

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق



## تسوية البنايات غير المطابقة

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون البيئة و التعمير

تحت إشراف الدكتورة:

د.رواق أمال

من إعداد الطالبة:

كرباطي علجية رميساء

اللجنة المناقشة:

د/ جندلي وريدة ..... (رئيسا)

د/ رواق أمال ..... (مشرفا و مقرا)

أ/ دوب نصيرة ..... (مناقشا)

دورة جوان 2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر و تقدير

"كن عالماً.... فان لم تستطع فكن متعلماً ,فان لم تستطع فاحب العلماء , فان لم تستطع فلا تبغضهم ."

و بعد الانتهاء من هذا البحث ,الحمد لله و الشكر لله و هو خير الشاكرين .

أما بعد أتقدم بالشكر للأستاذ رواق أمال التي لم تبخل علياً بوقتها و نصائحها و كانت نعم الأستاذة و المشرفة.

و كذلك أتقدم بالشكر للأستاذة أعضاء المناقشة لقبولهم مناقشة المذكرة .

و أيضا اتقدم بالشكر لجميع أساتذة كلية الحقوق جامعة سكيكدة و عمال مكتبة الحقوق الذين يحرصون على تقديم الأفضل للطلبة و أيضا لكل من ساهم من قريب او بعيد في انجاز هذا البحث .

و السلام عليكم و رحمة الله تعالى و بركاته.

# اهداء

الى من جرع الكاس فارغا ليسقيني قطرة الحب

الى من كلّتا انامله ليقدّم لنا لحظة السعادة

الى من حصد الاشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم الى القلب الكبير

## (والدي العزيز)

الى من ارضعتني الحب و الحنان

الى رمز الامان وبلسم الشفاء

الى القلب الناصع بالبياض

## (والدتي الغالية)

الى القلوب الطاهرة الرقيقة و النفوس البريئة الى رياحين حياتي (اخواتي).

الى من عرفت كيف اجدهم و علموني معني الصداقة و الوفاء (صديقاتي).

الى كل من نسيهم قلبي ولم ينساهم قلبي و اقول لهم حتى و ان سقطت ورقة

الذاكرة فورقة حبكم دائما معلقة في فؤادي.

الى كل من علمني حرف.....طاقم تربوي لمدرسة بكوش عبدالله.

الى من لهم مكانة عالية..... شهدائنا الابرار رحمهم الله (شهداء طائرة بوفاريك)

مقدمة

## مقدمة

يعتبر العمران أو فن تنظيم البناء حضارة على مر العصور، إذ عبر الإنسان من خلاله على أفكاره وحياته الاجتماعية المشكّلة من مجموعة من الثقافات، و المعارف المكتسبة التي ترجمها في الواقع على شكل بنايات .

و في وقتنا الحاضر يشترط في هذه البنائيات أن تكون قانونية؛ ولا تكون كذلك إلا إذا كانت محترمة لقواعد التهيئة و التعمير التي تكون نتيجة استصدار لرخصة البناء إذ يعتبر المشرع عدم احترام القواعد العامة للتهيئة و التعمير بالقيام ببناء، أو تشييد، أو تعديل دون رخصة، أو مخالف لها فهو بناء غير مطابق أو ما يسمى أيضا بالبناء غير القانوني

## أهمية الدراسة :

تكمن أهمية دراسة موضوع تسوية البنائيات غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء من أجل الوقوف على مختلف الطرق والآليات القانونية التي نص عليها المشرع بغية التصدي لهذه الظاهرة ، و كذا للتعرف على المساعي العملية التي سار عليها القضاء في معالجة المنازعات المتعلقة بها باعتبارها ظاهرة خطيرة و سريعة الانتشار في الجزائر نتيجة تراكم أسباب كثيرة .

و يعود هذا لعدة اسباب منها العشرية السوداء التي عاشتها الجزائر في التسعينات ،و أيضا النزوح الريفي بغية البحث عن فرص العمل من اجل تحقيق الريح .و لتفادي هذه الظاهرة وضع المشرع الجزائري اليات قانونية للحد منها بايجاد حلول قانونية تسعى لمعالجتها ،وذلك بموجب القانون 15\_08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنائيات و اتمام انجازها.

## اسباب اختيار الموضوع:

هناك دوافع دفعتنا لاختيار هذا الموضوع سوف نحصرها في النقاط التالية :

معالجة الاسباب التي ادت الى تفشي ظاهرة البناءات غير المطابقة و التي تشوه المحيط العمراني و البيئي.

الاجراءات و التدابير التي وضعها المشرع الجزائري من اجل تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها.

رغبة في معرفة الدور الادارات المتخصصة في مجال العمران في تطبيق النصوص المنظمة لها.

رغبة في معرفة موقف المشرع من البناءات غير المطابقة و ماهي سبل معالجتها او مكافحتها او حتى التقليل منها حيث اصبحت تشكل عائق امام المجال العمراني.

## اشكالية الدراسة :

لقد اعتمدنا على صياغة الاشكالية من خلال القانون 15\_08 سالف الذكر رغم التعديلات الطارئة عليه يبقى هو المرجع الاصلي و الاساسي لاشكالية تسوية البناءات غير مطابقة حيث جاء بكل المعايير التي تضبط اجراء القيام بذلك و على هذا الاساس يمكن ان تتمحور اشكالية البحث فيمايلي :

الى اي مدى تمكن المشرع الجزائري من تحقيق تسوية للبناءات غير مطابقة ؟.

## الدراسات السابقة:

و لقد تم الاطلاع على مجموعة من الاطروحات و الرسائل الجامعية و مقالات و مجالات قانونية. كدراسات سابقة, فالمغزى منها الاستفادة من هذه الدراسات و تجميع اعمال البحث في اطر متكاملة و ابعاد مفصلة و متجانسة. فقد سلطنا الضوء على بعض منها, كمذكرة ماجيستر في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري, **الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر** لتكواشت كمال, جامعة الحاج لخضر باتنة, كلية الحقوق و العلوم السياسية 2009. و التي عالج فيها البناء الفوضوي و تصدي كل من القضاء العادي و القضاء الاداري لظاهرة البناء الفوضوي و كذلك التسوية القضائية لها.

## الاطار المنهجي للدراسة :

لقد اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي و ذلك يعرض النصوص القانونية و تحليلها , و كذا توضيح العوامل المساعدة على انتشار البناء غير المطابق و اثرها على العمران , وكذلك مدى فعالية هذه الاجراءات في تحقيق مطابقة و ابراز الامكانيات التي تملكها الادارة في مجال التهيئة و التعمير, و التي من اهمها منح الرخص و الشهادات على سبيل رخصة البناء.

## صعوبات الدراسة :

لعل اهم الصعوبات التي تعرضنا لها في هذا البحث هي:

قلة المراجع المتخصصة في الموضوع.

نقص الدراسات التي تمس بموضوعنا.

ضيق الوقت .

## تقسيمات الدراسة :

لمعالجة الموضوع تم تقسيمه الى فصلين ,حيث جاءت خطة البحث كالآتي :

**الفصل الاول:** ستناول من خلاله اثار انتشار البناء غير مطابق لمواصفات رخصة البناء على العمران و النظام القانوني المتعلق به.وهو بحد ذاته يقسم الى مبحثين ,المبحث الاول: العوامل المساعدة على انتشار البناء بغير رخصة. المبحث الثاني : مفهوم البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء و صورته .

**الفصل الثاني:** تسوية المنازعات المترتبة على البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء. و ينقسم الى مبحثين ,المبحث الاول: التسوية التشريعية المترتبة على البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء. المبحث الثاني : المسؤولية المترتبة عن المنازعات على البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.

## الفصل الأول

اثر انتشار البناء غير المطابق  
لمواصفات رخصة البناء على العمران  
و النظام القانوني المتعلق به

يعتبر العقار من أهم المحاور الأساسية للدولة، حيث له أهمية اقتصادية واجتماعية، على الرغم من أنه يساهم في تحقيق تنمية، إلا أنه ظل، وما يزال يُوجج الصراعات بين الناس .

و لقد عملت سياسة التعمير على تطوير القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير وذلك بإصدار مجموعة من القوانين المهمة الساعية لتنظيم المجال الحضري وخلق التوازن العمراني والتحكم في التوسع العمراني، وهذا من أجل التخلص من البنايات غير المطابقة، أو المخالفة لمواصفات رخصة البناء، وهذه التسوية تعتبر من أهم أدوات التهيئة والتعمير، فهي تنظم البناء وتساهم في القضاء على البنايات الفوضوية .

التي يعود انتشارها لعدة عوامل، و عليه في هذا الفصل سنحاول التطرق لتلك العوامل التي تساعد على انتشارها، وكذلك أثارها وانعكاساتها على العمران وكذلك سنتعرف على الإطار المفاهيمي المتعلق بكل من رخصة البناء وكذلك البنايات غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء.

المبحث الأول : العوامل المساعدة على انتشار البناء بغير رخصة وأثاره على العمران .

المبحث الثاني : مفهوم البناء غير مطابق لمواصفات رخصة البناء وصوره .

## المبحث الأول : العوامل المساعدة على انتشار البناء بغير رخصة وآثاره على العمران .

إن البناء غير المطابق أو ما يسمى أيضا الفوضوي هو ظاهرة شائعة في مناطق الوطن وهناك عدة عوامل وأسباب أدت لوجودها، وكان لها أيضا انعكاسات وأثار خطيرة تتعلق بالجانب العمراني، وأيضا البيئي وتمس أيضا الجانب الاقتصادي و عليه في هذا المبحث سنحاول دراسة العوامل المساعدة على انتشار هذه الظاهرة وكذلك آثارها .

### المطلب الأول : العوامل المساعدة على انتشار البناء بغير رخصة .

ان البناء بغير رخصة يعتبر ظاهرة سريعة الانتشار وخاصة في السنوات الأخيرة وتعود لعدة عوامل قانونية، و عامة التي العوامل من خلال ما يأتي:

### الفرع الأول : العوامل القانونية المساعدة على انتشار البناء بغير رخصة

هناك الكثير من النصوص القانونية التي جاءت لتنظيم المجال العقاري و معالجة مشكلة البناء الفوضوي، ومن أهم هذه القوانين قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذلك المراسيم المطبقة له، له عدة وسائل وآليات رقابة على أعمال البناء منها أدوات التعمير وكذلك الرخص و الشهادات<sup>1</sup>، فمن أهم الوسائل الرقابة البعدية من شهادة المطابقة، وهذا ما أشار إليه المادة 75 من قانون 29/90 سالف الذكر، التي تمكن الإدارة من مراقبة مدى احترام البناء لما هو موجود في الرخصة<sup>2</sup>.

حيث تعتبر مسألة الحصول على هذه الشهادة أمر وجوبي<sup>3</sup>؛ إذ يقوم المالك بطلب هذه الشهادة من قبل السلطة المختصة و يفسر سكوتها بمثابة موافقة ضمنية .

<sup>1</sup> - محمد عيساوي، محمد بوقلقال ، تحقيق المطابقة البناءات وإتمام إنجازها بين التأصيل القانوني والتصنيف الميداني، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة يحيى فارس، المدينة، كلية الحقوق، سنة 2013، ص 14 .

<sup>2</sup> - عميروش حياة، عماروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية سنة 2012، 2013، ص 38.

<sup>3</sup> - بموجب المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 1 أفريل 2015، المتعلق بتحديد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07.

مما جعل السكوت يشكل خطرا على استقبال الجمهور، و أصبح دور الشهادة لا قيمة له، نتيجة تقاعس الإدارة عن القيام بأعمالها، ولهذا عمل المشرع على إصدار قانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني : العوامل العامة المساعدة على انتشار البناء بغير رخصة

تتجسد العوامل العامة المساعدة على انتشار البناء الفوضوي في مختلف الميادين السياسية، والاقتصادية، والاجتماعية .

