مذكرة ماستر غير منشورة في قانون الإدارة المحلية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان-، سنة 2011-2012، ص 188.

<sup>3</sup> المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

خلال مهلة زمنية محددة، وإلا عدت متعسفة في استعمالها لسلطتها، وكجزء لهذا الموقف السلبي من طرفها في مواجهة طالب خدماتها عاملها المشرع بعكس هذه النية السيئة ليعتد بهذا السكوت ويعتبره قرارا منتجا لآثاره القانونية كالقرار الصريح<sup>1</sup>.

الأكد أن مثل هذا القرار فيه فائدة جمة لطالب شهادة المطابقة إذ بهذا الشكل تحصل على قرار ضمني باستغلال منشآته، ولكن ما غفل عنه المرسوم هو أن هذا النوع من القرارات يطرح إشكالا آخر، ليس في العلاقة بين صاحب البناية المراد مطابقتها والسلطة الإدارية، ولكن بينه وبين الغير الأجنبي عن البناء كالجار الذي قد يتضرر من منح شهادة المطابقة بقرار ضمني لبناء مشكوك فيه، وهذا بالنظر للانعكاسات السلبية والمضايقات التي تنعكس على مراكز المجاورين للمبنى الجديد أو الذي شمله تغيير جذري سواء بالنسبة لحقوق الجوار والارتفاق والبيئة والطبيعة والمعالم التاريخية<sup>2</sup>، مما يمكن معه القول أن إقرار المشرع لشهادة المطابقة الضمنية هو أمر غير صائب، لأن شهادة المطابقة هي المحطة الأخيرة التي يتم في إطارها التحقيق الصحيح لمنهج قانون التهيئة والتعمير في متابعة أشغال البناء<sup>3</sup>.

لهذا حرص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على عدم ترتيب أي أثر في حال سكوت الإدارة، ومنح لطالب شهادة المطابقة مكنتين، إما رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري أو سلوك مسلك التظلم، حيث يمكن لطالب شهادة المطابقة الذي سكنت الإدارة عن الرد على طلبه في الآجال المحددة أو أن

---

<sup>1</sup> عبد الرحمان عزوي، "الرخص الادارية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه غير منشورة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/06/02، ص 669

<sup>2</sup> عبد الرحمان عزوي، المرجع نفسه، ص 669.

<sup>3</sup> يزيد عربي باي، "استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري"، أطروحة دكتوراه غير منشورة في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2014-2015، ص 239.

الرد الذي خرجت به الإدارة لم يرضه، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وتكون في هذه الحالة مدة تسليم الشهادة أو رفض منحها خمسة عشر (15) يوما، علما أنه إذا لم يتلق إجابة عن هذا الطعن في المدة المحددة جاز له إيداع طعن ثان أمام الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم إما الرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما تحسب ابتداء من تاريخ إيداع الطعن<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

## ملخص الفصل الأول:

تناول هذا الفصل الأساس القانوني والتنظيمي لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري، حيث تبين أن شهادة المطابقة تعد من أهم الوثائق التي تمنح في ختام عملية البناء، وتثبت احترام المشروع لرخصة البناء الممنوحة مسبقا، كما تم تحليل الاطار القانوني المنظم لها، لا سيما القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي رقم 91-176، إلى جانب التعديلات المستحدثة بموجب القانون 08-15، الذي جاء لمعالجة إشكاليات المطابقة للبناءات غير المطابقة أو المرخصة.

وقد أبرز من خلال الفصل، مدى أهمية هذه الشهادة في تنظيم العمران وحماية البيئة وضمان الأمن القانوني في التصرفات العقارية، كما تم التطرق إلى الجهات المختصة بإصدارها، وإجراءات الحصول عليها، والصعوبات التي تواجه التطبيق العملي لهذه النصوص على أرض الواقع.

## الفصل الثاني: الآثار القانونية لشهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة أداة قانونية أساسية ضمن المنظومة العمرانية، تهدف إلى ضمان احترام البناء للرخصة الممنوحة له وفقا للقوانين والأنظمة المعمول بها، غير أن منح هذه الشهادة أو رفضها لا يقتصر فقط على الجوانب الإدارية، بل يفرز مجموعة من الآثار القانونية التي تمتد إلى أبعاد جزائية وقضائية، خاصة عندما يسجل إخلال بشروط المطابقة يؤدي عدم احترام متطلبات شهادة المطابقة إلى تحريك مسؤوليات قانونية على عاتق مالك البناء أو المكلف بالإنجاز، قد تصل إلى فرض جزاءات إدارية أو عقوبات جزائية، بموجب القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، كقانون التهيئة والتعمير، والقانون رقم 08-15 الذي جاء لمعالجة وضعية البنايات غير المطابقة، كما يثير رفض الشهادة أو إلغائها أو حتى سكوت الإدارة عن إصدارها العديد من المنازعات القانونية، سواء كان ذلك أمام القضاء الإداري أو الجزائي، وهو ما يفتح المجال لطرح إشكالات قانونية وقضائية تتعلق بتكليف المخالفة، مدى سلطة الإدارة، وحقوق الأفراد المتضررين.

بناء على ما سبق خصصنا هذا الفصل لمعرفة الآثار القانونية لشهادة المطابقة، من خلال التركيز على الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام شهادة المطابقة (المبحث الأول)، ثم التركيز على المنازعات التي قد تنشأ عنها (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الأحكام

### المنظمة لشهادة المطابقة

تتبع سياسة العقاب التي اتبعتها المشرع في قوانين البناء على القواعد الخاصة لسياسة العقاب في مجال البناء وعلى صور الجزاءات التي قررها المشرع في هذا المجال، وقد فرض القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فرض عقوبات إدارية استنادا لنص المادة 76 مكرر 04 أو اللجوء إلى القضاء باتخاذ الإجراءات الخاصة وفرض العقوبات المترتبة على مخالفة أحكامه سواء كانت مطابقة البناءات لقرار الترخيص بالبناء أو الهدم أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه دون الإخلال بالعقوبات الجزائية..

وعليه سنتطرق في هذا المبحث للعقوبات المتعلقة بشهادة المطابقة (المطلب الأول)، ثم التعويض المستحق للغير من أعمال البناء والتعمير (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: العقوبات المتعلقة بشهادة المطابقة

شهادة المطابقة من أدوات الرقابة البعدية التي تهدف إلى التأكد من مدى احترام البناء لرخصة البناء والقوانين العمرانية السارية، وقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لهذه الشهادة، حيث ربط الحصول عليها بجملة من الالتزامات القانونية، وأمام تزايد مخالفات البناء نص القانون على عقوبات جزائية وإدارية لكل من يخالف أحكامها أو يتحايل بشأنها، وتبرز هذه العقوبات كوسيلة ردعية لحماية النظام العام العمراني وضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير، وبناء على ذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى هذه العقوبات في ثلاث فروع.

## الفرع الأول: تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء

تحقق هذه الجريمة بعدم مراعاة الأصول الفنية عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف، وعدم الالتزام بأحكام رخصة البناء وهي من الجرائم السلبية كون السلوك المجرم يتجسد في الامتناع عن مطابقة الأشغال لأحكام البناء وهي كذلك من الجرائم المستمرة والمادية وليس للمخالف الاعتداد بحسن النية<sup>1</sup>.

اشتراط المشرع الجزائري عند تشييد بناية الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة بعد إجراء دراسة من المصالح التقنية المختصة، ثم من خلالها التحقق من طبيعة البناء وأرضيته، إضافة إلى تحديد الشروط الواجب احترامها كي يكون مشروعاً وغير مخالف لأحكام وقواعد التعمير ومنه فإن إقامة أي بناء دون احترام الأحكام المحددة في رخصة البناء المسلمة من شأنه أن يؤدي إلى مساءلة القائم بالأشغال كون عمله يعاقب عليه القانون، هذه الجريمة تفترض حصول المعني على رخصة البناء وبدئ الأشغال ليكون مخالفاً لما تم تحديده في رخصة البناء<sup>2</sup>.

تتطلب هذه الجريمة معاينة مادية وإثبات ومتابعة مرتكبيها الأمر الذي يتطلب لأجل قيام دليل بشأنها معاينة الجريمة مادية وإثباتها عن طريق هيئات إدارية تتولى المحافظة على النظام العام العمراني واعوان مؤهلون قانوناً لتقصي مخالفات التعمير<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عايدة ديرم، "مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، رقم 05 سنة 2013، ص، ص 271-272.

<sup>2</sup> عربي باي يزيد، "استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013-2014، ص 278.

<sup>3</sup> قدور جدي، "البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء"، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص خاص أساسي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، 2012-2013، ص 63.

