

جامعة محمد خيضر - بسكرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة في ظل القانون

رقم 15/08

مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون إداري

تحت إشراف:

أ.د حاحة عبد العالي

إعداد الطالب:

نقاش عمار

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي

إلى من تنحني هامتي له خجلا أبي

إلى من حملتني وهنا على وهن أمي

إلى من أشد بهم أزرني أخوتي وأخواتي

إلى رفيقة دربي زوجتي الغالية

إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى ينابيع الصدق الصافي

إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير

أصدقائي طلبة الحقوق وتخصص القانون الجنائي

إلى كل من يقتنع بفكرة و يدعوا إليها، و يعمل على تحقيقها، لا يقصد بها إلا وجه الله ومنفعة

الناس في كل مكان و زمان

أهدي هذا البحث.

شكر و عرفان

أشكر الله العلي القدير أن يسر لي السير في بحثي هذا و ذلل لي كل عسير بعزته ورحمته
فلك يا الله عظيم الشكر يا واسع النعم ولك كثير الحمد على ما أنعمت به عليّ بجودك وكرمك.
وأتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ حاحا عبد العالي على تفضله بالإشراف على هذه الدراسة وعلى
الاهتمام الكبير و المتابعة المستمرة في كل المراحل.

كما أتقدم بالشكر الخالص إلى أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذا العمل.

وإلى كل الأساتذة الذين عرفنا من معينهم و تشرفت بالدراسة على أيديهم خلال فترة دراستي بكلية
الحقوق و في جميع أطوار حياتي الدراسية.

هذا و لا يفوتنا أن أتقدم بجزيل الشكر إلى كل من ساهم و لو بكلمة طيبة في انجاز هذا العمل.

نقاش عمار

مقدمة

مقدمة

تعد الجزائر من بين الدول المغاربية التي يشكل فيها العقار هاجسا بالنسبة للدولة في حد ذاتها وبالنسبة للملاكين له أيضا ، وبهذا فقد حاز العقار على اهتمام كبير من طرف المشرع بغية ترقيته والمحافظة عليه، خاصة بعد توجهه نحو الاقتصاد الحر واقتناعه بأهمية العقار في الاستثمار.

ونظرا لوجود الكثير من التجمعات السكنية وأغلبها لا يملك سندات رسمية، وبعضها يملك سندات ولكنها قد تكون باطلة في نظر القانون أو أنها ناقصة غير مدعومة برخصة البناء، إضافة إلى ذلك وجود بنايات غير مكتملة سواء من حيث الواجهة الخارجية أو الداخلية، مما أدى إلى انتشار كبير للعقار الفوضوي والذي بدوره أدى إلى وجود تجمعات غير مهياة وغير منظمة ولا تتوفر على مختلف الشبكات (التطهير، الماء، الكهرباء...)، وهذا ما أدى إلى عرقلة سير عمل مختلف أجهزة الدولة وشل حركتها في المراقبة.

ورغبة في تسوية هذه البنايات تدخل المشرع الجزائري محاولة منه لحل هذا المشكل العويص بإصدار مجموعة من النصوص القانونية التي نصت على وضع قواعد و قيود تفرض على صاحب البناء كإلزامه بإتمام البناء من اجل التقليل من المظاهر المشوهة للعمران وذلك من خلال السلطة المخولة للإدارة التي تتمثل في الرقابة البعدية عن طريق منح شهادة المطابقة في البناء.

ومع ذلك فان المشرع قد وضع جملة من القيود على تشييد البنايات قبل الشروع في البناء تتمثل في الحصول المسبق على رخصة البناء التي تمكنه من البناء في إطار قانوني لتأتي بعد ذلك عملية المطابقة عن طريق شهادة تمنحها الجهات المختصة تتمثل في شهادة المطابقة.

أهمية الدراسة:

إن تفاقم شكل البناء الفوضوي أو التوسع الغير مخطط في العديد من الدول وانتشاره بشكل ملحوظ وعدم التمكن من حله نهائيا جعله دائما محط أنظار السلطات العمومية. فبهذا يعتبر موضوع شهادة المطابقة من أهم المواضيع التي تحوز اهتمام كبير كونها تسمح للفرد باستغلال البنايات بعد إتمامها.

أسباب الدراسة:

ترجع أسباب اختيار الموضوع هو محاولة التعمق في حل الإشكاليات القانونية المتعلقة بشهادة المطابقة والإجابة عنها، و إبراز مدى فعالية النصوص القانونية التي سنها المشرع من أجل تنظيم و تحسين البناء و العمران في الجزائر.

الإشكالية الرئيسية للدراسة:

ما مدى فعالية النص القانوني الذي سنه المشرع من أجل تنظيم و تحسين وتسوية البناءات الفوضوية في ظل قانون 15/08؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية جملة من التساؤلات أهمها:

- ما المقصود بشهادة المطابقة؟
- ما هي الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة؟
- فيما تتمثل أهم المخالفات المرتكبة في مجال شهادة المطابقة؟

أهداف الدراسة:

- تتمثل أهداف الدراسة في الإحاطة حول الموضوع من خلال:
- التعرف على ماهية شهادة المطابقة و إجراءات الحصول عليها.
- إبراز دور شهادة المطابقة في عملية البناء.
- القيام بدراسة تحليلية للنصوص الصادرة المتعلقة بشهادة المطابقة.
- الوقوف على مدى الدور الذي تلعبه الإدارة في مجال مخالفات قواعد البناء و التعمير.

صعوبات الدراسة:

لا يكاد يخلو أي بحث علمي من الصعوبات التي يمكن أن تواجه الباحث، هذا الأخير يستطيع تذليلها بإرادة وقناعة شخصية نابعة من إيمانه العميق بأن فكرة نيرة قد تغير مجرى الحياة.

إن الصعوبات التي واجهتنا أثناء دراسة الموضوع متعددة منها ما هو معنوي ومنها ما هو مادي، فالأولى يكمن في كون هذا البحث هو أول بحث أكاديمي لنا، ما يخلق في أنفسنا رهبة كبيرة، والثاني يتمثل في قلة المراجع المتطرفة في هذا الموضوع.

التقسيم العام للدراسة:

وللإجابة عن الإشكالية السالفة الذكر قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين، الفصل الأول جاء بعنوان: ماهية شهادة المطابقة، والذي قسم إلى مبحثين، حيث تم تبيان مفهوم شهادة المطابقة وإجراءات إعدادها ومنحها كمبحث أول، ثم إجراءات تحقيق مطابقة البناءات في المبحث الثاني، وفيما يخص الفصل الثاني فقد خصص في مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، المبحث الأول تناولنا فيه مخالفات شهادة المطابقة، والمبحث الثاني فقد خصصناه للمنازعات المترتبة عن مخالفات شهادة المطابقة.

الفصل الأول :

ماهية شهادة المطابقة

تمهيد:

تتجه قواعد قانون حماية البيئة نحو تعزيز الطابع الوقائي لحماية البيئة، بتكريس آليات تحقق الطابع الرقابي وذلك من أجل ضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني و الحضري وفرض احترام أدوات التهيئة و التعمير والمخططات الوطنية و الجهوية و المحلية، وكذا توقيع الجزاء على المخالفين من أجل حماية النظام العام العمراني.

وقد تبنى المشرع الجزائري جملة من الآليات لتجسيدها ضمن الدراسات التقنية الرقابية والتي تعتمد لإثبات تطابق الأشغال مع رخصة البناء بعد انتهاء الأشغال وذلك انطلاقا من النصوص القانونية المنظمة للحركة العمرانية، لاسيما القانون 90-29 فإن رخص البناء رخص العمران الواجبة للقيام بأي نشاط عمراني منها رخصة البناء، رخصة الهدم، رخصة التجزئة، غير أن المشرع ورغبة منه في ضبط العمليات العمرانية أكثر، وضع أمام المالكين للعقار القائمين على هذه العمليات إمكانية الحصول على بعض الشهادات، كشهادة التعمير التي توضح حقوقهم في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وشهادة للتقسيم متى كانت البناءات قائمة ويزم مع مالكوها تقسيمها إلى قسمين أو أكثر، وأخيرا ألزمهم المشرع الحصول على شهادة للمطابقة، وذلك بعد إنجاز البناء للتأكد من مدى مطابقة هذا البناء للأحكام المتعلقة برخصة البناء.¹

وانطلاقا مما سبق بيانه تناولنا في هذا الفصل الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة وإجراءات إعدادها ومنحها في مبحثين مستقلين.

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص 63.

المبحث الأول

مفهوم شهادة المطابقة وإجراءات إعدادها ومنحها

نص قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم على وسائل الرقابة البعدية تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها، ذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة وفرض عدة التزامات وواجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة.

ومن وسائل الرقابة البعدية شهادة المطابقة التي تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها وانسجامها مع التصاميم المصادق عليها.

وسنتطرق في هذا المبحث عن المقصود بشهادة المطابقة وخصائصها في المطلب الأول ومجال تطبيقها في المطلب الثاني.

المطلب الأول : مفهوم شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية في يد الإدارة، لذلك يتعين التعريف بها وبيان أهميتها وخصائصها وكذا طبيعتها القانونية.

الفرع الأول : التعريف بشهادة المطابقة

تعرف شهادة المطابقة على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة المانحة ورخصة البناء والمستفيد فيها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزام بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض المرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.¹

وتعرف أيضا على أنها وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء²، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية

¹ عزاوي عبد الرحمان، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس جيلالي ليايس 19 مارس 1962، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد السابع، سنة 2008، ص 156.

² منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2010، ص 70.

لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى رخصة البناء وتأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير وترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء، والتزام بالمطابقة.¹

وتعرف شهادة المطابقة بأنها: وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء.² وهناك من رأى بأن شهادة المطابقة هي وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء.³ مما سبق يظهر أن شهادة المطابقة تختلف عن الرخص العمرانية وعن شهادات التهيئة والتعمير الأخرى لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير، فهي نوع من الرقابة على مدى تطبيق ما ورد في رخصة البناء وتؤكد احترام قواعد التهيئة والتعمير.

وبهذا فإن لشهادة المطابقة أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي، ويظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة أمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية.

الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة كغيرها من الرخص والشهادات العمرانية بخصائص ومميزات نذكر أهمها ما يلي:

أولا/ شهادة المطابقة إلزامية:

الإلزام يعني أن القاعدة القانونية واجبة الاحترام والتنفيذ من جميع المخاطبين بها، فهي قد تفرض الالتزامات متعددة وعلى المعنيين بالأمر بتنفيذها إذا كانت القاعدة القانونية آمرة.⁴

¹ - منصور نور، مرجع سابق، ص 70.

² - عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2010، ص 107.

³ - عزري الزين، مرجع سابق، ص 66.

⁴ - محمد الصغير بعلي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون نظرية الحق، دار العلوم، الجزائر، 2006، ص 25.