### أولا : العوامل السياسية

العشرية السوداء التي حرت على الجزائر من أهم الأحداث السياسية التي أدت إلى تفشي ظاهرة النزوح الريفي، وهذه الأخيرة عبارة عن غزو من مناطق الريف، و البوادي إلى المدن في ظل غياب الرقابة لعمليات النمو الحضري<sup>2</sup>، وذلك يعود إلى الهجمات والمضايقات التي كانوا يتعرضون لها من الحين لآخر<sup>3</sup>، مما أدى إلى الفرار لإقامة البناءات غير القانونية والفوضوية والتي لا تليق بجمال المدنية، حيث عرف البناء في هذه المرحلة بتدهور كبير، وذلك بسبب الظروف التي مرت بها الجزائر كدولة، هذه الأخيرة التي اهتمت بالجانب الأمني أكثر ولم تعطي اهتماماتها للجوانب الأخرى كجانب التعمير والبناء الذي أهملته تماما.

<sup>1</sup> - عميروش حياة، عماروش رزيقة، المرجع السابق، ص 38 .

<sup>2</sup> - وناسي سهام، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، سنة 2009، ص 162 .

<sup>3</sup> - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق 2008، 2009، ص 39 .

## ثانيا : العوامل الاقتصادية و الاجتماعية ويمكن التفصيل فيهما كما يأتي :

### 1 - العوامل الاقتصادية :

شهدت الأحداث التاريخية دورا هاما في تقوية الهجرة الريفية نحو المدن قبل الاستقلال ، وازدادت بكثرة بعد الاستقلال، كما أن سياسة اقتصاد السوق بهجرة شباب الريف إلى المدن قصد البحث عن العمل ، لامتهان التجارة الموازية كبيع الخضر والفواكه ، والمنتجات المستوردة من الدول الأجنبية ، وكذلك استعمال الجرارات الفلاحية لنقل مواد البناء وغيرها من هذه النشاطات ...إلخ من أجل تحقيق الربح الأكثر مما كانوا عليه في الريف<sup>1</sup> ، أدى إلى ارتفاع نسبة السكان في المدن وظهور الأحياء القصدية ، مما ألزم الجزائر على ضرورة البحث لإيجاد حلول للقضاء على هذه الأزمة<sup>2</sup>.

### 2 - العوامل الاجتماعية :

من أهم العوامل التي كانت سببا في انتشار ظاهرة البناء الفوضوي هي أزمة السكن ، وكذلك النمو الديمغرافي والهجرة الريفية ما خلق ضغطا على الحظيرة العقارية التي لم تعد تستجيب عدد السكان ، مما أدى إلى ظهور البناءات غير الشرعية ، كما أن تغير الذهنية الاجتماعية للأفراد الذين أصبحوا يهتمون بالنقل أكثر من السكن نفسه ، فالسكنات يتم الحصول عليها بأية طريقة كانت، وفي أي موقع كان؛ مما دفع إلى الاستيلاء على المباني والعقارات غير المتهرئة التي تركها المعمرين ، وحولوها إلى تجمعات سكنية وأحياء قصدية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - ككشكش نورة ، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، سنة 2014 ، ص 10 .

<sup>2</sup> - لعويجي عبد الله ، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2017 ، ص 20 .

<sup>3</sup> - عميروش حياة ، عماروش رزيقة ، المرجع السابق ، ص 40 .

## المطلب الثاني : آثار وانعكاسات البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء على عمران المدينة

إن للبناء الفوضوي آثارا وانعكاسات قد تمس بالمصلحة العامة في مختلف جوانبها البيئية والعمراني والاجتماعية وغيرها نوردتها بتقسيم المطلب إلى فرعين : الفرع الأول نتناول الآثار المترتبة على هذه البناء غير المطابق، والفرع الثاني نخصه لانعكاساتها.

الفرع الأول : الآثار المترتبة على البناء غير المطابق وتتمثل هذه الآثار فيما يلي :

### أولا : الآثار البيئية والعمرانية :

يعد الاعتداء على المساحات الخضراء ، وذلك من خلال الاستيلاء عليها وتشويهها بمختلف الطرق ، كما يعتبر تشوه المباني والنسيج العمراني من بين الظواهر العمرانية التي تميز أكثر المدن الجزائرية مقارنة بدول الجوار ، ويترتب على البناءات غير الشرعية أضرار مادية ، وهذا ما يمس النسيج العمراني والمتمثل في المساس بالجمال الطبيعي والهندسي ، حيث تفقد المدينة ملامحها وتراثها العمراني الذي يميزها ، وما يجعلها خالية من أي ذوق هندسي<sup>1</sup>

### ثانيا : الآثار الاجتماعية والاقتصادية :

للبناء غير القانوني آثار اجتماعية تتمحور حول انخفاض مستوى التعليم ، وكذلك انحراف سلوك الأفراد، وانتشار الأمية .

### 1 - انخفاض مستوى التعليم وانتشار الأمية :

يؤثر التعليم بصورة مباشرة على المستوى المعيشي ، وهذا راجع لعدم استطاعة الوالدين الاستمرار في الإنفاق على أبنائهم ، ومعروف أنه في الأحياء القصدية لا توجد سوى فئة قليلة من المتعلمين.

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، المرجع السابق ص 144

## 2 - انحراف سلوك الأفراد :

فهذه الظاهرة تعود إلى المشاكل والتفكك الأسري فهي تساعد على ظهور الجرائم وهي مشاعة في الأحياء القصديرية وذلك من خلال الظروف المزرية التي يعيشونها، لأن السكن قد يؤثر بشكل كبير في نفسية وشخصية الفرد<sup>1</sup>.  
أما الآثار الاقتصادية للبناء غير المطابق أثار اقتصادية للمصلحة العامة للدولة مثل التدهور في مستوى تجهيز المدن بالمرافق والخدمات بحيث أصبحت طاقتها معدودة في مواجهة عدد السكان الذي يزداد بكثرة لذا يستلزم وضع تخطيط وتوفير هياكل قاعدية ضرورية لشبكة النقل الحضري وأيضاً تناقص في كمية المياه الصالحة للشرب في المدن.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> - غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق ، فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر 1، يوسف بن خدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2012 ص 41 .  
<sup>2</sup> - جفافة غربية، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة ماستر ،تخصص قانون اداري ،جامعة محمد خيضر ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، سنة 2015، ص 34.

## الفرع الثاني : الانعكاسات المترتبة على البناء غير المطابق للرخصة

للبناء الفوضوي انعكاسات خطيرة على الجانب العمراني والجانب الجمالي :

### أولاً : الجانب العمراني :

إن البناء الفوضوي تنامي بشكل واسع خاصة في السنوات الأخيرة وهذا ما تسبب في خلق فوضى عمرانية، وكذلك مخالفة لقواعد التعمير، وكذلك عدم مراعاة التخطيط الميداني<sup>1</sup>، وكذلك يؤدي إلى فقدان القواعد وقوانين الارتفاق.

### ثانياً : الجانب الجمالي :

للمدينة، وذلك من حيث طابعها العمراني، وذلك تتناسق والانسجام المباني، ولذا وجب إزالة الأحياء القصديرية التي تشوه الوجه العام للمدينة وترميم المواقع التاريخية حيث يعطي طابع وظيفي للفضاءات في المدينة<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - كشكش نورة، المرجع السابق، ص 15.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه ، ص 15 .

## المبحث الثاني : النظام القانوني للبنىات غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء وصوره

هناك وسائل متعلقة بحماية العمران، والتي نص عليها المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتبليغها، فهناك وسائل بعدية وقبلية تساهم في الحفاظ على المجال العمراني فمن بين هذه الوسائل رخصة البناء والتي تعتبر من أقدم أدوات المراقبة على البناء، والتي تسلم من طرف هيئة مختصة وعليه سوف نعالج في هذا المبحث عرض تعريف رخصة البناء في المطلب الأول، وإجراءات الحصول عليها في المطلب الثاني.

### المطلب الأول : تعريف رخصة البناء

سوف نتعرض في هذا المطلب إلى التعريف التشريعي والتعريف الفقهي لرخصة البناء من خلال الفرع الأول، في الفرع الثاني نتناول إجراءات الحصول على رخصة البناء.

### الفرع الأول : التعريف التشريعي والفقهي

#### أولا: التعريف التشريعي

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التعمير ولا في القوانين الأخرى بل اكتفى بالإشارة في المادة 52 من قانون رقم 90-29 المؤرخ في 2 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بقانون 04\_05 التي جاء فيما يلي : ( تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنىات الجديدة مهما كانت وتجديد البنىات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المقضية على الساحة العمومية، أو لإنجاز جدار صلب للتدعيم...)<sup>1</sup>. من خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع اشترط رخصة البناء في حالة أي تغيير بناء يجب حصوله على رخصة البناء.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 52 من قانون رقم 90-29 المؤرخ في 2 ديسمبر 1990 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 .

وأيضاً في السياق نفسه نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بتجهيز وكيفيات الحصول على شهادة التعمير ورخصة البناء وجاء فيها ( يشترط على كل مشيد لبناية أو تحويل لبناية أخرى على حيازة الحصول رخصة البناء )<sup>1</sup>.  
وعليه فرخصة البناء تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي يكون حائز على عقد ملكية، أو شهادة حيازة على ملكية الأرض، وذلك إما بغرض تشيد البناء أو تغييره .

### ثانياً: التعريف الفقهي

هناك عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء منها:

- " الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".
  - وكما عرفت أيضاً " بأنها عبارة عن قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة للشخص الحق في إقامة بناء جديد أو تغييره " <sup>2</sup>.
  - وعرفت أيضاً : " هي الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى لو كان عبارة عن جدار حاجز عل ساحة أو طريق عمومي، أو تعديله أو توسيع بناء قائم، تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة للمصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير"<sup>3</sup>.
- فمن خلال التعاريف السابقة للفقهاء يمكن القول أن رخصة البناء هي رخصة تمنح من طرف السلطة الإدارية المختصة لإقامة بناء جديد أو تغييره قبل تنفيذ أعمال البناء

1 - أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91\_176 ، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفية شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم ، و تسليمها، الجريدة الرسمية ، العدد 26.

2 - سايح تركية : حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، الناشر مكتبة الوفاء القانونية ، الطبعة الأولى 2014 ، الاسكندرية ، ص 120.

3 - خير الدين بن مشرنن ، رخصة البناء ، الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العام العقاري، دار هومة، الطبعة الثانية ، 2017 ص 21 .

وعليه فإن هذه الرخصة تمثل التصرف الذي يجب أن يسبق عملية البناء والتي تقرر بموجبه السلطة الإدارية مدى احترامه لأعمال البناء المراد تشييدها للإطار القانوني المنظم للعمران حيث يكون هذا التصرف في شكل قرار إداري يرخص بالبناء"<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء

للحصول على رخصة البناء يجب على طالبها القيام بمجموعة من الإجراءات و ذلك طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر في مادته 41 يتضح أن المشرع يشترط مجموعة من الإجراءات القانونية " من أجل تشييد بناية جديدة، أو كل تحويل لبناية موجودة أصلا من خلال مباشرة أشغال التعمير وتتمثل هذه الإجراءات فيما يأتي:

#### أولا: تقديم طلب الحصول على رخصة البناء

يبدأ منح رخصة البناء انطلاق من تقديم طلب إلى الجهة المعنية حيث يعد هذا الإجراء ضروري للحصول على رخصة البناء وعليه لا يمكن للإدارة أن تقدم الرخصة دون هذا الطلب بناء على مراعاة صفة الطالب؛ إذ لا يقتصر طالب الرخصة البناء على المالك فقط، بل تكون للمالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانون أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها القطعة الأرضية "<sup>2</sup> وعليه فإن طلب الرخصة يقدم من الأشخاص السالفين الذكر.

