



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



Ministry of higher education and scientific research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي – برج بوعريريج
University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi - BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص : قانون التهيئة والتعمير

الموسومة بـ :

شهادة المطابقة في إطار القانون رقم 08-15 والمرسوم التنفيذي رقم 22-55

إشراف :
الأستاذ: رياح لخضر

إعداد الطالب (الطالبن) :
- هدنة عمر
- أوشان فوضيل

لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ محاضر قسم ب	عشاش حمزة
مشرفا ومقررا	أستاذ مساعد قسم أ	رياح لخضر
ممتحنا	أستاذ مساعد قسم ب	مهناوي سارة

السنة الجامعية: 2024/2023

شكر و تقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات
والحمد لله الذي وفقنا لإتمام انجاز هذه المذكرة
نتقدم بجزيل الشكر والامتنان للأستاذ المشرف رياح لخضر على جميع
النصائح والتوجيهات التي قدمها لنا في سبيل العلم و المعرفة .
كما نشكر الأساتذة الموقرين أعضاء لجنة المناقشة على تكريمهم بقبول مناقشة
هذه العمل المتواضع وإثرائه.
ولا يفوتنا كذلك أن نشكر كل أساتذة وطلبة كلية الحقوق محمد البشير
الإبراهيمي برج بوعريريج على جميع الجهود المبذولة.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى روح أبي الطاهرة تحت الثرى
التي نرجو من الله عز وجل أن يتغمدها برحمته الواسعة ،ويجعلها في عليين
مع الرسل والشهداء وحسن ذلك رفيقا .
إلى قرة عيني أُمي الغالية أطال الله في عمرها و أمدّها بالصحة والعافية
إلى سندي في الحياة ورفيقة دربي زوجتي العزيزة
إلى فلذات قلبي أولادي الأعزاء عاصم ، قصي ، رازان وكرم الرحمان

عمر هدنة

إهداء

أهدي هذا العمل إلى والدي الكريمين أطال الله في عمرهما .
إلى التي آمنت ببراءتها و نقاء سيرتها ، و التي كانت سند لي في المحن زوجتي
الغالية نزيهة .
إلى قرّة عيني و مناط آمالي و مستودع أمانتي أولادي : اليسع ، أشواق ، يعقوب ،
تسليم الجنة حفظهم الله و رعاهم .
إلى كل مستخدمي كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة محمد البشير الإبراهيمي
من أستاذة و إداريين بمختلف رتبهم وفقهم الله في دربهم .

فوضيل أوشان

قائمة المختصرات .

ط : طبعة

ع : عدد

مج : مجلد

ص : صفحة

ج . ر : جريدة رسمية

مقدمة

يعتبر العمران أحد مقومات الحضارة في مختلف العصور التي عرفتها البشرية ، بل أصبح في المجتمعات المتحضرة الآن من المسائل المسلم بها ، فهو المرآة العاكسة لتطور و رقي أية دولة ، لذلك تسعى الدول إلى وضع سياسات عمرانية هادفة و مستدامة لتحقيق النظام العام العمراني ، و الارتقاء بالمظهر الجمالي للمدن .

أما واقع العمران في الجزائر فعرف تذبذبا واختلالا كبيرا منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، و ذلك بانتشار البناءات الفوضوية ،فلا بد من وضع قوانين تتسم بالصرامة لأجل تحقيق التوافق مع الوضعية العقارية المعقدة للمدن الجزائرية ، وتمكن الدولة من بسط رقابتها والتحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني.

فمن بين أهم القوانين التي نظمت العملية العمرانية في الجزائر القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم¹، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم² ،الملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15³. فالمرشح الجزائري من خلال هذا القانون والنصوص التنظيمية المتعلقة به أوجب إخضاع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية يتعين على المعني بالأمر أو صاحب البناء وجوب الحصول عليها وفقا لما حدده القانون ، سواء قبل البدء في

¹-القانون رقم 29-90 مؤرخ في 01-12-1990 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير ج ر ع 52 صادر في 02-12-

1990 معدل و متمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 ج ر ع 51 صادر في 15-08-2004 .

²-المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28-05-1991 ،يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ،ج ر ع 26 صادر في 01-06-1991 .

³-مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25-01-2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر عدد 07 صادر في 12-02-2015 معدل و متمم بمرسوم تنفيذي رقم 20-342 مؤرخ في 22-11-2020 ج ر عدد 71 صادر في 02-12-2020 .

أشغال البناء من خلال إلزامه باستصدار رخصة التجزئة ورخصة البناء ، أو بعد الانتهاء من البناء كاستصداره لشهادة المطابقة التي تعد دليلا على مدى احترام طالبها لأحكام رخصة البناء.

لكن تسارع النمو الديمغرافي في الجزائر و ظروف العشرية السوداء، أدى إلى انتشار البناءات الفوضوية المتممة و غير المتممة ، و التي أثرت بشكل سلبي على النظام العام العمراني ، الأمر الذي دفع بالمشروع الجزائري مرة أخرى إلى التدخل و إيجاد آليات أخرى لاحتواء الوضع ، فكان ذلك من خلال القانون رقم 15/08 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹، الذي تم تمديده للعديد من المرات آخرها بموجب القانون رقم 22-23 المتضمن قانون المالية لسنة 2024²، أين جسد ما يعرف بتحقيق مطابقة البناءات والتي تم إنجازها قبل 03 أوت 2008.

وبالرغم من إصدار هذا القانون إلا أن الآلة القانونية لم تتوقف من إنتاج النصوص ، فتم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، و هذا المرسوم صدر تطبيقا لأحكام المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017³.

أهمية الموضوع :

تظهر أهمية الموضوع من ناحيتين :

¹ - القانون رقم 15-08 مؤرخ في 20-07-2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ج ر ع 44 ، صادر في 03-08-2008.

² - القانون رقم 22-23 مؤرخ في 24-12-2023 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2024 ج ر ع 86 صادر في 31-12-2023 .

³ - القانون رقم 16-14 مؤرخ في 28-12-2016 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2017 ، ج ر ع 77 صادر في 29-12-2016 .

فمن الناحية العلمية: فالدراسة تنصب على التعرف على ماهية شهادة المطابقة ، و تسليط الضوء على جميع الإجراءات المتبعة للحصول عليها في ظل القانون رقم 08-15 و المرسوم التنفيذي 22-55 .

أما من الناحية العملية : تتمثل هذه الأهمية في محاولة إسقاط الأحكام الواردة في القانون و المرسوم التنفيذي السالفي الذكر على الواقع المعيشي ، و معرفة مدى نجاعتها في تنظيم وضبط العمران في الجزائر و الرقي بالإطار المبني، و مدى تدارك هذا المرسوم للتعقيدات التي كانت في القانون 08-15 .

دوافع و أسباب اختيار الموضوع :

اختيار الموضوع يعود إلى دافعين أساسيين هما :

. الدافع الذاتي : و يتمثل في أن هذا الموضوع يدخل ضمن تخصصنا ، و هو قانون التهيئة و التعمير ، و كذا الرغبة و الميل في البحث في مثل هذا الموضوع خاصة أنه يبقى من مواضيع الساعة .

. الدافع الموضوعي : يتمثل في أن البنايات الفوضوية هاجس أمام تحقيق النظام العام العمراني و الرقي بالإطار المبني ، ذلك أن القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير السابقة لم تحقق الغاية المرجوة منها ، فلم يكن بوسع المشرع الجزائري إلا إيجاد آليات قانونية لمطابقة و تسوية هذه البنايات ، و من ثمة يتعين الطرق لها .

أهداف دراسة الموضوع :

تهدف هذه الدراسة إلى :

-التعريف بماهية شهادة المطابقة .

-تسليط الضوء على كيفية مطابقة البنايات في ظل القانون رقم 08-15 من خلال

تحديد الإجراءات المتبعة في ذلك و الآليات .

-إبراز الأحكام المستحدثة في تسوية البناءات المخالفة لرخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و الإجراءات المتبعة .

الدراسات السابقة :

من بين الدراسات السابقة بشأن موضوع شهادة المطابقة نذكر منها :

- مذكرة ماستر أكاديمي تحت عنوان " شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران و المحافظة على نسيجه الحضري " من إعداد الطالبين حبيوش الياس ورحموني المولود - جامعة محمد البشير الابراهيمي -برج بوعرييج- تخصص تهيئة وتعمير السنة الجامعية 2022/2021 .

- مذكرة ماستر بعنوان "تسوية البناءات غير المطابقة طبقا للمرسوم التنفيذي 55/22" من إعداد الطالبتين : نسيم بن تيطراوي ونعيمة شاشوري تخصص قانون خاص معمق -كلية الحقوق والعلوم السياسية بودواو جامعة امحمد بوقرة بومرداس السنة الجامعية 2023/2022.

إلا أن هاتين المذكرتين لم تتناولوا الموضوع بنفس الجانب الذي نتناوله في دراستنا هذه .

الصعوبات :

من مجمل الصعوبات التي واجهتنا في بحثنا هي ندرة المراجع التي تناولت الموضوع ، خاصة فيما يتعلق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي يعتبر حديث ،مما دفعنا إلى الاعتماد أكثر على النصوص القانونية و التنظيمية و المقالات.

الإشكالية :

استنادا إلى الأسباب السالفة الذكر التي جعلتنا نختار هذا الموضوع فنطرح الإشكالية

التالية : إلى أي مدى ساهم القانون رقم 15/08 و المرسوم التنفيذي رقم 55/22

في تنظيم شهادة المطابقة في الجزائر ؟

و يمكن أن تتفرع عن هذه الإشكالية الأسئلة الفرعية التالية :

- ما هو مفهوم شهادة المطابقة و نطاق تطبيقها ؟

- ما هي الإجراءات الواجب إتباعها لتحقيق المطابقة في ظل القانون رقم 08-15 ؟

- ما هي الأحكام المستحدثة لتسوية البناءات المخالفة لرخصة البناء المسلمة ؟ و ما

مراحل أو إجراءات هذه التسوية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ؟

المنهج المتبع:

اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي من أجل توضيح و تعريف بعض المفاهيم كشهادة المطابقة و إبراز خصائصها و أهميتها و ، و على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية الواردة في القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و النصوص التنظيمية الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة .

تقسيم الدراسة :

اتبعنا في دراستنا الخطة الثنائية فقسمنا الموضوع إلى فصلين أساسيين بحيث نتناول في الفصل الأول شهادة المطابقة في إطار القانون رقم 08-15 ، فنتطرق لمفهوم شهادة المطابقة و نطاق تطبيقها في المبحث الأول ، ثم إلى إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها في المبحث الثاني . ثم نتطرق في الفصل الثاني لشهادة المطابقة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، فنتناول الأحكام المستحدثة لتسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء في المبحث أول ثم مراحل تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء في المبحث الثاني .

الفصل الأول

شهادة المطابقة في إطار القانون رقم 08-15

تتاول المشرع الجزائري شهادة المطابقة في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 75 منه ، والمرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، والقانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها ، إذ تعتبر شهادة المطابقة من بين أهم أدوات الرقابة البعدية للتهيئة والتعمير ، فهي تهدف إلى التأكد من مدى احترام الشخص للنظام العام العمراني والبيئي وهي كذلك كنوع من الرقابة على مدى تطبيق واحترام ما ورد في أحكام ومراجع رخصة البناء ، كما أنها تؤكد احترام هذه القواعد.¹

وعلى هذا الأساس فتعد إحدى أهم وسائل التعمير والبناء ، كما أنها تؤدي إلى مطابقة البناء وإتمام انجازها وفقا لنصوص القانون رقم 08-15 ، وهذا ما أكدته المادة 23 منه حيث نصت : "يجب على كل ملاك البناءات غير المتممة وأصحاب المشاريع وكل متدخل مؤهل أن يتمموا بناياتهم، ضمن الشروط والأجال المحددة في هذا القانون.

من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الانجاز ،...."

و تعد شهادة المطابقة إجراء إجباري وأداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد ومخططات التهيئة والتعمير، وبذلك فان دراسة شهادة المطابقة في إطار القانون رقم 08-15 يفرض علينا أولا التطرق إلى مفهوم شهادة المطابقة ونطاق تطبيقها (المبحث الأول)، ثم تبيان إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها (المبحث الثاني) .

1-عربي باي يزيد ، استراتيجية البناء في ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة سنة 2014/2015 ، ص 456 .

المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة ونطاق تطبيقها.

الأصل أنه يتعين على كل مستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء¹. غير أن المشرع ومن خلال القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، أقر بإمكانية تسوية وضعية البناءات المستحدثة أو التي انتهى تشييدها دون أن تحوز رخصة البناء مسبقاً بشرط أن يتطابق البناء مع قوانين التهيئة والتعمير وقت التسوية². وعليه سوف نتناول مفهوم شهادة المطابقة (المطلب الأول)، ثم نتطرق تبعاً لذلك إلى نطاق تطبيقها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة .

نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف شهادة المطابقة (الفرع الأول)، ثم إلى خصائصها (الفرع الثاني)، و بعد ذلك إبراز أهميتها (الفرع الثالث).

الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة

سنتناول تعريف شهادة المطابقة من الناحية الفقهية و من الناحية القانونية :

أولاً : التعريف الفقهي لشهادة المطابقة:

هناك عدة تعريفات لشهادة المطابقة منها : أن شهادة المطابقة هي قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير،

¹ - المادة 75 من القانون رقم 90-29 و المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفي الذكر .

² - محمد لعشاش، (تسوية وضعية البناءات غير المشروعة في إطار القانون 08/15) ، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة اكلي محمد، البويرة سنة 2014 ، ص574.

والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي قام بانجاز بناية مهما كانت طبيعتها ، كما تعتبر هذه الشهادة أداة قانونية تؤكد احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير¹.

و هناك من عرفها بأن : "شهادة المطابقة وثيقة إدارية تتوج بها العلاقة بين الجهة مانحة رخصة البناء والمستفيد منها، وتشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية - السابقة والبعدية أو اللاحقة - وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص ببناء على التصميم المقدم لهذا الغرض، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة"².

ثانيا : التعريف القانوني لشهادة المطابقة :

لم يعرف المشرع الجزائري شهادة المطابقة صراحة ، بل ركز على الجهة المختصة بإصدارها وعلى إجراءات الحصول عليها كما اعتبرها إجبارية من أجل تحقيق مطابقة البناء، وهو ما يستشف من خلال أحكام المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 السالف الذكر ، تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 "يتم عند انتهاء أشغال البناء مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي ...".

وهي طبقا للمادة 02 فقرة 07 من القانون رقم 08-15 "تحقيق المطابقة : الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو ولم يتم ، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير ...".

¹ - صافية إقلولي أولد راج ، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية و وسائل قانونية ، دار هومة ، ط الثانية 2015، ص 185 .

² - عبد الرحمان عزراوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2 ، 2007، ص 557.

والجدير بالذكر أن هذا القانون جاء بشيء جديد والمتمثل في تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة المتحصل على رخصة البناء لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الرخصة على سبيل التسوية ، وهذا ما نستخلصه من المادة 20 منه التي تنص على "دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم ، المذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون"¹.

كما بين القانون رقم 15/08 كيفيات تحقيق مطابقة البنايات إذ ألزم ملاك البنايات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بإتمام البنايات ضمن الشروط والآجال المحددة بخمس (05) سنوات وهذا وفقا للمادة 23 منه .

و ذكر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من المواد 63 إلى 65 شهادة المطابقة التي تعد إجراء وجوبيا ، فهي أداة قانونية تراقب بها الإدارة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير ومخططات التهيئة والتعمير .

