



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

People's Democratic Republic of Algeria

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of Higher Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الابراهيمي – برج بوعريبيج-



University of Mohamed El Bachir El Ibrahimy – Bordj Bou Arreri

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

والموسومة بعنوان

شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران
والمحافظة على نسيجه الحضري

تخصص: قانون التهيئة والتعمير

إشراف الأستاذ (ة)

د. بن داود حسين

إعداد الطالبين:

حبيطوش إلياس

رحموني المولود

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ محاضر "ب" كلية الحقوق ، جامعة محمد البشير الابراهيمي	زاوي رفيق
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر "أ" كلية الحقوق ، جامعة محمد البشير الابراهيمي	بن داود حسين
عضوا ممتحنا	أستاذ محاضر "أ" كلية الحقوق ، جامعة محمد البشير الإبراهيمي	رفاف لخضر

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

الحمد لله الذي وفقنا على إنجاز هذا العمل المتواضع

نتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ الفاضل بن داود حسين الذي تكرم بقبول الإشراف على إعداد

هذه المذكرة وأمدنا بتوجيهاته وملاحظاته القيمة، فجزاه الله خير الجزاء.

كما نتقدم بالشكر إلى كل من مد يد العون لنا من قريب أو بعيد.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

- الوالدين الكريمين حفظهما الله وكل أفراد أسرتي

- كل زملائي وزميلاتي ولكل من وقف بجانبني طول مسيرتي الدراسية

- الأساتذة الأفاضل وكل طالب علم.

إهداء

- إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأطال عمرهما ورزقنا برهما

- إلى زوجتي الوفية أم تسنيم ، إلى أبنائي وبناتي : تسنيم ، أنس ، عبد الصمد

نور اليقين

- إلى كل الزملاء والزميلات في ميدان الدراسة وفي ميدان العمل

أهدي هذا العمل المتواضع

رحموني المولود

مقدمة

مقدمة:

في ظل التنامي والتوسع العمراني المتزايد ، مرت الجزائر على عدة مراحل في مجال التهيئة والتعمير ، وذلك من أجل خلق التوازن في النسق العمراني، ورغم الدور الايجابي الذي قامت به الحكومات المتعاقبة في القضاء على النقائص المتعلقة بمجال العمران إلا أنه ظل ناقصا وغير كاف ولم يواكب ما توصلت إليه الدول المتقدمة في هذا المجال، وذلك لأسباب عدة منها عدم التنظيم المحكم لقواعد التهيئة والتعمير، النمو الديمغرافي السريع النزوح الريفي والظروف الأمنية السيئة التي مرت بها البلاد في التسعينيات، إضافة إلى عدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في مجال التهيئة والتعمير، الأمر الذي استدعى سن العديد من القوانين والمراسيم من أجل ضبط هذه العملية.

لذا نظم القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم¹ أحكام تشييد البناءات وفق القواعد العامة للتهيئة والتعمير واستلزم ضرورة حصول المالك أو الحائز على الرخص والشهادات المتطلبة قانونا، من أجل تحقيق التوازن مابين الملكية والحق في البناء الذي يجب أن يراعي الضوابط والمقاييس وأحكام الرقابة القبلية والبعدية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء وفق عقود التعمير.

ثم تلتها المراسيم التنفيذية المطبقة له خاصة المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 والرسوم التنفيذية رقم 307/09 والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،²

واستكمالا لمسار إصلاح مجال التهيئة والتعمير صدر المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في: 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس

¹- قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر ، عدد 52 لسنة 1990 الصادرة بتاريخ 02/12/1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 ، ج ر ، عدد 51 لسنة 2004.

²- المرسوم التنفيذي 15-19 ، المؤرخ في 25/01/2015 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر عدد 07 ، الصادرة بتاريخ 12 فيفري لسنة 2015.

المعماري،¹ والذي أُلغيت بعض أحكامه بموجب القانون 06/04 والذي حاول من خلاله المشرع تغطية جميع الثغرات التي تضمنتها القوانين السابقة وانتهاج سياسة عمرانية جديدة صدر قانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 السالف الذكر،² نتيجة الأضرار التي ألحقتها فيضانات باب الوادي سنة 2001 و زلزال بومرداس سنة 2003 ، منذ ذلك الحين غيرت الجزائر سياستها العمرانية خاصة ما يتعلق برخصة البناء وشهادة المطابقة .

وفي سنة 2008 تم إصدار القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها،³ كما اعتبر قانون مكمل ومؤقت أي لمدة خمسة سنوات إلا أنه تم تمديده لعدة مرات والذي سينتهي العمل به في 03 أوت 2022 المقبل بالإضافة إلى العديد من التعليمات المتعلقة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام انجازها.

وبعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أنفا والذي وضع قواعد وآليات تهدف إلى ضبط النشاط العمراني.

تعتبر شهادة المطابقة من أدوات التعمير الرقابية البعدية، بغية التأكد من مدى احترام صاحب رخصة البناء للتصاميم المصادق عليها التي تضمنتها الرخصة ، بحيث تقوم اللجنة المؤهلة قانونا بمعاينة أشغال البناء المنتهية والقول إن كانت مطابقة لرخصة البناء أم لا وفي حالة المطابقة تمنح رأيا بالقبول وتسلم لصاحبها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إذ تعتبر ترخيصا باستعمال السكن من طرف مالكة أو استغلال المنشأة حسب الغرض الذب أعدت من أجله ، وفي حالة الرفض يخطر المخالف بوجوب إعادة مطابقة الأشغال في مدة معينة قانونا وإلا تتخذ ضده الإجراءات القانونية اللازمة.

¹- المرسوم التشريعي 94-07 ، المؤرخ في 18 ماي 1994 ، الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر ، عدد 32 ، المعدل والمتمم بالقانون 04-06 ، المؤرخ في 14 أوت 2004 ، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 ، ج ر ، عدد 51 الصادرة في 15 أوت لسنة 2004.

²- القانون 04-05 ، المؤرخ في 14/08/2004 ، ج ر ، عدد 51 ، الصادرة في 15/08/2004 ، الذي يعدل ويتمم القانون 90-29 ، المؤرخ في 31/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

³- القانون 08-15 ، المؤرخ في 20/08/2008 ، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء ، وإتمام انجازها ، ج ر ، عدد 44 الصادرة في 03/08/2008.

في حالة الاستجابة ورفع التحفظات المسجلة من طرف لجنة المطابقة يستفيد من شهادة المطابقة، أما في حالة عدم الاستجابة يصدر قرار برفض تسليمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مع المتابعات القضائية سواء أمام المحكمة الإدارية أو الجزائية.

كما يظهر دور القضاء في مادة التعمير والبناء بخصوص المنازعات والمخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة بأنه دور بارز وهام ، ويظهر ذلك من خلال الفصل في مختلف المنازعات التي تطرح أمامه سواء من قبل الأفراد أو الإدارة ، فالقاضي الإداري يتمتع بسلطة رقابية على القرارات المتعلقة بالرخص والشهادات التي تصدرها الإدارة ، ويختص القاضي الجزائي بالنظر في مخالفات تراخيص أعمال البناء وتسليط العقوبة المناسبة لها، ويختص القاضي المدني بالنظر في الضرر الذي يلحق الغير جراء أشغال البناء.

أهمية الموضوع :

تتمثل أهمية بحثنا بأنه موضوع بالغ الأهمية في مجال التعمير والبناء لأنه يعالج إحدى المواضيع المهمة في مجال التهيئة والتعمير والتي تتمثل في إحدى أدوات التعمير البعدية كما تتمحور أهمية الموضوع في الدور التحسيبي للمواطن بمخاطر البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، والمخالفات المترتبة عنها.

ولأن موضوع أدوات التعمير الفردية سواء القبلية أو البعدية منها تحتل مكانة بارزة وأهمية كبرى من طرف الدولة التي تسعى في كل مرة إلى إيجاد استراتيجية عالية من أجل التحكم فيه لأنه من أنشط المجالات في بلادنا.

الإشكالية:

انطلاقاً من ما سبق ذكره، يمكن تناول موضوع شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران والمحافظة على نسيجه الحضري من خلال طرح التساؤل الآتي: إلى أي مدى يمكن لشهادة المطابقة أن تسهم في ضبط وتنظيم عملية التعمير والحفاظ على النسيج العمراني ؟

الدراسات السابقة:

لا يخفى عن كل باحث أن أي دراسة لموضوع ما تستوجب على الباحث الإلمام بما سبقه من دراسات في ذلك الموضوع لتكون دراسته مكملة لما تطرقوا إليه ، أما بالنسبة للدراسات التي لها صلة بموضوع "شهادة المطابقة" نستطيع القول أنها متوفرة لكن ليس بحجم المواضيع الأخرى ، لذا اعتمدنا على مجموعة من الدراسات السابقة والتي أفادتنا كثيرا منها:

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

- بوعباد مليكة، شهادة مطابقة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة السنة الجامعية 2013-2014 .

واللتان تناولتا مدى فعالية النصوص القانونية المنظمة لشهادة المطابقة ومدى مساهمتها في تنظيم وضبط الحركة العمرانية ، وتقييم الدور الذي تلعبه الإدارة والقضاء في مجال معاينة وقمع المخالفات المتعلقة بمطابقة البناء ، كما تناولت الاستثناء الذي أورده المشرع الجزائري الوارد في قانون 15/08 الذي يطبق على البناءات بدون رخصة والبناءات غير المتممة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء .

إضافة للدراسات السابقة سنتطرق إلى أهمية شهادة المطابقة ودورها الرقابي الذي تلعبه باعتبارها آلية قانونية وتقنية تعمل على تنظيم العمران في الجزائر بالحفاظ لى نسيجه الحضري وطابعه الجمالي ، وكذا وظيفتها كرخصة لاستعمال البناء واستغلالها ، ووثيقة

أساسية لتمليك البناية ، بالإضافة إلى التطرق إلى تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة قي ظل المرسوم التنفيذي 22-55 المؤرخ في 02/02/2022.¹

أسباب اختيار الموضوع:

أما عن أسباب اختيار الموضوع منها أسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

الأسباب الذاتية :

- الرغبة في الاطلاع على القوانين المتعلقة بالتعمير والبناء والوقوف على مدى نجاعتها عبر مختلف مراحلها.
- الرغبة من خلال تناول شهادة المطابقة في تقديم إضافة لم تتناولها الدراسات السابقة.

الأسباب الموضوعية:

- التعرف على شهادة المطابقة باعتبارها إحدى أدوات التعمير للرقابة البعدية.
- التعرف على أهميتها في المحافظة على النسق العمراني والمنازعات المترتبة عنها.

مجال الدراسة :

اقتصر مجال الدراسة على النطاق الشخصي، النطاق التشريعي، النطاق المكاني النطاق الزماني والإجرائي.

- **النطاق الشخصي** :النطاق الشخصي لشهادة المطابقة يتبع النطاق الشخص لرخصة البناء الذي جاء واسعا من حيث عدد الطالبين لهذه الرخصة أو الشهادة.

-**النطاق التشريعي** : تهتم هذه الدراسة بالنصوص القانونية التي تنظم مجال التعمير والبناء وبالأخص

* القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

- المرسوم التنفيذي 22-55 ، المؤرخ في 02 فيفري 2022 ، الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء ، ج ر ، عدد 09 ، الصادرة في 03 فيفري لسنة 2022.

* القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها

* المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

* المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المؤرخ في 02/02/2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

- **النطاق المكاني**: شهادة المطابقة إلزامية في كامل التراب الوطني باستثناء الحالات الواردة في نص المادة 1 ف 2 من المرسوم التنفيذي 19/15.

- **النطاق الزمني والإجرائي**: الحصول على شهادة المطابقة في القانون الجزائري يمر على عدة مراحل أهمها مرحلة الانتهاء من الأشغال إما بإقامة بناية من العدم أو تغيير في البناية ومرحلة ما بعد التصريح بإيداع ملف شهادة المطابقة لدى الشباك الوحيد للبلدية.

منهج الدراسة :

اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على منهجين أساسيين وهما المنهج الوصفي وشرح بعض المفاهيم القانونية حسب طبيعة الموضوع والمنهج التحليلي من خلال تحليل مضمون النصوص القانونية.

تقسيم الدراسة:

وللإجابة على التساؤل المطروح اعتمدنا في تقسيم موضوع الدراسة على خطة ثنائية تتكون من فصلين، بحيث نتناول في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة وإجراءات الحصول عليها والذي يشمل على مبحثين ، المبحث الأول مفهوم شهادة المطابقة والمبحث الثاني إجراءات استصدار شهادة المطابقة وآثار الحصول عليها ، أما الفصل الثاني سنتناول فيه المخالفات والمنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة والذي يشمل على مبحثين ، المبحث الأول المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة والمبحث الثاني المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة ، ويطوى بخاتمة تحتوي على مجموعة من النتائج والتوصيات.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة

و إجراءات الحصول عليها

تمهيد:

لقد نظم المشرع الجزائري الأشغال الخاصة بعملية البناء والتعمير، و ذلك من خلال التدخل بسن مجموعة من القوانين والمراسيم التنظيمية التي تفرض مجموعة من القواعد و الآليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير، من أجل المحافظة على النظام العام العمراني الذي يشمل جمال المدينة وتناسق البنايات وانسجامها مع بعضها البعض التي تتاولها المشرع في أحكام القانون 29/90¹ المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم و المرسوم التنفيذي رقم 19/15² المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير الفردية و تسليمها .

ومن بين أهم هذه الآليات نجد أن المشرع الجزائري اعتمد مجموعة من الرخص و الشهادات ، ومن بينها شهادة المطابقة التي تعتبر من أهم وسائل الرقابة البعدية و التي تثبت وتؤكد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء ، كما تلزم صاحب البناء بإتمام البناء للتقليص من المظاهر المشوهة للعمران عن طريق منح هذه الشهادة ، وهي موضوع دراستنا في هذا الفصل حيث سنتناول في المبحث الأول مفهوم شهادة المطابقة ومجال تطبيقها، و في المبحث الثاني إجراءات إعدادها وتسليمها.

¹- القانون 29-90 ، المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 52 لسنة 1990 ، الصادرة في: 02 / 12/ 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ 14/08/2004 ، ج ر عدد 51 لسنة 2004.

²- المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25/01/2015 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 الصادرة بتاريخ 12 فيفري لسنة 2015 .

المبحث الأول

مفهوم شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية للتعيمير، وهي تختلف عن الرخص العمرانية وعن شهادات التعيمير الأخرى ، لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعيمير، فهي نوع من الرقابة على مدى تطبيق ما ورد في رخصة البناء و التأكد من احترام قواعد التهيئة والتعيمير¹.

كما تهدف إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز و تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات إلى جانب ترقية الإطار المبنى ذي المظهر الجمالي للبيئة العمرانية والبصرية للمدينة والقضاء على تلك الواجهات الشاحبة و الورشات غير منتهية، وتعد شهادة المطابقة إجراء إجباري و أداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعيمير ولمخططات التهيئة وعليه و مما سبق و يجب علينا دراسة شهادة المطابقة من خلال تحديد مفهومها في هذا المبحث الذي قسمناه إلى مطلبين ، سنتناول في المطلب الأول تعريف شهادة المطابقة وفي المطلب الثاني خصائصها و أساسها القانوني.

المطلب الأول: تعريف شهادة المطابقة.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري ومن خلال استقرائنا للنصوص القانونية لم يعطي تعريفا واضحا لشهادة المطابقة ولكنه تعرض لها في الأحكام والمواد القانونية الخاصة بالرخص والشهادات المتعلقة بالتعيمير، و قبل أن نتطرق إلى التعريف الفقهي

1- عربي باي يزيد ، إستراتيجية البناء في ضوء قانون التهيئة و التعيمير الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2014-2015 ص 230.

والقانوني لشهادة المطابقة نتطرق إلى أعمال البناء المعنية برخصة البناء، والتي هي موضوع شهادة المطابقة.

الفرع الأول: أعمال البناء موضوع شهادة المطابقة:

تجدر الإشارة إلى أن أعمال البناء المعنية برخصة، والتي هي موضوع شهادة المطابقة محددة في المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير؛ حيث تشترط رخصة البناء من أجل تشيد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، و أضافت المادة 41 من القانون 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بنصها " يشترط كل تشيد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية و المقاس والواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية ..."¹.

وما يلاحظ أن المادة 41 من القانون 15-19 قد بينت الحالات التي تستصدر فيها رخصة البناء بوضوح وبنوع من التفصيل والدقة ، خاصة ما تعلق بالحالة الثانية التي نصت عليها المادة 52 من القانون 90-29 وهي حالة التغيير في البناء ، حيث فصلت وبيّنت نوعية الأشغال في حالة التغيير ، على عكس ما جاءت به المادة 52 حيث جاءت بحالات استصدار رخصة البناء بصفة مجملية و غير واضحة (النص عام)

1 - عبد الله لعويجي ، "شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد

01 ، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2021، ص49.

الفرع الثاني: التعريف القانوني.

تنص المادة 75 من القانون 90-29 على أنه " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي " ، انطلاقا من هذا النص يتعين على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ينتمي للقانون العام أو الخاص¹، بعد انتهاء أشغال البناء و أشغال التهيئة يتعين على المستفيد من رخصة البناء استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء²، وهذا ما أكدته المادة 56 من القانون 90-29 التي جاء فيها ما يلي: " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة " .

في حين تعرض المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها في المواد 63 و 64 و 65 لشهادة المطابقة التي اعتبرها إجراء وجوبي كونها أداة قانونية تراقب عملية التهيئة والتعمير .

كما تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية و تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة³ ، وحسب المادة 7/2 من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، فشهادة المطابقة " هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم ، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي

1 - إقلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري- أهداف حضرية ووسائل قانونية ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر، 2015 ، ص 184.

2- عبد الله لعويجي ، "الرقابة القبلية و البعدية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي" ، مجلة الحقوق و الحريات ، عدد تجريبي ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2013.

3 - المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

و قواعد التعمير " والجدير بالذكر أن القانون رقم 08-15 جاء بشيء جديد المتمثل في تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة المتحصل على رخصة البناء لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الرخصة على سبيل التسوية وهذا ما نستخلصه من نص المادة 20 منه " دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة و المتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخير من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون "1.

