



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministry of High Education and Scientific Research  
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -  
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

منازعات شهادة المطابقة في التشريع الجزائري

إشراف الدكتور:

عثماني حمزة

إعداد الطالبين:

\*زرايبي عادل

\*خنوف محمد سمير

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
بوقرة عيسى	أستاذ محاضر " ب "	رئيسا
حمزة عثمانى	أستاذ محاضر " ب "	مشرفا ومقررا
بن حامة فارس	أستاذ مساعد " ب "	ممتحنا

السنة الجامعية 2024 / 2025

ملحق بالقرار رقم 1082/2020... المؤرخ في 27 05 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله.

السيد (ت): زورابيبي عاجل الصفة: طالب. أستاذ. باحث  
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 3781943.115.7.781943. والصادرة بتاريخ: 09-09-2019  
المسجل (ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية. قسم  
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج. مذكرة ماستر. مذكرة ماجستير. أطروحة دكتوراه).  
عنوانها: ممارعات بتمارين المطابقة في الشريعة الجزائرية

أصح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: .....

توقيع المعني (ة)

*[Signature]*

توقيع السيد: .....  
بطاقة التعريف رقم: .....  
بتاريخ: (عجل)  
مصادق عليه  
برج بوعريبيج، في 09 جوان 2025  
عن رئيس المجلس الشعبي البلدي  
و بتفويض منه  
بسمسرك مسكري  
ملاحظ رئيسي للإدارة الإقليمية





ملحق بالقرار رقم 10822... المؤرخ في ..... 27 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا المعضي أسفله:

السيد خونوفان محمد المصير الصفة: طالب. الخاذا. بحث  
العامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 117013547، والصادرة بتاريخ: 03-08-2020  
المسجل (ة) بكنية / المعهد الخفوق، والعلوم السابلم  
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).  
عنوانها: صناعات مبتكرة الملائمة في الشرب الجزائري.

أصبح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: .....

توقيع المععي (5)

توقيع السيد:

بطاقة: 76، تودش رقم:

بشارين الكافي

مستشاري علمية

برج بوعمريريج، ب. 9، 11 جف 2025

وليس المجلس الشعبي البلدي

و يتنويض منه

بشارين الكافي

ملحق رئيس الإدارة الإقليمية





## شكر وتقدير:

الحمد لله الذي جعل العلم أجلّ الفضائل، وأشرف المزايا، وأعز ما يتحلى به الإنسان، فهو أساس الحضارة، ومصدر أمجاد الأمم، وعنوان سموها وتفوقها في الحياة، ورائدها إلى السعادة الأبدية، وشرف الدارين.

أما بعد:

قال تعالى:

" وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِن كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ "

[ سورة إبراهيم، الآية 7 ].

نحمدك ربّي حمداً كثيراً طيباً مباركاً يليق بجلال وجهك وعظيم سلطانك على توفيقك لنا،

ومنحك إيانا الصبر والاجتهاد لإتمام هذه الدراسة.

فلك الحمد كلُّه، وبيدك الخير كله، وإليك يُرجع الأمر كلُّه،

لا إله إلا أنت وحدك لا شريك لك في الآخرة والأولى.

فإنه يسعدنا في هذا المقام أن نتوجه بجل باقات الشكر والعرفان إلى أستاذنا

## الدكتور عثمان بن حمزة

الذي تتبع معنا أطوار هذا البحث من أوله إلى آخره توجيهها ونصحها وإرشادها.

فمهما قلنا فيه فإننا عاجزون عن شكره والثناء عليه فألف شكر أستاذنا

الفاضل.

وإلى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية.



# مقدمة

يعتبر قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تبني مستوى تطور الدولة وحضارتها لذلك تسعى معظم الدول حول العالم إلى وضع مقاييس وأنظمة لإظهار الوجه الحسن للنسيج العمراني والحد من عشوائية وفوضى التعمير وقد مرت الجزائر بعدة مراحل في هذا المجال وبذلت الكثير من الجهد لمواكبة الدول المتقدمة فبادر المشرع الجزائري إلى إصدار مجموعة من النصوص القانونية ووضع قواعد وقيود للقضاء على المظاهر المشوهة للعمران غير أنها واجهت العديد من العراقيل في سبيل تحقيق ذلك الأمر الذي يؤدي في كل مرة إلى عدم فعالية هذه القوانين هذه القوانين والتنظيمات.

مما يستوجب إعادة النظر بإجراء تعديلات أو سن قوانين وتنظيمات جديدة لضبط العملية ومن بين الآليات الرقابية الوقائية، التي تعمل على ضمان وتطبيق واحترام قوانين التعمير، ضرورة الحصول على شهادة المطابقة التي نظمها المشرع من قوانين التهيئة والتعمير.

### أهمية الدراسة:

تكتسي هذه الدراسة أهمية بالغة باعتبار أن شهادة المطابقة أداة رقابية بعدية لعملية البناء لها تأثير على تنظيم العمران، وكذا تعتبر بمثابة الإذن باستعمال السكن واستغلالها، ناهيك عن إلزاميتها في التزود بشبكات الكهرباء والغاز والماء، كما تبين سلطة الإدارة في التزام صاحب البناء بإتمامه للتقليص من المظاهر المشوهة للعمران تحت طائلة العقوبات، كما أن دراسة هذا الموضوع تكشف عن حق الإدارة في القيام ببعض الأعمال دون اللجوء إلى القضاء كتوقيف الأشغال دون رخصة بناء بالإضافة إلى أهمية هذه الشهادة والتي تسمح باستغلال البنايات بعد إتمامها مما يساهم في الحفاظ على المظهر الجمالي للعمران.

## أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تبيان مفهوم شهادة المطابقة وكذا بيان مكانتها وآثارها سواء بالنسبة لصاحب البناية أو بالنسبة للبناية في حد ذاتها، وتبيان إجراءات استصدارها بالإضافة إلى تحسيس وتوعية المواطن بخطر البناء المخالف للرخص والشهادات الممنوحة، ولأن شهادة المطابقة هي آلية لتنظيم العمران والمحافظة على النظام العام العمراني، والحفاظ على النسيج الحضري، وتنظيم العلاقة القائمة بين مختلف الوظائف التي تؤديها المدينة، سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي وغيرها من المجالات الحياتية.

كما تهدف إلى محاولة إيجاد السبل والآليات التي من شأنها إعادة إحياء الصورة الجمالية للمدينة الجزائرية، والحرص على التوعية بأهمية هذا القرار باعتباره الأداة القانونية التي تضمن سلامة الأفراد، ناهيك عن تفادي المخاطر التي قد تطال البنايات لدى وقوع الكوارث الطبيعية.

## أسباب اختيار موضوع الدراسة:

إن اختيار دراسة أي موضوع يكون نتيجة أسباب ودوافع ذاتية وموضوعية وتتمثل في:

## 1-أسباب ذاتية.

-باعتبار أننا موظفون وطلاب في نفس الوقت أردنا الاستفادة من هذه الورقة البحثية، على اعتبار أنها ترتبط بمجال عملنا.

- حبنا للبحث وتقصي الحقائق، وكذا تنمية المعارف العلمية لدينا.

## 2-أسباب موضوعية.

- تضيف هذه الدراسة قيمة للوسط الأكاديمي حيث تسلط الضوء على التحديات التي تواجه النظام العام العمراني والوجه الجمالي للمدينة، والذي ينعكس سلبا عليها.
- محاولة إيجاد الحلول لتحسين المظهر العمراني، وإرجاع الحياة إلى المدينة، من خلال القضاء على البنايات الهشة والفوضوية.
- محاولة إيجاد الحلول الناجعة والفعّالة لمختلف النزاعات المطروحة في ساحات القضاء.

## الإشكالية:

نظرا لما تقتضيه دراستنا، ولأن شهادة المطابقة بمثابة الأداة القانونية التي من شأنها المساهمة إلى حد كبير في ضبط النشاط العمراني والعمل على مراقبته وفق القوانين والنظم المعمول بها في مجال التعمير، وكذا علاقتها بجميع المجالات الحياتية ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وُفق المشرع الجزائري في إيجاد حلول ناجعة للمنازعات الناجمة عن شهادة المطابقة في مجال العمران؟

## الأسئلة الفرعية:

- ما هو الإطار النظري لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري؟
- ما هي الإشكالات العملية المتعلقة بشهادة المطابقة والمنازعات الناتجة عنها في التشريع الجزائري؟

## خامسا: المنهج المتبع

اتبعنا خلال دراستنا، كلا من المنهجين الوصفي والتحليلي، حيث تبيننا المنهج الوصفي في الفصل الأول والذي بينا باستعماله - المنهج الوصفي - الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة، وخصائصها ، ومجال تطبيقها.

أما المنهج التحليلي فاتبعناه في الفصل الثاني، لتحليل المواد والنصوص القانونية، ومدى مطابقتها للواقع العملي بغية إيجاد حلول والتخلص من الإشكالات الواقعة على مستوى ساحات القضاء والإدارات المكلفة بالتعمير.

## هيكل الدراسة:

لإنجاز الدراسة وللإجابة على الإشكالية والتساؤلات قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى فصلين نظري وتطبيقي، تتصدرهم مقدمة تحتوي على مختلف الأبعاد الأساسية الموضوع الدراسة، كما تتعقبهم خاتمة تتضمن نتائج الدراسة وجملة من التوصيات، وجاءت فصول المذكرة كالاتي:

الفصل الأول: يمثل الجانب النظري من الدراسة بعنوان الاطار النظري لشهادة المطابقة وفق التشريع الجزائري، والذي تطرقنا فيه إلى مبحثين أساسيين، حيث عرضنا في المبحث الأول تعريف شهادة المطابقة، خصائصها وطبيعتها القانونية، وكذلك تمييزها عن بعض المصطلحات المشابهة لها تحت عنوان ماهية شهادة المطابقة، وفي المبحث الثاني تم التطرق إلى مختلف تطبيقات ونطاق شهادة المطابقة تحت عنوان مجال تطبيق شهادة المطابقة.

أما الفصل الثاني: فيمثل الجانب التطبيقي من الدراسة بعنوان الإطار  
التطبيقي لشهادة المطابقة وفق التشريع الجزائري، يتضمن هو الآخر مبحثين  
أساسيين، حيث جاء في المبحث الأول الاجراءات الأولية لاستصدار شهادة  
المطابقة و المنازعات المترتبة عن ذلك.

أما المبحث الثاني، فكان بعنوان منازعات شهادة المطابقة أمام القضاء  
العادي فتطرقنا فيه الى الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة و العقوبات المقررة لها  
وكذلك التعويض المستحق للغير المتضرر من أعمال البناء والتعمير.

# الفصل الأول

الإطار النظري لشهادة المطابقة وفق

التشريع الجزائري

## الفصل الأول: الإطار النظري لشهادة المطابقة وفق التشريع الجزائري

يُعد تنظيم المجال العمراني من أبرز اهتمامات الدولة الجزائرية، نظراً لارتباطه المباشر بالتنمية المستدامة وحياة المواطنين اليومية. ومن أجل ضبط هذا المجال، وضعت السلطة التشريعية مجموعة من الآليات القانونية والإدارية، من بينها شهادة المطابقة، التي تشكل أداة رقابية تهدف إلى التأكد من احترام القواعد العمرانية السارية. تُعتبر شهادة المطابقة امتداداً لرخصة البناء، حيث لا يُعترف قانوناً بأي بناء تم إنجازه بدون الحصول عليها. ويُعد القانون 08-15 المتعلق بالتهيئة والتعمير الإطار الأساسي الذي ينظم منح هذه الشهادة. فهي تُمنح بعد التحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمحتوى رخصة البناء من حيث المعايير التقنية، الشكلية، والموقع.

وتهدف هذه الآلية إلى التصدي للبناء غير القانوني، والحفاظ على النسيج العمراني المنظم، وضمان سلامة وأمن البنايات. كما تُعد شرطاً ضرورياً لاستغلال المباني ودمجها في الشبكات العمومية. لذلك، فإن الإطار النظري لشهادة المطابقة يعكس إرادة الدولة في تعزيز الحوكمة العمرانية وفق مقاربة قانونية صارمة ومنهجية.

## المبحث الأول: ماهية شهادة المطابقة.

في إطار تفعيل إستراتيجية المشرع الجزائري لتنظيم عملية البناء من خلال قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التنفيذية وتأكيد لمطابقة البناء للرخص العمرانية نصت المادة 75 من القانون 29/90 على أنه:

يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي.

تطبيقا لهذه المادة جاء المرسوم التنفيذي 91 / 176<sup>1</sup>، وحدد شروط دراسة شهادة المطابقة من خلال المادة 57 وما يليها، وكان هذا خلال فترة التسعينات التي شهدت فوضى عارمة بالبناء الفوضوي المخالف لأحكام التهيئة والتعمير.

وعليه سنتناول في هذا المبحث مفهوم شهادة المطابقة في (المطلب الأول) مجال تطبيق شهادة المطابقة (المطلب الثاني) أما (المطلب الثالث) فتناول تمييز شهادة المطابقة عما يشبهها من مفاهيم .

## المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة .

لقد اعتمد المشرع الجزائري في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير مجموعة من الشهادات العمرانية كوسيلة تسمح بتحقيق وتنفيذ المخططات العمرانية لضمان النشاط العمراني ومن بين هذه لشهادات شهادة المطابقة في البناء، التي تعتبر وثيقة لإثبات مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 91\176 المؤرخ في 28\05\1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء، شهادة التقسيم و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك (ملغى).

<sup>2</sup> ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة للتنظيم العمراني مجلة التعمير والبناء، العدد 2، جامعة تلمسان سنة 2020، الصفحة 51.