**1\_ المالك:** يجوز للمالك بطلب رخصة البناء بعد ستظهر بعقد ملكية وهذا إعمالا لأحكام قانون 90-29

**2\_ الوكيل المالك:** يجوز لهذا الشخص أن يحصل على رخصة البناء بشرط أن يقدم وكالة قانونية خاصة لأحكام قانون المدني .

<sup>1</sup> - سايح تركية ، المرجع السابق، ص122

<sup>2</sup> - أنظر المادة 52 من قانون 90 - 29 .

**3\_المستأجر المرخص له قانونا :** لكل مستأجر يرغب في القيام بأعمال البناء الحق في طلب هذه الرخصة على أن يكون حاصل على الترخيص من مالك العين المؤجرة<sup>1</sup>.

**4\_الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية :** كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع الملكية بغرض المنفعة العامة.<sup>2</sup>

### ثانيا : مضمون طلب رخصة البناء ومكوناته :

بالرجوع إلى نص المادة 3 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بخصوص هذه المرحلة يجب دراسة مطابقة المشروع مع الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي<sup>3</sup>، وفي حالة غياب هذه الأدوات تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في القانون التعمير .

يشترط في تقديم طلب الترخيص أعمال البناء والتشييد من صاحبها فإنه يجب أن يرفق طلب الحصول على هذا الترخيص بمجموعة من المستندات والوثائق وأن تحرر بمناسبة مجموعة من البيانات يكون مقدم الطلب مسؤولا من صحتها.<sup>4</sup>

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في أول افريل 2015 سنة المتعلق بتحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها حيث نجد في مادتيه 42-44 على أنه يجب على طالب رخصة البناء أن يرفق معه المستندات والوثائق، فالرخصة البناء قرار إداري مرتبط بالقيام بأعمال التشييد يترتب عليها آثار خطيرة لذلك اشترط المشرع وجوب توافر مجموعة من الوثائق المستندات وهي على النحو الآتي :

**1. ملف إداري:** وهو ما نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19

سالف الذكر ويتكون من:

<sup>1</sup> - أنظر عزري الزين ، المرجع السابق، ص 25.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 25.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 03 من قانون 90-29.

<sup>4</sup> - خير الدين بن مشرنين ، المرجع السابق ، ص 49، 50 .

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة الأرضية ثم تجزئتها بهدف البناء عليها للسكنات أو لغرض آخر .
- قرار من السلطة المختصة يتضمن ترخيص بإنشاء أو توسعة مؤسسة صناعية أو تجارية مصنفة ضمن المؤسسات الخطيرة.
- قابلية الاستقلال بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزئة.
- وفي هذه الحالة يجوز لطالب رخصة البناء أن يبين لكل وثيقة مكتوبة أن إنجاز أشغال البناء تتعلق ببناء واحد أو عدة بنىات في حصة واحدة أو عدة حصص .
- 2. **ملف تقني** : هو ملف يحتوي في صلبه على مذكرة مرفقة بالرسوم البيانية الضرورية<sup>1</sup>، ولكن ما عدا السكنات الفردية، تنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر انه يتضمن الملف التقني البنىات التالية :
- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل .
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة .
- وضع تصاميم خاصة بأجهزة التمويل الكهربائي والماء وغيرها .
- كذلك وضع الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة كالحريق .
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المعالجة لاستقبال الجمهور<sup>2</sup> .
- وكذلك يجب أن يتضمن الملف التقني دراسة من طرف المهندس المعماري حيث تضم تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد، حيث يوضح فيه وصف دقيق وتحديد الهيكل الحامل للبنىة، وأيضاً وثيقة توضح أبعاد المنشأة والعناصر المكونة للهيكل، وثيقة تبين تصاميم الهيكل معد على نفس السلم تصاميم الهندسة المعمارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - خير الدين بن مشرّن، المرجع السابق، ص 57.

<sup>2</sup> - المادة 44 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

<sup>3</sup> - المادة 44 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15\_19 .

### 3. ملف المتعلق بالهندسة المعمارية :

يضم هذا الملف الوثائق التقنية التالية:

**مخطط الموقع:** يعد على سلم 1/ 2000 أو 1/5000 بحيث يشمل ويحدد موقع المشروع، وكذلك نقاط الاستدلال التي تحدد قطعة الأرض.<sup>1</sup>

**مخطط الكتلة:** يعد على سلم 200/1 بالنسبة للقطعة الأرضية التي مساحتها لا تقل أو تساوي 500م<sup>2</sup> بالنسبة للقطعة الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م<sup>2</sup> ويتعدى 500 م<sup>2</sup> و على سلم 100/1 بالنسبة للقطعة الأرضية التي مساحتها 5000م<sup>2</sup>

يحتوي مخطط الكتلة على مجموعة من البناءات تشمل:

وثيقة تبين حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم حول الأنسجة عند الاقتضاء.

وثيقة تبين مستوى المقاطع التخطيطية ومقاطع القطع الأرضية .

وثيقة تحدد المساحة الإجمالية للقطعة المراد البناء عليها.

3. **التصميم:** يعد على سلم 50/1 بين التوزيع الداخلي لمستوى البناء، وذلك بالنسبة لشبكات صرف المياه والكهرباء وكذلك الواجهة والأنسجة.

4. **مذكرة:** توضح بطريقة وصفية وتقديرية آجال وحجم الأشغال المراد إنجازها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عزري الزين ، المرجع السابق، ص27.

<sup>2</sup> - خير الدين مشرنن ، المرجع السابق، ص25: .

## المطلب الثاني: تعريف البناء غير المطابق وصوره

تعد البنايات غير المطابقة من أسباب تدهور النسيج العمراني وتشويه المنظر الجمالي فيه أيضا، وتعتبر صورة من صور البناءات غير القانونية، وهي شائعة في معظم المدن الجزائرية، ولقد بادر المشرع الجزائري إلى سن الآليات القانونية للقضاء على البنايات وذلك عن طريق تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وعليه سوف نقسم هذا المطلب إلى فرعين: الفرع الأول تعريف البنايات غير المطابقة، و الفرع الثاني دراسة خصائصها و صورها.

### الفرع الأول : تعريف البناء غير المطابق

يتم تحديد تعريف البنايات غير المطابقة من خلال تسميتها التي هي بحد ذاتها معبرة عنها بالتعرض للتعريف القانوني، ثم الفقهي.

### أولا: التعريف القانوني

لم يعرف المشرع الجزائري البنايات غير المطابقة حيث أنها بحد ذاتها تسميتها تدل على معناها<sup>1</sup>، وهي كل بناية يشيدها صاحبها من دون أخذ عين الاعتبار واحترام القوانين والتنظيمات المخصصة لها، وتعرض شروط إجراءات واجب إتباعها، فكل بناء أو شيد يقوم بانتهاك القوانين وفرقها يعتبر بناء غير قانوني فتكون هذه البنايات مخالفة لما هو موجود في رخصة البناء .

لقد نصت المادة 76 من قانون 04-05 المعدل لقانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة الإقليم المؤرخ في 14 أوت 2004 على " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات السياسية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - محمد عيساوي، محمد بوقلقال، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 76 من قانون 90 - 29 .

## ثانيا : التعريف الفقهي :

كما حاول بعض الفقهاء من إعطاء تعاريف للبنىات غير المطابقة حيث عرفها على أنها " جريمة يتم من خلال تعديل أو توسيع بناية أو تدعيمها وذلك دون الحصول على تراخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشؤون تنظيم<sup>1</sup> .  
من خلال هذه التعاريف نستخلص أن البنىات غير المطابقة هي القيام بأشغال البناء ( البناء أو الشيد أو التعمير ) دون تراخيص من قبل الجهة الإدارية المختصة وكذلك بعدم احترام قوانين والتنظيمات الخاصة بها .

## الفرع الثاني: قواعد تحقيق مطابقة البنىات غير المطابقة وصورها

من خلال التعرض إلى :

### أولا: قواعد تحقيق مطابقة البنىات غير المطابقة

ان قواعد تحقيق مطابقة البنىات تكون وفقا لإجراء تحقيق المطابقة طبقا للقانون رقم 08-15 سالف الذكر و تشمل ما يأتي:

- تتميز قواعد تحقيق مطابقة البنىات بطابع الأحكام المؤقتة وفقا لقانون رقم 08-15 حيث تبدأ سريان أحكامه من تاريخ نشر القانون بالجريدة الرسمية أي من أوت 2008 لمدة خمس سنوات أي إلى غاية أوت 2013 وبذلك تم تمديد أحكامه طبقا للمادة 79 من قانون المالية سنة 2014<sup>2</sup> إلى غاية 3 أوت 2016 وذلك نظرا لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين لوضعية بناياتهم، تم إصدار تعليمة من طرف الوزير المكلف بالقطاع التعليمية رقم: 445 المؤرخة في: 6 نوفمبر

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية ( أنواع المسؤولية ، جرائم البناء ، تعميم المباني ، التصدع والانهييار ، الحوادث أثناء وبعد التشييد )، دار الفكر الجامعي ، ط 2006 ، الإسكندرية، ص 23.

<sup>2</sup> - منصور نصر الدين، نعيمة ذبابية ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة جامعة ابن خلدون ، تيارت، الجزائر، العدد الثالث ، سبتمبر، 2017، ص 177 .

2016 تقضي بتمديد جديد وآخر للمهتمين بتسوية بناياتهم، وذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة.<sup>1</sup>

- يميزها أيضا عملية تحقيق البنايات غير مطابقة أنها تتم وفقا للقواعد وأدوات التعمير حيث أن ملف دراسة تسوية البنايات تشبه إلى حد كبير طلب دراسة طلب رخصة البناء وذلك في حالة العادية عند ممارستها وظيفية الضبط الإداري.

- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البنايات بطابع إلزامي ، حيث يلزم المالك أن صاحب المشروع باتخاذ إجراءات اللازمة، بالإضافة إلى توقيع جزاءات في حالة المخالفة وذلك بعقوبة غرامة مالية، وهدم تلك البنايات وهذا ما أكدته المادتين 81-83 من القانون رقم 08 - 15.

## ثانيا : صور البنايات غير المطابقة

سنتناول في هذا الفرع صور البنايات غير المطابقة على النحو الآتي:

### 1 - عدم احترام الأحكام المتعلقة برخصة البناء

تخص جميع أنواع البنايات غير القانونية فصور مخالفة أحكام المتعلقة برخصة البناء تشمل البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء أو البناء بدون رخصة.

• **البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء** : وهو البناء الذي يقوم به المالك أو صاحب المشروع أو المهندسين بالبناء أو تعديل أو تشييد<sup>2</sup>، وهذا طبقا للمادة 52 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ولكن بمخالفة مقتضيات رخصة البناء، وتشمل هذه المخالفات في عدم مطابقة ما جاء في الترخيص<sup>3</sup>، وكذلك تجاوز معامل شغل الأراضي وأيضا الاستيلاء على ملكية الغير.

<sup>1</sup>-عبد اللاوي عبد الحكيم، مقالات وقفة فضاء القانون العام، شهادة المطابقة للتسوية للبنايات غير الشرعية

عن طريق تحقيق مطابقتها،<sup>3</sup> فيفري، 2017 ،

<sup>2</sup> - المادة 52 من قانون 90 - 29.

<sup>3</sup> - محمد حسن المنصور، المرجع السابق، ص 17

- **البناء بدون رخصة :** ويعتبر من أخطر صور المخالفات حيث يقوم بناء أو التشييد أو التعديل دون الحصول على رخصة من الهيئات المختصة<sup>1</sup>.

## 2 - عدم احترام مخططات التهيئة والتعمير

وتتجسد فيما يأتي :

### 1\_2 عدم احترام مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

تتمثل صور مخالفة احتكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يأتي:

- **تغيير موقع المشروع :** حيث تشمل في عدم التقييد بموقع المشروع المراد البناء فيه، حيث تقوم بتحويل وعاء البناء إلى مكان آخر بحيث يتنافى مع مخطط موقع المشروع<sup>2</sup>.