فالقاعدة القانونية الآمرة فهي ملزمة ووجه الإلزام هنا يتجسد في الجزاء الذي يحدده القانون لمن يمتنع عن تنفيذ تلك القاعدة أو يخالفها. والمقصود بالجزاء هو العقاب أو الإلزام على الالتزام والاحترام عن طريق استعمال القوة العمومية والعدالة.¹

وبهذا فإن شهادة المطابقة هي ذات طابع إلزامي رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة طلب حائز البناء، فيفرض على أصحاب المشاريع ضرورة إصدار هذه الشهادة وفي حالة مخالفة هذه القاعدة تقرر في حقهم غرامة وكذا أمر بهدم البناء إن استلزم ذلك، ولا يمكن استعمال واستغلال المبنى إلا بعد إصدار شهادة المطابقة.

ثانيا/ شهادة المطابقة وثيقة ورخصة إدارية:

ويقصد بالوثيقة الإدارية أنها لا تمنح إلا من السلطة الإدارية المختصة بموجب القانون، فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معنية بمنح هذه الشهادة، ويكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي لذلك يجب التقيد بعدم مخالفة قاعدة الاختصاص ويجب الرجوع إلى الإدارة المعنية، وطلب الحصول على شهادة المطابقة حسب الإجراءات المنصوص عليها قانونا.²

أما عن الرخصة الإدارية فهي وسيلة قانونية إدارية تمارس بواسطتها السلطة الإدارية رقابتها السابقة وحتى اللاحقة على النشاط الفردي، فهو إجراء إداري له دور وقائي، يعطي الإدارة إمكانية المحافظة على النظام العام لدى ممارسة الأفراد حقوقهم وحررياتهم ووقاية المجتمع من أخطار النشاط الفردي أو تنظيم مزاولته بهدف توقي الاضطرابات في المجتمع ومنع الإضرار به وحماية النظام العام به.

وبهذا فإن شهادة المطابقة تسمح للبانى المستفيد من رخصة البناء من استعمال العقار واستغلاله بأي طريقة كانت على أن تكون مشروعة.³

ثالثا/ شهادة المطابقة وسيلة رقابية:

تعد شهادة المطابقة وسيلة إدارية قانونية تتوجُّ بها عملية الرقابة الدورية واللاحقة التي تباشرها السلطة الإدارية المختصة قبل وبعد انتهاء إنجاز أعمال البناء المرخص بها والتحقق

¹ مجيدي فتحي، محاضرات في مقياس مدخل للعلوم القانونية، جامعة عاشور زيان، كلية الحقوق، 2008، ص 183.

² عبد الرحمان عزاوي، حالة شهادة المطابقة، مرجع سابق، ص 156.

³ عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري (أطروحة دكتوراه في القانون العام) جامعة الجزائر، كلية الحقوق، منشورة، سنة 2005، ص 157.

من مدى احترام المستفيد من الترخيص بالبناء للقواعد المنظمة للبناء ومطابقة الأعمال المنجزة لمواصفات الأشغال المرخص بها والمحددة في التصميم المقدم في الملف المرفق بطلب رخصة البناء من قبل الطالب، وفي القرار المتضمن رخصة البناء، بحيث إذا ثبت للجهة الإدارية المكلفة بالمراقبة والمعاينة أن ثمة مخالفات لقواعد البناء أو لمواصفات ونوعية أعمال البناء المرخص بها والمنصوص عليها في القرار الصادرة به رخصة البناء.¹

رابعاً/ شهادة المطابقة قرار إداري إفرادي:

القرار الإداري مظهر من مظاهر امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة العامة، وتستمدّها من القانون العام وذلك لتحقيق المنفعة العامة، فيعد القرار الإداري انفرادياً لأنه نتاج عن إرادة واحدة أو أنه صادر عن جانب واحد، فالإدارة تقوم بتعديل الأوضاع القانونية بإرادتها المنفردة دون رضا وبغير إرادة المعنيين.

وحتى يكون تصرف الإدارة قراراً إدارياً يجب أن يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة، عندما تمارس صلاحيتها القانونية.²

وبهذا فإن شهادة المطابقة هي قرار إداري يصدر من جهات إدارية مختصة محددة قانوناً تتمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، وإن المتضرر من القرار له الحق بالطعن فيه لدى القضاء الإداري لما لشهادة المطابقة الصفة الإدارية.³

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة قرار إداري وأداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى رخصة البناء.

ويتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء. إذ يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال عمى رخصة البناء بشهادة المطابقة، تسم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي، وتقوم

¹ عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 659.

² منير فتال، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013، ص ص 46-47.

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 66.

شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة.¹

ويعد الحصول عليها أمرا وجوبيا وهذا ما نصت عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91/ 176 والتي جاء نصها كالآتي: "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".²

فشهادة المطابقة من أهم وسائل إعادة النظام العمراني العام التي نص عليها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها مع التصاميم المصادق عليها وكذا بنود رخصة البناء وكذلك فرض التزامات.³

المطلب الثاني : نطاق تطبيق شهادة المطابقة

من خلال نص المادة 57 من القانون 29/90 وكذا أحكام قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها⁴، يتحدد نطاق تطبيق شهادة المطابقة في مراقبة الجهة الإدارية المختصة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها، وتتحقق المطابقة من خلال لجنة مختصة بالمعاينة ، وتراقب أيضا مطابقة البناء المنجزة لأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء بحسب ما هو وارد في رخصة البناء وعليه يتحدد نطاق شهادة المطابقة في مطابقة أشغال البناء ومطابقة أشغال التهيئة لما ورد في رخصة البناء بما يتوافق مع أحكام قانون التهيئة والتعمير .

والواقع أن المالكين الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلال العقار المبني دون الحصول على شهادة المطابقة ، هم غالبا لم يحترموا مواصفات مخطط البناء مما يجعلهم

¹ - نورة منصور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 54.

² - مرسوم تنفيذي رقم 176 / 91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991،

³ - القانون رقم 25 / 90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 43، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990 .

⁴ - القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 سنة 2008.

يجمعون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض لتأكد لجنة المعاينة من عدم المطابقة.¹

أما نطاق تطبيق تحقيق المطابقة فقد أقر المشرع الجزائري بموجب نص المادة 10 من قانون 15/08 على أنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة مطابقة، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.²

وسنتناول في هذا المطلب البنائيات المعنية بشهادة المطابقة في الفرع الأول، أما الفرع الثاني تناولنا فيه البنائيات الغير قابلة لتحقيق المطابقة.

الفرع الأول: البنائيات القابلة للمطابقة وإتمام الانجاز

وسنتطرق في هذا المقام البنائيات القابلة للمطابقة ثم إلى معايير المطابقة.

أولا: البنائيات المعنية بشهادة المطابقة

تتم عملية تحقيق مطابقة البنائيات حسب قانون 15/08 لكل البنائيات المنجزة أو التي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون، أما تلك المنجزة بعد صدوره فهي غير معنية بالمطابقة، وذلك لاستحداث العديد من عقود التعمير وذلك لتحقيق الأهداف المرجوة منه، وتماشيا مع حالة كل بناية سواء منتهية الأشغال وتلك التي لم تنتهي بها الأشغال بعد، حيث قسم البنائيات إلى أربعة حالات وربطها بعنصر أساسي ألا وهو رخصة البناء، حيث أكد على كون البناية مشيدة برخصة بناء أو بدونها ربط هذا الأخير بحالة البناية، فصنفها كالآتي:³

¹ - لعوجي عبد الله ، الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، سبتمبر 2013 ، ص 277.

² - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري (أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، منشورة، 2014، ص 232.

³ - بوشلوش عبد الغاني، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مجلة الحقوق والحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، سبتمبر 2013 ، ص 293.

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

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة غير أنه لم يتمكن من إتمام الانجاز لسبب من الأسباب، نظرا لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء.

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

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الانجاز غير أن مواصفات الانجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني، أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة.

3- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الانجاز بدون رخصة، وقام بإتمام البناية وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي أو بدون سند، غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء.

4- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

كذلك في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير.¹ كما أضافت المادة 18 من نفس القانون شروط أخرى لتحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها يتم ذلك حسب وضعية حالة كل بناية، وذلك من خلال مراعاة الحالات الآتية:

أ- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:

ويتعلق الأمر بملكية العقار؛ أي ضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية وهو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة.

ب- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:

بمعنى أن يكون مشروع البناية يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء، بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه.

¹ الشريف بحماوي، مجال تطبيق قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنايات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014، ص 167/168.

ج- تخصيصها أو استعماله :

لاسيما في ما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، أي أن لا يتنافى النشاط مع موقع البناية.

د- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات:

وذلك من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء والغاز والماء وشبكات الصرف الصحي والطرق والمواصلات السلكية واللاسلكية... الخ

ولكي تتم عملية التسوية بشكل صحيح يستوجب على المكلفين بعملية التسوية أن يكونوا على دراية تامة بجميع العناصر التي يتكون منها كل صنف من البنايات، من خلال الاستعانة بالتقارير والتحقيقات التي يقوم بها الأعدان المؤهلين وأن يقوموا بدراساتها ليتمكنوا من الحكم على بناية بأنها قابلة للتسوية أم لا، وهذا ما سنتطرق له في الفرع الموالي.¹

ثانيا: معايير المطابقة

من أجل تسوية العقار لابد من مراعاة معايير جوهرية: أهمها الصفة القانونية للقاعدة العقارية، احترام قواعد البناء والتعمير، تحديد الهدف من البناء واستعماله والموقع الذي أقيم فيه البناء.

1- الصفة القانونية للقاعدة العقارية:

يقصد بالصفة القانونية للقاعدة العقارية الطبيعة القانونية للأرض المقام عليها البناء، فيما إذا كانت أرض تابعة للأمالك العمومية أو أرض تعود ملكيتها للخواص، وتبعا لهذا التمييز يتم تحديد نوعية الأراضي التي تقبل البنايات المشيدة فوقها للتسوية، ولذلك يميز بين نوعين من البنايات، البنايات المشيدة فوق أراض عمومية غير تابعة للأمالك لعمومية، ولا لمزارع فلاحية عمومية والبنايات المشيدة فوق أراض يملكها الخواص.

¹ - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 168.