و من خلال ما سبق يمكن لنا تعريف شهادة المطابقة على أنها وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري عن سلطة إدارية مختصة متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ، تمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي بناء على طلبه و الذي يملك بناية أو من في حكمه ، و تؤكد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء و التصاميم المتعلقة بها ، و هي بمثابة رخصة للسكن أو استقبال الجمهور إذا كان البناء مخصص لذلك .

¹ - شهرزاد سي مرابط ، (شهادة مطابقة البنايات طبقا للقانون 08-15 من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية) مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت ع 2 . جوان 2017 ، ص 430.

الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة.

كما رأينا آنفا فإن شهادة مطابقة البناءات عقد من عقود التعمير، غير أنها جاءت بصفة إلزامية واستثنائية¹، وهو ما يجعلها تتميز بخصائص مستقلة بذاتها وتتمثل في :

- إن شهادة المطابقة قرار إداري يصدر من سلطة إدارية مختصة ، و تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو خدمات أو الصناعات أو التجارة².

- تثبت شهادة المطابقة مدى احترام المعنى لأحكام ومراجع رخصة البناء ولقواعد النظام العام العمراني والبيئي ، أي أن المبنى سليم وجاهز للاستغلال.

- شهادة المطابقة هي شهادة إلزامية تهدف إلى الرقابة البعدية عكس رخصة البناء فهي رقابة قبلية كما أنها وجوبية³ عبر كامل التراب الوطني وتخضع في منازعاتها للقضاء الإداري باعتبارها قرار إداري .

- شهادة المطابقة تعد وسيلة استثنائية وإلزامية، فهي استثنائية لأن أحكام قواعد تحقيق مطابقة البناءات مؤقتة، وجاءت لتسوية وضع استثنائي خاص يطبع العمران في الجزائر حدد بأجل خمس سنوات ابتداء من تاريخ 20-07-2008 ، ولعدم تحقيق الغرض المرجو تم تمديد المطابقة العديد من المرات أخرها إلى غاية 31-12-2024⁴ و لها طابع إلزامي ذلك أن المستفيد من رخصة البناء لا يمكنه استغلال البناءات إلا بعد استصدار هذه الشهادة تحت طائلة العقاب .

¹ - هينانة حيدة ومحمد مصطفى زرباني، (نطاق تطبيق قانون مطابقة البناءات)، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة غرداية، ع2، سنة 2023 ، ص37.

² - المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

³ -الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خضير بسكرة، دار الفجر للنشر والتوزيع، ط الأولى سنة 2005 ص 66.

⁴ -المادة 94 من القانون رقم 23-22 السالف الذكر .

-شهادة المطابقة هي أسلوب شامل للتسوية إذ يمتد إلى مجال تسوية وضعية الوعاء العقاري للبنائية والوضعية العمرانية، ذلك أنه وعلى اعتبار أن حق البناء متفرع عن الملكية فإنه لا يجوز التسوية بخلاف ذلك .

-شهادة المطابقة وفقا للقانون 08-15 تعد آلية لتحقيق تطابق البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقتها مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويترتب على ذلك ضمان عدم المساس بحقوق الغير المستمدة من القانون المدني¹ كالارتفاقات المدنية.

الفرع الثالث: أهمية شهادة المطابقة

نصت المادة الأولى من القانون 08-15 على أنه: "يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

ويهدف على الخصوص إلى ما يأتي:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات ،
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون،

- تحديد شروط شغل و/ أو استغلال البناءات،

- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام،

-تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير ."

وعليه يستشف من نص هذه المادة أن أهمية شهادة المطابقة تكمن في كونها تعد إقرار من الإدارة بشرعية البناء ، واستيفائه لكل الأحكام والقواعد التي من شأنها أن تجعل

¹ - أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26-09-1975 ، يتضمن القانون المدني ج ر عدد 78 ، صادر في 30-09-1975 معدل و متمم .

استغلاله وشغله في منأى عن أي خطر وصلاحيته للاستعمال وفقا لما هو مخصص له، فيمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة¹ .
كما أن للمستفيد من شهادة المطابقة الحق في ربط البناية بشبكات الانتفاع العمومية ، بل يمنع كل ربط خارج عن ذلك².

فبموجب شهادة المطابقة يتم ضمان المحافظة على النسق العمراني والمظهر الجمالي للإطار المبني للصالح العام، بمعنى أنها تعتبر شهادة وإقرار من الإدارة على أن البناء يتوافق والمظهر الجمالي للمدينة، وتضمن بالمقابل التوازن بين المصلحة العامة من خلال احترام قواعد التهيئة والتعمير والحفاظ على مقتضيات قانون العمران وكذا تلبية احتياجات السكان والمؤسسات من خلال تمكينهم من استغلال المنشآت موضوع رخصة البناء.

و تعد أيضا وسيلة لتجسيد دور الإدارة في تحقيق التوازن البيئي، إذ يتعين على المتدخلين في عملية البناء والتعمير أن يكونوا على وعي تام بالتغيرات والظروف الدائمة والمحيطة لبيئتهم ووجوب تحقيق الانسجام والتوافق بين العمل المعماري الذي نتصوره من خلال التصاميم المقررة بموجب رخصة البناء، وكذا النسيج البيئي المحيط ، فكانت مشاريع التهيئة والتعمير تحتم على المتدخلين في عملية البناء الأخذ بعين الاعتبار منظومة التوافق بين البيئة والعمران وعناصر التجانس الوظيفي والجمالي بينهما³.

و هي أهم آلية للرقابة البعدية لتحقيق النظام العام العمراني والبيئي ، كما تحدد شهادة المطابقة مسؤولية مستخدمي البناء في حالة العيوب الظاهرة أو الخفية و مسؤوليات

¹ - المادة 10 من القانون 08-15 السالف الذكر.

² - المادة 61 من نفس القانون .

³ - فريد بوبيش، (حماية البيئة في مشاريع التهيئة والتعمير مسؤولية من رؤية سوسيلوجية) ، مجلة الحقوق والحريات ، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد في 17 و 18 فيفري 2013 من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة ،جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 446.

الضمان العشري في حالة المرقى العقاري والمقاول إضافة إلى أنها وثيقة ضرورية في التصرفات العقارية كالبيع مثلاً.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة

وفقاً لأحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم ، فإن شهادة المطابقة تعد نتيجة حتمية لاحترام التصاميم الواردة برخصة البناء، إذ يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استصدار شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء¹، إلا أنه وبمقتضى القانون 08-15 فقد تم تقريرها لأجل تسوية وضعية البنايات من ناحية الملكية العقارية ومن ناحية الطبيعية العمرانية الجمالية، فتقدم حلول قانونية وعملية تظهر من خلال استفادة المعنيين بهذا القانون من عقود تعميم حديثة بغية تحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، و وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات مع تحديد شروط شغل أو استغلال البنايات غير المطابقة ، و على هذا الأساس نتطرق إلى البنايات المعنية بالمطابقة (الفرع الأول)، ثم إلى البنايات غير المعنية بالمطابقة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: البنايات المعنية بالمطابقة

لأجل المحافظة على نوعية البنايات وشكلها وضرورة احترام الطابع الجمالي والحضري صنفنا المادة 15 من القانون 08-15 البنايات المعنية بتحقيق المطابقة وهذا للحد من حالات التجاوز والانتهاكات لقواعد البناء والتعمير ، والعمل على الإلزام بإنهاء البنايات، حيث نصت هذه المادة على أنه: "يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون: - البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، ط التاسعة ، 2013، ص 112 .

- 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."

أولا : البنايات التي يحوز صاحبها على سند ملكية

وتأخذ حالات عديدة هي:

01- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء :

ويقصد بها عدم الإنجاز التام للهياكل والواجهات 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 .

02- البنايات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:

وهنا يكون صاحب البناء وعلى الرغم من إتمامه أشغال البناء ، إلا أنها لم تكن مطابقة، للمخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة.¹

03- 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.²

¹- الشريف يحماوي، (مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنايات الفوضوية)، دفاتر السياسة والقانون ع 11 جوان 2014، ص 168.

²- جرور آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة بن عكنون، 2003-2004، ص 73.

04- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء : وهنا يكون صاحب البناء كذلك قد قام ببداية أشغال البناء 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

وتأخذ أوضاع معينة هي كالتالي:

01- 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 رخصة الطريق طبقا للمادة 70 من المرسوم التنفيذي 12-1427¹، أو عقد الامتياز طبقا للمادة 64 مكرر من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية² 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 و الأتاوى و العائدات السالفة الذكر بغض النظر عن المتابعات الجزائية ...".

ذلك أنها غير قابلة للتصرف فيها وبالنتيجة غير قابلة للتنازل ضمن إطار التسوية إلا إذا تم تصنيفها إلى أملاك وطنية خاصة تبعا لما نصت عليه المادة 37 من القانون

¹-مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16-12-2012 ، يحدد شروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، ج ر عدد 69 صادر في 19-12-2012 .

²-القانون رقم 90-30 مؤرخ في 01-12-1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر ع 52 صادر في 02-12-1990 ، معدل و متمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20-07-2008 ج ر ع 44 صادر في 03-08-2008 .

08-15¹، ويكون هذا التصنيف عن طريق منح سند ملكية أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل عنها بحسب الحالات الآتية:

الحالة الأولى: تتعلق بالبنية المشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأمالك الوطنية الخاصة، تنازلت عنها السلطة المختصة بسند غير مشهر وهي الحالة المترتبة عن التنازل عن الأراضي الصالحة للبناء بموجب الأمر 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية²، ولم يتم تسويتها بموجب إجراءات وأحكام تسوية الأراضي الناتجة عن تطبيق الاحتياطات العقارية .

وقد بينت المادة 36 من قانون 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 البنية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار .

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأمالك الوطنية، وما لم تكن هذه البنات ضمن الحالات المنصوص عليها بالمادة 16 أعلاه، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أدناه. بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البنية متممة في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة.

¹- نصت المادة 37 على أنه : "لا تكون البنية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأمالك الوطنية العمومية ، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما ،...".

2 - أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20-02-1974 ، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، ج ر عدد 19 صادر في 05-03-1974 ، ملغى بالقانون رقم 90-25 ، مؤرخ في 18-11-1990 يتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49 صادر في 18-11-1990 .

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، و إذا كانت البناية غير تامة الإنجاز بمفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على رخصة إتمام الإنجاز" ، فهذه المادة حددت شروط تسوية وضعية البناء غير الشرعي و هي : - أن تشييد البناية يكون في إطار تجزئة¹ ، 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 .
- 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 .
ووفقا للمادة 38 من القانون 08-15 تقوم لجنة الدائرة بإخطار الوالي الذي يأمر مديرية أملاك الدولة بإعداد سند الملكية ومتابعة إجراءات شهره على مستوى المحافظة العقارية وتسليمه للمستفيد .

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 الدولة² ، وإذا كان التنازل بالتراضي عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة جائزا طبقا للمادة 89

¹ - يقصد بالتجزئة وفقا للمادة 2-8 من القانون 08-15 القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لمخطط التعمير .

² - المادة 40 من القانون 08-15 السالف الذكر .

من قانون الأملاك الوطنية إلا انه مقيد بضرورة تبرير العمليات التي تحقق "فائدة أكيدة للجماعة الوطنية " .

02- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة :

تكون في حالة عدم حيازة صاحب البناية على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة وكذا في حالة مخالفة صاحب المشروع لقواعد التهيئة والتعمير .

وقد حددت المادة 18 من القانون 08-15 شروط تحقيق مطابقة هذه البنايات وإتمام

انجازها على أن ذلك حسب وضعية حالة كل بناية مع وجوب مراعاة ما يلي :

* الطبيعة القانونية للوعاء العقاري: ويتعلق الأمر بملكية العقار أي ضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية وهو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة.

* احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء: مع ضرورة توفر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه.

* تخصيصها أو استعمالها :لاسيما فيما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور.

* موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات: من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء والغاز والماء وشبكات الصرف الصحي¹.

الفرع الثاني: البنايات غير المعنية بالمطابقة :

استثنى القانون 08-15 بعض البنايات التي لا تكون محلا للمطابقة بحكم موقعها

بغض النظر عن تاريخ إنجازها² ، و طبقا للمادة 16 منه تتمثل في البنايات التالية:

¹- الشريف يحماوي، المرجع السابق ص175.

²-قندوز فاطمة الزهراء ، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر ،دار هومة ،الجزائر ، دون طبعة ،2019 ص 147.

-البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها: ويقصد بها الارتفاعات الإدارية التي تقيد حق الملكية وتخصيص الأرض بهدف المصلحة العامة .

-البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها: ويقصد بمواقع التوسع السياحي والمناطق السياحية كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية مناسبة ومؤهلة لإقامة منشآت سياحية ، أما المواقع والمعالم التاريخية فهي كل إنشاء هندسي معماري منفرد يعد شاهدا على حضارة معينة أو حادثة تاريخية بذاتها.

-البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.¹

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

-البنائات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو المضرة لها والتي يستحيل نقلها: مثل البناء قرب المستشفيات أو ممرات خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي أو المناطق المصنفة بأنها مناطق تشكل خطرا جيولوجيا .

¹-عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية ، حسب المادة 04 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم : بأنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله .

و عرف الأراضي ذات الطابع الغابي: بأنها كل أرض مغطاة بتكوينات نباتية طبيعية متنوعة من حيث الحجم و الكثافة الناتجة عن تدهور الغابات بعد القطع أو الحرائق أو الرعي ، و تشمل هذه الأراضي الأدغال و الأحرش ، كما تشمل هذه التكوينات التلال الجبلية الأصلية و التكوينات الخشبية أو العشبية اللازمة لحماية المناطق الساحلية ، و هذا في المادة 02 فقرة 04 من القانون رقم 23-21 المؤرخ في 23-12-2023 المتعلق بالغابات و الثروات الغابية ج ر ع 83 صادر في 24-12-2023 .

مع الإشارة إلى أن القانون 08-15 رتب جزءا على هذه البنائات يتمثل في هدمها¹، وذلك طبقا للمادة 17 منه إذ تنص على أنه "يجب أن تكون البنائات المذكورة في المادة 16 أعلاه ، بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين ، موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل و المتمم و المذكور أعلاه .

تقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف ."

¹-بينت المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر ، الإجراءات المعمول بها عندما ينجز البناء بدون رخصة لهدمه .

المبحث الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة

والمنازعات المترتبة عنها

توصف شهادة المطابقة في ظل القانون رقم 08-15 على أنها ذات طابع استثنائي جاءت لتسوية وضع استثنائي خاص يطبع العمران في الجزائر، و بذلك فقد تضمن هذا القانون مجموعة من الإجراءات التي يتعين إتباعها لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية عن طريق إجراء تحقيق المطابقة ، والذي يبدأ من تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة إلى غاية الفصل في هذا الطلب ، و بمباشرة إجراء تحقيق المطابقة قد يثور عن ذلك نزاع يتم عرضه على القضاء ، و هذا ما يجعلنا نتناول بالدراسة إجراءات الحصول على شهادة المطابقة (المطلب الأول) ، ثم نتناول المنازعات القضائية المتعلقة بهذه الشهادة (المطلب الثاني).

المطلب الأول : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

سنوضح في هذا المطلب إجراءات الحصول على شهادة المطابقة من خلال تقديم طلب الحصول على هذه الشهادة (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى المصالح المكلفة بإجراء تحقيق المطابقة (الفرع الثاني)، ثم إلى دراسة طلب تحقيق المطابقة والفصل فيه (الفرع الثالث).

