

جامعة 20 أوت 1955

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق



# شهادة المطابقة في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تخصص قانون البيئة والتعمير.

إشراف الاستادة

أحلام نطور

من إعداد الطالبة:

وفاء فتوي

لجنة المناقشة:

- أحسن بن طالب
- أحلام نطور
- نور الدين سوداني
- مناقشا.
- مشرفا ومقررا.
- رئيسا.

دورة جوان 2016

## الإهداء

الحمد لله الذي أمطر علينا من وابل فضله فيسر لنا السبل ووقفنا إلى بلوغ المقصد  
اهدي هذا العمل المتواضع، إلى من قال فيها سبحانه و تعالى "وقضى ربك ألا تعبدوا  
إلا إياه و بالوالدين إحسانا "

إلى أروع واسمى وأعلى ما في الوجود أمي الغالية .

إلى مبعث الحماس و التشجيع رمز العطاء، إلى من حرص على تعليمي بكل حب  
وحنان وتفاني أبي العزيز. أطال الله في عمركما

إلى من كانوا ولا يزالوا دائما صوب عيني مبعث القوة و العزيمة اخوتي : "أنيس ورستم  
هدى و حياة" و اخص بالذكر، فرحة الحاضر و المستقبل "سيرين و لينا و أكرم" كما  
اتقدم بالشكر الى إبنتي خالتي " راوية و أمينة" ، وإلى كل زملائي و أصدقائي، ولكل  
من افادني ولو بالنصيحة سواء من قريب او من بعيد .

# شكر و عرفان

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى في محكم تنزيله:

﴿قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ﴾ (32) البقرة

فالحمد لله الذي هدانا لهذا، وما كنا لنهتدي لو لا أن هدانا الله عزوجل الذي وفقنا وأنار دربنا لما فيه كل الخير والفلاح.

وإتباعا لقول رسوله الكريم صلى الله عليه و سلم:

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله "

نتقدم بكل الشكر والتقدير والعرفان للأستاذة الفاضلة " نظور أحلام " التي أشرفت عليّ وأعاننتي بكل إخلاص دون أي تقصير، وثبتت خطاي بتوجيهاتها ونصائحها القيّمة.

وإلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة وجميع من أشرف على تدريسي وتعليمي من أساتذة قسم الحقوق.

ولا يسعني أن نقول إلا مثلما قال " ابن العماد الأصفهاني " :

إني رأيت أنه لا يكتب إنسان كتابا في يومه إلا قال في غده:

لو غير هذا لكان أحسن

ولو قدّم هذا لكان أفضل

ولو ترك هذا لكان أجمل

وهذا دليل على عدم كمال عمل المخلوق، وتأكيدا لقول الرسول صلى الله عليه وسلم

"من اجتهد وأصاب فله أجران، ومن اجتهد وأخطأ فله أجر واحد"

تقبلوا مني فائق الشكر والاحترام والتقدير.

المقدمة

يعتبر العمران من المسائل المسلم بها في أي مجتمع متحضر، وأن سير حركة التعمير والبناء تكون وفقا لقواعد وأصول مرسومة ومحددة، غير أن التسليم بهذا المبدأ يجعل من الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في استعمال حقه هذا، دون اعتبار لما قد يترتب من الأنشطة العمرانية التي يقوم بها من أضرار تصيب الجماعة في نواحي كثيرة.

بحيث أصبحت المباني تمثل قيمة بالنسبة للدولة والأفراد على حد سواء، وفي هذا السياق حاز العقار على اهتمام كبير وعميق من طرف المشرع من أجل ترقيته والمحافظة عليه والذي يلعب دورا هاما في الحياة الاجتماعية، لذا نجد تملكه غاية كل مواطن نظرا لدوره المهم في تحقيق الطابع الجمالي للمدينة .

وعلى هذا الأساس أوجد المشرع الجزائري العديد من الآليات والوسائل القانونية من أجل المحافظة على النظام العام العمراني وتحقيق المصلحة العامة منها ما تعلق بالرقابة القبلية ومنها ما تعلق بالرقابة البعدية.

وبالتالي، ورغم كثرة التدخل في هذا المجال، إلا أن مبدأ تقييد أنشطة البناء والتعمير بضرورة الحصول على رخصة البناء مسبقة يتميز بالاستقرار كوسيلة لضمان الرقابة على حسن استعمال الأرض طبقا للوجهة المخصصة لها ورقابة المباني، عن طريق شهادة المطابقة والتي نادى بها المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، وذلك بتبيان وإظهار معلومات عن طبيعة ومحتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير على الأراضي القابلة للبناء.

ومن هنا لم يكن هذا النوع من العقار سندا للتعمير والأنشطة الاقتصادية فحسب بل كان أيضا حافزا للتعمير المفرط والفوضوي، حيث أصبح بعد مرور الزمن عائقا في وجه التنمية الاقتصادية والاجتماعية مما نتج عنه حدوث أضرار وخيمة مست بالتنمية المستدامة.

ولهذه الأسباب، حاول المشرع الجزائري إيجاد بعض الحلول لتغطية هذه الإشكالات محاولا بذلك التقليص من المظاهر المشوهة للعمران من خلال إصداره القانون 08-

15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الذي يعتبر من أحدث القوانين المتعلقة بالعمارة والهندسة بسبب معالجة وتسوية وضعية البناءات من ناحية الملكية العقارية ومن ناحية الطبيعة العمرانية الجمالية إذ جاء بحلول قانونية وعملية تظهر من خلال استفادة المعنيين بهذا القانون من عقود تعميم حديثة بغية تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، من أجل توضيح مدى فعالية ونجاعة تطبيق هذه القواعد في التخفيف من حدة إشكالات العقار الحضري.

ويستوحي البحث أهميته باعتباره مرآة عاكسة لتطور المجتمعات والدول إذ لقي اهتمام كل من التشريع والقضاء فهو محل عناية واهتمام من قبل ذوي الاختصاص وحتى من قبل جموع المواطنين البسطاء، لذلك يقتضي الأمر أن يكون المنطق القانوني للقوانين المنظمة لشهادة المطابقة منطقاً وطيفياً وفعالاً أكثر منه شكلياً، غير أنه بين تحقيق الحلم في البناء والوقوع في جريمة البناء الفوضوي مسافة خطوات فقط. وعلى سبيل ذلك تظهر أهمية الموضوع من خلال الحالة التي يشهدها العمران كآفة عمرانية خطيرة تنخر بالغطاء البنائي وما ينتج عنها من انعكاسات على المطهر الجمالي البيئي والعمراني.

كما أن شهادة المطابقة تعتبر من الموضوعات البالغة الأهمية حيث أنها تكشف عن حق الإدارة في القيام ببعض الأعمال دون اللجوء إلى القضاء، بالإضافة إلى اعتبارها من أهم المواضيع التي تحوز اهتمام كبير في المجال العمراني.

وبناء على ما سبق ذكره نجد الإشكالية تطرح نفسها حيث تتمثل:

" إلى أي مدى وفق قانون التعمير الجزائري في الفهم الصحيح والتطبيق السليم لشهادة المطابقة؟ "

هذه الإشكالية تنبثق عنها جملة من الإشكاليات الفرعية، ومن أجل معالجتها فإننا نقف على مجموعة من التساؤلات الفرعية التي تتبلور حول :

- ما المقصود بشهادة المطابقة وكذا تحقيق مطابقة البناءات؟

- ما هي الطبيعة القانونية لهذه الشهادة ومجالات تطبيقها؟

- ما هي الإجراءات المتبعة من أجل الحصول على شهادة المطابقة في ظل القانون 90-29 وأيضا الإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادة التسوية بموجب القانون 08-15؟

- فيما تتمثل أبرز المنازعات المثارة في هذا المجال، وما هي الآثار المترتبة عنها.

ويعود سبب اختياري لموضوع شهادة المطابقة إلى أسباب ذاتية، وهي رغبتني في محاولة الكشف والتعرف بقرب على حقيقة هذه الشهادة بالإضافة إلى متعة البحث فيها، كذلك فضولي في فهم طيات هذا القانون، كونه تطرق لوضعيات معينة تمس الجانب الخاص في حياة الفرد.

أما الأسباب الموضوعية التي دفعتني إلى اختيار موضوع شهادة المطابقة، كونه يعد من المواضيع المثيرة والتميزة في مجال التعمير. إذ له علاقة وثيقة بالقانون الإداري، إلى جانب اهتمام المشرع بمجال البناء والتعمير، وكذا التعرف على الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم هذه الشهادة، من خلال تعدد النصوص القانونية والتنظيمية الصادرة في هذا المجال.

ونهدف من وراء دراستنا إلى التعرف على القواعد العامة التي تحكم شهادة المطابقة، وذلك بإبراز دورها في عملية البناء، بالإضافة إلى محاولة تشخيص الظاهرة من خلال الوقوف على الأسباب الرئيسية التي أدت إلى عدم احترام البعض من المواطنين لها وعدم التقيد بأحكامها.

أما فيما يخص صعوبات البحث، فقد واجهتني قلة المراجع المتخصصة بالتحديد في موضوع شهادة المطابقة، بالإضافة إلى امتناع وتحفظ المصالح والإدارات المعنية عن تزويدي ببعض المعلومات والوثائق، التي رغبت في استخدامها لإثراء الأفكار العلمية في هذا البحث.

ونظرا لحدائثة البحث في موضوع شهادة المطابقة، ورغم أنه أعطي كامل حقه في الدراسة إلا أن معظم البحوث والدراسات اهتمت بجانب وأهملت جانبا أو جوانب أخرى. وعليه، لم نجد دراسة مستقلة تناولت موضوع شهادة المطابقة في التشريع الجزائري،

الأمر الذي دفعنا إلى معالجة هذا الموضوع، وذلك بالاعتماد على كل النصوص القانونية التي عالجت هذه الشهادة، نجلها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، وكذا القانون 08-15 الذي جاء بهدف معالجة البناءات الغير منتهية من الأشغال.

أما الدراسات السابقة التي وجدناها في المكتبة الجزائرية، تطرقت لهذا الموضوع من جانب واحد مثل: درودي زليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة ماستر في القانون الإداري 2013-2014، والتي عالجت الموضوع في قانون 90-29 والمرسوم التنفيذي القديم 91-176 فقط، بالإضافة إلى مجموعة أخرى من رسائل الماجستير والدكتوراه التي تتحدث بصفة منفصلة عن أدوات التعمير.

ولبلوغ الأهداف المسطرة وحل الإشكالية المطروحة في إطار المقاربة المنهجية وللوصول إلى النتائج الصحيحة والتحليل القانوني السليم، تمّ الاستعانة بالمنهج التحليلي الذي يظهر بقوة من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية .

لذلك أدرجنا محتوى هذا البحث في فصلين، مع الاستهلال بالمقدمة التي تمّ فيها طرح الإشكالية وتجزئة هذه الدراسة، بحيث خصصنا الفصل الأول لدراسة مفهوم شهادة المطابقة وإجراءات منحها من خلال تقسيمه إلى مبحثين .

نتناول في المبحث الأول مفهوم شهادة المطابقة، أما المبحث الثاني فقد خصصناه لإجراءات منحها، وذلك بالتطرق إلى أحكام القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19، إلى جانب القانون 08-15.

وفي الفصل الثاني، تعرضنا لآثار شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها الذي قسمناه إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول إلى آثار شهادة المطابقة، أما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه المنازعات المترتبة عنها، وذلك من خلال القاعدة العامة والاستثناء الذي جاء به قانون 08-15.

# الفصل الأول: الإطار العام لشهادة المطابقة

## تمهيد:

تعتبر مهمة مراقبة البناء والتوسع العمراني بصفة عامة من أصعب العمليات التي تواجهها الدول، بسبب ديناميكية هذه الظاهرة، بالإضافة إلى الإمكانيات الضخمة التي يحتاجها جهاز المراقبة في هذا المجال.

فبالرجوع إلى قوانين التهيئة والتعمير، نجد أن المشرع الجزائري قد أخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية، حتى تتمكن الإدارة من الإطلاع بمهمتها الرقابية ومتابعة الحركة العمرانية وتنظيمها، كما أن المشرع ألزم المعني بضرورة الحصول عليها.<sup>(1)</sup>

من بين هذه الشهادات، شهادة المطابقة وهي عبارة عن وثيقة إدارية تتجسد من خلالها الرقابة البعدية، وقد نظمها المشرع في عدة قوانين متعلقة بالتهيئة والتعمير منها: قانون 90-29 المؤرخ في 2 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>، وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 12 فبراير 2015 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها.<sup>(3)</sup>

وكحالة استثنائية وفي إطار تسوية وضعية البناء بصورة نهائية لأصحاب البناءات غير المنتهية والتي بقيت في صورة ورشات مفتوحة وبآجال غير محددة، وعلى هذا الأساس سنّ المشرع الجزائري قانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، لوضع حد للعشوائية التي عرفها ميدان البناء

---

(1) زليخة درودي، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، 2013، ص 7.

(2) قانون 90-29 المؤرخ في 15 جمادى الأولى 1411 ° الموافق لـ 2 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر 52.

(3) المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 22 ربيع الثاني 1436 ° الموافق لـ 22 فبراير 2015 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-176، ج ر، 07.

والتعمير، بغرض معالجة الانحرافات وتصحيح الأوضاع القائمة، وذلك بإعطاء الرخص آجال جديدة تبعث فيها الحياة القانونية من جديد.<sup>(1)</sup>

وهذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال المبحثين المواليين:

**المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة.**

**المبحث الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة.**

### **المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة**

احتراما للنظام العام العمراني، فرض المشرع الجزائري ضرورة إنجاز المشروع بصفة مطابقة لرخصة البناء. فأحكام قانون التهيئة والتعمير لسنة 1990 تمنع الشروع في تشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء.

ولتحديد مفهوم شهادة المطابقة، يجدر بنا تحديد نشأة وتعريف هذه الشهادة، وبيان خصائصها وطبيعتها القانونية ومجال تطبيقها من خلال المطالب التالية:

**المطلب الأول: نشأة شهادة المطابقة وتعريفها.**

**المطلب الثاني: خصائص شهادة المطابقة.**

**المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة ومجال تطبيقها.**

### **المطلب الأول: نشأة شهادة المطابقة وتعريفها.**

تعتبر شهادة المطابقة آلية قانونية وإدارية ممنوحة للإدارة من أجل الحفاظ على النظام العمراني. حيث تبنى المشرع الجزائري جملة من الآليات لتجسيدها ضمن الدراسات التقنية الرقابية، من أجل تطابق الأشغال مع رخصة البناء.

---

(1) قانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429هـ الموافق لـ 20 يوليو 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج 41.

وعليه، سنحاول في هذا المطلب التعرف على نشأة شهادة المطابقة من خلال (الفرع الأول)، وبعده نتطرق لتعريف هذه الشهادة بتسليط الضوء على وجهة نظر الفقه وكذا القانون في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: نشأة شهادة المطابقة.

يعدّ العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية لأي بلد، لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته، سواء كانت الملكية عامة أو خاصة، وهذا يتضح جليا من خلال الترسانة الهائلة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية.