الفرع الثالث: التعريف الفقهي لشهادة المطابقة

كما سبق و أن قلنا في مقدمة المطلب أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا لشهادة المطابقة تاركا المجال إلى لفقهاء القانون ، ونورد بعضها فيما يلي: عرفت شهادة المطابقة بأنها " تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء و الشخص المستفيد منها ، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية و تتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء و التزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص، بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية و التقنية اللازمة "2.

وهناك من عرفها على أنها "قرار إداري تصرح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة مدى توافق وتتطابق أشغال البناء و التهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة

بها "3

1 - إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق ، ص 186

2- عبد الرحمن عزاوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق جامعة الجزائر (2) 2007، ص 657 .

3- عربي باي يزيد ، ، المرجع السابق ، ص 231 .

كما تم تعريفها على أنها " قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات و تعليمات رخصة البناء و قواعد التعمير، والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكن طبيعتها"¹.

وعرفت كذلك على أنها " قرار إداري فردي يتضمن تصريحا من الإدارة المختصة قانونا بأن أشغال البناء المرخص بها إداريا قد أنجزت وفقا للمخططات و التصاميم المرفقة برخصة البناء و هو ما يشكل ترخيصا صريحا باستعمال البناء المنجز سواء كان ذو طابع سكني أو مخصص لنشاط ما"².

ومما سبق يمكن أن نعرفها على أنها قرار إداري فردي يسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لأي شخص طبيعي أو معنوي بناء على طلبه، وذلك بعد انتهائه من أعمال البناء والتهيئة، يثبت بان أشغال البناء المنجزة مطابقة للتصاميم التقنية ولأحكام رخصة البناء، وهي بمثابة رخصة لاستقبال الجمهور إذا كانت البناية موجهة للسكن أو استقبال الجمهور .

المطلب الثاني: خصائص شهادة المطابقة ومجال تطبيقها

تتميز شهادة المطابقة عن غيرها من عقود التعمير الأخرى من الرخص و الشهادات بطبيعة خاصة ، وذلك بكونها وسيلة للرقابة البعدية للبناء و التعمير لها مجموعة من الخصائص نتناولها في الفرع الأول، كما يتحدد مجال ونطاق تطبيق شهادة المطابقة في إطار أحكام قوانين التهيئة والتعمير، التي شهدت توسيع في مجال تطبيقها وذلك من أجل التحكم في النظام العمراني والقضاء على الفوضى العمرانية الحاصلة وهذا ما سنتناوله في الفرع الثاني.

1- إقلولي أولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 185.

2 - عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، جسر للنشر والتوزيع ، الجزائر الطبعة الأولى ، 2014 ، ص 165.

الفرع الأول : خصائص شهادة المطابقة

بناء على ما سبق التطرق له من خلال مختلف تعريفات شهادة المطابقة سواء القانونية أو الفقهية يمكن أن نستخلص منها مجموعة من الخصائص الخاصة بها كغيرها من الرخص و الشهادات المتعلقة بالعمران نذكر منها ما يلي :

أولاً-شهادة المطابقة إجراء إلزامي: شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي ، حيث نصت المادة 56 من القانون 90 -29 على أنه " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة "كما يلتزم المستفيد من رخصة البناء منتهية أشغال البناء والانجاز التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء¹.

كما يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون²، من خلال استقراء النصوص القانونية فهي تحتوي على قواعد قانونية أمره واجبت التنفيذ من جميع المخاطبين بها .

ثانيا - شهادة المطابقة وثيقة إدارية: تعتبر شهادة المطابقة وثيقة إدارية لأنها تصدر عن سلطة إدارية مختصة ومحددة قانونا ، فلا يمكن لأي جهة أخرى غيرها أن تمنح هذه الشهادة ، وإلا تبطل لعيب عدم الاختصاص ، وتتمثل السلطة الإدارية المختصة في رئيس المجلس الشعبي البلدي حصريا ، سواء بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو المسلمة من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير³.

¹ - المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

² - المادة 10 من القانون 08-15 .

³ - إقلولي أولاد رايح صافية ، المرجع السابق، ص 191.

ثالثا - شهادة المطابقة تصدر في شكل قرار إداري انفرادي : فشهادة المطابقة هي عبارة عن قرار إداري انفرادي يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل تحقيق المصلحة العامة وهو مظهر من مظاهر امتيازات السلطة العامة ، يمكن للغير المتضرر من هذا القرار أن يطعن فيه سواء أمام السلطة السلمية المصدرة لهذا القرار أو الطعن فيه أمام القضاء الإداري¹ .

رابعا - شهادة المطابقة ذات طابع رقابي وقائي: بالإضافة إلى أن شهادة المطابقة وسيلة من وسائل الرقابة البعدية فيما يخص مدى مطابقة الأشغال المنجز مع أحكام رخصة البناء ، كذلك هي ذات طابع وقائي من خلال رقابتها على أعمال البناء و فرض احترام قانون العمران بمفهومه الواسع خاصة ما تعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى ، و الشروط التقنية لتشييد البناء لاسيما إذا كان البناء موجه لاستقبال الجمهور.

خامسا - شهادة المطابقة من وسائل الضبط الإداري : تعد هذه الشهادة من رخص الضبط الإداري التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة أعمال البناء لأحكام رخصة البناء ، بغرض المحافظة على النظام العام الجمالي أو ما يعرف بالرونق والرواء² .

سادسا - شهادة المطابقة وثيقة قانونية : فهي منظمة بموجب النصوص القانونية خاصة القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم و القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و إنائها و أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها³ .

¹ - المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² - سعاد ميمونة ، "شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني" ، مجلة البناء والتعمير، المجلد 04 العدد 02 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ابن خلدون تيارت ، جوان 2020، ص 54.

³ - المرجع نفسه، ص 55.

سابعاً- تمتاز شهادة المطابقة بكونها تخرج عن الأعمال التقديرية للإدارة و تعد من الأعمال المقيدة لها ، لأنها لا تملك الصفة التحكيمية في منحها أو رفضها إلا وفقاً لأحكام القانون و التنظيمات المعمول بها، و في حالة رفض منح هذه الشهادة ، يجب أن يكون قرار الرفض معللاً تعليلاً قانونياً ، وذلك لحماية المستفيد من رخصة البناء طالب شهادة المطابقة من تعسف الإدارة¹.

الفرع الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة

إنه وحسب القانون 90-29 فإن مجال تطبيق شهادة المطابقة هو نفسه المنصوص عليه في رخصة البناء لأنه وحسب المادة 75 من القانون السالف الذكر " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلّم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي " .

وكما سبق وأن ذكرنا فإن شهادة المطابقة إلزامية بعد انتهاء عملية الأشغال المنجزة المرخص بها بغض النظر عن طبيعة البناء وتخصيصه، وبصرف النظر عن القائم بالأشغال سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً ومهما كانت الجهة المصدرة لرخصة البناء غير أنه وبالنظر إلى سياسة الأمر الواقع ، الناتجة عن الفوضى العمرانية بسبب تزايد البناءات غير شرعية و مخالفة قواعد التهيئة والتعمير، التي فرضت على المشرع الجزائري توسيع مجال تحقيق المطابقة واتخاذ تدابير جديدة لمواجهة المباني التي أنجزها أصحابها دون احترام لأحكام رخصة البناء وذلك وفقاً للقانون 08-15.

وعليه و مما سبق سنتناول نطاق تطبيق شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020

¹ - عبد الله لعويجي ، "شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، المرجع السابق ، صفحة 50.

الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها و القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام انجازها.

أولاً: نطاق تطبيق شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19.

تطبيقاً لأحكام المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي نصت على أنه "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء " .

وما يستنتج من نص هذه المادة أن مجال تطبيق شهادة المطابقة هو نفسه المنصوص عليه في رخصة البناء¹، إذ لا يمكن استصدار شهادة المطابقة المنظمة بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والرسوم التنفيذية 15-19 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها بشأن البناء المنجزة دون رخصة بناء فالأصل في هذا النوع من البناء (البناء المنجز دون رخصة) هو القيام بعملية هدمه من طرف الجهات الإدارية المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي¹ ، بعد اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة ، ولم ينص المشرع على البناء المعفاة من شهادة المطابقة لا في القانون 90-29 ولا في المرسوم التنفيذي 15-19 السالفي الذكر ، غير أنه يستخلص من كون مجال تطبيق شهادة المطابقة هو نفسه مجال تطبيق رخصة البناء فإن جميع البناء المعفاة من رخصة البناء معفاة من شهادة المطابقة وهو ما جاءت به المادة 53 من القانون 90-29 التي نصت على ما يلي: " لا تخضع لرخصة البناء البناء التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني ... " و المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم

¹ - لعبيدي خيرة ، رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم 2019، ص 449 .

التنفيذي 15-19 التي تضمنت استثناء يتعلق بالإعفاء من استصدار جميع الرخص والشهادات التي نصت على أنه " ولا تعني هذه الوثائق هياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني ، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات" غير انه ما يعاب على هذه المادة أنها مددت الاستثناء ليشمل حسب نص المادة بعض الهياكل القاعدية الخاصة حيث لم تحدد على سبيل الحصر و الدقة هذه الهياكل، وهو ما دفع بالسلطات العليا إلى الاحتماء بهذه المادة التي تعفي بعض الهياكل الخاصة ذات البعد الاستراتيجي وتعميمها على البعض الآخر كالاستثمارات الاقتصادية التي تم تشييدها على الأراضي الفلاحية ، كما حدث عندما خصص الوزير السابق أراض فلاحية لتشييد القطب الجامعي بالعفرون بالبلدية وكذا القطب الجامعي فسديس بباتنة ضاربا بعرض الحائط كل النصوص القانونية التي رصدت لحماية العقار الفلاحي²

ثانيا: نطاق تطبيق شهادة المطابقة في ظل القانون 08-15.

يعتبر القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها من أهم القوانين التي سنها المشرع من أجل معالجة ظاهرة البناءات غير شرعية و تحسين المظهر الجمالي للمدينة كما وسع من مجال تحقيق المطابقة مقارنة بما كان منصوص عليه في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير باتخاذ تدابير جديدة لمواجهة المباني التي تم

¹ - عبد الله لعويجي ، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق ، ص 54.

² - المرجع نفسه ، ص 55.

أنجزها أصحابها دون احترام أحكام رخصة البناء أو أنجزت فوق أراضي عمومية أو خاصة يحضر البناء عليها.¹

✓ البنائيات القابلة للمطابقة :

- البنائيات التي انتهت بها الأشغال أو في طور الإتمام و ذلك قبل نشر القانون 08-15 بالجريدة الرسمية أي 03 أوت 2008.²

- البنائيات غير مكتملة والتي تحصل أصحابها على رخصة البناء و لم يتم إكمال انجازها بسبب انتهاء صلاحية رخصة البناء، بحيث يلتزم أصحابها بإتمام أشغال البناء وفقا لأحكام رخصة البناء المسلمة لهم ، على ان يتقدموا عند نهاية الإشغال بطلب الحصول على شهادة المطابقة في إطار قانون التسوية.³

- البنائيات المكتملة والتي تحصل أصحابها على رخصة البناء ، هي غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، لا يسمح له بالحصول على شهادة المطابقة إلا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء⁴ .

- البنائيات المنتهية الأشغال بها أو غير منتهية الأشغال بها ولم يتحصل أصحابها على رخصة البناء ، ففي هذه الحالة يجب على أصحابها تقديم طلب الحصول على رخصة البناء على سبيل التسوية بالنسبة للبنائيات المنتهية الأشغال بها ، و تقديم طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية ، و يمكن لأصحابها بعد ذلك تقديم طلب الحصول على شهادة

¹- تونسي صبرينة ، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون البيئة والعمران ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة 2018، ص267.

²- المادة 14 من القانون 08-15 .

³- رشا مقدم /كريمة خنوسي ، "شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران والمحافظة على النسيج الحضري" ، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة ، 2019 ، ص108.

⁴- المادة 15 من القانون 08/15 .

المطابقة في إطار قانون التسوية¹.

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع وسع في مجال تطبيق شهادة المطابقة وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة²، حيث نصت المادة 08 منه على أنه " يتعين على المالكين أو أصحاب المشاريع أو أصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل معني ، إيداع ملف طلب رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية لدى مصالح التعمير للبلدية التي تقع فيها البناية ... " ، و يتبين من خلال إصدار هذا المرسوم هو أنه مدد العمل بإجراءات التسوية المنصوص عليها في القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، الذي كان من المفترض أن ينتهي العمل به بعد خمس (05) سنوات من تاريخ نشره ، طبقاً لأحكام المادة 94 منه ، وتم تمديد العمل بإجراءات التسوية في إطار هذا المرسوم إلى غاية 03 أوت 2022 .

ويتضح من خلال المادة 09 من المرسوم التنفيذي 22-55 أنه حصر مجال التسوية في البناءات المرخص لها بالبناء و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، سواء التي تم الانتهاء من انجازها أو التي هي في طور الانجاز³، أي أنه استثنى البناءات التي لم يتحصل أصحابها على رخصة البناء ، كما كان منصوص عليه في أحكام المرسوم 15-19.

¹ - منصر نصر الدين ونعيمة ذيايبي ، "إجراءات و إشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15"، مجلة

تشريعات التعمير والبناء ، جامعة تيارت ، العدد 3 ، سبتمبر 2017 ، ص 178.

² - المرسوم التنفيذي رقم: 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022 ، الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء ، ج ر ، عدد 09 ، الصادرة بتاريخ 03 فيفري لسنة 2022 .

³ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 22-55.

✓ البنائيات غير القابلة للمطابقة

لقد استثنى المشرع الجزائري في القانون 08-15 السالف الذكر مجموعة من الحالات غير القابلة لتحقيق المطابقة و المتمثلة في:¹

- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات و يمنع البناء عليها كالبنائيات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة فوق ممرات مخصصة لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.

- البنائيات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع والمعالم الأثرية و بحماية البيئة و الساحل بما فيها مواقع الموانئ و المطارات و كذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.

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

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

- البنائيات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عمومية أو مضره لها و التي يستحيل نقلها.²

كما أضافت التعليمه رقم 09/1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق القانون 08-15، مجموعة من الحالات الأخرى غير قابلة لتحقيق المطابقة و المتمثلة في البنائيات المقامة على :

¹ - المادة 16 من القانون 15/08.

² - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-15 .

- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة بما فيه الموانئ و المطارات و المساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.
- المساحات المصنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسة الأراضي أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو انزلاق التربة.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط و المظهر العام للمواقع ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية الفوضوية و تلك التي تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.
- البنايات التي تعيق أو تضر بتهيئة منشآت عمومية و التي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (خط الطريق السيار، أحواض سفوح السدود ،مواقع التنقيب على المحروقات و مواقع توسيع الموانئ والمطارات)
- كما لا تخضع للتسوية البنايات محل نزاع قضائي حول ملكية البناية لحين صور حكم نهائي¹.

¹-التعليمية رقم 09/1000 المؤرخة في 10/09/2009 ، الصادرة عن وزارة السكن والعمران المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها.

المبحث الثاني

إجراءات استصدار شهادة المطابقة و آثار الحصول عليها.

بعد التطرق إلى مفهوم شهادة المطابقة في ظل قوانين التهيئة والتعمير وابرز التعاريف الفقهية لها ، و أهم الخصائص التي تتميز بها وكذلك مجال تطبيقها ، نأتي في هذا المبحث إلى بيان الإجراءات القانونية لاستصدار هذه الشهادة في ظل قوانين التهيئة والتعمير والتعديلات التي مست هذه الإجراءات حيث نتطرق إلى إجراءات استصدار شهادة المطابقة في إطار المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها في المطلب الأول، و استصدارها في إطار إجراءات تسوية البناءات وفقا للقانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، و المرسوم التنفيذي 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة في المطلب الثاني ، ثم نتناول الآثار القانونية المترتبة عن تسليم شهادة المطابقة في المطلب الأخير.

المطلب الأول: إجراءات استصدار شهادة المطابقة وفقا للمرسوم التنفيذي

15-19.

تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 المعدل و المتمم، التي تنص على أنه "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي، تحدد شروط وكفاءات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم " ،حيث أحالتنا الفقرة الثانية من هذه المادة إلى المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير، الذي يحدد إجراءات وشروط الحصول على شهادة المطابقة وهذا ما سنبينه فيما يلي :

الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة المطابقة:

ما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري حاول تبسيط إجراءات الحصول على شهادة المطابقة و ذلك من أجل تشجيع المستفيدين من رخصة البناء بسعي لاستخراجها وذلك كضمانة لاستكمال البناءات و الحفاظ على النظام العام العمراني، غير أنه يمكن للمستفيد من رخصة البناء ان يتقاعس في السعي لاستخراجها، مما يفرض على الهيئات الإدارية السعي لاستصدارها طبقا لأحكام قانون التعمير.

أولا : التصريح بانتهاء الأشغال من طرف المستفيد من رخصة البناء :

بعد الانتهاء من أشغال البناء المرخص بها يبادر المستفيد من رخصة البناء إلى إيداع تصريحاً يعد من نسختين خلال (30) الثلاثين يوماً ، ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني ، ومحضر معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، بالنسبة للتجهيزات و البناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البناءات المستقبلية للجمهور ، حيث يقوم بالتصريح بانتهاء أشغال البناء أمام الجهة الإدارية المختصة وفي الآجال القانونية ، مرفق بملف إداري يودع بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم¹ (أنظر ملحق 1) ، وقبل أن نتطرق إلى إجراء المطابقة عند إيداع طلب والملف المتعلق به ، نتكلم عن طالب الشهادة و الشروط الخاصة به.

✓ **الشروط الخاصة بطالب شهادة المطابقة:** كما سبق و تطرقنا فيما سبق في نطاق التطبيق، فإن مجال تطبيق شهادة المطابقة هو نفسه مجال تطبيق رخصة البناء وبالتالي فإن المستفيد من رخصة البناء هو نفسه طالب شهادة المطابقة²، و الذي حصرته المادة 42 من القانون السالف الذكر ، بقولها " يجب أن يقدم الطلب كل من :

¹- المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19.

²- المادة 63 ، المرجع نفسه.