الفرع الأول : طلب الحصول على شهادة المطابقة

للحصول على شهادة المطابقة لابد من إيداع الطلب أمام الجهة المختصة، وهذا الإجراء وجوبي، إذ لا يمكن تسليم شهادة المطابقة أو تحقيق المطابقة دون تقديم الطلب من المعني، لذلك فيعد الطلب هو السبب الحقيقي لوجود القرار الإداري الصادر بشأنه شهادة المطابقة¹، وفي هذه الحالة فيفترض المشرع أن وضعية الوعاء العقاري المراد تسويته

¹- عبد الرحمان عزري ، المرجع السابق ص 597.

قانونية ، إذ لا يمكن لمن لا يحوز على سند رسمي يبرر حيازته أو ملكيته للعقار من تقديم طلب المطابقة ، وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري حيث نص في المادة 23 من القانون رقم 08-15 على أنه "يجب على ملاك البناءات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بناياتهم ، ضمن الشروط والآجال المقررة في هذا القانون."

و يكون أن طالب شهادة المطابقة عموما هو المستفيد من طلب رخصة البناء ويتعلق الأمر بكل من المالك ، أو وكيله أو المستأجر المرخص له أو الهيئة المخصص لها قطعة الأرض المنصوص عليها في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، بالإضافة إلى الحائز وصاحب حق الامتياز اللذين لم ينص عليهما المشرع صراحة¹. ولأجل تحقيق المطابقة بالنسبة للبناءات المتممة أو التي هي في طور الانجاز يلزم مالكوها بتقديم طلب وفقا للمادة 23 فقرة 02 من نفس القانون التي تنص "...يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية".

كما أن هذا الطلب يكون في شكل تصريح في 05 خمس نسخ يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وفقا للمادة 24 منه.

ويجب أن يذكر في هذا التصريح وفقا للمادة 25 من القانون 08-15 البيانات التالية :

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.
- طلب تحقيق مطابقة البناءة أو رخصة إتمام الانجاز.
- عنوان البناءة وحالة تقدم الأشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء.

¹ - عربي باي يزيد ، المرجع السابق ص 471.

- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء .

و يجب أن يرفق التصريح بكل الوثائق اللازمة والبيانات الضرورية للتكفل بالبناء ، والتي تتمثل عموما في سند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة الترقيم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء ، أو أي وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة يثبت أن تشييد هذه البناية كان سابقا لتاريخ 2008/08/03 ، يضاف إليه الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09¹ وهي بحسب الحالات كما يلي :

أولا: البنائيات غير المتممة والمتحصل على رخصة بناء .

نصت المادة 19 من القانون 08-15 على أنه "عند انتهاء الأجل الممنوح ، يمكن لصاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون " .

فيشترط أن يرفق بالملف الوثائق التالية :

- الوثائق البيانية المسلمة مع رخصة البناء .

- بيان وصفي يعده مهندس معماري معتمد حول الأشغال محل الانجاز .

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية .

- كما يحدد أجل وتاريخ إتمام البناية من طرف مهندس معماري معتمد² .

ثانيا : البنائيات المتممة والمتحصل على رخصة البناء لكنها غير مطابقة لها:

عندما يتعلق الأمر ببناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة طبقا للمادة 20

من القانون 08-15 .

¹- المرسوم التنفيذي رقم 154-09 مؤرخ في 02-05-2009 ، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات ، ج ر ع 27 صادر في 06-05-2009 .

²- المادة 29 من القانون 08-15 التي حددت أجل إتمام البناية ذات الاستعمال السكني ب 24 شهر والبناية ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي ب12شهر والبنائيات ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي ب24 شهر والبناية الخاصة بالتجهيز العمومي هو كذلك 24 شهر .

- يرفق الملف المتضمن طلب شهادة المطابقة بالوثائق التالية :
- الوثائق البيانية المرفقة لرخصة البناء المسلمة.
 - مخطط الكتلة للبناء كما اكتملت بسلم 5000/1.
 - مخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 50/1
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناء.
 - مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع اخذ الخصوصيات الفيزيائية الميكانيكية للأرض بعين الاعتبار¹.

ثالثا: البنائات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء من قبل:

حيث تنص المادة 21 من القانون 08-15 على أنه "يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية، و حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناء المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء ."

رابعا: البنائات غير المتممة والذي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء من قبل.

وهذا ما نصت عليه المادة 22 من القانون رقم 08-15 : " يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز ،على سبيل التسوية، حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناء غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل" . فيشترط في هذه الحالة كذلك إرفاق الملف بالوثائق التالية:

- الوثائق البيانية المرفقة لرخصة البناء المسلمة.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناء.

1- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 ، السالف الذكر .

فالأصل في هذه البنائيات أنها غير قانونية ، لكن كاستثناء ووفقا للمادة المذكورة أعلاه يجوز تسوية وضعيتها القانونية عن طريق تحقيق المطابقة وفقا للشروط والكيفيات المنصوص عليها قانونا¹.

- وثائق مكتوبة وبيانية تخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات تعد من طرف مهندس معماري أو مدني معتمدان.

- أجل إتمام البناية من طرف مهندس معماري معتمد كما تم الإشارة إليه في الفقرة السابقة وفقا للمادة 29 من القانون رقم 08-15 .

إن الوضعيات الأربعة المبينة أعلاه جاءت على سبيل الحصر للتحقيق في شهادة المطابقة.

الفرع الثاني : المصالح المكلفة بإجراء تحقيق المطابقة :

يتم إيداع الملف على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة -أي بلدية موقع العقار أو مكان تواجد البناية- مرفقا حسب الحالات السابقة بالملف المبين أعلاه ، مقابل وصل استلام يبين تاريخ الإيداع و هوية المصرح أو مودع الطلب، ويدون ذلك في سجل خاص يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا².

و يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلمه شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة ، وتسلم هذه الشهادة وفقا للنموذج الملحق المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم 09/154 ، كما يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة وفي حالة عدم الاستجابة يقوم الأعوان المؤهلون بمعاينة عدم غلق الورشة ، وتحرير محضر عدم المطابقة وهذا دون الإخلال بالعقوبات المقرر

¹- عبد العالي بالة ، (الدليل العلمي في إجراءات تسوية البنائيات غير القانونية)،النشر الجامعي الجديد،الإيداع القانوني للسداسي الأول 2021،جامعة تلمسان ص121.

²- المادة 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السالف الذكر.

قانوناً¹ ، غير أنه في حالة منح رخصة إتمام الانجاز فإن الأجل الذي يمنح لها يحدده كذلك مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنىات غير المتممة سواء كانت متحصلة على رخصة البناء أو غير المتحصلة على رخصة البناء وهذا ما يستشف من المادة 29 من القانون 08-15 التي تنص : " يقيم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الانجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنىات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 أعلاه ، وهذا حسب حجم الأشغال الباقي انجازها.

غير أنه لا يمكن في أي حالة أن يتجاوز هذا الأجل، المدة الآتية :
 -أربعة وعشرون (24) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني ،
 -اثني عشر (12) شهرا ، بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي ،

-أربعة وعشرون (24) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي

-أربعة وعشرون (24) شهرا ، بالنسبة للبنية الخاصة بتجهيز عمومي.
 ويسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي...".

الفرع الثالث : دراسة طلب تحقيق المطابقة و الفصل فيه:

سنتطرق في هذا الفرع إلى دراسة طلب الحصول على شهادة المطابقة (أولا) وإلى مآل هذا الطلب من خلال الفصل في طلب هذه الشهادة (ثانيا).

¹- المادة 24 فقرة أخيرة من القانون رقم 08-15 ،السالف الذكر .

أولاً: دراسة طلب تحقيق المطابقة :

ألزم القانون رقم 08-15 كما سبق ذكره كل ملاك البناءات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بإتمام البناءات ضمن الشروط والآجال المحددة¹، وبعد إيداع هؤلاء طلباتهم المتضمنة تحقيق المطابقة تتم دراستها على مستوى الجهات المختصة قانوناً بشكل تدريجي حسب وضعية البناء الواجب معالجته على النحو التالي :

01: دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى المجلس الشعبي البلدي

تخضع جميع البناءات المبينة سابقاً والتي حددتها المواد: 19، 20، 21، 22 من القانون رقم 08-15 إلى التصريح الذي يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً²، كما يتم معاينة الأماكن ميدانياً من قبل أعوان البلدية خلال أجل 08 ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع أو تلقي طلب التسوية لأجل الوقوف على حالات عدم مطابقة البناءات ، وفقاً لما تم التصريح به من قبل مالك البناء.

ويتم بناءً على ذلك تحرير محضر عدم المطابقة ، يبين بصفة دقيقة حالة البناء ومكان تواجدها، مع إضافة كل المعلومات المتعلقة بتطابق أو مخالفة البناء لقواعد البناء والتعمير في القطعة الأرضية المشيدة عليها من أجل مساعدة الجهة المختصة على دراسة وتحقيق المطابقة.

يتم إرسال التصريح مرفقاً بالملف المذكور سابقاً ، ومحضر المعاينة في 04 أربع نسخ من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقاً بالرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال 15 خمسة عشر يوماً الموالية لإيداعه ، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

¹ - المادة 23 من القانون 08-15 السالف الذكر .

² - المادة 24 من نفس القانون .

02: دراسة الطلب على مستوى مديرية التعمير والبناء

تتولى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية مهمة جمع الآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة ، على أن تبدي رأيها المعلن في أجل 15 خمسة عشر يوم ابتداء من تاريخ إخطارها¹، وقد حددت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-154 المصالح والهيئات المخول لها إبداء الرأي في طلب تحقيق المطابقة وهي:

***المصالح المكلفة بأملك الدولة:** وهذا من أجل التحقق من إمكانية قبول البناية للتسوية وتحديد العقارات التي يحوز صاحبها على عقد الملكية أو شهادة الحيازة والعقارات التي لا يحوز أصحابها على أي سند يثبت الملكية أو الحيازة.

*** مصالح الآثار والمواقع المؤهلة للسياحة واستقبال الجمهور:**

يؤخذ رأيها كذلك في حال ما إذا كان البناء غير المشروع قابل للتسوية كون هذه المناطق مصنفة كمناطق سياحية محمية تعد ذات طابع استراتيجي ، واقتصادي والاعتداء عليها بالبناء يؤثر سلبا على مصالح الدولة.

***مصالح الفلاحة :**

طبقا للمادة 49 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، يمكن بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بالبنائيات و المنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي ، و البنائيات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية ، و التعديلات في البنائيات الموجودة .

و تلتزم مديرية التعمير والبناء بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة خلال أجل 01 شهر واحد من تاريخ استلام وجمع الموافقات من المصالح الأخرى المعنية ، ثم تتولي إعداد ملف يتضمن رأيها في التسوية ، ورأي المصالح الأخرى التي تمت استشارتها مع إرفاق ملخص عن الدراسة والأعمال التقنية المنجزة ، يضاف إليها الملف الذي استلمته من

¹ - المادة 28 من القانون 08-15 سالف الذكر .

رئيس المجلس الشعبي البلدية¹ ، ويودع الملف أمام الأمانة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الجهة المكلفة بالبت في تحقيق المطابقة²، ويسجل الملف في سجل خاص لدى مديرية التعمير والبناء.

ثانيا : الفصل في طلب تحقيق المطابقة .

أسندت مهمة الفصل في طلب تحقيق المطابقة وفقا لأحكام القانون 08-15 إلى لجنة الدائرة التي خول لها المشرع صلاحية الفصل النهائي في تحقيق المطابقة، كما يمكن للمعني بطلب تحقيق المطابقة الطعن أمام لجنة الطعن ضد المقرر الصادر عن لجنة الدائرة وهذا ما سنتطرق له من خلال ما يلي :

01-لجنة الدائرة :

نصت المادة 32 من القانون رقم 08-15 على أنه " تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات بمفهوم أحكام هذا القانون .
تحدد تشكيل هذه اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم ".
أ- تشكيل لجنة الدائرة.

وفقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-155³ ، فإن لجنة الدائرة تتشكل من:
-رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا (الوالي المنتدب يكون بالنسبة لدوائر الجزائر العاصمة والولايات المنتدبة)
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء .
-مفتش الأملاك الوطنية.
-المحافظ العقاري المختص إقليميا.

¹-المادة 30 من القانون 08-15 ،السالف الذكر .

²-المادة 31 من نفس القانون .

³-المرسوم التنفيذي رقم 09-155 ،المؤرخ في 02-05-2009 ،يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق المطابقة البناءات و كفييات سيرهما ،ج ر ع 27 ،صادر في 06-05-2009 .

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
 - رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.
 - رئيس القسم الفرعي للري.
 - ممثل مديرية البيئة للولاية.
 - ممثل مديرية السياحة للولاية.
 - ممثل مديرية الثقافة للولاية.
 - ممثل الحماية المدنية.
 - رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية.
 - ممثل عن مؤسسة سونغاز.
- و للجنة الدائرة في إطار مهامها الاستعانة بأي شخص طبيعي أو معنوي أو مصلحة يمكن لها أن تقدم يد المساعدة في إطار مهامها.

ب- مهام لجنة الدائرة:

دراسة طلبات تحقيق مطابقة البناءات بالترتيب حسب تاريخ وصولها وإيداعها أمام الأمانة التقنية على مستوى لجنة الدائرة¹، وتعد اجتماعاتها مرة واحدة كل 01 شهر في دورة عادية ، كما يمكن لها أن تجتمع أكثر من مرة في الشهر في إطار دورات غير عادية كلما استدعى الأمر ذلك.

يتولى رئيس لجنة الدائرة تبليغ الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال في أجل 08 ثمانية أيام قبل تاريخ الانعقاد، ولها الاستعانة بخبرة ميدانية خلال دراستها لملف طلب تحقيق المطابقة ،وذلك من خلال أمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررهما.

¹-المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 ، السالف الذكر .

وتعقد مداوالات اللجنة بحضور 3/2 ثلثي الأعضاء على الأقل وفي حالة عدم اكتمال النصاب يقرر تأجيل الاجتماع إلى تاريخ لا يتجاوز 08 ثمانية أيام الموالية للاجتماع الملغى ويحرر بناء على ذلك محضر تأجيل الاجتماع الذي يرسل إلى أعضاء اللجنة مرفقا باستدعاء للتاريخ الجديد¹.

كما تلزم لجنة الدائرة في البت في طلب تحقيق مطابقة البناءات خلال أجل 03 ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وتتخذ قرارها بأغلبية الأصوات بعد الأخذ بعين الاعتبار المعلومات المقدمة من صاحب التصريح ، والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات المختلفة التي تمت استشارتها².

ج- قرارات لجنة الدائرة : تتخذ لجنة الدائرة قراراتها إما بالموافقة سواء كانت موافقة تامة أو مقيدة بشروط ، أو بالرفض .

ج 1 - حالة الموافقة على طلب تحقيق المطابقة : في حالة الموافقة على طلب تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية يرسل المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لأجل تسليم المصريح سند المطابقة أو إخطار السلطة المختصة بتسليم السند إذا كان من اختصاصها ، ويترتب على ذلك إذا كان صاحب البناءة يملك رخصة بناء وكانت الأشغال منتهية ، فهنا يسلم للمستفيد شهادة مطابقة والتي تعد في هذه الحالة فضلا عن تسوية وضعية غير الشرعية الناتجة عن مخالفة حدود الترخيص نفس أثار تسليم شهادة المطابقة في الحالة العادية إذ تعد رخصة للسكن واستغلال البناءة³.