- **الإخلال بالارتفاعات :** وتنقسم هذه الارتفاعات إلى عامة وخاصة :

- **الارتفاعات العامة :** وهي بحد ذاتها تنقسم إلى الارتفاعات الصناعية وتتمثل في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وكذلك شبكة الكهرباء والغاز، أما الارتفاعات الطبيعية تتجسد في الأراضي التي تجمع فيها البناء أن غير قابلة للبناء.

- **الارتفاعات الخاصة :** وهي ما نص عليها القانون المدني في مواده من 867 إلى 881 فحق الارتفاع يجب على المالك مراعاة استعمال حقه وأن يحترم الحقوق الجوار وغيرها<sup>3</sup>.

### 2\_2 عدم احترام مخطط شغل الأراضي: (POS):

يعد مخطط شغل الأراضي آلية لتنظيم الأنشطة العمرانية والرقابة على الأشغال وقد جاء به المشرع لمكافحة البناءات غير الشرعية، فتختلف مخالفات عدم احترام مخطط شغل

<sup>1</sup> - محمد حسن المنصور ، ص 17 .

<sup>2</sup> - جفافة غربية ، المرجع السابق، ص 23.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه ، ص 24 .

الأراضي في البناء الفوضوي وذلك باختلاف الإطار التي تمت فيه المخالفة، فيتجاوز إما في الإطار غير المبني أو المبني والاستيلاء على المساحات العمومية والربط السيئ لشبكات التهيئة<sup>1</sup>.

### 3 - عدم احترام الارتفاع المرخص به

تكمّن مخالفة و احترام الارتفاع المرخص به إلى مخالفة رخصة البناء وذلك بإضافة مثلاً طابق أو أكثر، ويلجأ إلى هذا النوع من البناء غير الشرعي من أجل إشباع حاجيات السكان<sup>2</sup>، حيث تضمن المرسوم التنفيذي رقم: 91-175 المؤرخ في: 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء في مادته 23 على أنه عند إنجاز أي بناء على حافة الطريق يجب أن لا يتجاوز علوها المساحة المسحوبة أفقياً بين جانبي الطريق على الرغم من هذا إلا أنه هناك بعض البنايات يتجاوز علوها وهذا لأهميتها الاقتصادية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 31 .

<sup>2</sup> - عميروش حياة، عماروش رزيقة، المرجع السابق، ص 31.

<sup>3</sup> - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 .

## خلاصة الفصل الأول :

ومن خلال ما سبق من دراسات التي تطرقنا اليها نستخلص أن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء هو قيام المالك بأشغال البناء وذلك بمخالفة أحكام وقواعد التهيئة، وكذلك مخالفة ما جاء في مقتضيات رخصة البناء فهذه البناءات لها خصائص تميزها عن البناءات المنظمة بحيث أن البناء غير القانوني يتخذ عدة صور فتعدد المخالفات ومراحل البناء عدم احترام مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك مخطط شغل الأراضي وغيرها من المخالفات التي ذكرناها أعلاه، فهذه الظاهرة لم تكن وليدة صدفة ، فقد ساهمت في عدة عوامل لانتشارها وخلقت عنها آثار وانعكاسات على العديد من الجوانب كالجانب العمراني و الاقتصادي والاجتماعي لدى عمل المشرع الجزائري لوضع حلول لهذه الظاهرة، وذلك باقتراحه قانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات غير المطابقة وإتمام انجازها فسوف نفضل في اجراءات التسوية في الفصل الثاني .

## الفصل الثاني

تسوية المنازعات المترتبة على البناء  
غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

قانون التعمير عبارة عن مجموعة من الضوابط و القواعد و الإجراءات التي هدفها تنظيم المجال العقاري لمنع أي عملية بناء تخالف ضوابط المعمول بها.

و رخصة البناء تعتبر قرار إداري يمنح من أجل القيام بأعمال البناء، أو التشييد، أو التعديل فقد يخالف طالبها مقتضياتها، وهذا ما دفع بالمشرع الجزائري لوضع قوانين لتسوية البناء غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء، و ينجم عن هذه المخالفات جزاء و هذا ما سوف نفضل فيه في دراستنا لهذا الفصل من خلال التطرق إلى تسوية التشريعية المترتبة على البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء في المبحث الأول، و المبحث الثاني نخصه لدراسة المسؤولية المترتبة عن المنازعات على البناء الغير المطابق لمواصفات رخصة البناء.

### المبحث الأول: التسوية التشريعية المترتبة على البناء غير المطابق و آثارها

لقد سعى المشرع الجزائري للعمل على القضاء على ظاهرة البناءات الغير مطابقة لمواصفات رخصة البناء، و القضاء على كل آثارها وذلك من خلال محاولة إيجاد حلول لمحاربتها، فسن بعض القوانين للتخلص منها، أو إتمام إنجازها قانونيا ، كما حدد كذلك إجراءات خاصة لتسوية البناءات الغير قانونية، و جعل هيئات مختصة في ذلك و هذا ما سيتم التفصيل فيه من خلال هذا المبحث

### المطلب الأول: إجراءات تسوية البناءات غير المطابقة و الهيئات المكلفة بإجراء التحقيق.

يقصد بإجراءات التسوية مجموع التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة فتبين هذه الإجراءات البناءات و إتمام إنجازها، كذلك المراسيم التنفيذية فالمرسوم التنفيذي رقم: 154-09 المؤرخ في: 20-05-2009 الذي يحدد إجراءات التصريح بمطابقة البناءات .

## الفرع الأول: إجراءات تسوية البنايات غير المطابقة

و تتنوع إلى ما يأتي:

### أولاً: تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات غير المطابقة :

يكون التصريح بمطابقة البنايات بملف محدد، و هو عبارة عن ملف طلب تسوية غير مطابقة حيث يودع هذا الملف أمام الجهة المختصة

#### 1- : التصريح بالمطابقة

يلزم المشرع أو صاحب المشروع<sup>1</sup>، الذين قاموا بتشييد البنايات غير المطابقة بتقديم تحقيق مطابقة تلك البناية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>، كما نص على ذلك المرسوم التنفيذي رقم: 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة البنايات ، و ذلك وفقاً لمادته الثانية على أنه: " يتعين على المالك أو أصحاب المشاريع أو المستخدمين الذين تدخل بنايتهم في إطار أحكام المادة 15 من قانون 08-15، أن يصرفوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتحقيق مطابقة بناياتهم " .

فيقوم المصريح بسحب استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لكان وجود البناية و يحزر التصريح في خمس (5) نسخ، فبالرجوع إلى المادة 25 من قانون 08-15 سالف الذكر ، نجدها قد حددت المعلومات التي يجب أن يرفقها المصريح في استمارة التصريح، و تتمثل هذه المعلومات في:<sup>3</sup>

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع .
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز .

<sup>1</sup> - انظر الملحق رقم: 01

<sup>2</sup> - انظر المادة 23 من قانون رقم 08-15.

<sup>3</sup> - انظر المادة 25 من قانون 08-15.

- عنوان البناية و حالة تقدم الأشغال بها.
  - مراجعة رخصة البناء المسلمة و تاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت.
  - الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة بناء.
- تاريخ بداية الأشغال و إتمامها، عند الاقتضاء، يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على الوثائق الثبوتية المكتوبة، و البيانية الضرورية للتكفل في إطار هذا القانون<sup>1</sup>

## 2- الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة

كما ذكرنا سابقا على أنه يجب أن تكون استمارة التصريح مرفقة ببعض المعلومات فهنا أيضا يرفق التصريح تحقيق مطابقة البيانات لمجموعة من الوثائق، و تتمثل هذه الوثائق وفقا لما جاء في المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 في<sup>2</sup>:

### 2-1- في حالة طلب الإتمام

- أ- فيما يخص البناية الغير المتممة و المطابقة لرخصة البناء المسلمة هي:
  - الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
  - بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.
  - مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبناية.
  - أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد.
- ب- فيما يخص البناية غير المتممة و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة فهي:
  - الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة .
  - مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.

<sup>1</sup> - انظر المادة 25 من قانون 08-15.

<sup>2</sup> - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 2 ماي 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة.

- وثائق مكتوبة و بيانية التي يعدها كل من مهندس معماري معتمد و مهندس مدني معتمد و التي تخص كل الأجزاء التي أدخلت عليها التعديلات.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبناء.
- أجل إتمام البناء يقيمه مهندس معماري معتمد.

## 2-2- في حالة طلب شهادة المطابقة لبناية متممة و غير مطابقة للرخصة المسلمة:

- الوثائق البيانية المرفقة لرخصة البناء المسلمة.
- مخطط الكتلة البيانية كما اكتملت بسلم 1/500.
- المخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات للغير و الميكانيكية بعين الاعتبار
- مناطق فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.

### ثانيا: دراسة طلب تحقيق المطابقة

يتم دراسة طلب تحقيق المطابقة على ثلاث 3 مستويات الأولى على مستوى الدائرة، و الثانية على مستوى الولاية، و الثالثة على مستوى مديرية البناء و التعمير. **على مستوى**

### 1- الولاية و الدائرة:

بعد القيام بكافة الإجراءات السابق ذكرها، يتم إيداع الملفات من ظرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، وكذلك مصالح التعمير التابعة لمديرية الهندسة المعمارية و البناء على مستوى الأمانة التقنية للدائرة، وذلك قصد دراستها من طرف اللجنة المشكلة على مستوى الدائرة، وفي حالة تقرر رفض الملف، يمكن للمعني الطعن لدى لجنة الطعن على مستوى الولاية.

أ- على مستوى الدائرة:

يتم دراسة الملفات على مستوى الدائرة من طرف لجنة الدائرة تكلف بالبحث في تحقيق مطابقة البناء،<sup>1</sup> لقد نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن الكلفتين بالبحث في تحقيق المطابقة و كفاءات سيرها على ما يلي:<sup>2</sup>

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء.
- مفتش الأملاك الوطنية
- المحافظ العقاري المختص إقليميا.
- رئيس القسم الفرعي للبلدية.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.
- رئيس القسم الفرعي للري.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل الحماية المدنية.
- ممثل مؤسسة سونغاز.

يمكن للجنة الدائرة بالاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة يمكنها أن ساعدها في أعمالها ، حيث تحدد القائمة الاسمية للجنة بقرار من الوالي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 32، الفقرة 1 من القانون 08-15، نصت على ما يلي: " تتشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبحث في تحقيق مطابقة البناء، المفهوم أحكام هذا القانون...."

<sup>2</sup> - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن الكلفتين بالبحث في تحقيق المطابقة و كفاءات سيرهما.

<sup>3</sup> - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155.

ففي حالة انقطاع أحد الأعضاء يتم استبداله و ذلك بنفس الشكل ، للجنة الدائرة أمانة تقنية تقوم بتسيير واستلام ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات و تسجيلها تبعا لتاريخ وصولها ، ة تحضير اجتماعات لجنة الدائرة، وذلك من خلال إرسال الاستدعاء إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الأعمال، و تحرير محاضر الاجتماعات و مدونات أخرى، كما أيضا تبلغ القرارات و التحفظات الواجب رفعها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، و أيضا تقوم بإعداد التقارير الفصلية عن النشاط.<sup>1</sup>

تجتمع لجنة الدائرة في مقر الدائرة، وذلك بعد استدعاء بعد استدعاء كافة أعضاء مرة في الشهر، وذلك في دورة عادية، وكلما دعت الحاجة إلى ذلك أعضاء مرة في الشهر، وذلك في دورة عادية، و كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات غير عادية، وحيث يبلغ رئيس لجنة الدائرة الاستدعاء مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء وذلك في أجل 8 أيام قبل الاجتماع.<sup>2</sup>

كما يتم تدوين مداوات لجنة الدائرة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين،<sup>3</sup> و تسيير اجتماعات لجنة الدائرة بنظام داخلي مجدد بقرار الوزير المكلف بالتعمير.