أ- البنايات المشيدة فوق أراض عمومية غير تابعة للأمالك لعمومية ولا لمزارع فلاحية عمومية:

تنقسم الأراضي العمومية إلى عدة أقسام منها:

- الأملاك العامة التابعة للأمالك الوطنية فلا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، وهي غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، ومن ثم فإن البناء على هذه الأراضي يعتبر بناء غير شرعي لا يقبل التسوية، ولذلك يهدم البناء وتعاد الأماكن إلى حالتها حتى ولو كان البناء مطابقا للمقاييس والقواعد المعمول بها.
- يتعلق النوع الثاني بالأراضي التابعة لمزارع عمومية فلاحية، في حالة قام بعض المواطنين بالبناء فوقها، وهذا النوع من الأراضي تحكمه نصوص خاصة ترمي جميعها إلى منع التصرف في هذا النوع الفلاحي التابعة للتسيير الفلاحي وعليه لا يمكن اكتسابها بالتقادم ولا إيجارها حيث تكون طريقة استغلالها جماعية، ولذلك لا تقبل البنايات المشيدة فوقها التسوية وتخضع لنفس الحكم المطبق على البناء المقام على الأراضي التابعة للأمالك العمومية.
- أما النوع الثالث المتضمن الأراضي العمومية غير الأراضي المذكورة آنفا وهي التي تقبل وضعيتها التسوية، ويميز بين ما إذا كان شغل هذه الأراضي بسند أو رخصة وبين ما إذا كان شغلها بدون سند ولا رخصة وتبعاً لذلك تختلف طريقة التسوية حسب كل حالة من الحالات التي تسويتها لا تطرح أي إشكال تقني أو قانوني.¹

ب- البنايات المشيدة فوق أراض يملكها الخواص:

وفي هذه الحالة يجب التفرقة بين ما يلي: إذا كان الباني مالكا وشيد البناء دون الحصول على رخصة، فيتعين التمييز بين ما إذا كانت في حوزة الباني وثائق تثبت بها ملكيته للأرض وبين ما إذا لم تكن في حوزته هذه الوثائق، ففي الفرض الأول تتم التسوية وتسلم له رخصة بناء لاحقة لأن البناء قد تم تشييده، ويتعين على المالك أن يقوم بتقديم طلب رخصة البناء، وتكون التسوية على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير وقواعد البناء، أما إذا لم تكن في حوزته وثائق تثبت ملكيته للأرض تسلم له رخصة بعنوان التسوية، ولكنها لا تقوم مقام سند

¹ آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري (شهادة ماجستير في الحقوق تخصص عقود ومسؤولية)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، منشورة، 2003، ص 74.

الملكية، لذلك ينبغي عليه تصحيح وضعيته فيما يخص ملكية الأرض، وذلك باللجوء إلى الموثق لتحرير عقد الملكية.¹

وفي حالة ما إذا كانت البنايات المشيدة فوق أراض وكانت محل صفقة غير مشروعة تطبق أحكام المادة 14 من الأمر رقم 08/85 المؤرخ بتاريخ 13/08/1985² بموجبها تحل البلدية محل المالك لسابق وتدمج الأرض التي كانت محل صفقة غير مشروعة ضمن الأملاك الخاصة للبلدية دون دفع تعويضات للحائز، أي أنها تمتلك الأرض دون دفع تعويض ثم تنتازل البلدية عن ملكية الأرض للحائز الذي يجب عليه تسديد رسم عن قيمة الأرض يحدد من طرف مصالح أملاك الدولة، ويكون عليه أن يرجع على المالك الأصلي للحصول على التعويض، ويكون هذا الإجراء بمثابة ردع حتى لا يقدم الأفراد على مخالفة القواعد القانونية.

وتتم تسوية وضعية الأراضي لفائدة من يحوز الأرض حيازة فعلية كما جاء قانون الاحتياطات العقارية وتتخذ البلدية أي إجراء يستهدف تثبيت الذين يشغلون فعلا هذه الأراضي، وعليه إذا كان المستفيد من المعاملة لا يتوفر فيه شرط الحيازة سقط حقه في التسوية وهذا من أجل حماية الحائز من جهة وحماية استقرار الوضع الظاهر حتى لا تثار نزاعات، وكذا دفع المواطنين إلى عدم ترك ملكيتهم شاغرة.³

وتقوم البلدية بالتنازل لصالح الحائز عن ملكية الأرض التي أدمجت وهذا بعد رفع مقابل متى كانت المباني التي شيدت تتوفر فيها الشروط والمقاييس الجاري بها العمل في مجال البناء.⁴

2- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:

يجب أن تراعى في عملية تسوية المباني الأمور التقنية من حيث احترام الباني لقواعد التعمير ومقاييس البناء، وفي هذه الحالة نميز بين:

¹- آسيا جرورو، مرجع سابق، ص 170.

²- الأمر رقم 08/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 13 نوفمبر 1985.

³- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري (شهادة ماجستير في الحقوق تخصص قانون عقاري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، منشورة، 2009، ص 17.

⁴- عزوي حازم، مرجع سابق، ص 17.

أ- البنايات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء:

إذا أثبتت المصالح التقنية المختصة أن البناية مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء تسلم رخصة البناء بعنوان التسوية، وذلك مع مراعاة أحكام القانون المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

ب- البنايات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء:

ونعني بها البنايات التي تتوفر على حد أدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل أو بعد إنجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة، ومن هنا يتم إصدار أمر بإتمام الأشغال قصد جعل هذه المباني متوفرة على الحد الأدنى من قواعد التعمير مع منح مهلة لصاحب البناء لتنفيذ هذه الأشغال، وبعد إجراء التعديلات اللازمة والتأكد من طرف المصالح التقنية من مطابقة البناية لقواعد التعمير تسلم له رخصة البناء بعنوان التسوية.

3- تحديد الهدف من البناء واستعماله:

يراعي في عملية تسوية البنايات الهدف من البناء، فإذا كان البناء مخصصا للسكن فتسوى وضعيته، أما إذا كان الهدف من البناء هو ممارسة نشاط ما وكان هذا النشاط ينطوي على إزعاج فيتعين الفصل في هذه الحالة بين العمل و البناية، فتسوى وضعية الأرض والبناء، أما النشاط فلا يرخص به حتى يتم التأكد من تغييره أو تعديله وجعله مطابقا للنصوص القانونية المعمول بها ومن ثمة تلغى كل رخصة سلمت مسبقا لممارسة هذا النشاط.¹

4- الموقع الذي أقيم فيه البناء:

يجب التفارقة بين البناء المتواجد بمكان يتوافر على التهيئة والمشيد بمكان لا تتوافر فيه، فالبنايات المشيدة فوق مكان هيئت مرافقه لا بد أن يتوافر على العناصر التقنية الضرورية للحياة لأجل تسويته، فيجب على مصالح أملاك الدولة عند التقييم إدماج المصاريف التي أنفقتها الجماعات المحلية للتهيئة، بالإضافة إلى فرض رسوم وحقوق أخرى من قبل مصالح أملاك الدولة.²

¹ - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 171

² - آسيا جرورو، مرجع سابق، ص 86.

أما البنايات التي شيدت على مكان لم تهيأ مرافقه فنترتب على عائق الباني مهمة التكفل بأشغال التهيئة ويتحمل جميع المصاريف، وتمنح له مدة 12 شهرا لمباشرة الأشغال ، فإذا اجتمعت في الحي عشر بنايات أو أكثر، يتم إحداث جمعية بقرار من الوالي و تعتبر هذه الجمعية بمثابة الجهاز التنفيذي الذي يطبق عمليات تهيئة المرافق.¹

الفرع الثاني: البنايات الغير قابلة لتحقيق المطابقة

هناك بنايات لا تكون غير قابلة لتحقيق المطابقة ومن خلال هذا الفرع نحدد البنايات القابلة للمطابقة، والنتائج المترتبة على عدم مطابقتها (الهدم وإعادة الحالة إلى ما كانت عليها)

أولا: تحديد البنايات غير القابلة للمطابقة

البنايات التي لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة وفقا لقانون 08-15 البنايات المقامة في

المواقع التالية:

- 1- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة كالمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.
- 2- المساحات المصنفة الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير والجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة.
- 3 - البنايات التي تعيق أو تضر بتشيد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا على سبيل المثال (خط الطريق السيار أو أحواض سفوح السدود و مواقع التنقيب على المحروقات، ومواقع توسيع المواني والمطارات).
- 4- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها :كالبنائيات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.
- 5- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية ، وبحمائية البيئة والساحل بما فيها مواقع المواني والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها،

¹ - عزوي حازم، مرجع سابق، ص 80.

- 6- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- 7- البنايات المشيدة خرق القواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع ، أو التي تضر بالمحيط و المظهر العام للمواقع ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية و الفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت¹.

ثانياً: هدم البناء وإعادة الأماكن إلى حالتها

كل بناء لا يقبل التسوية معرض للهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها، و يكون ذلك بقرار تتخذه لجنة ولائية التي تحدد الأجل الذي يتعين أن يقوم خلاله الشاغل بعملية الهدم. هذا وتختلف إجراءات الهدم باختلاف قطعة الأرض المشيد عليها البناء بحسب ما إذا كانت أرضاً عمومية أو ملكاً للخواص وهو ما نوضحه فيما يلي:

1- البنايات المشيدة فوق أراض عمومية:

على لجنة الولاية أن تنذر الشاغل في أجل محدد من قبل بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، فإذا انقضى الأجل ولم يبادر إلى هدم البناء، يأمر رئيس المجلس الشعبي تلقائياً بالهدم مع تحمل الشاغل مصاريف الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها².

2- البنايات المشيدة فوق أراض تابعة للخواص:

في هذه الحالة نكون أمام بناية شيدت فوق أرض ملك للخواص وكانت الأسباب التي تمنع تسويتها تقوم على أساس المصلحة العامة، فإنه يتعين تنفيذ إجراء نزع الملكية ولا يترتب على نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلا تعويض الأرض العارية أما البناية فلا يتم التعويض عنها لأنها غير مشروعة.

¹ - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 172.

² - آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 (مذكرة ماجستير في القانون الخاص)، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، مشورة، 2009، ص 115.

المبحث الثاني

إجراءات تحقيق مطابقة البناءات

يقصد بالإجراءات هي مجموعة تدابير المتخذة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي في هذه المرحلة يفترض قانون 15/08 أن وضعية العقار قانونية وأنه قد تم تسويتها، يمنح سند ملكي، ولقد بين الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة كل من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والمرسوم التنفيذي 154/09 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البناءات الغير الشرعية أولا دراسة طلب تحقيق المطابقة، ثانيا والبت في إجراء تحقيق المطابقة ثالثا.

المطلب الأول: تنفيذ تصريح بمطابقة البناءات

لمطابقة البناءات أنه يتعين على ملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخلوا بنايتهم التصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لتحقيق مطابقة بناياتهم وهذا ما جاء في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 154/09 وكذا المادة 15 من القانون رقم 15/08.

وبهذا فقد قسمنا هذا المطلب إلى قسمين، الفرع الأول جاء بعنوان التصريح بالمطابقة أما الفرع الثاني فسنتناول فيه الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة.