شهادة المطابقة تمنح في الحقيقة بعد الانتهاء من أشغال البناء فهي نوعا ما تدخل ضمن الرقابة البعدية، تخول رخصة البناء الترخيص بتشديد البناءات لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير. وألزم القانون صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء البناء ثم نقوم بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وإذا ثبت ذلك تمنح للمعني بالأمر شهادة المطابقة<sup>1</sup> وعليه سنحدد تعريفا للمطابقة (الفرع الأول) ثم تحديد خصائصها في (الفرع الثاني) ثم تحديد طبيعتها القانونية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

تتنوع تعريفات شهادة المطابقة في مجال التعمير بحسب زاوية النظر، حيث تطرقتنا - أولا- إلى التعريف التشريعي، ثم إلى التعريف إلى الفقهي - ثانيا-.

#### أولا: التعريف التشريعي

انطلاقا من المادة 75 من القانون 29/90 سابقة الذكر، يتعين على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء سواء كان شخص طبيعي أو معنوي ينتمي للقانون العام أو الخاص بعد انتهاء أشغال البناء أن يعلم الإدارة بذلك وهذا لغرض إجراء عملية مطابقة الأشغال وهو ما أكدته المادة من القانون 29/90 التي جاء فيها ما يلي:

كما تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات

<sup>1</sup> عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات الخاص بالملتقى الوطني إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر العدد، جامعة محمد خيضر بسكرة-سنة 2013-ص276.

أو الصناعات أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة الغير الملائمة أو غير الصحي.<sup>1</sup>

من خلال ما سبق يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها قرار إداري يثبت و يؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما كانت طبيعتها فشهادة المطابقة تعتبر رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء.

تطبيقا لذلك جاء النص التنظيمي الساري المفعول حاليا وهو المرسوم التنفيذي 19/15<sup>2</sup> الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها حيث انه بالتطرق إلى المادة 63 منه، فإنها توجب على كل مستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من الأشغال والتهيئة المتكفل بها استخراج شهادة المطابقة أما المادة 65 من نفس المرسوم التنفيذي<sup>3</sup>، نجد أن المشرع الجزائري يعطي شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية تربية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة أو مراعاة الأحكام الخاصة.

المشرع الجزائري في نصين القانونين المذكورين أعلاه لم يقم نفسه في تعريف شهادة المطابقة تعريفا جامعا مانعا بل اكتفى بوضع معالمها وذلك ببيان وظيفتها وأهدافها وطبيعتها القانونية وكذا نظامها القانوني.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> إقلولي ولد رابح الصافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014، ص184.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015.

<sup>3</sup> المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19|15"تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية و تربية أو للخدمات الصناعية أو التجارية مع مراعاة الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة و الغير الملائمة و غير الصحية".

<sup>4</sup> ميمونة سعاد، المرجع السابق، ص54.

وحسب المادة 02 الفقرة 7 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها هي وثيقة إدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

كما نص هذا القانون على تحقيق مطابقة البناءات عن طريق شهادة المطابقة المسلمة في إطار احترام أحكام قانون 29/90 وتصنيف المادة 10 من القانون نفسه على منع استغلال أو شغل أية بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، والجدير بالذكر أن قانون 15/08 جاء بشيء جديد المتمثل في تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة المتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الشهادة على سبيل التسوية وهذا مستخلص من المادة 20 منه.

كما بين القانون رقم 15/08 كيفية تحقيق مطابقة البناءات إذ ألزمت المادة 23 منه ملاك البناءات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بإتمام البناءات ضمن الشروط والآجال المحددة بخمس سنوات، لكن لم يحدد القانون في مادته 94 مصير البناءات التي لم تخضع لإجراءات تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها بعد انتهاء مفعول هذا القانون.

كما ألزم مالكي وأصحاب المشاريع بتقديم طلب لتحقيق مطابقة البناءات وتخضع البناءات المذكورة في المواد 19 - 20 - 21 - 22 من القانون، والتي جاءت على سبيل الحصر للتحقيق في المطابقة وبالتالي تسلم شهادة المطابقة للمعني بالأمر وتخضع هذه البناية لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ويتم إعداد التصريح في 5 نسخ طبقا للاستمارة ويرسل التصريح المرفق بملف حددته المادة 25 من القانون بالإضافة إلى ملف آخر يخص كل بناية نصت عليه المادة 4 من المرسوم

التنفيذي 154/09 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>.

### ثانيا: التعريف الفقهي

يرى عزري الزين أن شهادة المطابقة تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعدما يشعر المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، فهي تعتبر وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص البناء لأحكام هذه الأخيرة.<sup>2</sup>

أما عايدة ديرم فقد عرفت أنها وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابقا لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء.

وعرفت أيضا على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب ترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> اقلولي ولد رابح الصافية المرجع السابق، ص 185 - 187.

<sup>2</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع الطبعة الأولى، القاهرة، 2005، ص 66.

<sup>3</sup> عبد الله لعويجي، المرجع لسابق، ص 276.

ومن ثم يمكن القول أن شهادة المطابقة هي وثيقة إدارية تسلم من طرف سلطة إدارية مختصة تثبت فيها أشغال البناء مطابقة لما هو منصوص عليه في أحكام رخصة البناء وقوانين التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة

من خلال التعاريف سابقة الذكر يمكن ان تستنتج جملة من الخصائص التي تتميز بها شهادة المطابقة

#### أولاً: شهادة المطابقة ذات طابع وجوبي:

تعتبر شهادة المطابقة أداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء وفي لقواعد التهيئة والتعمير ولمخططات التهيئة والتعمير فهي أداة قانونية إلزامية نصت على ذلك المادة 56 من القانون 29/90 المعدل والمتمم "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"

ومن خلال نص المادة، نستخلص أن شهادة المطابقة لا تكون إلا بطلب من صاحب البناء وفي حالة عدم التزامه بذلك تقرر له عقوبات بغرامة أو إجراء الهدم إن اقتضى ذلك فلا يمكن استعمال أو استغلال مبنى بدون الحصول على شهادة المطابقة.<sup>2</sup>

**ثانياً: وسيلة من وسائل الضبط الإداري:** تعد شهادة المطابقة الوسيلة الوحيدة لضمان مطابقة أعمال البناء لرخصة البناء ويتم تسليمها من طرف سلطات الضبط الإداري في الدولة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عبد الغاني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2017/ 2018، ص125.

<sup>2</sup> جوج كلثوم، الرقابة على الرخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2018، ص169.

ثالثا: شهادة المطابقة وثيقة إدارية: ذلك أن الشهادة لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معنية أن تمنح هذه الشهادة وإلا تعرضت لعيب عدم الاختصاص وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي لذلك يجب احترام الاختصاص والرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على هذه الشهادة بحسب الإجراءات المنصوص عليها من طرف المشرع.<sup>2</sup>

رابعا: رخصة إدارية: تعتبر شهادة المطابقة رخصة إدارية تخول للبانى المستفيد من رخصة البناء من استعمال العقار واستغلاله للغرض الذي شيد من اجله سواء لاستعماله للسكن أو ممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة حسب ما يمليه القانون.<sup>3</sup>

خامسا: التقييد: أن منح شهادة المطابقة ليس عملا تقديريا للإدارة بل ليس لها إمكانية المنح أو الرفض بصفة تحكيمية بل يرجع منحها لاختصاص المقيد للإدارة فإذا ثبت مطابقة الشغال لرخصة البناء عملا بمبدأ المشروعية.<sup>4</sup>

### الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة.

لقد نص المشرع الجزائري على الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة في النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بها حسب التسلسل الزمني لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون 15/08.

<sup>1</sup> مصغور فاطمة الزهراء، مخلوفي عبد الوهاب، شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية في مجال الترقية العقارية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 7، العدد 4، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2020، ص 331.

<sup>2</sup> دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، 2014، ص 10.

<sup>3</sup> تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، تخصص قانون البيئة و العمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2018-2019، ص 264.

<sup>4</sup> تونسي صبرينة، مرجع نفسه، ص 265.

### أولاً: في ظل القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

أدرج المشرع الجزائري شهادة المطابقة في الفصل السابع المتعلق بالعقوبات وبالتحديد في القسم الأول منه الخاص بالمراقبة على عكس رخصة البناء والتجزئة والهدم التي أدرجها في الفصل الخامس المتعلق بالرخص وشهادات التعمير، وقد نالت حضها من الشرح وبذلك فالمشرع صنفها على أنها وسيلة رقابة وليست شهادة او رخصة عمرانية أما المرسوم التنفيذي رقم 176/91 - الملغى-، فقد نص عليها في الفصل الثالث الخاص برخصة البناء وذلك في القسم الثاني حيث نص على مضمونها وإجراءات الحصول عليها.

لم ينص المشرع الجزائري على الطابع الإلزامي لشهادة المطابقة رغم أنها تعتبر من الشهادات العمرانية بصورة واضحة في المادة 75 من القانون 29/90 وذلك في بداية المادة بقوله "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات... "فكلمة يتم تحمل في طياتها صيغة الأمر نفس الشيء في المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 - الملغى-، من خلال إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فالملاحظ عدم استعمال عبارات أكثر شدة ليبين اجباريتها ولو انها من خلال المادة 54 في بدايتها نلمس نوع من الإلزامية (يتعين) إلا أن المشرع كان سلسا من خلال عبارة إن اقتضى الأمر ذلك فهي توحى بان شهادة المطابقة تسلم فقط في حالات معينة ويتوفر بعض الأمور دون أن يذكر بالتفصيل عن الظروف التي لا يتم خلالها طلب هذه الشهادة عند استغلال البناية لمنجزة وبالتالي لم يعتبرها شرطا ضروريا لجميع البنايات. ومن جهة أخرى اعتبر المشرع شهادة المطابقة بمثابة رخصة السكن حيث تنص المادة 56 من المرسوم التنفيذي 176/91 - الملغى-، على أنه: "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف

اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو الغير ملائمة أو الغير الصحية<sup>1</sup>.

فعد قراءة الجملة الأخيرة والمتمثلة في "مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو الغير ملائمة أو الغير صحية يجعلنا نتساءل بعض الشيء، لان شهادة المطابقة هي إثبات مطابقة أشغال البناء والتهيئة ع رخصة البناء وهذه الأخيرة من المفترض انها تصدر في إطار احترام القوانين والتنظيمات التي تنظم مجال التعمير وتهدف للحفاظ على النظام العام والنظافة العامة وبعد عدة إجراءات ودراسات في إطار احترام القوانين والتنظيمات التي تحافظ على الأمن العام والصحة العمومية وان المراقبة التي تقوم بها الجهات المختصة أثناء عملية البناء تكرر وتدعم مطابقة عمليات الانجاز في جميع الأطوار.

انتهج المشرع من خلال القوانين التي سبق ذكرها سياسة اللين في المخاطبة وبذلك فتح الباب امام العديد من الأشخاص والهيئات العمومية والخاصة للعزوف عن التقدم لطلبها، فاغلب البنايات المنجزة تم شغلها دون الحصول على شهادة المطابقة بالإضافة لانتشار عدة ظواهر سلبية أهمها:

عدم إتمام انجاز البنايات في المواعيد المتفق عليها وعدم انجازها حسب المواصفات المنصوص عليها في رخصة البناء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> نفس المحتوى أضافته المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19|15.

<sup>2</sup> بوعياذ مليكة، شهادة مطابقة البنايات في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2013-2014، ص12.

- ثانيا: في ظل قانون 15/08 المتعلق يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها نص المشرع الجزائري على الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة في النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بها وجاء في المادة من القانون 15/08 مايلي: "يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة"<sup>1</sup>.

وعليه أن شغل البناية دون استصدار شهادة المطابقة أصبح في منظور القانون يشكل جريمة تستوجب العقوبة من خلال تسليط الغرامة ويمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن المشغولة بالإضافة إلى ذلك في حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس وتضاعف الغرامة.<sup>2</sup>

أما المادة 7 منه فنصت على انه يعد إلزاميا إتمام أشغال انجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها ويفرض على مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

كما تنص المادة 60 على "يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلبه تسليم الشهادة عند إتمام الأشغال، كما يمنع تدخل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة والشغل هو كل استعمال للبنائية طبقا للوجهة المخصصة لها إما الاستغلال فهو ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعات التقليدية". ومن خلال ما سبق نلاحظ أن المشرع الجزائري ابتداء مضمون المادة بفعل المنع التام بشغل أو استعمال للبنائية قبل الحصول على شهادة المطابقة وقد طغت صفة الشمولية على المنع حيث يمس جميع البناءات مهما كانت الوجهة المخصصة لها وكيف ما كانت

<sup>1</sup> القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها ، الجريدة الرسمية ، العدد 44.

<sup>2</sup> لعديدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، 2018-2019، ص64.

ملكيتها ما عدا البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها.<sup>1</sup>

وما تجدر الإشارة له أن شهادة المطابقة لها طبيعة خاصة حيث انها تختلف عن الرخص العمرانية وعن الشهادات الأخرى لأنها تحدد رأي لجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير، فهي نوع من الرقابة على مدى تطبيق ما ورد في رخصة البناء وتأكد احترام قواعد التهيئة والتعمير. وبالتالي إن شهادة المطابقة تعتبر وثيقة إثبات لتغيرات التي أدخلت على العقار الأصلي الذي كان قطعة أرضية طبقا لرخصة البناء وذلك ما يسمح في حالة تصرف للغير في العقار محل شهادة المطابقة باعتباره كذلك (عقار مبني) من تحصيل حقوق الخزينة العمومية من رسوم الضرائب، ومن خلال تعريف شهادة المطابقة وخصائصها وبالإضافة إلى ما ذكر أعلاه في الطبيعة القانونية لها فإنها تعتبر قرار إداري لأنها تأخذ جميع أركان القرار الإداري حيث تعد بمثابة قرار إداري كاشف لحقوق البناء أو لأشغال البناء و التهيئة فهي تكشف عن الحدود المرخص بها قانونا من طرف السلطة الإدارية المختصة -رئيس المجلس الشعبي البلدي- إذ تصدر بإرادته المنفردة وتحدث اثر قانونيا بتأكيد شرعية البناء لأحكام الرخصة وقواعد الهيئة، وبذلك يختص بنظر المنازعات المتعلقة بها القضاء الإداري باعتبار أن الإدارة طرف فيها.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: تمييز شهادة المطابقة عن المصطلحات المشابهة لها.