نصت المادة 33 من القانون رقم 08-15 سالف الذكر على ما يلي: " يجب أن تثبت اللجنة لجنة الدائرة في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب للأعوان و الإدارات و مصالح و الهيئات التي تمت استشارتها، ولجنة الدائرة المؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقرها .... " <sup>4</sup>

1 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155.

2 - المادة 5 من المرسوم التنفيذي، رقم 09-155.

3 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي، رقم 09-155.

4 - المادة 33 من المرسوم التنفيذي، رقم 08-15.

و في الأخير عند الانتهاء من دراسة الملف تصدر لجنة الدائرة قرارها إما بالموافقة أو الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض.<sup>1</sup> ويرسل قرارها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.<sup>2</sup>

#### ب- على مستوى البلدية:

إذا رفضت لجنة الدائرة ملفاً، فيمكن للمعنى الطعن في قرارها أما لجنة الطعن على مستوى الولاية، حيث تشكل لجنة الطعن من الوالي، ورئيس المجلس الشعبي الولائي، وعضوين من المجلس الشعبي الولائي زائد منتخبين من طرف زملائهما، ومدير التعمير و البناء، ومدير المحافظة العقارية، ومدير الطاقة والمناجم ، ومدير البيئة ، ومدير الموارد، ومدير الثقافة، ورئيس المجلس البلدي ، وهذا ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 سالف الذكر، الذي يحدد تشكيلة للجنة الدائرة و الطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، ويمكن للجنة الطعن أخذ مساعدة من أي شخص أو سلطة أو هيئة أيضا في أشغالها،<sup>3</sup> كما تجتمع في مقر الولاية وذلك من خلال استدعاء رئيس لجنة الطعن كل الأعضاء، وذلك كما دعت الحاجة إلى ذلك .<sup>4</sup>

و أيضا للجنة الطعن كذلك أمانة تقنية مكلفة باستلام ملفات الطعون ، و تسجيلها وذلك بحسب تاريخ وصولها، و تحضير اجتماعات لجنة الطعن، حيث أنه لا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي (2/3) من أعضائها على الأقل.<sup>5</sup>

1 - المادة 41 من القانون رقم 08-15.

2 - المادة 42 من القانون رقم 08-15.

3 - المادة 13 من الرسوم التنفيذي رقم 09-155.

4 - المادة 14 من الرسوم التنفيذي رقم 09-155.

5 - المادة 15 من الرسوم التنفيذي رقم 09-155.

كما تقوم هذه الأمانة التقنية بإرسال استدعاء للأعضاء، يكون هذا الأخير مرفقا بجدول أعمال، وكذلك إعداد التقارير الفصلية عن النشاط،<sup>1</sup> وسجل مداوات لجنة الطعن في محاضر ثم يوقع عليها الأعضاء، و تدون في سجل مرقم و مؤشر عليه من طرف الرئيس و يوقعه.<sup>2</sup> حيث أن لجنة الطعن تأخذ بأغلبية الأصوات وذلك على أساس الملف الذي يقدمه المصرح.<sup>3</sup> حيث أنه تلتزم لجنة الطعن بدراسة الطعون المعروض عليها وذلك في أجل لا يتجاوز 30يوما من تاريخ إيداع الطعن.<sup>4</sup> فتبادر لجنة الطعن بالقيام بكل الإجراءات وذلك من أجل اتخاذ قرار نهائي و الذي يؤكد إما بتأييد قرار لجنة الدائرة أو تعديله.<sup>4</sup> فبعد انتهاء لجنة الطعن من دراسة طلبات الطعن تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة.<sup>5</sup>

وعلى أساس قرار لجنة الطعن، يرسل هذا القرار للمعني، وذلك مقابل وصل استلام.<sup>6</sup>

## 2- على مستوى البلدية:

نصت المادة 23 من قانون رقم 08-15 السالف الذكر على إلزامية إكمال البناءات المتممة أو غير المتممة، وذلك وفق الحالات المنصوص عليها في المادة 15 من نفس القانون، حيث يقوم بتقديم ملف على مستوى البلدية يتضمن الوثائق البيانية<sup>7</sup> المذكورة في المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، ثم بعد ذلك يتم تدوين التصحيح في سجل

1 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155.

2 - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155.

3 - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155.

4 - المادة 49 من قانون رقم 08-15 .

5 - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155.

6 - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155.

7- انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

خاص على مستوى مصالح التعمير بالبلدية، و يكون مرقم و مؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا ، مقابل وصل إيداع.<sup>1</sup>

وبعد إيداع الملف و التصريح على مستوى البلدية، تقوم مصالح التعمير بالبلدية المتكون من أعوان الفرق المتابعة و التحقيق و التي تشكل هذه الفرق من 3 إلى 4 أعوان وذلك بحسب شكل إقليم كل بلدية و حظيرة سكنات.<sup>2</sup>

و التي تعين هذه الأعوان من طرف الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك بالتكفل بما يأتي:

- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.<sup>3</sup>
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.
- المتابعة و التحقيق في استئناف أشغال إتمام البناءات.

فعلى هؤلاء الأعوان عند القيام بالمراقبة يجب أن يرفقوا معهم بالتصريح حيث جاء في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 التي نصت على انه : " يجب على أعوان الفرق أثناء تأدية مهامهم أن يكونوا مرفقين بتصريح أعده المصريح، وبهذه الصفة، يجب عليهم مطالبة المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع بكل الوثائق الإدارية و التقنية الخاصة بالبنائة التي يرونها مقيدة ، وفيما يخص الفرق التابعة لمديرية التعمير و البناء، فيجب أن يكونوا مرفقين بالتصريح المذكور أعلاه ، و بالرأي المعطى للفرق التابعة للمصالح المكلفة بالبلدية".<sup>4</sup>

1 - المادة 26، من قانون رقم 08-15، جاء فيها ما يلي: " يجب أن يدون التصريح في سجل خاص، يرقم و يؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا و يمنح وصل استلام للمصرح".

2 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 6 ماي 2009، المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات البناء و سيرها.

3- انظر الملحق رقم: 02

4 - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

## 1- على مستوى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء :

لقد شهدت دراسة ملفات التسوية في إطار القانون 08-15 المؤرخ 20 جويلية 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها على مستوى مديرية التعمير و البناء تفسير و ذلك لما استحدثته التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 الصادرة سنة 2012، حيث كان الإجراء المعمول به سابقا إيداع ملف على مستوى مديرية من طرف مصالح التعمير،<sup>1</sup> حيث تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجميع الموافقات و الآراء وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المتمثلة في: المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، و مصالح المالية المدنية وذلك ما يخص الجمهور ، ومصالح الآثار و المواقع المؤهلة للسياحة، ومصالح الفلاحة وذلك في إطار (أحكام المادة 49 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990).<sup>2</sup>

من خلال مشاكل التأخر التي شهدتها دراسة الملفات البنائيات ، مما ألزم بإنشاء لجنة خاصة على مستوى مديرية التعمير و البناء حيث نصب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 سالفة الذكر في بندها 2-2 على تشكيلية و هي:

مدير التعمير، ومدير الأملاك الوطنية، و الفلاحة، و الثقافة و السياحة و الطاقة و المناجم و الري و الحماية المدنية ، حيث يمكن لها أن تستدعي أي ممثل لهيئة معينة لمساعدتها، كالممثل للحفظ العقاري، أو شركة الكهرباء و الغاز، و الموارد المائية و الأشغال العمومية، و يكمن دورها في دراسة ملفات البنائيات التي لها رخصة بناء و صلاحيتها من صلاحيات الوزير أو الوالي، و تحمل خصوصيات لبعض البنائيات المتمثلة في:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - منصر نصر الدين، نعيمة ذبيبا، إجراءات و إشكالات تسوية البنائيات في إطار القانون 08-15، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 182.

<sup>2</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

<sup>3</sup> - السند 2-2 التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 04 المؤرخة في 6 سبتمبر 2012، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها.

- البنايات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري خاصة لاستقبال الجمهور.
- البنايات المتعلقة بالسياحة و التراث الثقافي.
- و في الأخير، بعد دراسة الملفات على مستوى لجنة مديرية التعمير و البناء تقوم بإيداع الملفات على مستوى اللجنة التقنية للدائرة مرفقة بمحضر اللجنة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الهيئات أو المصالح المكلفة بإجراء تحقيق المطابقة:

سوف نقتصر على دراسة المصالح المكلفة بتحقيق مطابقة البناية .

#### أولاً: المجلس الشعبي البلدي:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة البنايات التي لها رخصة، وذلك أثناء و بعد تشييدها، حيث يقوم أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناية، وذلك خلال 8ثمانية أيام من إيداع التصريح، فيقومون بتحرير محضر عدم المطابقة الذي يبين فيه المكان وجود البناية أو الحالة التي هي عليها، و كل ما يجاورها،<sup>2</sup> ثم يرسل التصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أربع 4 نسخ مرفقة بمحضر المعاينة و الرأي المعلن لمصالح التعمير ، وذلك على مستوى البلدية في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع التصريح<sup>3</sup>، و قبل كل هذا يجب تدوين التصريح بمطابقة في سجل خاص على مستوى المجلس الشعبي البلدي، ثم يؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختص إقليمياً.<sup>4</sup>

1 - السند 2-1 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 .

2 - المادة 8 من المرسوم التنفيذي 09-154.

3 - المادة 9 من المرسوم التنفيذي 09-154.

4 - المادة 6 من المرسوم التنفيذي 09-154.

## ثانياً: مديرية التعمير و البناء :

تعتبر مديرية التعمير و البناء إحدى المصالح المكلفة بالتعمير، وذلك على مستوى الولاية، حيث تقوم هذه المديرية بدراسة التصريح وصيغ الموافقات و الآراء، و تتمثل هذه المصالح في:

المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية، و مصالح الحماية المدنية التي يعتبر رأيها رأياً مهماً و التي تختص بالبنائات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري، و استقبال الجمهور، و مصالح الآثار و المواقع المؤهلة للسياحة، و مصالح الفلاحة بحيث لا يمكن القيام بالبناء على الأراضي الفلاحية و ذلك إلا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي (POS) <sup>1</sup>، وهذا ما يتطابق مع ما نصت عليه أحكام المادة 49 من قانون 90-29 وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة. <sup>2</sup>

و تشرع هذه المصالح بإرسال موافقتها و رأيها وذلك بعد استشارتها بعد خمس عشرة 15 يوماً من تاريخ إخطارها، <sup>3</sup> ويتم تدوين ملف طلب تحقيق المطابقة للجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات التحقيق وذلك في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطارها. <sup>4</sup>

## المطلب الثاني: آثار البت في تحقيق التسوية في مختلف الميادين

يقوم المستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من الأشغال، باستصدار شهادة المطابقة، ولا تسلم هذه الشهادة إلا بعد إثبات مدى مطابقة الأشغال المنجزة من رخصة البناء، حيث يكون المستفيد لم يخالف النصوص القانونية المنظمة لها، و لقد اسندت آثار البت في تحقيق المطابقة إلى بث لجنة الدائرة في طلب المصريح تسوية وضعية البناية

<sup>1</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-154.

<sup>2</sup> - المادة 49 من قانون 90-29.

<sup>3</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-154.

<sup>4</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-15.