الفرع الأول: التصريح بالمطابقة

للتصريح بالمطابقة على المصرح أن يسحب استمارة خاصة بالتصريح من من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية هذا ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي 154/09¹، وبهذا فكل من المالك وصاحب المشروع المتدخل والمؤهل الذين قاموا بتشييد البناءات غير الشرعية بأن يتقدموا أمام رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح لمطابقة تلك البناءات في شكل طلب تسوية يحرر على 05 نسخ ضمن محرر نموذجي توفره البلديات يحتوي على 06 أقسام من معلومات².

¹ - المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ 02 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

² - المادة 25 من القانون رقم 15/08.

ويجب أن يشتمل هذا التصريح البيانات الآتية:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع

- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز

- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها

- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت

- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، وعند الاقتضاء يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي

على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانات الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.¹

1-بناية غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناية ويذكر فيه: الطبيعة القانونية للأرضية، مراجع رخصة البناء، رقم القرار، ممد من طرف، تاريخ تسليم، تاريخ انتهاء الأجل الممنوح، الأشغال، ونذكر فيها إذا كانت مطابقة أو غير مطابقة لها، ويذكر فيها أيضا الهيكل والطوابق، والواجهات، وحالة تقدم الأشغال، ويذكر فيه الهيكل إذا كان متمم أو غير متمم وكذلك بالنسبة للواجهات إذا كانت متممة أو غير متممة ويذكر أيضا التهيئات الخارجية إذا كانت متممة أو غير متممة.

2-بناية متممة غير مطابقة لرخصة المسلمة ويتم فيه:

- تحديد الطبيعة القانونية للأرضية

- مراجع رخصة البناء، تحديد رقم القرار، ممد من طرف، تاريخ التسليم، تاريخ انتهاء الصلاحية.

- الأجزاء غير مطابقة ويذكر فيها مساحة الأرضية المبنية، الهيكل، عدد الطوابق، الواجهات إن كانت رئيسية أو جانبية أو خلفية.

- حالة تقدم الأشغال: يتم ذكر الهيكل إن كان متمم أو غير متمم، الواجهات إن كانت متممة أو غير متممة، والتهيئات الخارجية.

3-بناية متممة بدون رخصة بناء:

ويذكر في التصريح ما يلي:

- الطبيعة القانونية للأرضية، مساحة، مساحة الأرضية المبنية، وعدد الطوابق.

4-بناية غير متممة بدون رخصة بناء: تذكر فيها الطبيعة القانونية للأرضية، المساحة، مساحة

¹ - المادة 25 من قانون 15/08.

الأرضية المبنية، عدد الطوابق، حالة تقدم الأشغال ونذكر فيها إن كان الهيكل متمم أو غير متمم، الواجهات إن كانت متممة أو غير متممة، والتهيئة الخارجية متممة أو غير متممة.

الفرع الثاني: مجال تدخل المصالح الإدارية والأعوان المؤهلين

يعد قانون رقم 90/29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير هو الأداة القانونية التي تضبط وتحدد كيفية استغلال الأراضي وذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي العمراني، وذلك من خلال تنظيم الرخص- رخصة البناء، التجزئة ورخصة الهدم- وكذا إنشاء أجهزة مختصة في متابعة التزام الملاك بالقواعد المنصوص عليها.¹

وبعد صدور قانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة وإتمام إنجازها، وضع حد للممارسات التي كانت في السابق، حيث يهدف على الخصوص إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وكذا تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون بالإضافة إلى تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات كما وضع تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير، حيث ألزمت المادة 27 من القانون 15/08 أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة مطابقة البناءات في مفهوم هذا القانون على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح، ويترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة.

ولتحقيق هذه العملية وبعد إرسال التصاريح من طرف المعنيين التي تكون وجوبا مرفقة بملفاتهم المنصوص عليه في المادة 25 من القانون المذكور أعلاه وبعد إبداء الرأي المعطى لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

وفي هذا الصدد تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.²

¹ - آسيا جرورو، مرجع سابق، ص 102.

² - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 176.

من مهام المهندس المعماري المعتمد أن يقيّم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنىات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 من قانون 15/08 وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها، غير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنىة ذات الاستعمال السكني.
- اثني عشر (12) بالنسبة للبنىة ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.
- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنىة ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي.

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنىة الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الآجال المذكورة أعلاه المكلفة ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وفي هذا الإطار تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بتكوين ملفا لكل تصريح يحتوي على:

- التصريح كما تقدم بع المصرح.
- الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية.
- الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.
- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

ويودع هذا الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 33 من القانون 15/08 في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير وكيفيات استئناف إتمام أشغال الإنجاز.¹

وعلاوة على الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من قانون رقم 29/90 أنه يؤهل الأعوان المذكورين في المادة 68 من قانون 15/08 للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون.

وفي هذا الإطار يؤهل هؤلاء الأعوان أيضا:

- لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنىات
- للقيام بالفحص والتحقيقات

¹ - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 177.

- لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها

- لغلق الورشات غير القانونية

وتتم المراقبة والتحقيق في إطار أحكام المادة 62 من القانون المذكور أعلاه، وفق رزنامة الزيارات التي تعد من طرف:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية.

- مدير التعمير والبناء بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.¹

وتمسك سجلات متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء المختص إقليمياً.

ويتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون العون المؤهل قانوناً وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها ومن خلال نص المادة 68 من 15/08 تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القانون.

ويجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لمخططات التعمير الساري المفعول.

وفي هذه الحالة يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البناءات المشيدة في الأجل الذي يحدده.

وإذا لم يمتثل المخالف يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم ويتحمل المخالف المصاريف.

ولا يعفي توقيف الورشة وهدم البناءات وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية المخالف من المتابعة القضائية.²

¹ - المادة 63 من قانون 15/08.

² - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص178.

المطلب الثاني: تسليم شهادة المطابقة

بعد الانتهاء من دراسة طلب المطابقة والتحقق فيه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر بشأن الحصول على شهادة المطابقة، وسنتناول في هذا المطلب في الفرع الأول السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة، وحالات تسليم ورفض تسليم شهادة المطابقة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة

تمنح شهادة المطابقة من جهة إدارية مختصة بموجب القانون، وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وبالتالي لا يحق لمدير ديوان الترقية والتسيير العقاري أن يستصدر هذه الشهادة إذ يجب احترام الاختصاص والرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على الشهادة.

وهذا ما جاء في نص المادة 75 من القانون 29/90 التي تنص على: "تسلم شهادة المطابقة حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي".¹ وبهذا يخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة المطابقة في جميع البيانات الغير مصنفة كالبيانات المنشئة لغرض السكن، كما جاء في نص لمادة 55 المرسوم التنفيذي 176/91 التي جاء فيها ما يلي: "تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالنسبة للحالات الأخرى".²

أما فيما يخص البيانات التي يخول فيها للوالي بتسليم شهادة المطابقة الخاصة بالبيانات المنجزة لحساب الدولة أو الولاية ومنشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة.

الفرع الثاني: حالات تسليم ورفض تسليم شهادة المطابقة

أولاً: تسليم شهادة المطابقة

بعد إجراء المراقبة تحرر اللجنة المؤهلة للتحقيق في مدى المطابقة محضراً تذكر فيه جميع الملاحظات و يبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها كما لمصلحة

¹ - المادة 75 من قانون 29/90.

² - المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91

الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أن تقدم مقترحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة.¹

وتسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون و التنظيمات المعمول بهما وكذا مواصفات رخصة البناء و أحكامها التي تم إنجاز البناء محل البحث على أساسها كما نصت على ذلك الفقرة الثانية من المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91: "تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة".

ثانيا: رفض تسليم شهادة المطابقة

إذا تبين وجود تطابق للتصاميم مع رخصة البناء المسلمة تمنح شهادة المطابقة لطالبيها، ونطاق عدم مطابقة المواصفات يتعلق أساسا بعدم احترام رخصة البناء أو التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري.²

فإذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء، فيؤجل أمر تسليم شهادة المطابقة و على السلطة المختصة أن تخطر المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه و مظاهر و حالات عدم المطابقة على أن تحدد أجلا للقيام بإجراءات المطابقة و هو ما نصت عليه الفقرتان 3 و 4 من المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 من أنه: "إذا ما أبرزت عملية عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة".

وأنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها و لأحكام المطابقة وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 29/90. ويحدد للمعني أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة و بعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل أو رفضها عند الاقضاء، وتشرع بالملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 29/90.

¹ - نعيم مغرب، عقود البناء و الأشغال الخاصة و العامة، ط3، دار النهضة العربية، مصر 2001، ص 25.

² - بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر، عين مليلة 2011، ص 94.

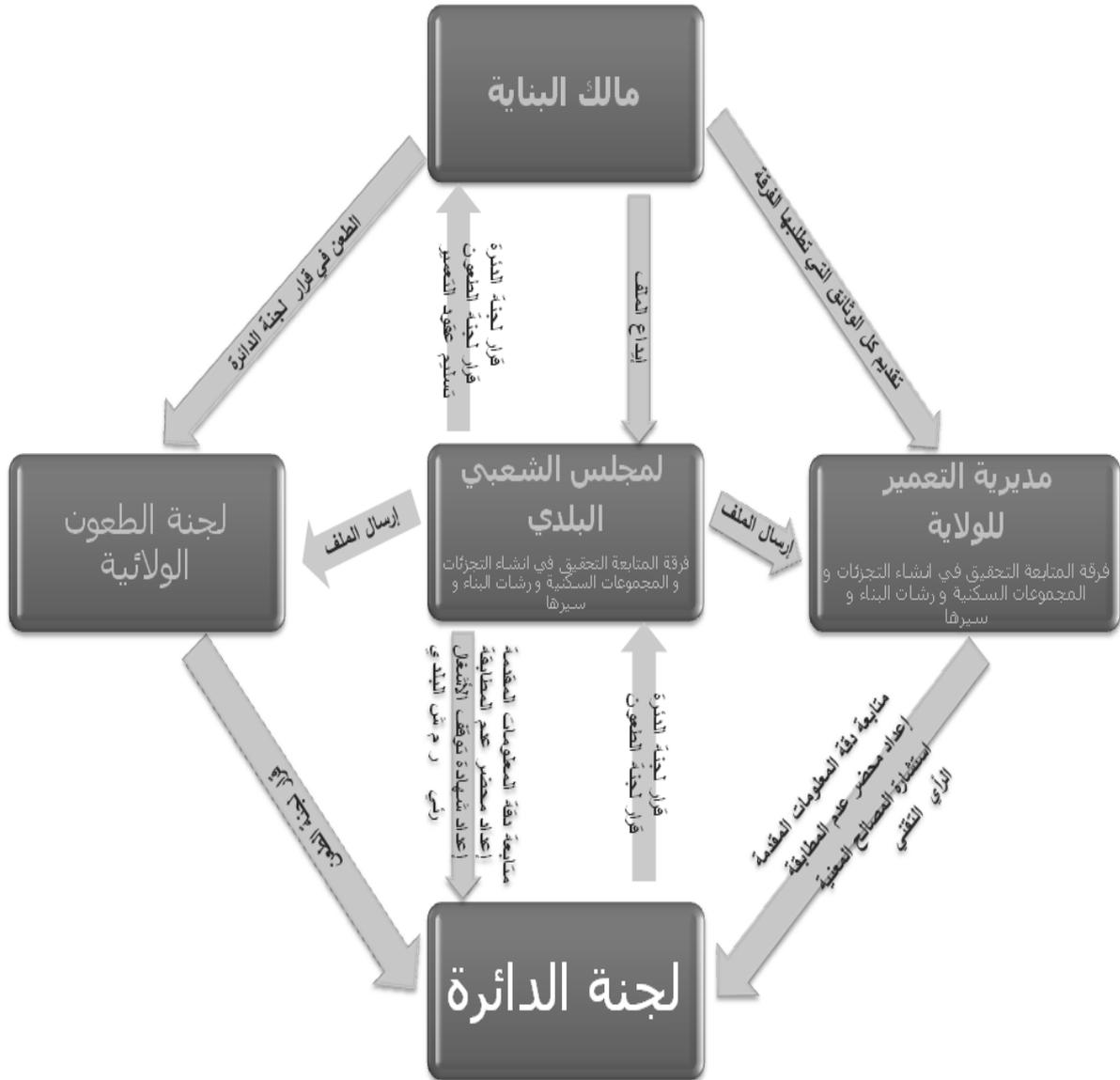
إذ تمنح الإدارة أجل ثلاثة أشهر كحد أقصى لطالب شهادة المطابقة غير المستوفي لشروط منحها بأن يصحح مظاهر الخلل و عدم التطابق مع أحكام كل من القانون و رخصة البناء ليتمكن الحصول عليها لاحقا إظهارا لحسن النية و هذا قبل إقدامها على اتخاذ أي إجراء من إجراءات المتابعة الردعية التي قد تنتهي بعدم البناء المخالف للتصاميم المصادق عليها مع طلب رخصة البناء المنوحة و إلى هذا الأجل يضاف أعلان آخران:

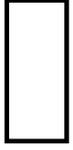
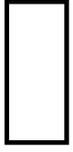
الأول: ثلاثة أشهر كحد أقصى من تاريخ تقديم الطلب تصريحا بانتهاء الأشغال يتعين على الإدارة خلالها الفصل في طلب المطابقة و منح الشهادة و عند انقضاء الأجل تدخل الإدارة في مرحلة النزاع مع الطالب.

الثاني: إذا امتنعت السلطات المعنية عن تسليم شهادة المطابقة عمدا أو سهوا يمكن لطالب الشهادة أن يرفع تظلم سلمي حسب الحالة ، فإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المسؤول عن تسليم شهادة المطابقة رفع التظلم إلى الوالي المختص إقليميا ، أما إذا كان الوالي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة فإن التظلم يرفع إلى الوزير المكلف بالتعمير حسب نص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 176/91، هذا وقد أقر القانون أنه في حالة سكوت السلطات السلمية عن الإجابة على الطعن خلال الأجل المحددة وهي شهر فإن شهادة المطابقة تعد وكأنها سلمت إلى الطاعن بقوة القانون بموجب قرار ضمري¹.

¹ - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري(شهادة الماجستير في القانون الإداري و الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012، ص 148.

مراحل مطابقة البيانات:





□ الفصل الثاني

مخالفات شهادة المطابقة

□ **والمنازعات المترتبة عنها**

الفصل الثاني: مخالفات المطابقة والمنازعات المترتبة عنها

نتيجة تضخم الكثافة السكانية التي شهدتها مدن الجزائر من خلال الهجرة أو بالنزوح الريفي، وكان سبب ذلك النزوح أو الهجرة هو البحث على حياة أكثر استقرار.

ولتفادي هذه الظاهرة وما أفرزته من آفات ومشاكل كان على السلطات المختصة في التدخل وضبط التعمير وذلك بخلق نوع من التوازن في مجال العمران والبناء، ذلك من خلال احترام أحكام رخصة البناء وكذا شهادة المطابقة لضمان الحصول على مظهر جمالي يليق بالبنائيات.

وقد أقر المشرع جملة من القوانين والأنظمة تجنباً للمخالفات التي ترتكب في مجال شهادة المطابقة، وشملت هذه القوانين مجموعة من العقوبات في حالة ارتكاب مخالفات تمس بشهادة المطابقة بالإضافة إلى تفعيل دور الهيئات المختصة بمعاينة تلك المخالفات المرتكبة التي يمكن أن يترتب عنها نزاعات بين طالب الشهادة والسلطة المختصة بمنحها.

ومن خلال هذا الفصل سنتناول آثار الفصل في شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة على مخالفتها، لهذا فقد ارتأينا تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول تناولنا فيه مخالفات شهادة المطابقة، والمبحث الثاني فقد خصصناه للمنازعات المترتبة عن مخالفات شهادة المطابقة.

المبحث الأول: مخالفات شهادة المطابقة

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وبعد منح رخص التجزئة والبناء وكلّ الشهادات اللازمة لغرض البناء وذلك طبقاً للشروط والقواعد المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري العمل بها، تقوم البلدية بالسهر على احترام مقتضياته حسب القانون رقم 08/90 الذي يحدد من بين اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي الشرطة الإدارية في مجال التعمير وطبقاً للمادة 68: "لرئيس المجلس الشعبي البلدي صفة ضابط الشرطة القضائية"¹، له صفة الضبطية القضائية، الأمر الذي يخول له تعقب مرتكبي الحوادث والمخالفات وإحالتهم على القضاء باعتباره ممثلاً للدولة، ويمارس

¹ - المادة 68 القانون رقم 08/90.

رئيس البلدية اختصاصات الشرطة في ميادين الصحة والنظافة والأمن العمومي (السكينة) وسلامة المرور، وذلك من خلال اتخاذ قرارات هي الإذن أو الإلزام أو المنع سيما:

- السهر على تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتعمير والعمل على احترام ضوابط أعمال التهيئة والصيانة واحترام مخططات التعمير.

- منح الرخص للبناء والتجزئة وكل الشهادات اللازمة من شهادات (المطابقة والتقسيم) لغرض البناء وذلك طبقا للشروط والقواعد المنصوص عليها في القوانين والأحكام الجاري العمل بها وتدابير الضبطية لرئيس المجلس الشعبي البلدي تظهر في المحافظة على النظام العام، كما يلتزم رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة في إقليمه على تنفيذ القوانين واللوائح ويمارس هذه الصلاحية بجهاز شرطة البلدية.

وبهذا فإن المخالفات التي ترتكب في مجال شهادة المطابقة كثيرة ومتعددة التي قد ينجم عنها عقوبات تقع على عاتق المخالف، لهذا فقد تطرقنا في هذا المبحث على أنواع المخالفات (المطلب الأول)، والآثار المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أنواع مخالفات شهادة المطابقة

سنتطرق في هذا المطلب عن أنواع مخالفات شهادة المطابقة في الفرع الأول أما الفرع الثاني فخصص للهيئات المختصة بمعاينة المخالفات.

الفرع الأول: مخالفات شهادة المطابقة

لقد صنف المشرع الجزائري المخالفات في حالة انجاز أشغال البناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية وهي كالتالي:

أولاً: مخالفة تشييد بناية بدون رخصة بناء

ويقصد بالبنائيات المشيدة دون رخصة التي تبنى دون الحصول المسبق على ترخيص، وهناك حالتين:

- انجاز وتشييد بناء دون رخصة بناء على أراضي تابعة لأمالك الدولة عمومية كانت أو خاصة.

الفصل الثاني: مخالفات المطابقة والمنازعات المترتبة عنها

- أو تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أو لا بحيث يعجز القائم بالبناء على إثبات ملكيته للأرض بسند رسمي وبالتالي فهو معتدي على ملك الغير أي الاستيلاء على ملكية الغير.¹

ثانياً: مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة

عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة، فإذا كانت أشغال البناء غير مطابقة لأحكام ومواصفات رخصة البناء فإن هذا يعد من مخالفات شهادة المطابقة.

ومثال ذلك:

- البناية المنجزة تجاوزت مخطط شغل الأراضي.
- تجاوزت معالم شغل أرضية الطريق.
- عدم احترام الارتفاع المرخص به
- انجاز منافذ غير مقرر أو غير قانونية.²

ثالثاً: مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة

ويتم ذلك بعدم وضع لافتة عند ورشة البناء وإجراء التصريح بانتهاء الأشغال بعد إجراء قانوني يقوم به طالب شهادة المطابقة من أجل تسليمه هذه الأخيرة، وذلك من خلال إخطار رئيس المجلس البلدي بفتح وإنهاء ورشة الأشغال، وإن عدم القيام بهذا الإجراء يعد مخالفة من مخالفات شهادة المطابقة.³

الفرع الثاني: الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات

كما هو متعارف عليه أن كل مخالف للقانون يخضع لمعاينة هيئات مختصة، تقوم هذه الأخيرة بمهمة البحث والتحري عن المخالفات وإثباتها، وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع وذلك بالتعرف عن الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات، وكيفية إثباتها.

¹ - سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 225.

² - زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير (مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الإدارة والمالية)، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010، ص 104.

³ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 226.

أولاً: الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات

لقد حدد المشرع الجزائري الأشخاص المكلفين بمعاينة المخالفات وهذا ما جاء به في المرسوم التنفيذي رقم 55/06 الذي يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات وإثباتها، حيث نصت المادة 02 من المرسوم المذكور أعلاه على: "يؤهل للبحث عن المخالفات في مجال التعمير ومعاينتها زيادة على ضباط الشرطة القضائية:

1- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 225/91

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:

- مهندسي الدولة في الهندسة والمهندسين المعماريين الذين لهم خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير

- مهندسي التطبيق في البناء الذين لهم خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.¹

- التقنيون الساميون في البناء و التقنيون الذين لهم تباعاً خبرة خمس سنوات على الأقل

في ميدان التعمير و البناء.

- المتصرفين الإداريين الذين لهم خبرة أربع سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

3 - الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية)

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين

- المهندسين المعماريين والهندسيين في الهندسة المدنية الذين لهم خبرة سنتين على الأقل

في ميدان التعمير.

وتضيف المادة الثالثة بعد التعديل من ذات المرسوم بأنه: "يعين الأعوان المذكورين في

الفقرة 02 من المادة 02 على قائمة اسمية بقرار من الوالي المختص إقليمياً باقتراح من:

- مدير التعمير والبناء للولاية، فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة

المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران.

¹ - محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد 13، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، فيفري 2016، ص 518.

-رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا، فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.¹

ثانيا: كيفية إثبات المخالفات

عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع

المخالفة كذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، ووقع محضر المخالفة من قبل العون المؤهل والمخالف، وفي حالة الرفض التوقيع من قبل هذا الأخير يسجل ذلك في المحضر، وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس، ويترتب على المخالفة حسب الحالة، إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه.²

فإن أمرت السلطة الإدارية بتحقيق المطابقة بعد تلقيها تصريحا بانتباه الأشغال من قبل

المستفيد من رخصة البناء بغرض منحه شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع مواصفات قرار الترخيص وشروط منح هذه الشهادة، أو عندما لا يبادر هذا الأخير بإيداع التصريح المذكور الذي يخوله الحق في استصدار شهادة المطابقة، تلك التي ستمهله السبيل إلى البدء باستغلال

المبنى في الغرض الذي شيد من أجله، بحيث تقوم السلطة الإدارية بالحلول وجوبا محل

الباني لمطابقة أشغال البناء طبقا لما نصت عليه أحكام المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم

91-176 وهذا بعد حلول أجلها القانوني المحدد في قرار الترخيص بالبناء، أو حتى في

إطار صلاحيات المراقبة المستمرة لإنجاز أعمال البناء مثلما قضت بذلك المادة 73 المعدلة

من القانون 90-29 بالتهيئة والتعمير.

وإذا ثبت لدى السلطة الإدارية القائمة على المراقبة والمتابعة في أي من هذه الحالات

والمناسبات أن البناء قد تم إنجازه مخالفا لقواعد قانون البناء أو لقرار الترخيص بالبناء،

يمكن لها أن تأمر الباني بتصحيح العيوب وتدارك مظاهر مخالفة البناء للقانون ولمواصفات

رخصة البناء الممنوحة له جعله مطابقا لهما، بالقيام بأعمال تصحيح من شأنها جعل البناء

مطابقا للأصول التقنية والهندسية المعمول بها في البناءات المماثلة على أن ينجز هذه

الإصلاحات وأعمال التصحيح المذكور خلال أجل معين.³

¹ - محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص519.

² - المادة 76 مكرر2 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

³ - عبد الرحمان عزوي، مرجع سابق، ص 172.

يحدث هذا تجسيدا للزيارات الميدانية وعمليات المعاينة المستمرة لمواقع البناء التي يتعين على السلطة الإدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانونا لهذا الغرض القيام بها مثلما تقضي بذلك المادة 73 المعدلة من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.¹

وتدعيما لذلك قضت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل والمذكور أعلاه بأنه: "يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع، الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة:

- التصريح بفتح الورشة

- رخصة البناء

- رخصة الهدم عند الاقتضاء"، كذلك أوجب المادة السابعة من ذات المرسوم أن يكون

رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة.

وعن توقيت وزمن المراقبة فقد قضت المادة الثامنة بأنه: "يمكن أن تتم المراقبة

المنصوص عليها في المادة 05 أعلاه نهارا وليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، ويمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي".

وفي نفس الإطار قضت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط

وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع في مجال التهيئة والتعمير

ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل التي جاء فيها: "...يعد العون المؤهل قانونا محضر

معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة ويرسله إلى وكيل الجمهورية

المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة".²

فقد خول المشرع ومن ورائه السلطة التنظيمية كلا من رئيس المجلس الشعبي البلدي

والأعوان المؤهلين قانونا بمراقبة تشييد البناء المرخص بها والكشف عن مخالفات القواعد

المقررة في قانون البناء وقرار الترخيص بالبناء إن وجد.

¹ - محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص 520.

² - محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص 520.

ولكي يستفيد الباني المرخص له من الخدمات التي تقدمها الدولة المكلفة بالبناء والتعمير أو مصالح البلدية قضت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 أنه: "لا توصل فروع البناءات بمختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة"، وهو نفس المعنى ما جاء به قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها حيث قضت المادة 54 منه: "تسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز بربط البناء بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومية للفترة المذكورة في وثيقة التعمير، طبقاً لأحكام المادة 30 أعلاه.

ويودع طلب الربط لدى المخالف لأحكام هذه المادة".

وفيما يخص في حجية هذه المحاضر القانونية، فقد قضت المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 والمتعلق بالتهيئة والتعمير أن المحاضر تبقى صحيحة إلى أن يثبت العكس، وطبقاً للمادة 38 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته التي جاء فيها: "تثبت مخالفات أحكام القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه، بمحاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يثبت خلاف ذلك".

وعليه فإن المحاضر التي يحررها الأعران المؤهلون المذكورين أعلاه تبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير كونها مثبتة لوقائع مادية وتقنية، باستثناء المحاضر التي يحررها ضباط الشرطة القضائية أصحاب الاختصاص العام المحددين في قانون الإجراءات الجزائية فإن لها حجية نسبية ويأخذ بها على سبيل الاستدلال.¹

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن مخالفات شهادة المطابقة

ينتج عن مخالفة شهادة المطابقة آثار تقع على عاتق طالب الشهادة نذكر منها: الأمر بوقف الأشغال، والأمر بتصحيح الأشغال و تحقيق المطابقة، والعقوبات المترتبة عن المخالفات، وهذا ما سنتعرض له في هذا المطلب في ثلاث فروع منفصلة.

الفرع الأول: الأمر بوقف الأشغال

الأمر بوقف الأشغال هو وثيقة تصدرها الجهات الإدارية المختصة ممثلة في الأعران المؤهلين قانوناً لمعابنة المخالفات في حالة اكتشافهم لمخالفات في أشغال البناء.

¹ - العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها (مذكرة المدرسة العليا للقضاة)، 2005 الجزائر، -2006، ص 41.

ففي حالة إنجاز أشغال البناء التي تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن للسلطة الإدارية إن تصدر أمرا بوقف الأشغال هذا ما جاء في نص المادة 76 من القانون 29/90، ويشمل وقف الأشغال وقف أعمال البناء المخالفة للقانون و التنظيم و لمضمون رخصة البناء المسلمة، وإن هذا النوع من الإجراءات و التدابير تدرج في نظام الرقابة اللاحقة و المستمرة ، إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق أشغال البناء و قبل الانتهاء والغاية من ذلك وضع حد للأخطاء و المخالفات المرتكبة قبل استفحالتها و تدارك ما لا يمكن تداركه و تصحيحه بسهولة و بنتيجة تقنية مقبولة ، فالمشرع منح للإدارة المختصة بشأن تنظيم البناء و مراقبة أعمال التنفيذ، باعتبارها هيئة ضبط سلطة واسعة في مجال المبادرة بضبط المخالفات ووقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء، و يصدر الأمر بالوقف في شكل قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة حيث يتضمن القرار بيانا بهذه الأعمال المخالفة و يعلن إلى ذوي الشأن فإذا تعذر إعلام شخصيا يتم إعلام عن طريق إيداع نسخة من القرار بمقر البلدية الموجدين بها.¹

وفي حالة استمرار المخالف في الأشغال رغم تبليغه بأمر تثبيت وقف الأشغال فإنه يتم تحرير محضر معاينة استئناف الأشغال بعد الأمر بتوقيفها و يبلغ إلى الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير بالولاية ، و عندها يمكن للسلطة الإدارية المختصة و يقصد بها في هذه الحالة رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بهدم القسم من الأشغال المرتبط بموضوع الأمر بالتوقيف دون حاجة للجوء إلى القضاء وتكون تكاليف وأعباء الهدم على نفقة المخالف.

وإن القرار المتضمن الأمر بوقف الأشغال هو قرار مؤقت و ليس قرار نهائي ، من حيث انه يجب الخضوع لأوامره و نواهيه ممثلة في التوقف عن الاستمرار في تنفيذ عمل البناء المخالف، كما أن الأمر بتوقيف الأشغال المخالفة رغم اتسامه بصفة الإلزام في مخاطبة صاحب البناء حائز الرخصة، إلا أنه لا يعتبر مع ذلك إجراء عقابيا ، بل له معنى و أثر التدبير والإجراء الوقائي.²

¹ - عبد الرحمان عزاوي، مرجع سابق، ص 166.

² - نفس مرجع ، ص 167.

الفرع الثاني: الأمر بتصحيح و تحقيق المطابقة

الأمر بتصحيح و تحقيق المطابقة هو عبارة عن وثيقة يحررها العون المؤهل قانونا لمعاينة المخالفات في شكل محضرو يسمى محضر الأمر بتحقيق المطابقة.

يأتي هذا الأمر بالمطابقة على إثر ما تفرزه أعمال المراقبة و المعاينة التي تقوم بها المصالح الإدارية و التقنية المختصة طبقا للإجراءات و الترتيبات المنصوص عليها قانونا خاصة في القانون 29/90 و المرسوم التنفيذي 90 / 176 و تنص المادة 76 مكرر 03 من القانون رقم 05/04 على أنه: "يترتب على المخالفة حب الحالة مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه".

وعلى هذا الأساس منح المشرع الجزائي للسلطة الإدارية القائمة بعملية المراقبة و المتابعة توجيه أمر للباني للقيام بتصحيح العيوب و تدارك مظاهر مخالفة البناء للقانون ولمواصفات رخصة البناء الممنوحة له و جعله مطابقا لهما بالقيام بأعمال تصحيح على أن ينجز هذه الإصلاحات و أعمال التصحيح المذكورة خلال أجل معين.¹

و الأمر بالتصحيح و تحقيق المطابقة رغم صيغة الخطاب التي يوجهه إلى صاحب المشروع حائز رخصة البناء وما ينطوي عليه من إلزام و جبر لا يعد قرار إداريا عقابيا بل يعد تدابير إداريا وقائيا الهدف منه حث الباني على تصحيح و استكمال ما نقص في أعمال البناء المخالفة.

غير أن أمر التصحيح و تحقيق المطابقة هذا سيتحول من تدبير و إجراء وقائي إلى إجراء ردي عقابي عندما لا يمتثل صاحب البناء لأوامر الموجهة إليه من الإدارة كأن يتقاعس عن واجب تصحيح و استكمال الأعمال المعنية في الوقت و الشكل المطلوب بعد انقضاء المهلة المحددة له إداريا.

الفرع الثالث: الجزاءات المقررة لجريمة عدم مطابقة البناء للرخصة

حددت المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 08/ 15 إجراءات المعاينة الإدارية عن طريق محاضر العون المؤهل الذي يحرر محضر ويرسله مباشرة إلى الجهة القضائية المختصة ،

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 104.

وترسل نسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين وهنا يكون للجهة القضائية إما الأمر بمطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً لإجراء إداري ردي.

رغم أن هذه المادة لم تحدد من يرفع الدعوى القضائية هل هو العون أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي ، رغم أنه في حالة عدم الامتثال للأمر القضائي بالمطابقة يكون للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف، وهنا يظهر التساؤل حول الحالات التي ينظر فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتخذ بشأنها الإجراء وبين حالات التي تكون من صلاحيات الوالي البت فيها.