وهو أيضا مخالفة الباني المرخص له قواعد العمران والمقصود مراقبة مدى احترام الباني المرخص له لأحكام ومواصفات قرار الترخيص بالبناء بالدرجة الأولى باعتباره المصدر المباشر للالتزامه، وكذا قانون البناء، بمعنى آخر متابعة مدى احترام الشروط المتطلبة بشأن إتمام انجاز البناء أو بعض الاشتراطات الخاصة بالارتفاعات والمسافات والمساحات المخصصة للطريق والسير من المارة الراجلين والمساحات المخصصة للشوارع والميادين والحدائق والمنزهات العامة فكل هذه الأملاك العامة المخصصة للانتفاع بها انتفاعا عاما وبالتساوي بين جميع المواطنين فلا يحق لأحد منهم الجيران أن يغير من معالمها أو يقيم عليها حينئذ أو حتى بجوارها أحيانا إلا على بعد مسافة معينة ومحددة سلفا أية منشأة، أو يحدث تغييرا من شأنه التأثير على الغرض الذي هيئت وخصصت له ومن ذلك أيضا احترام حدود الارتفاعات وأعمال التعلية المسموح والمرخص بها وهي اعمال هندسية تقاس بالأمتار طولاً وعرضاً بالأحجام والمتر المكعب والسعة عندما يتعلق الأمر بالمخازن والتهوية وعلو الأسقف بالنسبة لقاعات العرض<sup>1</sup>.

عند تشييد بناية لا بد من الالتزام بالمواصفات المحددة بالرخصة تبعا لما اشترطه المشرع وهذا طبعا بعد الدراسة التي تقوم بها أو تجريها المصالح التقنية المختصة يتم منها التحقق من طبيعة البناء والأرضية والشروط الواجب احترامها لإضفاء الشرعية على البناء وغير مخالف لأحكام قواعد التعمير وعليه فإن إنشاء بناية دون احترام الأحكام المحددة في الرخصة المسلمة ينجر عنه مساءلته باعتباره ارتكب مخالفة معاقب عليها قانونا.

---

<sup>1</sup> محمد الأمين كمال، "الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2015-2016، ص، ص 157-158.

إن مخالفة تشييد بناية لا تطابق مواصفات الرخصة تختلف عن جريمة البناء بدون رخصة فالفعل المجرد في هذه الحالة هو في وجود الرخصة لكن مخالفة أحكام الرخصة في إحدى صورها المتمثلة في:

\* إقامة البناء مع عدم احترام الرسوم البيانية (مخططات البناية) التي تم الترخيص على أساسها مثل عدم احترام الارتفاع المرخص به أو انجاز منفذ غير مقرر.

\* عدم احترام قواعد التهئية مواد المتعلقة بالصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب أو تجاوز معامل شغل الاراضي والاستيلاء على ملكية الغير، تعديل الواجهة فالقيام بأعمال بناء لا تتطابق مع الرخصة جريمة معاقب عليها قانونا ويتأكد ذلك بالرجوع إلى نص المادة 76 مكرر 05 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 90-29.

إن هذه المخالفة تثبت بمحضر يعده الأعوان المؤهلون المذكورين بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55<sup>1</sup> هذه المحضر يرسل إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل نسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص في أجل لا يتعدى 72 ساعة والجهة القضائية تثبت في الدعوى العمومية أما القيام بالمطابقة أو هدم البناء كلياً أو جزئياً خلال أجل تحدده وفي حالة عدم الامتثال للحكم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص بتنفيذ الأعمال المقررة بموجب الحكم القضائي على نفقة المخالف<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات، ج ر، ع 06.

<sup>2</sup> صافية إقلولي أولد رابح، "قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية"، دار هومة، ط 03، سنة 2016-2017، ص 186.

كما تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة من خلال نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 إذ حددت العقوبة المتعلقة بها بالغرامة المتراوحة ما بين 3000 دج إلى 3000.000 دج وعند العود الحبس من شهر إلى 06 أشهر<sup>1</sup>.

### **الفرع الثاني: مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار**

جرم المشرع بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07<sup>2</sup> أنواع الاشغال المتعلقة بالتعمير حصرها في تشييد بناية بدون رخصة، أو دون مطابقة مواصفات رخصة البناء، وأخيرا عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار إلا أنه بصور القانون رقم 04-06<sup>3</sup> ألغت المادة 02 منه نص المادة 50 من المرسوم التشريعي السابق الذكر دون تحديد جديد للجرائم وتداركه المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-55<sup>4</sup> بموجب المادة 16 منه بذكر ثلاث محاضر متعلقة بتشييد بناية بدون رخصة، وتشييد بناء لا يطابق مواصفات رخصة البناء إضافة إلى محضر أشغال شرع فيها دون رخصة هدم ملغيا بذلك جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار ومبقيا على الجريمتين الأخيرتين إضافة إلى الجريمة الأخيرة<sup>5</sup>.

بمجرد الانتهاء يكون على عاتق المستفيد من أشغال البناء ايداع تصريح في نسختين يتضمن الاشهاد بذلك خلال أجل 30 يوم من تاريخ الانتهاء من الأشغال بمقر المجلس

<sup>1</sup> المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

<sup>2</sup> المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 يتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، ع 32.

<sup>3</sup> القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14/08/2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07، ج ر، ع 41، ص 07.

<sup>4</sup> المرسوم التشريعي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006، المتضمن تحديد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايبتها وكذا إجراء المراقبة، ج ر، ع 06، سنة 2006، ص 04

<sup>5</sup> عايدة ديرم، المرجع السابق، ص، ص 270-271.

الشعبي البلدي بمكان البناء في مقابل وصل ايداع يتم تسليمه للمعني كما ترسل نسخة من التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

إن الهدف من التصريح إذا هو التأكد من مطابقة الأشغال بعد زيارة المبنى ولهذا جرم المشرع عدم القيام بهذا الإجراء وتدخل في هذا الصنف:

1/ عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء.

2/ عدم التصريح بانطلاق الأشغال.

3/ عدم التصريح بانتهاء الأشغال<sup>1</sup>.

وتعرف هذه المخالفة على أنها الجريمة التي لا يقوم فيها الجاني بوضع لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال وكذا اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز.

تعد هذه الجريمة من الجرائم السلبية بسبب امتناع الجاني عن القيام بالإجراءات المقررة قانوناً من إشهار وتصريح، كما أنها جنحة بالنظر إلى العقوبة المقررة بنص المادة 77 من القانون 90-29 والتي حدتها بغرامة 3000 دج إلى 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها إضافة إلى الحبس من شهر إلى 06 أشهر عند العود.

<sup>1</sup>أوراق آسيا، "مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها"، مجلة التعمير والبناء، جامعة باتنة 01، المجلد 03، ع 01، العدد التسلسلي 2019/03/09، ص 45.

### الفرع الثالث: مخالفة البناء بدون رخصة

نص المشرع على مخالفة البناء بدون رخصة بموجب المادة 76 مكرر 04 التي أضيفت بموجب المادة 12 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ويمكن تعريف جريمة البناء بدون ترخيص بأنها الجريمة التي يقوم بموجبها الشخص بإنشاء مباني جديدة أو تحويل بناية قائمة تتضمن أشغالا تغير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة<sup>1</sup>. وتعتبر جريمة البناء بدون رخصة جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة ومتتالية، إذ هي حينئذ تقوم على نشاط وإن اقترن في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذا لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط على حق واحد، وبناء عليه يتشكل الركن المادي للجريمة من عنصرين، الأول فعل البناء والثاني عدم وجود ترخيص بالبناء ومفاد ذلك أن الركن المادي لهذه الجريمة مركب، فلا يكفي توافر أحد الفعلين بل يجب توافرها معا، فعدم الحصول على ترخيص لا يكفي بذاته لتكوين الجريمة مالم يقترن بفعل البناء<sup>2</sup>.  
نميز في هذه المخالفة حالتين:

1/ تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية سواء كانت

عامة أو خاصة.

<sup>1</sup>عزيزي مريم، "النظام القانوني في مجال البناء"، مذكرة ماجستير، تخصص لدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 01-يوسف بن خدة- سنة 2015-2016، ص 113.

<sup>2</sup>كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص، ص 165-166.

2/ تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أم لا، أي أن القائم بالبناء عاجز عن إثبات ملكيته بسند رسمي فهو محتل غير شرعي<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني: التعويض المستحق للغير من أعمال البناء

### والتعمير

يعد موضوع التعويض عن الأضرار الناشئة عن أعمال البناء والتعمير من المواضيع ذات الأهمية البالغة في القانون العمراني، بالنظر إلى ما قد تسببه هذه الأعمال من أضرار مادية أو معنوية للغير، سواء تعلق الأمر بالجيران، أصحاب الحقوق المجاورة، أو حتى الجمهور بصفة عامة.

ورغم أن عملية البناء مشروعة قانونا، سواء تمت برخصة بناء أو بشهادة مطابقة، فإنها لا تعني الإعفاء من المسؤولية في حال ترتبت عنها أضرار غير مشروعة تمس حقوق الغير، مما سبق قوله يثور تساؤل حول مدى أحقية المتضرر في المطالبة بالتعويض، وما الأساس القانوني لذلك وطبيعة المسؤولية هل هي تقصيرية أم عقدية أو مسؤولية إدارية في حال كان المتسبب جهة عمومية.