بعد أن تبث هذه اللجنة في طلب تحقيق المطابقة في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها،<sup>1</sup> إما بالقبول، أو التحفظ، أو الرفض، وعليه سنفصل في هذه الحالات<sup>2</sup>

### الفرع الأول: حالة القبول

في حالة قبول لجنة الدائرة تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية، وذلك طبقاً لأحكام القانون 15\_08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، فيرسل مقرر البث إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل تسليم المصالح سند الملكية، أو إخطار السلطة المختصة تسليم السند،<sup>3</sup> إذا كان من اختصاصها ويتبع عن هذه العملية إلزام المستفيد للقيام بأعمال اللازمة لإتمام مطابقة الأشغال.<sup>4</sup>

#### 1- بالنسبة للبناءات المتممة

في هذه الحالة عندما يكون لمالك أو صاحب المشروع وعاء عقاري، عقد ملكية أو شهادة حيازة أو عقد رسمي آخر، فعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه يرسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك قصد إعداد إما بتسليم رخصة البناء أو شهادة المطابقة،<sup>5</sup> فهذه الأخيرة يتم استصدارها بعد الإنهاء من الأشغال، وبعدها إثبات مطابقة الأشغال مع فحص البناء، و تسلم من رئيس المجلس الشعبي البلدي، طبقاً لأحكام المادة 20 من قانون 15-08 سالف الذكر التي جاء فيها ( يمكن أن يستفيد صاحب البناءة

1 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 155-09.

2 - ينظر الملحق رقم: 03

3 - وفاء فتوى، شهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر جامعة 20 اوت 1955 بسكيكدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية سنة 2016، ص 45.

4 - عبد اللاوي عبد الكريم، مقالات و فقه و قانون العام، شهادة المطابقة التسوية البناءات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها، 3 فيفري 2017.

5 - المادة 35 من قانون 15-08.

المتمة و المتحصل على رخصة البناء و لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة مطابقة)<sup>1</sup>.

أما بالنسبة لرخصة البناء: فإن المشرع الجزائري يلزم كل من يريد بناء أو تشييد أو تعديل يجب أن يحصل على رخصة البناء من الجهات المختصة، و هذا ما أثبتته نص المادة 6 من قانون 15-08 سالف الذكر على أنه ( يمنع القيام بأي تشييد بناية، مهما كانت طبيعتها دون الحصول على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا ).

## 2- بالنسبة للبنائيات الغير المتممة:

يمكن أيضا لبنائيات الغير متممة أن تستفيد من سندات التسوية، و هذا إعمالا لأحكام قانون 15-08 سالف الذكر في مواده 19 و 20، و ذلك إما رخصة إتمام الإنجاز أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية .

فبالنسبة لرخصة إتمام الإنجاز في هذه الحالة فهي تعتبر سند إداري متضمن تسوية وضعية البناية غير المتممة<sup>2</sup> التي انقضت أجل رخصتها، وقد نصت عليها المادة 19 و المادة 22 من قانون 15-08 .

## الفرع الثاني: حالة التحفظ

في حالة وجود التحفظات من قبل إحدى المصالح التي تمت استشارتها فيمكن للجنة الدائرة أن تبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا<sup>3</sup>.

تنص المادة 44 من قانون 15-08 على الموافقة المقيدة بشروط على النحو التالي:

1 - المادة 20 من قانون 15-08 .

2 - وفاء فتوي، المرجع السابق، ص 47.

3 - المادة 56 من قانون 15-08.

( في حالة الموافقة المقيدة بشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في الأسبوع الذي يلي بإخطاره من لجنة الدائرة.

تبلغ الشروط المسبقة ويسلم عقد تحقيق المطابقة لجنة الدائرة في أجل يحدد له، وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، للمصرح ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدد له، وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق مطابقة وتعلم ولجنة الدائرة بذلك).<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: حالة الرفض

في حالة رفض لجنة الدائرة طلب تحقيق المطابقة، وذلك بعد استلامها لنتائج التحقيق في ما يخص البناء، ثم تقوم بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر واحد، وهذا الأخير يجب أن يبلغ المصرح برفض لجنة الدائرة، وذلك في أجل 15 يوم من تاريخ استلامه.<sup>2</sup>

وهذا ما تتضمنه المادة 45 من قانون 08-15 سالف الذكر، فيمكن للمصرح أن يقدم طعن مكتوب لدى لجنة الطعن مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة، وذلك في أجل 30 يوم من تاريخ تبليغه القرار بالرفض،<sup>3</sup> فتقوم لجنة الطعن بتحقيق ودراسة طلب الطعن، وبعد انتهائها تبلغ لجنة الدائرة بقرارها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المادة 44، من قانون 08-15.

<sup>2</sup> - المادة 45، من قانون 08-15.

<sup>3</sup> - المادة 48.49، من قانون 08-15.

<sup>4</sup> - المادة 50، من قانون 08-15.

## المبحث الثاني: المنازعات على البناء غير المطابق لمواصفات الرخصة

تكتسي منازعات رخصة البناء طابع المنازعات الإدارية، أو المدنية، أو الجزائية و ذلك بحسب إجراءاتها و أطرافها ، من أجل احترام قواعد التهيئة و التعمير وأحكام رخصة البناء، إذ يكون للقضاء دورا مهما في ردع مخالفات التعمير ، و فرض على الشخص احترامها و مقتضيات الأحكام المنصوص عليها في مجال الرخص .

هذا و كما سبق القول يختص القاضي الإداري و المدني و الجزائي في المنازعات الخاصة بالمجال العمراني، و سنحاول التفصيل في هذه المسؤولية من خلال دراسة هذا المبحث كالاتي:

### المطلب الأول: القضاء الاداري

يختص القاضي الإداري في كل المنازعات التي تثيرها رخصة البناء باعتبار هذه الأخيرة عبارة عن قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة .

وفي حالة تجاوز السلطة في مواجهة الأفراد أو عدم تسليمها لرخصة البناء، يمكن رفع دعوى أمام القضاء الإداري إما بإلغاء القرار الإداري، أو التعويض، و سوف نوضح ذلك في ما يأتي:

## الفرع الأول: دعوى الإلغاء و دعوى التعويض

### أولاً: دعوى الإلغاء

و نتعرض لدراسة دعوى الإلغاء من خلال الإشارة إلى بعض مقتضياتها

#### 1-تعريف دعوى الإلغاء :

هي الدعوى التي يرفعها المدعى من أجل المطالبة بإلغاء القرار الإداري غير مشروع لكونه مشوباً بعيب من عيوب القرار الإداري و هي: عيب السبب، أو عيب عدم الاختصاص، أو عيب مخالفة القانون، أو عيب عدم احترام الشكل و الإجراءات.

فهي دعوة قضائية إدارية موضوعية و عينية يحركها و يرفعها ذو الصفة القانونية و المصلحة أمام الجهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء القرارات الإدارية غير المشروعية، و تنحصر سلطات القاضي المختص فيها في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية، و الحكم بإلغاء هذه القرارات إذا تم التأكد من عدم شرعيتها و ذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة و مطلقة.<sup>1</sup>

#### 2-أسس دعوى الإلغاء :

يمكن تأسيس دعوى الإلغاء على أساس عيوب القرارات الإدارية المتمثلة في :

#### أ - عيب عدم الاختصاص

و يتمثل هذا العيب في حالة اعتداء السلطة الإدارية على صلاحيات سلطة إدارية أخرى، كعدم الاختصاص المكاني أو الزماني.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة ، وفقاً لأحكام التشريع الجزائري، ، الطبعة الثانية 2011 دار هومة، ص98.

<sup>2</sup> - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال التعمير، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، سنة 2016، ص153.

### ب- عيب الشكل و الإجراءات

يتمثل عنصر الشكل في إغفال الإدارة عند إصدار القرار الإداري دون الالتزام بالشكليات المنصوص عليها في القانون.<sup>1</sup>

أما عيب الإجراءات فهو إهمال الإدارة لإجراء جوهري في عملية اتخاذ قرار رخصة البناء كمخالفة إجراءات التحقيق من قبل مصلحة الدولة المكلفة بذلك .

### ج- عيب مخالفة القانون

يتمثل عيب مخالفة القانون في العيب الذي تتجاهل فيه الإدارة للقواعد القانونية.<sup>2</sup>

### د - عيب الانحراف في استعمال السلطة

وهو استخدام الإدارة سلطاتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة<sup>3</sup>؛ حيث أن الإدارة تستهدف غرض ما لا يحمل المصلحة العامة.

<sup>1</sup> - محمود سامي جمال الدين، القضاء الإداري - المنازعات و الدعوى الإدارية ولاية القضاء الإداري - دعوى الإلغاء - دعاوى التسوية - دعوى التعويض - طبعة 2006 - ص 343.

<sup>2</sup> - محمود سامي جمال الدين، المرجع السابق، ص 345.

<sup>3</sup> - قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء و منازعاتها، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون اداري، جامعة محمد خيضر \_ بسكرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، سنة 2015، ص 33.

### 3- حالات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري

بما أن رخصة البناء تعتبر قرارا إداريا يمنح من طرف الإدارة من أجل تحقيق الرقابة على أعمال التشييد والبناء، وهدفها حماية النظام العام لل عمران، من جهة ثانية فإن للشخص الحق في الحصول على كافة الوثائق والمستندات المطلوبة وأن تكون الأشغال المقام بها مطابقة ومتجانسة مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير، لاسيما أدواتها فإن النزاعات المترتبة عن طالب الرخصة والإدارة تشتمل ما يأتي:

#### أ - حالات رفض الإدارة تسليم رخصة البناء

ففي حالة رفض الإدارة رخصة البناء تكون لها أسباب وهي مخالفة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير أي أحكام قانون 90\_29 السالف الذكر في هذه الحالة عند عدم تسليم الرخصة تكون الإدارة ملزمة بإبلاغ المعني أي طالب الرخصة بقرارها ويكون القرار حسب القانون، حيث أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض وذلك مع مراعاة احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض<sup>1</sup>

ويجدر التساؤل حول موقف القضاء الإداري من هذه الحالة، حيث أنه يمكن للمعني أن يقدم طعنا سلميا ويرفع الدعوى أمام جهات القضاء وذلك في حالة سكوت السلطة أو رفضها.<sup>2</sup>

#### الموقف الأول: عدم جواز توجيه أوامر الإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري

لا يمكن للقاضي أن يحل محل الإدارة وهذا طبقا لمبدأ الفصل بين السلطات ، كما أنه ليس له الآليات القانونية الكفيلة لجعل الإدارة تخضع للقرار الإداري بإلزامها لمنح الرخصة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 52 من قانون 29.90.

<sup>2</sup> - المادة 63 من القانون 29.90.

<sup>3</sup> - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص.155.

### الموقف الثاني: جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري

بما أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض المكرسة له دستوريا فإن القضاء الإداري ينظر في الطعون الإدارية .

فقانون التعمير يقرر حالات رفض تسليم رخصة البناء وذلك على سبيل الحصر فيعتبر الإدارة محل خصم بين الأفراد ما دامت ملزمة بتعليل قراراتها الصادرة.

### ب حالات صدور قرار بالقبول ثم قيام الإدارة بسحبه

تنتهي رخصة البناء عند انتهاء أجلها المحدد لها، وهذا إعمالا لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91. 176 سالف الذكر على أنه ( تعد رخصة البناء لاغيه إذا لم يستعمل رخصة البناء في الآجال المحددة له القرار المتضمن رخصة البناء)<sup>1</sup>.

يمكن لطالب الرخصة تقديم طلب جديد للحصول على رخصة البناء، فبالنسبة لسحب الإدارة للرخصة يجب أن تكون هناك أسباب وشروط لسحبها، فهذه العملية تتم من قبل الجهة الإدارية المختصة ويكون السحب مبررا بعدم المشروعية، ويكون الطعن بالإلغاء في شهرين من تاريخ تبليغ الرخصة<sup>2</sup> بالرفض أو التأجيل، فهو حتما سوف يخضع للقضاء الإداري - وهذا طبقا لحماية حقوق الأفراد وحرياتهم - ففي حالة رفع المعني دعوى أمام القاضي الإداري ويرى القاضي أن طالب الرخصة مطابق لأحكام قواعد التهيئة والتعمير وأنه لا يوجد أي مانع لعدم تسليم الرخصة، فيمكن للقاضي أن يحذف إلغاء قرار الإدارة، أما في حالة سكوت الإدارة عن الرد على المعني خلال الأجل المحدد لها قانونا ثم تصدر قرارها بالرفض فيعتبرها القاضي تجاوز للسلطة وسيتوجب إلغاء قرارها.<sup>3</sup>

1 - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91\_176.