شهادة المطابقة تلي رخصة البناء، وبالتالي هي وثيقة رسمية تثبت الانتهاء من أشغال البناء كان موضوع رخصة البناء ومطابقا لأحكامها، بالإضافة إلى ذلك كان مطابقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

<sup>1</sup> بوعياذ مليكة، المرجع السابق، ص14.

<sup>2</sup> لعيدي خيرة، المرجع السابق، ص66.

أي أن شهادة المطابقة تمنح في حالة البناء الشرعي المطابق للقانون لكن في المقابل وجدت عدة عوامل أدت إلى انتشار البنائيات الغير قانونية فحاول المشرع الجزائري معالجة هذه الظاهرة فصدر الأمر 85<sup>1</sup>/01 المصادق عليه بموجب القانون رقم 08/85 الملغى والمرسوم 212/85 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذي يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصي كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها ملغى لتسوية البنائيات المتممة وغير الشرعية ونظرا لاقتصار هذه القوانين على التسوية الجزئية المنصبة على تسوية الوعاء العقاري من خلال تسوية سندات ملكية الوعاء العقاري دون البناء وأمام تفاقم ظاهرة البنائيات الغير شرعية، لجا المشرع إلى إصدار القانون 15/08 السالف الذكر والذي نص على تحقيق مطابقة البنائيات الغير شرعية سواء كانت متممة أو غير متممة عن طريق تسليم رخص التسوية والمتمثلة في رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية , رخصة البناء على سبيل التسوية، رخصة إتمام الانجاز وأخيرا شهادة المطابقة بالإضافة تسوية الأوعية العقارية المشيدة عليها أي أن هذا الأخير جاء بتسوية شاملة تتضمن تسوية وضعية البناية والوعاء العقاري المقامة عليه، حيث تطرقنا إلى التمييز بين شهادة المطابقة وتحقيق المطابقة - الفرع الأول-، أما في الفرع الثاني، فتطرقنا إلى تمييز بين شهادة المطابقة ورخصة إتمام الإنجاز، أما الفرع الثالث، فتناولنا التمييز بين شهادة المطابقة ورخصة البناء على سبيل التسوية، لنصل إلى التمييز بين شهادة المطابقة وشهادة إتمام الغلاف الخارجي في الفرع الرابع.

<sup>1</sup>الأمر 01|85 المؤرخ في 26دي القعدة 1405المحدد انتقاليا لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية، العدد34، 1985 الملغى بموجب المادة 80 من القانون29|90.

### الفرع الأول: التمييز بين شهادة المطابقة وتحقيق المطابقة

لقد اقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البناءات بشرط احترام قواعد شغل الأراضي فنصت المادة 2 من القانون رقم 15/08 على أن تحقيق المطابقة هو الوثيقة الإدارية التي تتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

حيث نلاحظ من خلال هذا التعريف أن المشرع لم يتمكن في القانون 15/08 من التفرقة بين تحقيق المطابقة كإجراء يترتب تسليم سند المطابقة و شهادة المطابقة التي تعتبر وثيقة أو سند يثبت مطابقة البناية لأحكام رخصة البناء والمخططات العمرانية، كما نلاحظ أيضا من تعريف المادة 2 ان المقصود بتحقيق المطابقة هو تسليم رخص التسوية سواء كان البناء برخصة أو بدون رخصة و متم أو غير متم بشرط أن تكون البناية مطابقة مع قواعد استعمال الأراضي ومع قوانين التعمير، والتي بموجبها يتم نقل البناء من مجال مخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون و لكن شهادة المطابقة لا يمكن منحها إلا إذا كان البناء برخصة بناء مطابق لأحكام هذه الرخصة أي بناء شرعي مطابق للقانون وبالتالي تحقيق المطابقة اشمل من شهادة المطابقة.

### الفرع الثاني: تمييز بين شهادة المطابقة ورخصة إتمام الإنجاز

عرّف المشرع الجزائري رخصة إتمام الانجاز أو الأشغال في المادة 2 من القانون 15/08 المذكور سابقا على انها وثيقة تعمير ضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها واستغلالها ويفهم من هذا التعريف انه يقصد برخصة إتمام الإنجاز الرخصة التي بموجبها يتم إتمام إنجاز بناية غير متممة سواء شيدت برخصة بناء أو بدون رخصة البناء فالأولى تسمى رخصة إتمام الإنجاز والثانية تسمى برخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، بينما شهادة المطابقة تلي رخصة إتمام الإنجاز أو رخصة إتمام الإنجاز

على سبيل التسوية فالمستفيد من هذه الرخصة عندما يتم البناء في الآجال المحددة في الرخصة يجب عليه إيداع طلب شهادة المطابقة وإلا تسحب منه الرخصة.

### الفرع الثالث: التمييز بين شهادة المطابقة ورخصة البناء على سبيل التسوية

تعرف رخصة البناء على سبيل التسوية على انها تلك الرخصة التي يستفيد منها صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة بناء.

من خلال هذا التعريف يظهر لنا الفرق بين رخصة البناء على سبيل التسوية وشهادة المطابقة فيتشابهان من حيث البناية تكون في كلاهما متممة، لكن في الحالة الأولى يكون الباني قد قام بالبناء بدون رخصة بناء، بينما في الحالة الثانية البناء تم بموجب رخصة بناء، بالتالي شهادة المطابقة تلي رخصة البناء على سبيل التسوية فالمشرع ألزم المستفيد من هذه الرخصة بإيداع طلب شهادة المطابقة وإلا تسحب منه الرخصة.

### الفرع الرابع: التمييز بين شهادة المطابقة وشهادة إتمام الغلاف الخارجي

تعرف شهادة إتمام الغلاف الخارجي أو الواجهات بأنها:

وثيقة تسلم إثر إتمام أشغال الواجهات الرئيسية والجانبية للبناية وذلك لتأكيد صاحب الملكية حق إعداد أو تجديد كل إيجار لبناية أو سجل تجاري للقيام بأي نشاط تجاري إما التعلية الوزارية المشتركة رقم 2 المؤرخة في 21 فيفري 2016 الصادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجمعات المحلية، التجارة المحددة لكيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناية المعنية بالمطابقة أو لإتمام الواجهة الرئيسية بأنها:

الوجه الذي يحتوي على المنفذ الرئيسي (واجهة تطل على الشارع، على الفناء، على

عكس واجهة تطل على الحديقة).

من خلال التعريف السابق الذكر نلاحظ بأن شهادة إتمام الغلاف الخارجي أو الواجهات تتعلق فقط بإتمام واجهات البناء، وهي عبارة عن شهادة استحدثها المشرع وربطها بإيجار البناء أي لا يمكن للموثق إبرام عقد إيجار البناء لمزاولة النشاط التجاري إلا إذا كانت واجهة البناء متممة ومتحصل صاحبها على شهادة إتمام الغلاف الخارجي أو الواجهات، بينما شهادة المطابقة لا بد أن تكون كل البناء المتممة بما فيها الواجهة وعلى هذا الأساس، فإننا يمكننا القول بأن شهادة المطابقة أوسع واشمل من شهادة إتمام الواجهات والغلاف الخارجي، ومنه هذه الأخيرة لا تعادل شهادة المطابقة ولا يمكن أن تسلم على مراحل منجزة<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة.

إن تحقيق المطابقة بموجب القانون رقم 15/08 السالف الذكر كان أوسع مما تم النص عليه في أحكام القانون 29/90 باعتبارها وسيلة لتسوية البناء غير القانونية وذلك بأسلوب شامل يشمل الوعاء العقاري للبناء والوضعية العمرانية للبناء فأمام نقشي ظاهرة البناء الفوضوية اللا قانونية اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعضها البعض والتي أنجزها أصحابها إما بدون رخصة بناء أو فوق أراضي عمومية أو خاصة كل هذا طبقا للقانون 15/08 الذي يشمل أغلب أحكامه إجراء تحقيق مطابقة بعض البناءات المشيدة قبل تاريخ 30 اوت 2008 واستثنى أخرى من المطابقة.<sup>2</sup>

حيث تطرقنا إلى تطبيقات شهادة المطابقة على البناءات في إطار قانون 15/08، وذلك في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فتطرقنا إلى نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22- والشروط المقررة فيه لتسوية البناءات وتحقيق مطابقتها.

<sup>1</sup> لعبيدي خيرة، المرجع السابق، ص ص 66-69.

انظر المواد 19-21-22-53 من القانون 15/08.

<sup>2</sup> ميمونة سعاد، المرجع السابق، ص 57.

## المطلب الأول: تطبيقات شهادة المطابقة على البناءات في إطار قانون 15/08.

كغيرها من الشهادات المانحة والمُبيّنة لحق المالك أو الوكيل أو الحائز في ممارسة حقه المشروع والمكفول دستوريا، تمنح شهادة المطابقة الحق لصاحبها بممارسة حقه في استغلال السكن واستعماله، وكذا التزود بشبكات الكهرباء والغاز وفق ما يقتضيه التشريع المعمول به، وانطلاقا من هذا ارتأينا تبيان تطبيقات شهادة المطابقة في إطار القانون 08/15 المتعلق بمطابقة البناءات، وكذا إجراءات تحقيق المطابقة، وذلك من خلال التطرق للبناءات المعنية بالمطابقة في الفرع الأول، والبناءات الغير قابلة لتحقيق المطابقة في إطار قانون 15/08 في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث ف جاء لتبيان إجراءات تحقيق مطابقة البناءات.

### الفرع الأول: البناءات المعنية بالمطابقة.

البناءات التي يشملها تحقيق المطابقة هي كل بناية أو منشأة يوجه استعماله للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات سواء كانت بناية فردية أو بناءات ادارية وعمومية شريطة أن تكون هذه البناءات خاضعة لرخصة البناء سواء انتهت بها الأشغال أو في طور الإتمام قبل نشر قانون 15/08 بالجريدة الرسمية أي قبل تاريخ 20/07/2008 وقد فصلت المادة 15 من نفس القانون البناءات المعنية بالتسوية وهي كما يلي<sup>1</sup>:

#### أولاً: البناءات الغير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.

إن البناية في هذه الحالة تكون غير قانونية وهذا لان المالك له رخصة البناء ولكنه لم يكمل بنايته في الآجال المحددة في رخصة البناء في هذه الحالة تعد رخصة البناء

---

<sup>1</sup> كرتاش الحاج- بن براهيم يعقوب، تسوية البناءات الفوضوية في ظل القانون 15|08، مذكرة مكملة لمقتضيات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق-تخصص تهيئة و التعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، 2020، ص21.

لاغية إذا لم يستكمل المالك البناء في الآجال المحددة في رخصة البناء وهذا ما نصت عليه المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15 الا بعد تقديم طلب جديد ولكن استثناء جاء في نص المادة 6 الفقرة 2 من القانون H15/08 ما إذا قام الباني المتحصل على رخصة البناء ولم يكمل البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء فانه يستفيد من رخصة إتمام الانجاز ,وهذا في إطار تسوية وضعية البناء وبالتالي كل فكل شخص يملك بناية ومتحصل على رخصة البناء وهي غير منتهية يحصل عندما تنتهي به الأشغال على رخصة إتمام الأشغال.<sup>1</sup>

**ثانيا: البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.**

يعتبر البناء في هذه الحالة أن المالك أو صاحب المشروع قام بالبناء وإتمامه دون مطابقته لأحكام رخصة البناء، وبالتالي يعتبر البناء هنا غير قانوني فأخضعه المشرع وفقا لقانون 15/08 الى التسوية لأنه يتعين على صاحب البناء عند إتمامه البناء أن يستخرج شهادة المطابقة التي تبين مدى مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء، ولكن بموجب نص المادة 10 من القانون 15/08 التي جاء فيها يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون.

فمن خلال نص المادة تبين مدى إلزامية شهادة المطابقة في حالة شغل استغلال بناية ولحل هذه الوضعية نص المشرع في نص المادة من القانون 15/08 على سبيل التسوية ما يلي “ دون الإخلال بأحكام القانون 29/90 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه “ يمكن أن يستفيد صاحب البناية ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في القانون.

<sup>1</sup> حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص 173.

لكن الشيء الملاحظ أن الذين لم يحترموا أحكام رخصة البناء أغلبهم قد حولوا مساكنهم إلى مراكز تجارية وصناعية أو أضافوا طوابق لمساكنهم وهذا ما يسبب مشاكل عديدة منها المتعلقة بالبيئة والمحيط والأمن والنظام العام، وبالتالي منح لهم قانون 15/08 شهادة المطابقة على سبيل التسوية<sup>1</sup>.

### ثالثا: البنايات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

البنايات التي يكون صاحبها قد أتم إنجازها دون الحصول على رخصة البناء، ويرجع عادة سبب عدم حصول المعني على رخصة البناء إلى غياب السبب الرسمي للملكية أو في هذه الحالة تكون طبيعة الطلب رخصة البناء على سبيل التسوية.<sup>2</sup>

### رابعا: البنايات الغير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.

لقد ألزم المشرع الحصول على رخصة بناء وهو إجراء إلزامي قبل تشييد بنايات جديدة وإجراء تعديلات تخص المباني القائمة، وهذا ما نصت عليه المادة 52 من القانون 29/90 المعدل والمتمم كما اعتبر المشرع في المادة 76 مكرر 4 من نفس القانون على انه عندما ينجز البناء يتعين على العون المؤصل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لا يتعدى 72 ساعة لكن استثناءا جاء المشرع الجزائري من خلال القانون 15/08 في إطار تسوية البنايات الغير شرعية على أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية ولم يتحدث المشرع على منحه رخصة البناء على سبيل التسوية .