والأصل أن يكون الغير المتضرر من أعمال البناء هم المارة وكذا الجيران المتضررون من هذه الأعمال، ويمكنهم الرجوع على المسؤول استنادا للمسؤولية التقصيرية.

بناء على ذلك سنقوم في هذا المطلب بتحديد الأساس القانوني للتعويض (الفرع الأول)، ثم صور الأضرار المحتملة للغير وشروط حصوله (الفرع الثاني)، وأخيرا المسؤولية والتعويض في إطار النشاط الإداري (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> سماعيل شامة، "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري"، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2002، ص 225.

## الفرع الاول: الأساس القانوني للتعويض

ينبغي التعويض في هذا المجال على القواعد العامة للمسؤولية المدنية المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري، وهذا ما نصت عليها المادة 124 منه على أن: "كل عمل أيا كان، يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في الضرر بالتعويض"<sup>1</sup>. كما نصت المادة 125 مكرر من ذات القانون على أن: "الضرر الذي يحدثه الشيء يستوجب التعويض، ولو لم يكن هناك خطأ..."<sup>2</sup>.

بناء على المادتين السابقتين، فإن المسؤولية قد تقوم بمجرد حدوث الضرر ووجود علاقة سببية، سواء ثبت الخطأ أم لا، خاصة إذا تعلق الأمر بأشغال بناء تهدد السلامة أو تخل بالتوازن البيئي أو الحضري<sup>3</sup>، وهذا ما سنشرحه في هذا الفرع.

### أولاً: المارة المتضررون

قد يصاب أحد المارة بسبب أعمال البناء، كأن يسقط عليه شيء ما مما يستخدم في البناء أو بسبب إحدى أدواته فيلحقه بضرر في جسمه أو ماله كسقوط جزء من البناء على سيارة عابرة أو واقفة بالقرب من البناء.

يمكن للغير في هذه الحالة الرجوع على الحارس سواء كان المالك أو المقاول أو المهندس أي من تتعد له مكنات السيطرة والتوجيه والإدارة على أعمال البناء أو الأدوات المستعملة.

<sup>1</sup> المادة 124 من القانون المدني.

<sup>2</sup> المادة 125 مكرر من القانون المدني.

<sup>3</sup> عروسي عبد العزيز، "الوجيز في القانون المدني-المسؤولية المدنية"، دار العلوم، الجزائر، 2019، ص 105.

يستطيع المار الرجوع على المسؤول استنادا إلى مسؤولية حارس البناء من جهة، إذا توفرت شروطها المنصوص عليها في المادة 140 من القانون المدني، بأن يكون الضرر قد وقع بسبب تهدم كلي أو جزئي في البناء، فإذا لم يحصل التهدم فلا يعمل بنص المادة سابقة الذكر، كما قد يظهر من خلال الإهمال في الصيانة أو قدم البناء، من ناحية أخرى يستطيع المار المضرور الرجوع على المسؤول استنادا إلى مسؤولية حارس الأشياء التي تتطلب حراستها عناية خاصة، وذلك إذا سقط عليه شيء من البناء من الأشياء المستخدمة في أعمال البناء وأصابه بضرر طبقا لما نصت عليه المادة 138 من القانون المدني<sup>1</sup>.

إذا لم تتوافر شروط كل من مسؤولية حارس البناء أو الأشياء، يستطيع المضرور أن يرجع على المسؤول استنادا للخطأ الواجب الإثبات طبقا للقواعد العامة في المسؤولية عن الخطأ الشخصي عملا بنص المادة 124 من القانون المدني: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

### **ثانيا: الجيران المتضررين من أعمال البناء**

يعتبر الجيران من الغير بالنسبة للمسؤولية الناشئة عن أعمال التعمير والبناء، والذين من الممكن أن يتعدوا وتتوغل الأضرار التي قد تصيبهم بسبب هذه الأعمال، وبالتالي يجوز الرجوع بالتعويض عن هذه الأضرار حسب الأساس القانوني للمسؤولية بسبب هذا الضرر.

لا بد أن تكون أعمال التعمير والبناء مصحوبة بقدر من المضايقات للجار، ولكن لا يعني ذلك أن كل عملية بناء توجب على القائمين بها التزاما بالتعويض اتجاه الجار، فهذه المضايقات لا بد وأن تصل إلى حد الضرر، وهذا الضرر لا بد أن يتجاوز الحدود المألوفة

<sup>1</sup> ميمونة سعاد، المرجع السابق، ص 72.

للجوار، وهو الأمر الذي عبرت عليه المادة 691 من القانون المدني، وبالتالي على الجار المضرور إثبات وقوع الضرر وتعسف المالك في استعمال حقه<sup>1</sup>.

يمكن أن تكون المسؤولية الناشئة عن الأشياء هي الأساس القانوني لرجوع الجار عما أصابه من ضرر نتيجة أعمال البناء، استنادا لنص المادة 138 ق. م، وذلك إذا كانت تلك الأضرار ناتجة عن تهمد البناء أو بسبب الآلات والأشياء المستعملة، فهنا يستطيع الرجوع على حارس البناء أو حارس الأشياء بالتعويض عن هذه الأضرار، وذلك كأن يصاب الجار أو أحد أفراد عائلته بسبب التهمد أو الأشياء أو ائتلاف بعض ممتلكاته أو أجزاء من بنائه لنفس السبب فخطأ الحارس يكون مفترض في هذه الحالة.

### **الفرع الثاني: صور الأضرار المحتملة للغير وشروط الحصول عليه**

تعد شهادة المطابقة أداة قانونية تهدف إلى ضمان احترام القواعد التقنية والتنظيمية في البناء، وهي الحصن الأول لحماية الغير من الأضرار الناجمة عن مخالفة رخصة البناء أو المعايير العمرانية، غير أن غياب هذه الشهادة أو الحصول عليها دون احترام الشروط القانونية قد يؤدي إلى أضرار مباشرة وغير مباشرة تصيب الغير.

تختلف صور هذه الأضرار بحسب طبيعتها ومدى جسامتها، مما يستوجب تنظيمها دقيقا لشروط المطالبة بالتعويض عنها، وعليه سنحاول في هذا الفرع التطرق إليها بإيجاز.

#### **أولا: صور الأضرار المحتملة للغير**

تشمل الأضرار التي يمكن أن تنشأ عن البناء أو التعمير ما يلي: - تصدع أو انهيار في العقارات المجاورة بسبب الحفر أو الأشغال الثقيلة.

<sup>1</sup> ميمونة سعاد، المرجع السابق، ص 73.

- حرمان الجار من الإضاءة أو التهوية نتيجة ارتفاع مبنى غير مطابق.
- إزعاجات مثل الضوضاء، الغبار، التلوث، أو اهتزازات مفرطة<sup>1</sup>.
- الإضرار بالمنظر العام أو الجمالي في المناطق المصنفة أو ذات الطابع التاريخي.
- إحداث ضرر للطرق أو المرافق العامة في حال مشاركة البلدية أو مقاول غير مؤهل<sup>2</sup>.

### **ثانيا: شروط الحصول على التعويض**

يشترط للحصول على التعويض أن يكون هناك ضرر محقق ومباشر، كما يجب إثبات العلاقة السببية بين فعل البناء والضرر، ويكون المتسبب معلوما (مالك، مقاول، مهندس، جهة إدارية)، ويمكن للقاضي في حالات استثنائية تقدير وجود الضرر حتى بدون مخالفة القانون، إذا ثبت أن هناك ضررا غير عادي لا يمكن للغير تحمله<sup>3</sup>.

### **الفرع الثالث: المسؤولية والتعويض في إطار النشاط الإداري**

ترفع الدعوى أمام القضاء الإداري للمطالبة بالتعويض، إذا كان المتسبب في الضرر جهة إدارية سواء كانت البلدية أو ديوان الترقية، ولاية...، وذلك استنادا إلى نظرية

---

<sup>1</sup> بلقاسم سعيد، "الازعاج في الجوار ومفهوم الضرر غير العادي"، مجلة العلوم القانونية، جامعة سطيف، العدد 15، سنة 2020، ص 77.

<sup>2</sup> يوسف بن عمار، "قانون التعمير في الجزائر بين النص والتطبيق"، دار الخلدونية، سنة 2021، ص 163.

<sup>3</sup> فريدة زروقي، "المسؤولية عن الأشغال العامة وأثرها على حقوق الغير"، مجلة العدالة، وزارة العدل الجزائرية، العدد 50، سنة 2019، ص 95.

المسؤولية الإدارية عن الضرر غير المشروع أو عن الأضرار الاستثنائية التي تفوق التحمل العادي<sup>1</sup>.

أما في حال تسبب المقاول أو مالك المشروع في الضرر، فتكون المسؤولية مدنية تقصيرية يلجأ بشأنها إلى القضاء المدني.