- المالك الذي يملك القطعة الأرضية الحائز على سند الملكية أو نسخة من شهادة الحياة مسجلين ومشهرين لدى المحافظة العقارية .
- الوكيل وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب الشهادة لحسابه وباسمه.
- أو المستأجر المرخص له قانونا فيما تعلق بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة.
- الهيئة الإدارية التي تحوز على نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة أرض أو بناية.
- أو نسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا .
- بالإضافة إلى الحائز صاحب الحق في الامتياز¹.
- ✓ **الملف المرفق بطلب شهادة المطابقة:** هي الوثائق الأساسية المرفقة برخصة البناء والمتمثلة في² :
 - نسخة من سند الملكية أو نسخة من شهادة الحياة.
 - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة أرض أو بناية.
 - مخطط الكتلة للبنائية كما اكتملت بسلم 1/500.
 - مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض .
 - المخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات .

¹ - المادة 51 من القانون 97-02 المؤرخ في 1997/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، ج ر، عدد 89.

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 /05 /2009 ، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، ج ر، عدد 27، 2009.

ثانياً: عدم التصريح بانتهاء الأشغال من طرف المستفيد من رخصة البناء:

في حالة عدم تصريح المستفيد من رخصة البناء بانتهاء أشغال البناء ، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوباً وبمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي إذ يحل رئيس المجلس الشعبي البلدي محل صاحب رخصة البناء و يقوم بجميع الإجراءات القانونية لتحقيق المطابقة من عدمها¹ ، من تشكيل لجنة المراقبة وإرسالاً لإخطار و القيام بالمعاينة فما هي مصلحة رئيس المجلس الشعبي البلدي في القيام بهذه الإجراءات ؟ .

والجواب هو أن الكثير من المستفيدين من رخصة البناء لا يلتزمون بإيداع طلب شهادة المطابقة رغم أنه إجراء وجوبي ، وذلك خوفاً من المتابعات الإدارية و القضائية لأنهم لم يلتزموا بأحكام رخصة البناء المسلمة لهم، ويشيدون بناياتهم بصفة مخالفة لأدوات التهيئة والتعمير وتحقيق للمصلحة العامة و الحقوق المجاورة و المتقابلة في العقارات هذا فيما تعلق بالسكنات الفردية، أما فيما تعلق بتشييد مبنى أو محل أو منشأة من المنشآت المصنفة المزعجة و المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة والبيئة، حيث أن مثل هذه البنايات تخضع لشروط و تراخيص خاصة لاستغلالها²، وعليه يرجع سبب حلول رئيس المجلس الشعبي البلدي محل صاحب البناء في تحقيق المطابقة، هو مسؤوليته في مجال العمران والبناء باعتباره سلطة ضبط إدارية يناط بها عمل رقابي مستمر، ردي وتقويمي في إطار الرقابة اللاحقة لأعمال البناء³.

الفرع الثاني: دراسة الطلب و التحقيق في شهادة المطابقة

بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال على مستوى مقر البلدية ، ترسل نسخة من التصريح إلى القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، وللإشارة فإن مطابقة الأشغال

¹ - المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² - عبد الله لعويجي، "شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، المرجع السابق، ص 58 .

³ - لعديدي خيرة، المرجع السابق، ص 453 .

المنجزة مع أحكام رخصة البناء تتعلق أساسا بإقامة البناية و مقاسها، حيث لا تتعدى المقاسات المدرجة في رخصة البناء و استعمالها المذكور في ملف الرخصة بالإضافة إلى واجهاتها حفاظا على رونق العام والمظهر الجمالي للتجمعات الحضرية، و يتم التحقق من هذه العناصر المذكورة أعلاه بواسطة لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رؤس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية تبعا لتخصيص كل بناية إلى جانب الحماية المدنية مع ممثل عن القسم الفرعي للتعمير للدائرة¹.

- تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة أعلاه بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك في أجل خمسة عشرة (15) يوما، من تاريخ إيداع التصريح أو بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء في حالة عدم التصريح بذلك من طرف المستفيد من رخصة البناء المسلمة .

- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور إلى المعني بعملية المطابقة يخطر فيه بتاريخ انتقال لجنة مراقبة المطابقة إلى مكان تواجد بنايته موضوع طلب شهادة المطابقة، من أجل إجراء عملية المراقبة على أن يكون ذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من موعد الزيارة الميدانية².

- بعد إخطار طالب شهادة المطابقة و بحلول الأجل المحدد تنتقل لجن مراقبة المطابقة إلى مكان تواجد البناية، وتشرع مباشرة في المعاينة التقنية اللازمة، تتفحص التصاميم المصادق عليها و تقارنها بالبناية المنجز موضوع طلب المطابقة للتأكد من الوجود الفعلي للبناية أو النشأة، ثم تراقب مدى احترامها المقاسات و الواجهات و فيما إذا شيدت البناية

¹ -المادة 66 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² -المادة 67 ، المرجع نفسه.

وفقا للوجهة التي خصصت لها ، كل ذلك مقارنة مع أحكام رخصة البناء المسلمة والتصاميم المودعة سلفا بمناسبة طلب رخصة البناء¹.

- بعد زيارة موقع البناء و معاينة أعمال البناء ، يحرر أعضاء لجنة المراقبة محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة وتدون في هذا المحضر جميع الملاحظات ، مع تبين الرأي اللجنتي حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها و يوقع هذا المحضر من جميع أعضاء اللجنة و في حالة غياب أحدى المصالح المعنية أو كلها ، يتم التوقيع من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط².

الفرع الثالث: تسليم شهادة المطابقة

بعد الانتهاء من دراسة طلب شهادة المطابقة و التحقيق فيه من خلال قيام لجنة المراقبة بالمعاينة الميدانية ، والوقوف على مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرار بشأن الحصول شهادة المطابقة من عدمه.

أولاً: السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة :

يرجع الاختصاص في منح شهادة المطابقة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي حصرياً ، وذلك ما نصت عليه المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم بموجب المرسوم 20-342³ بقولها " تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص

¹ - رشا مقدم /كريمة خنوسي ،المرجع السابق،ص110 .

² -المادة 67 الفقرة 05من المرسوم التنفيذي 15-19.

³ -المرسوم التنفيذي 20-342 ، المؤرخ في 22نوفمبر 2020 ، ج ر ، عدد 71 الصادر في 02 ديسمبر لسنة 2020 ، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي ، 15-19 ، المؤرخ في 25/01/2015 ، الذي يحدد كفايات تحضير عقودتعمير وتسليمها.

إقليمياً بالنسبة لرخصة البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران"، لكن بالرجوع الى نص المادة 75 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، فإن تسليم شهادة المطابقة يؤول الى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الحالة¹ ، هذه المادة التي أحالت تطبيق هذه المادة الى المرسوم التنظيمي ، الذي جاء مناقض لمحتوى هذه المادة ، بحصر تسليم شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، مما يقتضي تعديل احدي المادتين حتى يتطابق محتوى القانون مع النصوص التنظيمية.

ثانياً: أنواع القرارات التي تصدرها السلطة المختصة في ملف طلب شهادة المطابقة:

بعد إجراء المراقبة تحرر لجنة مراقبة المطابقة محضر جرد ، تبين من خلاله مدى مطابقة البناء التي تم الانتهاء من أشغالها مع أحكام رخصة البناء المسلمة ، حيث يصدر على إثرها القرار حسب الحالة إما قرار الموافقة أو قرار الموافقة بتحفظ(بشروط)أو قرار برفض تسليم شهادة المطابقة.

✓ **قرار الموافقة (تسليم شهادة المطابقة):** إذا تبين من محضر الجرد المعد والممضي من طرف لجنة مراقبة المطابقة ، أن الأشغال المنجزة مطابقة لأحكام رخصة البناء والتصاميم و المخططات و قوانين التهيئة العمرانية ، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة، (أنظر ملحق 2) على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية(8) أيام ، ابتداء من تاريخ الخروج (أي تاريخ خروج اللجنة)إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم إلتها من أشغالها² .

✓ **قرار الموافقة بتحفظ (بشروط) :** في حالة معاينة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المصادق عليها بموجب رخصة البناء ، تسجل لجنة مراقبة المطابقة المخالفات التي

¹ - المادة 75 من القانون 29-90

² - المادة 68 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

عابنتها ، و تعلم بها في نفس يوم الزيارة ، رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق ممثله ، حيث يقوم رئيس البلدية بإخطار المخالف بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة و أنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا لتصاميم المصادق عليها بموجب رخصة البناء ، كما تجدر الإشارة الى أن السلطة المختصة تذكر صاحب البناء المخالف¹ ، أنه في حالة عدم رفع التحفظات المسجلة في محضر الجرد والقيام بالتصحيات اللازمة لمطابقة البناء ، في مدة لا تتجاوز ثلاث(3) أشهر² ، فإنه معرض للعقوبات والمتابعات الإدارية والقضائية ، وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 5- من القانون 04-05 الذي يعدل ويتم القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير³.

وفي حالة امتثال المخالف صاحب رخصة البناء و قام بالتصحيات اللازمة برفع جميع التحفظات المسجلة في محضر الجرد والمعاينة ، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة .

✓ قرار رفض تسليم شهادة المطابقة

في حالة عدم امتثال المستفيد من رخصة البناء برفع التحفظات المسجلة في محضر الجرد والقيام بالتصحيات اللازمة لمطابقة البناء في الآجال القانونية يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتضمن رفض تسليم شهادة المطابقة و يشرع في الملاحظات القضائية ، غير أنه قد تتماطل الإدارة في الرد على طالب شهادة المطابقة في الآجال القانونية التي هي ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ خروج لجنة مراقبة المطابقة ، ففي هذه الحالة و تطبيقا لأحكام المادة 69 من المرسوم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، حيث جاء فيها أنه يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم

¹ - المادة 68 الفقرة 3،2 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² - عبد الله لعويجي ، "شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19" ، المرجع السابق، ص60

³ - أنظر للمادة 76 مكرر 5 ، المرجع نفسه.

يرضه الرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ، وفي هذه الحالة تكون مدة تسليم شهادة المطابقة أو الرفض المبرر خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ ايداع الطعن ، ويمكنه كذلك أن يودع طعنا ثانيا أمام الوزارة المكلفة بالعمران التي تأمر مصالح التعمير الخاصة على مستوى الولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم إما الرد بالإيجاب على صاحب الطلب ، أو بإخطاره بالرفض المسبب في اجل خمسة (15) يوما تحسب ابتداء من تاريخ إيداع الطعن¹

المطلب الثاني: إجراءات استصدار شهادة المطابقة في إطار القانون 08-15

لقد تضمن القانون المذكور أعلاه مجموعة من الإجراءات الجديدة لتسوية البناءات غير مطابقة لقواعد و أحكام قوانين التهيئة والتعمير ، والتي سبق و أن فصلنا فيها بمناسبة تناولنا لنطاق تطبيق شهادة المطابقة في إطار هذا القانون ، ونظرا للكمية الكبيرة من البناءات المنجزة وغير مطابقة لقوانين التهيئة والتعمير مقارنة بالحظيرة الوطنية للبناءات ، ونظرا لاستحالة إزالة هذه المباني وهدمها تطبيقا للقانون ، ارتأى المشرع مراعاة مصلحة المواطن وذلك بوضع مجموعة من الإجراءات للقيام بتسوية وضعية هذه البناءات و جعلها مطابقة لأحكام قوانين التهيئة والتعمير²، حيث نص القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ، على مجموعة من الإجراءات تمر على ثلاث مستويات بداية على مستوى البلدية (الفرع الأول) ثم على مستوى مديرية التعمير (الفرع الثاني) ثم يتم إصدار القرار على مستوى الدائرة (الفرع الثالث)

¹ - عبد الله لعويجي ، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، ص 62 .

² - لعبيدي خيرة ، المرجع السابق ، ص 471.

الفرع الأول: على مستوى البلدية

ألزم القانون 08-15 السالف الذكر ملاك البناءات غير متممة و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بنياتهم ، حسب الحالات المنصوص عليها في المادة 15 من القانون 08-15¹، وذلك بإيداع تصريح يتضمن كافة المعلومات المتعلقة بالبيانات الشخصية لصاحب الطلب بالإضافة الى تحديد طبيعة الطلب والطبيعة القانونية للعقار محل البناء كما هو وارد في نموذج التصريح (أنظر ملحق 3) ، في خمس (5) نسخ مرفق بالوثائق المنصوص عليها في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-154 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات²، ويسجل في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا مقابل وصل استلام .

كما يعلم المصريح رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال(أنظر ملحق 4).

بعد إيداع التصريح المرفق بالملف على مستوى البلدية يقوم أعوان البلدية المكلفون بالتعمير والمكونة من أعوان فرقة المتابعة والتحقق المشكلة من ثلاث (3) إلى أربع (4) أعوان، حسب حظيرة السكنات وشكل إقليم لكل بلدية³، والتي يكون مقرها على مستوى البلدية ، الذين يقومون بالمهام التالية:

- متابعة دقة المعلومات الواردة في تصريح مع معاينة عدم مطابقة البناءات وتحرير محضر عدم المطابقة(أنظر ملحق 4).

¹ - المادة 23 من القانون 08-15.

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154، المؤرخ في 02/05/2009، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، ج ر ، عدد 27 ، لسنة 2009 .

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات البناء و سيرها ، ج ر عدد 27 لسنة 2009.

- معاينة المخالفات و إبلاغ المعني بالتحفظات المسجلة لرفعها و المتعلقة بالتصريح أو أي وثيقة من أجل تصحيحها .

- إبداء الرأي حول التصريح المقدم في النموذج المتعلق بالتصريح .

- إرسال الملف إلى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء ، المتكون من أربع (4) نسخ مع الرأي المعل للجنة فيما يخص البناية محل طلب التسوية ، خلال أجل خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ إيداع الملف ، وذلك فيما يخص البنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري التي من شأنها أن تستقبل الجمهور ، و البنايات الخاضعة لأحكام تشريعية وتنظيمية متعلقة بالسياحة و التراث الثقافي أو البنايات التي تصدر رخصة البناء الخاصة بها عن الوزير أو الوالي .

أما فيما يخص البنايات التي يصدر رخصة بنائها رئيس المجلس الشعبي البلدي فتودع الملفات أمام الأمانة التقنية للجنة الدائرة وترسل نسخة للإعلام إلى مصالح التعمير على مستوى الولاية¹، حيث تقوم اللجنة المشكلة على مستوى الدائرة²، بدراسة الملفات و البث فيها انطلاقا من مداوات اللجنة وتتخذ قراراتها بالأغلبية إما بالموافقة على المطابقة أو موافقة مقيدة بشروط أو ترفض المطابقة برأي معل³ ، وعلى اثر ذلك وحسب الحالة يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح حسب الحالة اما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز أو شهادة المطابقة⁴، وفي حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب في أجل خمسة عشرة (15) يوما .

¹ - التعليمية الوزارية المشتركة رقم: 04 الصادرة عن وزارة السكن والعمران ووزارة الداخلية والجماعات المحلية المؤرخة في 2012/09/06 التي تحدد كفاءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها .

² - المادة 32 من القانون، 08-15 .

³ - بوشلوش عبد الغني ، "القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية"، مجلة الحقوق والحريات ، عدد تجريبي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2013

⁴ - المادة 43 من القانون 08-15 .

الفرع الثاني: على مستوى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء .

نظرا للتأخر الكبير الذي شهدته دراسة ملفات التسوية، ومن أجل الإسراع في معالجتها تم إنشاء لجنة خاصة على مستوى مديرية التعمير¹، تشبه تلك المستحدثة على مستوى البلدية و لها نفس التشكيلة ونفس المهام فيما يخص زيارة الورشات و القيام بالتحقيقات اللازمة²، تعين بقرار من الوزير المكلف بالعمران وباقتراح من مدير التعمير والبناء، التي تقوم بإتمام دراسة الملف حول تحقيق المطابقة، وذلك خلال ثلاثين (30) يوما تسري ابتداء من تاريخ استلامها، كما تقوم بجمع الموافقات و الآراء من الإدارات و قبل عرض الملف على اللجنة المتكونة من الهيئات و المصالح والهيئات المذكورة في المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-154³، و تبدي رأيها بعد دراسة الملفات من خلال تسجيل الملاحظات بمحضر اللجنة ولا تقرر قبول الملف أو رفضه، وتقوم بعد ذلك بإيداع الملفات على مستوى لجنة الدائرة مرفقة بمحضر اللجنة.

حيث تقوم اللجنة المشكلة على مستوى الدائرة⁴، باستلام ملفات طلبات المطابقة و تسجيلها تبعا لتاريخ وصولها وتحضير اجتماعات اللجنة من خلال إرسال الاستدعاءات إلى أعضائها، كما تبلغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

¹ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-154.

² - منصر نصر الدين ، نعيمة ذيايبي ، المرجع السابق، ص182.

³ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-154.

⁴ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02ماي 2009 المحدد لتشكيلي لجنة الدائرة و الطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفيات سيرها.

وتجتمع اللجنة بعد استدعاء أعضائها بمقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية وفي دورة استثنائية كلما اقتضت الحاجة إلى ذلك¹، ولا تصح مداوات لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل ، وإذا لم يكتمل النصاب يؤجل الاجتماع خلال ثمانية (8) أيام على الأكثر²، حيث تدون مداوات لجنة الدائرة في محضر يوقعه جميع الأعضاء الحاضرين³.

تبت لجنة الدائرة في تحقيق المطابقة أو إتمام الانجاز وفقا لرأي الصادر عن اللجنة في أجل لا يتجاوز ثلاث (3) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها⁴ ، وتأخذ لجنة الدائرة بالاعتبار أثناء دراسة الملفات، الاعتبارات المنصوص عليها في المادة 18 من القانون 08-15 و المتمثلة في :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري .
 - احترام قواعد التعمير و مقاييس البناء.
 - تخصيصها أو استعمالها (البنائية) بالإضافة إلى موقع البناء و ربطه بالشبكات .
- كما تأخذ اللجنة بعين الاعتبار كذلك الحالات المنصوص عليها في المادة 16 من القانون السالف الذكر ، والمتعلقة بالحالات غير القابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون ، بالإضافة التحفظات و الآراء المسجلة بمحضر لجنة مديرية التعمير.

¹ - المادة 01 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران والمؤرخ في 23 سبتمبر 2009 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجن الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات ، ج ر، عدد 55 لسنة 2009 والمادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-155.

² - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 09-155

³ - المادة 10 ، المرجع نفسه

⁴ - المادة 11 المرجع نفسه

كما تدرس اللجنة مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي و في غيابه تراعي أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمظهر العام للبناية و انسجامها مع البنايات الأخرى وتراعي الدراسة الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في مجال الصحة والأمن و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي¹.

الفرع الثالث : إجراءات تسوية البنايات في إطار المرسوم التنفيذي 22-55.

كما سبق و أن تطرقنا في نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم: 22-55، الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة فإن هذا المرسوم جاء لتمديد عملية تسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء²، أي أن البنايات المعنية بالتسوية في هذا المرسوم هي البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، سواء تم الانتهاء من انجاز البناية أو هي في طور الانجاز³. والسؤال المطروح ترى ما هي الإجراءات المتبعة لتحقيق مطابقة هذه البنايات وما هي الوثائق الإدارية التي يجب إرفاقها بملف المطابقة

أولاً- تقديم طلب تسوية البناية: يتعين على المالكين أو أصحاب المشاريع أو أصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل معني، إيداع ملف طلب رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية(أنظر ملحق5)، في ثلاث (03)نسخ فيما يخص البنايات الخاصة، و في خمس(05) نسخ فيما يخص المشاريع الأخرى، لدى مصالح التعمير للبلدية التي تقع فيها البناية مقابل وصل استلام .

¹- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154

² - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 22-55.

³ - المادة 09 ، المرجع نفسه

ترسل مصلحة التعمير للبلدية الملف الكامل بعد التحقق منه، في أجل لا يتعدى ثمانية و أربعين (48) ساعة من تاريخ إيداعه إلى الشباك الوحيد المختص الذي يقدمه إلى رئيس اللجنة قصد المعالجة خلال ثمانية وأربعين (48) ساعة الموالية¹.

للجنة أجل أقصاه ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف لإنهاء معالجة الطلب و إرسال بطاقة تحضير مرفق بالملف الى الشباك الوحيد المختص الذي يجب أن يحضر الطلب في الآجال المحدد في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم².

ثانيا - الملف الإداري المتعلق بالتسوية : يتضمن الملف الإداري الوثائق التالية:

- نسخة من الوثائق البيانية و المخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة.
- الوثائق المكتوبة و المخططات طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بموجب هذا المرسوم ، التي يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان تبين بصفة واضحة هذه المخططات ، الأجزاء التي هي في طور الانجاز أو التي أدرجة عليها التعديلات و الأجزاء التي هي في طور الانجاز مرفقة بما يلي :
- * مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال المنجزة أو التي هي في طور الانجاز مع تحديد قيمة الجزء المعدل المضاف .

* تقرير موضح بالصور .

* أجل إتمام الأشغال فيما يخص البنائيات في طور الانجاز ، يقدره المهندس المعماري.

*تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبنائية.

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 22-55 .

² - المادة 11 ، المرجع نفسه .

ويتم هذا الملف بتقرير خبر تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية ، فيما يخص البناءات المستقبل للجمهور و المشاريع الاستثمارية والسكنات الجماعية .

ثالثا - تسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية

تعد شهادة المطابقة على سبيل التسوية (انظر ملحق6)، وتبلغ لأصحاب الطلب من طرف السلطة المختصة بعد رفع التحفظات عند الاقتضاء في الأجل التي تحددها اللجنة و تتحقق منها، بعد دفع غرامة تحسب على أساس النسبة المئوية ، تتراوح بين 10 و 25 بالمائة من القيمة المحدد في المادة 13 من المرسوم 22-55 بالنسبة للأجزاء المضافة أو المعدلة من البناء، وذلك حسب استعمال البناء.

مراحل التسوية في اطار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة

<p>يتضمن قرار الشباك الوحيد المختص رأيا : - بالموافقة ، بالموافقة بتحفظات، بالرفض</p>	<p>1-إيداع ملف طلب رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية (لدى مصلحة التعمير للبلدية)</p>
<p>الرأي بالموافقة : يعد قرار يتضمن رخصة بناء معدلة او شهادة مطابقة على سبيل التسوية بعد دفع الغرامة</p>	<p>2-التحقق من الوثائق الضرورية المشكلة للملف (تسليم وصل الاستلام في نفس يوم الإيداع)</p>
<p>الرأي بالموافقة بتحفظات : يعد قرار يتضمن رخصة بناء معدلة او شهادة مطابقة على سبيل التسوية بعد رفع التحفظات ودفع الغرامة</p>	<p>3-إرسال الملف الى لجنة الشباك الوحيد المختص (في اجل لا يتعدى 48 ساعة من تاريخ الإيداع)</p>
<p>الرأي بالرفض :</p> <p>-إيداع طلب طعن لدى لولاية</p> <p>-إيداع طلب الطعن لدى الوزارة بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرف الوزير</p> <p>- رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة</p>	<p>4- تقديم الملف لرئيس لجنة التسوية من طرف لجنة سباك الوحيد (خلال 48 ساعة الموالية)</p>
<p></p>	<p>5-تعالج لجنة التسوية الطلب وترسل بطاقة التحضير مرفقة بالملف الى الشباك الوحيد (في اجل أقصاه شهر</p>
<p></p>	<p>6- تحضير الطلب من طرف لشباك الوحيد المختص (وفق الأجل المحددة في المرسوم 15-19)</p>

المطلب الثالث: الآثار الحصول على شهادة المطابقة

إن تسليم شهادة المطابقة يعد قرينة على أن البناء مطابق لرخصة البناء المسلمة ولا يسمح لصاحب البناية أو المنشأة استعمالها و استغلالها أو القيام بالتصرف فيها إلا بعد الحصول عليها ، حيث يترتب على تسليم شهادة المطابقة عدة آثار تتعلق بمجالات مختلفة نوضح بعضها فيما يلي:

أولاً_ الترخيص بالسكن والترقية العقارية:تعد شهادة المطابقة ترخيصاً رسمياً من قبل الجهات الإدارية المختصة باستعمال البناء دون أن يشكل خطراً على أمن و سلامة من يشغله، وهذا ما نصت عليه المادة 10 من القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازه التي جاء فيها " يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة" خاصة إذا كان البناء المشيد مخصصاً لوظائف اجتماعية أو تربية أو استغلال المؤسسات و المنشآت الخطرة أو الغير ملائمة أو غير الصحية التي لها تأثير على البيئة¹

أما فيما يخص علاقة شهادة المطابقة بالترقية العقارية فقد نصت عليها المادة 14 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، التي جاء فيها " لا تتم حيازة ملكية بناية أو جزء من البناية من المشتري إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 90-29..." ، فلا يكفي التزام البائع أو المرقى العقاري بمواصلة الانجاز و إتمامه خلال المدة المتفق عليها بل لا بد أن يكون البناء مطابقاً لقواعد البناء و التعمير، ولرخصة البناء و التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري فالبناء محل عقد البيع بناء على التصاميم لم يكن موجوداً وقت التعاقد لذلك يستوجب القانون عند تواجده أن يكون مطابقاً لما تعهد به البائع في العقد، فيتم إثبات مطابقة البناء عن طريق

¹ - المادة 65 من المرسوم التنفيذي 15-19.

الحصول على شهادة المطابقة من المصالح المختصة ووفقا للتشريع المعمول به، وشهادة المطابقة تمنح للبائع (المتعامل في الترقية العقارية) وجوبا بإنهاء البناء.¹

كما تعتبر شهادة المطابقة من الضمانات نقل الملكية للمشتري والتي تقع على عاتق المرقي العقاري التي تثبت أنجاز البناء و انتهاء الأشغال طبقا للمقاييس المدرجة في رخصة البناء، وهو التزام جوهري في عقد البيع بناء على التصاميم

ثانيا _ علاقة شهادة المطابقة بمكاتب التوثيق و الشهر العقاري: يلعب الموثقين دورا كبيرا في تطبيق الأحكام القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، ويظهر ذلك من خلال مراقبة مكاتب التوثيق أثناء أداء مهامهم لأحكام التشريع والتنظيم المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث تشترط شهادة حسن تنفيذ أشغال التهيئة " شهادة قابلية الاستغلال " في التخصيص أو التجزئات ، شهادات المطابقة للبنىات التامة المشيدة برخصة البناء عند إجراء مختلف المعاملات الواردة على العقارات²، كما تشترط شهادة المطابقة فيما يخص إعداد الجدول الوصفي للعقار المعد للقسم من طرف الموثق و تعتبر شرط أساسي للحصول على شهادة التقسيم، كونها هي الوثيقة التي تبين مشروع قسمة العقار في البطاقة العقارية.

ثالثا-علاقة شهادة المطابقة بالشهر العقاري: لقد اشترط المشرع ضرورة الحصول على شهادة المطابقة عند القيام بالتصرف في الملكية العقارية المشيد عليها البناء، وذلك عندما اشترط الحصول على شهادة المطابقة عند القيام بتنفيذ إجراءات الشهر العقاري إذا كان العقد المراد إشهاره يتعلق بالتصرف في العقار وتم تغيير تعيينه بمناسبة انجاز أشغال

¹- بوسنة ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية) ، دون رقم الطبعة ، دار هومة الجزائر ص94.

²-لعيدي خيرة ، المرجع السابق ، ص 467.

مما جعل المحافظين العقاريين يمتنعون عن إجراء أي إشهار عقاري إذا تم تغيير المحتوى المادي للعقار في غياب شهادة المطابقة¹.

غير أنه ونتيجة للمنازعات القضائية المترتبة عن عدم إشهار العقود إلا بشرط الحصول على شهادة المطابقة ، أمرت الجهات القضائية المختصة التي تم اللجوء إليها بمناسبة رفض تنفيذ إجراءات الشهر العقاري ، المحافظين العقاريين باستكمال إجراءات تنفيذ الشهر العقاري في غياب شهادة المطابقة ، لان هذه الوثيقة غير ضرورية ولا يمكن أن تقيد حرية التصرف في حق الملكية العقارية².

¹-عبد الله لعويجي ، "شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19ق، المرجع السابق ، ص51.

²- لعبيدي خيرة ، مرجع سابق ، ص 465 .

خلاصة الفصل الأول

لقد قمنا من خلال هذا الفصل بتناول بعض المفاهيم المتعلقة بشهادة المطابقة وإبراز أهم الخصائص التي تتميز بها عن غيرها من الشهادات و الرخص العمرانية خاصة فيما تعلق بكونها من أدوات الرقابة البعدية لعملية البناء التي تهدف إلى تنظيم العمران و المحافظة على النسيج الحضري للمدينة هي ذات طابع وقائي من خلال رقابتها على أعمال البناء و فرض احترام قانون العمران بمفهومه الواسع خاصة ما تعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى ، لاسيما إذا كان البناء موجه لاستقبال الجمهور .

كما تطرقنا إلى مجال تطبيق شهادة المطابقة في ظل القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، والمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها و في ظل قانون 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها الذي وسع من مجال مطابقة البناءات، مقارنة بما كان منصوص عليه في القانون 90-29، سواء البناءات المرخص لها أو تلك البناءات غير مرخص لها من أجل معالجة ظاهرة البناءات غير شرعية وضبط النشاط العمراني بالإضافة إلى تحسين المظهر الجمالي للمدينة .

كما بينا الإجراءات القانونية لاستصدار شهادة المطابقة في ظل قوانين التهيئة والتعمير والتعديلات التي مستها، حيث تطرقنا إلى إجراءات استصدار شهادة المطابقة في إطار المرسوم التنفيذي 15-19، والقانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، و المرسوم التنفيذي 22-55، الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

وفي الأخير تطرقنا إلى بعض الآثار التي تترتب شهادة المطابقة خاصة ما تعلق بعلاقتها مع نشاط المرقي العقاري، الذي تعتبر فيه شهادة المطابقة شرط للقيام بنقل الملكية البنائية.

الفصل الثاني

المخالفات و المنازعات المتعلقة

بشهادة المطابقة

تمهيد:

تأخذ منازعات شهادة المطابقة طابع المنازعات الإدارية والجزائية والمدنية ، وذلك بحسب موضوعها وإجراءاتها ، ومن هنا تتضح الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاع الذي قد تكون بين طالب شهادة المطابقة والإدارة التي رفضت طلبها أو عدلت عن منحها وقامت بسحبها أو النظر في مدى مشروعية قرار هذه الشهادة، فتختص بهذه النزاعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها هيئات القضاء الإداري ، وقد تكون هذه الشهادة موضوعاً لنزاعات تنشأ بين الأفراد إذا ثبت أن البناء غير مطابق للرخصة ، ما قد ينتج عنه أضرار قد تلحق بالغير، فتختص بالنظر في هذا النوع من النزاعات جهات القضاء المدني .

كما قد تكون هذه الشهادة محلاً للمخالفات يعاقب عليها القانون باعتبارها تمس بالنظام العام فنكون أمام متابعات جزائية تختص بها جهات القضاء الجزائي ، وهذا ما سنتناوله في مبحثين .

المبحث الأول: المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة والآثار المترتبة عنها .

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة

المبحث الأول

المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة و الآثار المترتبة عنها

لا يكفي الحصول على رخصة البناء لضمان القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير فشهادة المطابقة تعتبر كوثيقة إدارية تثبت و تؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع توجيهات وتعليمات رخصة البناء و قواعد التعمير، فكل إخلال بالالتزامات المتعلقة بها والقواعد المنظمة لها يعد جريمة يعاقب عليها القانون، وعلى هذا حدد المشرع المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة والتي سنتطرق إليها في "مطلب أول" والآثار المترتبة عنها في "مطلب ثان"

المطلب الأول: أنواع المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة

يمكن تحديد بعض المخالفات المتعلقة بمطابقة الأشغال حسب ما نصت عليها القوانين في مجال التعمير سيما القانون 29/90 والمرسوم التشريعي 94/07 وكذا القانون 15/08 والمرسوم التنفيذي 19/15، وهي كما يلي:

الفرع الأول: مخالفة تشييد بناية بدون رخصة

نصت المادة 76 مكرر 04 و التي تم إدراجها بموجب المادة 12 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين علي العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي...في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين (72) ساعة.

تعرف جريمة البناء بدون رخصة على أنها تنفيذ أشغال أو استعمال ارض دون رخصة البناء في مجال يفرض فيه الحصول على رخصة مسبقة.¹

¹ - عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 237.

كما تعرف أيضا بأنها كل إنشاء لبناء مهما كان نوعه أو جسامته يقوم به الشخص في غياب رخصة البناء و الذي يعرضه للإدانة من طرف القاضي الجزائري بالعقوبات المنصوص عليها قانونا.¹

ويمكن تعريف جريمة البناء بدون رخصة بأنها الجريمة التي يقوم بموجبها الشخص بإنشاء مباني جديدة أو تحويل بناية قائمة تتضمن أشغالا تغيير مشتملات الأرضية والمقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبنية و الشبكات المشتركة العابرة بالملكية قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة.²

أولا : طريقة إثبات المخالفة

نصت المادة 76 المدرجة بالمادة 07 من القانون 05/04 على أنه : " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.³

وتعتبر جريمة البناء بدون ترخيص جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة و متتالية، إذ هي حينئذ تقوم على نشاط و إن افترق في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذًا لمشروع إجرامي واحد و الاعتداء فيه مسلط على حق واحد، و بناء عليه يتشكل الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص من عنصرين، الأول فعل البناء و الثاني عدم وجود ترخيص بالبناء، و مفاد ذلك أن الركن المادي لهذه الجريمة مركب، فلا يكفي توافر أحد الفعلين بل يجب توافرها معا، فعدم الحصول على ترخيص لا يكفي بذاته لتكوين الجريمة ما لم يقترن بفعل البناء.⁴

ونميز في هذه المخالفة حالتين:

¹ - قزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 10.

² - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، سنة 2015/2016، ص 113.

³ - المادة 76 من القانون 90-29.

⁴ - كمال محمد الامين ، المرجع السابق، ص 165-166.

- تشير بناية بدون رخصة بناء على ارض تابعة للأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة.
- تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أم لا أي أن القائم بالبناء عاجز عن إثبات ملكيته بسند رسمي فهو محتل غير شرعي¹

ثانيا : العقوبة المقررة لهذه المخالفة

في هذه الحالة و مراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما.

تنفذ الشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، و في حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي.

يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم و يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.

إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية.²

الفرع الثاني: مخالفة تشييد بناية لا تطابق لرخصة البناء

اشترط المشرع عند تشييد البناء الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة بعد إجراء دراسة من المصالح التقنية المختصة التي تم من خلالها التحقق من طبيعة البناء و أرضيته إضافة إلى الشروط الواجب احترامها كي يكون مشروعا وغير مخالف لأحكام و قواعد التعمير، و منه فإن إقامة أي بناء دون احترام الأحكام

¹ -سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، سنة 2002، ص 255.

² -بركات فهميم، بن ورخو فوضيل ، صلاحيات جهاز شرطة العمران في التشريع الجزائري-ولاية برج بوعرييج نموذجاً- مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر اكايمي ، تخصص قانون التهيئة و التعمير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بو عرييج، سنة 2020/2019، ص 44.

المحددة في رخصة البناء المسلمة بشأنه يؤدي لمساءلة القائم بالأشغال كونه ارتكب مخالفة بناء بدون رخصة يعاقب عليها القانون (أنظر ملحق 7).

فمخالفة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء هي على خلاف جريمة البناء دون ترخيص إذ الفعل المجرم في هذه الحالة يتم بوجود الرخصة لكن مع مخالفة أحكامها بإحدى الصور التالية:

- إقامة البناء مع عدم مراعاة الرسوم لبيانية (مخططات بيانية) التي منح على أساسها الترخيص كعدم احترام الارتفاع المرخص به أو انجاز منفذ غير مقرر.
- عدم احترام قواعد التهئية سواء المتعلقة بالصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب أو تجاوز معامل شغل الأراضي و الاستيلاء على ملكية الغير و تعديل الواجهة .

ويمكن تعريف مخالفة تشييد بناية لا تطابق مع مواصفات رخصة البناء على أنها الجريمة التي يقوم فيها المخالف بأي عمل من أعمال البناء سواء تشييد بناية جديدة أو تمديد المباني القائمة أو التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المطلة على المساحات العمومية و كذا انجاز جدا صلب للتدعيم أو التسييج على أن تكون هذه الأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء لاسيما فيما يتعلق بالأصول الفنية في التصميم و الإشراف على التنفيذ و كذا القواعد المتعلقة بمظهر البناءات و علوها و مدى إقدام مقتضيات الأمن و الصحة.¹

أولا - طريقة إثبات المخالفة

تنص المادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29 و التي تم إدراجها بموجب المادة 13 من القانون 04-05 المعدل و المتمم في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما يرسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي في أجل اثنين و سبعين ساعة.²

¹-ديرم عايدة، الرقابة الادارية على اشغال التهئية والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة ، باتنة ، 2010 ، ص140.