ونظرا للمراحل التاريخية التي مرّت بها الجزائر، أفرزت عدّة وضعيات تتميز بالتضارب، وعدم التجانس، واللااستقرار، مما انجر عنه الكثير من المنازعات بسبب صعوبة إثبات الملكية، فالعقار هو محور سياسة تنموية في الدولة، كما أنه مصدر للعديد من الصراعات. فالدولة الجزائرية ورثت غداة الاستقلال تركة عقارية مثقلة بالمشاكل تلخصها الإحصائيات التالية:

الأراضي المفرنسة بسندات: 4.969.102 هكتار.

أراضي ملك بدون سندات: 4.406.356 هكتار.

أراضي عرش بدون سندات: 2.071.582 هكتار.

أملاك الدولة: 4.694.214 هكتار.

أملاك البلدية: 4.117.905 هكتار. وهذه الإحصائيات، تبرز تنوع الأنظمة القانونية المطبقة آنذاك على العقار، وحجم المشاكل التي تقف أمام تنظيم العقار والتحكّم فيه.<sup>(1)</sup>

فرغم تبني الجزائر للنظام الاشتراكي عقب حصولها على الاستقلال، غير أنّها انتهجت وعملت بتقنيات التعمير وتنظيم المدن الموروثة عن الإدارة الفرنسية، وذلك وفقا للمرسوم

(1) حياة كحيل، إشكالية البناء الفوضوي- أسباب وحلول-، مداخلة في إطار الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2014، ص 173.

157-62 المؤرخ في 1962/12/31 المتضمن تمديد سريان القوانين الفرنسية في الجزائر إلا في الأحكام المخالفة للسيادة الوطنية.<sup>(1)</sup> ورغم تبنيها للنظام الاشتراكي استمر خضوع قطاع العمران لعدة أوامر ومراسيم التي عرفت الجزائر في فترة ما بعد الاستقلال. وهذا ما سنشير إليه من خلال المراحل التالية :

### أولاً: في ظل القانون 03/87

في هذه الفترة الزمنية، صدر القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، حيث جاء في وقت متأخر جداً، والذي ألغي بموجب القانون رقم 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة. وهو مانصت عليه المادة 61 التي جاء فيها " تُلغى أحكام القانون 87-03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى لعام 1407 الموافق لـ 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة والتعمير".<sup>(2)</sup>

وبانتقال الجزائر من النظام الاشتراكي إلى نظام الاقتصاد الحر (النظام الرأسمالي) واقتناعها بأهمية العقار في مجال الاستثمار، حاولت إعادة الاعتبار للملكية الخاصة بدءاً بالحماية الدستورية، وتم تكريس ذلك في مجموعة من القوانين التي عقيت هذه المرحلة.<sup>(3)</sup> وما يعاب على هذه المرحلة انه لم يتم الحديث عن شهادة المطابقة ولو حتى الإشارة إليها.

### ثانياً: في فترة التسعينيات

غير أنه في بداية التسعينيات، وفي ظل الإصلاحات العامة، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا عميقا تجسد بصدور مجموعة من القوانين منها: قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، وكذا القانون 90-29 المؤرخ في 11 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي تمّ تعديله بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004.

(1) صافية ولد رابح أفلولي، قانون العمران الجزائري- أهداف حضرية ووسائل قانونية-، د ط ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014، ص 15.

(2) المرجع نفسه، ص 17.

(3) حياة كحيل، المرجع السابق، ص 173.

والذي يعدّ مرحلة جديدة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني، بوضع آليات للرقابة عن طريق الرخص والشهادات، من ضمنها شهادة المطابقة، التي تعد آلية للرقابة البعدية تقوم مقام رخصة السكن، حاول من خلالها المشرّع جعل تدخل الإدارة أكثر فعالية ونجاعة، لكن عوامل عدّة أعاقت قانون التعمير عن تحقيق الهدف المرجو منه، خاصة الأزمة الأمنية والأوضاع التي عاشتها الجزائر، ما ترتب عنه تأخر ظهور القوانين المتعلقة بالرقابة، لكن ابتداء من سنة 1998 صدرت مجموعة من القوانين منها: التنمية المستدامة حماية الساحل، حماية البيئة، حماية التراث الثقافي.. وغيرها، إذ كلها تدل على أهمية مجال التهيئة والتعمير وحماية البيئة.(1)

### ثالثا: في ظل القانون 15-08

نظرا 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 بناء، ناهيك عن وجود بنايات غير مكتملة سواء من حيث الواجهة الخارجية ( الجمالية) أو الداخلية، فضلا عن الانتشار الكبير للعقار الفوضوي غير قانوني، بحيث أصبحت الدولة عاجزة عن مراقبة حركة هذه العقارات. ورغبة في تسوية هذه البنايات، تدخل المشرّع الجزائري محاولا حل هذا المشكل العويص والحد منه بإصداره قانون 15-08 المؤرّخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، والذي يعد مكملا للقانون 90-29 في أحكامه، إذ جاء بفكرة معالجة البنايات غير المنتهية من الأشغال، من أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري، وتوحيد الهندسة المعمارية مع المحيط الاجتماعي والبيئي.(2)

(1) نجية بوراس، شهادة المطابقة كآلية لتطهير الملكية العقارية المبنية، مداخلة في إطار الملتقى المغربي حول تطهير

الملكية العقارية في التشريعات المغربية، جامعة البليدة 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014، ص 220.

(2) الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 15-08 في تسوية البنايات الفوضوية، معهد الحقوق والعلوم السياسية (المركز الجامعي تمنراست)، الجزائر 2014، ص 166.

## الفرع الثاني: تعريف شهادة المطابقة.

نظرا لتعدد وتباين الاتجاهات النظرية الخاصة بمفهوم شهادة المطابقة، سنتطرق لتعريف هذه الأخيرة من المنظور الفقهي وكذا من المنظور القانوني.

### أولاً: التعريف الفقهي

▪ شهادة المطابقة هي وثيقة رسمية تمنحها الجهة الإدارية المختصة بناء على التصاميم والمستندات البيانية المقدمة إليها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية من مدى احترام المرخص له لقانون التعمير والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء.<sup>(1)</sup>

- كما عرفها أحد الأساتذة الباحثين بقوله: " تعتبر شهادة المطابقة وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيدين لأحكام رخصة البناء، تُمنح للمالك أو صاحب المشروع وجوبا بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي، من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء" <sup>(2)</sup>

- كما تعرّف أيضا بأنها قرار إداري وأداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى رخصة البناء.<sup>(3)</sup> إذ يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء.<sup>(4)</sup>

من خلال ما سبق ذكره، نخلص القول بأنّ شهادة المطابقة هي تلك الوثيقة التي تمنحها الجهة المختصة قانونا بعد إشعار من طرف المالك أو صاحب المشروع، من أجل إثبات أنّ أشغال البناء تمّت وفقا لأحكام رخصة البناء.

(1) عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2010، ص 152.

(2) عربي باي يزيد، استراتيجيات البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة باتنة، 2014، ص 215.

(3) نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دط، دار الهدى، الجزائر، ص 17.

(4) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر، القاهرة 2005، ص 66.

ثانيا: التعريف القانوني

## 1- في ظل القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19:

باستقراءنا للنصوص القانونية، نلاحظ أنّ القانون 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 قد تطرّقا لشهادة المطابقة في العديد من المواد.

فبالرجوع إلى المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد أنّها تنص على أنّه " يتعيّن على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء، وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفّل بها إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة بناء "

كما تنصّ المادة 75 من القانون 90-29 " يتمّ عند الانتهاء من أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة، تسلّم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي".

إذن شهادة المطابقة ضرورية لإعداد واستخراج سند الملكية للبناء المنجزة، وعلية فإنّ هذه الوثيقة تعدّ ترخيص رسمي من طرف الجهة المعنية بالبلدية ومصالح التعمير والبناء باستعمال واستغلال العقار، وعلى ذلك تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور.<sup>(1)</sup>

## 2- في ظل القانون 08-15:

أقرّ المشرّع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البناءات مع مراعاة قواعد شغل الأراضي، حيث تنص المادة 02 من القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على أنّ تحقيق المطابقة هي: " الوثيقة الإدارية التي يتمّ من خلالها تسوية كل بناية تمّ إنجازها أو لم يتمّ بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير "

(1) خديجة قمحي، أمير شروانة، القرارات الفردية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015، ص 82.

كما أضافت المادة 06 من نفس القانون " أنه يمنع القيام بتشديد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء، مسلّمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانوناً....."

وعليه، نستنتج أنّ القانون 08-15 ساير المنظومة القانونية السابقة له، حيث علق منح شهادة المطابقة على ضرورة الحصول على رخصة بناء مسبقة قبل الشروع في عملية البناء، فمنح الرخصة يسمح بالبناء ضمن الحدود المفروضة التي مُنح من أجلها الترخيص.

### المطلب الثاني: خصائص شهادة المطابقة.

لشهادة المطابقة عدّة خصائص ومميزات، تميّزها عن باقي الشهادات الأخرى، وهذا ما سنتناوله من خلال الفروع التالية:

#### الفرع الأول: شهادة المطابقة قرار إداري ذات طابع إلزامي.

##### أولاً: شهادة المطابقة قرار إداري

تعتبر شهادة المطابقة قرار إداري انفرادي تصرح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة من مدى توافق و تطابق أشغال البناء المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها فهذه الشهادة تأخذ جميع أركان القرار الإداري من خلال صدورها عن جهة إدارية مختصة والمتمثلة إما في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كلا في نطاق اختصاصهم. فلا يمكن لأي جهة أخرى أن تمنح هذه الشهادة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص.<sup>(1)</sup> وعليه فشهادة المطابقة هي عبارة عن وثيقة

(1) سمية سوامية، ابتسام بسكري، تسوية البناءات الغير شرعية في ظل القانون 08-15، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010، ص 33.

إدارية رسمية مسلمة من قبل الإدارة تشهد فيها على السير الحسن لأعمال البناء ومطابقتها لأحكام البناء والتعمير الساري المفعول. (1)

### ثانيا: شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي.

تتجسد الطبيعة الإلزامية لشهادة المطابقة في كونها التزاما قانونيا يقع على عاتق الباني، والمتمثل في وجوب التصريح لدى السلطة الإدارية المختصة وإخطارها بانتهاء أشغال البناء المرخص بها، من أجل القيام بالمعاينة التقنية بهدف منحه الشهادة المطلوبة في الآجال القانونية. (2)

أما في حالة امتناعه عن التصريح وعدم احترامه للقانون، ستقرّ عقوبات في حقه لتصل إلى حد الغرامة وحتى إلى هدم البناء إذا استلزم ذلك

### الفرع الثاني: شهادة المطابقة وسيلة من وسائل الرقابة البعدية ذات

#### طابع وقائي .

#### أولا: شهادة المطابقة وسيلة من وسائل الرقابة البعدية

منح المشرع الجزائري بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير للإدارة سلطة معاينة الأشغال ومراقبة عمليات البناء عن طريق التقصي والمتابعة وذلك بعد الانتهاء من البناء عن طريق شهادة المطابقة إضافة إلى الإشراف والإعلام والتوعية بالوضعيات القانونية للعقارات. (3)

(2) عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 57.

(1) عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 660.

(2) فاطمة الزهراء مرني، علاقة شهادة المطابقة بقرارات تنظيم المجال الحضري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بسكرة ، ص 37.

## ثانيا: شهادة المطابقة ذات طابع وقائي:

تكتسي شهادة المطابقة طابعا وقائيا، باعتبارها أداة من أدوات الرقابة البعدية ووسيلة قانونية من اجل حماية المالكين، وذلك من خلال احكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء، تفاديا لوقوع نزاعات مستقبلية.

## المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة ومجال تطبيقها.

نظرا لكون شهادة المطابقة ضرورية من أجل استغلال العقار المبني، فهي تتميز بطبيعة خاصة وصارمة عن باقي الرخص والشهادات، أمّا مجال تطبيقها يتسم بالدقة والوضوح. ولرؤية أحسن، ارتأيت تقسيم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة.

الفرع الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة.

## الفرع الأول: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

بقراءتنا للنصوص القانونية المنظمة لشهادة المطابقة نستنتج ما يلي:

- تخوّل رخصة البناء الترخيص بتشييد البناءات، ولكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية.<sup>(1)</sup> ولهذا السبب يُمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة.<sup>(2)</sup>
- تعتبر إحدى وسائل الرقابة البعدية للتعمير، طبقا لما جاء به قانون 90-29 والقانون 08-15 إضافة إلى المراسيم التنفيذية.<sup>(3)</sup>

(1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 94.

(2) عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 88.

(3) خديجة قمحي، أمير شروانة، المرجع السابق، ص 81.

- كما تعتبر شهادة المطابقة أهم عقد في عقود التعمير، إذ تدلّ على انتقال الملكية العقارية المبنية الصالحة للاستعمال لاسيما المباني المعدة للسكن.<sup>(1)</sup> حيث أنّها فرضت التزامات وقيود على المعني من أجل انجاز المشروع لما تقدّم في رخصة البناء.<sup>(2)</sup>
- وبمقتضى المادة 65 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي تنصّ على " شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية، تربية، أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة".
- إذن يُعدّ الحصول على هذه الشهادة أمرا وحبوبيا ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال.

### الفرع الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة.

كأصل عام، يتم عند انتهاء أشغال البناء، إثبات المطابقة مع أحكام رخصة البناء، إذ يتعين على المستفيد عند إنهاء بنائه أن يطلب استصدار هذه الشهادة. وبالتالي يُمنع استغلال أي عقار إلاّ بعد حصول المعني على شهادة المطابقة، وهذا بدليل نص المادة 75 من قانون 90-29 التي تنصّ على أنه " يتمّ 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" وعليه فإن مجال تطبيقها يشمل ما يلي:

#### أولا: البناءات التي يشملها تحقيق المطابقة.

حصر المشرّع طائفة معيّنة من البناءات التي تخضع لهذا الإجراء، وهي بحسب نص المادة 15 من القانون 08-15 تخصّ:

1. البناءات الغير متممة التي تحصلّ صاحبها على رخصة بناء.
2. البناءات التي تحصلّ صاحبها على رخصة بناء، وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلّمة.
3. البناءات المتممة والتي لم يتحصّل صاحبها على رخصة بناء.

(1) زليخة درودي، المرجع السابق، ص 12.

(2) خديجة قمحي، أمير شروانة، نفس المرجع السابق، ص 81.

4. البنايات غير المتممة التي لم يتحصّل صاحبها على رخصة بناء.

#### ثانيا: البنايات الغير معنية بتحقيق المطابقة. (1)

1. البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها.
2. البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوّه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
3. البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
4. البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها أو التي يستحيل نقلها.
5. البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمناطق والمواقع المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلّق بمناطق التوسّع السياحي، والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل، بما فيها مواقع الموانئ والمطارات، وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها هذه الأخيرة تكون موضع هدم بعد معاينتها من طرف الأعران المؤهلين، ونفقة العملية تكون على عاتق المخالف. (2)

ونخلص من خلال دراستنا أنّ شهادة المطابقة تعتبر أهم وسيلة لإعادة النظام العام العمراني، وكذا مراقبة مدى احترام المستفيد لأحكام رخصة البناء، كونها تعد وثيقة إدارية تسلم بعد أتمام الأشغال، لتبين مدى مطابقتها وانسجامها مع التصاميم المصادق عليها، ومن ثمة فإنّ شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، إذ أنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة

(1) دوار جميلة، البنايات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، 2013، ص 307.