¹- المواد من 05 إلى 07 من المرسوم التنفيذي 09-15- السالف الذكر ، و أيضا القرار الوزاري المؤرخ في 23-07-2009 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات ج ر ع 55 سنة 2009.

²-المادة 33 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر .

³- محمد لعشاش المرجع السابق ص 588.

أما إذا كانت البناية في طور الانجاز فيلزم المستفيد القيام بالأعمال اللازمة لانجاز البناية ، ويسلم بالتالي رخصة إتمام الأشغال، وفي حالة ما إذا كانت البناية لا يملك صاحبها رخصة بناء فهنا إما أن تسلم رخصة بناء على سبيل التسوية إذا كانت منتهية الانجاز ، أو رخصة إتمام الانجاز إذا كانت غير ذلك .

وقد نصت المادة 43 من القانون 08-15 على أنه : " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح ، حسب الحالة ، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز أو شهادة المطابقة.

يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالعرض المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها".

فمن خلال استقراء نص هذه المادة يتضح أن القانون 08-15 منح وعلى سبيل الحصر سلطة منح الوثائق المذكورة في إطار التسوية لرئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه.

ج2- حالة الموافقة الموقوفة على شرط : وهي حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة أو إتمام الانجاز ، فطبقا لنص المادة 04 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران بتاريخ 23-07-2009 المتعلق بسير اجتماعات لجنة الدائرة اعتبرته تحفظا ، في حين أنه في القانون رقم 08-15 فتم وصفه بالموافقة المقيدة بشروط¹ ، واعتبره تحفظا وموقفا وسطا بين قبول طلب التسوية ورفضه إذ تنص المادة 44 منه على أنه "في حالة الموافقة المقيدة بشروط ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة ، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح ، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له .

¹ -المادة 44 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر .

وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة ، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك" .

و بالتالي يترتب على هذا الموقف الذي تتخذه لجنة الدائرة تبليغ المعني عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي لأجل تقديم ملف إضافي حتى يتم رفع التحفظ ، وتقدم موافقة مبدئية على التسوية مقيدة بشروط .

ج3- حالة رفض طلب تحقيق المطابقة: في حالة ما إذا قررت لجنة الدائرة رفض طلب تحقيق المطابقة يرسل قرار الرفض إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر 01 واحد من تاريخ البت فيه ، كما يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح بقرار الرفض المعل الصادر عن لجنة الدائرة في أجل 15 خمسة عشر من يوم من استلامه¹.

02 : لجنة الطعن.

منح المشرع الجزائري للمصرح حق تقديم طعن مكتوب أمام لجنة الطعن خلال أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ تبليغه بقرار الرفض ضد القرار الصادر عن لجنة الدائرة المتعلق برفض طلبه بتحقيق المطابقة².

أ-تشكيل لجنة الطعن: تتكون لجنة الطعن طبقا لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-155 من :

- الوالي رئيسا.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- عضوين من المجلس الشعبي الولائي المنتخبين من طرف زملائهما.

¹ - المادة 45 من القانون 08-15، السالف الذكر .

² - المادة 46 و 47 من نفس القانون .

-مدير التعمير والبناء .

-مدير الأملاك الوطنية.

-مدير المحافظة العقارية.

-مدير المصالح الفلاحية.

-مدير الأشغال العمومية.

-مدير الموارد المائية.

-مدير الطاقة والمناجم.

-مدير البيئة.

-مدير السياحة.

-مدير الثقافة.

كما يمكن للجنة الطعن أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعد في أشغالها.
ب- مهام لجنة الطعن : تتعدّد اجتماعات لجنة الطعن بمقر الولاية بناء على استدعاء من الوالي (رئيسها) كلما استدعت الضرورة ، على أن تفصل في الطعن المرفوع أمامها في أجل لا يتجاوز 30 يوما من تاريخ الإيداع، كما أن قراراتها تتخذ بأغلبية الأصوات، و لا تصح مداولاتها إلا بحضور 3/2 الأعضاء على الأقل.

وتتولي لجنة الطعن مهام البت في الطعن المرفوع من المصرح ضد قرار لجنة الدائرة القاضي برفض طلب تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية ، ولها أن تبادر في سبيل ذلك باتخاذ أي تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي¹.

ج - قرار لجنة الطعن : تصدر لجنة الطعن قرارها النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة ، وهذا وفقا لنص المادة 49 من القانون 08-15 التي منحت لها سلطة البت في الطعن المعروف عليها في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع، كما يمكن للجنة

¹ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-155 ، السالف الذكر.

الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة .

وتجدر الإشارة إلى أنه بعد نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها ، تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة ، أين تقوم هذه الأخيرة (لجنة الدائرة) بالفصل بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة ويبلغ للمعني على أساس قرار لجنة الطعن المتخذ¹.

المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة:

باعتبار أن شهادة المطابقة قرار إداري صادر عن السلطات الإدارية المختصة التي تمارس من خلالها رقابتها ، وتمنحها وفقا لما هو محدد قانونا ، فإن الدعاوى التي يمكن أن ترفع بشأنها تخضع أساسا لرقابة القضاء الإداري، و لتعلقها بقواعد التعمير فتجاوز هذه الأخيرة ، وعدم احترامها يعتبر مخالفات وجرائم يعاقب عليها القانون .

لذا سنتطرق إلى منازعات شهادة المطابقة التي يختص بنظرها القضاء الإداري(الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى المنازعات التي يختص بها القضاء العادي الجزائي(الفرع الثاني)

الفرع الأول : منازعات القضاء الإداري

طبقا لنص المادة 43 من القانون 08-15 فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص إقليميا بمنح هذه الشهادة ، و باعتبارها قرارا إداريا صادر عن سلطة إدارية مختصة كما سبق القول ، فيمكن أن يكون هذا القرار محلا للطعن إما بدعوى الإلغاء أو بدعوى التعويض في حالة توفر شروطهما.

¹ - المادتين 50 و 51 من القانون 08-15، السالف الذكر.

كما أن للمعني بطلب تحقيق المطابقة الحق في الطعن أمام القضاء الإداري ضد قرارات لجنة 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 للمعني¹. ويؤول الاختصاص للمحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا للفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال أجل 01 شهر واحد من تاريخ تبليغ قرار لجنة الطعن الولائية². كما يمكن استئناف الأحكام الصادرة عن هذه المحاكم أمام المحاكم الإدارية للاستئناف طبقا للمادة 900 مكرر من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم³. وتأخذ الطعون الموجهة ضد القرارات المتعلقة بشهادة المطابقة أما شكل دعاوى الإلغاء أو دعاوى التعويض على النحو التالي:

أولا : دعاوى الإلغاء

تعرف دعاوى 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 و بهذا المعنى فإن شهادة المطابقة وبوصفها قرارا إداريا فقد خول المشرع الجزائري من خلالها للمتضرر رفع دعوى الإلغاء ضد قرارات لجنة الطعن الولائية خلال أجل 01 شهر من تاريخ التبليغ بالقرار وفقا لنص المادة 52 من القانون 08-15 . و الحكم 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

¹ - المادة 51 من القانون رقم 08-15 ، السالف الذكر ..

² -المادة: 52 من نفس القانون .

³ -القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25-02-2008 ،يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر عدد 21 صادر في 23-04-2008 معدل و متمم بالقانون رقم 22-13 مؤرخ في 12-07-2022 ج ر عدد 48 صادر في 17-07-2022 .

لكون القاضي الإداري غير مختص بمنح الرخص والشهادات كما لا يجوز له إلزام الإدارة بإصدارها¹.

و يجب أن تؤسس دعوى الإلغاء على أحد العيوب أو الأوجه التالية :

01- عيب الاختصاص :

يجب أن يكون القرار الإداري صادر عن سلطة إدارية مختصة إما موضوعيا أو زمانيا أو مكانيا ، وفي حالة تخلف الاختصاص الموضوعي أو الزماني أو المكاني نكون أمام قرار إداري معيب بعبء عدم الاختصاص، لأنه صدر عن من لا ولاية له بإصداره، فعبء الاختصاص الموضوعي مثلا معناه أن يتم إصدار قرار إداري من طرف جهة أو هيئة لا يحق لها قانونا إصداره، أو لا يمكن لمصدر هذا القرار ترتيب الأثر الذي كان من المفترض أن يترتب به ، كما نكون أمام عيب عدم الاختصاص الزماني أو المكاني في حالة ما إذا كان مثلا مصدر القرار في وضع لا يسمح له بإصداره كأن يستقيل أو يعزل أو يتجاوز اختصاصه الإقليمي المحدد قانونا ، مما يجعل قراره مشوب بهذا العيب وبالتالي وجب رفع دعوى الإلغاء لإبطال هذه القرار .

02 - عيب الشكل والإجراءات :

يقصد بعبء الشكل والإجراءات المظهر الخارجي للقرار الإداري ، حيث تلزم بعض النصوص القانونية والتنظيمية الإدارة بأن تتبع في إصدار قراراتها شكلا ونموذجا معيناً، كما تلزمها باتباع إجراءات محددة لا يجوز مخالفتها والخروج عنها كاشتراط بعض التأشيرات القانونية والمراحل المحددة قبل صدور القرار ، وهذا ضمانا لأن تكون هذه القرارات صادرة عن نحو إجرائي وشكلي سليم .

¹-ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع ، ط جديدة 2012/2013 ، الجزائر ، ص352.

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

03 - 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.

04 - 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.

05 - عيب إساءة استعمال السلطة :

يقصد بعيب إساءة استعمال السلطة هو الانحراف في استعمالها ، أو هو استهداف غاية بعيدة عن تحقيق المصلحة العامة بأن يتحول مثلا القرار الإداري عن الهدف الأساسي والجوهري من وراء إصداره من المصلحة العامة إلى هدف آخر غير الذي حدده القانون أو يتطلبه.

مع الإشارة إلى أن دعوى الإلغاء هي دعوى موضوعية أو دعوى عينية تهدف إلى مخاصمة القرار الإداري في حد ذاته وليس الإدارة¹.

¹ -بربرة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، منشورات بغدادي، 2011 ص 483 .

ثانيا : دعوى التعويض :

يمكن للمتضرر من قرار لجنة الطعن الولائية ، أو نتيجة تعسف الإدارة في إجراء تحقيق المطابقة دون تقديم مبرر ، أو في حالة إلغاء قرار الرفض من طرف المحكمة الإدارية المختصة ، وكذا في حالة صدور قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي كان غير مشروع لأي وجه من الأوجه السابقة الذكر، فبإمكان المعني اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض وهو المبدأ الذي يتوافق مع أحكام القانون المدني فكل من يتسبب بفعله في ضرر للغير يلزم بالتعويض¹، وبذلك تتحمل الجهة الإدارية مسؤولية خطئها. كما تجدر الإشارة إلى أن المحاكم الإدارية المختصة إقليميا هي صاحبة الولاية العامة للنظر في دعاوى التعويض ، وهذا طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على ما يلي : "...تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في ...دعاوى القضاء الكامل..."

الفرع الثاني : منازعات القضاء الجزائي.

تنص المادة الأولى من قانون العقوبات على أنه لا جريمة و لا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون ،فانتهاك قواعد التهيئة والتعمير يولد لا شك المسؤولية الجزائية للمخالفين ، فالمشرع الجزائري لم يتوان وفقا للقانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها عن ترتيب جزاء لكل مخالف لأحكام هذا القانون خصوصا ما تعلق منها بالزامية إصدار شهادة المطابقة ، فقد حددت المواد من 81 إلى غاية 92 من هذا القانون المخالفات والعقوبات المتعلقة بتسوية هذه البناءات لاسيما منها عدم الامتثال لإجراءات تحقيق المطابقة وهي :

-عدم القيام بتحقيق مطابقة البناءية في الأجل المحدد² .

¹-المادة 124 من الأمر رقم 75-58 المعدل و المتمم ، السالف الذكر .

²-المادة 81 من القانون 08-15 ،السالف الذكر .

- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابته أو التي تثبت بشهادة المطابقة¹ .
- عدم التصريح ببناية غير متممة وتتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم القانون 08-15²
- التصريح الكاذب المتعلق بإتمام إنجاز الأشغال³ .
- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها⁴ .
- عدم إيقاف الأشغال تطبيقاً لأحكام القانون 08-15⁵ .
- عدم إتمام الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد لكل مصرح تمت تسوية وضعيته⁶ .
- الربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة ، ونفس الأمر بالنسبة للمقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك⁷ .
- فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق ، أو عدم وضع سياج للحماية أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز⁸ .
- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز⁹ .
- عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الإنجاز، في الأجل الذي يحدده القانون 08-15¹⁰ .

1-المادة 82 من القانون 08-15 ،السالف الذكر .

2-المادة 83 من نفس القانون .

3-المادة 84 من نفس القانون .

4-المادة 85 من نفس القانون .

5-المادة 86 من نفس القانون .

6-المادة 87 من نفس القانون

7-المادة 88 من نفس القانون .

8-المادة 89 من نفس القانون .

9-المادة 90 من نفس القانون .

10-المادة 92 من نفس القانون .

و ما يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يفرق بين المشاريع الكبرى ومشاريع السكن الخاصة، وإنما أخذ بعين الاعتبار البناء وعدم احترامه لقواعد التعمير.

كما قرر لها عقوبات تتمثل في غرامات مالية تتراوح ما بين 5000 دج إلى 300.000 دج كحد أقصى تكون في حالة عدم التصريح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون.¹

و تشدد العقوبات المقررة لها بالنسبة لكل من يشغل أو يستغل بنائة قبل تحقيق مطابقتها والتي قد تصل إلى الحكم بعقوبة الحبس من 06 ستة أشهر إلى 12 شهر²، وتضاعف الغرامة في حالة عدم امتثال المخالف لها، كما منح المشرع للجهة القضائية الفاصلة في هذه الجرائم سلطة إصدار عقوبات تكميلية تتمثل في الإخلاء الفوري للاماكن المستغلة وفي حالة عدم امتثال المخالف للتصريح بالبنائة الغير متممة أو التي تتطلب تحقيق مطابقة يمكن الأمر بهدمها وتقع المصاريف على عاتقه.³

¹ - المادة 83 فقرة 1 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر .

² - المادة 82 من نفس القانون .

³ - المادة 83 فقرة 2 من نفس القانون .

خلاصة الفصل الأول:

في نهاية الفصل الأول توصلنا لدراسة شهادة المطابقة في إطار القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، فتم وضع إطار مفاهيمي من خلال تناول تعريف شهادة المطابقة و خصائصها و أهميتها و مجال تطبيقها بتحديد البناءات المعنية و غير المعنية بإجراء المطابقة طبقا للقانون السالف الذكر ، و تبيان الإجراءات المرتبطة بتسليمها بداية من تقديم الطلب و الفصل فيه من قبل الجهات المختصة ، وصولا إلى المنازعات القضائية المرتبطة بها سواء المعروضة على القضاء الإداري من خلال دعوى الإلغاء و دعوى التعويض ، أو القضاء الجزائي من خلال المخالفات المتعلقة بإجراء المطابقة .