<sup>1</sup> حجوج كلثوم، المرجع نفسه، ص 173.

<sup>2</sup> ميمونة سعاد، مرجع سابق، ص 58.

الفرع الثاني: البنايات الغير قابلة لتحقيق المطابقة في إطار قانون 15/08.

استثنى المشرع في القانون 08/15 المادة 16 مجموعة من الحالات غير القابلة لتحقيق المطابقة سواء بسبب طبيعة الوعاء العقاري الذي أقيمت عليه أو بسبب الخطورة المنجرة على انجازها وقد حصرها في ما يلي:

**أولاً: البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.**

كالبنايات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكات الصرف الصحي<sup>1</sup>.

**ثانياً: البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع.**

المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، والمرتبطة بحماية البيئة والساحل، بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق المرتبطة بها<sup>2</sup>. نظرا للأهمية البالغة لهذه المواقع فقد منع المشرع إنشاء بنايات عليها ومنع منح رخصة البناء وعليه فأي بناية تنشأ على أحد هذه الأماكن تخرج من دائرة تطبيق إجراءات تحقيق المطابقة ويتطلب الأمر إزالتها لمنع الضرر وتنفيذ الحضر.

**ثالثاً: البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية.**

البنايات المشيدة على أراضي فلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>الارتفاقات حسب المادة 867 من القانون المدني هو حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر.

<sup>2</sup>المناطق المحمية منطقة مخصصة لحماية التنوع البيولوجي و الموارد الطبيعية المشتركة.

<sup>3</sup>الأراضي الفلاحية نصت عليها المادة 4 من القانون 25/90 كل ارض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

إن هذا النوع من البنايات يمس مباشرة بالثورة الوطنية، إذ أن المواد المستعملة في البناء يضر بها من الناحية البيئية، ويغير طبيعتها القانونية ويقلص من المساحات المخصصة لهذا الغرض.

**رابعاً: البنايات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع**

المنشآت الصناعية منها التي تمس بقواعد البيئة والمياه والصحة كما هو الحال بالنسبة للبنايات والمنشآت المفترزة لسوائل كيميائية خطيرة والمتواجدة بالقرب من ينابيع المياه المعدنية وكذلك الحال بالنسبة لمجموع البنايات التي جدرانها الداخلية والخارجية وبعض مشتملاتها الأخرى مشكلة من صفائح منجزة من مادة الأوميونت السامة.

**خامساً: البنايات التي تكون عائقة لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو المضرة لها والتي يستحيل نقلها.**

كما هو الحال بالنسبة للبنايات التي تتواجد فوق خط أو مسار الطريق الوطني السريع (الطريق السيار شرق غرب) أو فوق خط إنجاز قنوات الغاز الطبيعي الرابط بين مدينتين أو بين حدين.<sup>1</sup>

كما أضافت التعلية رقم 1000/09 الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق أحكام قانون 15/08 مجموعة من الحالات الأخرى غير القابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في البنايات المقامة على:

أ- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة بما فيها الموانئ والمطارات والمساحات التي تشيد عليها تجهيزات الطاقة.

<sup>1</sup> كرتاش الحاج، بن براهيم يعقوب، المرجع السابق، ص25.

ب- المساحات المصنفة غير القابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيو تقنية الدراسات الزلزالية دراسات الأراضي أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضانات أو لانزلاق التربة.

ج-البنائات المشيدة خرقا لقواعد الأمن والتي تضر بالمحيط والمنظر العام للموقع.

د- البنائات التي تعيق أو تضر بتشبيد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (خط الطريق السيار).

كما لا تخضع لتسوية البنائات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناية لحين إصدار حكم نهائي.<sup>1</sup>

#### الفرع الثالث: إجراءات تحقيق مطابقة البنائات.

حفاظا على انسجام الأشكال ونوعية واجهات البنائات بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية ورغبة منه لوضع حد لحالات عدم انتهاء البناء وتحقيق إطار مبني ذي مظهر جمالي مهيا بانسجام عمد المشرع الجزائري إلى إصدار قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنائات وإتمام انجازها محددًا بذلك البنائات المعنية بتحقيق المطابقة وهي المنجزة كليا أو جزئيا قبل صدور هذا القانون، وقد أبى المشرع تنظيم هذا القانون بإصدار المرسوم التنفيذي 145/09 المؤرخ في 02 مايو 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائات.

هذا ويتم تحقيق مطابقة البنائات وإتمام انجازها حسب وضعية كل بناية مع الأخذ بعين الاعتبار

أ- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري

ب- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء

<sup>1</sup>ميمونة سعاد، المرجع السابق، ص 59.

ج-تخصيصها واستعمالها

د- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات<sup>1</sup>

**المطلب الثاني: نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22- الوشروط المقررة فيه**

**لتسوية البناءات وتحقيق مطابقتها**

يقصد بنطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22- تحديد مجال تدخل هذا النص من حيث البناءات المعنية بقواعد المطابقة، سواء المجال المادي أو الزمني - الفرع الأول-، وبما أن عملية التسوية لا تنطبق على جميع البناءات فقد جاء هذا المرسوم ليقرر جملة من الشروط الواجب توافرها لإتمام العملية -الفرع الثاني-.

**الفرع الأول: البناءات المعنية بالتسوية وتحقيق المطابقة وفقاً للمرسوم التنفيذي**

**رقم 22-55**

حددت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 البناءات التي تجري عليها أحكام هذا المرسوم وهي نوعين: البناءات المتممة غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، وتكون محل تسليم شهادة مطابقة على سبيل التسوية، والبناءات في طور الإنجاز وغير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة وتكون محل تسليم رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية. إذن هنا يتبين أن الأمر يتعلق بالبناءات المشيدة بصفة قانونية، حيث تحوز على رخصة بناء، إلا أنها مخالفة لأحكام الرخصة المسلمة، بالتالي جاء هذا المرسوم ليبين كيفية تسوية وضعية هذه البناءات وتحقيق مطابقتها، وإدخالها في الإطار القانوني الصحيح عن طريق وضع مجموعة من الشروط والإجراءات.

هذا النوع من البناءات كانت تخضع إلى أحكام التسوية المقررة في قانون 08-15 وذلك بموجب المادة 15، والذي يطبق على البناءات الموجودة قبل تاريخ 03 أوت 2008.13 في حين جاء المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ليطبق على البناءات الموجودة

<sup>1</sup> جميلة دوار، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة سكيكدة، 2013، ص308.

قبل 03 فيفري 2022 كما أكدته المادة الثالثة، بما فيها البنائيات الموجودة قبل سنة 2008 مما يعني الاستغناء عن أحكام القانون رقم 08-15 بخصوص تسوية وضعية البنائيات المتممة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، أي أن التسوية سوف تتم على ضوء الإجراءات الجديدة والتي تعد أقل تعقيداً وأكثر بساطة مقارنة بأحكام القانون 08-15 كما سنرى لاحقاً، مع الانتقال إلى التسوية الجزئية لوضعية البنائيات.

إن تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بأثر رجعي سيسمح بتخفيف بعض الضغط عن لجنة الدائرة المختصة بدراسة طلبات التسوية، لكن السؤال المطروح هنا هل سيتم إحالة الملفات المودعة على مستوى البلدية والتي تنتظر المعالجة إلى اللجنة الجديدة، بالتالي دراستها على ضوء أحكام المرسوم 22-55، أم لا؟ فالمرسوم لم يتطرق إلى هذه النقطة.

لكل نوع من البنائيات المذكورة سابقاً، 18 إذن فما هو سبب عدم اعتماد هذه الغرامات التأخيرية في المرسوم التنفيذي رقم 22-55؟ فهل يعود ذلك مثلاً إلى رغبة المنظم في عدم إثقال كاهل أصحاب طلبات التسوية بمزيد من الغرامات والأعباء المالية؟ لاسيما وأنّ المستفيد من إجراء التسوية يتعين عليه دفع التعريفية أو رسم تحقيق المطابقة المنصوص عليه في قانون المالية لسنة 2017، وذلك قبل تسلمه لشهادة المطابقة .

الملاحظ كذلك أن المرسوم لم يعدد أجالاً معينة العملية التسوية مثلما هو الحال في قانون 08-15 الذي خلد أجال انتهاء مفعوله بخمس سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، والذي خضع إلى التمديد عدة مرات، وبهذا فإن البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة التي ستخضع إلى أحكام المرسوم الجديد بما فيها تلك الموجودة قبل سنة 2008، ستستفيد من ميزة عدم تصفيف عملية التسوية بمدة زمنية محددة.

## الفرع الثاني: شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة

وضع المرسوم التنفيذي رقم 22-55 خاصة من خلال نص المادة الرابعة مجموعة من الشروط التسوية البنايات المعنية وتحقيق مطابقتها، والتي تتمثل في:

### أولاً: احترام القواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن:

يجب أن تراعي البنايات المعنية بالتسوية وتحقيق المطابقة القواعد التالية، حتى تكون قابل للتسوية

#### 1- القواعد العامة للتعمير:

التي تتمثل في مجموعة القواعد القانونية والتنظيمية التي تنظم الجوار، خاصة من جانب التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية (les regles d'alignement) الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة، تعلية المستويات أو الطوابق بدون ترخيص، وتجاوز مساحة شغل الأراضي<sup>1</sup> (COS).

#### ت- معايير البناء والأمن المتعلقة بالاستقرار والأمن لاسيما أخطار الزلازل:

وتمثل هذه المعايير مجموع الحقوق والالتزامات القانونية والتقنية التي تسمح بضمان احترام قواعد البناء، في مجال استقرار وأمن المشروع ضد كل الأخطار المحتملة، عليه فإن هذه القواعد والمعايير تشكل مرجعية أساسية للإدارة لتحديد نوع المخالفة، وطبيعة الإجراء الذي يتم اتخاذه في كل حالة.

#### ثانياً: احترام آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة أو آجال

#### رفع التحفظات:

هذا الشرط لم يتضمنه المرسوم التنفيذي رقم 22-55 صراحة، بالرغم من أهميته في دفع المخالفين والمستفيدين من عملية التسوية إلى الالتزام بشروط التسوية، بخلاف المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 التي كرمت هذا الشرط وأكدته منشور وزارة السكن رقم

<sup>1</sup> عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مؤرخ في 02 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، جريدة رسمية، عدد 09، صادر

01 مؤرخ في 18 مارس 2022 المتعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55-22 والموجه للإدارة، حيث أدرج فيه هذا الشرط، مما يعني أن وزارة السكن تولى أهمية لهذا الشرط وتضع على عاتق الإدارات مهمة تنفيذه، واحترامه .

كما أن المشروع التمهيدي للمرسوم التنفيذي رقم 55-22 كان قد تضمن هذا الشرط، حيث يلتزم بموجبه المعني بطلب التسوية باحترام أجل إنهاء الأشغال المحددة من طرف اللجنة، قصد إتمام إنجاز البناية أو لرفع التحفظات المحتملة، والتي تكون موضوع تطبيق عقوبات التأخير، وهذا لدفع المعنيين إلى إتمام أشغال بناياتهم وعدم التماطل في ذلك، وقد تم تحديد قيمة الغرامات التأخيرية بنسب متفاوتة بالنسبة لكل نوع من البنايات المذكورة سابقاً<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> المادة 10 من المشروع التمهيدي للمرسوم التنفيذي الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، المقدم من طرف وزارة السكن والعمران والمدينة، فيفري 2021، وتتمثل قيمة الغرامات التأخيرية بـ 1000.00 دج عن كل شهر تأخر بالنسبة للبنايات الفردية الخاصة والجماعية، و 2000.00 دج عن كل شهر تأخر بالنسبة للبنايات التابعة للمشاريع الاستثمارية، و 200.00 دج بالنسبة للسكنات الريفية المهذمة أو السكنات المنجزة في التجزئة العمومية ( الجنوب والهضاب العليا ) المهذمة من طرف الدولة، ولا تطبق عقوبة التأخير في الفترة التي يبرر فيها المخالفة عجزه لأسباب قاهرة.

## خلاصة الفصل:

شهادة المطابقة في ميدان العمران تُعد وثيقة إدارية أساسية تُثبت أن البناء قد أُنجز وفقاً لرخصة البناء الممنوحة والمعايير التقنية والتنظيمية المعتمدة. ينظمها القانون رقم 15-08 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي يفرض إلزامية الحصول عليها قبل شغل أو استغلال أي بناية جديدة. تُمنح هذه الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد المعاينة الميدانية التي تُثبت مطابقة الأشغال لما هو منصوص عليه في رخصة البناء.

يُمنع قانوناً تسليم رخصة الاستغلال أو ربط البناء بشبكات الكهرباء والماء والغاز بدون هذه الشهادة، تهدف شهادة المطابقة إلى ضمان احترام قواعد السلامة، الصحة، الجمالية العمرانية، وحماية البيئة. تُشكل أيضاً أداة قانونية تضمن الشفافية وتحدّ من البناء العشوائي. في حالة مخالفة الرخصة، يُرفض منح الشهادة مما قد يؤدي إلى تسليط جزاءات كالهدم أو الغرامة. بالتالي، فإن شهادة المطابقة تمثل خطوة محورية في تنظيم المجال العمراني وتعزيز الرقابة على التجهيزات العقارية.