(2) المرجع نفسه، ص 307.

المطابقة، وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 10 من القانون 08-15 والمادة 75 من القانون 90-29.

### المبحث الثاني: إجراءات إعداد شهادة المطابقة.

باستقراء النصوص القانونية المنظمة لعملية المطابقة يتضح لنا جلياً الاختلاف في الإجراءات بالنظر للقوانين المتعلقة بها والمتمثلة في الإجراءات العامة والخاصة. وفي هذا الإطار سنحاول التطرق لإجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة من خلال المطلبين المواليين:

المطلب الأول: إجراءات الإعداد في ظل القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19.

المطلب الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناء في ظل القانون 08-15.

**المطلب الأول: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة في ظل القانون 90 - 29 وكذا المرسوم التنفيذي 15-19.**

يعتبر الحصول على شهادة المطابقة أمراً يلتزم به كل مستفيد من رخصة البناء، بهدف إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها، وكذلك مراقبة مدى احترام المستفيدين.

وحتى يتمكن المعني من استصدار مثل هذه الشهادة، لا بد من إتباع جملة من الإجراءات من قبل المالك وكذا الإدارة. نتعرض إليها من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة المطابقة .

الفرع الثاني: دراسة الطلب والتحقيق فيه.

الفرع الثالث: تسليم شهادة المطابقة .

## الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة المطابقة

قبل الحصول على شهادة المطابقة يتعين على صاحب المشروع أو المستفيد أن يقدم بطلب والمتمثل في تصريح الانتهاء من الأشغال، بهدف تمكينه من استغلال العقار و استعماله.

وعند الانتهاء من الأشغال، عليه أن يبادر بتقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة، الذي يشكل الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الإداري. وعليه سنحاول التعرف على:

- صفة طالب الشهادة
- الملف الواجب إرفاقه بالطلب.
- كيفية إيداع الطلب.

### أولاً: صفة طالب الشهادة

تكون المبادرة بتقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة من المالك أو صاحب المشروع الذي عرفه المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري في المادة 07 منه: " يقصد بصاحب المشروع كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكاها أو يكون حائز حقوق البناء عليها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما ".<sup>(1)</sup>

ثانياً: الملف الواجب إرفاقه بالطلب.

(1) المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة المرافق لـ 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. ج ر32.

حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154،<sup>(1)</sup> يتكوّن ملف مطابقة البناءات من:

1. نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
2. نسخة من العقد الإداري، الذي ينصّ على تخصيص قطعة الأرض أو البناءة.
3. مخطط الكتلة للبناءة كما اكتملت بسلم 500/1.
4. مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة، مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض ومخططات كل طابق والواجهات.

### ثالثاً: إيداع الملف.

ألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء، بعد الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة خلال 30 يوماً، إيداع تصريح يُعدّ في نسختين يشهد على الانتهاء. هذا بالنسبة للبناءات السكنية، أمّا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي، والبناءات المستقبلية للجمهور، فلا بدّ في هذه الحالة إعداد محضر تسليم يُعدّ من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، حيث يوضع بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل يُسلّم في نفس اليوم، كما يتمّ إرسال نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.<sup>(2)</sup>

وذلك طبقاً للفقرة الأولى والثانية من المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي تُؤكد " في إطار المادة 54 أعلاه يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل 30 يوماً ابتداءً من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يُعدّ في نسختين، يشهد على الانتهاء من الأشغال بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال مُعدّ من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البناءات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي

(1) المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق لـ 02 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ مطابقة البناءات، ج ر، 27.

(2) كريمة حاجي، شهادة المطابقة، محاضرة أقيمت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون البيئة والتعمير، (غير منشورة) في مقياس الرخص والشهادات، قسم الحقوق، جامعة سكيكدة، 2015

البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم - ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة...".

وعليه، نشير بأنّ مهمة تحريك شهادة المطابقة تعود أصلاً ومنطقياً للبانى صاحب المصلحة المباشرة فيها، أي هو المستفيد من رخصة البناء، ليس ذلك فحسب، بل هو التزام قانوني يقع على عاتقه. (1)

كما تجدر الإشارة، بأنّ جعل المبادرة لصاحب المشروع في طلب هذه الشهادة قد قلّل من فعاليتها وشوّه كثيراً النسيج العمراني، لأنّه إذا كان صاحب المشروع ليس لديه رخصة بناء فكيف يبادر بطلب شهادة المطابقة. (2)

لكن الملفت للانتباه، أنّه في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء أشغال البناء، تُجرى عملية المطابقة وجوباً، إمّا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، وهذا ما أورده المادة 66 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 بقولها " عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعاً لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تُجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي".

وهذا الالتزام تتحمّله السلطة الإدارية المختصة مادامت هي المسؤولة في مجال البناء والتعمير، باعتبارها سلطة ضبط إداري، حيث يكون عملها الرقابي مستمراً إمّا وقائياً أو ردعياً. (3)

(1) عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 661.

(2) حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2013، ص 102.

(3) عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 661.

## الفرع الثاني: دراسة طلب شهادة المطابقة والتحقيق فيه.

من أجل دراسة طلب شهادة المطابقة والتحقيق فيه، نتبع جملة من الخطوات والمراحل، سنتطرق إليها عبر النقاط التالية:

أولاً: دراسة طلب شهادة المطابقة.

ثانياً: التحقيق في طلب شهادة المطابقة.

أولاً: دراسة الطلب.

تعتبر مرحلة دراسة شهادة المطابقة خطوة أساسية وضرورية بهدف استصدار هذه الشهادة. وعلى هذا الأساس، تتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة بجمع الملفات المقدّمة من طرف المعنيين أي أصحاب البناءات، كما تقوم بترتيبها وترقيمها بحسب القانون، ليس ذلك فحسب بل تُكَلَّف بدراسة مضمونها ومحتواها لتُبدي رأيها فيه حول مدى المطابقة من عدمه، فهذه كلها أعمال تقنية مادية صادرة من ذوي الاختصاص القانون والتخصص التقني.<sup>(1)</sup>

ثانياً: التحقيق في الطلب.

يتمّ التحقق في مدى مطابقة الأشغال المنتهية مع مواصفات رخصة البناء عن طريق لجنة تضم: (2)

- ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.
- ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، لاسيما الحماية المدنية عندما يشترط القانون استشارتها قبل تسليم رخصة البناء.

(1) مقابلة مع موظف مختص المدعو محمد بوعافية على الساعة 10:30 بتاريخ 29 فيفري 2016.

(2) حسينة غواس، المرجع السابق، ص 102.

حيث تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد استشارة القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة،<sup>(1)</sup> في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها لدراسة طلبات المطابقة في آجال ثلاثة أسابيع، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال<sup>(2)</sup> طبقا للفقرة الأولى من المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي

تنص " تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في المادة 66 أعلاه بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في اجل خمسة عشر يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء".

كما يوجه إشعار بالمرور لصاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك قبل 08 أيام على الأقل، بهدف إعطاء فرصة للمستفيد من أجل الحضور لموقع البناء، وهذا تطبيقا لحق المستفيد طالب الشهادة في الإعلام،<sup>(3)</sup> حيث يتم بعد إجراء المراقبة، وبصورة فورية تحرير محضر بجرد الأعمال التي تمت معاينتها، مع إبراز مدى مطابقتها لقانون التهيئة والتعمير، ممهور بتوقيعاتهم.

أما في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، فقد عالج المشرع هذه الحالة، حيث يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وكذا ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط<sup>(4)</sup> وهذا ما أكدته الفقرة الخامسة من المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19 والتي تنص على أنه " في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط "

(1) إلهام قارة تركي، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق جامعة تلمسان، 2012، ص 48.

(2) عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري والإدارة العامة، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2012، ص 147.

(3) عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 663.

(4) كريمة حاجي، المرجع السابق.

### الفرع الثالث: تسليم شهادة المطابقة.

بمجرد الانتهاء من دراسة شهادة المطابقة والتحقق فيها، يستوجب على الجهة الإدارية المختصة أن تصدر قرارا بهدف الحصول عليها، وفي هذا الإطار سنتعرف على:

أولاً: الجهة المختصة بتسليم شهادة المطابقة.

ثانياً: حالات تسليم ورفض تسليم شهادة المطابقة.

أولاً: الجهة المختصة بتسليم شهادة المطابقة.

تعتبر شهادة المطابقة قرارا إداريا صادرا من جهة إدارية مختصة بموجب القانون، إذ لا يمكن لأي جهة أن تمنح هذه الشهادة، وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.<sup>(1)</sup> استنادا لنص المادة 75 من القانون 90-29 السالفة الذكر.

وعليه، يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا في جميع البنايات الغير مصنفة كالبنائيات المعدة للسكن مثلا، وهذا طبقا لنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 بقولها " تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخصة البناء المسلمة من طرفه، أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران ".

أما البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية، ومنشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة وتخزينها، في هذه يكون تسليمها من اختصاص الوالي.

غير أنه بالبحث في مختلف النصوص القانونية، نستخلص ما يلي:

(1) زليخة درودي، المرجع السابق، ص 18.

## 1. اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

عموماً يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصاً بتسليم شهادة المطابقة في جميع البنايات الغير مصنفة والمنشآت ذات الخطورة البسيطة أو المنعدمة، وخير مثال على ذلك البنايات المستقبلية للجمهور، وكذا البنايات المنشأة بغرض السكن.

## 2. اختصاص الوالي

يكون الوالي مختصاً بتسليم شهادة المطابقة بالنسبة للبنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية، بالإضافة إلى منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة، زيادة على ذلك التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية.

ثانياً: حالات تسليم ورفض تسليم شهادة المطابقة.

### 1- تسليم شهادة المطابقة:

بعد إجراء المراقبة، يحرر أعضاء اللجنة محضراً بجرد الأعمال التي تمت معاينتها مصحوباً بآرائهم وتوقعاتهم، حيث يتم دراسة مضمونه على مستوى القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، لتُبدي رأيها حول مدى مطابقة المبنى، كما تعيد إرساله بدورها مصحوباً باقتراحاتها في الموضوع إلى السلطة المختصة، قصد تسليم شهادة المطابقة، إذ تُصدر هذه الأخيرة قرارها النهائي بمنح صاحب رخصة البناء شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة لقانون التعمير والتنظيمات المعمول بها.<sup>(1)</sup>

### 2- رفض تسليم شهادة المطابقة:

إذا ما أبرزت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، في هذه الحالة يستوجب على السلطة المختصة إعلام المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، حيث يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقاً للقانون، كما

(1) عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 148.

تذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 90-29، حيث يحدّد للمعني أجلا أقصاه ثلاثة أشهر لتدارك النقص وتصحيح مظاهر الخلل وعدم التطابق، التي اعترت أشغال البناء، تحتسب ابتداء من يوم إبلاغه من السلطة الإدارية المختصة.<sup>(1)</sup>

وبعد انقضاء هذا الأجل، تسلّم السلطة المختصة بناء على اقتراح من القسم الفرعي للتعمير على مستوى البلدية شهادة المطابقة، أو رفضها عند الاقتضاء، وفي هذه الحالة تشرع بالملاحقات القضائية طبقا لنص المادة 78 من قانون 90-29 بقولها " في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للإجراءات الواردة في المادتين السابقتين، تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات".

**المطلب الثاني: إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات في ظل قانون**

## 15-08

يقصد بالإجراءات أنّها مجموعة التدابير المتخذة بهدف تسوية وضعية العمران والبناء غير القانوني. ولهذا الغرض، تدخل القانون 08-15 وكذا المراسيم التطبيقية له بهدف توضيح الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة. وعليه، سنتناول موضوعنا من خلال تقسيمه إلى الفروع التالية:

الفرع الأول: تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة.

الفرع الثالث: الجهات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق المطابقة.

(1) زليخة درودي، المرجع السابق، ص 25.

## الفرع الأول: تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

يشمل إجراءات التصريح بمطابقة البناءات، الذي هو عبارة عن طلب تسوية البناء غير شرعي مرفق بملف محدد يودع أمام سلطة مختصة قانوناً،<sup>(1)</sup> وهذا بدليل نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-154 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات " أنه يتعين على ملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين التي تدخل بناياتهم في إطار أحكام المادة 15 من قانون 08-15، أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتحقيق مطابقة بناياتهم".

### أولاً: التصريح بالمطابقة.

ألزم المشرع كلاً من المالك أو صاحب المشروع أو المتدخل المؤهل قانوناً، الذين قاموا بتشييد بنايات غير شرعية، أن يتقدموا أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح بمطابقة تلك البناية، في شكل طلب تسوية يُحرر على 05 نسخ ضمن محرر نموذجي تُوفّره البلديات، يحتوي على 06 أقسام من المعلومات كما حدّتها المادة 25 من القانون 08-15،<sup>(2)</sup> وهي :

### - القسم الأول: يتضمن التعريف بالمصرّح

حيث يتمّ ذكر جميع المعلومات حول شخصية الطالب، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً.

### - القسم الثاني: يتضمن التعريف بالبناية محل المطابقة.

يشير فيه المصريح بعناية ودقة إلى نوع البناية غير الشرعية محل التسوية كما حدّته المادة 15 من قانون 08-15، وهي إمّا:

---

(1) رضوان محمد الامين، شهادة مطابقة البناءات في ظل القانون 08-15، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010، ص 69.  
(1) رضوان محمد الأمين، المرجع السابق، ص 69.

- بناية غير متممة تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة بأحكام الرخصة المسلّمة.
- بناية تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلّمة.
- بناية متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.
- بناية غير متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.

#### -القسم الثالث: يتضمن تحديد وثيقة تحقيق المطابقة.

وهو بحسب الحالة إمّا رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة أو رخصة البناء أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

- القسم الرابع والخامس: يتضمنان الإشارة إلى تعهد المصرّح باحترام التزامات التي يقتضيها إجراء تحقيق المطابقة.

- القسم السادس: هذا القسم خاص بالإدارة ويتضمن رأي مصالح التعمير في طلب التسوية.

حيث يمكن أن يتضمن هذا الرأي إما قبول طلب ملف التسوية أو رفضه.

#### ثانيا: الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة.

يتكون الملف المرفق مع التصريح بمطابقة البناية من: سند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة الترقيم المؤقت للقطعة المُشيد عليها البناء، وأي وثيقة أو محضر مخالفة لإثبات أنّ تشييد البناية قد سبق تاريخ 2008/08/03 يُضاف إليه الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154، التي تنصّ زيادة على عناصر المعلومات المنصوص عليها في أحكام المادة 25 من القانون 08-15، يجب أن يُرفق تصريح تحقيق مطابقة البنايات بملف يحتوي على:

1- عندما يتعلّق الأمر بطلب رخصة إتمام، نميّز بين حالتين: (1)

الحالة الأولى: بناية غير متممة ومطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يُعده مهندس معماري معتمد.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.
- تحديد أجل إتمام البناية، يُقيّمه مهندس معماري معتمد عندما يتعلّق الأمر بطلب رخصة إتمام.