## **المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة**

تعد شهادة المطابقة من القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المختصة التي تمارس من خلالها رقابتها، ويتم منحها وفقا للقانون المعمول به، والدعاوى التي ترفع بشأنها تخضع لرقابة القضاء الإداري، وعليه فإن تجاوز القواعد المتعلقة بالتعمير وعدم احترامها يعتبر مخالفة وجريمة يعاقب عليها القانون.

وعليه سنتعرض في المبحث إلى منازعات المتعلقة بشهادة المطابقة بالنسبة للقضاء الإداري (المطلب الأول)، ثم المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي (المطلب الثاني).

### **المطلب الأول: منازعات القضاء الاداري**

نصت المادة 43 من القانون رقم 08-15 أن: "رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص إقليميا بمنح هذه الشهادة"، وباعتبارها قرار صادر عن سلطة إدارية مختصة، يمكن أن يكون هذه القرار محلا للطعن إما بدعوى الإلغاء أو بدعوى التعويض في حالة توفر شروطهما.

---

<sup>1</sup> قرار مجلس الدولة، الغرفة الخامسة، رقم 045117 بتاريخ 2017/04/20، قضية ضد بلدية سطيف.

كما أن للمعني بطلب تحقيق الحق في الطعن أمام القضاء الإداري ضد قرارات الطعن الولائية طبقا لنص المادة 51 من القانون 08-15 وذلك على أساس أن قرار لجنة الطعن يتم الفصل فيه من طرف لجنة الدائرة بصفة نهائية بعد تبليغه للمعني<sup>1</sup>.

حيث يؤول الاختصاص للمحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا للفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال أجل 01 شهر واحد من تاريخ تبليغ قرار لجنة الطعن الولائية<sup>2</sup>، ويمكن استئناف الأحكام الصادرة عن هذه المحاكم أمام المحاكم الإدارية للاستئناف طبقا للمادة 900 مكرر من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup>، وتأخذ الطعون الموجهة ضد القرارات المتعلقة بشهادة المطابقة إما شكل دعوى الإلغاء (الفرع الأول)، أو دعوى التعريض (الفرع الثاني).

### **الفرع الأول: دعوى الإلغاء**

تعرف دعوى الإلغاء على أنها تلك الدعوى المرفوعة أمام الهيئات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته، أو لعيب يشوب أركانه، كما يتعين لقبول هذه الدعوى أن يكون القرار الإداري صادر عن سلطة إدارية وطنية. وعليه فإن شهادة المطابقة وبوصفها قرارا إداريا فقد خول المشرع الجزائري من خلالها للمتضرر رفع دعوى الإلغاء ضد قرارات لجنة الطعن الولائية خلال أجل شهر (01) من تاريخ التبليغ بالقرار وفقا لنص المادة 52 من القانون 08-15.

---

<sup>1</sup> المادة 51 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر، ع44، الصادرة بتاريخ 03/08/2008.

<sup>2</sup> المادة 52 من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

<sup>3</sup> القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، ع 21، الصادرة في 23/04/2008 المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13، المؤرخ في 12/07/2022، ج ر، ع 48، الصادرة بتاريخ 17/07/2022.

والحكم القضائي الصادر ضد الإدارة لا يحل محل شهادة المطابقة بل يترتب عن ذلك فقط إمكانية إعادة تجديد المعني الطلب من أجل الحصول على هذه الشهادة، وهذا راجع لكون القاضي الإداري غير مختص بمنح الرخص والشهادات كما لا يجوز له إلزام الإدارة بإصدارها<sup>1</sup>.

يجب أن تؤسس دعوى الإلغاء على أحد العيوب التالية:

### **أولاً: عيب الاختصاص**

يجب أن يكون القرار الإداري صادر عن سلطة إدارية مختصة إما موضوعياً أو زمانياً أو مكانياً، وفي حالة تخلف الاختصاص الموضوعي أو الزماني أو المكاني نكون أمام قرار إداري نعيب بعيب الاختصاص، لأنه صدر عن من لا ولاية له بإصدار، فعيب الاختصاص الموضوعي مثلاً، معناه أن يتم إصدار قرار إداري من طرف جهة أو هيئة لا يحق لها قانوناً إصداره، أو لا يمكن لمصدر هذا القرار ترتيب الأثر الذي كان من المفترض أن يترتب، كما نكون أمام عيب الاختصاص الزماني أو المكاني في حالة ما إذا كان مثلاً مصدر القرار في وضع لا يسمح له بإصداره كأن يستقيل أو يعزل أو يتجاوز اختصاصه الإقليمي المحدد قانوناً، مما يجعل قراره مشوب بهذا العيب وبالتالي وجب رفع دعوى الإلغاء لإبطال هذا القرار.

### **ثانياً: عيب الشكل والإجراءات**

يقصد بعيب الشكل والإجراءات المظهر الخارجي للقرار الإداري، حيث تلزم بعض النصوص القانونية والتنظيمية الإدارة بأن تتبع في إصدار قراراتها شكلاً ونموذجاً معيناً، كما تلزمها باتباع إجراءات محددة لا يجوز مخالفتها والخروج عنها كاشتراط بعض

---

<sup>1</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، "المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2012-2013، الجزائر، ص 352.

التأثيرات القانونية والمراحل المحددة قبل صدور القرار، وهذا ضمانا لان تكون هذه القرارات صادرة عن نحو إجرائي وشكلي سليم.

وغالبا ما يكون الشكل المطلوب اتباعه على درجة من الأهمية تتعلق خصوصا بمصلحة الأفراد الذين يتأثرون بما يرتبه هذا القرار من آثار ونتائج.

### **ثالثا: عيب المحل**

لكل تصرف قانوني محل معين، كذلك الأمر بالنسبة إلى القرار الإداري، إذ له محل معين يتمثل في الأثر أو الآثار القانونية وكذا التغييرات التي يحدثها هذا القرار في الوضع القائم لحظة صدوره، فينشأ مركزا قانونيا جديدا أو يعدل أو يلغي مراكز قانونية قائمة وهذا الأثر القانوني متصور في جميع القرارات الإدارية سواء كانت فردية أو تنظيمية كما هو متعلق بقرارات مطابقة البناءات، كما يشترط في المحل أن يكون ممكنا من الناحية القانونية وإلا كان قابلا للإبطال لمخالفته القانون<sup>1</sup>.

### **رابعا: عيب السبب**

السبب في القرار الإداري هو الدافع الذي أدى بالإدارة إلى إصدار هذا القرار، والذي يدفعها للتدخل نتيجة تحقيق حالة واقعية تكون قد حصلت قبل صدوره، كما أن عيب السبب هو عدم المشروعية الذي يصيب القرار الإداري في مبررات صدوره، كأن تكون الواقعة التي يقوم عليها القرار غير موجودة أو غير صحيحة من حيث تكييفها القانوني.

### **خامسا: عيب إساءة استعمال السلطة**

يقصد بعيب استعمال السلطة هو الانحراف في استعمالها، أو هو استهداف غاية بعيدة عن تحقيق المصلحة العامة بأن يتحول القرار الإداري عن الهدف الاساسي

<sup>1</sup> بربارة عبد الرحمان، "شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، منشورات بغدادية"، سنة 2011، ص 483.

والجوهري من وراء إصداره من المصلحة العامة إلى هدف آخر غير الذي حدده القانون أو يتطلبه.

في الأخير نشير إلى أن دعوى الإلغاء هي دعوى موضوعية أو دعوى عينية تهدف إلى مخاصمة القرار الإداري في حد ذاته وليس الإدارة<sup>1</sup>.

### **الفرع الثاني: دعوى التعويض**

في حالة وجود الضرر من الأعمال يتبين للمتضرر الحق في اللجوء إلى القضاء لطلب تعويض عن كل ما لحقه من ضرر، وهذا بإثبات المدعي الخطأ. وتعتبر دعوى التعويض المظهر الثاني من مظاهر تدخل القاضي الإداري في مجال ممارسة رقابته على أعمال الإدارة، وتكون دعاوى التعويض من اختصاص القضاء الإداري أيا كانت الجهة الإدارية المتسببة في الضرر، وفي هذا الفرع سنحاول التطرق للخطأ كأساس المسؤولية الإدارية في مجال العمران (أولا)، والمسؤولية الإدارية بدون خطأ (ثانيا).

#### **أولا: الخطأ كأساس المسؤولية الإدارية في مجال العمران**

الخطأ في المسؤولية في مجال العمران هو قيام الإدارة بفعل مادي أو قرار إداري يكون مخالفا لنصوص القانون، فالخطأ يتمثل في مخالفة قانونية صادرة عن جهة إدارية ويمكن أن تكون هذه الأخطاء محصورة بين المسؤولية الإدارية بفعل القرارات غير المشروعة، أو المسؤولية الإدارية بفعل التعدي الإداري.

#### **1/ المسؤولية الإدارية بفعل القرارات غير المشروعة**

<sup>1</sup> بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 483.