## الفصل الثاني

الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة

وفق التشريع الجزائري

### الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة وفق التشريع الجزائري

تُعد شهادة المطابقة في ميدان العمران من الوثائق الإدارية الجوهرية التي تضمن احترام قواعد التهيئة والتعمير في الجزائر، حيث لا يُمكن استغلال أي بناء أو ربطه بالشبكات العمومية دون الحصول عليها. تنص المادة 55 من القانون 08-15 المتعلق بالتهيئة والتعمير على إلزامية هذه الشهادة بعد انتهاء الأشغال، حيث تُسَلَّم بناءً على طلب المعني وبعد معاينة المصالح التقنية المختصة للبناء. غير أن هذه الإجراءات قد تُثير نزاعات، خاصة في حال رفض الإدارة منح الشهادة أو وجود مخالفة جزئية للرخصة. وتُطرح هذه النزاعات أمام القضاء الإداري عندما يكون النزاع مع الإدارة في إطار سلطتها التقديرية، في حين يُعرض النزاع أمام القضاء العادي إذا تعلق الأمر بالمسؤولية المدنية أو بمنازعات بين الخواص بشأن آثار الشهادة. بذلك، تشكل شهادة المطابقة محوراً مهماً في التوازن بين متطلبات التنظيم العمراني وحقوق الأفراد، وهو ما يجعلها مجالاً خصباً للتقاضي على مستوى النظام القضائي .

### المبحث الأول: إجراءات استصدار شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عن ذلك

تُعد شهادة المطابقة من الوثائق الأساسية في مجال التهيئة والتعمير، حيث تُثبت مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء المسلمة، وتشكل شرطاً جوهرياً لإدخال البناءات في الاستعمال الرسمي. غير أن استمرار مفعول هذه الشهادة يقتضي استيفاء عدد من الإجراءات الإدارية والتقنية، من بينها احترام آجال الإنجاز، وضمان السلامة العمرانية والبيئية، وهو ما يُخضعه لرقابة السلطات المختصة. إلا أن هذه الإجراءات قد تثير نزاعات قانونية، خاصة في حال رفض منح الشهادة أو سحبها بعد صدورها، مما يدفع الأطراف المتضررة إلى اللجوء للقضاء الإداري للطعن في قرارات الإدارة. وي طرح ذلك إشكاليات قانونية تتعلق بتوازن العلاقة بين الإدارة وحقوق الأفراد، وموقف القضاء الإداري من مدى مشروعية هذه القرارات.

### المطلب الأول: الإجراءات الأولية لاستصدار شهادة المطابقة

بعد أن تم التطرق إلى الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة ارتأينا من خلال هذا المطلب بيان الإجراءات القانونية لاستصدار شهادة المطابقة وفق كل من المرسوم التنفيذي 19/15 والقانون 15/08 السالف الذكر وكذا التطرق إلى إجراءات تسوية البناءات في إطار المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المحدد لشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء، وذلك عبر ثلاثة فروع كما يلي:

### الفرع الأول: إجراءات استصدار شهادة المطابقة في إطار القانون 15/08

نص هذا القانون على أنه يعد إلزامياً إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة في سبيل ذلك وقد نصت المادة 10 منه على أنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة وفق ما جاء به قانون 29/90 السالف الذكر إذ تم تسليم رخصة بناء قصد البناء في شكل عدة حصص

فإنه يمكن في هذه الحالة تسليم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة "المادة 11 القانون 15/08" وحسب ما جاء في هذا القانون فإنه يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل سنة 2008 "المادة 01 من القانون 15/08 وقد نصت المادة 94 من نفس القانون على انتهاء مفعول إجراءات تحقيق المطابقة في أجل 5 سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وفي إطار هذا القانون يمكن لصاحب بناية حاصل على رخصة بناء غير متممة أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز "المادة 19 القانون 15/08"، ويمكن لصاحب البناية المتممة غير المطابقة لرخصة البناء الحصول على شهادة المطابقة وفق إجراءات معينة "المادة 20 القانون 15/08"، كما يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والذي لم يحصل من قبل على رخصة بناء من رخصة بناء على سبيل التسوية (المادة 21 القانون 15/08)

ونظرا للكمية الكبيرة من البناءات المنجزة وغير المطابقة لقوانين التهيئة والتعمير صدر القانون 15/08<sup>1</sup> وجاء بإجراءات جديدة لتسوية البناءات غير المطابقة لقواعد التعمير وذلك لاستعادة إزالة كل هذه المباني وهما مراعاة المصلحة العامة والمصلحة الخاصة<sup>2</sup>، ويمكن تلخيص هذه الإجراءات في:

### أولا: على مستوى البلدية

ألزم قانون 15/08 السالف الذكر في الحالات المنصوص عليها في المادة 16 منه وهي الحالات التي يشملها تحقيق المطالبة إيداع تصريح يتضمن كافة المعلومات المتعلقة بالبيانات الشخصية لصاحب الطلب وتحديد طبيعة الطلب والطبيعة القانونية للعقار محل

<sup>1</sup> - قانون 15/08 المؤرخ في 20/08/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية 44 الصادرة بتاريخ 2008/08/03.

<sup>2</sup> - لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 471.

البناية كما هو وارد بنموذج التصريح المرفق بالقانون وذلك في 05 نسخ مرفقة بالوثائق المنصوص عليها في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البيانات ويسجل في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا مقابل وصل استلام<sup>1</sup>.

كما يقوم المصرح بتبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال وبسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال وبعد إيداع هذا التصريح يقوم أعوان البلدية المكلفون بالتعمير بزيادة البناية خلال الثمانية أيام التي تلي التصريح ويحررون محضر عدم مطابقة البناية يبين بصفة دقيقة حالتها أو مكان وجودها وما يجاورها وكل المعلومات حول البناية وفق النموذج الملحق بالمرسوم ثم يتم إرسال 04 نسخ من التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة والرأي المعلن من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى مدير التعمير والبناء للولاية خلال 15 يوم التي تلي إيداع التصريح من أجل دراسة مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى تطابق المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مع الأحكام المطبقة البيت تنص على القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

### ثانيا: على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

تم إنشاء لجنة خاصة على مديرية التعمير لها نفس المهام والتشكيلة للجنة المستحدثة على مستوى البلدية تعين بقرار من الوزير المكلف بالعمران باقتراح من مدير التعمير والبناء، تقوم هذه اللجنة بدراسة الملف حول المطابقة وذلك خلال 30 يوم ابتداء من تاريخ استلامها الملف حيث تقوم بجمع الموافقات والآراء من الإدارات حسب ما داء

<sup>1</sup> - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية عدد 27 سنة 2009.

<sup>2</sup> أنظر المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي.

في المادة 11 من مرسوم 154/09 السالف الذكر، وتشكل مديرية التعمير والبناء ملفاً لكل طلب تحقيق للمطابقة يتم تسجيله تبعاً لتاريخ وصوله في سجل خاص ينشأ على مستوى المديرية وتقوم بتحضير الاجتماعات باستدعاء أعضائها بمقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية وفي دورة استثنائية كما اقتضت الحاجة وتدون مداولاتها في محضر يوقعه الأعضاء الحاضرين وتبات اللجنة في تحقيق المطالبة أو إتمام الإنجاز وفقاً للرأي الصادر عن اللجنة في أجل لا يتجاوز 03 أشهر من تاريخ إخطارها آخذة بعين الاعتبار ما جاء في المادة 08 من قانون 15/08 أي الطبيعة القانونية للوعاء العقاري واحترام قواعد التعمير ومقاييس البناء، تخصيص البناية، موقعها، وربطه بالشبكات وكذلك الحالات المنصوص عليها في المادة 16 من نفس القانون وهي الحالات غير القابلة لتحقيق المطابقة بقوة القانون.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: إجراءات استصدار شهادة المطابقة وفق المرسوم التنفيذي 19/15

تمر عملية استصدار شهادة المطابقة مثلها مثل الرخص والشهادات الأخرى بجملة من الإجراءات التي تكفل لها المصادقية حتى ترتب أثرها في مواجهة الإدارة بالنسبة للشخص المستفيد وكذا البناية في حد ذاتها وقد أحالتنا المادة 75 من قانون 29/90 السالف الذكر في فقرتها الثانية إلى المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير والتي يحدد إجراءات وشروط الحصول على شهادة المطابقة كما يلي:

#### أولاً: التصريح بانتهاء الأشغال من طرف المستفيد من رخصة البناء

نصت المادة 56 من قانون 29/90 والمادة 75 منه على أنه يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء ليسلم له شهادة المطابقة

<sup>1</sup> - حميطوش الياس، رحموني الميلود، مرجع سابق، ص 36.

يتعين على المستفيد من رخصة البناء أن يودعه في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ أشغال البناء والتهيئة في نسختين يتضمن إشهاد ممضى عليه يفيد انتهاء الأشغال للبناء ذات الاستعمال السكني وموفق بمحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC).

بالنسبة للتجهيزات والبنائات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إبداع سليم في نفس اليوم بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.<sup>1</sup>

وفي حالة عدم تصريح المستفيد من رخصة البناء بانتهاء أشغال البناء تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا وبمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث يحل محل صاحب الرخصة ويقوم بجميع الإجراءات القانونية لتحقيق المطابقة من عدمها أي (تشكيل اللجنة بإرسال الأخطار، القيام بالمعاينة) وهذا نظرا لمسؤوليته في مجال العمران والبناء باعتباره سلطة ضبط إدارية يناط بها عمل رقابي وردعي وتقويمي في إطار الرقابة اللاحقة لأعمال البناء.<sup>2</sup>

ويبقى ما هو مذكور أعلاه هو مجرد نصوص قانونية غير مطبقة لعدة أسباب منها غياب الإرادة الحقيقية لدى المسؤولين بالجهات المختصة في تطبيق القانون.<sup>3</sup>

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

<sup>2</sup> - لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2019، ص 453.

<sup>3</sup> - مزوري كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة لحاج لخضر، ص 79.

## ثانيا: طلب شهادة المطابقة

إن مجال تطبيق شهادة المطابقة هو نفسه مجال تطبيق رخصة البناء فالمستفيد من رخصة البناء هو نفسه طالب شهادة المطابقة والذي حصرته المادة 42 من القانون 29/90 السالف الذكر وهم المالك أو الوكيل أو المستأجر المرخص له أو الهيئة الإدارية التي تكون على نسخة من العقد الإداري الذي ينهب على تخصيص قطعة أرض أو بناية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا بالإضافة إلى الحائز<sup>1</sup>، ويكون الطلب مرفق بالوثائق الأساسية المرفقة برخصة البناء.

ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار بالمرور إلى المعني بخطرته بتاريخ أشغال لجنة المراقبة إلى مكان تواجد البناية وذلك على الأقل قبل 08 أيام من موعد الزيارة الميدانية والتي تقوم بتفحص التصاميم المصادق عليها ومدى مطابقتها للبناية وتراقب مدى احترام المقاسات والواجهات<sup>2</sup>، وبعدها تقوم أعضاء اللجنة بتحديد محضر الجدر فورا تدون فيه جميع الملاحظات كما تبين اللجنة رأيها حول مدى المطابقة ويوقع أعضائها على هذا المحضر في نفس اليوم وفي حالة غياب أحد المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على مصدر الجدر من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.

- 1- نسخة من سند الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
- 2- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة أرض أو بناية.
- 3- مخطط الكتلة للبناية سلم 1/500.

<sup>1</sup> - المادة 42 المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>2</sup> - رشا مقدم، كريمة خنوسي، شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران والمحافظة على النسيج الحضري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الجيلالي بونعامة، 2019، ص 110.

4- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض.

5- المخططات لكل طابق والواجهات سلم 1/50.

6- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات.

### ثالثا: دراسة الطلب والتحقيق في شهادة المطابقة

بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال على مستوى مقر البلدية ترسل نسخة منه إلى القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة وتكون مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء تتعلق بإقامة البناية، ومقاسها المدرج في رخصة البناء واستعمالها المذكور في ملف الرخصة بالإضافة إلى واجهاتها ويتم التحقق من ذلك بواسطة لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا تتكون من رئيس م.ش من البلدية ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي، تجاري وتجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، أو بانتهاء الأشغال في حالة عدم تصريح المستفيد من رخصة البناء.

### رابعا: تسليم شهادة المطابقة

يرجع الاختصاص في منح شهادة المطابقة إلى رئيس م.ش البلدي حصريا وهو ما جاء في المادة 64 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر المعدل والمتمم سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو من طرف الوزير المكلف بالعمران وهو ما جاء مخالفا لنص المادة 75 من القانون 29/90 التي نصت على تسليم شهادة المطابقة من قبل رئيس م.ش البلدي أو الوالي مما يقتضي تعديل إحدى المادتين حتى يتطابق محتوى القانون مع محتوى النصوص التنظيمية.

وعلى إثر تحرير محضر الجرد بعد إجراء المراقبة الميدانية بصدور قرار حسب الحالة إما الموافقة أو الموافقة بتحفظ شروط أو قرار برفض تسليم شهادة المطابقة.

حيث يصدر قرار بالموافقة ويتم تسليم شهادة المطابقة إذ تبين محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء والتصاميم والمخططات وقوانين التهيئة والتعمير من طرف رئيس م س البلدي على أساس هذا المحضر الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة وذلك في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ الخروج.

وقد يصدر قرار الموافقة بتحفظ وذلك في حالة معاينة عدم تطابق الأشغال المنجزة للتصاميم المصادق عيبيها بموجب رخصة البناء، حيث تقوم اللجنة بتسجيل المخالفات التي عاينتها وتعلم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم عن طريق ممثله ويقوم هذا الأخير بإخطار المخالف بعدم إمكانية تسليمه الشهادة وأنه يجب عليه جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادقة عليها بموجب رخصة البناء وذلك في مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر<sup>1</sup> وإلا تعرض الملاحقات القضائية حسب ما جاء في نص المادة 76 مكرر من قانون 04-05 الذي عدل وتم القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المادة 78 من هذا الأخير.

وقد يصدر قرار برفض تسليم شهادة المطابقة وذلك في حالة عدم امتثال المعني برفع التحفظات المسجلة في محضر الجرد في الآجال القانونية.

وفي المقابل أعطى المشرع لطالب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل لدى الولاية وفي هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرز 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 01، جامعة باتنة 01، الجزائر، 2021، ص 60.