الحالة الثانية: بناية غير متممة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المتممة.

يحتوي الملف في هذه الحالة على:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.
- وثائق بيانية وكتابية للأجزاء التي أُدخلت عليها تعديلات، يُعدها مهندس مدني ومهندس معماري معتمدين.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
- أجل إتمام البناية يقيّمه مهندس معماري.

وطبقا لنص المادة 29 من القانون 08-15 لا يمكن في أي حالة أن يتجاوز هذا الأجل

المُدّد التالية: (2)

24- شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال السكني.

- 12 شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال التجاري أو خدمات أخرى.

- 24 شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال المزدوج.

(1) الشريف بحماوي، المرجع السابق، ص 74.

(1) سمية سواليمة، ابتسام بسكري، المرجع السابق، ص 43.

- 24 شهرا بالنسبة للبناية الخاصة بتجهيز عمومي

2- عندما يتعلّق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلّمة.

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلّمة.
- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 500/1.
- مخططات كل الطوابق والواجهات كما اكتملت بسلم 500/1.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة .
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.

3- طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة وغير حائزة على رخصة بناء.

- وثائق بيانية وكتابية ومخططات الهندسة المدنية للبناية مُعدّة من قبل مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين.
- بيان وصفي للأشغال المنجزة.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية. (1)

4- طلب رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة بناء.

حسب نص المادة 22 من القانون 08-15 يحتوي الملف في هذه الحالة على:

- الوثائق البيانية والكتابية ومخططات الهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء الباقي إنجازها مُعدّة بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء. (2)

(1) الشريف بحماوي، المرجع السابق، ص 174 - 175.

(2) الشريف بحماوي، المرجع السابق، ص 175.

### ثالثاً: إيداع التصريح بالمطابقة.

بعد إيداع التصريح بالملف المذكور في المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154 يتم إيداعه مع طلب التسوية على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة، مقابل وصل استلام، ويضيف المعني في حالة طلب تسوية بناية غير متممة، تصريحاً كتابياً يُعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء أعمال البناء ليُسَلِّمَ شهادة وقف الأشغال، من أجل تحقيق المطابقة لتتطلب فيما بعد دراسة طلب التسوية والتحقيق فيه.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة.

تمرّ دراسة التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء غير شرعي مع قواعد التعمير على مستويين:

- مستوى مصالح التعمير للبلدية.

- مستوى مديرية التعمير والبناء للولاية.

#### أولاً: دراسة الطلب على مستوى مصالح التعمير للبلدية.

يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير من استقبال الملفات، ومراقبتها، والتدقيق فيها، حيث يتمّ تدوينها في سجل خاص يُرقم ويؤشّر عليه من طرف رئيس المحكمة المختص إقليمياً.<sup>(2)</sup> وفي هذا السياق نصّت المادة 27 من قانون 08-15 " أنه يُلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير، القيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات في مفهوم أحكام هذا القانون، على أساس المعلومات المقدّمة من صاحب التصريح".

حيث يتّضح لنا جلياً أنه على إثر معالجة الطلب وزيارة البناية خلال 08 أيام من تلقّي طلب التسوية، يتمّ تحرير محضر بعدم مطابقة البناية، فإذا ما تصادفت عملية الزيارة مع

(1) سمية سوامية، ابتسام بسكري، المرجع السابق، ص45.

(2) الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2011، ص 204.

ضبط المصرّح ببنائية غير متممة يستمر في الأشغال، في هذه الحالة يتعين على الأعوان المؤهلين غلق الورشة واستكمال الإجراءات الجزائية طبقاً للمادة 89 من القانون 08-15 بقولها " يُعاقب بغرامة مالية تتراوح قيمتها من خمسة آلاف إلى عشرة آلاف دينار جزائري، كل من يقوم بفتح ورشة إتمام إنجاز دون ترخيص مسبق، أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة، أو لافتة تدلّ على أشغال إتمام الإنجاز"، ستطبق هذه العقوبة في حالة ما إذا تطابقت عمليات الزيارة مع ضبط المصرّح ببنائية غير متممة، أمّا في حالة العود تضاعف الغرامة، والغاية المرجوة من هذا الإجراء هو مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة، حيث يتمّ إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنتائج المتوصل إليها، بعدها يرسل هذا الأخير أربعة نسخ من التصريح مصحوباً بمحضر المعاينة والرأي المُعلّل لمصالح التعمير التابعة للبلدية، بخصوص التسوية حول الملف إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية في أجل 15 يوماً الموالية لتاريخ إيداع التصريح.<sup>(1)</sup>

### ثانياً: دراسة الطلب على مستوى مصالح التعمير للولاية.

تلتزم مديرية التعمير والبناء لاستكمال دراسة طلب تحقيق المطابقة خلال 30 يوماً من تاريخ الاستلام، حيث تتولى جمع الآراء والموافقات من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة خلال الأجل القانونية.<sup>(2)</sup>

وبالتالي تقوم مديرية التعمير والبناء المُكلّفة بدراسة التصريح بجمع الآراء من:

- المصالح المُكلّفة بالأماكن الوطنية.
- مصالح الحماية المدنية، فيما يخصّ البنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري وكل البنايات المُستقبلة للجمهور، كذلك البنايات المخصصة للسكن والتي يُمكن أن تخضع لشروط خاصّة.

(1) فاطمة الزهراء مرني، المرجع السابق، ص 66.

(2) رضوان محمد الأمين، المرجع السابق، ص 73.

- مصالِح الآثار والمواقع المؤهّلة والسياحة، عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق المُصنّفة في إطار التشريع المعمول به.
- مصالِح الفلاحة طبقاً لنص المادة 49 من القانون 90-29 .

وعليه، تُكَلّف هذه المصالِح بإبداء رأيها المعلل في أجل 15 يوماً من تاريخ إخطارها، وهذا ما أكّده المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-154 التي تنصّ على أنه " يجب على مصالِح الدولة التي تمّت استشارتها أن تُرسل في جميع الحالات موافقتها ورأيها في أجل 15 يوماً ابتداءً من تاريخ إخطارها. ومنه تعتبر المصالِح التي لم تحترم هذا الأجل لأي سبب كان بمثابة موافقة ضمنية، كما يجب أن يتضمّن جواب هذه المصالِح ملفاً يُلحق بطلب الرأي"، وهذا بدليل نص المادة 30 من القانون 08-15 " تعمل مصالِح الدولة المُكلّفة بالتعمير على تكوين ملف لكل تصريح يحتوي على:

- التصريح كما تقدّم به المُصرّح.
- الرأي المعدّل لمصالِح التعمير بالبلدية.
- الرأي المُعلل للإدارات والمصالِح والهيئات التي تمّت استشارتها.
- رأي مصالِح الدولة المُكلّفة بالتعمير.

كما نُشير إلى وجوب أخذ الملف رقماً تسلسلياً يُبرز فهرسته في سجل خاص لدى مصالِح الدولة المُكلّفة بالتعمير، ليتمّ إيداع الملف بعد تكوينه على مستوى الأمانة التقنية للجنة الدائرة، خلال أجل 30 يوماً من تاريخ إخطار مصالِح الدولة المُكلّفة بالتعمير للبتّ فيه<sup>(1)</sup> طبقاً لنص المادة 32 من القانون 08-15 بقولها " تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبتّ في تحقيق مطابقة البناءات بمفهوم أحكام هذا القانون. تحدد تشكيلة هذه اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم " .

(1) الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 205.

## الفرع الثالث: الجهات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق المطابقة.

تُسند مهمة البثّ في طلب تحقيق مطابقة البناءات إلى هيئات إدارية مختصة متمثلة في لجنتي الدائرة والطعن. وعليه، سنحاول التعرّف على تشكيلتهما، وكيفية سيرهما من خلال النقاط التالية:

أولاً: لجنة الدائرة.

ثانياً: لجنة الطعن.

أولاً: لجنة الدائرة.

أشارت المادتين 32 و47 من القانون 08-15 إلى إنشاء لجنة على مستوى الدوائر، ولجنة الطعن تُكلفان بالبث في طلب تحقيق مطابقة البناءات، حيث تحدد تشكيلة هذه اللجنتين وسيرهما بموجب المرسوم التنفيذي 09-155.<sup>(1)</sup>

### 1- التشكيلة:

تتكوّن لجنة الدائرة حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-155 من:

- رئيس الدائرة أو الوالي المُنتدب عند الاقتضاء رئيساً.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء.

- مفتش الأملاك الوطنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليمياً.

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة.

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.

- رئيس القسم الفرعي للري.

(1) الشريف بجمامي، المرجع السابق، ص 178.

- ممثل مديرية البيئة للولاية.
  - ممثل مديرية السياحة للولاية.
  - ممثل مديرية الثقافة للولاية.
  - ممثل الحماية المدنية.
  - رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية.
  - ممثل مؤسسة سونلغاز.
- يُمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يُمكنها أن تُساعدتها في أشغالها.(1)

## 2- كيفية سيرها:

بالرجوع إلى نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-155، تُكَلَّف الأمانة التقنية في إطار سيرها باستلام إيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات وتسجيلها، وتحضير اجتماعات اللجنة وكذا تحرير محاضر الاجتماعات وتبليغ القرارات، وإعداد التقارير الفصلية للنشاطات.

حيث تجتمع لجنة الدائرة في مقر البلدية مرّة كل شهر على الأقل في دورة عادية، كما يُمكنها أن تجتمع في دورات غير عادية. أما مداولاتها، تُصبح باطلّة في حالة عدم حضور 3/2 من الأعضاء على الأقل، إذ تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09-155 على أنه " تُتخذ قرارات لجنة الدائرة بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المُعلّلة الموجودة في الملف المُقدّم من مصالح الدولة المُكلّفة بالتعمير".

(1) المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 07 جمادى الأول 1430 الموافق لـ 02 مايو 2009. يُحدد تشكيلي لجنة الدائرة والطعن المُكلّنين في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما، ج ر، رقم 27، ص 37.

### 3- اختصاصات لجنة الدائرة:

تُكَلِّف لجنة الدائرة بعقد اجتماع لدراسة الملفات المُتعلّقة بطلب التسوية على أساس المعلومات المُقدّمة إليها من صاحب التصريح، والهيئات والمصالح الإدارية التي تمّت استشارتها. كما تُعد اللجنة مُؤهلة لأن تأمر أي مصلحة تراها مُناسبة من أجل القيام ببعض التحقيقات الإضافية على أرض الميدان كالخبرة، كما يُمكنها الاستعانة بأي شخص طبيعي أم معنوي ليساعدها في إطار أشغالها،<sup>(1)</sup> مع ضرورة بث لجنة الدائرة في طلبات تسوية القاعدة العقارية، بالإضافة إلى طلب تسوية البناية في غضون 03 أشهر ابتداء من تاريخ استلامها لملفات التسوية، وفي حالة ما إذا كان ملف طلب تحقيق المطابقة يستوجب التسوية المُسبقة للعقار، يُفترض على اللجنة الإشارة لذلك في محضر، وبالتالي يُلزم على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك الوطنية أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود الملكية.<sup>(2)</sup>

### ثانيا: لجنة الطعن.

#### 1- التشكيلة:

تتشكّل لجنة الطعن بناء على نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-155 من:

- الوالي رئيسا.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- عضوين من المجلس الشعبي الولائي مُنتخبين من طرف زملائهما.
- مدير التعمير والبناء
- مدير الأملاك الوطنية.

(1) الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 206.

(2) التعليمات الوزارية المُشتركة رقم 04 المؤرّخة في 06 سبتمبر 2012، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها لفائدة المواطنين، صادرة من وزارة السكن والعمران.

- مدير المحافظة العقارية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الأشغال العمومية.
- مدير الموارد المائية.
- مدير الطاقة والمناجم.
- مدير البيئة.
- مدير السياحة.
- مدير الثقافة.
- رئيس المجلس الشعبي البلدية المعني.

يمكن للجنة الطعن الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة تُساعدُها في أشغالها.

## 2- كيفية سيرها:

بالرجوع إلى نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 09-155، تُؤكد أنّ الأمانة التقنية في إطار سيرها تُكفّف بما يلي: (1)

استلام ملفات الطعون وتسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها، كما تُكفّف بتحضير اجتماعاتها وإرسال الاستدعاء مُرفقة بجدول الأعمال إلى أعضائها، بالإضافة إلى تحرير محاضر الاجتماعات وتبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون وإعداد التقارير الفصلية للنشاطات. حيث تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية كلما دعت الضرورة ذلك، طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 09-155، وتُؤكد قرارات لجنة الطعن إلا بحضور 3/2

---

(1) عبد الغني بوشلوش، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مداخل في إطار الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، (منشورة) المُنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013.

من أعضائها على الأقل، أما مداوات لجنة الطعن تُسجّل في محاضر، كما تُدوّن في سجل يُرقّم ويؤشّر عليه الرئيس.

### 3- اختصاصات لجنة الطعن:

تلتزم لجنة الطعن بالتدقيق في الطعن المعروض عليها، في أجل لا يتجاوز 30 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع. وعند نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والقرارات التي تمّ اتخاذها على مستوى لجنة الدائرة، وعلى أساس قرار لجنة الطعن، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة، كما تُرسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المقابل وصل استلام.<sup>(1)</sup>

ونخلص من خلال دراستنا أنه من أجل الرقي بالبيئة العمرانية والبصرية للبيئة الجزائرية، وحفاظا على النظام العام العمراني، تدخل المشرع الجزائري بإصداره العديد من القواعد والإجراءات بهدف حماية المالكين ووقايتهم، حيث تعتبر شهادة المطابقة ضمانا حقيقية من أجل استعمال العقار المبني واستغلاله. استثناء، ومن أجل وضع حد للبنىات غير المنتهية، وكبح جماح المخالفات العمرانية، من خلال محاولة وضعها ضمن إطار قانوني وتنظيمي. سن المشرع الجزائري قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنىات وإتمام انجازها، وذلك بغرض البحث عن السبل الكفيلة بترقية الإطار المبني والرفع من قيمته المعمارية والجمالية، والبحث عن الانسجام بين مختلف المباني المشكّلة له.

(1) الشريف بحماوي، المرجع السابق، ص 181.