تظهر أعمال الإدارة غير المشروعة في العيوب التي تصب عن قرارات الإدارة مثل رخصة البناء المؤسسة على معلومات خاطئة، ومنح وإلغاء الرخص بطريقة غير مشروعة، فرفض جهة إدارية مثلاً رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير شرعية تعتبر مخالفة<sup>1</sup>. كذلك لجوء الإدارة إلى الهدم المباشر دون اللجوء إلى القضاء أو الهدم غير المبرر يؤدي لإحداث الضرر لغير مما يدفع هذا الأخير لرفع دعوى للحصول على تعويض، ولكن يمكن للإدارة أن تعفى من التعويض أو التخفيف منه وهذا بإثبات أن المستفيد من الرخصة استعمل طرق للتحايل، كتقديم وثائق مزورة وتصريحات كاذبة<sup>2</sup>.

## 2/ المسؤولية الإدارية بفعل التعدي الإداري

في الأخطاء المتعلقة بالإدارة يأخذ القاضي بالخطأ البسيط، وإن تلبس عليه الامر يستعين بالخبراء والتقنيين، لتحديد الانحراف باستعمال سلطة الإدارة وإلحاق الأضرار بحقوق الغير، لكن إذا ثبت سوء نية كالب الرخصة لإيقاع الإدارة في خطأ، فلا تثبت مسؤولية الإدارة.

يفرق القضاء إذا كان الغرض تحقيق المصلحة العامة وانتهى البناء فهنا لا يحكم بالهدم، أما إذا لم ينتهي البناء فللقاضي الإداري الأمر بوقف التنفيذ وإزالته، وبالتالي حالة التعدي تستلزم التعويض العيني أو المالي للمعتدى على عقاره<sup>3</sup>

<sup>1</sup> خشاب نبيلة، "الآليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير، رخصة البناء كنموذج"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية الادارية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سعيدة، 2017-2018، ص 87.

<sup>2</sup> بزغيش بوبكر، "منازعات العمران"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزيوزو، 2017، ص 102.

<sup>3</sup> كمال محمد أمين، المرجع السابق، ص، ص 108-109.

## ثانيا: المسؤولية الإدارية بدون خطأ

يكتفي المتضرر في حالة مسؤولية الإدارة بدون خطأ إثبات وجود الضرر وعلاقته بعمل الإدارة وقراراتها فلا يقع على عاتقه إثبات الخطأ، وبناء على ذلك سنتناول المسؤولية الادارية على أساس المخاطر، ثم المسؤولية الادارية على أساس قطع المساواة أمام الأعباء العامة.

### 1/ المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر

إذا كانت القاعدة العامة أن مسؤولية الإدارة تقوم على أساس المخاطر المرفق، فإنه يمكن أيضا في حالات محددة تقوم على أساس فكرة المخاطر بدون إثبات خطأ الإدارة<sup>1</sup>.

ترتكز نظرية المخاطر في موضوع بحثنا حول مخاطر العمران في الأشغال العمرانية، وهذا الموضوع يلعب فيه النظام العمراني والمصلحة العمرانية دورا أساسيا<sup>2</sup>، ومن الممكن حدوث بالملتمكات أو الأفراد جراء الأشغال العمومية، فيختلف أساس التعويض بحسب إذا كان المضرور من الغير أو من مستعملي المنشآت العمومية.

لقد تقررت مسؤولية الإدارة على أساس المخاطر في مجال العمران سنة 1974، في قضية navara، حين قرر مجلس الدولة الفرنسي ضد وزارة التهيئة العمرانية أن رفض الإدارة التدخل لوقف المخالفات لقواعد التنظيم العمراني لا يشكل خطأ من جانبها بل لجسامة الضرر، ومن التطبيقات القضائية الحديثة في الجزائر، التي تعامل فيها القضاء الإداري برفض التعويض الذي بني على أساس نظرية المخاطر، القرار رقم 139045 المؤرخ في 2019/10/24، جاء في حيثياته: "بأن النزاع يتعلق بالضرر الذي أصاب

<sup>1</sup> بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 114.

<sup>2</sup> عزري الزين، كاهنة مزوري، "تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات، المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 15-08"، مجلة العلوم الانسانية، ع 3/35، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص 187.

المستأنف من جراء إنجاز حظيرة ذات طوابق بالمركز التجاري الذي يملك فيه محلا تجاريا. حيث وأمام المجلس أرفق المستأنف محضر إثبات حالة حررته المحضرة القضائية، لدى معاينتها المحل التجاري، فهو مغلق ويوجد حوله أشغال بناء قائمة، ولاحظت وجود سياج قصديري محاط بالمشروع ويقابله محل العارض الذي تم حجبته عن الطريق العمومي، وأرفق بالمحضر صورة المحل التجاري.

حيث أن العارض قد أرفق عقد إداري للتنازل من البلدية إليه عن قطعة أرضية ذات مساحة 81.94 متر مربع وتشكل الحصة رقم 4 من المخطط الخاص بالمركز التجاري صالح بالكروة، لكن لم يرفق لا سجل تجاري ولا أن المحل بني على القطعة الأرضية التي اشتراها. حيث أصاب الحكم الأول مما يتعين تأييده<sup>1</sup>.

## **2/ قطع المساواة أمام الأعباء العامة**

تتعلق المسؤولية الإدارية على أساس قطع المساواة أمام الأعباء العامة بأضرار متوقعة من جراء وضعيات وتدابير تتخذها الإدارة، ومفاد هذه النظرية هو أنه على الإدارة توزيع الأعباء بالتساوي على كافة أفراد المجتمع وعليه فعلى الدولة تحمل الأضرار التي تسببها للأفراد، فليس من العدالة أن يتحمل الشخص وحده عبء الأضرار الناتجة عن أعمال الإدارة.

يتخذ أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة صورتين لقيام دعوى التعويض:

**أ/ صورة تماطل الإدارة في اتخاذ الإجراءات اللازمة:** إذ يترتب جراء تماطل الإدارة في اتخاذ الإجراءات اللازمة في ممارسة اختصاصها أضرار، ويقرر القاضي الإداري بقيام التعويض بدون خطأ شريطة أن لا تتم المماثلة لسبب يتعلق بالمصلحة العامة.

<sup>1</sup>القرار رقم 139045 المؤرخ في 24/10/2019، غير منشور.

ب/ صورة قيام التعويض بسبب عدم فرض احترام قواعد التعمير: طبقا لنص المادة 115 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية، والمادة 78 من القانون 02-07 المتعلق بالولاية، من سلطات واختصاص البلدية السهر على فرض احترام القوانين المعمول بها في مجال حماية الأراضي والسهر على المراقبة المستمرة لمطابقة عمليات البناء فإن الاخلال بهذه الصلاحيات يرتب المسؤولية الإدارية بالتعويض عن الأضرار التي تصيب الغير، وعليه فإن البلدية وبحكم مكانتها القانونية والواقعية تعتبر الخلية الأولى في الدولة التي تسهر على تطبيق قوانين الجمهورية بصفة عامة وقوانين التعمير بصفة خاصة، لذا خصها المشرع العمراني بنصوص خاصة تمكنها من ممارسة دورها في هذا المجال إلى جانب الوالي<sup>1</sup>.

### **المطلب الثاني: منازعات القضاء الجزائي**

للقضاء دور هام وحاسم في زجر مخالفات التعمير وفي فرض احترام القواعد والمقتضيات المنصوص عليها، فيعمل القضاء من خلال الصلاحيات المخولة له على الحكم باتخاذ التدابير اللازمة، التي تختلف حسب نوع المخالفات المرتكبة، وهذا بالتعاون مع الجهات القضائية وهذا من خلال معاينة الجرائم والفصل في الدعوى الجزائية، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب، وذلك من خلال معاينة الجرائم التي تدخل ضمن عملية الضبط الإداري، من خلال تحديد الأشخاص التي تخول لهم سلطة المعاينة (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى الفصل في الدعوى الجزائية سواء من ناحية الحكم بالتدابير العينية أو من ناحية الحكم بعقوبات جزائية (الفرع الثاني).

<sup>1</sup>كمال محمد أمين، "مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة البناء والتعمير، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، مجلة علمية محكمة، صادرة عن كلية الحقوق، جامعة عمار فليجي، الأغواط، ع 02، 2015، ص 425.

## الفرع الأول: معاينة الجرائم

حدد المشرع الجزائري الأشخاص المخول لهم صلاحية المعاينة لجرائم العمران، كما قام بمنحهم سلطة اتخاذ الإجراءات اللازمة في حالة الإخلال بالقواعد الخاصة بالتهيئة والتعمير .

### أولاً: الأشخاص المؤهلة لمعاينة جرائم العمران

من خلال القانون رقم 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي 06-55 الذي يحدد شروط تعيين الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها<sup>1</sup> وهم:

#### 1/ رئيس المجلس الشعبي البلدي

نصت المادة 73 من القانون 90-29 المعدلة بالمادة 06 من القانون رقم 04-05 على أنه: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت"<sup>2</sup>.