ويمكن رفع دعوة قضائية أمام الجهات المختصة المادة 69 من المرسوم التنفيذي 345/20.

### المطلب الثاني: منازعات شهادة المطابقة أمام القضاء الإداري

لقد حاول المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 22-55 استدراك النقائص التي تضمنها الآليات السابقة المعتمدة في القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها خاصة فيما تعلق لتسوية البناءات غير مطابقة لرخصة بناء المسلمة بعد 2008.

فبالرغم من مساهمة هذا المرسوم في محاولة تسريع تصفية البناءات الفوضوية و بعد إنتهاء إجراءات التسوية قد يتم رفض طلب التسوية مما ينجر عنه نزاعات يستدعي اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لمحاولة فض هذه النزاعات وديا عن طريق الطعن الإداري والذي سنتطرق له في الفرع الأول، من ثم للطعن القضائي في (الفرع الثاني)

### الفرع الأول: إجراءات التظلم الإداري

لقد حدد المرسوم التنفيذي المخالفات القابلة غير قابلة للتسوية بسبب عدم احترامها للقواعد العامة للعمران وكذا المعايير المحددة بنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 مما يجعل الشباك الوحيد يتخذ قرارا برفض التسوية مع اتخاذه الإجراءات ردية مناسبة لكل مخالفة كما هو مبين بالجدول أعلاه.

غير أنه يمكن لصاحب الطلب أن يقوم بتقديم طعن و ذلك وفقا للأشكال المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 وهذا ما أكدته المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 التي تنص: " في حالة إبداء الرأي بالرفض، يمكن صاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>1</sup>

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

بناء على ذلك سنتطرق لمرحلة الطعن بهذا الفرع بالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير<sup>1</sup>.

### أولاً: إيداع الطعن

يتم إيداع الطعن في طلب مكتوب مقابل وصل استلام لدى إما الوالي فيما يخص العقود التي يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوزير المكلف بالعمران طبقاً للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، والذي جاء تطبيقاً لنص المادة 93 من المرسوم التنفيذي 15-19 و التي تنص: " يمكن تحديد كيفيات تطبيق أحكام هذا المرسوم، عند الحاجة، بموجب قرارات يتخذها الوزير المكلف بالعمران أو، عند الاقتضاء الوزراء المعنيون، و عليه فيكون الطعن:

-فيما يخص العقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوالي المختص إقليمياً.

-فيما يخص العقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوزير المكلف بالعمران.

فيما يخص الطعون في قرارات اللجنة الولائية المذكورة في المادة 3 من القرار الوزاري المشترك أعلاه.

---

<sup>1</sup>القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير الجريدة الرسمية. ع 51، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2015.

## ثانيا: استحداث لجنتي الطعن و مهامهما

نصت المادة 3 من القرار الوزاري المشترك<sup>1</sup>ك، على ما يلي: " تتشا لدى الوزير المكلف بالعمران و لدى الوالي المختص إقليميا لجنة مكلفة بدراسة الطعون المودعة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي لم يرضه الرد أو الذي لم ترد عليه السلطة المكلفة بتحضير عقود التعمير وتسليمها و الفصل فيها.

على أنه سيتم تحديد تشكيلة اللجنتين وسيرهما بموجب مقرر من الوزير المكلف بالعمران و الوالي المختص إقليميا وهذا ما أكدت عليه المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015<sup>2</sup>.

وعن مهام اللجنتين الولائية والوزارية، تكلف اللجنة الولائية بمعالجة الطعون المودعة ودراستها والفصل فيها في أجل 15 يوم تحتسب من تاريخ إيداع الطعن، كما تقوم بإصدار القرار النهائي الذي يتم تبليغه في نفس الوقت للطاعن ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 5 أيام، و ترسل نسخة من قرار التبليغ للمديرية الولائية المكلفة بالعمران. أما اللجنة الوزارية فنقوم بمعالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير المودعة ودراستها والفصل فيها في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداعه، كما تصدر القرار النهائي تنفيذي يتم تبليغه في نفس الوقت للطاعن وكذا للسلطة المكلفة بالتسليم عقود التعمير عن طريق المديرية الولائية المكلفة بالعمران في أجل 5 أيام مع إرسال نسخة من قرار التبليغ إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران.

على أنه في حالة عدم رد اللجنة المختصة على الطاعن في الأجلين المحددين بالمادة 5 أعلاه يمكن إيداع طعن ثان لدى الوزير المكلف بالعمران مقابل وصل استلام وهذا ما أكدته المادة 6 من القرار الوزاري المشترك أعلاه.

<sup>1</sup>القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير الجديدة الرسمية. ع 51، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2015.

<sup>2</sup>المادة 5 من نفس القرار الوزاري المشترك.

### ثالثا: إجراءات الطعن

طبقا لنص المادتين 62 الفقرة 1، 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342<sup>1</sup> وكذا المادة 69 الفقرة 1، 2 و 3 من نفس القانون قد نصتا على نفس الأحكام المتبعة في الطعن في قرار رفض تسليم رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية وعليه نذكر أحكام المادة 62 الفقرات 1، 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 فقط، و التي تنص:

يمكن لصاحب طلب رخصة البناء الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة.

في حالة رخص البناء التي يسلمها الوزير المكلف بالعمران، يمكن تقديم طعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

وفي هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر ب 15 يوما.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به. "

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن وهو ما أكده القرار الوزاري المشترك بالمادة 6 منه.

---

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 20-342، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير، و تسليمها .

و هذا ما أكدت عليه أيضا المادة 62 في قرتها 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>1</sup>، أين تأمر الوزارة المكلفة بالعمران في هذه الحالة مصالح التعمير الخاصة بالولاية، طبقا لما تم إرساله من المعلومات، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بالرفض المبرر في أجل 15 يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن<sup>2</sup>.

و عليه طبقا لنص المادة أعلاه فيمكن لصاحب الطلب الذي رفض طلب تسويته بإيداع طعنين إثنيين، الأول يودع مقابل وصل إيداع لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية المختصة التي تمنح لها مهلة 15 يوم من تاريخ الإيداع بالفصل في الطلب إما بالإيجاب أو بالرفض المبرر و المسبب، على أنه في انتهاء المهلة المحددة للرد على طلب التسوية، و في حالة سكوت الإدارة و عدم ردها يمكن للمعني اللجوء لطعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وبناء عليه تقوم مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بأمر المصالح المختصة بالرد في أجل 15 يوم من تاريخ تبليغها بهذا الأمر، على طلب التسوية المودع على مستواها إما بالإيجاب أو بالرفض المبرر.

كما يمكن لصاحب الطلب اللجوء مباشرة للجهات القضائية المختصة و هذا وفقا للتشريع المعمول به في حالة ما إذا رأى أن التظلم الإداري غير مجد أو بعد استنفاد إجراء التظلم الذي لا يعد إجراء إلزامي بالرجوع للصيغة التي جاءت بها المادتين 62 و 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 يمكن وكذا نصهما في الفقرة الأخيرة لكلتا المادتين بـ: "يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة..."<sup>3</sup>

على أنه و إن كان التظلم الإداري في مجال الفصل في الطعون أكثر بساطة وفقا للأحكام المرسوم التنفيذي 22-55 التي تحيلنا للمرسوم التنفيذي 15-19 و تظهر أنها أكثر ملائمة لتسوية البنايات غير مطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، لكنه يعاب

<sup>1</sup> المادة 62 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المُعَدِل والمُتَمِّم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>3</sup> المادتين 62 و 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

عن هذا كون أن الجهة المختصة بالفصل في الطعن الإداري تكون غير حيادية و لا تكون أفضل نجاعة من الطعون التي يتم إيداعها لدى اللجنة المختصة بدراسة الطعون بناء للقانون 08-15، والتي تكون هيئة مستقلة عن الجهة المصدرة للقرار، مما يضمن نجاعتها في الفصل في الطعون، وتكون قراراتها حيادية.

### الفرع الثاني: إجراءات إلغاء قرار رفض منح شهادة المطابقة

لم يبين المرسوم التنفيذي رقم 22-55 إجراءات المنازعة القضائية في قرارات الرفض تسوية سواء أقام صاحب الطلب طعن إداري أو أراد المنازعة مباشرة دون اللجوء إليه كون التظلم هنا جوازي وليس إلزامي، ذلك أنه يستوجب على الإدارة وهي تقوم بنشاطها احترام القانون عن طريق موظفيها، فإذا أخطأ أحدهم أثناء إصدار القرار الإداري وأدى هذا الخطأ إلى المساس بالمركز القانوني للشخص وجب في هذه الحالة إجبار الإدارة على احترام حدود القانون والتصرف في إطاره والذي لا يتأتى في هذه الحالة إلا عن طريق القضاء<sup>1</sup>.

و طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 فقد يكون القرار الإداري محل المنازعة متعلق برفض التسوية أو بالهدم أو إغلاق الفتحات وباعتباره كذلك صادر عن سلطة إدارية مختصة يجعلها تخضع لرقابة القاضي الإداري و ذلك للتأكد من مشروعية القرار المتضمن رفض التسوية عن طريق دعوى الإلغاء كمنط جديد تبناه المشرع الجزائري منذ صدور القانون 90-29 المعدل والمتمم المتعلقة بالتهيئة و التعمير و حتى قبله القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و هذا من أجل وضع حد لظاهرة البناءات الفوضوية و الاستعمال اللاعقلاني للأراضي.

على أنه ينجر عدة منازعات حول طلب التسوية والآثار التي قد تترتب عنها بمنح رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية قد تنشأ بين الأفراد أثناء تنفيذ ما

<sup>1</sup>فاطمية حمادو، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة عين خلدون تيارت، مج . ع 2 جوان 2017، ص 134.

جاء بهذه التسوية و ما قد ينتج من أضرار تلحق الغير فتختص بالنظر في هذه الدعاوي القضاء العادي<sup>1</sup>.

و باعتبار أن الدراسة الحالية تنصب حول منازعات أصحاب طلبات التسوية التي تم رفضها والإدارة فيؤول الاختصاص فيها للقضاء الإداري إما عن طريق دعوى الإلغاء و التي سنتطرق لها (أولا)، و كذا اللجوء للقضاء الاستعجالي في حالة ما إذا رافق قرار رفض التسوية قرار الهدم (ثانيا).

### أولا: اختصاص القضاء الإداري (دعوى الإلغاء)

الأصل أن دعوى الإلغاء ترفع من قبل طالب التسوية الذي قبول طلبه بالرفض أو الذي لحقه ضرر من قبل الإدارة غير أنه يجوز كذلك للغير المنازعة في القرار المتضمن تسليم رخصة البناء .

فالمنازعات المشروعية هي التي يبحث فيها القاضي الإداري عن مدى مطابقة قرارات الإدارة للمعايير اللازمة في القانون العام، ونعني بها إصدار هذه القرارات باحترام الجانبين الشكلي والموضوعي<sup>2</sup>.

فاحترام الجانب الشكلي يشترط أن تكون قرارات رفض التسوية الصادرة عن الإدارة المختصة بالأشكال والمواعيد القانونية المحددة بموجب النصوص المنظمة لها وكذا من طرف الجهات المخولة لها قانونا بإصدارها، وأي مخالفة لها يعرض قرارها إلى الطعن على أساس عيب الشكل والإجراءات أو عدم الاختصاص أو تجاوز السلطة.

أما الجانب الموضوعي فيكون بضرورة احترام القرار الصادر للقواعد والأحكام العامة لشغل الأراضي ففي حالة إصدارها لقرار رفض التسوية مع الهدم مثلا دون احترام مقتضيات المصلحة العمرانية الفردية كانت أو الجماعية، وإن احترمت فيه الشكل

<sup>1</sup>فاطمية حمادو، المرجع السابق، ص 139.

<sup>2</sup>تسيمة مرايحية، رخصة البناء، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، 2008، ص 31.

والإجراءات يكون قرارها هذا قابل للطعن على أساس فرض القانون أو تجاوز السلطة كذلك.

والمشرع الجزائري لم يحم بتحديد ميعاد لرفع دعوى الإلغاء قرارات رفض منح الرخصة المعدلة أو شهادة المطابقة حسب الجهة الإدارية المختصة بإصدارها والتي تتمثل في إما رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير والبناء وهذا في حالات محددة كل حسب اختصاصه<sup>1</sup>.

وقد تشتتت وتوتعت مواعيد دعوى الإلغاء في ظل القوانين الخاصة هناك من حددت بأيام كالمنازعات الانتخابية، وهنا بعدة أشهر كدعوى إلغاء القرارات الإدارية الناجمة عن المنازعات المتعلقة بالجمعيات السياسية<sup>2</sup>.

أما ميعاد إلغاء القرارات رفض تقديم رخصة البناء المعدلة و شهادة المطابقة على سبيل التسوية فقد كان في ميعاد شهر واحد وهذا ما أكدته المادة 52 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، غير أن المرسوم الحالي رقم 55-22 لم يتطرق لميعاد رفع إلغاء القرار ولهذا فنعود للقواعد العامة، حيث نصت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم:

يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بـ 4 أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، وفي حالة سكوت الإدارة لمدة شهرين بمثابة قرار بالرفض ويبدأ الأجل من تاريخ تبليغ التظلم، و في هذه الحالة يستفيد المتظلم من أجل شهرين لتقديم طعنه القضائي الذي يسري من تاريخ انتهاء الشهرين السابقين في الفقرة، وفي كل الأحوال في

<sup>1</sup>الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، ط1، الجزائر، 2005، ص 70.

<sup>2</sup>صفيان بوفراش، العرقلة الإجرائية للمتقاضى في اللجوء إلى القضاء الإداري " ميعاد دعوى الإلغاء كنموذج، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور الجلفة، مع 15، ع، أبريل 2022، ص 792.

حالة ما إذا ردت الإدارة في الأجال الممنوحة لها فيبدأ يسري أجل شهرين من تاريخ الرفض..