حاولت من خلال خاتمة هذا الفصل تسليط الضوء على مفهوم شهادة المطابقة وبيان خصائصها وطبيعتها القانونية، وكذا مجال تطبيقها، أين انتهينا بتوضيح إجراءات منحها. حيث تناولنا هذه الدراسة بالاستناد إلى مجموعة من القوانين والمراسيم التي تحكمها، وفي هذا الصدد، تعرضنا لشهادة المطابقة من خلال التركيز على المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها وكذا القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وفي إطار دراسة موضوعنا لاحظنا أن المشرع الجزائري ركز على أهمية استصدار هذه الشهادة إذ ألزم كل مستفيد عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء بشهادة المطابقة. إلا أن الواقع لم يثبت ذلك، نظراً لعزوف الكثير من المواطنين عن تسوية مهامهم، بل وازدادت البناءات الفوضوية انتشاراً نتيجة عدم احترام معايير البناء. ورغبة في تسوية هذه البناءات تدخل المشرع الجزائري محاولة منه لحل هذا المشكل العويص والحد منه بإصدار القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وبطبيعة الحال هذا القانون حدد طبيعة البناءات المعنية بالمطابقة والبناءات الغير معنية بها حيث بين كذلك الإجراءات والسندات، وذلك من خلال النصوص التنظيمية الموالية له، كالمرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 2 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات وغيره.

## الفصل الثاني: أثر شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها

## تمهيد:

بالرجوع إلى قوانين التهيئة والتعمير، نجد أن المشرع الجزائري قد أحاط شهادة المطابقة بحماية قانونية من خلال ارتكازه على العديد من القوانين والمراسيم، بهدف الحفاظ على المظهر الجمالي للمدينة. فشهادة المطابقة هي عبارة عن آلية قانونية وتقنية، تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء، والمستفيد منها تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية من مدى احترام المرخص له لقانون البناء، والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء، كما تحول بمقتضاها للمستفيد عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء<sup>(1)</sup> وباعتبارها أهم عقد في عقود التعمير، وكذا باختلافها عن باقي الرخص والشهادات الأخرى فهي تتميز بطبيعة خاصة، تتولد عنها العديد من الآثار والنتائج، إذ أنها تدل على انتقال الملكية العقارية المبنية، وبالتالي تثير شهادة المطابقة منازعات قد تكون نتيجة للمخالفات التي يرتكبها الباني أثناء عملية البناء أو نتيجة للرفض والامتناع عن تسليمها وعليه، سنحاول تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين نتناوله على النحو الآتي :

المبحث الأول: آثار شهادة المطابقة.

المبحث الثاني: منازعات شهادة المطابقة.

(1) كاهنة مزوري، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2011، ص 78.

## المبحث الأول: آثار شهادة المطابقة

بعد الانتهاء من أشغال البناء، يستوجب على المعني استصدار شهادة المطابقة، التي تكتسب بدورها أهمية بالغة، وفي نفس الوقت تتميز بخطورة نسبية في حال عدم التزام المعني، وعدم احترامه للنصوص القانونية المنظمة لها.

ومن أجل دراسة الآثار المترتبة عن شهادة المطابقة، يتدرج بنا توضيح الاختلاف الذي يعترئها، نظرا لتعدد القوانين المنظمة لها وفي هذا الشأن، سنحاول التعرف على آثارها من خلال القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19 في المطلب الأول، وكذا في القانون 08-15 الذي جاء كحالة استثنائية في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: آثار شهادة المطابقة في ظل القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19:

تعد شهادة المطابقة بمثابة وثيقة تأهيل إدارية من أجل الاستخدام العادي للبنية المنجزة من قبل المالك وبقية الجمهور، كما يتضح لنا أنّ شهادة المطابقة تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير، وعليه فهي تعتبر نوع من أنواع الرقابة على تطبيق ما ورد في رخصة البناء، والتأكيد على احترام قواعد التهيئة والتعمير.

وفي هذا الصدد، ينتج عنها العديد من الآثار والنتائج نستخلصها بالنظر إلى القوانين المنظمة لها، وبالتالي بغية التعرف على الآثار التي تترتب على منح شهادة المطابقة، يجدر بنا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نتعرض إليها عبر التسلسل الآتي:

الفرع الأول : حالة القبول

الفرع الثاني : حالة التحفظ

الفرع الثالث: حالة الرفض

## الفرع الأول: حالة القبول

أوجب المشرع على المستفيد من رخصة البناء، عند انتهائه من الأشغال أن يبادر باستخراج شهادة تثبت مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة بناء.

ولالإشارة عند معاينة لجنة البلدية للبناءية محل المطابقة فإنها تأخذ بعين الاعتبار نوع البناءية بمعنى حالة البناء الفردي أو الجماعي فالنسبة للحالة الأولى والمتمثلة في البناء الفردي هنا تنظر المصالح المعنية إذا ما احترم صاحب البناءية لمخططات التهيئة والتعمير ومدى التزامه بما جاء في رخصة البناء، كما يتولى الأعوان المكلفون في هذا المجال ألي وضع نسبة معينة فيما يتعلق بإتمام البناءية سواء من حيث الواجهة الخارجية أو من حيث المظهر الجمالي للبناءية والتي يفترض أن تبلغ لما يقارب نسبة 100 في المائة.

أما بالنسبة للبناء الجماعي يشترط القانون على صاحب المشروع أن تكون أشغال التهيئة الخارجية مكتملة، بالإضافة إلى الواجهات والشرفات، مع إلزام المعني بضرورة ربط المشروع بشبكات التهيئة اللازمة، وذلك وفقا لما تنص عليه القوانين والتنظيمات المعمول بها في ميدان العمران.

إذن وبعد انتهاء أعضاء لجنة المراقبة من القيام بعملهم تعد محضرا بجرد الأعمال التي تمت معاينتها مع ذكر جميع الملاحظات، وكذا الرأي الذي أبدته اللجنة حول مدى المطابقة ليتم إرساله إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة، فإذا ما أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء ومدى احترام المرخص له لأشغال البناء وقواعد التهيئة والتعمير، تمنح له شهادة المطابقة بقوة القانون، وفي الأجل القانونية.(1)

## الفرع الثاني: حالة التحفظ

يمكن أن تتحفظ مصالح التعمير التابعة للبلدية عن منح شهادة المطابقة إذا ما أكدت أن المرخص له لم يحترم معايير البناء، ونطاق عدم مطابقة المواصفات يتعلق أساسا بعدم

(1) مقابلة أجريت مع مهندسة معمارية بتاريخ 2016/5/11 على الساعة 14:30.

احترام رخصة البناء والتصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري، فإذا ما أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز المشروع طبقاً للتصاميم المصادق عليها، ووفق أحكام رخصة البناء، في هذه الحالة تؤجل الجهة الإدارية المختصة أمر تسليمها، مصدرة في ذلك قرار بالتحفظ كما عليها إخطار المعني بالسبب، وعدم إمكانية تسليمه الشهادة، مع إلزامه بضرورة استكمال واستدراك أوجه ومظاهر وحالات عدم المطابقة، مع وجوب تذكيره بالعقوبات التي سيتعرض لها بموجب أحكام القانون 90-29، على أن تحدد له أجلاً للقيام بإجراءات المطابقة، وهذا ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 بقولها "إذا أثبتت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها، ووفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها، و حسب الأحكام المطبقة .....". وتحدد للمعني أجلاً لا يتجاوز ثلاثة أشهر إلى أنه في الواقع العملي نجد أن الإدارة قد تساهلت نوعاً ما فيما يخص المواعيد وعليه نجد انقضاء المهلة المحددة، تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير شهادة المطابقة إذا ما التزم المعني بتصحيح مظاهر الخلل وعدم التطابق أو رفضها عند الاقتضاء.(1)

### الفرع الثالث: حالة الرفض

تتمثل حالة الرفض فيما يلي :

إذا امتنعت السلطات المعنية عن تسليم شهادة المطابقة عمداً أو سهواً، يمكن لطالب الشهادة أن يرفع تظلم سلمي حسب الحالة، فإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المسؤول عن تسليمها، يرفع التظلم إلى الوالي المختص إقليمياً أما إذا كان الوالي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة فإن التظلم يرفع للوزير المكلف بالعمران.

ومن خلال ما تمّ التعرض إليه، نلاحظ أن المشرع أحاط مصلحة طالب الشهادة بحماية قانونية بالنسبة للشخص الذي لم يرضه الرد الذي يبلغ له، أو في حالة عدم رد الإدارة

(1) فاطمة الزهراء مرني، المرجع السابق، ص 45.

تماما في الآجال القانونية المحددة، فله الحق أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع، تقدم لدى الولاية في أجل خمسة عشرة يوما تحسب من تاريخ الإيداع، إما بتسليمه الشهادة أو يقدم له رفضا مسببا، كما أنه أن يودع طعنا ثانيا أمام وزارة العمران في حالة عدم تلقيه أي رد، وهذا بعد انتهاء آجال الطعن الأول.

وفي هذا الشأن توجه مصالح الوزارة المكلفة بالعمران أمرا إلى مصالح التعمير على مستوى الولاية للرد على المعني إما إيجابا أو بتقديمه رفضا مسببا، وذلك في أجل خمسة عشرة يوما، تحسب من تاريخ إيداع الطلب وفي كل الحالات يجوز للمعني رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة.<sup>(1)</sup>

## المطلب الثاني: آثار الفصل في طلب تحقيق المطابقة في ظل القانون

15-08

يتولد عن آثار الفصل في تحقيق المطابقة نتيجة تتمثل في بث لجنة الدائرة في طلب المصريح لتسوية وضعية بنايته، فبعد الفصل والبث في طلب تحقيق المطابقة من طرف اللجنة خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ استلامها الطلب، إما بقبوله أو قبوله بشروط وإما رفضه، وعلى هذا الأساس سنحاول التطرق بنوع من التفصيل من خلال الفروع التالية إلى:

الفرع الأول : حالة القبول

الفرع الثاني : حالة التحفظ

الفرع الثالث: حالة الرفض

### الفرع الأول: حالة القبول

يترتب على قبول لجنة الدائرة لملف التسوية محل البناية الغير شرعية موافقة اللجنة على تحقيق مطابقة البناية موضوع الطلب طبقا لأحكام القانون 15-08 المؤرخ في

(1) فتية قمحي، أمير شروانة، المرجع السابق، ص 93.

20 يوليو 2008 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام انجازها<sup>(1)</sup> حيث يتم إرسال مقرر بالبحث إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل تسليم المصريح سند الملكية أو إخطار السلطة المختصة بتسليم السند إذا كان من اختصاصها حسب الحالة، إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام انجاز على سبيل التسوية. وينتج عن هذه العملية إلزام المستفيد من القيام ببعض الأعمال اللازمة ومطابقة الأشغال.<sup>(2)</sup>

### أولاً: حالة القبول العادية بالنسبة للبناءات المتممة

في إطار أحكام القانون 08-15 تستفيد كل بناية متممة انتهت أشغالها من سندات تسوية الوضعية العمرانية عندما يكون لصاحب المشروع مالك الوعاء العقاري عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر، وفي حال مصادقة لجنة الدائرة على طلبه ترسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إعداد سندات التسوية التي تختلف بحسب الحالة إما:

1. شهادة المطابقة على سبيل التسوية : كقاعدة عامة يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات

مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلّم بحسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي. وعليه من بين أهم الالتزامات القانونية التي يتحملها الملك أو صاحب المشروع هو التزامه بضرورة التقيد بأحكام القرار الإداري الصادر عن رخصة البناء،<sup>(3)</sup> وبمفهوم المخالفة يعد كل تشييد وتنفيذ مشروع بناء لا يطابق المواصفات المتضمنة في قرار الترخيص بالبناء مخالفة طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29،<sup>(4)</sup> فعند معاينة شرطة العمران لعدم المطابقة يحرر العون المؤهل قانوناً محضراً بذلك ليتم إرساله إلى وكيل الجمهورية المختص ليتم إرسال نسخة منه إلى كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 72 ساعة .

(1) سمية سوامية، ابتسام بسكري، المرجع السابق، ص 58.

(2) فاطمة الزهراء مرني، المرجع السابق، ص 47.

(3) صافية ولد رابع اقلولي، المرجع السابق، ص 174.

(4) عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 886.

كما تجدر الإشارة أن القانون 90-29 أقر على إمكانية استنفاة صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة بناء والغير مطابقة لأحكامها من شهادة المطابقة. أما من الناحية الجزائية قد وضع المشرع الجزائي عقوبة تتراوح بين 20 ألف إلى 50 ألف دج كل من يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها.<sup>(1)</sup>

2. رخصة بناء على سبيل التسوية : تعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل الفنية فعالية من أجل تنظيم البناء وذلك بالزام كل من يريد إقامة بناء جديد أو تعديله أو تعليته أن يتحصل من الإدارة المعنية على رخصة بناء وهذا بدليل نص المادة 6 من القانون 08-15 بقولها يمنع القيام بتشبيد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال القانونية، والغاية المرجوة هو ضمان الرقابة على ضمان مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه قانون التهيئة والتعمير أو ما يتطلبه السير الحسن لانجاز المباني وحركة التوسع العمراني،<sup>(2)</sup> فبالاستناد لنص المادة 21 من القانون 08-15 تنص على أنه " يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء"، حيث تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتصحيح وضعية قطعة الأرض، وعلى إثر التحقيق الذي تجريه مصالح أملاك الدولة، تقوم لجنة الدائرة بإخطار-حسب الحالة- إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأراضي عن طريق تسليم عقد طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة بناء، على سبيل التسوية أو رخصة إتمام انجاز، وإما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل القيام بهدم البناية، كما أن طبيعة التنازل بالتراضي بين الهيئة الإدارية صاحبة ملكية الأرض من جهة وصاحب مالك المشروع من جهة أخرى، حيث يكون سعر التنازل بالقيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأملاك الدولة، ويجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المعنية إذ يلزم على صاحب التصريح التي تمت تسوية وضعيته في أجل ستة أشهر إيداع طلب رخصة بناء على سبيل التسوية أما إذا امتنع صاحب التصريح

(1) سمية سوامية ، ابتسام بسكري، المرجع السابق، ص 59.

(2) صافية ولد أيقولوي، المرجع السابق، ص 136.

من القيام بهذه الإجراءات ستطبق عليه أحكام المادة 87 من القانون 08-15 التي تنص " تعاقب بغرامة من خمسين ألف دج إلى مئة ألف دج كل مصرح تمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب إتمام انجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد".

### ثانيا : حالة القبول العادية بالنسبة للبناءات الغير متممة

تستفيد أيضا البناءات الغير متممة من سندات التسوية طبقا للحالة المنصوص عليها في المواد من 19 إلى 20 من القانون 08-15 في رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز.

1. رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية: تسلم رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية للبناءة الغير شرعية والغير متممة الذي لم يتحصل مسبقا على رخصة بناء، وقد نصت المادة 22 من القانون 08-15 على أنه " يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام انجاز على سبيل التسوية حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون صاحب البناءة الغير متممة والذي لم يتحصل على رخصة بناء من قبل". وعليه في حالة قبول طلب فتح الورشة المقدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا تسلم الرخصة (رخصة فتح الورشة ) في أجل مدته 8 أيام مع وجوب وضع لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز مع إلزام المستفيد من التسوية، أن ينطلق في أشغال إتمام الانجاز في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الانجاز، مع مراعاة صاحب المشروع إلى ضرورة التقيد ببعض الالتزامات الواقعة على عاتقه، والمتمثلة على سبيل المثال في الحفاظ على نظافة الورشة، والسهر على تصريف الفضلات والحصى والردوم، ونقلها في المفرغة العمومية.