أما المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 نصت: "...يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والأعوان المؤهلين قانوناً، أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها وكذا الفحص والمراقبة التي

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22/10/2009، ج ر، ع 61، لسنة 2009.

<sup>2</sup> المادة 73 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>1</sup>.

نلاحظ من خلال المادتين السابقتين أن المشرع الجزائري أعفى الوالي من مهمة المراقبة وخول السلطة لرئيس المجلس الشعبي البلدي كونه الشخص الإداري الأقرب لمجال العمران، كما أن مسؤولية مراقبة مطابقة البناء تقع على عاتق رئيس المجلس الشعبي البلدي، لكنها تقتصر أحيانا للوضوح في آليات التنفيذ مما يفتح مجالا للتقصير أو التأويل، ومن الضروري على المشرع أن يعزز الرقابة ويحدد مسؤولياته بدقة أكبر

## 2/ أعوان البحث والتقصي عن جرائم العمران

حسب القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 06-55 تم تحديد أعوان البحث والتقصي عن جرائم العمران كما يلي:

أ/ مفتشو التعمير

ب/ المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين المدنيين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين الرئيسيين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذو خبرة 05 سنوات على الأقل.
- المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة سنتين على الأقل.
- التقنيين الساميين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، المعدل والمتمم.

أما القانون رقم 04-05 قد أضاف:

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية (رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة، ذو الرتب في الدرك الوطني، رجال الدرك الوطني الذين أمضوا 03 سنوات خدمة على الأقل، مفتشو الأمن الوطني خدمة 03 سنوات على الأقل، ضباط وضباط الصف التابعون للأمن العسكري).
  - أما بالنسبة لأعوان الشرطة القضائية فحسب المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية فهم (أعوان الضبط القضائي، موظفو مصالح الشرطة، ذو الرتب في الدرك الوطني، رجال الدرك، ومستخدمو الأمن العسكري الذين ليس لهم صفة ضباط الشرطة القضائية<sup>2</sup>).
  - أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.
  - موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية.
- نلاحظ من خلال المادتين السابقتين أن المشرع وضع الأسس العامة لتسيير الفضاء العمراني، ولكن رغم وضوح أهدافها يبقى تطبيقها ضعيفا أمام تنامي مخالفات البناء وغياب ردع فعلي، كما أن المادة 19 من قانون الاجراءات الجزائية تمنح سلطة الضبط القضائي صلاحية البحث والتحري، والتي تعد ضرورة في جرائم التعمير، لكنها تتطلب تنسيقا أكثر فاعلية مع المصالح التقنية للبلديات وذلك لضمان نجاعة المتابعة.

<sup>1</sup> المادة 02 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> المادة 19 من القانون رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتعلق بقانون الاجراءات الجزائية، المعدل والمتمم  
بالقانون رقم 19-10 المؤرخ في 11/12/2019، ج ر، ع 78، الصادرة بتاريخ 18/12/2019.

ثانيا: السلطات التي يتمتع بها الأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم العمران

تتمثل هذه السلطات في ما يلي:

#### 1/ تحرير محاضر المعاينة:

عند الإخلال بقواعد التهيئة والتعمير المنصوص عليها قانونا، يقوم العون المؤهل بتحرير محضر معاينة ويتضمن وقائع المخالفة بالتفصيل، وتصريحات المخالف مع التوقيع، في حالة رفض المخالف التوقيع يسجل ذلك ويبقى المحضر صحيحا لغاية إثبات العكس، وهذا ما أكدته المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 حيث نصت على: "محاضر المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير وهي كما يلي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة<sup>1</sup>.

أما المادة 17 فنصت: "... يعد المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى 72 ساعة"، أما المادة 18 فقد نصت على: "...يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال الغير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة، ترسل نسخة منه في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي

<sup>1</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55-06 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، المعدل والمتمم.

البلدي أو الوالي المختصين إقليمياً<sup>1</sup>، وهذا في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة.

من خلال المادتين السابقتين نلاحظ أن تمكين الأعوان المؤهلين من تحرير محاضر المعاينة خطوة مهمة لضبط مخالفات العمران، لكن في حقيقة الأمر يظل دورهم محدوداً بسبب ضعف التنسيق مع السلطات القضائية والتقاعس في المتابعة.

## 2/ استعمال القوى العمومية

يمكن للأعوان المؤهلة لمعاينة جرائم العمران، اللجوء إلى استعمال القوى العمومية، ونصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 55-06 على أنه: "تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارستهم مهنتهم من أشكال الضغوط أو التدخل بالقيام بنشاطاتهم أو تسبب ضرراً لنزاهتهم"<sup>2</sup>.

رغم أن المشرع قد أعطى للأعوان المؤهلة لمعاينة جرائم العمران الاستعانة بالقوة العمومية لتنفيذ قرارات الهدم أو التوقيف، إلا أن تفعيلها غالباً ما يصطدم بالاعتبارات السياسية أو الاجتماعية، ما يضعف هيبة القانون.

## ثالثاً: تحريك الدعوى العمومية

تحريك الدعوى العمومية تتم إما من طرف النيابة العامة من طرف وكيل الجمهورية، بناءً على محاضر المعاينة لمخالفات العمران، الذي يحرره العون المؤهل، فيقوم وكيل

<sup>1</sup> المواد 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، المعدل والمتمم.

الجمهورية بمباشرة الدعوى الجزائية وهذا باستدعاء المخالف أمام المحكمة، أو تحريك الدعوى عن طريق الادعاء المدني الأصلي حسب ما جاء في نص المادة 74 من قانون التهيئة والتعمير، أما التأسيس كطرف مدني فقد أعطت المادة 24 من القانون 90-29 الحق في ذلك للجمعيات التي لها علاقة بالمحيط إذ لا يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تتوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري في مجال التهيئة والتعمير، كما مكن المشرع موظفي إدارة الغابات من تحريك الدعوى ضد القائم بالبناء الغير قانوني، وطلب هدم البناء أو رفع دعوى استعجالية أمام القاضي الإداري وطلب هدم البناء<sup>1</sup>.

### **الفرع الثاني: الفصل في الدعوى الجزائية**

لقد نص المشرع الجزائري في القانون رقم 04-05 المعدل لقانون التهيئة والتعمير على إجراءات توقع على كل من ارتكب مخالفة من مخالفات العمران، وكذا قوانين أخرى للحد من هذه التجاوزات، والقاضي خلال فصله في الدعوى له الحق في تقرير العقوبات في إطار ما يخوله له القانون في نصوصه، فإما أن يفصل بالتدابير العينية (أولا) أو عقوبات جزائية (ثانيا).

#### **أولا: التدابير العينية**

تتمثل التدابير العينية إما في هدم البناء أو إعادته كما كان الحال عليه، فنصت المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 في فقرتها الثانية: "...في هذه الحالة، تقرر الجهات القضائية التي تم اللجوء إليها في بث الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة

<sup>1</sup> قاصدي فايزة، "النظام القانوني لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 05، ع 04، العدد التسلسلي 2022/19، ص26.

البناء أو هدمه جزئيا أو كلياً في أجل تحدده"، وقد نصت المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 مدرجة بالمادة 11 من القانون 04-05 في فقرتها 05 أن المخالف هو الذي يدفع تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية، ونصت الفقرة الأخيرة من نفس المادة أنه في حال عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

من خلال المادتين السابقتين نجد أن القاضي الجزائي يختص بنظر المخالفات في مجال التعمير والبناء بهدف ضمان تنظيم حركة التعمير والبناء من خلال التوفيق بين حق الفرد في البناء وضرورات المصلحة العامة التي تقتضي الحفاظ على النظام العام والعمراني والجمالي للمدينة<sup>1</sup>.

ينعقد الاختصاص للقضاء الجزائي بعد توفر عدم مطابقة البناء للرخصة وكذا التصاميم، تبعا للمراقبة التي تقوم بها اللجنة المختصة وهنا على صاحب الرخصة بعد إعلامه من طرف الإدارة أن يقوم بإجراء مطابقة البناء طبقا للرخصة وفي حالة عدم القيام بذلك يكون محل متابعة باعتبار الفعل كيف على أساس أنه جنحة تخضع لعقوبة الغرامة من 3000 دج إلى 300.000 دج، وفي حالة العود تكون العقوبة أشد وقد تكون الحبس لمدة 06 أشهر.

ويمكن للقاضي الجزائي أن يأمر حسب الحالة بمطابقة المواقع لرخصة البناء أو الهدم أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل وفي

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، سنة 2015-2016، ص 156.

حالة عدم الامتثال للحكم الجزائي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف<sup>1</sup>.

### ثانيا: الحكم بالعقوبات الجزائية

وضع المشرع الجزائري عقوبات جزائية توقع على كل من خالف قوانين التهيئة والتعمير وكل من ارتكب جريمة من جرائم العمران، وأدرجها في قوانين مختلفة.