الفصل الثاني

شهادة المطابقة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 22-55

رغم إصدار المشرع الجزائري القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها ، الذي يهدف إلى وضع حد لحالة عدم إنهاء البناءات ، و تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون و تمديد العمل به عدة مرات ، إلا أن واقع العمران في الجزائري لا يزال يغلب عليه الطابع الفوضوي ، بل أن هذا القانون لم يتلق إقبالا كبيرا من طرف المواطنين لتسوية بناياتهم ، كما أنه لم يتم تفعيل الإجراءات الرديعية التي جاء بها ، فلم يعد البناء الفوضوي يقتصر على البناء المنجز قبل صدور هذا القانون ، بل انتشر حتى بعد صدور هذا القانون ، و أمام هذا الوضع تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-55¹ الذي جاء بأحكام منفصلة عن تلك الواردة في القانون رقم 08-15 .

وعليه نتطرق في هذا الفصل للأحكام المستحدثة لتسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء (المبحث أول) ثم نتطرق لمراحل تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء (المبحث الثاني).

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 22-55 ، مؤرخ في 02-02-2022 يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، ج ر ع 09 صادر في 03-02-2022.

المبحث الأول: الأحكام المستحدثة لتسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء

البيئة العمرانية هي المحيط الاصطناعي الذي أقامه الإنسان في إطار الوسط الطبيعي الذي نشأ فيه¹ ، فتسعى الدولة إلى وضع سياسة استراتيجية في مجال التخطيط العمراني ، و التي تهدف إلى ترقية الإطار المبني و الارتقاء بالمظهر الجمالي للمدن ، من خلال وضع قواعد تتسم بالمرونة و البساطة و اقتصاد الوقت و أكثر شمولية.

فتنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، على أنه "تطبق أحكام هذا المرسوم على كل البنايات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز التي تحوز على رخصة البناء أو غير مطابقة لهذه الأخيرة قبل نشر هذا المرسوم".

لذا نتطرق إلى أسباب إصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و نطاق تطبيقه (المطلب الأول) ، ثم إلى شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أسباب إصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و نطاق تطبيقه.

يعتبر العمران مظهر من مظاهر الحضارة فهو يعكس مستوى التحضر ، إلا أن العمران في الجزائر يغلب عليه الطابع الفوضوي سواء بانتشار بنايات متممة لكنها شيدت بطريقة مخالفة للقانون ، أو بانتشار بنايات غير متممة شوهت المنظر العام للمدينة ، و بالتالي فالمشرع الجزائري يسعى في كل مرة إلى معالجة الوضع و ذلك بسن نصوص

¹ -صافية إقلولي أولاد رابح ، مرجع سابق ص 65 .

قانونية و تنظيمية فمن بين هذه النصوص المرسوم التنفيذي رقم 22-55 السالف الذكر.

وعليه نتطرق إلى أسباب صدور المرسوم التنفيذي رقم 22-55 (الفرع أول) ثم إلى نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي 22-55 (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أسباب إصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 .

يلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء البناء ، ثم تقوم بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء¹، فيلتزم المستفيد من رخصة البناء بمراعاة التصاميم المصادق عليها، فإذا كانت البناية مطابقة للتصاميم المصادق عليها ، مع احترام كل ترتيبات رخصة البناء فتقوم السلطة الإدارية المختصة بتسليم شهادة المطابقة للمستفيد من الرخصة ، أما في الحالة العكسية فتلزمه الإدارة بمطابقة البناء وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 15-19² .

فرغم الطابع الإلزامي لشهادة المطابقة ، إلا أن الواقع العملي يظهر عزوف المستفيدين من رخص البناء عن إتمام هذه الخطوة و تقاعس الإدارة في الاضطلاع بمسؤولياتها الرقابية³، مما أدى إلى انتشار البنائيات المخالفة لقواعد التعمير و البناء ، فلم يكن أمام المشرع الجزائري إلا صياغة أحكام استثنائية التي تهدف إلى مطابقة البنائيات الحائزة على رخصة البناء ، و كان ذلك بموجب القانون رقم 08-15 الذي تم التطرق إليه في الفصل الأول ، لكن رغم سن هذا القانون لم يكن أمام المشرع إلا إصدار نص تنظيمي جديد ينظم نفس المسألة و هو المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، و هذا ما يدفع بنا إلى تحديد أسباب صدوره و التي منها :

¹ - صافية إقلولي أولد رابح ، مرجع سابق ، ص 183 .

² - المادة 68 -2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر

³ - كريمة العيفاوي ، تسوية البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، مجلة الفكر القانوني و السياسي ، جامعة تليجي الأغواط مج 6 ع 2 نوفمبر 2022 ص 577.

- فشل القانون رقم 08-15 و المحدد لقواعد مطابقة البناءات في تسوية مختلف الملفات المودعة على مستوى مصالح التعمير على مستوى البلديات بسبب تعقيد الإجراءات من تعدد المتدخلين و اتساع مجال تدخله و تقاعس الإدارة و إخفاؤها في تطبيق تنظيمات التعمير لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير .

- مطابقة البناءات المشيدة بعد تاريخ 03 أوت 2008 كون أن القانون 08-15 يسري بأثري رجعي و لا يمتد إلى المستقبل .

- أصبحت شهادة المطابقة كقيد على ممارسة بعض التصرفات القانونية و المادية كاشتراط مكاتب التوثيق وجود شهادة المطابقة في المعاملات العقارية كعقود البيع و الإيجار ، و اشتراط شهادة المطابقة في رهن عقار كضمان للحصول على القرض البنكي ، و اشتراط المديرية العامة للسجل التجاري الحصول على شهادة المطابقة لكل مالك عقار راغب في مزولة التجارة في بعض الأنشطة التجارية .

فالبناءات المنجزة بعد سنة 2008 و التي تعتبر مخالفة لأحكام الرخصة المسلمة بقيت عالقة بسبب عدم مطابقتها ، فقد كان من المفترض إخضاعها لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير غير أن عزوف المعنيين عن إتمام إجراءات المطابقة خوفا من رفض الإدارة أو المتابعات القضائية الناجمة عن عدم المطابقة ، و تتصل الإدارة من مسؤوليتها جعل هذه البناءات في وضعية غامضة¹ لذا تم إصدار مرسوم جديد يعني بمعالجة هذه البناءات لإعادة الاعتبار لجمال المدينة .

فعوض إدراج أحكام جديدة في القانون رقم 08-15 و تمديد نطاق تطبيقه إلى البناءات المنجزة بعد سنة 2008 ، فالسبب في ذلك يرجع إلى عاملين الأول هو رغبة المنظم في فصل أحكام مطابقة البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة عن أحكام قانون رقم

¹- كريمة العيفاي ، مرجع سابق ، ص 578.

08-15 مع تبسيط إجراءات المطابقة و التقليل من آجال العملية ،و الثاني هو انتهاء مفعول قانون مطابقة البناءات في تاريخ 02 أوت 2022¹

-الإجراءات الردعية التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، إذ لا يمكن تسليم شهادة المطابقة إذ تبين من عملية الجرد أن الأشغال المنجزة مخالفة للتصاميم المصادق عليها بموجب رخصة البناء المسلمة ، بل يتعين على المستفيد من رخصة البناء جعل البناء مطابقا للتصاميم ،و إلا يتم الشروع في الملاحظات القضائية ،في حين أن المرسوم التنفيذي رقم 22-55 يمنح الحق في الحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية إذا كان الأمر لا يمس بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير و معايير الأمن و البناء مقابل تسديد غرامة مالية .

-إنعاش الخزينة العمومية من خلال فرض غرامات مالية على المخالفين مقابل تسوية وضعية بنايات و تحقيق مطابقتها .

الفرع الثاني: نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 .

يقصد بنطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 تحديد مجال تدخل هذا النص من حيث البناءات المعنية بقواعد المطابقة ،سواء المجال المادي أو الزمني² ، فيتحدد نطاق تطبيق هذا المرسوم من خلال أحكام نص المادة 03 منه، إذ يسري على كل البناءات الحائزة على رخصة البناء ، إذ تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناءات الجديدة منها مهما كان استعمالها ، و لتمديد البناءات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، و لانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.³

¹- كريمة العيفاوي ، مرجع سابق ، ص 578 .

²- كريمة العيفاوي ، نفس المرجع ص 579.

³- المادة 52 من القانون رقم 90-29 ، السالف الذكر .

و بالتالي فلا يمكن تسوية أي بناء وفقا لأحكام هذا المرسوم لا يحوز على رخصة بناء وعليه نتطرق للنطاق الموضوعي (أولا) ، و إلى النطاق الزمني (ثانيا) .

أولا :النطاق الموضوعي .

فإذا كانت البناءات القابلة للتسوية وفقا لأحكام المرسوم 22-55 هي البناءات المرخصة أي البناءات التي تحوز على رخصة البناء ،لكن هذه البناءات قد تكون متممة و غير مطابقة لرخصة البناء ،و قد تكون غير متممة و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء:

1-البناءات المتممة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة :

و هي الحالة التي تكون فيها البناءات قد تم انجازها بالكامل ، لكنها غير مطابقة لتصاميم و توجيهات رخصة البناء ، فلا يكون أمام صاحب البناية إلى مطابقة هذه البناية ، و ذلك عن طريق إيداع ملف للحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية

2-البناءات غير متممة و غير مطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة :

وهي البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ، إلا أن هذه البناءات غير متممة لانتهاء رخصة البناء المسلمة له ذلك أن صلاحية رخصة البناء محددة بمدة زمنية ، فتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء¹ ، و بالتالي في هذا الحالة يتعين على المعني أن يتقدم بملف للحصول على رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية.

فالبناءات التي لا يحوز أصحابها على رخصة البناء لا يمكن تسوية وضعيتها بموجب أحكام هذا المرسوم².

و ما يلاحظ أن أحكام هذا المرسوم ضيقت من النطاق الموضوعي مقارنة بالقانون رقم

. 15-08

¹ - المادة 57 -1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر .

² - مسعودة دبراسو و عمار فلاح ، تدابير تسوية البناءات وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة مج 18 ع 01 سنة 2023 ص 593.

ثانيا :النطاق الزمني :

يطبق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 على البناءات الموجودة قبل 03 فيفري 2022 و هذا حسب أحكام المادة 03 منه ،بمعنى أنه يطبق حتى على البناءات الموجودة قبل سنة 2008 ، فتطبيق هذا المرسوم يكون بأثر رجعي ،و هذا ما يسمح بتخفيف بعض الضغط عن لجنة الدائرة المختصة بدراسة طلبات التسوية¹ طبقا للقانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها ، كما أن هذا المرسوم لم يحدد أجلا معينة لعملية التسوية ، مثلما هو الحال في القانون 08-15 الذي حدد آجال انتهاء مفعوله بخمس سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

المطلب الثاني:شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء

يهدف المشرع من خلال فرض احترام قواعد البناء إلى خلق نسيج عمراني متناسق يعكس الجهود المبذولة في التقنين العمراني².

فباستقراء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 يتضح لنا أن المشرع وضع شروط لتسوية البناءات المزودة برخصة البناء سواء كانت منجزة أو في طور الانجاز غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، و بالتالي تتم التسوية إعمالا لقواعد محددة ، فيستمد الشخص حقه مباشرة من القانون ،إذ يقتصر دور الجهة الإدارية على إصدار الإجراء المناسب دون أن تكون لها سلطة في تقديرية متى كان ذلك مطابقا لأحكام القانون و النصوص التنظيمية .

و تتمثل هذه الشروط في احترام القواعد العامة للتعمير و معايير البناء و الأمن (الفرع الأول) ، و الدفع المسبق للغرامة المالية و احترام آجال رفع التحفظات في (الفرع الثاني).

¹- كريمة العيفاوي ، مرجع سابق ص 577 .

²- قندوز فاطمة الزهراء ، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر ،دار هومة ،الجزائر ، دون طبعة ،2019 ص 146 .

الفرع الأول: احترام القواعد العامة للتعمير و معايير البناء و الأمن.

تنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 على أنه "يجب أن تحترم البناءات

التي يمكن تسويتها الشروط الآتية :

-القواعد العامة للتعمير فيما يخص :

أ- التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية

ب-الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة

ج-تعلية المستويات أو الطوابق دون ترخيص

د-تجاوز مساحة شغل الأراضي

-معايير البناء و الأمن ، لاسيما في المناطق الزلزالية

أولا : احترام القواعد العامة للتعمير

لم يعرف المشرع الجزائري القواعد العامة للتهيئة و التعمير في النصوص القانونية

المنظمة للعمران ، بل اكتفى بالنص على أن هذه القواعد هي التي تطبق في غياب

أدوات التهيئة و التعمير¹، و حددت هذه القواعد في الفصل الثاني من القانون رقم 90-

29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بعنوان "القواعد للتهيئة و التعمير "

بالضبط من نص المادة الثالثة إلى نص المادة التاسعة .

و تطبيقا لهذا القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-175² ، فجاء في المادة الأولى

منه على أن هذه القواعد تتمثل في :القواعد المتعلقة باحترام مكان البناء و الطرق المؤدية

إليه ، القواعد المتعلقة بكثافة البناءات في الأرض و القواعد المتعلقة باحترام مواقع

البناءات و حجمها و مظهرها .

¹- مسعودة دبراسو و فلاح عمار ، مرجع سابق ص 596.

²- مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28-05-1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، ج ر ع 26 صادر في 01-06-1991.

و بالرجوع إلى نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 فالمشروع حصر القواعد العامة للتعمير في مفهوم أحكام هذا المرسوم في ثلاثة عناصر تتمثل في المجاورة و تقارب البناءات ، و فتحات الواجهات ، و مشتملات الأرضية و المقاس ، و حدد المشروع في الفقرة الأولى من نص المادة الرابعة من هذا المرسوم قواعد التعمير التي يجب مراعاتها عند تسوية البناءات و هي :

1-التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية :

يمكن تسوية البناءات في حالة ما إذا كان التعدي على المساحة داخل الملكية ، و ذلك بدفع غرامة مالية تحتسب على أساس المساحة التي تم التعدي عليها و حسب استعمال البناية¹ ، أما في حالة التعدي على المساحة الخارجية للغير (عمومي أو خاص) فتكون غير قابلة للتسوية ، و يجب أن تكون موضوع الهدم ،الذي يشكل العقوبة المفروضة².

2- الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة :

و يقصد بالواجهة مجموع الأوجه التي نراها عادة من الخارج (الواجهة الرئيسية ،الواجهة الخلفية ، الواجهات الجانبية)، و يعتبر كل وجه للبناية واجهة وفقا لأهمية امتداده و وظيفته و طابعه الزخرفي الخاص³ .

فالفتحات على الواجهات المنجزة و غير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة ، تكون قابلة للتسوية مع دفع غرامة مالية جزافية لكل واجهة معنية و حسب استعمال البناية⁴ .

¹ - المادة 14-1 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، السالف الذكر .

² -المادة 14 -2 من نفس المرسوم .

³ - تعليمة وزارية مشتركة (وزارة السكن و العمران و المدينة و وزارة الداخلية و الجماعات المحلية) رقم 02 مؤرخة في 21 فيفري 2016 تحدد كفايات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و /أو الإتمام .

⁴ - المادة 15-1 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، السالف الذكر .

أما الفتحات على الواجهات المنجزة و غير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة ، فيجب أن تكون موضوع الغلق الذي يشكل العقوبة المفروضة¹ .