2. رخصة إتمام الانجاز: تعتبر رخصة إتمام الانجاز سند إداري يتضمن تسوية وضعية البناءة قبل شغلها واستغلالها من أجل انجاز البناءة التي انقضت آجال رخصتها. (1) وفي هذا الإطار، نصت المادة 19 من القانون 08-15 أنه "عند انتهاء الأجل

(1) رضوان محمد الأمين، المرجع السابق، ص 73.

الممنوح يمكن لصاحب البناية الغير متممة والمتحصل على رخصة بناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون".

### الفرع الثاني: حالة التحفظ .

سنتناول من خلال هذا الفرع حالة تحفظ أحد المصالح التي طلبت اللجنة استشارتها، وأيضا حالة الموافقة المقيدة بشروط.

#### أولا: تحفظ أحد المصالح التي طلبت اللجنة استشارتها.

يتم ذلك من خلال ما تم تسجيله من تحفظات من طرف لجنة الدائرة من خلال الوثائق والمخططات البيانية والمحاضر الموجودة في الملف، بالإضافة إلى التحفظات التي تسجل أثناء الزيارات التي تقوم بها لجنة الدائرة أو تأمر بها الهيئات المختصة، مثل الهيئة التقنية لمراقبة البناء أو تلك التابعة للقطاع الخاص، كما هو الحال بالنسبة لمكاتب الدراسات المختصة في الهندسة المدنية.(1)

#### ثانيا: الموافقة المقيدة بشروط.

تنص المادة 4 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران الصادر بتاريخ 23-7-2009 المتعلق بسير إجراءات لجنة الدوائر بقولها " في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة وإتمام انجازها تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يبلغ بدوره المصرح من أجل رفع التحفظ الصادر في المصلحة المعنية " وهي الحالة التي تعرضت لها المادة 44 من القانون 15-08 بوصفها الموافقة المقيدة بشروط في حين اعتبرها القرار السابق والمادة 9 من المرسوم التنفيذي 155-09 تحفظا وموقفا بسيطا بين قبول طلب التسوية ورفضه، وبالرجوع للمادة 44 من القانون 15-08 المحددة لإجراءات تحقيق مطابقة البناء التي تنص أن " رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بتبليغ المعني كتابيا بالتحفظات المسجلة من قبل أعضاء لجنة الدائرة وتطلب منه رفعها خلال الآجال القانونية من قبل اللجنة وبعدها يتم تبليغ

(1) سمية سوامية، ابتسام بسكري، المرجع السابق، ص 66.

المعني من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي" وتعطى المهلة القانونية محددة لتنفيذ واستدراك التحفظات المنصوص عليها من قبل اللجنة للمعني، وتعد زيارة ميدانية من طرف القسم الفرعي للبناء والتعمير (SUC) لورشة مكان تواجد البناية للتأكد من مدى مطابقة البناء طبقا لما جاء في تحفظات لجنة الدائرة، وتحرير محضر بهذا الغرض وتعلم به لجنة الدائرة لتثبت موافقتها بعد ذلك لترسله فيما بعد إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، حيث يتم تسليم المعني وثيقة تحقيق المطابقة والتي تكون إما رخصة بناء أو شهادة المطابقة أو رخصة الانتهاء من الأشغال. (1)

### الفرع الثالث: حالة الرفض

وهي الحالة التي نصت عليها المادة 45 من القانون 08-15 بقولها " في حالة الرفض أو بعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس البلدي في أجل شهر واحد، يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصريح برفض لجنة الدائرة المعلن في أجل 15 يوم بعد استلامه "

ويمكن للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن في أجل 30 يوما من تاريخ تبليغه قرار الرفض، ويودع الطعن مرفوقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن، لتلزم اللجنة البث فيه في أجل لا يتجاوز 30 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع. وعند الانتهاء من أعمال التحقيق ودراسة الطعون المقدمة لها، تبليغ لجنة الطعن قرارها إلى لجنة الدائرة، وعلى هذا الأساس، تفصل اللجنة الدائرية بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتسلمه للمعني ليفسح المجال للطعون أمام المحكمة خلال الشهر الموالي، (2) طبقا لما جاء في نص المادة 52 من القانون 08-15 بقولها " تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ لجنة الطعن الولائية"

(1) عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 209.

(2) المرجع نفسه، ص 210.

ونخلص من خلال دراستنا أنّ الهدف الرئيسي من استصدار شهادة المطابقة، هو العمل على توفير جو مناسب للسكان من أجل العيش في إطار قانوني سليم، حيث اتفقت جل القوانين العربية وحتى العالمية على اعتبار شهادة المطابقة وثيقة إدارية إلزامية، ووقائية رامية إلى استعمال المبنى واستغلاله محترمين في ذلك قواعد التهيئة والتعمير.

ولكون شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن، فهي تتيح الفرصة لكل شخص تحصل على رخصة البناء أن يستفيد من خدمات الهاتف والغاز، وكذا تمتعه بحق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

### **المبحث الثاني: منازعات شهادة المطابقة.**

قد ينتج عن شهادة المطابقة عدة مخالفات نتيجة التعدي على قوانين التهيئة والتعمير، مما يؤدي إلى وقوع نزاع يصل إلى القضاء، وعليه فإن منازعات شهادة المطابقة تأخذ طابع المنازعات العادية يختص بها القاضي المدني والجزائي، وأخرى إدارية يختص بها القاضي الإداري.

ومن هنا سنحاول التعرف على منازعات شهادة المطابقة، بالتطرق إلى الأصل والاستثناء من خلال المطالب التالية :

**المطلب الأول: منازعات شهادة المطابقة في ظل القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19**

**المطلب الثاني: منازعات تحقيق مطابقة البناء في ظل القانون 08-15**

**المطلب الأول: منازعات شهادة المطابقة في ظل القانون 90-29**

**والمرسوم التنفيذي 15-19**

لضمان احترام أكبر لقواعد البناء، من المفروض أن يكون للقضاء دور هام وحازم في زجر مخالفات التعمير، والتي تكون من اختصاص القاضي الإداري، أو المدني أو الجزائي وهذا ما سنتعرض إليه من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: منازعات القضاء الإداري.

الفرع الثاني: منازعات القضاء المدني.

الفرع الثالث: منازعات القضاء الجزائي.

### الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري

يخضع القرار الإداري المتعلق بطلب الحصول على شهادة المطابقة للرقابة، سواء كان ايجابيا بمنح الشهادة أو سلبيا برفض منحها، لذا من حق طالب الشهادة الطعن في قرار الرفض أو تأجيل البث في طلبه لسبب غير مشروع، كما أنه من حق الغير كذلك الطعن في قرار المنح إذا كانت له مصلحة في ذلك، وأيضا يجوز للشخص المتضرر من قرار الإدارة طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت به.<sup>(1)</sup>

إن، في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة، فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية، أيًا كان المختص بإصدارها سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، طبقا لقوانين التهيئة والتعمير، وترفع الدعوى حسب القواعد العامة، وفي الآجال المحددة مع إتباع الشكليات المنصوص عليها قانونا.<sup>(2)</sup> وعليه تكون القرارات الإدارية المتعلقة بشهادة المطابقة محل دعوتين قضائيتين هما: دعوى الإلغاء ودعوى التعويض .

#### أولا : دعوى الإلغاء.

إن تجاوز الإدارة لسلطتها، وكذا امتناعها عن منح شهادة المطابقة لسبب غير مشروع هنا يجيز القانون للشخص المتضرر إمكانية رفع دعوى الإلغاء،<sup>(3)</sup> وذلك وفقا لشروط وأسس نلخصها فيما يلي:

(1) ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 107.

(2) عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 156.

(3) إيمان شخاب- أحمد صابر حوحو، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2012، ص 101.

## 1- شروط قبول دعوى الإلغاء

أ- شرط الصفة والمصلحة: لا تقبل دعوى الإلغاء إلا إذا توفرت في المدعي الصفة والمصلحة وأهلية التقاضي، وقد عدت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09<sup>(1)</sup> هذه الشروط بقولها " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون " .

كما يجب أن يكون لرافع الدعوى مصلحة شخصية ومباشرة في رفعها،<sup>(2)</sup> فإذا تضمن القرار رفض منح شهادة المطابقة، في هذه الحالة يحق للمعني رفع دعوى الإلغاء، ومصلحته في ذلك تتمثل في إمكانية الحصول على هذه الشهادة مستقبلاً، أما إذا تضمن قرار الدعوى رفض منح الشهادة يقوم صاحب المصلحة بالطعن. والغير عادة ما يكون من جيران المستفيد الذين حرّموا من حق المظل مثلاً: الجمعيات المشكّلة بصفة قانونية التي تنشط في إطار التهيئة والتعمير وكذا حماية البيئة إذ يمكنها بموجب قانونها الأساسي طلب إبطال قرار الترخيص وكذا القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية.<sup>(3)</sup>

ب- ميعاد الطعن القضائي: حددته المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري بقولها " يحدد اجل الطعن امام المحكمة الادارية باربعة ( 4) اشهر ،يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الاداري الفردي او من تاريخ نشر القرار الاداري الجماعي او التنظيمي " .

وعليه، تحتسب مدة رفع دعوى الإلغاء ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بقرار رفض منح شهادة المطابقة.

(1) قانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429هـ الموافق ل 25 فبراير 2008 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية ج ر 21.

(2) وفاء بوالشعور، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2010، ص 28.

(3) ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص 108.

\*كما تجدر الإشارة أنّ التنظيم الإداري المسبق جوازي بالنسبة للقرارات الإدارية اللامركزية وكذلك القرارات الإدارية المركزية التي يفصل فيها مجلس الدولة كأول وآخر درجة.

## 2- اسس دعوى الإلغاء

تتأسس دعوى الإلغاء على مجموعة من الأوجه والعيوب تتمثل في مايلي:

أ- عيب عدم الاختصاص: تحدث هذه الحالة عندما يلجأ شخص ليست له سلطة قانونية ولا ينتمي إلى التسلسل الإداري إلى إصدار قرار منح شهادة المطابقة، وهذا الشكل من عدم الاختصاص هو الأكثر جسامة ويؤدي بالقاضي إلى التصريح ليس فقط بأن هذا القرار معيب بل هو معدوم، بالتالي يصبح القرار موضع الخصومة باطل ولا يمكنه مطلقاً ترتيب أي آثار قانونية.<sup>(1)</sup> والمثال على ذلك أن يصدر الوالي قرار منح شهادة المطابقة، في حين أنّ الوزير المكلف بالعمران هو المختص بمنحها.

ب- عيب الشكل والإجراءات: لا يكف أن تصدر الجهة الإدارية قرارها في حدود اختصاصها، بل أوجب القانون كذلك أن تصدر في شكل معين، ووفقاً لإجراءات معينة، وتتزايد أهمية الشكل والإجراءات في مجال العمران بصفة أكبر لما يترتب عن القرار الإداري مخاطر تمسّ الأرواح والممتلكات، وخير مثال هو امتناع رئيس البلدية عن التوقيع على قرار منح شهادة المطابقة.<sup>(2)</sup>

ج- عيب مخالفة القانون: وهو العيب الذي يصيب ركن المحل أو الموضوع في القرار الإداري، فهو وجه الإلغاء المتعلق بالمشروعية الداخلية للقرار،<sup>(3)</sup> كأن تصدر الجهة الإدارية قرار بمنح شهادة المطابقة وإن كان الأصل عليها أن ترفض منحها لعدم استكمال المعني ما هو مطلوب منه.

(1) احسن غربي، ركن الاختصاص في القرار الإداري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة عنابة 2005، ص 113.

(2) إيمان شخاب، أحمد صابر حوحو، المرجع السابق، ص 103.

(3) محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية (الغرف الإدارية)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الحجار، عنابة، 2005، ص 74.

د- عيب السبب: معناه أن تستند الإدارة إلى سبب غير موجود، وعليه عيب السبب يتجسد في إحدى الصور التالي: (1)

-انعدام الأسباب انعداماً واقعياً.

-انعدام الأسباب انعداماً قانونياً.

-عدم صحة التكييف القانوني للإدارة.

ه- عيب الهدف: يكون قرار الإدارة المتعلق بمنح شهادة المطابقة معيباً، إذا كان لا يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة ولا يهدف إلى تحقيق النظام العام. (2)

وفي هذا الشأن نستخلص ثلاث حالات لرفع دعوى الإلغاء:

- حالة رفض الإدارة تسليم شهادة المطابقة .

- حالة صدور قرار بالقبول ثم سحبه من قبل الإدارة.

- حالة صدور قرار بتسليم شهادة المطابقة ثم لجؤها إلى وقف تنفيذ القرار. (3)

إن رفض الإدارة تسليم شهادة المطابقة أو إي شهادة أخرى في مجال التعمير، أو تأجيلها وكذا سحبها، قد يعرض المستفيد منها لأضرار وعواقب، وبهذا الصدد كان له الحق في رفع دعوى التعويض لتعويضه عن الأضرار التي لحقت به.

**ثانياً: دعوى التعويض.**

تعتبر دعوى التعويض من أهم الدعاوى التي ترفع ضد الإدارة في مجال التعمير باعتبار أنها كثيراً ما تلجأ إلى تنفيذ قراراتها تنفيذاً مباشراً، مما يؤدي إلى حدوث اعتداء مادي ضد المعني. ولهذا نقف عند شروط قبول دعوى الإلغاء والمتمثلة في مايلي:

(1) Georges Vedel, la soumission de l'administration a la loi, revue du droit et économie n1, année 22, Gaire Université Fouad, mars 1952, p 109.

(2) محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، جامعة عنابة، 2005، ص 85.

(3) Jean Française Davignon, lexisenex, nesch, droit de l'urbanisme litex, paris, 2004, p 175.

أ- الصفة : يقصد بها أن ترفع دعوى التعويض من طرف صاحب الحق الذي اعتدي عليه، أما بالنسبة للمدعى عليه فيجب أن يكون هو الشخص الذي يوجد الحق في مواجهته.(1)

ب- وجود القرار السابق: وهو شرط أساسي لرفع دعوى التعويض، إلا أنه يثير صعوبة قانونية إذا ما كانت أسباب قيام التعويض أعمال مادية، وهو ما تجنبه المشرع الجزائري عندما قرر أنه على الإدارة أن تمنح شهادة المطابقة أو ترفضها خلال المدة المحددة قانونا أما السكوت بعد مضي المدة المحددة يعتبر رفضا.(2)

ج- شرط الاختصاص القضائي: هذا الاختصاص ينظر إليه حسب الجهة مصدرة القرار فإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المدعي فلا بد أن نفرق بين حالتين :

\* رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة: هنا دعوى التعويض تكون ضد الدولة ممثلة في الوزير المكلف بالتعمير.

\* رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية: يكون رفع دعوى التعويض أمام المجلس القضائي المختص إقليميا.(3)

د- ميعاد الطعن القضائي: إن المدة المقررة لميعاد رفع وقبول دعوى التعويض أمام الجهة الإدارية المختصة هي مدة 4 أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي.(4)

(1) سعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون سنة، ص271.

(2) إيمان شخاب-أحمد صابر حوحو، المرجع السابق، ص 102.

(3) محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون، 2005، ص 145.