ففي القانون رقم 90-29 نصت المادة 77 المعدلة بالمادة 105 من قانون المالية 11-17: "يعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين 30.000 دج و 100.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها"، وأضافت الفقرة الثانية: "يمكن الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة"<sup>2</sup>.

أما في القانون رقم 08-15 نص المشرع على مختلف العقوبات في القسم الثاني تحت عنوان "العقوبات"، نص على عقوبة مخالفات التجزئة في المادة 74: "يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة مالية من مئة ألف 100.000 دج إلى مليون دينار 1.000.000 دج كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة في حالة العود تضاعف العقوبة".

<sup>1</sup> آسيا أوراغ، "مخالفة شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، ع 01، العدد التسلسلي 2019/03/09، ص 48.

<sup>2</sup> المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

كما نصت المادة 75 على أنه: "يعاقب بغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج كل من يشيد بناية داخل تجزئة لت يتحصل لها على رخصة تجزئة، في حالة العود تضاعف المخالفة"<sup>1</sup>.

وكذلك نصت المادة 77 على عقوبة بيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة لها أو لم يتم الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.

أما عقوبة رخصة البناء قررها المشرع في المادة 78 وحددها من 50.000 دج إلى 100.000 دج، لكل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء.

كما عاقبت المادة 79 بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج كل من يحاول تشييد بناية بدون رخصة البناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر وتضاعف الغرامة.، وجاءت المادة 80 لتعاقب المالك أو صاحب المشروع إذا لم يتم الأشغال في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز، أما عقوبة رخصة المطابقة فنصت عليها المادة 81: "يعاقب بغرامة من 5000 دج إلى 20.000 دج كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد". ونصت المادة 82 على العقوبات التي يتعرض لها كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة، كما نصت المادة 83 على عقوبة كل من لم يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> المواد 74، 75 من القانون رقم 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> المواد 77، 78، 79، 80، 81 من القانون رقم 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، المعدل والمتمم.

بالرغم من أن المشرع الجزائري جرم المخالفات التي تتعلق بالتهيئة والتعمير في قوانين متعددة كالقانون 29-90 والقانون 15-08 يعكس مدى إدراكه لخطورة هذه الأفعال على النظام العام العمراني، لكنه أوجد نوعا من التشتت التشريعي.

يجدر على المشرع توحيد العقوبات في نص خاص مستقل يضمن الوضوح وسهولة التطبيق، خاصة في ظل كثرة التعقيدات الإجرائية واختلاف التفسيرات القضائية.

## ملخص الفصل الثاني:

ركز هذا الفصل على الآثار القانونية التي تترتب عن الحصول على شهادة المطابقة أو عدم الحصول عليها، وقد تم التطرق أولاً إلى الجزاءات الإدارية والجزائية التي تترتب عن مخالفة أحكام المطابقة، والتي تتراوح بين الهدم، الغرامات، والمتابعات القضائية.

كما تبين أن بعض الجزاءات تطبق دون مراعاة الفروق بين المخالفات الجوهرية وغير الجوهرية، مما يطرح إشكالات واقعية قانونية.

ثم تناول الفصل المنازعات التي تنشأ أمام القضاء بسبب رفض الشهادة، أو التأخر في إصدارها، أو نزاعات تتعلق بعدم مطابقة البناء للرخصة، حيث تم عرض نماذج من الاجتهاد القضائي في هذا المجال، خاصة أمام القضاء الإداري.

كشف الفصل عن محدودية النصوص الحالية في الردع والوقاية، وأوصى بضرورة مراجعة الاطار القانوني وتحديثه لضمان فعالية أكبر في تنظيم العمران ومكافحة الفوضى العمرانية.

الخاتمة

## خاتمة:

بعد دراستنا لموضوع شهادة المطابقة من مختلف الجوانب القانونية والتنظيمية، والبحث في آثارها والجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكامها، والمنازعات الخاصة بها، يمكن استخلاص النتائج التالية:

## أولاً: النتائج

- 1/ شهادة المطابقة وثيقة ضرورية وأساسية لإثبات أن البناء تم وفقاً لما نصت عليه رخصة البناء، وهي شرط أساسي للاستغلال القانوني للعقار.
- 2/ الإطار القانوني لشهادة المطابقة في الجزائر غير كاف من حيث الدقة، إذ تعاني النصوص المنظمة لها من بعض الغموض في التطبيق، خاصة فيما يتعلق بالإجراءات والأجال.
- 3/ القانون 08-15 لعب دوراً مهماً في تسوية وضعية البنايات غير المطابقة، لكنه لم ينجح بشكل كامل في معالجة جميع الحالات، خاصة البنايات القديمة أو الواقعة خارج المخططات العمرانية.
- 4/ تأخر الإدارة أو امتناعها عن إصدار شهادة المطابقة يؤدي إلى تعطيل العديد من الحقوق المرتبطة بالملكية العقارية، ويشكل مصدراً للنزاع القضائي.
- 5/ الجزاءات المقررة على مخالفة أحكام المطابقة ما تزال في الغالب ذات طابع إداري أو جزائي بسيط، ولا تعكس خطورة بعض المخالفات التي قد تهدد السلامة العامة.
- 6/ ضعف التنسيق بين مختلف المصالح التقنية والإدارية، يؤثر سلباً على فعالية منح الشهادة ومراقبة تطبيقه.

7/ وعي المواطن بأهمية شهادة المطابقة لا يزال محدوداً، مما يؤدي إلى انتشار البناء الفوضوي وبيع العقارات دون مراعاة الوضعية القانونية لها.

#### ثانياً: المقترحات

1/ تعديل وتحسين النصوص القانونية المنظمة لشهادة المطابقة، مع توضيح آليات إصدارها والآجال القانونية لإعدادها والطعن فيها.

2/ تفعيل الرقابة الفعلية أثناء وبعد مرحلة الإنجاز للبناء، وتدعيمها بوسائل رقمية وتقنية لضبط المخالفات في وقتها.

3/ منح المواطن حق التظلم أمام جهة مختصة بشكل صريح ومحدد، في حال رفض الشهادة أو تجاهل الطلب، للحد من التعسف الإداري.

4/ تعزيز التنسيق المؤسسي بين الجهات المكلفة بإعداد ومراقبة شهادة المطابقة، من خلال وضع لجان محلية مشتركة.

5/ إعادة النظر في طبيعة العقوبات المقررة على المخالفين، وتغليظها في حال تعدد المخالفة أو تعريض حياة الغير للخطر.

6/ إطلاق حملات إعلامية وتوعوية لتثقيف المواطنين حول أهمية شهادة المطابقة وعلاقتها بمشروعية البناء والتصرف العقاري.

7/ إدماج موضوع شهادة المطابقة بشكل أوسع في التكوين الجامعي والإداري، خاصة في تخصصات القانون والتعمير والهندسة المعمارية.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

### أولاً: الكتب

- 1/ إقلولي أولد رايح صافية، " قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية"، دار هومة، الطبعة 03، سنة 2016-2017.
- 2/ بن سعيد عمر، "الاجتهاد القضائي وفقا لأحكام القانون المدني"، طبعة 01، مطبع الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2001.
- 3/ بربارة عبد الرحمان، "شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، منشورات بغداددي، سنة 2011.
- 4/ بن مشرنن خير الدين، "رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمين وحفظ الملك الوقفي العقاري العام"، دار هومة، الجزائر، الطبعة 02، سنة 2017.
- 5/ بن عمار يوسف، "قانون التعمير في الجزائر بين النص والتطبيق"، دار الخلدونية، سنة 2021.
- 6/ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، "المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة جديدة، سنة 2012-2013.
- 7/ شامة سماعيلين، "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري"، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2002.
- 8/ عايدة ديرم، "الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، دار قانة، الجزائر، سنة 2011.

9/ عروسي عبد العزيز، "الوجيز في القانون المدني-المسؤولية المدنية"، دار العلوم، الجزائر، سنة 2019.

10/ كمال محمد الأمين، "دروس في قانون التهيئة والتعمير"، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، دون طبعة.

11/ كمال محمد الأمين، "الضبط الإداري في المجال العمراني -دراسة مقارنة"، دار الأيام للنشر والتوزيع عمان، الطبعة 01، سنة 2020.

## ثانيا: القوانين

### 1/ القانون

1/ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر، ع49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990، المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25/12/1995، ج ر، ع 55 الصادرة بتاريخ 27/09/1995.

2/ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02/12/1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، ج ر، العدد 51، الصادرة بتاريخ 15/02/2004.

3/ القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14/08/2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07، ج ر، ع 41.

4/ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، ع 52، الصادرة بتاريخ 02/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، ج ر، ع 44، الصادرة بتاريخ 03/08/2008.

5/ القانون رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتعلق بقانون الاجراءات الجزائية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 19-10 المؤرخ في 11/12/2019، ج ر، ع 78، الصادرة بتاريخ 18/12/2019.