3-تعلية المستويات أو الطوابق دون ترخيص :

فطبقا لأحكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و منشور وزير السكن و العمران و المدينة المؤرخ في 18 مارس 2022²، أنه في حالة بناء طوابق مضافة غير مذكورة في رخصة البناء المسلمة لا تخل بالقواعد العامة للتعير و معايير البناء و الأمن ، فتكون البناءات قابلة للتسوية و يتم فرض غرامة مالية يتم تقديرها على أساس المساحة المضافة و حسب استعمال البناية و حسب عدد الواجهات المعدلة ، أما إذا كانت الطوابق المضافة غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة و تخل بالقواعد العامة للتعير و معايير البناء و الأمن ، فيتم فرض عقوبة هدم الطوابق المضافة دون دفع غرامة .

4-تجاوز مساحة شغل الأراضي :

ميز المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بين حالتين :
 . تجاوز مساحة شغل الأراضي التي لا تخل بالقواعد العامة للتعير لاسيما الجوار و معايير البناء و الأمن ، فيتم تسوية البناية و دفع غرامة مالية تقدر على أساس المساحة المضافة و حسب استعمال البناية³.

¹ - المادة 15-2 من نفس التنفيذي رقم 22-55 السالف الذكر .

² -منشور رقم 01 مؤرخ في 18-03-2022 ، صادر عن وزير السكن و العمران و المدينة ، متعلق بتطبيق تدابير و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02-02-2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة .

³ - المادة 17-1 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، السالف الذكر .

. تجاوز مساحة شغل الأراضي التي تخل بالقواعد العامة للتعجير، لاسيما الجوار و معايير البناء و الأمن، فتكون غير قابلة للتسوية و يجب أن تكون موضوع الهدم الذي يشكل العقوبة المفروضة¹.

ثانيا: معايير البناء و الأمن، لاسيما في المناطق الزلزالية .

عرف المشرع معايير البناء و الأمن في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 على أنها "مجموع الحقوق و الواجبات القانونية و التقنية التي تسمح بضمان احترام قواعد البناء في مجال استقرار و أمن المشروع ضد كل أنواع الأخطار المحتملة. " فحرص المشرع على ضرورة التقيد باتخاذ كل التدابير أثناء إنجاز الأشغال خاصة ما تعلق منها باستقرار و أمن المشروع ضد الأخطار المحتمل حدوثها كالزلازل، الفيضانات و غيرها². وقد اشترط المشرع ضرورة إرفاق بملف رخصة البناء مذكرة أمنية يعدها مكتب دراسات متخصص في أمن الحرائق³، كما أنه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري و بمهندس في الهندسة المدنية و تؤشر من طرفهما ، كل فيما يخص طبقا للمادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعجير⁴.

الفرع الثاني: الدفع المسبق للغرامة المالية و احترام آجال رفع التحفظات.

نتطرق في هذا الفرع إلى الدفع المسبق للغرامة المالية (أولا) ،ثم إلى احترام آجال رفع التحفظات (ثانيا) .

¹ - المادة 17-2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، السالف الذكر .

² - مسعودة دبراسو و فلاح عمار ، مرجع سابق ص 598.

³ - المادة 20 من القانون رقم 19-02 مؤرخ في 17-07-2019 ،يتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق و الفرع ، ج ر ع 46 صادرة في 21-07-2019 .

⁴ - المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر .

أولاً: الدفع المسبق للغرامة المالية :

فلكي يتم تسوية البناءات المخالفة لأحكام و توجيهات رخصة البناء المسلمة ، و استنادا إلى نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، قد اشترط المشرع دفع غرامة مالية من طرف المخالف تحسب على أساس نسبة مئوية تتراوح بين 10% و 25% من القيمة المحددة في المادة 13 من هذا المرسوم للأجزاء المضافة أو المعدلة من البناءة و ذلك حسب استعمال البناءة و تحدد كما يلي :

- السكنات الريفية و السكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية (الجنوب و الهضاب العليا) المدعمة من طرف الدولة 10% .
 - السكنات الفردية و السكنات الجماعية :15%.
 - البناءات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية و البناءات المستقبلية للجمهور :20%
- و بينت المادة 13 من نفس المرسوم كيفية تقدير قيمة البناءة موضوع المخالفة كما يلي:

النسبة المئوية للغرامة	القيمة الجزافية المطبقة على الواجهة	قيمة المتر المربع (م2)	نوع البناءة
20%	50.000 دج	15.000 دج	البناءات المتعلقة بمشاريع استثمارية غير السكن (مثل الفنادق ، المراكز التجارية، العيادات و منشآت أخرى)
10%	10.000 دج	5.000 دج	السكنات الريفية و السكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية ، المدعمة من طرف الدولة
15%	30.000 دج	10.000 دج	السكنات الفردية و السكنات الجماعية

و ما يلاحظ في تقدير الغرامة المالية المفروضة على المخالف أن المشرع جعل مقدار الغرامة فيما يتعلق بالبنيات الموجهة للسكن أقل من الغرامة المفروضة على البنيات الموجهة لغير السكن ، و هذه الغرامة هي كعقوبة على المخالف نتيجة مخالفته لأحكام و تعليمات رخصة البناء المسلمة من قبل .

إن مفهوم الغرامات يشير إلى كونها عقوبة مالية رادعة ، تفرض على مرتكبي المخالفات القانونية ، فالأصل في الغرامة هو توقيع الجزاء دون النظر إلى حصيلتها كمورد من موارد الإيرادات العامة للدولة¹ .

ثانيا : احترام آجال رفع التحفظات :

تضمن هذا الشرط نص المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017² إذ تنص على أنه "يمكن تسوية وضعية البنيات المزودة برخصة البناء التي تم إنجازها أو التي هي قيد الانجاز، غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة ، و ذلك شريطة احترام:

- حقوق الجوار فيما يخص تحديد موقع البناء و الانفتاح .
- معايير البناء و الأمن .
- آجال إنهاء الأشغال المحددة برخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلة من أجل الفصل في طلبات التسوية .
- تتم التسوية مقابل دفع غرامة تتراوح قيمتها ما بين 10% و 25 % من قيمة العقار و حسب طبيعة المخالفة ..."

كما تضمنت هذا الشرط المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 إذ نصت على أنه "تعد رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية ، و تبلغ لأصحاب الطلب من طرف السلطة المختصة بعد رفع التحفظات ... " و المادة 20 من نفس

¹ - كريمة العيفاوي ، مرجع سابق ص 583 .

² - القانون رقم 16-14 مؤرخ في 28-12-2016 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2017 ج ر ع 77 صادرة في 29-12-2016 .

المرسوم التي تنص على أنه " في حالة إبداء الرأي بالموافقة بتحفظات و بعد معاينة رفع التحفظات في الآجال المحددة من طرف اللجنة ..."

و أكد هذا الشرط منشور وزارة السكن رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022 ، و دون أن يمنح للإدارة حق فرض الغرامات التأخيرية ، و بذلك ليس للإدارة تقرير غرامات تأخيرية من تلقاء نفسها في حالة مخالفة هذا الشرط .

و ما يلاحظ أن المشرع لم يقيد صاحب طلب التسوية بأجل محدد ، بل ترك السلطة التقديرية للجنة المكلفة بمعالجة الطلبات لتحديد المدة الزمنية لرفع التحفظات المسجلة أثناء القيام بالمعاينة الميدانية¹ .

¹ - مسعودة دبراسو و فلاح عمار ، مرجع سابق ص 599.

المبحث الثاني: مراحل تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء .

أقر المشرع بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة مجموعة من الإجراءات يتعين على المخالف لأحكام و تعليمات رخصة البناء المسلمة له إتباعها ، بغرض تسوية وضعية البناية محل المخالفة، و الحصول على رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية ، و هذه المراحل تتمثل في تلك الإجراءات التي يتم إتباعها ، و عليه نتناول بالدراسة إيداع الملف و دراسته (المطلب الأول) ، و البت في ملف طلب التسوية (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: إيداع الملف و دراسته .

تبدأ إجراءات تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، انطلاقا من إيداع ملف طلب التسوية (الفرع أول) ثم دراسة ملف طلب التسوية (الفرع ثاني) .

الفرع الأول: إيداع ملف طلب التسوية .

يعد إيداع ملف طلب التسوية¹ أول خطوة في عملية تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، فاستنادا إلى نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 فالأشخاص الذين لهم الحق في إيداع ملف طلب رخصة البناء المعدلة أو شهادة

¹ -طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 إذا لم يبادر صاحب رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء بالتصريح في الأجل المحدد و هو 30 يوما لمطابقة البناية ، فتكون المبادرة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و هذا خلاف المرسوم التنفيذي رقم 22-55 .

المطابقة على سبيل التسوية هم المالكين أو أصحاب المشاريع أو أصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل معني .

أولا -الأشخاص المعنيين بإيداع الملف :

01-المالكين :

فالملكية وفقا للقواعد العامة هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة¹ ، و حق التمتع يأخذ إحدى الصورتين الاستعمال أو الاستغلال²، فمن مظاهر الاستعمال هو الحق في البناء و استنادا إلى نص المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم فحق البناء مرتبط بملكية الأرض ، و تثبت صفة مالك الأرض بموجب عقد رسمي مسجل و مشهر ، أو بدفتر عقاري في المناطق الممسوحة ، كما يأخذ حكم المالك الحائز بموجب شهادة الحياة مشهرة ، إذ أكد المشرع في الفقرة الثانية من المادة 43 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري³ ، أنه يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحياة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك ، و عليه فلمالك البناية أو من في حكمه الذي يحوز على رخصة البناء تقديم طلب تسوية بنايته .

كما يمكن للمالك أن يوكل شخصا آخر للقيام مقامه في تقديم طلب تسوية بنايته المخالفة لرخصة البناء المسلم، فالوكيل هو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي⁴، وذلك

¹ - المادة 674 من الأمر رقم 75-58 ، السالف الذكر .

² - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ،دار هومة ،(دون طبعة) ، الجزائر ، 2010، ص 25 .

³ - القانون رقم 90-25 ، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري جر عدد 49 صادر في 18 نوفمبر 1990 ،معدل و متمم بالأمر رقم 95-26 ، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، ج ر عدد 55 صادر في 27 سبتمبر 1995 .

⁴ - صافية إقلولي أولد رابح ،مرجع سابق ، ص 148 .

وفقا للقواعد العامة المعروفة في القانون المدني¹ .

و تجدر الإشارة إلى أنه يمكن أن يكون طالب التسوية وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ليس مالكا فعليا للبناء المراد تسوية وضيعتها و هي حالة الهيئة أو المصلحة الإدارية المخصص لها قطعة الأرض أو بناءة و هذا طبقا للمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-219² .

02- أصحاب المشاريع : و حسب المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 94-07³ فصاحب المشروع هو كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه المسؤولية و بتكليف من ينجز أو يحول بناء ما ، يكون هذا البناء واقعا على قطعة أرضية ملك له أو له حيازة قانونية لحقوق البناء عليها .

03- أصحاب المشاريع المنتدبة : استنادا للمادة 08 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 فصاحب المشروع المنتدب هو كل شخص طبيعي أو معنوي قام صاحب المشروع بتفويضه وفقا للقانون ، ليقوم بإنجاز بناء معين أو إجراء تحويلات عليه .

04- المتدخل : عرفه المشرع في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المحدد لشروط و كفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة⁴ بأنه "كل شخص أو

¹ - تنص المادة 571 من القانون المدني على أن "الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل و باسمه " .

² - تنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه "يجب على المالكأو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناءة أن يتقدم بطلب رخصة البناء"

³ - المرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18-05-1994 ، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر ع 32 صادر في 25-05-1994 معدل بالقانون رقم 04-06 مؤرخ في 14-08-2004 ، ج ر ع 51 صادر في 15-08-2004 .

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 16-55 ، مؤرخ في 01-02-2016 ، يحدد شروط و كفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، ج ر ع 07 صادر في 07-02-2016 ، معدل بمرسوم تنفيذي رقم 23-490 مؤرخ في 28-12-2023 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري و تنظيمها و سيرها ، ج ر ع 85 صادر في 30-12-2023 .

أشخاص طبيعيين أو معنويون مؤهلون للقيام بعمليات التدخل يعينهم المتعامل ".
و ينبغي الإشارة إلا أن المشرع وسع من دائرة الأشخاص الذين لهم الحق في الحصول على رخصة البناء من خلال نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم على خلاف القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي حصرها في مالك العقار .

ثانيا: الوثائق المكونة للملف .

طبقا لأحكام نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 فيجب أن يتم تقديم الطلب وفق النموذج المحدد في هذا المرسوم بنسخة (1) على دعامة إلكترونية ، و كذا بملف (03) نسخ بالنسبة للبيانات الخاصة و خمس (05) نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى ،مع تبيان جميع التعديلات أو التي هي في طور الانجاز .
و يتضمن الملف ما يلي :

- 01- بالنسبة للبيانات التي هي في طور الانجاز و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة -نسخة من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة¹.
- الوثائق المكتوبة و المخططات طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم التي يعدها مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان تبين بصفة واضحة الأجزاء التي أدرجت عليها التعديلات و الأجزاء التي هي في طور الانجاز مرفقة بما يأتي :
- . مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال المنجزة و التي هي في طور الإنجاز مع تحديد قيمة الجزء المعدل أو المضاف .
- . تقرير موضح بالصور .
- . أجل إتمام الأشغال يقدره المهندس المعماري .

¹ - بينت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم الوثائق التي ترفق بطلب رخصة البناء .

-تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد ، في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناءية .

و يتم هذا الملف بتقرير خبرة تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء ، عندما يتعلق الأمر بالبنائيات التي تستقبل الجمهور و المشاريع الاستثمارية و كذا السكنات الجماعية .

02-بالنسبة للبنائيات المنتهية و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة .

-نسخة من المخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة .

-الوثائق المكتوبة و المخططات طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم التي تبين حالة البناء المنجزة ، يعدها مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان ، مرفقة بما يأتي :

. مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال المنجزة ، تبين مبلغ الجزء المعدل أو المضاف .

. تقرير موضح بالصور .

-تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد ، في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناءية .

و يتم هذا الملف بتقرير خبرة تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء ، عندما يتعلق الأمر بالبنائيات التي تستقبل الجمهور و المشاريع الاستثمارية و كذا السكنات الجماعية .

و يتم إيداع الملف لدى مصالح التعمير للبلدية التي تقع فيها البناءية مقابل وصل استلام يسلم في اليوم ذاته¹.

¹ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، السالف الذكر .

الفرع الثاني : دراسة ملف طلب التسوية.

تتم دراسة ملفات طلبات تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء على مستوى لجنة التسوية (أولاً) ، ثم بعد ذلك يحول الملف مرفقا ببطاقة التحضير إلى لجنة الشباك الوحيد الذي يفصل في الطلب (ثانياً).

أولاً : دراسة الملف على مستوى لجنة التسوية :

استحدث المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بموجب المادة 05 منه لجنة تنشأ بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي ، حسب الحالة تكلف بمعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية و تتشكل هذه اللجنة من مجموعة من أعضاء و تباشر مهامها .

01-تشكيلة اللجنة :

تتشكل اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات من ممثل¹ :

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ، رئيسا .
- مصلحة التعمير للبلدية ، عضوا .
- الحماية المدنية ، عضوا .

و يمكن توسيع تشكيلة اللجنة إلى ممثلين آخرين عندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو البناءات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بمشاريع استثمارية ، و يتعلق الأمر بمصالح :

- شركة سونلغاز .
- الأشغال العمومية
- الموارد المائية
- الصناعة

¹ - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، السالف الذكر

- البيئة

و يمكن أن تتوافق العضوية في اللجنة المذكورة أعلاه مع العضوية في الشباك الوحيد المختص و هذا طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 .