### ثانيا: الجهات القضائية المختصة بدعاوي الإلغاء

ترفع دعاوى الإلغاء طبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم أمام المحكمة الإدارية بالنسبة للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية<sup>1</sup>.

كما تختص المحكمة الإدارية الاستئنافية بالفصل كدرجة أولى في دعاوي الإلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية و هذا ما أكدت عليه المادة 900 مكرر الفقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 22-13.

أما مجلس الدولة فيختص طبقا لنص المواد 901، 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالفصل في الأحكام والقرارات الصادرة بصفة نهائية عن الجهات القضائية الإدارية، وكذا الطعون بالنقض، فيختص بالفصل في استئناف القرارات التي صدرت عن المحكمة الإدارية الاستئنافية للجزائر العاصمة في دعاوي الإلغاء للقرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية<sup>2</sup>،

كما نصت المادة 901 من نفي القانون على أنه: " يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوي الإلغاء ... في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية.

<sup>1</sup> المادة 830 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، ع 21 الصادرة بتاريخ 23 أبريل سنة 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخة في 12 يوليو 2012، الجريدة الرسمية، ع 48 الصادرة بتاريخ في 17 يوليو 2022.  
<sup>2</sup>المواد 901، 902، المرجع نفسه.

### ثالثا: اختصاص القضاء الإداري الاستعجالي (دعوى وقف التنفيذ)

إن القرارات الإدارية تتسم بالنفاذ المباشر بما فيها تلك القرارات الصادرة في التعمير ومن ثم فإن الطعن فيها لا يؤدي إلى وقف تنفيذها، لكن نظرا لوجود إمكانية إلحاق الضرر يصعب تداركه مستقبلا، خاصة وأن دعوى الموضوع أي دعوى الإلغاء التي تكون قد رفعت تتطلب وقتا طويلا من أجل الفصل فيها و كذا صدور قرار نهائي، لذلك من أجل تفادي هذه الوضعيات اتخذ المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية آلية وقف تنفيذ القرار المطعون ضده أمام القضاء الاستعجالي.

فتنص المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل والمتمم بما يلي:  
" لا توقف الدعوى المرفوعة أمام الجهة القضائية الإدارية تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون خلاف ذلك.

غير أنه يمكن الجهة القضائية الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار الإداري، ومن ثم فيتم تقديم طلب وقف التنفيذ بدعوى مستقلة عن دعوى الموضوع وبالموازاة معها<sup>1</sup>، وعند صدور الأمر فيتم تبليغه بجميع الوسائل خلال 24 ساعة من صدوره إلى الخصوم المعنيين و كذا إلى الجهة الإدارية المطعون فيه، فيتوقف آثار القرار الإداري المطعون فيه ابتداء من تاريخ وساعة التبليغ الرسمي أو تبليغ أمر وقف التنفيذ على الجهة التي أصدرته على أنه يجوز استئناف هذا الأمر أمام المحكمة الإدارية للاستئناف أو مجلس الدولة حسب الأحوال في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ تبليغه<sup>2</sup>.

وبالرجوع لأحكام المواد 833 إلى 837 من ق إ م و إ فإن طلبات وقف التنفيذ القرارات المتعلقة بعقود التعمير الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي هي

<sup>1</sup> مخلوف بن حيزية - فيصل بن زيان، منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة برج بوعرييج، 2019-2020، ص 36.

<sup>2</sup> المواد 833 و 837 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

من اختصاص المحاكم الإدارية، أما تلك القرارات الصادرة من الوزير المكلف بالتعمير المنصوص عليها بالمواد 911 و 912 من نفس القانون هي من اختصاص مجلس الدولة.

أما بالنسبة للمحاكم الإدارية الاستئنافية فيما يخص وقف التنفيذ فقد نصت المادة 900 مكرر 8 من نفس القانون: تطبق الإجراءات المنصوص عليها في المواد 833 و 834 و 837 من هذا القانون و المتعلقة بشروط وإجراءات وقف التنفيذ أمام المحكمة الإدارية للاستئناف...

### المبحث الثاني: منازعات شهادة المطابقة أمام القضاء العادي

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة لضبط التوسع العمراني وذلك للحفاظ على البيئة العمرانية إلا أن هناك جرائم تخرق التطابق والقوانين المتعلقة بالعمران والتي تحدث نتيجة عدم إمكانية الحصول على رخصة البناء أو تحدث رغم وجود رخصة البناء، بحيث تنعكس سياسة العقاب التي اتبعها المشرع في قوانين البناء على القواعد الخاصة لسياسة العقاب في مجال البناء وعلى صور الجزاءات التي قررها المشرع في هذا المجال، فالملاحظ أن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فرض عقوبات إدارية استنادا لنص المادة 76 مكرر 4 أو اللجوء إلى القضاء باتخاذ الإجراءات الخاصة وفرض العقوبات المترتبة على مخالفة أحكامه سواء كانت مطابقة البناءات لقرار الترخيص بالبناء أو الهدم أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه دون الإخلال بالعقوبات الجزائية.<sup>1</sup>

### المطلب الأول: الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة والعقوبات المقررة لها

إن خرق التزامات الحصول على شهادة المطابقة أدى إلى تعدد الجرائم المتعلقة بأحكامها مما جعل المشرع يسن قوانين مارة لمواجهةها وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب،

<sup>1</sup> - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2015-2016، ص 197.

بحيث نتطرق في الفرع الأول الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة، وفي الفرع الثاني العقوبات المقررة لها.

### الفرع الأول: الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة

لا يكفي الحصول على شهادة البناء لضمان احترام القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وإنما يجب الأعمال المنجزة سواء المتممة أو لا، مطابقة للمشروع المرخص القيام به في الرخصة والتحقق من ذلك يستوجب الحصول على شهادة المطابقة وهذا لا يعني أن هذه الأخيرة تخلو من الالتزامات، فكل اخلال بالقواعد المنظمة لشهادة المطابقة يعد جريمة يعاقب عليها، وعلى هذا قد حدد المشرع الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة بموجب القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وانجازها وتتمثل أساسا فيما يلي:<sup>1</sup>

- عدم التصريح بالبناءات غير المتممة أو التي تتطلب تحقيق المطابقة.
- كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبتها بشهادة مطابقة.
- كل من يستأنف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها.
- كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد اتمام الأشغال.
- كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد.

### الفرع الثاني: العقوبات المقررة لها

تتميز العقوبة الإدارية في أحد مظاهرها وفي حالات معينة بكونها بديلا للعقوبة الجنائية لأسباب وأهداف يقدرها المشرع عند رسمه وتبنيه سياسة تشريعية معينة في مجال التجريم والعقاب، وذلك بتأهيل من المؤسس الدستوري فهو مثلا في إطار السياسة الجنائية داخل نطاق قانون العقوبات العام أو التقليدي، قد يتعارض عن مجموعة من الأفعال، فلا

<sup>1</sup> - المواد 82، 83، 85، 92، 81 من القانون 08-15.

يعتبرها أفعالا مستهجنة ومحرمة وبالتالي غير مجرمة، بل مباحة أي الحد من التجريم بالاعتراف القانوني والاجتماعي لسلوك كان مجرم لمخالفته القانون، ويفترض هذا الاعتراف بمشروعية ذات السلوك في الحياة الاجتماعية بفعل التطور الاجتماعي، ذلك أن المجتمع لم يستهجنه فيصبح مباحا وبالتالي تخلى عنه صفة الفعل المجرم أي ترفع عنه صفة الجريمة بالنتيجة فلا معاقبة عليه بعدئذ.<sup>1</sup>

فبعدما كان تنفيذ أعمال البناء بالمخالفة للقانون يشكل جريمة جنائية في مفهوم القانون الجنائي، حولها المشرع إلى جريمة أو مخالفة تنظيمية إدارية، ليكون العقاب عليها عقابا إداريا يصدر فيه قرار اداري من رئيس المجلس الشعبي البلدي وينفذ بالطريق الاداري المباشر دون الحاجة للجوء إلى القضاء، وهذا في أجل (8) أيام من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة الذي يعده أعوان مختصون من شرطة العمران.

وفي حالة عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك رغم انقضاء مهلة (8) أيام المذكورة مما يدل على تقصيره يحل محله والي الولاية بقوة القانون ليصدر قرار هدم البناء المخالف في أجل لا يتعدى 30 يوما، على أن تنته أشغال الهدم لمصالح البلدية المختصة، وفي حال عدم وجودها أو لحمايتها يتم تنفيذ أشغال الهدم المذكورة بوسائل مسخرة من قبل الوالي وعلى نفقة الباني المخالف.<sup>2</sup>

ولهذا كرس القانون رقم 08-15 حماية خاصة بشهادة المطابقة بحيث يتحيز على المستفيد من رخصة البناء أن يطلبها في غضون (30) يوم لانتهائه من أشغال البناء، ولهذا يعاقب من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية عن طريق استخراج شهادة المطابقة في

<sup>1</sup> - عزاوي عبد الرحمان، العقوبة الادارية سبيل قانوني للحد من السلبات الوصمة الاجتماعية للعقاب، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، العدد 6، 2008، ص 260-261.

<sup>2</sup> - عداوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 262.

الأجل المحددة بغرامة مالية من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) وفي حالة العودة تتضاعف الغرامة.<sup>1</sup>

كما يعاقب بغرامة مالية من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى عشرون ألف دينار (20.000 دج) كل من يشغل أو لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد.<sup>2</sup>

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين عشرون ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) كل من يشغل بناية بل تحقيق مطابقتها التي تثبت شهادة المطابقة، يمكن الجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى اثني عشر (12) شهراً، وتضاعف الغرامة.<sup>3</sup>

كما يعاقب بغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثة مئة ألف دينار (300.000 دج) كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة، وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف.<sup>4</sup>

### المطلب الثاني: التعويض المستحق للغير المتضرر من أعمال البناء والتعمير

الأصل أن يكون الغير المتضرر من أعمال البناء هم المارة وكذا الجيران المتضررون من هذه الأعمال، ويمكن الرجوع على المسؤول استناداً للمسؤولية

<sup>1</sup> - المادة 92 من القانون 15/08 مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 81 من نفس القانون.

<sup>3</sup> - المادة 82 من نفس القانون.

<sup>4</sup> - المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرجع سابق.

التقصيرية<sup>1</sup>، بحيث سنتناول في هذا المطلب فرعين المارة المتضررون (فرع الأول) والجيران المتضررين من أعمال البناء (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المارة المتضررون من أشغال البناء

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

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

من ثم يستطيع المارة الرجوع على المسؤول استنادا إلى مسؤولية حارس البناء من جهة، إذا توفرت شروطها المذكورة في المادة 140 من القانون المدني بأن يكون الضرر قد وقع بسبب تهدم كلي أو جزئي في البناء، فإذا لم يحصل التهدم فلا يعمل بنص المادة 140 كذلك قد يظهر من خلال الإهمال في الصيانة أو قدم في البناء، من ناحية ثانية يستطيع المارة المضرور الرجوع على المسؤول استنادا إلى مسؤولية حارس الأشياء التي تتطلب دراستها عناية خاصة، وذلك إذا سقط عليه شيء من البناء من الأشياء المستخدمة في أعمال البناء وأصابه بضرر طبقا لما نصت عليه المادة 138 من القانون المدني.

وأخيرا إذا لم تتوفر شروط كل من مسؤولية حارس البناء أو الأشياء يستطيع المضرور أن يرجع على المسؤول استنادا للخطأ الواجب الإثبات طبقا لقواعد العامة في

<sup>1</sup> - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 226.

المسؤولية الخطأ الشخصي عملا بنص المادة 124 من القانون المدني " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الجيران المتضررين من أعمال البناء

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

فمن المسلم به أن أعمال التعمير والبناء لا بد وأن تكون مصحوبة بقدر من مضايقات الجار، ولكن يعني ذلك أن عملية بناء توجب على القائمين بها التزاما بالتعويض اتجاه الجار، ولكن لا يعني ذلك كل عملية بناء توجب على القائمين بها التزاما بالتعويض اتجاه الجار، فهذه المضايقات لا بد وأن تصل إلى حد الضرر، وهذا الضرر لا بد أن يتجاوز الحدود المألوفة للجوار، وهو الأمر الذي عبرت عليه المادة 691 من القانون المدني الجزائري، وبالتالي على الجار المضرور اثبات وقوع الضرر وتعسف المالك في استعمال حقه.<sup>2</sup>

ويمكن أن تكون المسؤولية الناشئة عن الأشياء هي الأساس القانوني لرجوع الجار عما أصابه من ضرر نتيجة أعمال البناء استنادا إلى نص المادة 138 من القانون المدني، وذلك إذا كانت تلك الأضرار ناتجة عن تهمد البناء أو بسبب الآلات والأشياء المستعملة، فهنا يستطيع الرجوع على حارس البناء أو حارس الأشياء بالتعويض عن الأضرار، وذلك كأن يصاب الجار أو أحد أفراد عائلته بسبب التهمد أو الأشياء أو اتلاف بعض ممتلكاته أو جزء من بناءه لنفس السبب فخطأ الحارس يكون مفترض في هذه الحالة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 229.

<sup>2</sup> - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 233.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 242.

## خلاصة الفصل:

تُعد شهادة المطابقة مرحلة أساسية بعد إتمام البناء، حيث تُثبت أن الأشغال قد تمّت وفقاً لرخصة البناء الممنوحة. تبدأ إجراءات استصدارها بطلب يُودع لدى البلدية، مرفقاً بالوثائق اللازمة، لتقوم لجنة تقنية بمعاينة ميدانية للتحقق من مطابقة الأشغال. في حال التأكد من المطابقة، تُصدر البلدية الشهادة خلال مهلة قانونية. أما في حال الرفض الصريح أو السكوت غير المبرر، يحق للمعني الطعن أمام القضاء الإداري لطلب إلغاء القرار أو إلزام الإدارة بمنح الشهادة. وتظهر منازعات أخرى عندما تُرفض الشهادة بسبب تغييرات طفيفة أو اختلافات غير جوهرية. من جهة أخرى، يختص القضاء العادي بالنظر في المنازعات ذات الطابع المدني، كالنزاع بين المالك والمقاول أو بين الجيران بسبب آثار غياب الشهادة. وتبرز إشكالات في الواقع العملي بسبب غموض في التقدير الإداري أو بطء الإجراءات، مما يفرض ضرورة تحسين التنسيق بين الأجهزة الإدارية والسلطة القضائية لضمان فعالية هذه الآلية التنظيمية.