ونصت المادة 81 من قانون 15/08 على أنه: "يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج)، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد"، فهذا يظهر أنه تم تجريم عدم تحقيق المطابقة ويسأل عنها الجاني كجريمة مستقلة.¹

أما المادة 77 من القانون 29/90 حددت العقوبة المقررة لهذه الجريمة وهي الغرامة المالية من 3.000 دج إلى 300.000 دج وحالة الحبس من شهر إلى ستة أشهر في حالة العود، ونفس ما قيل على عقوبات جريمة عدم الحصول على الرخصة ينطبق على جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء، ويعاب على المشرع الجزائي الجمع بين جريمتين مختلفتين من حيث الركن المادي وتقرير نفس العقوبة لهما ، وهنا تشجيع للبناء دون ترخيص طالما أن مخالفة الرخصة سيكون بنفس العقوبة وهو ما يخالف قواعد التجريم تبعاً لخصوصية كل جريمة.²

وكذلك بالنسبة للعود لمثل هذا الأمر قررت عقوبة الحبس من شهر إلى ستة أشهر ويظهر أن هذه الجريمة أيضاً تأخذ صورة جنحة، غير أن المشرع الجزائي قرر نفس العقوبات ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص المسؤولين على التنفيذ، وهنا يلاحظ أن المشرع قد وسع في دائرة التجريم للأشخاص المتدخلين في أشغال البناء وأخضعهم لنفس العقوبة لجريمة عدم الحصول

¹ - المادة 81 من قانون 15/08.

² - المادة 77 من قانون 29/90.

على رخصة البناء، والأولى أن تكون عقوبة الجريمة الأخيرة مشددة أكثر من جريمة البناء غير المطابق للرخصة.

ولكن هذه المادة 77 من القانون 29/90 يتعارض تطبيقها مع نص المادة 82 من قانون 15/08 التي يعاقب الجاني فيها بغرامة 20.000 دج إلى 50.000 دج كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة، وعليه يفهم من مضمون هذه المادة أنه لا بد من الحصول على شهادة مطابقة البناء المنجز قبل شغلها، ويجب أن تتطابق البنايات أو يعرض صاحبها للعقوبة، وإذا كان القصد الجنائي لعدم مطابقة رخصة البناء للمخططات فإنه لن يحصل على شهادة مطابقة وبالتالي سيستغل ويشغل البناية دون الحصول على شهادة مطابقة بما يفرض تطبيق العقوبة عليه.

مما سبق يتبين أن النص التجريمي بموجب قانون التهيئة والتعمير من قانون 29/90 بنص المواد 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 والمادة 77 المقرر لجريمة البناء دون رخصة أو عدم مطابقة البناء للترخيص غير جازرة ولا رادعة بسبب عدم الضبط القانوني للنص التجريمي لجرائم التعمير، وكذا عدم فرض عقوبات زاجرة تردع فعلا عن مثل هذه الأفعال المخالفة لنصوص التعمير، لذا يظهر قصور تشريع التعمير في تجريم مخالفات البناء على أرض الواقع.¹

وهو ما شجع أكثر على تزايد المخالفات لقواعد قانون التهيئة والتعمير وأثر سلبا على النسيج العمراني بما يمس من جمالية المدينة، ويؤثر على مصالح الدولة المالية وأهدافها الاجتماعية بما يخالف إستراتيجية قانون التعمير في وضع سياسة التعمير وضبط سلوكيات الأفراد المخالفة لقانون التعمير.

مما يستوجب تدخل الإرادة التشريعية بتعديلات جذرية في قانون 29/90 الذي تعد نصوصه تتلاءم مع التغيرات التي حدثت خاصة في إطار قانون 15/08 الذي تفادى وتجاوز على العقوبات المنصوصة في قانون التهيئة والتعمير وقرر تحقيق المطابقة وفرض عليها جملة من العقوبات التي تعد لحد ما زاجرة لمثل هذه المخالفات.

¹ - المادة 77 من قانون 29/90.

المبحث الثاني: منازعات شهادة المطابقة

إن منازعات شهادة المطابقة تأخذ طابع منازعات عادية يختص بها القضاء العادي وأخرى إدارية يختص بها القضاء الإداري، وذلك حسب موضوعها وبهذا فينبغي البحث في هذه القضايا بدقة وتحديد الجهة المختصة في النظر في النزاع. وبهذا فإن شهادة المطابقة تثير منازعات منها ما يختص بها القاضي العادي (المطلب الأول)، وأخرى يختص بها القاضي الإداري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: منازعات القضاء العادي

تكون المنازعة أمام القضاء العادي في حالة إنجاز أشغال بناء انتهكت بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، إذ يمكن للسلطة الإدارية رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال. إذا برزت عملية المراقبة من اللجنة المختصة بعدم مطابقة البناء للرخصة و التصاميم فإنه تعلم الإدارة صاحب رخصة البناء، بأنه عليه القيام بإجراء المطابقة البناء للرخصة، وإذا لم يتم بذلك فإنه يكون محل متابعة. وهذا الفعل يعتبر جنحة يعاقب عليه بالغرامة من 3000 دج إلى 300000 دج و في حالة العود تصل العقوبة إلى الحبس لمدة شهر إلى 06 أشهر هذا ما جاء في نص المادة 77 من القانون 29/90.

كما يمكن للقاضي الجزائي أن يأمر بمطابقة المواقع و المنشآت لرخصة البناء و إما بهدمها أو إعادة تخصيص الأراضي يقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.¹ حيث يمكن لقاضي الاستعجال الحكم بغرامات التهديدية كما تقرر الجهة القضائية (محكمة الجرح)، التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل محدد.

¹ - منصور نورة، مرجع سابق، ص 72.

أما في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر من العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف وهذا المقتضى يشكل خروجاً عن القواعد العامة في الإجراءات¹، إذ يجعل حكم محكمة الجرح قابلاً للتنفيذ ولو أنه ابتدائياً فهو ينفذ حتى في حالة استئنافه وهذا في الشق المتعلق بمطابقة البناء أو الهدم الكلي أو الجزئي للبناء ذلك إن المحكمة الجزائية عندما تقتضي بالهدم الكلي الجزئي فإنه تحدد للمخالف أجلاً للقيام بذلك فإن امتنع بعد انقضاء الأجل الممنوح له فإن القانون سمح لرئيس البلدية أو الوالي بتنفيذ ذلك الحكم تلقائياً و في هذا خروج عن مبدأ التقاضي على درجتين وعلى قاعدة ابتدائية الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية من الدرجة الأولى، فالحكم أعلاه بتنفيذ حتى ولو رفع استئناف ضده.²

المطلب الثاني: منازعات القضاء الإداري

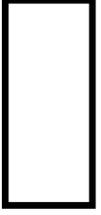
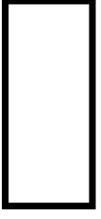
فالمنازعات التي تثيرها شهادة المطابقة بين طالبها والسلطة الإدارية تكون في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة، يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية، و أمام الغرفة الجهوية إذا كان مصدر القرار هو الوالي، ترفع الدعوى حسب القواعد العامة و هو شهران من تاريخ تبليغ القرار.

وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني تجديد طلبه أما نفس الجهة التي رفضت تسليمها و إذا رفضت دون تسبب في إمكانه رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيه إلزام الإدارة بتسليم الشهادة و تكون هذه الدعوى مرفوعة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض - رفض تسليم شهادة المطابقة - و الذي يثبت عدم مشروعيته و على أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة و المطالبة بالتعويض عن التأخير في استغلال المبنى، كون شهادة المطابقة تعتبر بمثابة ترخيص بالاستغلال.³

¹ - زروقي ليلي، حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 21.

² - زروقي ليلي، مرجع سابق، ص 21.

³ - منصور نور، مرجع سابق، ص 73.



الخاتمة

الخاتمة

إن البناء الفوضوي يمثل مشكل من مشاكل التي تعاني منها المدن وخاصة الجزائر، فهو عبارة عن تواصل عدة مباني تتكون عادة من طابق واحد أو عادية تتكون من أحياء ذات أزقة ملتوية تعتمد في نموها التوسع والانتشار باستحواذها على مساحات عامة في المدينة، ومما لا شك فيه أن البناء الفوضوي نتج العديد من الأسباب، فهو يتفرع لأنواع كالسكن غير مخطط، سكن عشوائي، سكن بدون أوراق قانونية، سكن ناقص تجهيز.

وبذلك فقد أوجد المشرع الجزائري آليات قانونية لحماية الطابع العمراني للمدن من خلال قانون رقم 18/05 الذي حدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وكذا المراسيم التنفيذية الخاصة التي تهدف بالدرجة الأولى إلى حماية الملكية العقارية والتعمير.

وإن من أهداف القانون المذكور أعلاه هو الرقي في البيئة العمرانية ووضع حد لحالات عدم إتمام البناءات، ويكون ذلك بتحقيق عملية المطابقة، فعلى صاحب المشروع أو البناية

استخراج شهادة المطابقة عند انتهاء البناء حتى يمكن استغلال المبنى، إذ تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن الترخيص باستقبال الجمهور إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية وتمنح الحق بالربط بمختلف شبكات الانتفاع.

غير أن الواقع لم يثبت ذلك، نظرا لعزوف الكثير من المواطنين عن تسوية مهامهم، بل وازدادت البناءات الفوضوية انتشارا، ولعل السبب في ذلك يرجع إلى عدة أسباب كنقص الإعلام، وعدم وجود بدائل للقضاء على السكنات الفوضوية كبيع التجزئات، والمضاربات العقارية التي أدت إلى ارتفاع قيمة العقار، بحيث أصبح من العسير على ذوي الدخل الضعيفة والمتوسطة اقتنائها، فضلا عن عزوف المرقين العقاريين عن السكنات التساهمية بسبب انخفاض القيمة التقديرية له.