02- مهام اللجنة :

تكلف اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات بالمهام التالية¹:

▪ القيام بزيارات ميدانية للتحقق و التأكد من المخالفات المذكورة في الفصل الثالث من هذا المرسوم .

▪ ملء بطاقة دراسة الملفات التي يرفق نموذجا بهذا المرسوم و الذي يوقعه كل أعضاء اللجنة .

▪ إبداء الرأي فيما يتعلق بتسوية البناية و قيمة الغرامة ،حسب طبيعة المخالفة طبقا للفصل الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 .

و تقوم اللجنة بدراسة الملف في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوما ،ابتداء من تاريخ استلام الملف²،و يمكن لها طلب معلومات إضافية عن الاقتضاء ،بتبليغ صاحب الطلب عن طريق رئيس البلدية بطلب استكمال الملف ،و في هذه الحالة يتوقف الأجل المحدد لدراسة الملف ،و يستأنف ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات من طرف اللجنة بعد تسلمها من مصلحة التعمير للبلدية³.

ثانيا : تحضير الملف على مستوى الشباك الوحيد.

بعد إبداء لجنة التسوية رأيها في مدى قابلية البناية للتسوية ،و اقتراح التدابير التي يتعين اتخاذها ، يتم تحويل الملف إلى الشباك الوحيد المختص على مستوى البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية حسب الحالة ، و قد أشار المشرع الجزائري لهذا الشباك في

¹ - المادة 7 المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ،السالف الذكر .

² - المادة 11-1 من نفس المرسوم .

³ - المادة 11-2 من نفس المرسوم .

المواد 58 ، 58 مكرر 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 .

و يعد الشباك الوحيد فضاء للتشاور بين الأعضاء و الهيئات الاستشارية و بإبداء الرأي و يتشكل حسب الحالة كما يلي :

01- تشكيلة الشباك الوحيد :

أ - على مستوى البلدية : يتكون من¹ :

- أعضاء دائمين و هم :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو ممثله رئيسا .
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء أو ممثله .
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله .
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله .
- مفتش التعمير .
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله .
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله .

- الأعضاء المدعويين : عند الاقتضاء

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله .
- ممثل الحماية المدنية
- ممثل مديرية البيئة للولاية
- ممثل مديرية السياحة للولاية
- ممثل مديرية الثقافة للولاية
- ممثل الصحة و السكان

¹ - المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر .

- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز)
- ب-تشكيلة الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية :يتم فتح هذا الشباك على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير و يتكون من¹ :
- المدير المنتدب المكلف بالتعمير ، رئيسا أو ممثله .
- ممثل الوالي المنتدب .
- ممثل رئيس المجلس الشعبي الولائي .
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .
- المدير المكلف بالثقافة أو ممثله .
- المدير المكلف بالبريد و المواصلات السلكية و اللاسلكية أو ممثله .
- المدير المكلف بالصناعة أو ممثله .
- مدير الحماية المدنية أو ممثله .
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز سونلغاز أو ممثليها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء و الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز .
- المدير المنتدب المكلف بمصالح أملاك الدولة و المحافظة العقارية أو ممثله.
- المدير المنتدب المكلف بالطاقة أو ممثله .
- المدير المنتدب المكلف بالفلاحة أو ممثله .
- ممثل قطاع الأشغال العمومية .
- ممثل قطاع النقل .
- المدير المنتدب المكلف بالموارد المائية أو ممثله .
- المدير المنتدب المكلف بالسياحة أو ممثله .

¹ - المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر .

- المدير المنتدب المكلف بالصحة و السكان أو ممثله .
- المدير المنتدب المكلف بالبيئة أو ممثله .
- ج-تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى الولاية بمديرية التعمير يتكون من¹ :
 - ممثل الوالي .
 - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله .
 - عضوين من المجلس الشعبي الولائي يتم انتخابهما من طرف نظرائهما.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .
 - مدير التنظيم و الشؤون العامة أو ممثله .
 - مدير أملاك الدولة أو ممثله .
 - مدير المحافظة العقارية أو ممثله .
 - مدير الطاقة أو ممثله .
 - مدير الثقافة أو ممثله .
 - مدير البريد و المواصلات السلكية و اللاسلكية أو ممثله .
 - مدير الصناعة أو ممثله .
 - مدير المصالح الفلاحية أو ممثله .
 - مدير الأشغال العمومية أو ممثله .
 - مدير النقل أو ممثله .
 - مدير الموارد المائية أو ممثله .
 - مدير السياحة أو ممثله .
 - مدير الصحة و السكان أو ممثله .
 - مدير البيئة أو ممثله .

¹ - المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر .

- مدير الحماية المدنية أو ممثله .
- مدير شركة سونلغاز أو ممثلها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء أو تسيير نقل الغاز .

02- مهام الشباك الوحيد :

استنادا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 يتسلم الشباك الوحيد الملف من مصالح التعمير على مستوى البلدية المختصة الواقع بها البناية محل طلب التسوية ، إذ يتم تقديم الملف لرئيس اللجنة في أجل أقصاه 48 ساعة¹ ، فيتم معالجة و دراسة الملف من طرف اللجنة في أجل 30 يوما ، و بعدها ترسل الملف إلى الشباك الوحيد مرفق ببطاقة تحضير و يتم البت في طلب التسوية من طرف الشباك الوحيد حسب الحالة :

فالشباك الوحيد على مستوى البلدية طبقا للمادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم يقوم باستقبال الملفات و تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه وفقا لتاريخ وصول الطلبات ، ثم يقوم بإرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد ، كما يقوم بتبليغ القرارات و التحفظات التي يجب إرسالها ، و استحداث بطاقة إلكترونية و ضبطها .

أما على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية حسب الحالة طبقا للمادتين 58 مكرر و 59 من المرسوم رقم 15-19 ، يقوم الشباك الوحيد عن طريق أمانته باستقبال الطلبات و تسجيلها مع تحضير اجتماعات الشباك الوحيد على مستوى الولاية أو على مستوى المقاطعة الإدارية ، و يقوم بإرسال الاستدعاءات لأعضاء الشباك ، كما يقوم بتبليغ القرارات لأصحاب الطلبات ، و استحداث بطاقة رقمية مع ضبطها .

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، السالف الذكر .

المطلب الثاني : البت في ملف طلب التسوية .

يختص الشباك الوحيد في النظر و الفصل في ملفات طلبات رخص البناء المعدلة و شهادات المطابقة على التسوية ، و يتخذ قراره النهائي بعد الإطلاع على رأي لجنة التسوية المجسد في بطاقة تحضير الملف ، و يبلغ صاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ تبليغ القرار من طرف الشباك الوحيد¹ ، و يمكن أن يكون القرار الذي يتخذه الشباك الوحيد قرار الموافقة (الفرع الأول) أو قرار الموافقة بتحفظات (الفرع الثاني) ، أو قرار بالرفض (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: قرار الموافقة .

فقرار الموافقة الذي يتخذه الشباك الوحيد هو قرار إيجابي إزاء طلبات الحصول على شهادة المطابقة ، أو رخصة البناء المعدلة عندما تتعلق المخالفة بمساحة التراجع داخل الملكية ، و الواجهات المنجزة التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة و المخالفات المتعلقة بإضافة طوابق دون الإخلال بقواعد التعمير و معايير الأمن و البناء² ، و يتم اتخاذ هذا القرار بعد دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية ، و يبلغ إلى صاحب الطلب في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة للبلدية³ . و إصدار و تسليم قرار منح رخصة البناء المعدلة يكون من اختصاص إما رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو الوالي ، أو الوالي المنتدب ، أو وزير التعمير كل حسب اختصاصه⁴ ، و يستند في ذلك إلى رأي الشباك الوحيد حسب الحالة ، و رأي الشباك

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، السالف الذكر .

² - كريمة العيفاوي ، مرجع سابق ص 588 .

³ - المادة 19-2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، السالف الذكر

⁴ - المادة 1-48 ، المادة 49-1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر .

الوحيد ملزم لهذه الأطراف باعتباره صاحب الاختصاص في البت و اتخاذ القرار النهائي¹.

و يصدر و يسلم القرار في شكله الإداري من طرف الجهات المذكورة أعلاه ، في حين يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ القرار لصاحب الطلب في جميع الحالات² .
أما فيما يتعلق بإصدار شهادة المطابقة على سبيل التسوية فهي من الاختصاص الحصري لرئيس المجلس الشعبي البلدي³.

الفرع الثاني: قرار الموافقة بتحفظات .

تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 على أنه " في حالة إبداء الرأي بالموافقة بتحفظات و بعد معاينة رفع التحفظات في الآجال المحددة من طرف اللجنة ، و بعد دفع الغرامة المستحقة طبقا للمادة 13 أعلاه ، لدى خزينة البلدية ، يسلم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو قرار يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية ضمن الأشكال نفسها المحددة في المادة 19 أعلاه ."

فاستنادا إلى أحكام نص هذه المادة فيمكن للشباك الوحيد أن يتخذ قرار بالموافقة لكن مع ضرورة رفع بعض التحفظات ، التي تتمثل في بعض المخالفات التي يستوجب التعامل معها ، حيث يشكل غلق الفتحات غير القابلة للتسوية ، و هدم أجزاء البناء غير القابل للتسوية تحفظات ، يتوجب رفعها لإجراء التسوية و تحقيق المطابقة ، و بالتالي بعد معاينة رفع التحفظات في الآجال المحددة من طرف اللجنة و بعد دفع الغرامة المستحقة لدى خزينة البلدية يسلم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو قرار يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية⁴.

¹ - كريمة العيفاوي ، مرجع سابق ص 588.

² - المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر

³ - المادة 68 ، من نفس المرسوم .

⁴ - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، السالف الذكر .

و تجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 22-55 لم يحدد آجال معينة لرفع التحفظات ، و بالتالي تحديد هذه الآجال متروك للجنة التسوية التي تقوم بالمعاينات الميدانية¹ .

الفرع الثالث :قرار الرفض.

يمكن أن يتخذ الشباك الوحيد قرار برفض التسوية أي أن البناية المعنية غير قابلة للتسوية ، و ذلك في حالة عدم احترام القواعد العامة للتعمير و معايير البناء و الأمن طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، و يتم اتخاذ الإجراءات الردعية المناسبة لكل مخالفة ، فعندما تتعلق المخالفة بالتعدي على المساحة الخارجية التابعة للغير (عام أو خاص) فتكون غير قابلة للتسوية و يجب أن تكون موضوع الهدم² ، و عندما تكون الواجهات المنجزة غير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة و التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة ،تكون غير قابلة للتسوية و يجب أن تكون موضوع الغلق³ ، و عندما تتعلق المخالفة بطوابق مضافة غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة و تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما الجوار ، و معايير البناء و الأمن فتكون غير قابلة للتسوية و يجب أن تكون موضوع الهدم⁴ ، كما أنه عندما تتعلق المخالفة بتجاوز مساحة شغل الأراضي التي تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما الجوار و معايير البناء و الأمن ، فتكون غير قابلة للتسوية و يجب أن تكون موضوع الهدم⁵ .

و يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 إذ تنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 على أنه "في حالة

¹ - كريمة العيفاوي ،مرجع سابق ص 589 .

² - المادة 14-2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 السالف الذكر .

³ - المادة 15-2 من نفس المرسوم .

⁴ - المادة 16-2 من نفس المرسوم .

⁵ - المادة 17-2 من نفس المرسوم .

إبداء الرأي بالرفض ، يمكن صاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 المعدل و المتمم و المذكور أعلاه .¹ يتم إيداع الطعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية المختصة ، و تمنح مدة 15 يوما لتسليم رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية أو الرفض المبرر¹ .

و يتم إيداع الطعون المتعلقة برخص البناء المعدلة لدى الوزارة المكلفة بالتعمير في حالة رخص البناء التي يسلمها وزير التعمير و يحدد أجل الرد المبرر في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن.²

و سواء تعلق الأمر برخصة البناء المعدلة أو بشهادة المطابقة على سبيل التسوية فيمكن لصاحب الطلب اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به استنادا للمادة 62 و 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم ،إذا رأى أن التظلم الإداري غير مجد ،أو بعد استتفاد إجراء التظلم الذي لا يعد إجراء ملزما لصاحب الطلب³

إذن فإجراءات الطعن المعمول بها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 هي نفسها المعمول بها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، أي أن التظلم الإداري هو إجراء اختياري.

¹ -المادة 62-1 و 2 و المادة 69-1 ،2، 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،السالف الذكر .

² -المادة 62 /3 من نفس المرسوم .

³ -كريمة العيفاوي ، مرجع سابق ص 590.

خلاصة الفصل الثاني :

من خلال المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة تظهر جليا رغبة المشرع في تسوية البناءات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل تاريخ 03 فيفري 2020 المخالفة لقوانين العمران و التي تحوز على رخصة البناء مع فرض غرامة مالية بدلا من هدمها ، و ذلك بمراعاة شروط أساسية تتمثل في:

- احترام القواعد العامة للتعمير .
 - معايير البناء و الأمن ، لاسيما في المناطق الزلزالية .
 - احترام إنهاء الأشغال أو آجال رفع التحفظات .
- فما على صاحب البناء المخالف للرخصة إلا المبادرة بإيداع طلب التسوية مرفوقا بالوثائق اللازمة حسب الحالة ، لاسيما أن الإجراءات المتبعة في هذه التسوية في عمومها تتميز بالبساطة و السهولة .

خاتمة

- نظم القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها شهادة المطابقة و ذلك بوضع أربع حالات :
- حالة البناء المتممة و صاحبها تحصل على رخصة البناء لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الرخصة فيمكن أن يستفيد من شهادة المطابقة .
 - حالة البناء المتممة و صاحبها لم يتحصل على رخصة البناء من قبل فيمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية .
 - حالة البناء غير المتممة و صاحبها تحصل على رخصة البناء و انقضى آجالها فيمكن أن يتحصل على رخصة إتمام الانجاز .
 - حالة البناء غير المتممة و صاحبها لم يتحصل على رخصة البناء من قبل فيمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية .
- أما بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة فنظم شهادة المطابقة و ذلك بوضع حالتين :
- البناءات المتممة و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة فتتم التسوية عن طريق تسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية .
 - البناءات في طور الانجاز و غير المطابقة رخصة البناء و هذه الرخصة غير سارية فتتم التسوية عن طريق تسليم رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية .
- فبعد استعراض مختلف الإجراءات من خلال تحليل مختلف الأحكام الواردة في القانون 08-15 و المرسوم التنفيذي رقم 22-55 توصلنا إلى النتائج التالية :
- تعد شهادة المطابقة من أهم عقود التعمير الفردية سواء لصاحب البناء إذ تعد كرخصة للسكن و الاستغلال ،و للإدارة باعتبارها وسيلة من وسائل الرقابة اللاحقة لعملية البناء مما يجعل المشرع يسن نصوص أخرى تنظم آليات أخرى للحصول عليها أي ما يطلق عليها شهادة المطابقة على سبيل التسوية .