² -المادة 13 من نص القانون 04-05 المعدل و المتمم

كما نجد نص المادة 18 من المرسوم رقم 55/06 تنص على "يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة و يرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين (72) ساعة.¹

يتم إثبات مخالفة شهادة المطابقة في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعوان المذكورين بنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات.²

ثانيا- العقوبة المقررة لهذه المخالفة:

تنص المادة 77 من القانون 90-29 على أنه " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه...."³.

بما أنها من الجرائم السلبية ذلك ان السلوك المجرم يتمثل في الامتناع عن تنفيذ ومطابقة الأشغال وفقا لأحكام الرخصة المتعلقة بها و كذلك من الجرائم المستمرة والمادية وليس للمخالف الاحتجاج بحسن النية.⁴

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.⁵

¹ -المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55-06 المؤرخ في 30/01/2006 ، الذي يحدد كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها و كذا إجراءات المراقبة ج ر 06 لسنة 2006.

² -المادة 02 ، المرجع نفسه

³ -المادة 77 من القانون 90-29.

⁴ -ديرم عايدة ، المرجع السابق ، ص141

⁵ -بركات فهيم، بن ورخو، المرجع السابق، ص46.

الفرع الثالث: عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار

عند الانتهاء من أشغال البناء على المستفيدين من رخصة البناء إيداع تصريح في نسختين يتضمن إشهادا بذلك خلال أجل 30 يوما من تاريخ الانتهاء من الأشغال و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع و ترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.¹

فالهدف من إجراءات التصريح و الإشهار هو ضمان اطمئنان الأفراد لصدور ترخيص بالبناء و لقيام المقاول و المهندس بتنفيذ الأشغال طبقا للرسومات و المواصفات و الهدف من التصريح بافتتاح الورشة و بانتهاء الأشغال هو تمكين الجهات المختصة من زيارة المبنى للتأكد من مطابقة الأشغال.

أولا- طريقة إثبات المخالفة

المشرع جرم عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار و تدخل في هذا الصنف الحالات التالية:

- عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء.
- التصريح بانطلاق الأشغال.
- التصريح بانتهاء الأشغال.²

✓ عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء

وهي مخالفة لالتزام المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة بوضع لافتة مرئية من الخارج فيها مراجع رخصة البناء الممنوحة (أنظر ملحق 8)، نوع البناء، تاريخ افتتاح الورشة التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال و كذا اسم صاحب المشروع إن اقتضى الأمر و مكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بالانجاز، و هذه اللافتة محددة بنموذج بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير، هذا الالتزام نصت عليه المادة 51 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم و تفرضه رخصة البناء كذلك.

¹-عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة ، سنة 2005، ص 66.

²-سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص 226 .

✓ عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال

نصت المادة 83 من المرسوم ت 15-19 على أنه لا يمكن صاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.¹

ألزمت المادة 06 من المرسوم 55/06 أعوان المراقبة التصريح بفتح الورشة عند إجراء عمليات المراقبة من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع.²

أوجبت المادة 56 من قانون 90-29 المالك أو صاحب المشروع إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنشاء البناء.³

ثانيا :العقوبة المقررة لها

الإخلال بالالتزامات المتعلقة بعدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء و كذا عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال بعد مخالفة، يعاقب عليها بنص المادة 77 من قانون 29/90 "يعاقب عليها بوصفها مخالفة بعقوبة غرامة تتراوح ما بين 3000 إلى 300000 دج كما يملي الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة.⁴

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن مخالفات شهادة المطابقة

إضافة إلى العقوبات الصادرة من طرف الجهات القضائية حول مخالفات شهادة المطابقة هناك عقوبات إدارية تتمثل في الأمر بوقف الأشغال و كذا الأمر بتصحيح الأشغال و تحقيق المراقبة و التي سنتطرق إليها على النحو الآتي :

¹ -المادة 83 من الرسوم التنفيذي 15/19.

² -المادة 06 من المرسوم التنفيذي 55/06

³ -المادة 56 من القانون 29/90.

⁴ -المادة 77 من القانون 29/90 .

الفرع الأول: الأمر بوقف الأشغال

وهو ما يعرف بالوقف الإداري للأعمال المخالفة للقانون و التنظيم و لمضمون رخصة البناء المسلمة للبانى و هو إجراء و قتي احتياطي اختياري الأمر الذي يترك السلطة الإدارية المختصة في مباشرته أو اتخاذ إجراء آخر و هو الأمر بتحقيق المطابقة¹ و الحقيقة أن مثل هذه الإجراءات تندرج ضمن الرقابة المستمرة و اللاحقة، إذا تطلت الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق أشغال البناء و قبل انتهائها و ذلك بهدف وضع حد للأخطاء و المخالفات المرتكبة قبل استفحالها و تدارك ما لا يمكن تداركه و تصحيحه بسهولة و نتيجة تقنية مقبولة فيما إذا تم مشروع البناء بكامله فهو عبارة عن إجراء و قتي و احتياطي، الأمر الذي أوضحته المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 الملغاة بموجب المادة 02 من القانون رقم 04-06 التي تنص على الأمر بتوقيف الأشغال، مما يعني أن اتخاذ مثل هذا الإجراء من قبل السلطة الإدارية أصبح اختياريا بحيث تعتمد الإدارة مباشرة إلى الإجراء الآخر و هو الأمر بتحقيق المطابقة.²

الفرع الثاني: الأمر بتصحيح الأشغال و تحقيق المطابقة

يقصد بالتصحيح إبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ و جعله مطابقا لأحكام قانون البناء و مواصفات رخصة البناء الممنوحة و لكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء، و إنما بإيعاز من السلطة الإدارية و بأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري و يتم التصحيح إذا ثبت أن البناء المخالف الذي أقامه البانى المرخص له يخالف المواصفات الفنية بما يقتضي تصحيحه و مثال ذلك هدم شرفة غرفة بالمبنى بالدور الأرضي و استعمالها كمحل ففي هذه الحالة يلتزم المخالف بإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل المخالفة.³

¹ كلثوم حجوج، الرقابة على رخص و شهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص القانون العقاري،

كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص181

² -عزيزي مريم، المرجع السابق، ص136.

³ -كمال محمد الامين، المرجع السابق، ص210

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة.

إن شهادة المطابقة كغيرها من الرخص والشهادات العمرانية وباعتبارها قرار إداري فالمنازعات المتعلقة بها يختص في فصلها القضاء الإداري وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول ، بالإضافة إلى ذلك فإن المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة يختص بها القاضي العادي سواء ما يتعلق باختصاص القاضي الجزائي لردع المخالفات أو ما يتعلق باختصاص القاضي المدني الذي ينظر في التعويضات المستحقة نتيجة الضرر وهذا ما سنتناوله في المطلب الثاني

المطلب الأول: منازعات القضاء الإداري

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة و ترفع الدعوى حسب القواعد العامة وهي شهرين (02) من تاريخ تبليغ القرار.

وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني تجديده أمام نفس الجهة القضائية والمختصة التي رفضت تسليمها، و إذا رفضت دون تسبب فيإمكانه رفع دعوى تعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم شهادة المطابقة و الذي يثبت عدم مشروعيتها و علي أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة و المطابقة بالتعويض عن التأخير في استغلال المبنى.¹

الفرع الأول: دعوى الإلغاء

تعرف دعوى الإلغاء على أنها: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية و التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوبه من عيوب تعتري ركنا أو عددا من أركانه".²

¹-منصوري نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر 2010، ص73.

²-بجلي محمد الصغير ، "القضاء الإداري، دعوى الإلغاء"، دار النشر للتوزيع، عنابة، 2007، ص 29.

وتعرف: " وثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة البناء طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء".¹

إن منح شهادة المطابقة يكون في شكل قرار إداري، و لذلك ألزم المشرع على الإدارة أن تصدره في شكل معين و إجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد و احتراماً لمبدأ المشروعية و لأن القائمين على الأجهزة الإدارية و على تنفيذ القوانين هم بشر معرضين للأخطاء فإن الإدارة تخرج أحيانا عن تلك الضوابط مما يجعل قراراتها غير مشروعة وبذلك يمكن للمعنيين الطعن فيها بدفع دعوى الإلغاء.²

وفي حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة، يكون محل دعوى إلغاء.³

تنص المادة 52 من قانون رقم 15/08 على: "تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار اللجنة الولائية".⁴

أولاً: شروط قبول الدعوى

لقبول دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري لا بد من توفر شروط تتعلق بالطاعن وشروط تتعلق بالقرار المطعون فيه.

¹ -عايدة مصطفى، "رقابة تنفيذ رخصة البناء"، مداخلة في الملتقى الوطني للتهيئة العمرانية في الجزائر الواقع و الآفاق 03 و 04 ماي 2010، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، ص27.

² -عزري الزين ، المرجع السابق ، ص70.

³ -منصوري نورة ، نفس المرجع ، ص 13.

⁴ -المادة 52 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات و إتمام انجازها، جريدة الرسمية عدد 44، ص26.

✓ شروط تتعلق بالطاعن: والتي تتمثل في شرط الصفة والمصلحة

▪ شرط الصفة و المصلحة

- **الصفة:** يجب على الطاعن بدعوى الإلغاء أن يكون بوضعية ملائمة تسمح له بمباشرة دعواه، و يتجه الفقه و القضاء غالبا الى إدماج شرط الصفة ضمن شرط المصلحة في دعوى الإلغاء، اذ تتوفر الصفة كلما توفرت مصلحة شخصية و مباشرة لرفع الدعوى.¹

ولا يمكن التمييز بين صفتي الشخص الطبيعي و المعنوي، حيث للشخص الطبيعي يمكن له رفع الدعوى الفردية في مجال العمران، إذا تعلق الأمر برفض منح رخصة البناء أو الهدم أو التجزئة أو إحدى الشهادات اذ لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم صفة في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 هم المالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة العمومية المخصص لها قطعة الأرض أو البناية أو الحائز فهؤلاء الأشخاص لهم صفة ثابتة و مصلحة شخصية و مباشرة بالاختصاص بالقرار الإداري محل الطعن.²

كما يمكن للغير كالجيران أو الأشخاص المعنوية كالجمعيات التي لها علاقة بالبيئة مباشرة دعوى الإلغاء إذ أثبتوا صفتهم و مصلحتهم .

- **المصلحة:** تنص المادة 13 من القانون رقم 08*09 على "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ، و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون".³

¹-محمد محمد عبد اللطيف ، قانون القضاء الإداري، الكتاب الثاني في دعوى الإلغاء ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، سنة 2002، ص 94.

²-أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، بحث لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2004، ص83.

³-المادة 13 من قانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ص 2.

كما يجوز مباشرة الدعوى اذا توفرت المصلحة المباشرة و المشروعة للأشخاص من الطبيعيين و المعنويين الذين اشرنا إليهن في شرط الصفة، و من خصائص المصلحة ان تكون شخصية مباشرة، جماعية بالنسبة للجمعيات.

▪ شرط الأهلية:

ميزت المادة 40 و 50 من القانون المدني الجزائري بين أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي.

- أهلية الشخص الطبيعي: لا يكون الشخص الطبيعي أهلا لمباشرة حقوقه إلا إذا بلغ سن الرشد(19 سنة) كاملة و يتمتع بكامل قواه العقلية دون الحجر عليه.¹

وعليه بتوفر شروط الأهلية يحق له رفع دعوى الإلغاء إذا تعلق الأمر بإحدى أدوات التعمير الفردية(رخصة التجزئة، البناء، الهدم، شهادة المطابقة، التقسيم)، و في حالة فقدان الأهلية يقوم مقامه الولي أو الوصي أو المكلف في حالة الحجر.

- أهلية الشخص المعنوي: تنص المادة 50 من القانون المدني الجزائري على أهلية التقاضي للشخص المعنوي.²

الشخص المعنوي يتمتع بأهلية التقاضي عن طريق ممثله القانوني .

- الوالي ممثلا للولاية: نص المادة 106 من القانون 07-12 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتضمن قانون الولاية ، جريدة رسمية عدد 12 سنة 2012.³

- رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للبلدية : نص المادة 89 من القانون رقم 10-11 المتضمن قانون البلدية.⁴

¹ -المادة 40 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975.المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، ص 08

² -المادة 50 من الأمر 75 -58.

³ -المادة 106 من القانون 07-12 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتضمن قانون الولاية ، جريدة رسمية عدد12، سنة 2012.

⁴ -المادة 89 من القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22/07/2001 المتضمن قانون البلدية ج ر عدد 37 لسنة 2011 .

- المؤسسات العمومية ذات الطبيعة الإدارية و كذا الهيئات العمومية ذات الطبيعة الإدارية و كذا الهيئات العمومية فقانونها الأساس الداخلي يحدد الممثل القانوني لها : نص المادة 828 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية.¹

▪ شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه: تتمثل هذه الشروط فيما يلي

✓ أن يكون القرار صادر من سلطة إدارية مختصة:

أسند المشرع اختصاص منح شهادة المطابقة حصريا لرئيس المجلس الشعبي البلدي حسب نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.²

✓ أن يكون القرار الإداري نهائي تنفيذي :

المقصود بالقرار النهائي أن يكون القرار استوفى جميع المراحل التحضيرية لإصداره فالأعمال التحضيرية كمحاضر المعاينة أو محاضر اجتماعات لجنة الدائرة التي تدرس طلب تحقيقي المطابقة للبناء لا تعتبر قرارات نهائية، و يشترط في القرار أن يكون قد احدث أثرا قانونيا، و ذلك بإنشاء مركز قانوني جديد أو تعديله أو إلغائه، مثلا صدور القرار المتعلق بشهادة المطابقة هو إعطاء البناء نظام قانوني جديد و شرعي و يرخص للمعني بحق استغلال أو غل البناء.³

✓ أن يحدث القرار الإداري في مجال التعمير أثرا قانونيا

يجب أن تؤثر رخص و شهادات التعمير في المركز القانوني للطاعن بإنشاء مركز جديد أو بتعديله أو إلغاء مركز قائم، فرخصة البناء تمنح المستفيد منها حق إقامة بناء جديد أو تغييره و رخصة الهدم تمنحه حق إزالة البناء كليا إذا كان ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.⁴

¹- المادة 828 من القانون 08-09.

²- المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19.

³- بوعبيد مليكة، شهادة مطابقة البناءات في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون و تسيير الاقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2013-2014، ص 104.

⁴- عزري الزين، المرجع السابق، ص 34.

ثانيا: أسباب إلغاء القرار المتعلق بشهادة المطابقة

تضم أسباب إلغاء القرار المتعلق بشهادة المطابقة أوجه خارجية و أخرى داخلية وهذا ما سنبينه وفقا ما يلي:

✓ عدم المشروعية الخارجية:

تتمثل عدم المشروعية الخارجية أساس في عيب الاختصاص و عيب الشكل والإجراءات

▪ عيب عدم الاختصاص:

تقوم الإدارة العامة المعاصرة على مبدأ تقسيم و توزيع الاختصاص بين مختلف هيئاتها والأشخاص العاملين بهدف تحسين الأداء الإداري وتحديد المسؤوليات، حيث يسند إصدار أي قرار إداري إلى شخص أو موظف معين، و يمكن تعريف الاختصاص بأنه: "القدرة أو المكنة أو الصلاحية المخولة لشخص أو جهة إدارية على قيام بعمل معين على الوجه القانوني".¹

ويمكن تحديد فكرة الاختصاص فيما يلي:

- الاختصاص الموضوعي:

الاختصاص الموضوعي هو تحديد جملة الموضوعات و الأعمال التي يجوز لرجل الإدارة أن يصدر بشأنها و في نطاقها قرارات إدارية، و هذا التحديد هو من اختصاص المشرع، فهو مكلف بضبط المحاكم و رسم الحدود لرجال الإدارة على جميع المستويات تقاديا لظاهرة التنازع في الاختصاص كما قد يتولى التنظيم مهمة تحديد الصلاحيات والاختصاصات، و قد يكون عدم الاختصاص الموضوعي سلبيا في حالة ما تصرف الإدارة الرفض لاعتقادها بأنها ليست مختصة، و يكون عدم الاختصاص الموضوعي ايجابيا عندما تتخذ سلطة ما قرارا ليس من اختصاصها.²

¹ -محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 67.

² -شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016، ص 200-201.

- الاختصاص الزمني:

يرتبط بوجود الجهة الإدارية ممثلة في الموظف المختص، فطالما أن موظفي الإدارة تعثرهم قابلية قطع علاقة العمل لأي سبب كان كالعزل أو الاستقالة أو التقاعد فإن صدور القرار الإداري عن جهة الإدارة خارج الفترة المحددة لاختصاصها من حيث بدايتها أو نهايتها، يؤدي إلى عدم مشروعية هذا القرار و ذلك لمخالفة الضوابط المحددة للاختصاص من حيث الزمان و مثال ذلك ان يصدر شهادة المطابقة أو رخصة البناء من سلطة سحب منها هذا الاختصاص أو انتهت مهامها طبقا للقانون، فقراراتها حينئذ تكون معيبة بعبء عدم الاختصاص الزمني.¹

وقد حدد المرسوم التنفيذي 15-19 الأجل الممنوحة للإدارة الواجب احترامها لتسليم أو رفض منح الرخصة أو الشهادة و هي كالآتي:

- شهادة التعمير: 15 يوما من تاريخ تقديم الطلب (نص المادة 04).
- رخصة التجزئة: شهرين أو 03 أشهر حسب اختصاص منحها من تاريخ تقديم الطلب(نص المادة 16).
- شهادة التقسيم: شهر من تاريخ تقديم الطلب(نص المادة 38).
- رخصة البناء: 15 يوما من تاريخ تقديم الطلب (نص المادة 04).
- شهادة المطابقة : 08 أيا من تاريخ المعاينة(نص المادة 68).
- رخصة الهدم: شهر من تاريخ الطلب(نص المادة 75).