6/ القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر، ع 44، الصادرة بتاريخ 03/08/2008.

7/ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، ع 21، الصادرة بتاريخ 23/04/2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 12/07/2022، المؤرخ في 12/07/2022، ج ر، ع 48، الصادرة بتاريخ 17/07/2022.

## 2/ الأوامر

1/ الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، ع 19، الصادرة بتاريخ 05/03/1974، ملغى بالقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، ع 49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990.

2/ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، ع 87، الصادرة بتاريخ 30/09/1975، المعدل والمتمم.

## 3/ المراسيم

1/ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء وشهادة المطابقة وتسليم ذلك، ج ر، العدد 26، الصادرة بتاريخ 01/06/1991، المعدل والمتمم بالمرسوم

التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 2006/01/07، ج ر، ع 01، الصادرة بتاريخ 2006/01/08، والمعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 2009/09/22، ج ر، ع 55، الصادرة بتاريخ 2009/09/27.

2/ المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 1994/05/18 يتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، ع 32.

3/ المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراء المراقبة، ج ر، ع 06، سنة 2006.

4/ المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2009/05/02، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر، ع 27، الصادرة بتاريخ 2009/05/06.

5/ المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر، ع 69، الصادرة بتاريخ 2012/12/19.

6/ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد 07، الصادرة بتاريخ 2015/02/12.

### ثالثا: الرسائل والأطروحات والمذكرات

#### 1/ الرسائل

1/ جرو آسيا، "المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة بن عكنون، سنة 2003-2004.

2/ عزيزي مريم، "النظام القانوني في مجال البناء"، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 01، يوسف بن خدة، سنة 2015-2016.

## 2/ الأطروحات

1/ بزغيش بوبكر، "منازعات العمران"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزيوزو، 2017.

2/ خشاب نبيلة، "الآليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير، رخصة البناء كنموذج"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية الادارية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سعيدة، 2017-2018.

3/ عربي باي زيد، "استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2013-2014.

4/ عزوي عبد الرحمان، "الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه غير منشورة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 02/06/2007.

5/ كمال محمد الأمين، "الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2015-2016.

## 3/ المذكرات

1/ جدي قدور، "البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء"، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص خاص أساسي، قسم قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، سنة 2012-2013.

2/ دردوري زوليخة، "النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء"، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة - ، سنة 2014-2015.

3/ كمال محمد الأمين، "دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير - رخصة البناء نموذجا -"، مذكرة ماستر غير منشورة في قانون الإدارة المحلية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، سنة 2011-2012.

#### رابعاً: المقالات العلمية

1/ أوراع آسيا، "مخالفة شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، العدد التسلسلي 2019/03/09.

2/ الشريف يحماوي، "مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنايات الفوضوية"، دفاتر السياسية والقانون، العدد 11، جوان 2014.

3/ بلقاسم سعيد، "الازعاج في الجوار ومفهوم الضرر غير العادي"، مجلة العلوم القانونية، جامعة سطيف، العدد 15، سنة 2020.

4/ ديرم عايدة، "مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، رقم 05، سنة 2013.

5/ زروقي فريدة، "المسؤولية عن الأشغال العامة وأثرها على حقوق الغير"، مجلة العدالة، وزارة العدل الجزائرية، العدد 50، سنة 2019.

6/ عزوي عبد الرحمان، "حالة شهادة المطابقة"، مجلة العلوم القانونية الإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد 04، سنة 2008.

- 7/ عزري الزين، كاهنة مزوري، "تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات، المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08-15"، مجلة العلوم الانسانية، ع 3/35، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.
- 8/ قاصدي فايزة، "النظام القانوني لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 05، العدد 04، العدد التسلسلي 2022/19.
- 9/ كمال محمد أمين، "مسؤولية الادارة بدون خطأ في مادة البناء والتعمير، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، مجلة علمية محكمة، صادرة عن كلية الحقوق، جامعة عمار فليجي، الأغواط، ع 02، 2015.
- 10/ ميمونة سعاد، "شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، العدد التسلسلي 2020/06/04.

#### المراجع الأجنبية

- 1/ Henni jacque et François priet, droit de l'urbanisme, « dalloz », 4<sup>e</sup> édition, paris, 2001.

# الفهرس

الفهرس

| الصفحة                                       | العنوان                                                      |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                                              | شكر وتقدير                                                   |
|                                              | إهداء                                                        |
| أ - د                                        | مقدمة                                                        |
| الفصل الأول: الاطار القانوني لشهادة المطابقة |                                                              |
| 06                                           | المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة                           |
| 06                                           | المطلب الأول: تعريف شهادة المطابقة                           |
| 08-07                                        | الفرع الاول: مفهوم شهادة المطابقة                            |
| 10-09                                        | الفرع الثاني: التعريف الفقهي لشهادة المطابقة                 |
| 11-10                                        | الفرع الثالث: خصائص شهادة المطابقة                           |
| 12-11                                        | الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة              |
| 13-12                                        | المطلب الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة                     |
| 17-13                                        | الفرع الأول: البيانات المعنية بالمطابقة                      |
| 19-17                                        | الفرع الثاني: البيانات غير المعنية بالمطابقة                 |
| 19                                           | المبحث الثاني: الإجراءات القانونية للحصول على شهادة المطابقة |

|                                                                               |                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 20                                                                            | المطلب الأول: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة                           |
| 21-20                                                                         | الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة المطابقة                                |
| 23-21                                                                         | الفرع الثاني: كيفية إجراء المطابقة                                        |
| 25-23                                                                         | الفرع الثالث: الجهات المكلفة بإجراء تحقيق المطابقة                        |
| 26                                                                            | المطلب الثاني: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة                          |
| 28-26                                                                         | الفرع الأول: السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة                         |
| 30-28                                                                         | الفرع الثاني: حالة سكوت الإدارة                                           |
| 31                                                                            | ملخص                                                                      |
| الفصل الثاني: الآثار القانونية لشهادة المطابقة على الوضعية العقارية والبنائية |                                                                           |
| 34                                                                            | المبحث الأول: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الأحكام المنظمة لشهادة المطابقة |
| 34                                                                            | المطلب الأول: العقوبات المتعلقة بشهادة المطابقة                           |
| 38-35                                                                         | الفرع الأول: تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء                     |
| 39-38                                                                         | الفرع الثاني: مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار                 |
| 41-40                                                                         | الفرع الثالث: مخالفة البناء بدون رخصة                                     |
| 41                                                                            | المطلب الثاني: التعويض المستحق للغير من أعمال البناء والتعمير             |

|       |                                                            |
|-------|------------------------------------------------------------|
| 44-41 | الفرع الأول: الأساس القانوني للتعويض                       |
| 45-44 | الفرع الثاني: صور الأضرار المحتملة للغير وشروط الحصول عليه |
| 45    | المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة          |
| 46    | المطلب الأول: منازعات القضاء الإداري                       |
| 49-47 | الفرع الأول: دعوى الإلغاء                                  |
| 53-49 | الفرع الثاني: دعوى التعويض                                 |
| 54-53 | المطلب الثاني: منازعات القضاء الجزائي                      |
| 59-54 | الفرع الأول: معاقبة الجرائم                                |
| 63-59 | الفرع الثاني: الفصل في الدعوى الجزائية                     |
| 64    | ملخص                                                       |
| 67-66 | الخاتمة                                                    |
| 75-69 | قائمة المراجع                                              |
| 79-77 | الفهرس                                                     |

## ملخص:

تعد التهيئة العمرانية ركيزة أساسية من ركائز التنمية المستدامة، وتلعب الآليات القانونية دورا محوريا في تنظيم ممارسات البناء، ومن بين هذه الآليات تعتبر شهادة المطابقة وثيقة إدارية حاسمة تؤكد امتثال البناء لما هو منصوص عليه في رخصة البناء.

تتناول هذه الدراسة الاطار القانوني الذي يحكم شهادة المطابقة في الجزائر، مركزة على القانون رقم 15-08، والقانون رقم 29-90، وتعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وتسلط الضوء على التحديات العملية في التطبيق، مقترحة إصلاحات لتحسين وضوح النصوص القانونية، وتنسيق العمل الإداري ورفع الوعي العام.

**الكلمات المفتاحية:** شهادة المطابقة - رخصة البناء - تصريح بانتهاء الأشغال - رئيس المجلس الشعبي البلدي.

## Abstract:

Urban planning is a key pillar of sustainable development, and legal mechanisms play a central role in regulating construction practices.

Among these, the Certificate of Conformity is a crucial administrative document confirming that a building complies with its construction permit.

This paper examines the legal framework governing this certificate in Algeria, focusing on law no. 08-15 and law no. 90-29, the study employs a descriptive-analytical approach and highlights the practical challenges in implementation, proposing reforms to improve legal clarity, administrative coordination, and public awareness.

**Keywords:** certificate of conformity- construction license- president of the municipal peoples council- permission to end works.