ومن خلال دراستنا لموضوع شهادة المطابقة 18/05 توصلنا إلى بعض الاقتراحات
لحل من وجهة نظرنا إنها مناسبة للموضوع ومنها:

- 1 - ضرورة عقد أبواب مفتوحة من أجل إعلام المواطنين شاغلي السكنات الفوضوية.
- 2 - العمل بمبدأ المطابقة الجزئية أي أن البناءات على شهادة المطابقة للجزء المنجز فقط والتي يجب أن تكون وفق مخططات مسبقة معدة من طرف مهندس معماري ومصادق عليها من طرف مصالح التعمير، هذا ما يساهم ونوعا ما في رفع من المستوى الجمالي للبناءة والرقي بالبيئة العمرانية وتحقيق استدامة البناءة.
- 3 - تشجيع السكنات الاجتماعية نظرا لمحدوديتها، وإعطاء الأولوية لشاغلي هذه السكنات.
- 4 - ضرورة تشجيع السكنات الريفية في المناطق الريفية، وبلورتها بصيغة جديدة في المدن.
- 5 - محاولة التقليل من أجال منح شهادة المطابقة فالأجال الممنوحة لذلك تعد طويلة على صاحب البناء مما يدفعه لاستغلال المبنى دون الحصول على شهادة المطابقة.
- 6 - برمجة دورات تكوينية للقائمين على هذا المجال أي مجال شهادة المطابقة و البناء بصفة عامة حتى يمكنهم من مواكبة آخر التطورات التقنية والقانونية.
- 7 - محاولة إضافة نصوص قانونية خاصة بشهادة المطابقة والتوسيع منها خاصة فيها يخص إجراءات منحها.
- 8 - تفعيل دور الهيئات المكلفة بمواجهة المخالفات من أجل القضاء على هذه المخالفات التي تشوه منظر البناءات.
- 9 - إعادة النظر في القانون رقم 15/08 بتمديده لمدة سنة أو التفكير في سن قانون مشابه وهذا لأن العدد الكبير من لم يتم تسويتها فعليا بعد.

الملاحق

ولاية

دائرة

بلدية

الرقم:...../2011

شهادة المطابقة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

* بناء على الطلب المقدم من طرف السيد: والمتعلق بشهادة المطابقة لمشروع
بناء :.....

* واستنادا إلى الموافقة على رخصة البناء رقم.....بتاريخ.....

* واستنادا إلى رخصة البناء بتاريخ.....تحت رقم.....

* بناء على محضر المعاينة المعد من طرف اللجنة بتاريخ.....

* واستنادا إلى محضر الجرد المقدم من طرف فرع التعمير والبناء رقم.....بتاريخ.....تمنح هذه
الشهادة لفائدة السيد مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري ب..... وهذا اعترافا للمعني بالأمر
مشروع.....والمتمثلة في الجناح.....

من المشروع وفق التصاميم بنسبة 100% من الأشغال المسجلة في المحفظ الخاص بالمشروع

تمت هذه الشهادة لاستعمالها فيما يسمح به القانون

حرر ب..... في.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
رقم :/2011.

رخصة البناء

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- * بمقتضى القانون رقم : 08/90 المؤرخ في : 07/04/1990 المتعلق بالبلدية.
- * بمقتضى القانون رقم : 90/25 المؤرخ في : 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.
- * بمقتضى القانون رقم : 05/04 المؤرخ في : 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم : 06/03 المؤرخ في : 07/01/2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم : 91/176 المؤرخ في : 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- * بناء على محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....بتاريخ:.....
- * بناء على طلب رخصة البناء بتاريخ:.....المقدم من طرف السيد:.....حي
التجزئة الترابية.....رقم القطعة:.....بلدية.....
- * بناء على رأي الموافقة رقم:.....بتاريخ:.....المقدم من طرف فرع التعمير والبناء.

يقرر

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء لصالح السيد

المادة الثانية: يجب على المعني احترام التصميم المقدم وكل الملاحظات المسجلة ضمن الموافقة التقنية المرفقة وكل قوانين التنظيم الجاري بها العمل في ميدان التعمير.

المادة الثالثة: هذه الرخصة صالحة لمدة عامين ابتداء من تاريخ إمضاءها.

حرر بتاريخ:.....في.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

ولاية:.....

مديرية التعمير والبناء

بلدية:.....

مخبر رقم:..... مورخ في:.....

نموذج مخبر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة..... ويوم..... من شهر..... على الساعة..... و..... دقيقة
لحق (الأسم، اللقب والصفة)..... المؤهل بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتضمن، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفلته حسب المعلومات الخاصة بها:

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم..... المسجلة.....

الكتابة ب: (العنوان، الحي، المدينة).....

المخالف: الأسم.....، اللقب:.....

تاريخ ومكان الإزدياد:.....

عنوان الإقامة:.....

تصريحات

محصلة.....

أرسل مخبر معاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحاكمة.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المخبر إلى:

- الوالي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن
مديرية التعمير
مديرية التعمير والبناء
ولاية:
دائرة:
بلدية:

محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية
لقانون التعمير والهندسة المعمارية والغرامة المالية

المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق ل: 18 مايو 1994،
رقم:

في سنة: وفي يوم: من شهر: على الساعة:
أنا المحضن أسفله (الاسم واللقب): مفوض التعمير، الخلف قانونا و المكلف بمقرر واري رقم: وحسلا بالمادة 51 من المرسوم
التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق 18 مايو 1994، قد عاينت المخالفة الآتية من ارتكاب السيد(ة):
العاين(ة) في: بلدية:

تشديد بناء بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأموال العمومية، الخاصة أو الوطنية.

تشديد بناء على أرض ملكت الغير

تشديد بناء بدون رخصة بناء على أرض ذات عقد ملكية .

تجاوز معامل شغل الأرض بمقدار: % في النسب المقررة .

تجاوز معامل أرضية الساتبة (المساحة النسبة على الأرض) بمقدار: % في النسب المقررة.

عدم احترام العلو المرخص به.

الاستيلاء على جزء من ملكية الغير

تعديل الواحده

إنجاز منافذ غير مقرر أو غير قانونية

عدم وضع اللائحة التي تبين مراجع رخصة البناء

عدم التصريح بالانطلاق الأشغال

عدم التصريح بانتهاء الأشغال

ولهذا السبب يعاقب السيد(ة): بغرامة مالية قدرها: د ج التي يجب أن تدفع لخزينة الولاية خلال أجل لا يتجاوز 30
يوما ابتداء من تاريخ تبليغ هذا المحضر وإلا تعرض مرتكب المخالفة للمتابعة القضائية.

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- السيد الوالي.

- السيد رئيس البلدية.

- السيد مدير التعمير في الولاية.

حرر ب: يوم:

(أشطب العبارات غير الصالحة)،

(ضع علامة 'X' في الخانة المناسبة).

التأشير والتوقيع



قائمة المصادر

والمراجع



أولاً: المصادر

أ- القوانين:

1. القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 سنة 2008.
2. القانون رقم 25 / 90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 43، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
3. الأمر رقم 08/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 13 نوفمبر 1985.

ب- المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ 02 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.
2. مرسوم تنفيذي رقم 176 / 91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991.

ثانياً: المراجع

1- الكتب:

أ- المراجع الفقهية:

1. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.

2. بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر، عين مليلة 2011 .
3. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004.
4. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009.
5. زروقي ليلي، حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.
6. سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.
7. عايدة ديرم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة ،باتنة، 2010.
8. محمد الصغير بعلي، مدخل للعلوم القانونية نظرية القانون نظرية الحق، دار العلوم، الجزائر، 2006.
9. مجيدي فتحي، محاضرات في مقياس مدخل للعلوم القانونية ، جامعة عاشور زيان، كلية الحقوق، 2008.
10. منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2010.
11. نعيم مغرب، عقود البناء و الأشغال الخاصة و العامة، ط3، دار النهضة العربية، مصر، 2001.
12. نورة منصوري، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010،

ب- الرسائل الجامعية:

ب-1- أطروحات الدكتوراه:

1. عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري (أطروحة دكتوراه في القانون العام) جامعة الجزائر، كلية الحقوق، منشورة، سنة 2005.

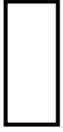
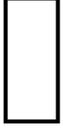
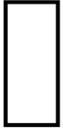
2. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري (أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، منشورة، 2014.

ب-2- مذكرات الماجستير:

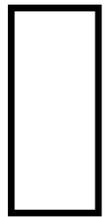
1. آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري (شهادة ماجستير في الحقوق تخصص عقود ومسؤولية)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، منشورة، 2003.
2. آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 (مذكرة ماجستير في القانون الخاص)، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، مشورة، 2009.
3. العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها (مذكرة المدرسة العليا للقضاة)، الجزائر، 2005-2006.
4. عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري (شهادة الماجستير في القانون الإداري و الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012.
5. عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري (شهادة ماجستير في الحقوق تخصص قانون عقاري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، منشورة، 2009.
6. منير قتال، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013.

2- المقالات العلمية :

1. بوشلوش عبد الغاني ، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مجلة الحقوق والحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني :إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، سبتمبر 2013.
2. الشريف بحماوي، مجال تطبيق قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناء الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014.
3. زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير (مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الإدارة والمالية)، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010 .
4. عزاوي عبد الرحمان، حالة شهادة المطابقة ، مجلة العلوم القانونية والإدارية ، جامعة سيدي بلعباس جيلالي ليايس 19 مارس 1962، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد السابع، سنة 2008.
5. لعويجي عبد الله ، الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني :إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، سبتمبر 2013.
6. محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد 13، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، فيفري 2016.



الفهرس



فهرس المحتويات

02		مقدمة
05	ماهية شهادة المطابقة	الفصل الأول
06	مفهوم شهادة المطابقة وإجراءات إعدادها ومنحها	المبحث الأول
06	مفهوم شهادة المطابقة	المطلب الأول
06	التعريف بشهادة المطابقة	الفرع الأول
07	خصائص شهادة المطابقة	الفرع الثاني
09	الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة	الفرع الثالث
10	نطاق تطبيق شهادة المطابقة	المطلب الثاني
11	البنائات القابلة للمطابقة وإتمام الانجاز	الفرع الأول
17	البنائات الغير قابلة لتحقيق المطابقة	الفرع الثاني
19	إجراءات تحقيق مطابقة البنائات	المبحث الثاني
19	تنفيذ تصريح بمطابقة البنائات	المطلب الأول
19	التصريح بالمطابقة	الفرع الأول
21	مجال تدخل المصالح الإدارية والأعوان المؤهلين	الفرع الثاني
24	تسليم شهادة المطابقة	المطلب الثاني
24	السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة	الفرع الأول
24	حالات تسليم ورفض تسليم شهادة المطابقة	الفرع الثاني
29	مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها	الفصل الثاني
30	مخالفات شهادة المطابقة	المبحث الأول
31	أنواع مخالفات شهادة المطابقة	المطلب الأول
31	مخالفات شهادة المطابقة	الفرع الأول
32	الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات	الفرع الثاني
35	الآثار المترتبة عن مخالفات شهادة المطابقة	المطلب الثاني

35	الأمر بوقف الأشغال	الفرع الأول
37	الأمر بتصحيح و تحقيق المطابقة	الفرع الثاني
37	الجزاءات المقررة لجريمة عدم مطابقة البناء للرخصة	الفرع الثالث
40	منازعات شهادة المطابقة	المبحث الثاني
40	منازعات القضاء العادي	المطلب الأول
41	منازعات القضاء الإداري	المطلب الثاني
43		الخاتمة
46		قائمة الملاحق
50		قائمة المصادر والمراجع
55		الفهرس
58		الملخص