(4) ياسين لحوارش-رمزي زعلامي، دعوى القضاء الكامل- دعوى التعويض-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة قلمة، 2013، ص 77.

## الفرع الثاني: اختصاص القاضي المدني

رغم أنّ هدف التعمير هو المنفعة العامة، إلا أنه يعترف للخواص بإمكانية اختيار الطعن أمام القاضي المدني لتصليح الضرر الناتج عن خرق بعض أحكام قانون التعمير. ينعقد اختصاص القاضي المدني في جانب من الجوانب المتصلة بقانون التهيئة والتعمير عندما يكون النزاع بين أشخاص القانون الخاص على أساس تجاوز أحدهم في البناء للحدود المقررة في الرخصة الممنوحة له، والاعتداء بهذا على الملكية أو الحيابة القانونية لجاره حسب الحالة.(1)

### أولا : تأسيس الدعوى المدنية فيما يخص شهادة المطابقة

إنّ شروط الدعوى المدنية في مادة التهيئة والتعمير هي نفس الشروط العامة الواجب توافرها في أي دعوى مدنية أخرى، ولكن مع بعض الخصوصيات التي تميزها كدعوى متعلقة بالبناء، وهذه الشروط تتمثل في: الفعل المولد للضرر والضرر والعلاقة السببية.

1- مخالفة قواعد العمران: من بين أهم قواعد العمران وجوب الحصول على ترخيص بالبناء، من أجل التحقق من مطابقة مشروع البناء مع هذه القواعد التي تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، فإذا ثبت أنّ هناك تعدي على هذه الحقوق الخاصة، يمكن إصلاح الضرر الناتج عنها أمام القضاء المدني، ويمكن أن تأخذ قواعد العمران المؤسسة للدعوى المدنية عدة صور منها :

\*مخالفة المرخص له لبنود الرخصة.

\*مخالفة أحكام الرخصة لقواعد التهيئة والتعمير.

2- الضرر: إنّ مخالفات البناء لا تكفي وحدها لتأسيس الدعوى المدنية، بل يجب إثبات أنّ هذه المخالفة قد ينتج عنها ضرر للمدعي، إذ ليست كل مخالفة بناء تؤدي بالضرورة إلى نشوء أضرار للغير .

(1) حسينة غواس، المرجع السابق، ص 138.

3- العلاقة السببية: تتحقق في حالة وجود علاقة مباشرة تربط بين الفعل المولد للضرر والضرر الذي يعاني منه شخصيا المدعي أو المدعيين. (1)

### ثانيا: نتائج الدعوى المدنية

بعد التأكد من وجود وصحة جملة من المعطيات المتمثلة في: الفعل المولد للضرر والمضروور والعلاقة السببية، وكذا أن ترفع الدعوى في الآجال القانونية، يحكم القاضي المدني إما بتصحيح عيني وكذلك في حالة إرفاق الدعوى المدنية بملف يتضمن عقد الملكية وقرار رخصة البناء وشهادة المطابقة الخاصة بالبنائة النظامية للمدعي، وإما يحكم بالتعويض النقدي، وذلك في حالة عدم إرفاق الدعوى المدنية بما يثبت بأن بنائة المدعى ( المتضرر) هي بنائة نظامية.

1- النطق بالتصحيح العيني: وذلك بإجراء هدم أو مطابقة أو إعادة الأماكن إلى حالتها الأولى، حيث أن القضاء المدني ليس قضاء عقابيا إذ يتم اللجوء إليه بهدف تصحيح وضع خاطئ وليس معاقبة المخالف التي تبقى مهمة القضاء الجزائي. (2)

2- النطق بالتعويض النقدي: الأساس الذي يستند إليه القاضي المدني في النطق بالتعويض النقدي هو نص المادة 124 من القانون المدني التي تنص " كل عمل أيا كان يرتكبه المرئ ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض على اعتبار أن مخالفة القواعد العمرانية هي خطأ من المدعى عليه تسبب في الأضرار للمدعى" (3)

### الفرع الثالث: اختصاص القضاء الجزائي

إن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص، وعليه فالقاضي الجزائي يلعب دورا مهما وحاسما في ردع وقمع الجرائم المتعلقة بالبناء والتعمير، حيث يحكم إما بالغرامات أو بالعقوبات السالبة

(1) إيمان شخاب، أحمد صابر حوحو، المرجع السابق، ص 112.

(2) كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2008، ص 164.

(3) قانون 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المعدل والمتمم للقانون المدني، ج ر 31.

للحرية حسب نوع المخالفة. ومن هنا فإن رفع دعوى جزائية في ميدان التعمير يعتبر من الآليات الضامنة لاحترام قواعد التعمير، وبذلك ضمان حماية المصلحة العامة.<sup>(1)</sup>

فبالنسبة للبناء دون رخصة يتم تحريك الدعوى العمومية من طرف إما النيابة العامة أو عن طريق الادعاء المباشر.

### أولاً: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

تعتبر النيابة العامة أهم مصدر في تحريك الدعوى العمومية من الناحية العملية، وفيما يخص جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء أو حتى عدم الحصول على هذه الأخيرة فتحرك الدعوى بمجرد علم النيابة العامة، والذي يتم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق محضر معاينة الذي يحرر من طرف الموظف المؤهل قانوناً.<sup>(2)</sup>

### ثانياً: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المباشر

يمكن تحريك الدعوى العمومية المتعلقة بجرائم رخصة البناء عن طريق الادعاء المباشر، فمن خلال نص المادة 73 من قانون 90-29 نجد أنّ المشرع الجزائري قد اعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري للجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، وذلك للمطالبة بالحقوق المعترف بها كطرف مدني غير أنّ المشرع الجزائري لم يعترف بإمكانية التأسيس كطرف مدني بالنسبة للأطراف الأخرى وبالتالي نجده قد تأثر بالاجتهاد القضائي الفرنسي.

### المطلب الثاني: منازعات تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون 08-15.

إنّ أول خطوة يلجأ إليها المعني الذي رفض طلبه من طرف لجنة الطعن هي التقدم مباشرة أمام المحاكم الإدارية باعتبار أن أحد أطراف النزاع شخص معنوي، وذلك بالاعتماد على المعيار العضوي. وبالتالي فالجهات المختصة بالفصل في دعاوي

(1) محمد جبري، المرجع السابق، ص 146.

(2) كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 161.

تسوية البناءات الغير شرعية في ظل القانون 08-15 هي المحكمة الإدارية، كأول درجة والحكم الصادر عنها قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة. وهذا ما سنحاول التعرض إليه من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: المحكمة الإدارية.

الفرع الثاني: مجلس الدولة.

الفرع الأول: المحكمة الإدارية

بالاستناد لنص المادة 52 من القانون 08-15 تنص بأنه " تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية ".

حيث تعتبر المحاكم الإدارية الهياكل الإدارية القاعدية لنظام القضاء الإداري، حيث استمدت وجودها بموجب الدستور،<sup>(1)</sup> وإذا كانت الجزائر قد عرفت سنة 1962 انشاء ثلاث محاكم إدارية، إلا أن المحاكم الإدارية المستحدثة بموجب القانون 98-02 تتميز عن المحاكم الأولى من زوايا عدة.<sup>(2)</sup> وعليه فالمحكمة الإدارية تختص بكل نزاع كيف على أنه نزاع إداري كما تختص بدعوى الإلغاء بدون الإخلال بأحكام المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 التي تنص " يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37 و 38 من هذا القانون "

فالقرار الإداري المطعون فيه بالنسبة للمحاكم الإدارية يكون صادر عن الهيئات الإدارية

(1) دستور 28 نوفمبر 1996، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 43896، مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، ج ر، عدد 76، صادرة في 8 ديسمبر 1996، المتمم بالقانون رقم 03.02، المؤرخ في 10 أبريل 2003، ج ر، عدد 25، لسنة 2002، المعدل بموجب قانون رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر، عدد 63، لسنة 2008.

(2) عمار بوضياف، القضاء الإداري (دراسة وصفية تحليلية مقارنة)، ط2، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008 ص 13.

اللامركزية، والمتمثلة في الولاية أو البلدية والمصالح الأخرى للبلدية والمؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية. فمن خلال ما سبق ذكره، يتضح لنا أن المحاكم الإدارية مختصة بالفصل في دعوى إلغاء قرار الرفض، حيث يراعي القاضي على مستوى المحكمة الإدارية الأسباب التي بني عليها المصريح حججه ومطالبه، سواء من حيث أسباب دعوى الإلغاء كعيب عدم الاختصاص، وعيب السبب، وعيب مخالفة القانون وعيب الشكل والإجراءات. ففي حالة ما استقرت هذه الأسباب وثبتت حجيتها، يحكم القاضي الإداري في هذه الحالة بإلغاء قرار الرفض أو إعادة الحال إلى ما كان عليه، أي تحقيق المطابقة أو يرفض دعوى الإلغاء تماما.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: مجلس الدولة

يعتبر مجلس الدولة الهيئة الوطنية العليا في النظام القضائي الإداري، مقابل المحكمة العليا في النظام القضائي العادي، باعتباره مستشارا للسلطة الإدارية المركزية، إلى جانب دوره الرئيسي كمحكمة إدارية عليا.<sup>(2)</sup> إذن مجلس الدولة يعد مؤسسة دستورية استحدثها دستور 1996 بمقتضى المادة 152 منه، والتي جاء فيها " يؤسس مجلس الدولة كهيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية ". وعليه يعتبر مجلس الدولة أعلى جهة قضائية في النظام القضائي الإداري، كما يمارس صلاحيات في المجال القضائي والاستشاري .

كما تجدر الإشارة أن مجلس الدولة في الجزائر تابع للسلطة القضائية أي يتمتع بالاستقلالية عن السلطة التنفيذية، على خلاف مجلس الدولة الفرنسي التابع للسلطة التنفيذية، والأساس القانوني لذلك هو نص المادة 138 من الدستور التي جاء فيها " السلطة القضائية مستقلة وتمارس في إطار القانون".

لقد حددت المادة 901 من القانون العضوي 11-03 المتعلق بمجلس الدولة<sup>(3)</sup> عندما صرحت أنه " يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء

(1) سمية سوامية- ابتسام بسكري، المرجع السابق، ص 75.

(2) محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري - مجلس الدولة-، دار العلوم، عنابة، ص 44.

(3) القانون العضوي رقم 03-11 المؤرخ في 26/07/2003 المعدل للقانون 01-98 المتعلق بمجلس الدولة، ج ر

والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الصادرة عن سلطات الإدارة المركزية". أما المادة 902 من نفس القانون تنص على أن " مجلس الدولة يختص بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية". وبالتالي فإنّ الحكم برفض دعوى إلغاء قرار رفض طلب تحقيق مطابقة البناءات يكون صادرا عن المحكمة الإدارية، وقابلا للاستئناف أمام مجلس الدولة وهذا ما أكدته نص المادة 9 من القانون العضوي 11-03 بقولها " يختص مجلس الدولة بدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء وتفسير وتقدير المشروعية بالقرارات الصادرة عن السلطات العمومية والهيئات العمومية والمنظمات المهنية الوطنية"، وتليها المادة 10 التي تنص بأنّه " يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية".

نخلص من خلال دراستنا بأنّ حجم الاهتمام التشريعي الذي أولي لميدان البناء والتعمير، لم يعد كافيا للوقوف في وجه الجرائم العمرانية مما يستوجب معها القول أنّ المقاربة القانونية هي قاصرة، وتبدو الحاجة ضرورية إلى لزوم تدعيمها بدور فعال للجهاز القضائي في الاتجاه الذي يضمن تفعيل النصوص القانونية، ودفعها نحو تحقيق آليات الردع لمنع تنامي ظاهرة الجرائم العمرانية، خاصة في أشكالها المنظمة التي تتجاوز حدودها التقليدية البسيطة.

يمكنني القول في خاتمة هذا الفصل أن شهادة المطابقة تسعى إلى تنظيم الملكية العقارية نظراً لدورها المهم في تحقيق الطابع الجمالي للمدينة. وبغية فرض الرقابة على حركة العمران تدخل المشرع الجزائري من خلال إصداره ترسانة من القوانين أهمها القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19 بقصد الحفاظ على النظام العام والمصلحة العامة.

وكما نعلم أنّ شهادة المطابقة تعتبر بمثابة وثيقة تأهيل إدارية للاستخدام العادي للبنية المنجزة من قبل صاحب البنية وبقية الجمهور. وبالرغم من النقص الواضح الذي اعترى مجمل النصوص القانونية المنظمة لشهادة المطابقة، تدخل المشرع مرة أخرى وكحالة استثنائية من أجل معالجة الوضع القائم، بموجب القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، وذلك بإعطاء فرصة لكل شخص من تصحيح وتحقيق وضعيته وترقية الإطار المبني، وممارسة حق الملكية بكل مظاهرها القانونية.

فشهادة المطابقة ينجم عنها العديد من الآثار والنتائج التي تختلف باختلاف طبيعة السكن وشكل البنية ومدى توافرها على أنواع التهيئة اللازمة، علماً أنّ آثار شهادة المطابقة تختزل في حالة القبول إذا كانت البنية مطابقة للقانون وحالة التحفظ وكذا حالة الرفض، أي أنّ المرخص له لم يحترم المعايير القانونية اللازمة. كما لاحظنا من خلال دراستنا أنّ المشرع منح للشخص المتضرر من القرار الإداري إمكانية اللجوء للقضاء في حالة الامتناع، وأيضاً في حالة تأخر الجهة الإدارية المختصة عن منحها، بل وحتى في حالة منحها يجوز للغير المتضرر الاعتراض على هذا المنح.

الفتحة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع، يتبين لنا أنه بالرغم من أنّ القوانين والتنظيمات قد وضعت آليات وميكانيزمات للرقابة البعدية، من أجل ضمان الشغل العقلائي للعقار الحضري، إلاّ أننا نشهد انتهاكات خطيرة تمس بالمظهر الجمالي والبيئي. إذ أنّ المشرّع الجزائري قد نظم عملية البناء من خلال استحداث شهادة المطابقة، التي يستصدرها الأفراد بهدف حماية الملكية العقارية المبنية، إلاّ أنّ طالبي هذه الشهادة قد يتعرضون إلى التعسف الإداري خاصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك لأسباب غير وجيهة. فالجهات الإدارية التي يقع على عاتقها تنفيذ القوانين والتعليمات أحيانا ما تتسبب في عدم تطبيقها بحذافيرها، كونها لا تتوفر على الوسائل المادية والتقنية التي تمكنها من الاضطلاع بمهامها الرقابية بالسرعة المطلوبة. فبالرغم من وجود ترسانة من القوانين سواء في المجال البيئي أو العمراني، إلاّ أنّ هناك انتهاكات خطيرة ومخالفات كثيرة.