الخاتمة

## خاتمة

تُعد شهادة المطابقة في ميدان العمران إحدى الأدوات الأساسية لضمان احترام قواعد البناء والتخطيط الحضري، وتُمثل مرحلة نهائية وضرورية لإتمام المشروع العقاري أو الهندسي بشكل قانوني. فهي تُثبت بأن البناء قد أُنجز طبقاً لرخصة البناء المُسلمة، وأنه يستجيب لكافة الشروط التنظيمية والمعمارية والفنية المنصوص عليها في قوانين التعمير والتهيئة العمرانية.

ومن خلال تحليلنا لمختلف جوانب هذه الشهادة، تبين أنها ليست مجرد وثيقة شكلية تُطلب عند نهاية أشغال البناء، بل تُعدّ آلية رقابية فعالة تمكّن الإدارة من ضمان حسن تنفيذ المشاريع، واحترام مقتضيات الرخص الممنوحة، وحماية حقوق الأفراد والجماعات، بما في ذلك البيئة والمجال العام.

تُصدر شهادة المطابقة عادة من طرف السلطة الإدارية المختصة، وذلك بعد قيام لجنة مختصة بزيارة ميدانية للمعينة والتأكد من مدى مطابقة البناية للرخصة الأصلية. وتتميز هذه الشهادة بطابعها القانوني الإلزامي، حيث لا يمكن تسجيل العقار في السجل العقاري أو الاستفادة من بعض الخدمات (كربط الكهرباء والماء) دون الحصول عليها. وقد بينا أيضاً أن مسار الحصول على الشهادة قد يتخلله عدد من العقبات، سواء الإدارية أو الفنية، وأحياناً يكون مصدراً لمنازعات قانونية، خاصةً في حال رفض السلطة منح الشهادة أو تأخرها غير المبرر، أو في حالات التغيير غير المرخص أثناء التنفيذ.

## النتائج:

1- وفق المشرع الجزائري نسبياً في إيجاد الحلول للمنازعات الناتجة عن شهادة المطابقة، وذلك من خلال سلاسة الإجراءات المتبعة، وكذا تمديد العمل بالقانون 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات، تخفيفاً على ملاك البنايات وتحفيزاً

لهم على إتمام أشغال البناء بما يوفر سكناً لائقاً لهم، ويخدم النظام العام العمراني.

2- شهادة المطابقة تلعب دوراً محورياً في ضبط العمران وضمان احترام التصاميم والمقاييس الحضرية المعتمدة، وبالتالي فإن وجودها يعكس مدى نجاعة الإدارة العمرانية.

3- التطبيق العملي لمسألة الحصول على الشهادة يعرف تفاوتاً بين مختلف الجهات والبلديات، مما يؤثر سلباً على شفافية وفعالية الإجراءات.

4- تغيب أحياناً الرقابة الميدانية الدقيقة، ويُمنح بعض المطورين الشهادة رغم وجود مخالفات، ما يُقوّض من مصداقية النظام برمته.

5- المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة تشكّل عبئاً على القضاء الإداري، خصوصاً عندما تتعلق بحقوق مكتسبة أو استثمارات عقارية كبرى.

6- غياب الرقمنة وتكامل البيانات بين الإدارات المعنية (التهيئة، العقار، السكن، البيئة) يعرقل التنسيق ويطيل الأجل.

#### الاقتراحات:

1- إصدار مدونة موحّدة وطنية لشروط ومعايير المطابقة العمرانية، تتضمن تفاصيل دقيقة عن الحالات التي تُمنح فيها الشهادة، والإجراءات الإدارية والطعون الممكنة.

2- تعزيز دور اللجنة التقنية التي تراقب الأشغال من خلال توسيع صلاحياتها وتكوين أعضائها في مجالات التعمير، الهندسة، والقانون.

3- إدماج التكنولوجيا الرقمية (نظام معلومات جغرافي، قواعد بيانات رقمية، بوابات إلكترونية) لتقديم الطلبات وتتبعها بشفافية، وتسهيل الربط بين الإدارات.

4- تبسيط الإجراءات الإدارية وتقليص آجال المعاينة والرد، لتشجيع الاستثمار وتحسين مناخ البناء والتعمير.

- 5- تحقيق توازن بين متطلبات المطابقة ومتطلبات المرونة، خاصة في المشاريع السكنية الصغيرة، عبر اعتماد تصحيحات إدارية أو تسوية قانونية عند وجود مخالفات طفيفة غير جوهرية.
- 6- تعزيز آليات الرقابة البعدية، أي بعد إصدار الشهادة، للتأكد من عدم حدوث تعديلات لاحقة تخرق القوانين، وضمان استمرارية مطابقة البناء للضوابط.
- 7- وضع جزاءات واضحة وصارمة تجاه من يصدرن شهادات مطابقة دون استيفاء الشروط القانونية، سواء من الموظفين أو الجهات الاستشارية المتعاقدة.
- إن شهادة المطابقة في العمران ليست مجرد مرحلة إجرائية، بل هي انعكاس لمدى فعالية التخطيط الحضري، وجودة تنفيذ المشاريع، وحُسن تدبير المجال الترابي. ومن ثم، فإن إصلاح نظام شهادات المطابقة يُعتبر شرطاً جوهرياً لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة، متوازنة، ومنظمة، تحفظ حقوق الأفراد والمجتمع والبيئة على حد سواء.

قائمة المصادر  
والمراجع

قائمة المصادر:

النصوص القانونية:

1- قانون 15/08 المؤرخ في 20/08/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر 44 الصادرة بتاريخ 03/08/2008.

الأوامر:

1- الأمر 01/85 المؤرخ في 26 ذي القعدة 1405 المحدد انتقاليا لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها، الجريدة الرسمية، العدد 34، 1985 الملغى بموجب المادة 80 من القانون 29/90.

المراسيم:

2- المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مؤرخ في 02 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية

البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، جريدة رسمية، عدد 09

3- المرسوم التنفيذي 176\91 المؤرخ في 28\05\1991 الذي يحدد كفاءات تحضير

شهادة التعمير و رخصة التجزئة و رخصة البناء، شهادة التقسيم و شهادة المطابقة و

رخصة الهدم و تسليم ذلك.

4- المرسوم التنفيذي الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لتعليمات رخصة

البناء المسلمة، المقدم من طرف وزارة السكن والعمران والمدينة، فيفري 2021

5- المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد إجراءات تنفيذ

التصريح بمطابقة البناءات، ج ر عدد 27 سنة 2009.

1- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكفاءات

تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015.

قائمة المراجع

أولا - باللغة العربية:

أ - الكتب

- 1- إقلولي ولد رابح الصافية، قانون العمران الجزائري، دار هوما للطباعة والنشر والتوزيع-الجزائر، سنة 2014.
- 2- جميلة دوار، البنايات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة سكيكدة، 2013.
- 3- رشا مقدم، كريمة خنوسي، شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران والمحافظة على النسيج الحضري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الجيلالي بونعامة، 2019.
- 4- عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات الخاص بالملتقى الوطني إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، العدد، جامعة محمد خيضر بسكرة-سنة 2013.
- 5- عبد الله لعويجي، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 01، جامعة باتنة 01، الجزائر، 2021.
- 6- عزاوي عبد الرحمان، العقوبة الادارية سبيل قانوني للحد من السلبيات الوصمة الاجتماعية للعقاب، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، العدد 6، 2008.
- 7- مصعور فاطمة الزهراء، مخلوفي عبد الوهاب، شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية في مجال الترقية العقارية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد7، العدد4، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2020.
- 8- ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة للتنظيم العمراني مجلة التعمير والبناء، العدد2، جامعة تلمسان سنة 2020.

ب - الرسائل الجامعية:

• أطاريح الدكتوراه:

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

2- حجوج كلثوم، الرقابة على الرخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2018.

3- عبد الغاني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 2017، 1-2018.

4- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2015-2016.

5- لعديدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، سنة 2018-2019.

• رسائل الماجستير:

1- بوعبياد مليكة، شهادة مطابقة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2013-2014.

2- مزوري كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة لحاج لخضر.

• مذكرات الماجستير:

- 1- دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014
- 2- كرتاش الحاج بن براهيم يعقوب، تسوية البناءات الفوضوية في ظل القانون 15|08، مذكرة مكملة لمقتضيات شهادة ماجستير أكاديمي في الحقوق-تخصص تهيئة و التعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، 2020.



# فهرس المحتويات

فهرس المحتويات	
الصفحة	العنوان
	شكر وعرهان
	إهداء
01	مقدمة
	الفصل الأول: الإطار النظري لشهادة المطابقة وفق التشريع الجزائري
06	تمهيد
07	المبحث الأول: ماهية شهادة المطابقة
07	المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة
08	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
12	الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة
13	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة.
17	المطلب الثاني: تمييز شهادة المطابقة عن المصطلحات المشابهة لها
19	الفرع الأول: التمييز بين شهادة المطابقة وتحقيق المطابقة
19	الفرع الثاني: تمييز بين شهادة المطابقة ورخصة إتمام الإنجاز
20	الفرع الثالث: التمييز بين شهادة المطابقة ورخصة البناء على سبيل التسوية
20	الفرع الرابع: التمييز بين شهادة المطابقة وشهادة إتمام الغلاف الخارجي
21	المبحث الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة.
22	المطلب الأول: تطبيقات شهادة المطابقة على البنايات في إطار قانون 15/08.
22	الفرع الأول: البنايات المعنية بالمطابقة.
25	الفرع الثاني: البنايات الغير قابلة لتحقيق المطابقة في إطار قانون 15/08.
27	الفرع الثالث: إجراءات تحقيق مطابقة البنايات.
28	المطلب الثاني: نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22- والشروط المقررة فيه لتسوية البنايات وتحقيق مطابقتها
28	الفرع الأول: البنايات المعنية بالتسوية وتحقيق المطابقة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 22-55

30	الفرع الثاني: شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة
32	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة وفق التشريع الجزائري	
34	تمهيد
35	المبحث الأول: إجراءات لاستصدار شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عن ذلك
35	المطلب الأول: الإجراءات الأولية لاستصدار شهادة المطابقة
35	الفرع الأول: إجراءات استصدار شهادة المطابقة في إطار القانون 15/08
38	الفرع الثاني: إجراءات استصدار شهادة المطابقة وفق المرسوم التنفيذي 19/15
43	المطلب الثاني: منازعات شهادة المطابقة أمام القضاء الإداري
43	الفرع الأول: إجراءات التظلم الإداري
48	الفرع الثاني: إجراءات إلغاء القرار رفض منح شهادة المطابقة
53	المبحث الثاني: منازعات شهادة المطابقة أمام القضاء العادي
53	المطلب الأول: الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة والعقوبات المقررة لها
54	الفرع الأول: الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة
54	الفرع الثاني: العقوبات المقررة لها
56	المطلب الثاني: التعويض المستحق للغير المتضرر من أعمال البناء والتعمير
57	الفرع الأول: المارة المتضررون
58	الفرع الثاني: الجيران المتضررين من أعمال البناء
60	خلاصة الفصل
62	خاتمة
	قائمة المراجع والمصادر
	فهرس المحتويات
	ملخص الدراسة

## ملخص:

يمثل العمران البشري المرآة العاكسة التي تبين مدى تطور الدولة وازدهارها، وكذا رقيها الفكري والثقافي، ناهيك عن امتداد جذورها عبر التاريخ، ولعل البناءات والتشييدات أحد أهم هاته العلامات على ذلك.

فالعمران هو أحد أهم القطاعات الحيوية التي سعت الدولة الجزائرية من خلال الترسنة القانونية عامة والقانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات خاصة، والذي جاء بإحدى أهم الوسائل القانونية التي من شأنها تدارك النقائص وتصحيحها، سعيا منه إلى تحقيق النظام العام العمراني الجمالي. فشهادة المطابقة هي إحدى أهم الوسائل القانونية التي تهدف إلى تحسين وجه المدينة، وكذا تحقق في مدى إمكانية استعمال واستغلال المساكن من طرف ملاكها وفق التشريع المعمول به.

إلا أن هاته الشهادة قد ينجر عنها عديد المنازعات في ساحات القضاء العادي والإداري، والتي تعكر صفو بلوغ أهدافها المرجوة في إطار تحقيق التنمية المستدامة.

**الكلمات المفتاحية:** شهادة المطابقة، النظام العام العمراني، التنمية المستدامة، منازعات شهادة المطابقة.

## **ABSTRACT:**

*Human settlement represents a mirror reflecting the extent of a country's development and prosperity, as well as its intellectual and cultural advancement, not to mention its historical roots. Perhaps one of the most important indicators of this is buildings and construction.*

*Urban development is one of the most vital sectors that the Algerian state has sought to address through its legal framework in general, and Law 08-15 on Building Conformity in particular. This law provides one of the most important legal tools to address and correct deficiencies, in an effort to achieve an aesthetic urban public order.*

*The certificate of conformity is one of the most important legal tools aimed at improving the city's appearance and verifying the extent to which housing can be used and exploited by its owners in accordance with applicable legislation.*

*However, this certificate may result in numerous disputes in ordinary and administrative courts, which hinder the achievement of its desired goals within the framework of achieving sustainable development.*

**Keywords :** Certificate of conformity, urban public order, sustainable development, certificate of conformity disputes.