- الاختصاص المكاني:

تكون بصدد عيب عدم الاختصاص المكاني إذا صدر قرار إداري عن جهة إدارية متضمنا اتخاذ إجراء معين داخل إقليم لا يخضع لسلطتها، و عليه فإن تجاوز هذا النطاق الإقليمي (المكاني) في احد القرارات الإدارية يعد اعتداء من جانب مصدر القرار على

¹ -مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 5، الجزائر، 2009، ص201.

اختصاص الجهة التي يتبعها المكان الذي يصدر بشأنه القرار، و ذلك كان يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ما بإصدار قرار هدم بناية تقع في إقليم بلدية أخرى.¹

✓ عيب الشكل و الإجراءات

يتمثل عيب الشكل والإجراءات في العناصر الآتية:

- **عيب الشكل:** يقصد بالشكل المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري، أي القالب الذي يفرغ فيه، فشهادة المطابقة و باعتبارها قرارا إداريا يجب أن يتجسد في مظهر خارجي أي لابد أن يستوفى جميع الإجراءات الشكلية التي يفرضها القانون، فيجب ان يكون قرارا مكتوبا، فرديا، صريحا أو ضمنيا، كما يقتضي أن يتضمن تسببا أو توقيعا

* **التسبيب:** لقد توسع نطاق تسبيب القرارات الإدارية في العديد من المجالات دعما لشفافية العمل الإداري و حماية حقوق و حريات الأفراد و تسهيلا لرقابة القضاء الإداري في حالة الطعن فيها بالإلغاء، و على غرار القرارات الإدارية فإن قرار رفض أو منح شهادة المطابقة يجب أن يكون مسببا، حيث يجب ذكر السبب الذي دفع برئيس المجلس الشعبي البلدي إلى رفض منح الشهادة و ذلك في صلب القرار دعما لشفافية العمل الإداري وحماية الحقوق و الحريات.

* **التوقيع:** القاعدة العامة أن إصدار القرار الإداري المكتوب يقتضي توقيع الجهة المختصة عليه سواء ورد هذا الإجراء في قاعدة قانونية أو لم يرد، و ذلك من اجل إضفاء المزيد من المصادقية على الوثائق الإدارية، و نفس الشيء بالنسبة لقرار شهادة المطابقة الذي يجب أن يكون موقعا من الجهة المصدرة له.²

- **عيب مخالفة الإجراءات:** يقصد بالإجراءات أن يصدر القرار الإداري إذا استوجب القانون إتباع إجراءات معينة ينص عليها المشرع أو اعتبرها القضاء الإداري ضمانا أساسية لازمة لحماية الأفراد من تعسف الإدارة، و في هذه الحالة ينتج عن عدم إتباع الإدارة هذه الإجراءات المقررة في القانون كلها أو بعضها أو اتبعت إجراءات مخالفة لما

¹ -مسعود شيهوب، المرجع نفسه، ص 201

² -بوعياذ مليكة، المرجع السابق، ص 106-107.

تقتضيه القواعد القانونية المعمول بها طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن ذلك يؤدي إلى إلغاء القرار الإداري.¹

✓ عدم المشروعية الداخلية

تتمثل عدم المشروعية الداخلية في ثلاثة عناصر وهي:

✓ **عيب الانحراف بالسلطة:** النتيجة المتوقعة للإدارة في إصدار قراراتها المختلفة أن تصل من خلالها إلى الغاية و الهدف المرسوم من اتخاذ هذه القرارات و التي هي صورة للمصلحة العامة، فكل خروج عن هذه الغاية سواء تحقيقاً لمصالح شخصية مالية كانت أو سياسية أو اجتماعية، يكون خروجاً عن مبدأ تخصيص الأهداف و قد يكون خروجاً عن الإجراءات فهذه الصور للخطأ هي مصدر للمسؤولية الإدارية .

وحالة الانحراف بالسلطة في مجال المطابقة تبقى نادرة الوقوع كما في المنازعات العمرانية فإذا ثبت هذا الانحراف لموظف من خلال قرار بمنح أو رفض منحها يتحقق بذلك الخطأ المرفقي الذي يعقد مسؤولية الإدارة.²

✓ **العيب المتعلق بخرق القانون:** يعد من أهم أوجه دعاوى الإلغاء، و يتعلق بالمشروعية الداخلية أو الموضوعية للقرار الإداري، و عيب مخالفة القانون هو العيب الذي يصيب ركن المحل أو الموضوع في القرار الإداري، و المحل هو الأثر القانوني المرتب على قرار شهادة المطابقة، و يتخذ هذا العيب صورتين.

- حالة التقدير الخاطئ في منح الرخصة كأن تمنح السلطة المختصة شهادة المطابقة لمسكن بجواره مصنع خطير يلحق ضرراً بالبيئة و السكان .

- رحالة مخالفة اللوائح و التنظيمات المعمول بها كأن تمنح الإدارة شهادة مطابقة لبناء مخالف للقواعد العامة التي تحكم التعمير كان يكون علو البناء مضرراً بالبناءات المجاورة حيث يحجب الشمس عن تلك البناءات.¹

¹ -عزري الزين ، المرجع السابق ، ص 106.

² -بوعياذ مليكة ، المرجع نفسه ، ص 108

✓ **عدم انعدام السبب:** الإدارة ملزمة قانونا باحترام شكلية التسبب في إصدار مختلف القرارات في مجال العمران فيعتبر السبب في القرار الإداري الفردي المتضمن رفض أو منح شهادة المطابقة ركنا من أركانه و عليه كلما أصدرت الجهات المختصة متعلقة بها و لم تكن معلة كان ذلك سببا كافيا لإلغائها.²

الفرع الثاني: دعوى التعويض

تعد دعوى التعويض الطريق الذي سيسلكه الشخص المتضرر للحصول على تعويض يتناسب و الضرر الذي لحقه جراء القرار الصادر عن الإدارة سواء الرفض أو حتى القبول لأنه يمكن لقرار القبول أن يسبب ضررا للغير.³

وتعد دعوى المسؤولية المظهر الثاني من مظاهر تدخل القاضي عند ممارسته رقابته على أعمال الإدارة في العمران، تبنى المسؤولية في مادة التعمير على أساس الخطأ كما تتولد في حالات معينة بدون خطأ (على أساس المخاطر)، و قيام هذه المسؤولية يلزم الإدارة بتعويض الضحية و التي نتناولها في الصور التالية:

أولاً: التعويض على أساس المسؤولية

تقوم المسؤولية على أساس الخطأ على ثلاثة أركان و هي:

- ركن الخطأ
- ركن الضرر
- ركن العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر

وفي مجال شهادة المطابقة تظهر الأعمال الإدارية غير المشروعة في العيوب التي تعيب قرارات الإدارة كما تخطئ الإدارة عند إصدار قرار الموافقة أو الرفض على منح هذه

¹ -بوعياذ مليكة ، نفس المرجع ، ص 109

² -بوعياذ مليكة ، المرجع السابق، ص 110.

³ -خضراوي امال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع الادارة و المالية، كلية الحقوق ، جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2009-2010، ص79.

الشهادة مبينة قرارها على معلومات خاطئة كأن تعتمد في دراستها على وثائق مزورة خاصة بملكية الوعاء العقاري.

فعدم مشروعية قرار منح شهادة المطابقة يعتبر دائماً خطأ و قد ينتج عن هذا الأخير إما عن التقدير الخاطئ أو تصرف غير مشروع للإدارة كان تكون السلطة الإدارية التي وجه لها طلب الحصول على شهادة المطابقة و قد تأخرت في اتخاذ قرارها و تجاوزت الميعاد القانوني المحدد لها.¹

مسؤولية الإدارة هنا تميزوها خاصتين، الواقعة المحركة للمسؤولية و طبيعة الضرر القابل للتعويض، و في ثبوت دعوى التعويض فإن القاضي يصور ثلاث احتمالات و هي:

- يقرر مسؤولية الإدارة الكاملة عن الضرر اللاحق بالمضروب، سواء كان ذلك الضرر ناتج عن خطئها أو ناتج عن النشاط الإداري.

- قد يتضمن القرار الصادر عن القاضي الإداري في هذا المجال إعفاء الإدارة من المسؤولية في حالة ثبوت سوء نية طالب عقود التعمير .

- يقرر تحقيق المسؤولية عن الإدارة كان تصدر الإدارة شهادة بناء على وثائق مزورة قدمها لها طالب الشهادة، هنا يقسم القاضي المسؤولية بين طالب الرخصة و الجهة المانحة لها.²

ثانياً: صور التعويض الإداري

عندما يتأكد القاضي من أن الفعل مخالف، يقوم بإصدار الحكم لجبر الضرر و ذلك بناء على المادة 124 من القانون المدني التي تنص على أي عمل يرتكبه المرء بسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض، ففي حالة الانهيار الكلي أو الجزئي للمبنى يعتبر مالك البناية هو المسؤول عن الضرر الذي يلحق بالغير، و يمكن للمالك

¹ -بوعباد مليكة ، المرجع السابق، ص 111-112.

² -حمادو فاطيمة، "الرقابة القضائية على سلطة الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 141-142

الرجوع على المقاول الذي أنجز الأشغال، هذا الأخير بإمكانه أن يدفع المسؤولية عنه إذا ثبت أن الانهيار يعود إلى إهمال في الصيانة و ليس عيبا في البناء.¹
مضمون الحكم قد يكون إما تعويضا نقديا أو تعويضا عينيا.

✓ **التعويض النقدي:** الأصل العام أن يكون التعويض المقضي به من طرف القاضي نقديا يقدره على ضوء ... الضرر و له تقدير كيفية أداء التعويض تبعا لطبيعة الضرر فقد يقضي بإلزام الإدارة بدفع مبلغ مالي للمضروب و دفعة واحدة أو يدفع دخل مالي له و قد يطرأ على الضرر تغيرا بالزيادة أو النقصان في الفترة ما بين وقوع الفعل الضار و صدور الحكم يضاف إلى التعويض النقدي المقضي به الإدارة لصالح المضروب و الذي يغطي ما لحق به من ضرر.²

وفي حالة استحالة إرجاع الوضع غالى ما كان عليه الذي سنتطرق إليه لاحقا تصبح عليه إزالة الأشغال الضارة غير ممكنة ثم الحكم على المخالف بالتعويض المالي للمتضرر.³

✓ **التعويض العيني:** يتجسد بإزالة الضرر و ذلك بإعادة الحال إلى ما كان عليه قل حدوثه هذا إذا كان الحكم الصادر بالتعويض العيني لا يثير مشاكل كما يراعي قاضي التعمير في تقديره التعويض مقدار الضرر اللاحق بالمضروب مع الأخذ في الحسابان التعويضات التي تلقاها هذا الأخير من شركة التأمين كما يراعي الفائدة التي يستفيد منها صاحب البناء جراء الرخصة المشوبة بعيب.⁴

كما يعتبر إرجاع الوضع إلى طبيعته الطريقة المثلى لحماية حقوق الغير لأنها تقضي على الفعل المخالف من المصدر، و نعني بها إعادة تهيئة البناء بشكل يجعل الفعل المخالف كأن لم يكن و ذلك من خلال طريقتين:

¹ -بوعباد مليكة، المرجع السابق ، ص 132

² -بوعباد مليكة، المرجع نفسه، ص 116.

³ -بوعباد مليكة، المرجع نفسه، ص 133.

⁴ -بوعباد مليكة، المرجع نفسه، ص 117.

- جعل البناء مطابقا لأحكام رخصة البناء و المبادئ العامة التي تنص عليها القوانين والتنظيمات التي تحكم مجال التعمير .

- الأمر بهدم البناء أو الجزء غير مطابق للقوانين.¹

المطلب الثاني: منازعات القضاء العادي

هناك مجال تدخل القاضي المدني والذي يختص في تحديد المسؤول عن الضرر وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول ومجال تدخل القاضي الجزائي الذي يختص في النظر في مخالفات شهادة المطابقة المخالفة للقانون وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني

الفرع الأول: اختصاص القاضي المدني

ينظر القاضي المدني في القضايا التي تتعلق بالضرر الذي يلحق بالغير جراء أعمال البناء ولا ينظر إلى مدى مشروعية الرخص والشهادات العمرانية ، فهو المختص في تحديد المسؤولية المدنية سواء على صاحب البناء أو من يقوم بأشغال البناء، وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى تحديد الأشخاص المسؤولين عن هذه الأضرار والتعويض المستحق لها.

أولا - المسؤول عن أضرار أعمال البناء والتعمير:

سنتطرق في هذا العنصر إلى تبيان مسؤولية مالك البناء ومسؤولية المقاول والمهندس المعماري والمدني

✓ **مسؤولية مالك البناء:** تنص المادة 138 فقرة 01 من القانون المدني على " كل من يتولى حراسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة ، يعتبر مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء .²

تعتبر مسؤولية مالك البناء مسؤولية ناشئة من فعل الأشياء ، وباعتبار أن مالك البناء هو صاحب السيطرة الفعلية على البناء فعليه تحمل مسؤوليته تجاه المتضرر ويتحقق ذلك في حال ثبوت أن الضرر الراجع إلى إهمال في الصيانة أو وجود عيب في البناء ، فإذا

¹ -بوعياذ مليكة، المرجع السابق، ص 133.

² - المادة 138 من الأمر 75-58 .

ثبت عكس ذلك أي أن الضرر خارج عن إرادة مالك البناء وراجع لظروف تتجاوزه كالقوة القاهرة ، أو أن يكون سبب الضرر يعود لخطأ الغير أو لخطأ المتضرر ذاته، تنتفي مسؤولية مالك البناء ويتحمل المتضرر مسؤولية خطئه.¹

✓ **مسؤولية المقاول والمهندس:** قد يحدث تقصير من جانب المقاول أو المهندس في تنفيذ مهامهما على الوجه المطلوب بصورة ينتج عنها الإضرار بمالك العقار أو الغير من لهم صلة بأعمال البناء ، وبالتالي يلتزم كل من المقاول والمهندسين في حالة حدوث الضرر تعويض الشخص المتضرر.²

قد يحدث أن تترتب المسؤولية المدنية للمهندس المعماري استنادا للعقد المبرم مع صاحب العمل أو المقاول ، وبالتالي يكون المجال مفتوحا أمام المتضرر للمطالبة بجبر الضرر الناتج عن أعمال البناء ، وللقاضي أن يستند إلى الخبرة التقنية لتحديد حجم الضرر ومصدره ومدى التزام المهندس بالتصاميم من عدمها.³

ثانيا - التعويض المستحق عن الأضرار الناتجة عن أعمال البناء والتعمير

من الممكن أن تمس الأضرار الناتجة عن أعمال البناء والتعمير سواء كانوا من لهم صلة بأعمال البناء أو العاملين في مجال في المجال كالمستأجرين والعمال ، كما يمكن أن يصيب الضرر الغير الأجنبي عن أعمال البناء والتعمير ، أي من ليس لهم أدنى علاقة بأشغال البناء كالمارة مثلا ، ففي حال إصابة الغير بالضرر يتم اللجوء إلى طلب التعويض عملا بالقواعد العامة للمسؤولية عن الفعل الشخصي الذي أقرته المادة 124 من القانون المدني الجزائري .

¹ -تونسي صبرينة ، النظام القانوني للعمارة في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام ، تخصص قانون البيئة والعمارة ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 -يوسف بن خدة-، السنة الجامعية 2018-2019 ، ص 372.
² - بلمختار سعاد ، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء ، مذكرة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2008-2009 ، ص 08.
³ - فنينخ عبد القادر ، " النظام القانوني الأساسي لمهنة المهندس المعماري " ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، العدد الثاني جانفي 2014 ، ص 165.

تنتفي المسؤولية إذا تم إثبات إن الضرر كان بسبب خطأ ارتكبه المتضرر ، أو خطأ من الغير ، استنادا لما ورد في نص المادة 127 من القانون ذاته ، أما إذا صدر تقصيرا أو إخلالا بالتزامات التنفيذ من قبل المهندس المعماري أو المقاول أثناء أداء مهامهم وتسبب ذلك في إلحاق الضرر بمالك البناء أو الغير ذوي الصلة بأعمال البناء والعاملين القائمين على تنفيذ أشغال البناء ، أو امتد الضرر للغير الأجنبي ، عندما تثار مسؤولية كل من المهندس والمقاول ، وهو الأمر الذي يستوجب التعويض لفائدة المتضررين.

ومنه يمكن القول أنه يوجد مجموعة من شروط الواجب توفرها لقيام المسؤولية مستحقة التعويض تتلخص في :

- وجوب ارتباط الطرفين بعقد مقاوله محل تشييد البناء
- ظهور عيوب تهدد سلامة البناء نتيجة عيب في علية البناء والتشييد أو عيب في مواد البناء المستخدمة
- إلحاق الضرر بالغير سواء كانوا ذوي صلة بأعمال البناء والتعمير أو أجنب كما اشترط المشرع الجزائري مدة عشرة سنوات يتم خلالها اختبار سلامة البناء وصلاحيتها وخلوه من العيوب التي قد تظهر بعد تسليمه النهائي ، فالمالك لا يمكنه الرجوع إلى المهندس المعماري والمقاول بعد انقضاء فترة معينة من الزمن .

عموما تترك مسألة تحديد طبيعة هذه الأضرار وتقديرها لقضاة الموضوع الذين عادة ما يستعينون بخبراء فنيين لأجل ذلك.¹

الفرع الثاني: اختصاص القاضي الجزائري

تتمثل المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة في البناءات التي أقيمت على خلاف القانون والتي خالفت الشروط والقواعد الفنية في إقامته بما يستلزم إزالته أو تصحيحه أو استكمالها وهذا ما سنوضحه وفقا لما يلي :

¹- تونسي صبرينة ، ، المرجع السابق ، ص 374 و 375.

أولا - عدم احترام قواعد التعمير والبناء

تتمثل في متابعة مدى احترام المتطلبة بشأن إتمام انجاز البناء أو بعض الاشتراطات الخاصة بالارتفاعات والمسافات والمساحات المخصصة للطريق والسير من المارة من الراجلين والمساحات المخصصة للشوارع والبيادين والحدائق والمتنزهات العامة ، فهذه كلها من الأملاك العامة مخصصة للانتفاع بها انتقاعا عاما بالتساوي بين جميع المواطنين ، فلا يحق لأحد من الجيران أن يغير من معالمها أو يقيم عليها حينئذ أو حتى بجوارها أحيانا إلا على بعد مسافة معينة ومحددة سلفا أية منشأة ، أو يحدث تغييرا من أنه التأثير على الغرض الذي هيئت وخصصت له ، ومن ذلك أيضا الالتزام باحترام حدود الارتفاعات وأعمال التعلية المسموح والمرخص بها ، وهي أعمال هندسية تقاس بالأمتار طولاً وعرضاً وبالأحجام والأمتار المكعبة والسعة عندما يتعلق الأمر بالمخازن والتهوية وعلو الأسقف بالنسبة لقاعات العرض¹.