- من خلال إصدار القانون رقم 08-15 و المرسوم التنفيذي رقم 22-55، يتضح أن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة لحماية المظهر الجمالي للإطار المبني و ترقيته.
- إن تمديد العمل بالقانون رقم 08-15 العديد من المرات من أجل تسوية البناءات دليل على أن هذه القانون تسوده العديد من الثغرات و التعقيدات ، و لم يلق إقبال أصحاب البناءات الفوضوية لتسوية بناياتهم ،مما استدعى إصدار أحكام جديدة تتسم بالمرونة و البساطة و تقصير الأجال في معالجة الملفات ، مع إضفاء طابع الديمومة و التي تجسدت في المرسوم التنفيذي رقم 22-55 .
- إن تمديد العمل بالقانون رقم 08-15 لمطابقة البناءات إلى غاية 31 ديسمبر 2024 يمنح إمكانية لأصحاب البناءات المشيدة قبل 03 أوت 2008 الحائزين على رخصة البناء الخيار في تسوية بناياتهم وفقا لأحكام هذا القانون ، أو وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، بل أن منح إمكانية التسوية في ظل أحكام هذا المرسوم يخفف الضغط على لجان الدائرة التي تنشط في إطار القانون 08-15 .
- فرض المرسوم التنفيذي رقم 22-55 غرامات على المخالفين و هذا لإنعاش الخزينة العمومية في تقديرنا ، لا يمكن أن تحقق هذه الغرامات الردع العام .
- أقر المرسوم التنفيذي رقم 22-55 غرامات مالية مقابل تسوية وضعية البناية المخالفة لرخصة البناء المسلمة سواء بتسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية للبناءات المتممة ، أو بتسليم رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية للبناءات غير المتممة ،أما القانون رقم 08-15 تضمن غرامات تتعلق بعدم التصريح بالمطابقة و هذا ما يؤدي إلى عزوف أصحاب البناءات عن التسوية خاصة و أن الإجراء ليس إلزاميا .
- وعليه نقترح التوصيات التالية :
- يجب القيام بحملات تحسيسية قصد توعية المواطنين ، و حثهم على تسوية بناياتهم المخالفة لرخصة البناء ، و إطلاع المتدخلين في عملية التسوية بمختلف الإجراءات و المهام المنوطة بهم .

- إضفاء الطابع الجبري لعمليات تسوية البناءات ، و عند الاقتضاء إقرار عقوبات مالية عن التأخير في مباشرة إجراءات التسوية .

- هناك العديد من البناءات المنجزة بدون رخصة انطلاقا من سريان القانون رقم 08-15 إلى يومنا، و لا تطبق عليها أحكام هذا القانون و لا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، فتشكل عبأ ثقيل على أصحابها من خلال عدم قابليتها للتسوية بالصيغة القانونية المتاحة حاليا ، و على الإدارة باعتبارها تأثر على المشهد الحضري و النظام العام العمراني ، فهدمها لا يعتبر حلا خاصة أمام تقادم أزمة السكن ، و أمام تقصير الأجهزة المكلفة بالمراقبة و المتابعة منذ البداية ، فيتعين على المشرع إيجاد لها صيغة لمطابقتها .

- ضرورة تطهير العقار و التسريع في عملية المسح التي شهدت بطء كبير منذ بدايتها ، فالعديد من البناءات منجزة على وعاء عقاري غير مطهر ، و علاقة صاحب البناءة بذلك الوعاء العقاري غير قائمة كمالك أو حتى كحائز بسند مسجل و مشهر .

- تفعيل دور أجهزة الرقابة و المتابعة في الحين و منذ البداية و بصورة مستمرة للوقاية من انتشار البناء العشوائي في المستقبل ، ذلك أن الاعتداءات العمرانية حتى بعد صدور القانون رقم 08-15 و المرسوم التنفيذي رقم 22-55 لم تتوقف .

- يتعين على الجهات المختصة بدراسة ملفات مطابقة و تسوية البناءات التحلي بروح المسؤولية ، و الابتعاد عن البيروقراطية ، ذلك أن البيروقراطية تؤدي إلى عزوف المعنيين عن تسوية وضعية بناياتهم .

- يجب وضع قوانين مدروسة و ليست ظرفية كما هو الحال بالنسبة للقانون 08-15 الذي جاء ليصح أوضاعا قائمة ، كما أن المشكلة ليست في نقص النصوص القانونية في حد ذاتها بل في نقاعس الإدارة في تطبيقها من جهة ، و استهزاء المواطنين بها من جهة أخرى .

قائمة المراجع و المصادر

- المصادر :

أولاً-الأوامر :

1- أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20-02-1974 ،يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ،ج ر عدد 19 صادر في 05-03-1974 (ملغى).

2- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26-09-1975 ،يتضمن القانون المدني ج ر عدد 78 صادرة في 30-09-1975 معدل و متمم .

ثانياً -القوانين :

1- القانون رقم 90-25 ، مؤرخ في 18-11-1990 ،يتضمن التوجيه العقاري ج ر عدد 49 صادر في 18-11-1990 ،معدل و متمم بالأمر رقم 95-26 ، مؤرخ في 25-09-1995 ،ج ر عدد 55 صادر في 27-09-1995 .

2- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر عدد 52 صادر في 02-12-1990 معدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14-08-2004 ،ج ر عدد 51 صادر في 15-08-2004 .

3- القانون رقم 90-30 مؤرخ في 01-12-1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 صادر في 02-12-1990 ، معدل و متمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20-07-2008 ج ر عدد 44 صادر في 03-08-2008 .

4- القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25-02-2008 ،يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر عدد 21 صادر في 23-04-2008 معدل و متمم بالقانون رقم 22-13 مؤرخ في 12-07-2022 ج ر عدد 48 صادر في 17-07-2022 .

5- القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20-07-2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ج ر ع 44 ، صادر في 03-08-2008.

6- القانون رقم 16-14 مؤرخ في 28-12-2016 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2017 ج ر عدد 77 صادرة في 29-12-2016 .

7- القانون رقم 19-02 مؤرخ في 17-07-2019 ،يتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق و الفزع ، ج ر عدد 46 صادرة في 21-07-2019 .

8- القانون رقم 23-21 مؤرخ في 23-12-2023 ،يتعلق بالغابات و الثروات الغابية، ج ر عدد 83 صادر في 24-12-2023 .

9- القانون 23-22 مؤرخ في 24-12-2023 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2024 ج ر عدد 86 صادر في 31-12-2023.

ثالثا-المراسيم التشريعية :

1- المرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18-05-1994 ،يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32 صادر في 25-05-1994 معدل بالقانون رقم 04-06 مؤرخ في 14-08-2004، ج ر عدد 51 صادر في 15-08-2004 .

رابعا-المراسيم التنفيذية :

1- مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28-05-1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، ج ر عدد 26 صادر في 01-06-1991.

2- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28-05-1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، ج ر عدد 26 صادر في 01-06-1991، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مؤرخ في 25-01-2015 .

3- مرسوم تنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 02-05-2009 ،يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، ج ر عدد 27 صادر في 06-05-2009 .

4- مرسوم تنفيذي رقم 155-09 مؤرخ في 02-05-2009 ،يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة و كفايات سيرهما ، ج ر عدد 27 ،صادر في 06-05-2009.

5- مرسوم تنفيذي رقم 427-12 مؤرخ في 16-12-2012 ، يحدد شروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ،ج ر عدد 69 صادر في 19-12-2012 .

6- مرسوم تنفيذي رقم 19-15 مؤرخ في 25-01-2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر عدد 07 صادر في 12-02-2015 معدل و متم بمرسوم تنفيذي رقم 342-20 مؤرخ في 22-11-2020 ج ر عدد 71 صادر في 02-12-2020 .

7- مرسوم تنفيذي رقم 55-16 ، مؤرخ في 01-02-2016 ، يحدد شروط و كفايات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، ج ر عدد 07 صادر في 07-02-2016 ،معدل بمرسوم تنفيذي رقم 490-23 مؤرخ في 28-12-2023 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري و تنظيمها و سيرها ، ج ر عدد 85 صادر في 30-12-2023 .

8- مرسوم تنفيذي رقم 55-22 ، مؤرخ في 02-02-2022 يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، ج ر عدد 09 صادرة في 03-02-2022.

خامسا - المناشير :

1- منشور صادر عن وزارة السكن و العمران و المدينة رقم 01 المؤرخ في 18-03-2022 ،متعلق بتطبيق تدابير و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55-22 المؤرخ في 02-02-2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة

سادسا- التعليمات الوزارية :

1-تعليمية وزارية مشتركة (وزارة السكن و العمران و المدينة و وزارة الداخلية و الجماعات المحلية) رقم 02 مؤرخة في 21 فيفري 2016 تحدد كيفيات معالجة أشال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة و /أو الإتمام .

- المراجع :

أولا-الكتب :

1- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع الطبعة الأولى الجزائر 2005 .

2- بربارة عبد الرحمان ،شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،منشورات بغدادية 2011.

3- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، ط التاسعة .2013.

4- صافية إقولي أولد رابح ،قانون المران الجزائري أهداف حضرية و وسائل قانونية ، دار هومة ، الجزائر الطبعة الثانية 2015.

5- قندوز فاطمة الزهراء ، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر ، دار هومة ،الجزائر دون طبعة 2019 .

6- ليلي طلبة ،الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة ،(دون طبعة) ، الجزائر ، 2010.

7- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة ،الجزائر طبعة جديدة 2013/2012 .

ثانيا-أطروحات الدكتوراه :

1-عبد الرحمان عزراوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2 ، 2007.

2- عربي باي يزيد ، إستراتيجية البناء في ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة سنة 2015/2014 .

ثالثا-مذكرات الماجستير

1- جرور آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون ،كلية الحقوق بن عكنون الجزائر ،2003-2004.

رابعا-المقالات :

1- الشريف يحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون عدد 11 جوان 2014.

2- عبد العالي بالة ، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية ،النشر الجامعي الجديد،الإيداع القانوني للسداسي الأول جامعة تلمسان 2021.

3- فريد بوبيش، حماية البيئة في مشاريع التهيئة والتعمير مسؤولية من رؤية سوسيولوجية، مجلة الحقوق والحريات ، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد في 17 ش 18 فيفري 2013 من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة ،جامعة محمد خيضر بسكرة.

4- كريمة العيفاوي ،تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، مجلة الفكر القانوني و السياسي ، جامعة تليجي الأغواط مجلد 6 عدد 2 نوفمبر 2022 .

5- محمد لعشاش،تسوية وضعية البناءات غير المشروعة في إطار القانون 15/08 ، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة اكلي محمد، البويرة سنة 2014.

6- مسعودة دبراسو و عمار فلاح ، تدابير تسوية البناءات وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 55-22 ، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة مجلد 18 عدد 01 سنة 2023 .

7- هينانة حيدة ومحمد مصطفى زرباني، نطاق تطبيق قانون مطابقة البناءات ، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، جامعة غرداية ، العدد 02، سنة 2023 .

الفهرس

أ.....	شكر و تقدير
ب.....	إهداء 1
ج.....	إهداء 2
د.....	قائمة المختصرات
2.....	مقدمة
8.....	الفصل الأول :شهادة المطابقة في إطار القانون 08-15
9.....	المبحث الأول :مفهوم شهادة المطابقة و نطاق تطبيقها
9.....	المطلب الأول :مفهوم شهادة المطابقة.....
9.....	الفرع الأول :تعريف شهادة المطابقة.....
12.....	الفرع الثاني :خصائص شهادة المطابقة
13.....	الفرع الثالث :أهمية شهادة المطابقة
15.....	المطلب الثاني :نطاق تطبيق شهادة المطابقة
15.....	الفرع الأول : البنائات المعنية بالمطابقة
20.....	الفرع الثاني : البنائات غير المعنية بالمطابقة
23.....	المبحث الثاني:إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها..
23.....	المطلب الأول : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة
23.....	الفرع الأول : طلب الحصول على شهادة المطابقة
27.....	الفرع الثاني : المصالح المكلفة بإجراء تحقيق المطابقة
28.....	الفرع الثالث : دراسة طلب تحقيق المطابقة و الفصل فيه
37.....	المطلب الثاني :المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة
37.....	الفرع الأول :منازعات القضاء الإداري
41.....	الفرع الثاني :منازعات القضاء الجزائي

44.....	خلاصة الفصل الأول :
46.....	الفصل الثاني : شهادة المطابقة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 22-55.....
47.....	المبحث الأول :الأحكام المستحدثة لتسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء...47
47.....	المطلب الأول:أسباب إصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و نطاق تطبيقه.....47
48.....	الفرع الأول : أسباب إصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-55
50.....	الفرع الثاني : نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55
52.....	المطلب الثاني : شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء.....52
53.....	الفرع الأول : احترام القواعد العامة للتعمير و معايير البناء و الأمن.....53
56.....	الفرع الثاني : الدفع المسبق للغرامة المالية و احترام آجال رفع التحفظات.....56
60.....	المبحث الثاني : مراحل تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء
60.....	المطلب الأول : إيداع الملف و دراسته
60.....	الفرع الأول :إيداع ملف طلب التسوية
65.....	الفرع الثاني : دراسة ملف طلب التسوية.....65
71.....	المطلب الثاني : البت في ملف طلب التسوية
71.....	الفرع الأول : قرار الموافقة
72.....	الفرع الثاني : قرار الموافقة بتحفظات
73.....	الفرع الثالث :قرار الرفض.....73
75.....	خلاصة الفصل الثاني :
77.....	خاتمة
81.....	قائمة المراجع و المصادر
87.....	فهرس :

ملخص

تعد شهادة المطابقة من أهم عقود التعمير ، باعتبارها تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين ، فإذا كان الأصل في تشييد أية بناية يكون بموجب رخصة بناء ثم يتم مطابقة هذه البناية مع أحكام و توجيهات هذه الرخصة .

يتميز واقع العمران في الجزائر بالطابع الفوضوي ، من خلال انتشار بنايات متممة أو غير متممة مشيدة بدون رخصة أو مخالفة للرخصة ، الوضع الذي جعل المشرع الجزائري يتدخل بموجب القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها لمعالجة هذا الواقع ، و هو نص يتضمن آليات قانونية تطبق على البنايات المشيدة برخصة بناء أو بدون رخصة متممة أو غير متممة .

رغم تمديد العمل بالقانون أعلاه لعدة مرات إلا أنه لم يتحقق الهدف المرجو من وضعه ، مما جعل السلطة التنظيمية تتدخل من جهتها من أجل ترقية الإطار المبني و المحافظة على النظام العام العمراني و ذلك بإصدارها للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، و الذي يطبق على البنايات المتممة و غير المتممة التي تحوز على رخصة بناء المشيدة قبل 03 فيفري 2022 لكنها مخالفة للرخصة ، و الذي يتضمن إجراءات و آليات تسوية تتميز بالبساطة إلى حد بعيد .

الكلمات المفتاحية : شهادة المطابقة ، مطابقة البنايات ، التسوية .

Abstract.

The certificate of compliance is one of the most important construction mechanisms, as it is equivalent to a building permit or a permit to receive the public or users, given that the basis for the construction of any building is a building permit, which implies the compliance of that building with the provisions and guidelines of that permit.

Urban reality in Algeria is characterized by chaos, with a proliferation of completed or unfinished buildings built without planning permission or in breach of planning permission. This situation prompted the Algerian legislators to intervene with Law 08-15 on the rules governing the conformity and completion of buildings in order to deal with this situation, a text that includes legal mechanisms applicable to buildings built with or without planning permission, whether completed or unfinished.

Despite the fact that the aforementioned law has been extended several times, it has not achieved the desired objective, prompting the supervisory authority to intervene to promote the built environment and preserve urban public order by publishing Executive Decree 22-55 specifying the conditions for settling constructions that do not comply with the building permit issued, which applies to completed and unfinished constructions for which a building permit was issued

before 03 February 2022 but which do not comply with the permit, and which includes very simple settlement procedures and mechanisms.

Keywords: Certificate of conformity , Matching buildings, Settlement.