2 - قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 57.

3 - ليلي طلبة، المرجع السابق، ص 98.

## ثانياً: دعوى التعويض

دعاوى التعويض هي من أهم الدعاوي التي ترفع ضد الإدارة في مجال التعمير والبناء ، و تعرف دعوى التعويض أو ما يطلق عليها باسم دعوى القضاء الكامل بأنها " الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الهيئات القضائية المختصة وطبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل واللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار"<sup>1</sup>.

فالقاضي المختص بها له سلطات كاملة وواسعة، فيتحرى عن مدى تضرر الشخص من عمل الإدارة ويقدر نسبة ذلك الضرر ومقدار التعويض.

قد يلجأ القاضي الإداري في مجال العمران بأن يأخذ التعويض في صورة التعويض العيني والتعويض النقدي.

**1- التعويض العيني:** ويقصد به أن يتحقق للمضرور ما أصابه من ضرر، إما إعادة الحال لما كان عليه، وذلك من خلال تجسيد عملية الهدم، أو الحفر، أو البناء وغيرها من الأعمال التي تقوم بها الإدارة.<sup>2</sup>

**2- التعويض النقدي:** تنص المادة 124 من القانون المدني بأنه للمدعي الحق في الحصول على التعويض النقدي متى توفرت أركان المسؤولية المدنية من: الخطأ، و الضرر، و العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - مهدي زولو، ابراهيم قيديسي، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة نيل شهادة الماستر في القانون،

جامعة 8 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2017، ص78

<sup>2</sup> - عميروش حياة، عمار وش رزيقة، المرجع السابق ص83.

<sup>3</sup> - خشاب نبيلة ، الآليات القانونية في مجال التهيئة والتعمير، رخصة البناء كنموذج ،مذكرة تخرج لنيل شهادة

الماستر في العلوم القانونية الادارية القانونية، جامعة الدكتور مولاي الطاهرة، سعيدة، كلية الحقوق، والعلوم السياسية \_ تبسة سنة 2017، ص83.

## الفرع الثاني: شروط رفع الدعاوى الإدارية أمام القضاء الإداري:

تتمثل إجراءات رفع الدعاوى الإدارية أمام القضاء الإداري فيما يلي:

### أولاً: صفة المدعي:

يقصد بصفة المدعي أنه عند رفع دعوى من قبل صاحب الرخصة الذي رفض طلبه بشكل صريح أو ضمني يمكن له رفع الدعوى من طرف موكله، أو المستأجر المرخص له قانوناً أو الهيئة، أو المصلحة العمومية المخصصة لها قطعة الأرضية، أو أيضاً الحائز فهؤلاء الأشخاص صفتهم ثابتة عند الطعن ولهم مصلحة مباشرة مختصة بالقرار الإداري محل الطعن.<sup>1</sup>

### ثانياً: شرط التظلم الإداري المسبق

شرط التظلم الإداري وسيلة من وسائل حل المنازعات بين الأشخاص والإدارة، ينص قانون التهيئة والتعمير 29.90 في مادته 23 على أنه (يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهات القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة أو رفضها له)<sup>2</sup>

كما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية يعطي شرط الصفة للمتظلم الحق في رفع الدعوى أمام القضاء فهو يعتبر شرط جوهري من أجل قبول الدعوى.

### ثالثاً: اختصاص القضاء وميعاد الطعن القضائي:

القانون 29.90 لم ينص على الجهة القضائية المختصة بالنظر في الدعاوى المتعلقة برخصة البناء ولذا يجب الرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن طعن في

<sup>1</sup> - المادة 63 من قانون 29.90.

<sup>2</sup> - المادة 63 من قانون 29.90.

القرارات المجلس الشعبي البلدي أو الوالي يكون أمام المحاكم الإدارية، أما بالطعن الذي يخص الوزير المكلف بالتعمير تكون على مستوى مجلس الدولة.<sup>1</sup>

أما بالنسبة لميعاد الطعن القضائي بالرجوع إلى نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية فنجد أنها تنص على ( يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى جهة الإدارية المصدرة للقرار في الآجال المنصوص عليها في المادة 829 أعلاه).<sup>2</sup>

حددت الآجال ب أربعة. 4 أشهر من تاريخ تبليغ القرار\_ هذا بالنسبة لميعاد رفع الدعوى أمام المحاكم الإدارية - أما في حالة سكوت الإدارة يستفيد المتظلم من أجل شهرين (2) لتقديم طعنه للقضاء من تاريخ انتهاء أجل الشهرين، أما في حالة رد الإدارة في الأجل الممنوح لها يبدأ سريان أجل الشهرين من تاريخ تبليغ الرفض ويثبت إيداع التظلم أمام الجهات الإدارية بكل الوسائل المكتوبة ومرفقة بالعريضة.

1 - عمراني سميرة ، امزال سلمى، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2017 ص62.

2 - المادة 830 من قانون رقم 08\_09 المؤرخ في 23 افريل 2008 المتضمن لقانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.

## المطلب الثاني: القضاء العادي

إن منازعات رخصة البناء تشير إلى اختصاص القضاء العادي أي المدني أو الجزائي، على حد سواء، سوف نحاول في هذا المطلب دراسة المسؤولية المتعلقة بالقضاء العادي

### الفرع الأول: اختصاص القضاء المدني

يختص القضاء المدني بمنازعات رخصة البناء التي تعتبر محل نزاع بين الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص، وذلك لما تسببه لهم مثل هذه المخالفات من ضرر

### أولاً: اختصاص قاضي الموضوع.

تبنى الدعوى منازعات رخصة البناء على وجود خرق لقواعد قانون التعمير و مخالفة مقتضيات رخصة البناء، أو عدم احترام القواعد العامة للتهيئة، حيث يلحق ضرر بالغير إما بناية أو إقامة مبنى أو طابق يحجب الضوء والهواء على جاره، وهذا يعتبر تعدي على حقوق الجوار كحق الارتفاع و غيرها، و هذا طبقاً لمواد القانون المدني المادة 1.709<sup>1</sup> و سنقتصر على الإشارة إلى بعض الحالات التي تثبت الاختصاص لقاضي الموضوع وهما: حالة مخالفة المرخص له بالبناء الأحكام وبنود الرخصة، و حالة مخالفة أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة و التعمير

### 1 حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام وبنود الرخصة

إن القيام بالبناء على مخالفة أحكام رخصة البناء بسبب أضرار الغير فأى بناء يكون مخالفاً لقواعد التهيئة و التعمير من ناحية، و من ناحية ثانية لقواعد القانون المدني في باب المسؤولية المدنية يترتب عليه قيام مسؤولية المرخص له بالبناء وهذا طبقاً للمادة

<sup>1</sup> - القانون رقم: 10/ 05 ، المؤرخ في 20 يونيو 2005 ، المعدل والمتمم للمرسوم رقم : 58 /75 المؤرخ في

20 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري

124 من القانون المدني،<sup>1</sup> وفي حالة إثبات الضرر يمكن رفع الدعوى أمام القاضي المدني بإصلاح الضرر.<sup>2</sup>

## 2 حالة مخالفة أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة و التعمير

في حالة مخالفة قواعد التهيئة و التعمير، حيث أن أعمال البناء تكون مصدر الضرر فيمكن للمتضرر رفع دعوى إبطال رخصة البناء أو إلغائها، قبل تعديل قانون التهيئة و التعمير في القانون رقم 04-05.

### ثانيا: اختصاص قاضي الاستعجال العادي

يمكن رفع دعوى من طرف المتضرر أمام القضاء الاستعجالي، وذلك بطلب فقط وقف أشغال البناء، حسب ما يتأكد القاضي من مدى توافر عنصر الاستعجال هو الخطر المحقق، وأن لا يمس الأمر الاستعجال بأصل الحق، وكذلك المساس بالمصلحة الخاصة وتعتبر هذه القضايا المعروضة على القضاء الاستعجالي وقف أشغال البناء أهمها وأكثرها، أما في حاله البناء بدون رخصة، هنا لا يشترط رفع الدعوى إلا بعد إثبات أن البناء مقام بدون ترخيص إداري مسبقا.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: اختصاص القضاء الجزائي

يولد عن الانتهاكات لقواعد التهيئة و التعمير مسؤولية جزائية ، حيث تعتبر جريمة يعاقب عليها القانون بنصوص خاصة بها وعليه فالقاضي الجزائي له دور مهم في مهمة

<sup>1</sup> - القانون رقم: 05 / 10 ، المؤرخ في 20 يونيو 2005 ، المعدل والمتمم للمرسوم رقم : 58 / 75 المؤرخ في 20 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري

<sup>2</sup> - قواورة عبد الحكيم ، المرجع السابق، ص 64.

<sup>3</sup> - عميري احمد، المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير والبناء مجلة تشريعات التعمير والبناء: العدد الثاني جوان 2017، ص 206.

ردع وقمع جرائم البناء وذلك من أجل احترام القواعد العامة للتهيئة و التعمير و عدم احترام أحكام الرخصة من خلال

### أولاً: المتابعة القضائية

وتتمثل في ما يأتي:

#### 1- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

تقوم النيابة بتحريك الدعوى لجريمة البناء بدون رخصة أو مخالفة قواعدها، وعلاوة على المخالفات والجنح المستحدثة بموجب القانون 08-15 السالف الذكر، حيث تقوم المتابعة ببناء على محاضر تحررها شرطة العمران و ترسلها إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً وذلك في ظرف مدة 72 ساعة الموالية، وكذلك ترسل نسخة من المحضر حسب كل الحالة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليمياً في أجل لا يتجاوز سبعة أيام من تاريخ تعيين المخالفة.<sup>1</sup>

#### 2- تحريك الدعوى العمومية من طرف الإدعاء كطرف مدني

الملاحظ أن المشرع الجزائري في تحريك الدعوى من طرف المدعي المدني قد اعترف بتأسيس كطرف مدني بالنسبة للقاضي الجزائري؛ إذ المتضرر من تلك المخالفات من الأشخاص أو الجمعيات التي لها صفة قانونية، والتي نص عليها قانون التهيئة والتعمير رقم : 20-29 في مادته 74 التي نصت على "يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الاساسي ان تعمل من اجل تهيئة اطار الحياة و حماية المحيط ان تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لاحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير"، تتيح لهؤلاء أن يتأسسوا كطرف

<sup>1</sup> - المادة 66 من قانون 8-15.

مدني من أجل المطالبة بعقاب مرتكبي هذه الجرائم بعقوبات صارمة و ردعية وذلك من أجل الحفاظ على المحيط العمراني و البيئي<sup>1</sup>.

### ثانيا: المسؤول جزائيا عن جرائم البناء الغير المطابق

يسأل كل من المالك للقطع الأرضية أو المستفيد أو المستأجر عن هذه الجرائم ويعاقبهم القانون عن القيام بجريمة البناء غير المطابق للرخصة الممنوحة.<sup>2</sup>

### ثالثا : العقوبات المترتبة على هذه الجرائم

انتهج المشرع الجزائري منهج تجريم عمليات البناء غير المطابق للرخصة الممنوحة من خلال فرض عقوبات جزائية على مرتكبي هذه الجرائم، وذلك من أجل المساهمة في الحفاظ على المحيط العمراني، وكذا للمساهمة في التقليل من ارتكاب هذه الجرائم السائدة في الوطن، و كذا من أجل إعطاء نوع من المصادقية للوجوب الذي اتصفت به الأحكام المقررة في النصوص القانونية المتتالية حول رخص البناء؛ ذلك أنه كلما أفرغت مثل هذه القواعد من الجزاء أصبح الإلزام المقرر في قواعدها في حكم العبث<sup>3</sup>.

تنص المادة 77 من قانون 90-29 على أنه: (يعاقب كل مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين بالحبس من شهر إلى 6 أشهر، و بغرامة مالية تتراوح ما بين 3000 دج إلى 3000.000 دج ...