وسعياً لضمان احترام قواعد التعمير والارتفاعات، أقر المشرع على سبيل المثال في المادة 16 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها : " لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة ، في إطار أحكام هذا القانون ، البيانات الآتية :

- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها
- البناءات المتواجدة ... بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها
- البناءات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع..."

¹-عزوي عبد الرحمان ، المرجع السابق، ص 677.

ومنه يتضح أن الباني لن يستفيد من إجراء التسوية الذي جاء به المشرع من خلال قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها بالنسبة للبيانات الخاضعة للارتفاقات أو الماسة بأمن الأفراد والجماعات.¹

ثانيا - عدم احترام أحكام ورخص البناء

يقع صاحب رخصة البناء أثناء تشييده للبناء للمخالفات أهمها ، عدم احترام ومراعاة المواصفات التقنية والمادية للمشروع وإغفاله عن وضع الإعلان القانوني والمتمثل في اللافتة التي تحمل بيانات ومعلومات عن المشروع بالإضافة إلى الاستغناء عن متابعة المهندس المعماري والمهندس المدني أثناء القيام بأعمال البناء ، وهذا ما سنفصله وفقا لما يلي :

✓ عدم احترام ومراعاة المواصفات التقنية والمادية لمشروع البناء

تنص المادة 76 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 على أنه : " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء .²

✓ عدم وضع الإعلان القانوني :

يتمثل الإعلان القانوني في اللافتة التي تحتوي على المعلومات الضرورية الخاصة بالمشروع ، نصت المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه " يضع المستفيد من الأشغال خلال فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج أبعادها 80 سم ، التي ترفق نموذج منها بهذا المرسوم توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض كما

¹ - كمال محمد الأمين ، "التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة التعمير والبناء" ، مجلة الحقوق والحريات ، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بسكرة ، عدد تجريبي ، الجزائر ، سبتمبر 2001 ، ص 380.

² - المادة 76 من القانون 29/90 .

ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بالإنجاز¹.

✓ التخلي عن استعانة بمهندس معماري وهندسة الهندسة المدنية:

نصت المادة 55 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدلة والمتممة بالقانون 05/04/ المؤرخ في 2004/00/14 بأنه " يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد إدارة المشروع .

يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري .

تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية تحدد كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة ن طريق التنظيم².

كما نصت المادة 44 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه " يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك مع مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعول بها وتؤشر من طرفهما ، كل فيما يخصه ، طبقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه"³.

¹ - المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² - المادة 55 من القانون 90-29.

³ - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 15/19.

خلاصة الفصل

من خلال ما سبق نستخلص ما يلي:

- تتعلق شهادة المطابقة بكل أحكام مواصفات رخصة البناء وكل المخالفات المتعلقة بها سيما البناء بدون رخصة أو تشييد بناية مخالفة لأحكام رخصة البناء أو عدم القيام بإجراءات الإشهار والتصريح كلها تحرر ضدها محاضر مخالفات وتكون محل متابعات أمام الجهات القضائية المختصة.

- كما تخضع منازعات شهادة المطابقة إلى اختصاص القاضي الإداري إذا تعلق الأمر بمدى مشروعية القرار المتعلق بها سواء ما تعلق بتسليمها أو رفض تسليمها ، كما يتعرض المخالفين لعقوبات جزائية وغرامات مالية وعقوبات سالبة للحرية في حالة العود كما يمكن أيضا اللجوء إلى القاضي المدني في حالة حصول ضرر يستوجب التعويض.

الخاتمة

خاتمة:

إن دراسة النظام القانوني لشهادة المطابقة في ظل قوانين التعمير المتعاقبة ، يظهر لنا الأهمية البالغة لهذه الشهادة ، كونها وسيلة للرقابة البعدية على أشغال البناء ، ويترتب على عدم وجودها عدم الترخيص باستغلال البنايات وذلك حفاظا على مصلحتين الخاصة والعامّة معا ، حيث تتمثل المصلحة الخاصة من خلال حماية الفرد ، وتتمثل المصلحة العامة بتجنب الكوارث التي قد تحدث باستغلال هذه البنايات ، إضافة إلى التحكم في المنظر الجمالي للمدن.

وفي هذا السياق اعتبر المشرع الجزائري شهادة المطابقة إلزامية ككل بناية سواء كانت البنايات تابعة للأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية .

ومن أهم ما جاء به القانون 08-15 والمرسوم التنفيذي 15-19 وكذا المرسوم التنفيذي 22-55 المذكورين آنفا أنه بمجرد الانتهاء من أشغال البناء يجب على المستفيد من رخصة البناء التصريح بذلك وتقديم الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وفي حالة عدم التصريح فإن عملية مطابقة الأشغال تكون وجوبا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، حيث يمنع استغلال أية بناية قبل الحصول على شهادة المطابقة التي تقوم مقام رخصة السكن أو كترخيص لاستقبال الجمهور .

ويتم هذا التحقيق من طرف لجنة تظم ممثلين مؤهلين قانونا لاتخاذ فرارها إما بالقبول أو الرفض ، وفي حالة الرفض يمنح للمعني ثلاثة أشهر لجعل البناء مطابقا للرخصة ويعد انتهاء هذا الأجل لى السلطة المختصة تسليم شهادة المطابقة أو رفضها أو اللجوء إلى المتابعات القضائية .

تجدر الإشارة إلى أنه ونظرا لانتشار ظاهرة البناء غير المطابق للرخصة والبناء الفوضوي قام المشرع بإصدار القانون 08-15 السالف الذكر المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها المعدل والمتمم الذي سينتهي العمل به في 03 أوت 2022 ويستكمل العمل بالمرسوم التنفيذي 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، وذلك سعيا منه للحد من هذه

الظاهرة وقد جاءت هذه القوانين بخصوص البناءات المنجزة أو تلك التي هي في طور الانجاز ، كما جاءوا بمجموعة من الأحكام الردعية والعقابية.

وقد مكنتنا هذه الدراسة التي تناولناها في فصلين من حوصلة مجموعة من النتائج والتوصيات وفقا لما يلي:

أولا : النتائج

1-من خلال اختصاص منح شهادة المطابقة ، أن المشرع الجزائري أسند اختصاص منحها حصريا لرئيس المجلس الشعبي البلدي بعدما كانت تمنح من طرف الوزير المكلف بالعمران والوالي المختص ، وهنا يمكن القول أن المشرع أصاب في منح هذه السلطة له وسحبها من الوزير والوالي لأنه الأقرب والمسؤول المباشر للمواطنين وبالتالي هو الأقرب لتكريس النظام العام العمراني والنظام العام البيئي.

2-إمكانية اللجوء إلى القضاء الإداري لطلب إلغاء قرار شهادة المطابقة متى كان مشوب بأحد عيوب المشروعية وإمكانية اللجوء إلى القضاء المدني في حالة التعويض عن الضرر الذي قد تلحقه هذه الشهادة

3-لم يولي المشرع أهمية كبيرة حول قيمة الغرامات المقررة للمخالفات الخاصة بشهادة المطابقة .

4-استدراك المشرع الجزائري لبعض النقائص والثغرات الموجودة بالمرسوم التنفيذي 91-176 بتقليص آجال منح شهادة المطابقة وباقي الشهادات والرخص في المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

5-الشروط الواجب توفرها في الطعن القضائي في قرار شهادة المطابقة وباقي القرارات الفدية الأخرى في مجال العمران هي نفسها شروط القواعد العامة.

6-وضع المشرع عقوبات إدارية لمخالفات تحقيق المطابقة وعقوبات جزائية للحد من البناءات غير المشروعة.

ثانيا: التوصيات

- 1- ضرورة تسليط الرقابة على رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة المطابقة وذلك للحد من الإهمال والتعسف ومنح الشهادة في آجالها المقررة قانونا.
- 2- على المشرع الجزائري جعل النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير في مصدر واحد وعدم تركها في عدة مصادر.
- 3- العمل على تحسيس المواطن وتوعيته حول مخاطر البناء الفوضوي وعدم الحصول على رخصة البناء ومدى مساهمة شهادة المطابقة في سلامته.

المراجع

قائمة المراجع

أولا : النصوص التشريعية

أ- القوانين:

- القانون 90-29 ، المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 52 لسنة 1990، الصادرة بتاريخ 02 /12/ 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ 14/08/2004 ، ج ر، عدد 51 لسنة 2004.
- القانون 08-15 المؤرخ في 20/08/2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات ، وإتمام انجازها ، ج ر، عدد 44 الصادر بتاريخ 03/08/2008.
- القانون 97-02 المؤرخ في 31/12/1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ج ر عدد 89.
- القانون رقم :04-05 المؤرخ في 14 /08 / 2004 ج ر عدد 51 ،الصادرة بتاريخ 15/08/2004 ، يعدل ويتم القانون 90-29 ، المؤرخ في 31/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.
- الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975.المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- القانون 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتضمن قانون الولاية ، جريدة رسمية عدد 12 ، سنة 2012.
- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 /07/ 2001 المتضمن قانون البلدية ج ر، عدد 37 لسنة 2011

ب- المراسيم:

- المرسوم التشريعي 07-94 ، المؤرخ في 18ماي 1994 ، الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر ، عدد 32 ، المعدل والمتمم بالقانون 06-04 ، المؤرخ في 14 أوت 2004 ، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 07-94 المؤرخ في 18/ ماي 1994 ، ج ر ، عدد 51 الصادرة في 15 أوت لسنة 2004.
- المرسوم التنفيذي 15-19 ، المؤرخ في 25/01/2015 ، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر ، عدد 07 ، الصادرة بتاريخ 12 فيفري لسنة 2015 .
- المرسوم التنفيذي 20-342 ، المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 ، ج ر عدد 71 الصادر بتاريخ 02 ديسمبر لسنة 2020 ، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي ، 15-19 ، المؤرخ في 25/01/2015 ، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- المرسوم التنفيذي رقم :22-55 مؤرخ في 02 فيفري 2022 ، الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء ، ج ر عدد 09 ، الصادرة بتاريخ 03 فيفري لسنة 2022 .
- المرسوم التنفيذي 09-154 ، المؤرخ في 02/05/2009 ، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، ج ر ، عدد 27 لسنة 2009 .
- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفايات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها ، ج ر ، عدد 27 لسنة 2009.
- المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 ، الذي يحدد كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها و كذا اجراءات المراقبة ج ر 06 لسنة 2006.
- المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لتشكيلي لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكفايات سيرها.

ج-القرارات :

- القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران المؤرخ في 23 سبتمبر 2009 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجن الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات ، ج ر ، عدد 55 لسنة 2009.

د-التعليمات :

- التعليمات رقم 09/1000 المؤرخة في 10/09/2009 الصادرة عن وزارة السكن والعمران المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.
- التعليمات الوزارية المشتركة رقم :04 الصادرة عن وزارة السكن والعمران ووزارة الداخلية والجماعات المحلية المؤرخة في 06/09/2012 التي تحدد كفايات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها.

ثانيا : المؤلفات

- إقولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري- أهداف حضرية ووسائل قانونية الطبعة الثانية ،دار هومة ، الجزائر، 2015.
- عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر الطبعة الأولى ،2014.
- بوستة ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية) ، دون رقم الطبعة ، دار هومة الجزائر .
- قزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دارهومة، الجزائر، 2016.
- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، سنة 2002.

- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع القاهرة سنة 2005.
- منصورى نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة و النشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- محمد عبد اللطيف، قانون القضاء الإداري، الكتاب الثاني في دعوى الإلغاء، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 2002 .
- بعلي محمد الصغير ، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار النشر للتوزيع، عنابة، سنة 2007 .
- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 5، الجزائر، سنة 2009.
- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة باتنة ، 2010

ثالثا : المقالات

- بقدار كمال ، سعاد يحيوي ، "شهادة المطابقة آلية قانونية لتسوية البناءات غير شرعية"، مجلة القانون العقاري و البيئة ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم العدد 07.
- عبد الله لعويجي ، "شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19" ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية العدد 01 ، جامعة باتنة 1 الجزائر، 2021.
- عبد الله لعويجي ، "الرقابة القبلية و البعدية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي" ، مجلة الحقوق و الحريات عدد تجريبي ، جامعة محمد خيضر بسكرة 2013.

- سعاد ميمونة ، "شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني" ، مجلة البناء والتعمير المجلد 04 العدد 02 كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت جوان 2020.
 - رشا مقدم /كريمة خنوسي ، "شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران والمحافظة على النسيج الحضري"، مجلة العلوم الإنسانية جامعة الجليلي بونعامة خميس مليانة 2019.
 - منصر نصر الدين ونعيمة ذيايبي ، "إجراءات و إشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15-08"،مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة تيارت العدد3 ، سبتمبر 2017.
 - بوشلوش عبد الغني ، "القانون 15-08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية" مجلة الحقوق والحريات عدد تجريبي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة 2013
 - حمادو فاطيمة، "الرقابة القضائية على سلطة الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير" مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.
 - فنينخ عبد القادر ، "النظام القانوني الأساسي لمهنة المهندس المعماري" ، مجلة القانون العقاري والبنءة ، العدد الثاني ، جانفي 2014.
 - كمال محمد الأمين ، "التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة التعمير والبناء" ، مجلة الحقوق والحريات ، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بسكرة ، عدد تجريبي ، الجزائر ، سبتمبر 2001.
- رابعا: المذكرات والرسائل الجامعية
- أ- أطروحات الدكتوراه
- عربي باي يزيد ، استراتيجية البناء في ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة 2014-2015.

- عبد الرحمن عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر (2) 2007.
- لعدي خيرة ، رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم 2019.
- تونسي صبرينة ، النظام القانوني للعمران في الجزائر ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون البيئة والعمران ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة 2018.
- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص و شهادات التعمير في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه تخصص القانون العقاري، ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.
- أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، بحث لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2004.
- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016.

ب-رسائل الماجستير

- خضراوي امال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع الادارة والمالية كلية الحقوق ، جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2009-2010.
- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، سنة 2015/2016.

- بلمختار سعاد ، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء ، مذكرة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2008-2009 ،
- بوعياذ مليكة، شهادة مطابقة البناءات في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل الماجستير في القانون العام، فرع الادارة العامة، القانون و تسيير الاقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة السنة الجامعية 2013-2014.

ج-مذكرة ماستر

- بركات فهيم، بن ورخو فوضيل ، صلاحيات جهاز شرطة العمران في التشريع الجزائري -ولاية برج بوعريريج نموذجاً-مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي ، تخصص قانون التهيئة و التعمير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريريج، سنة 2019/2020.

خامسا: المداخلات

- عايدة مصطفى، "رقابة تنفيذ رخصة البناء،مداخلة في الملتقى الوطني للتهيئة العمرانية في الجزائر الواقع و الآفاق 03 و 04 ماي 2010 " ، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة،

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر و تقدير
	الاهـداء
	فهرس المحتويات
	قائمة الجداول و الأشكال
6-1	مقدمة
الفصل الأول: الاطار المفاهيمي لشهادة المطابقة واجراءات الحصول عليها	
8	تمهيد
9	المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة
10-9	المطلب الأول: تعريف شهادة المطابقة
10	الفرع الأول: أعمال البناء موضوع شهادة المطابقة
12-11	الفرع الثاني: التعريف القانوني
13-12	الفرع الثالث: التعريف الفقهي
13	المطلب الثاني: خصائص شهادة المطابقة ومجال تطبيقها
14	الفرع الأول: خصائص شهادة المطابقة
14	أولاً: شهادة المطابقة إجراء إلزامي
14	ثانياً: شهادة المطابقة وثيقة إدارية
15	ثالثاً: شهادة المطابقة تصدر في شكل قرار إداري انفرادي
15	رابعاً: شهادة المطابقة ذات طابع رقابي وقائي
15	خامساً: شهادة المطابقة من وسائل الضبط الاداري
15	سادساً: شهادة المطابقة وثيقة قانونية
17-16	الفرع الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة
18-17	أولاً - نطاق تطبيق شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15.