فمما سبق، يمكننا إيراد ملاحظات واستنتاجات واقتراح بعض التوصيات، التي يمكن إجمالها في النقاط التالية :

من بين الملاحظات التي تم استخلاصها أثناء إعداد البحث هي:

- 1- عدم كفاية النصوص القانونية المنظمة لشهادة المطابقة، إذ نجد أنّ المشرّع الجزائري قد خص لها جزء جد ضئيل، وهذا ما نلاحظه من خلال نص المادة 75 من القانون 90-29 والتي أشار إليها بصورة غير مباشرة.
- 2- نقص الاهتمام والوعي لدى المسؤولين، وعدم اكتراثهم بتطبيق النصوص القانونية على أكمل وجه، إلى جانب جهل المواطنين بأهمية استصدار شهادة المطابقة مما يؤدي إلى الطغيان في تخريب البيئة وتشويه العمران، كونه يعتبر مفتاح تجسيد بيئة سليمة وعمران حضري منظم.

3-نقص التواصل بين المواطن والإدارة وانعدام ثقافة الحوار، مما أدى إلى تدهور الأوضاع وازديادها سوءا وتعقيدا.

4-غياب الهيئات الخاصة المختصة بالبحث والتحري عن مخالفات البناء والتعمير مما أدى إلى ظهور البناءات الغير شرعية، بسبب قلة المختصين وضعف الإمكانيات المادية.

5-ضعف التكوين لدى الأشخاص المكلفين بالرقابة على المستوى المحلي من جهة وتغلب الجانب الشكلي على معظم الإجراءات الرقابية التي يتخذونها، هو تشجيع على ارتكاب المخالفات.

6-على الرغم من الطابع الإلزامي لشهادة المطابقة، إلا أنه يشهد انخفاض نسبة المشاركين في استصدارها بسبب غياب الوعي لدى المواطنين وكذا ضعف الجهاز الرقابي.

من خلال ما توصلنا إليه من استنتاجات، حاولنا الوقوف على بعض الاقتراحات والنصائح والتوجيهات، بهدف تسليط الضوء على الصعوبات المتواجدة بغية الوصول إلى حلول وتصحيح الاختلالات البارزة وهي:

1-إن الآليات التي استحدثت بموجب القانون 08-15 تعد كفيلا لحد ما بتصحيح الوضع القائم، وتسوية البناءات الغير شرعية. إذ يجب تكاثف الجهات القضائية سواء الإدارية أو الجزائية في ضبط مخالفات العمران، وتوقيع أقصى العقوبات تحت شعار قوة القانون الملزمة.

2- العمل على إرساء قواعد التعاون والشراكة والتوأمة بين المدن الجزائرية والمدن العربية وحتى الأجنبية، بغرض الاحتكاك والاستفادة مباشرة من الشعوب الأخرى مما توصلت إليه من تقدم حضاري وعمراني.

3- ضرورة الاستفادة قدر الإمكان من الفرصة التي منحها المشرع الجزائري بموجب القانون 08-15 لتسوية وضعية البناءات ، والذي سنشهد على انتهائه في أوث الجاري، وهذا بعد تمديد مدته القانونية، نظرا لعدم تسوية العديد من الملفات.

4- العمل على تزويد وتدعيم الإدارة بالوسائل الحديثة، لمساعدتها على اكتشاف المخالفات بطريقة أسرع.

5- تكوين قضاة متخصصين وذوي خبرة في العقار والتهيئة العمرانية، للفصل في المنازعات في هذا المجال.

6- من الضروري تبسيط إجراءات الرقابة، وذلك بتجميعها في إطار قانوني واضح.

7- ضرورة تدعيم البلديات بالوسائل المادية من عتاد الهدم والنقل، ووسائل بشرية من كفاءات متخصصة في هذا القطاع، من أجل القيام بالمهمة الرقابية على أحسن وجه.

8- وجوب القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين كافة أفراد المجتمع، ذلك أنّ الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان احترام قواعد البناء والتخطيط العمراني.

الملاحق

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 بإنجاز  
مشروع..... والمتمثلة في الجناح.....

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

سلمت هذه الشهادة لاستعمالها فيما يسمح به القانون

حرر ب..... في:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

شهادة التسديد وتحقيق المطابقة

في سنة..... وفي يوم..... من شهر..... أنا الممضي أسفله (الاسم واللقب)..... مفتش التعمير، المحلف قانونا والمكلف بمقرر وزاري رقم.... عملا بالمادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق لـ 18 مايو 1994، أشهد بأن السيد(ة)..... القاطن(ة) في..... بلدية.....

1 قد برأت(ت) ذمته(ها) من العقوبة المالية المسلطة عليه(ها) بموجب المحضر رقم المؤرخ في.....

..... وهذا بدفع..... د ج لخزينة الدولة بتاريخ.....

2 قد قام(ت) بإعادة تهيئة المكان إلى حالته الأصلية طبقا لمحضر المعاينة رقم..... المؤرخ في.....

3 قد نفذ(ت) تحقيق مطابقة البناء موضوع العقوبة مع احترام مواصفات رخصة البناء التي سلمتها له(ها) (البلدية-الولاية- الوزارة) بموجب المحضر رقم..... المؤرخ في..... ولهذا الغرض تلغى التدابير المتخذة ضد السيد(ة)..... ويسمح له(ها) باستئناف أشغال البناء مع احترام التنظيم والتصاميم التي وافقت عليها المصالح المختصة.

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).

### الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية .....

وزارة السكن

دائرة .....

مديرية التعمير

بلدية .....

مديرية التعمير والبناء

#### نموذج

محضر رقم: .....

1 - أمر بتحقيق مطابقة البناء.

2 - أمر بتوقيف الأشغال

3 - استئناف الأشغال

في سنة..... وفي يوم..... من شهر.... أنا الممضي أسفله (الاسم واللقب)..... مفتش التعمير، المحلف قانونا والمكلف بمقرر وزاري رقم..... عملا بالمادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق لـ 18 مايو 1994.

1 - قد أمر السيد(ة)..... القاطن(ة)..... بتحقيق مطابقة بنايته(ها) وأعطيته(ها)

مهلة (2 إلى 5)، (5 إلى 10)، (10 إلى 15) يوما لتطبيق أحكام المحضر رقم..... المؤرخ يوم.....

2 - قد عاينت رفض تحقيق مطابقة الأشغال التي أنجزها السيد(ة)..... القاطن(ة)..... وعدم

تطبيق أحكام المحضر رقم..... المؤرخ في.....

ولهذا نأمر بتوقيف الأشغال غير المطابقة للأحكام القانونية المعمول بها.

3 - قد عاينت استئناف إنجاز أشغال البناء غير المطابقة للتنظيم التي أنجزها

السيد(ة)..... القاطن(ة)..... رغم أمره بتوقيف الأشغال بموجب المحضر رقم..... المؤرخ

في..... وعليه يتعرض مرتكب المخالفة لتطبيق أحكام المادة 53 من المرسوم المذكور أعلاه.

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة السكن والعمران

الملحق رقم 04

ولاية:.....

مديرية التعمير والبناء

بلدية:.....

محضر: رقم:..... مؤرخ في:.....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة..... ويوم..... من شهر..... على الساعة..... و..... دقيقة

نحن (الاسم، اللقب والصفة)..... للموهل، بمقتضى القانون

رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال

البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بما:

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

.....

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

.....

المخالف: الاسم..... اللقب:.....

تاريخ ومكان الازدياد:.....

عنوان الإقامة:.....

تصريحات

محتملة.....

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة.....

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة رفض الإمضاء



# قائمة المراجع

## المراجع باللغة العربية

### أولاً: الكتب

- 1- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دارالفجر، القاهرة 2005.
- 2- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دط، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 3- صافية أولد رابح ايقولوي، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية ووسائل قانونية - دط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 4- عمار بوضياف، القضاء الإداري (دراسة وصفية تحليلية مقارنة)، ط2، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2008.
- 5- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري - مجلس الدولة-، دار العلوم، عنابة.
- 6- محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية (الغرف الإدارية)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الحجار، عنابة، 2005.
- 7- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، كلية الحقوق عنابة، 2005.
- 8- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون سنة.
- 9- نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دط، دار الهدى، الجزائر.

### ثانياً: المقالات

- 1- دوار جميلة، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي، 2013.

### ثالثا: المذكرات والرسائل الجامعية

#### - أطروحات الدكتوراه:

- 1- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
- 2- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة باتنة، 2012.

#### - مذكرات الماجستير:

- 1- محمد جبري، التاطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون، 2005.
- 2- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
- 3- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2008.
- 4- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق جامعة باتنة، 2010.
- 5- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باتنة 2010.

- 6- وفاء بوالشعور، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2010.
- 7- كاهنة مزوري، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة باتنة 2011.
- 8- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري والإدارة العامة، كلية الحقوق، جامعة باتنة 2011.
- 9- سمية بن السعيد، واقع الرقابة على حركة العمران، دراسة بلدية عين زعطوط - ولاية بسكرة -، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة بسكرة 2012.
- 10- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2012.
- 11- الهام قارة تركي، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2012.

#### - مذكرات الماستر:

- 1- ياسين لحوارش - رمزي زعلامي، دعاوى القضاء الكامل -دعوى التعويض- مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2008.
- 2- رضوان محمد الأمين، شهادة مطابقة البناءات في ظل القانون 08-15، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010.

- 3- زليخة درودي، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010.
- 4- إيمان شخاب، أحمد صابر حوحو، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2012.
- 5- سمية سوامية، ابتسام بسكري، تسوية البناءات الغير شرعية في ظل القانون 15-08، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة 2013.
- 6- فاطمة الزهراء مرني، علاقة شهادة المطابقة بقرارات تنظيم المجال الحضري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2013.
- 7- قمحي فتيحة، أمير شروانة، القرارات الفردية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2015.

#### رابعاً: الملتقيات

- 1- عبد الغني بوشلوش، القانون 15-08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية مداخل في إطار الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، (منشورة) المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013
- 2- الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 15-08 في تسوية البناءات الفوضوية معهد الحقوق والعلوم السياسية (المركز الجامعي تمنراست)، الجزائر، 2014.
- 3- حياة كحيل، إشكالية البناء الفوضوي -أسباب وحلول -، مداخل في إطار الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2014.

4- نجية بوراس ،شهادة المطابقة كآلية لتطهير الملكية العقارية المبنية ،مداخلة في إطار الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2014.

### خامسا :النصوص القانونية

#### - الدساتير:

1- دستور 28 نوفمبر 1996، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 43896، المؤرخ في 7 ديسمبر 1996، ج ر 76 صادرة في 8 ديسمبر 1996، المتمم بالقانون رقم 03-02 المؤرخ في 10 أبريل 2003، ج ر 25، لسنة 2002 المعدل بموجب قانون رقم 19-08، مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر 63، لسنة 2008.

#### -النصوص التشريعية

- 1- قانون 29-90 المؤرخ في 15 جمادي الأول 1411هـ الموافق لـ 2 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر 52.
- 2- المرسوم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 07 جمادي الأول 1430 الموافق لـ 1مايو 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر 31
- 3- القانون العضوي 11-03 المؤرخ في 26/7/2011 المعدل للقانون 98-01 المتعلق بمجلس الدولة، ج ر 43.
- 4- قانون 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المعدل و المتمم للقانون المدني ، ج ر، 31
- 5- قانون 15-08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ، ج ر 41.

6- قانون 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429هـ الموافق لـ 25 فبراير 2008  
المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، ج ر 21

#### - النصوص التنظيمية

1- المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق لـ 2  
ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ مطابقة البناءات، ج ر 44.

2- المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق لـ 02  
يوليو 2009 يحدد تشكيلي لجنة الدائرة والطعن المكلفتين في تحقيق مطابقة البناءات  
وكيفية سيرهما، ج ر 27

3- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 22 ربيع الثاني 1436هـ الموافق لـ 22  
فبراير 2015 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم  
بالمرسوم التنفيذي 91-176، العدد 07

4- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2002 المتضمنة  
تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها لفائدة المواطنين ،صادرة عن  
وزارة السكن و العمران

#### سادسا: المقابلات

1- مقابلة مع موظف مختص المدعو بمحمد بوعافية، أجريت على الساعة  
10.30 بتاريخ 29 فيفري 2016.

2- مقابلة أجريت مع مهندسة معمارية بتاريخ 11/5/2016 على الساعة 14:30.

## سابعا: المحاضرات

1- كريمة حاجي، شهادة المطابقة، محاضرة أقيمت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون البيئة والتعمير (غير منشورة)، في مقياس الرخص والشهادات، قسم الحقوق، جامعة سكيكدة، 2015.

## المراجع باللغة الفرنسية:

1-Jean Française Davigno lexisenex ,nesch,droit de l'urbanisme litex, paris, 200

2-Georges Vedel, la soumission de l'administration a la loi, revue du droit et économie n1, année 22,Gaire Université Fouad, mars 1952.

الفقرين

# قائمة المحتويات

شكر وإهداء

- 1.....مقدمة:
- 6.....الفصل الأول : الإطار العام لشهادة المطابقة.
- 7.....المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة.
- 7.....المطلب الأول:نشأة شهادة المطابقة وتعريفها.
- 8.....الفرع الأول : نشأة شهادة المطابقة
- 11.....الفرع الثاني:تعريف شهادة المطابقة
- 13.....المطلب الثاني: خصائص شهادة المطابقة.
- 13.....الفرع الأول: شهادة المطابقة قرار إداري ذات طابع إلزامي
- 14.....الفرع الثاني: شهادة المطابقة وسيلة من وسائل الرقابة البعدية ذات طابع وقائي...
- 14.....المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة ومجال تطبيقها
- 15 .....الفرع الاول :الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة
16. ....الفرع الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة.
- 18.....المبحث الثاني:إجراءات إعداد شهادة المطابقة

المطلب الأول إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة في ظل قانون 29-90	
والمرسوم التنفيذي 15-19.....	18
الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة المطابقة .....	18
الفرع الثاني: دراسة طلب شهادة المطابقة والتحقق فيه.....	21
الفرع الثالث: تسليم شهادة المطابقة .....	23
المطلب الثاني إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات في ظل القانون 08-15...26	
الفرع الأول: تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.....	26
الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة .....	30
الفرع الثالث: الجهات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق المطابقة.....	33
الفصل الثاني: آثار شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها .....	40
المبحث الأول: آثار شهادة المطابقة .....	41
المطلب الأول: آثار شهادة المطابقة في ظل القانون 29-90 والرسوم	
التنفيذي 15-19.....	41
الفرع الأول: حالة القبول .....	42
الفرع الثاني: حالة التحفظ .....	42
الفرع الثالث: حالة الرفض.....	43
المطلب الثاني: آثار تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون 08-15 .....	44

44.....	الفرع الأول:حالة القبول
48.....	الفرع الثاني:حالة التحفظ
49.....	الفرع الثالث: حالة الرفض
50.....	المبحث الثاني: منازعات شهادة المطابقة.....
	المطلب الأول: منازعات شهادة المطابقة في ظل القانون 90-29 والمرسوم
50.....	التنفيذي 15-19
51.....	الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري.....
55.....	الفرع الثاني: اختصاص القاضي المدني.....
57.....	الفرع الثالث: اختصاص القاضي الجزائي.....
58.....	المطلب الثاني: منازعات تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون 08-15.....
59.....	الفرع الأول: المحكمة الإدارية
60.....	الفرع الثاني: مجلس الدولة
64.....	خاتمة
69	الملاحق.....
77	قائمة المراجع
84	قائمة المحتويات.....