19-18	ثانياً- نطاق تطبيق شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15/08.
20-19	✓البنيات القابلة للمطابقة
22-21	✓البنيات غير قابلة للمطابقة
23	المبحث الثاني: إجراءات استصدار شهادة المطابقة والآثار الحصول عليها
23	المطلب الأول: إجراءات استصدار شهادة المطابقة وفقا للمرسوم التنفيذي 15-19
24	الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة المطابقة
24	أولا - التصريح بانتهاء الأشغال من طرف المستفيد من رخصة البناء
25-24	✓الشروط الخاصة بطالب شهادة المطابقة
25	✓الملف المرفق بطلب شهادة المطابقة
26	ثانيا-عدم التصريح بانتهاء الأشغال من طرف المستفيد من رخصة البناء
28-26	الفرع الثاني: دراسة الطلب والتحقيق في شهادة المطابقة
28	الفرع الثالث: تسليم شهادة المطابقة
29-28	✓السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة
29	✓أنواع القرارات التي تصدرها السلطة المختصة في ملف طلب شهادة المطابقة
29	▪ قرار الموافقة
30-29	▪ قرار الموافقة بتحفظ
31-30	▪ قرار رفض تسليم شهادة المطابقة
31	المطلب الثاني: إجراءات استصدار شهادة المطابقة وفقا للقانون 15-08
33-32	الفرع الأول: على مستوى البلدية
36-34	الفرع الثاني: على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء
36	الفرع الثالث: إجراءات تسوية البنائات في إطار المرسوم التنفيذي 55-22
37-36	أولا - تقديم طلب تسوية البناية
38-37	ثانيا- الملف الإداري المتعلق بالتسوية
38	ثالثا - تسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية
39	المطلب الثالث: آثار الحصول على شهادة المطابقة

40-39	أولاً - الترخيص بالسكن والترقية العقارية
40	ثانياً - علاقة شهادة المطابقة بمكاتب التوثيق والشهر العقاري
41-40	ثالثاً - علاقة شهادة المطابقة بالشهر العقاري
42	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: المخالفات والمنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة	
44	تمهيد
45	المبحث الأول: المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة والآثار المترتبة عنها
45	المطلب الأول: أنواع المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة
46-45	الفرع الأول: مخالفة تشييد بناية بدون رخصة
47-46	أولاً - طريقة إثبات المخالفة
47	ثانياً - العقوبة المقررة لهذه المخالفة
48-47	الفرع الثاني: مخالفة تشييد بناية لا تطابق لرخصة البناء
49-48	أولاً - طريقة إثبات المخالفة
49	ثانياً - العقوبة المقررة لهذه المخالفة
50	الفرع الثالث: عدم القيام بإجراءات التصريح والاشهار
50	أولاً - طريقة إثبات المخالفة
51-50	✓ عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء
51	✓ عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال
51	ثانياً - العقوبة المقررة لها
51	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن مخالفات شهادة المطابقة
52	الفرع الأول: الأمر بوقف الأشغال
52	الفرع الثاني: الأمر بتصحيح الأشغال وتحقيق المطابقة
53	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة
53	المطلب الأول: منازعات القضاء الإداري

54-53	الفرع الأول : دعوى الالغاء
57-54	أولا - شروط قبول الدعوى
61-58	ثانيا- أسباب إلغاء القرار المتعلق بشهادة المطابقة
62	الفرع الثاني :دعوى التعويض
63-62	أولا - التعويض على أساس المسؤولية
64-63	ثانيا - صور التعويض الإداري
64	المطلب الثاني: منازعات القضاء العادي
65	الفرع الأول :اختصاص القاضي المدني
66-65	أولا - المسؤول عن أضرار أعمال البناء والتعمير
67-66	ثانيا- التعويض المستحق عن الأضرار الناتجة عن أعمال البناء والتعمير
67	الفرع الثاني: اختصاص القاضي الجزائي
68-67	أولا -عدم احترام قواعد التعمير البناء
70-68	ثانيا - عدم احترام أحكام ورخص البناء
71	خلاصة الفصل الثاني
75-73	خاتمة
83-77	قائمة المراجع
88-85	الفهرس
100-90	الملاحق
101	الملخص

الملاحق

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	34
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية : دائرة : بلدية : مصلحة :	في	
قرار يتضمن شهادة المطابقة		
(المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم المجلس الشعبي البلدي لبلدية		
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ من طرف (السيدة / الأتسة / السيد) الساكنة(ة) بـ بخصوص أشغال : بمقتضى وبمقتضى وبمقتضى وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء تحت رقم بتاريخ		
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبنىة :		
المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي : / 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9		
رئيس المجلس الشعبي البلدي		

ANNEXE 1 : MODELE-TYPE DE DECLARATION

الملحق الأول : نموذج التصريح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION

تصريح

Wilaya de :	ولاية :
Daira/Circonscription administrative :	دائرة / المقاطعة الإدارية :
1 - IDENTIFICATION DU DECLARANT :	
Nom : Prénom :	1. تعريف المصريح : الاسم : اللقب :
Raison sociale :	اسم الشركة :
Né(e) le :	المولود(ة) في :
A : Wilaya de :	ب : ولاية :
Fils/Fille de et de	ابن (ة) : و :
Adresse :	العنوان :
2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :	
Déclare avoir entrepris une construction : أصرح أنني شرعت في إنجاز بناء : الطبيعة :	
- Nature :	العنوان :
- A l'adresse :	• بلدية :
• commune :	• ولاية :
• wilaya :	
<input type="checkbox"/> Non achevée avec permis de construire.	<input type="checkbox"/> غير متممة مع وجود رخصة بناء.
- Nature juridique du terrain* :	- الطبيعة القانونية للأرضية* :
- Références du permis de construire :	- مراجع رخصة البناء :
• N° de l'arrêté :	• رقم القرار :
• Etabli par :	• معد من طرف :
• Date de délivrance :	• تاريخ التسليم :
• Date d'expiration du délai accordé :	• تاريخ انتهاء الأجل الممنوح :
- Travaux : conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/>	- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة. <input type="checkbox"/>
Non conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/>	غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة. <input type="checkbox"/>
• Structure <input type="checkbox"/>	• الهيكل : <input type="checkbox"/>
• Etages <input type="checkbox"/>	• الطوابق : <input type="checkbox"/>
• Façade <input type="checkbox"/>	• الواجهات : <input type="checkbox"/>
- Etat d'avancement des travaux :	- حالة تقدم الأشغال :
• Structure : achevée <input type="checkbox"/>	• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/>
non achevée <input type="checkbox"/>	غير متمم <input type="checkbox"/>
• Façades : achevées <input type="checkbox"/>	• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/>
non achevées <input type="checkbox"/>	غير متممة <input type="checkbox"/>
• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/>	• التجهيزات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/>
non achevés <input type="checkbox"/>	غير متممة <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Achevée non conforme au permis délivré.	<input type="checkbox"/> متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة.
- Nature juridique du terrain :	- الطبيعة القانونية للأرضية :
- Références du permis délivré :	- مراجع رخصة البناء :
• N° de l'arrêté :	• رقم القرار :
• Etabli par :	• معد من طرف :
• Date de délivrance :	• تاريخ التسليم :
• Date d'expiration :	• تاريخ انتهاء الصلاحية :
- Parties non conformes.	- الأجزاء غير المطابقة :
• Emprise au sol <input type="checkbox"/>	• مساحة الأرضية المبنية <input type="checkbox"/>
• Structure <input type="checkbox"/>	• الهيكل <input type="checkbox"/>
• Nombre d'étages <input type="checkbox"/>	• عدد الطوابق <input type="checkbox"/>

ANNEXE I (Suite)

<p>• Façades <input type="checkbox"/></p> <p> . Principale <input type="checkbox"/></p> <p> . Latérale <input type="checkbox"/></p> <p> . Arrière <input type="checkbox"/></p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>• Structure : achevée <input type="checkbox"/></p> <p> non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>• Façades : achevées <input type="checkbox"/></p> <p> non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></p> <p> non achevés <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain * :</p> <p>- Superficie :</p> <p>- Emprise au sol :</p> <p>- Nombre d'étages :</p> <p><input type="checkbox"/> Non achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain * :</p> <p>- Superficie :</p> <p>- Emprise au sol :</p> <p>- Nombre d'étages :</p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>• Structure : achevée <input type="checkbox"/></p> <p> non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>• Façades : achevées <input type="checkbox"/></p> <p> non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></p> <p> non achevés <input type="checkbox"/></p> <p>3 - NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :</p> <p>En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008.</p> <p>Je sollicite le bénéfice :</p> <p><input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement</p> <p><input type="checkbox"/> d'un certificat de conformité</p> <p><input type="checkbox"/> d'un permis de construire à titre de régularisation</p> <p><input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement à titre de régularisation</p> <p>pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.</p> <p>4 - ARRÊT DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)</p> <p>Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.</p> <p>5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :</p> <p>Je m'engage par ailleurs :</p> <p>- à souscrire à la demande d'un certificat de conformité <input type="checkbox"/></p> <p>- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité <input type="checkbox"/></p>	<p>• الواجهات <input type="checkbox"/></p> <p> • الرئيسية <input type="checkbox"/></p> <p> • الجانبية <input type="checkbox"/></p> <p> • الخلفية <input type="checkbox"/></p> <p>- حالة تقدم الأشغال :</p> <p>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/></p> <p> غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/></p> <p> غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>• التجهيزات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/></p> <p> غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- الطبيعة القانونية للأرضية * :</p> <p>- المساحة :</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية :</p> <p>عدد الطوابق :</p> <p><input type="checkbox"/> غير متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- الطبيعة القانونية للأرضية * :</p> <p>- المساحة :</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية :</p> <p>- عدد الطوابق :</p> <p>- حالة تقدم الأشغال :</p> <p>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/></p> <p> غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/></p> <p> غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>• التهيئة الخارجية : متممة <input type="checkbox"/></p> <p> غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>3 . طبيعة العقد المطلوب :</p> <p>تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 ، أطلب الاستفادة من :</p> <p><input type="checkbox"/> - رخصة إتمام</p> <p><input type="checkbox"/> - شهادة المطابقة</p> <p><input type="checkbox"/> - رخصة بناء على سبيل التسوية</p> <p><input type="checkbox"/> - رخصة إتمام على سبيل التسوية</p> <p>للشروع في مطابقة بنايتي ، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناء و/ أو إتمامها في الأجل الذي منح لي .</p> <p>4 . توقيف الأشغال : (بالنسبة للبناءات غير المتممة)</p> <p>أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال والأتأسفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه .</p> <p>5 . الاكتفاءات التكميلية :</p> <p>من جهة أخرى أتعهد بـ :</p> <p><input type="checkbox"/> - التقدم بطلب شهادة المطابقة</p> <p><input type="checkbox"/> - ألا أسكن أو أستغل البناء قبل الحصول على شهادة المطابقة</p>
---	---

ANNEXE I (Suite)

<p>Pour les constructions non achevées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ; - à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux ; - à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de construction sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux ; - à démarrer les travaux dans un délai de trois (3) mois après l'obtention du permis d'achèvement ; - à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances ; - à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois après achèvement des travaux ; - à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi ; <p>Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009.</p> <p>SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT</p> <p>DATE :</p> <p>6 - AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE</p> <p>DATE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Mettre une croix (X) dans la case correspondante. • Propriété du constructeur • Certificat de possession • Droit de jouissance (EAI - EAC) • Acte administratif • Terrain domanial • Terrain communal • Terrain privé appartenant à tiers. 	<p>بالنسبة للبناءات غير المتمة :</p> <ul style="list-style-type: none"> - القيام بإيداع طلب فتح ورشة الأشغال. - الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال. - إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على فارعة الطريق وإقراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال. - الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإنتمام. - الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار. - طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إتمام الأشغال. - عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع، خرقا لأحكام القانون <p>أصرح أنني اطلمت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009.</p> <p>- الإمضاء للمصادق عليه للمصرح</p> <p>التاريخ :</p> <p>6 . الرأي للملح المصالح التعمير التابعة للبلدية :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي</p> <p>التاريخ</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> وضع علامة (X) في الخانة المناسبة • ملكية صاحب البناء • شهادة الحياة • حق الانتفاع (م ف ف - م ف ج) • عقد إداري • أرضية تابعة للأمولاك الوطنية • أرضية تابعة لأمولاك البلدية • أرضية خاصة بملكها الغير
---	---

الملحق 3

نموذج محضر عدم المطابقة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

مديرية التعمير والبناء :

دائرة/ مقاطعة إدارية :

بلدية :

محضر رقم : مؤرخ في

معاينة عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع

والتنظيم في ميدان التعمير

في سنة و يوم من
شهر على الساعة و دقيقة

نحن العون (الاسم) و (اللقب)

الصفة

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

صاحب البناية :

الاسم :

اللقب :

اسم الشركة :

تاريخ و مكان الأزيداد :

عنوان الإقامة :

1 - عدم مطابقة البناية

طبيعة البناية :

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

الكائنة بـ (عنوان، حي، مدينة)

الملحق 2

نموذج لشهادة توقيف الأشغال

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

شهادة توقيف الأشغال

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 7 أبريل
سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20
يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات
وإتمام إنجازها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 - 154
المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ
التصريح بمطابقة البناءات،

- يشهد -

بناء على هذه الوثيقة، بأن أشغال البناية :

• غير المتممة شرع فيها :

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

مطابقة لأحكام رخصة البناء

غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

• غير المتممة شرع فيها :

بدون رخصة البناء

الكائنة بالعنوان التالي :

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

الاسم و اللقب

اسم الشركة :

العنوان :

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

حرر بـ في

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة : ضع علامة (X) في الخانة المناسبة.

عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية

الربط غير القانوني الموقت أو النهائي للمنايا بشبكات النفع قبل تسليم، حسب الحالة، رخصة بناء، أو شهادة مطابقة

فتح ورشة إتمام بدون ترخيص

غياب السياج و لافتة إشارة الأشغال

عدم انطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام

وضع مواد البناء، الحصى، الريوم على الطريق العمومي

عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال

إمضاء صاحب البناية :

حرر بـ

رئيس الفرقة

ملاحظة : وضع علامة (X) في الخانة المناسبة

رفض الإمضاء



مرسوم تنفيذي رقم 09 - 155 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطنع المكلفتين بالبيت في تصديق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهينة والتعمير، المعدل والمنتم،

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليوس سنة 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 128 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام الوزير الأول،

حالة الأشغال

مطابقة لرخصة البناء رقم

مسلمة في

غير متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم

مسلمة في

متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم

مسلمة في

متممة بدون رخصة بناء

غير متممة بدون رخصة بناء

طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة :

العلو

البنية التحتية

الهيكل

الواجبات

مكان إقامة البناء

آخر

2 - معاينة المخالفات للقانون

إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة

تشييد بناية داخل تجزئة حائزة رخصة تجزئة

بيع قطعة أرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات التهينة

بناية غير متممة في أجل رخصة البناء

تشييد بناية بدون رخصة بناء

عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء

عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد

شغل أو استغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة

عدم تصريح بعدم إتمام بناية أو غير مطابقتها

تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال

استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة

عدم التوقف الفوري للأشغال

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة/المقاطعة الإدارية :
 بلدية :

طلب :

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

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

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

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
داخلة/ المقاطعة الإدارية :
بلدية :

قرار رقم يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية

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

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) :
الساكن (ة) بـ :
بخصوص أشغال :
- وبمقتضى :
- وبمقتضى :
- وبمقتضى :
- وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
- وبمقتضى محضر الجرد رقم المعد بتاريخ
- وبمقتضى محضر استلام الأشغال المعد من طرف مصالح الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء
تحت رقم بتاريخ (بالنسبة للبنائات المستقبلية للجمهور والمشاريع الاستثمارية والسكنات الجماعية)

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلّم شهادة المطابقة على سبيل التسوية تثبت مطابقة الأشغال المنجزة طبقا لمخططات البناء
المصادق عليها :

المادة 2 : تتكون البناية التي خضعت للمراقبة من مستويات موزعة كالآتي :

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

المادة 3 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :

لوحه الورشة

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

- الملف رقم
- 1 - رخصة مسلمة بتاريخ :
- 2 - مشروع إنجاز / هدم
- الذي يقدر علوه (رخصة البناء) ب
- وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) ب
- حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) ب
- وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) ب
- وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو
- وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) ب
- 3 - صاحب المشروع :
- 4 - المشرف على الإنجاز :
- 5 - المؤسسة المكلفة بإنجاز :
- 6 - أجل الإنجاز :
- 7 - تاريخ فتح الورشة :

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران و المدينة

ولاية

مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

بلدية :

محضر : رقم : المؤرخ في: / /

محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة

سنة : الفين وعشرون و هي اليوم العاشر من شهر مارس على الساعة:

نحن (الاسم واللقب والصفة) : العون المؤهل ، المحلف قانونا و المؤهل ،
بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير ، المعدل والمتمم ،
قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عابنا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بما .
المخالفة : أشغال توسعة بناية بدون رخصة على مستوى عارضة أرضية + عمودين من الخرسانة المسلحة + جدار
من الجوارح الخرسانية من الأجر الجوف خارج المساحة المخصصة للبناء التي أدت بالضرورة إلى غلق جزئي في المر
المتواجد بين السكنات)

الكاتبة ب :

المخالفة (ة) : الإسم : (القائم بالأشغال) اللقب :

تاريخ ومكان الإزدياد: / /

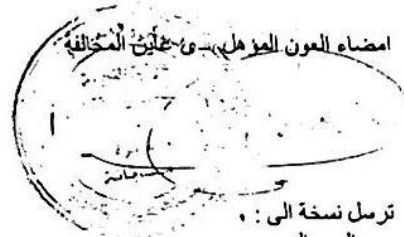
اسم الأب : اسم و لقب الأم :

عنوان الإقامة :

ملاحظة :

امضاء صاحب الأشغال أو ممثله

امضاء العون المؤهل - من مخالفات المخالفة



ترسل نسخة الى :

- الوالي

- رئيس الدائرة

- رئيس المجلس الشعبي البلدي

- مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

- المخالف / الدرك الوطني / الأمن الوطني



ملاحظة : رفض الامضاء

الملخص:

تهدف دراسة هذا الموضوع إلى التعريف بشهادة المطابقة باعتبارها أداة رقابة بعدية لعملية البناء ، وما تشكله من تأثير على تنظيم العمران والمحافظة على نسيجه الحضري من خلال تبيان مكانتها كوثيقة أساسية تسمح لصاحبها استعمال البناية واستغلالها حسب الكيفية التي شيدت من أجلها ، وإظهار مجال تطبيقها في ظل القوانين والمراسيم المختلفة لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 22 فيفري 2022 وإجراءات استصدارها وذلك بعد التحقق في مدى مطابقة البناء للتصاميم المصادق عليها وأحكام رخصة البناء .

إلى جانب ذلك فإن شهادة المطابقة تترتب عليها منازعات ومخالفات ولتنظيم وضبط الحركة العمرانية والمحافظة عليها أشرنا إلى الدور الذي تلعبه الإدارة والقضاء في مجال معاينة وقمع المخالفات المتعلقة بمطابقة البنايات .

Résumé :

L'étude de ce sujet vise à introduire le certificat de conformité comme outil de contrôle dimensionnel du processus de construction , et l'impact qu'il a sur l'organisations l'urbanisation et la préservation de son tissu urbain en montrant son statut de document de base qui permet sa propriétaire d'utiliser et d'exploiter l'immeuble selon son mode de construction, et d'en indiquer le champ. D'application au vu des différentes lois et décrets, notamment le décrets exécutif 22-55 du 22/02/2022 et modalités de sa délivrance, après vérification de la conformité du bâtiment aux conception approuvées et aux dispositions du permis de construire.

En outre, le certificat de la conformité entraine des contestation et des infraction , et pour réglementer et le contrôler le mouvement urbain et le maintenir. Nous avons indiqué le rôle que jouent l'administration et la justice dans le domaine de dans le domaine de l'inspection et de la répression des infractions liées à la conformité des bâtiments

Les mots clés :

Certificat de conformité – champ d'application – contrôle – manquements – litige