كما أيضا يعاقب في حالة عدم تحقيق المطابقة في الآجال المحددة)<sup>4</sup>

1 - كشكش نورة، المرجع السابق، ص 59.

2 - المادة 74، قانون 90-29.

3 - كشكش نورة، المرجع السابق، ص 60

4 - المادة 77 من قانون 90-29.

(... تكتمل عقوبته في غرامة مالية من 5.000 الى 20.000 دج).<sup>1</sup>

ويعاقب أيضا (... كل من قام بتشديد بناية أو محاولة بدون رخصة البناء بغرامة مالية من 50.000 الى 100.000 دج، وفي حالة العود فتعاقب بالحبس لمدة 6 أشهر وتضاعف الغرامة المالية).<sup>2</sup>

كما يعاقب كل من لم يصرح ببناية غير متممة، أو تتطلب تحقيق المطابقة و في حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن تأمر المصالح المختصة بهدم البناية وتعود المصاريف على عاتق المخالف،<sup>3</sup> ويعاقب أيضا كل من يصرح بتصريح كاذب بإتمام انجاز أشغال البناء.<sup>4</sup>

كما نص كل من قانون رقم: 03-03 المتعلق بمناطق التوسع المؤرخ في: فيفري 2003، وكذلك القانون رقم: 02-02 لحماية الساحل وتثمينه المؤرخ في: 5 جانفي 2002 .

حيث جاء في قانون 03-03 على أنه يعاقب بالحبس من ثلاثة 3 أشهر إلى سنة واحدة و بغرامة مالية من 100.000 دج إلى 3000.000 دج استعمال تلك المناطق استعمالا مخالفا لأحكام التهيئة و التعمير.<sup>5</sup>

كانت معاينة محاضر المخالفة من طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، فبعد التعديل وسعت من دائرة الأعوان المؤهلين لأجراء تحقيق إثبات

<sup>1</sup> - المادة 81 من قانون 15-08.

<sup>2</sup> - المادة 79 من قانون 15-08.

<sup>3</sup> - المادة 83 من قانون 15-08.

<sup>4</sup> - المادة 84 من قانون 15-08.

<sup>5</sup> - المادة 44 من قانون 03-03 المؤرخ في فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.

المخالفة.<sup>1</sup> كضباط أعوان الشرطة القضائية، ومفتشي التعمير، وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير، وموظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية، طبقا لأحكام المادة 8 من قانون 04-05 وفي حالة إثبات المخالفة يقوم القاضي بتسليط عقوبات جزائية تصل من شهر إلى 6 أشهر، حسب أن يأمر ببناء على طلب الأطراف المدنية إما بتحقيق المطابقة أو الهدم،<sup>2</sup> في حالة عدم تنفيذها من المخالف، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المعتمد بتنفيذ الأشغال المقررة تلقائيا على نفقة المخالف.<sup>3</sup>

فلاحظ أن المشرع الجزائري أعطى للقاضي الجزائري سلطة التدابير وذلك بإلزام الشخص بتحقيق مطابقة البناءة و إتمام إنجازها وفقا لمقتضيات الرخصة، أو الهدم الكلي أو الجزئي للبناءة.

1 - المادة 8 من قانون 04-05.

2 - قوارة عبد الحكيم، المرجع السابق ص 65.

3 - لحسين بن الشيخ آت ملويا، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري دراسة قانونية فقهية وقضائية مقارنة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، الطبعة الثانية 2008، ص 281.

### خلاصة الفصل:

وتبعاً لما سبق يمكن القول أن أساس احترام قواعد التهيئة العمران، هو إسناد أعمال البناء للرخص الإدارية، حيث يحرص المشرع الجزائري على القضاء بنايات غير المطابقة لرخصة البناء وكذلك وضع قوانين وأعوان تقوم بالبحث والتحري عن مرتكبي هذه الانتهاكات، حيث قام أيضاً المشرع الجزائري بوضع عقوبات من أجل التخلص من هذه الظاهرة.

الخاتمة

## خاتمة

وفي ختام دراستنا لموضوع: **تسوية البناء غير المطابق للرخصة** ، اتضح أن المشرع الجزائري قد ميز المجال العمراني باهتمام كبير و تجلّى ذلك من خلال مختلف النصوص القانونية التي تضمنت النص على التدابير و الإجراءات القبلية للوقاية و الحد من ظاهرة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، و كذا المعالجة البعدية أو اللاحقة للحيلولة دون تفاقم هذه الظاهرة تمهيدا للوصول للقضاء عليها نهائيا من خلال عديد القوانين وعلى تدرج مراتبها من القوانين العادية و المراسيم التنفيذية ؛بداية من قانون التهيئة و التعمير الذي تضمن النص على وجوب مراعاة الآليات والإجراءات القانونية، كما أنه جاء بأهداف كثيرة منها: العمل على الحفاظ على النظام العام و المجال العمراني و كذلك حماية حق الملكية للأفراد ، و مثلا القانون رقم: 04\_05 المعدل و المتمم للقانون 90\_29 المحدد لقواعد التهيئة و التعمير جاء من أجل تحديد هذه أدوات، و مقاييس البناء، و القطاعات المسموح بها ،وكذلك نص على وجوب الحصول على رخصة البناء .

وصولاً إلى القانون 08\_15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها الذي صدر من أجل تسوية البناءات غير المطابقة، ووضع حد من الحالات عدم إنهاء البناءات و كذلك تحقيق البناءات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون. و كذلك إيجاد حلول و طرق قانونية تسوية البناءات غير المطابقة .

وتبعاً لما تم دراسته تم التوصل إلى بعض النتائج المهمة، والى عدد من الاقتراحات التي

نورد أهمها فيما يأتي :

## أولا : النتائج

- البناء غير المطابق لمواصفات الرخصة، أو بالبناء غير القانوني يقصد به عند المشرع الجزائري القيام بكل بناء، أو تشييد، أو تعديل دون رخصة، أو مخالف لها فهو بناء غير مطابق أو ما يسمى أيضا بالبناء غير القانوني
- التسوية هي معالجة إدارية للظاهرة عرفها المشرع باستصدار وثيقة إدارية يتم بموجبها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير.
- تعدد و اختلاف العوامل المساعدة على انتشار البناء بغير رخصة في الجزائر من العوامل الاجتماعية، و الاقتصادية، و السياسية كظاهرة النزوح الريفي و العشرية السوداء التي عاشتها الجزائر...
- كثرة وتنوع النصوص القانونية المتعلقة برخص البناء و طرق التسوية؛ مع تعدد إجراءاتها وتزامن صدورها ساهم في تقشي ظاهرة البنائيات غير المطابقة
- الانعكاسات السلبية، و الآثار الوخيمة على مختلف الميادين العمرانية، و الجمالية، و كذا البيئية، و الاقتصادية، و الاجتماعية؛ نتيجة عدم الامتثال للنصوص المنظمة لرخص البناء

## ثانيا: التوصيات:

- ضرورة ترقية دور الإعلام في مجال العمران بصفة خاصة فيما يتعلق بالقيام بحملات توعية حول البنائيات غير المطابقة و الانعكاسات السلبية لها في مختلف الميادين.
- العمل على تفعيل النصوص القانونية المتعلقة بتسوية البنائيات غير المطابقة و ليس تعديلها من حين لآخر قبل اتضاح معالم تطبيقها

- تجسيد الحماية القانونية للبنىات من خلال ترتيب المسؤولية بأنواعها على المخالفين، مع تفعيل دور مختلف الهيئات و الأجهزة المكلفة بهذه المهمة خاصة شرطة العمران، و عدم الاكتفاء فقط بالأحكام القضائية .
- تميم و تشجيع الأبحاث، و الدراسات الجادة و الفعالة التي تتضمن اقتراحات، و حلول من أجل تفادي نمو و تضاعف أعداد البنىات بغير رخصة ، ولم لا تقليصها، و القضاء عليها نهائيا .
- تفعيل النصوص القانونية المتعلقة بالرقابة العمرانية بداية من رئيس المجلس الشعبي البلدي و أعوان شرطة العمران وصولا إلى أعلى الهرم، مع العمل من أجل القضاء على تعسف الإدارة في تسليم الرخص سواء أكانت رخص البناء، أو رخص التسوية بمنح سند الملكية أو الحيابة .

الملاحق

## DECLARATION

## تصريح

Wilaya de : .....  
Daïra/Circonscription administrative : .....

ولاية : .....  
دائرة / المقاطعة الإدارية : .....

## 1- IDENTIFICATION DU DECLARANT :

Nom : ..... Prénom : .....  
Raison sociale : .....  
Né(e) le : .....  
A : ..... Wilaya de : .....  
Fils/Fille de : ..... et de .....  
Adresse : .....

1. تعريف المصريح :  
الاسم : .....  
اسم الشركة : .....  
المولود(ة) في : .....  
ولاية : .....  
ابن (ة) : .....  
العنوان : .....

## 2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :

Déclare avoir entrepris une construction :  
- Nature : .....  
- A l'adresse : .....  
• commune : .....  
• wilaya : .....

2. تعريف البناية :  
أصرح أنني شرعت في إنجاز بناية :  
الطبيعة : .....  
العنوان : .....  
بلدية : .....  
ولاية : .....

 Non achevée avec permis de construire.

- Nature juridique du terrain\* : .....  
- Références du permis de construire :  
• N° de l'arrêté : .....  
• Etablit par : .....  
• Date de délivrance : .....  
• Date d'expiration du délai accordé : .....

غير متممة مع وجود رخصة بناء.  
- طبيعة الأرضية : .....  
- مراجع رخصة البناء : .....  
• رقم القرار : .....  
• معد من طرف : .....  
• تاريخ التسليم : .....  
• تاريخ انتهاء الأجل الممنوح : .....

- Travaux : conformes au permis délivré.   
Non conformes au permis délivré.

- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة.   
غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة

• Structure   
• Etages   
• Façade

• الهيكل   
• الطوابق   
• الواجهة

- Etat d'avancement des travaux :  
• Structure : achevée   
non achevée   
• Façades : achevées   
non achevées

- حالة تقدم الأشغال  
• الهيكل : متمم   
غير متمم   
• الواجهات : متممة   
غير متممة

• Aménagements extérieurs : achevés   
non achevés

• التهيئات الخارجية : متممة   
غير متممة

 Achevée non conforme au permis délivré.

- Nature juridique du terrain : .....  
- Références du permis délivré :  
• N° de l'arrêté : .....  
• Etablit par : .....  
• Date de délivrance : .....  
• Date d'expiration : .....

متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة.  
- طبيعة الأرضية : .....  
- مراجع رخصة البناء : .....  
• رقم القرار : .....  
• معد من طرف : .....  
• تاريخ التسليم : .....  
• تاريخ انتهاء الصلاحية : .....

- Parties non conformes.  
• Emprise au sol   
• Structure   
• Nombre d'étages

- الأجزاء غير المطابقة :  
• مساحة الأرضية المبنية   
• الهيكل   
• عدد الطوابق

- Façades
- . Principale
- . Latérale
- . Arrière

- Etat d'avancement des travaux :

- Structure : achevée   
non achevée
- Façades : achevées   
non achevées
- Aménagements extérieurs : achevés   
non achevés

**Achevée sans permis de construire.**

- Nature juridique du terrain : .....
- Superficie : .....
- Emprise au sol : .....
- Nombre d'étages : .....

**Non achevée sans permis de construire.**

- Nature juridique du terrain : .....
- Superficie : .....
- Emprise au sol : .....
- Nombre d'étages : .....

- Etat d'avancement des travaux :

- Structure : achevée   
non achevée
- Façades : achevées   
non achevées
- Aménagements extérieurs : achevés   
non achevés

**3- NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :**

En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008,  
Je sollicite le bénéfice :

- d'un permis d'achèvement
- d'un certificat de conformité
- d'un permis de construire à titre de régularisation
- d'un permis d'achèvement à titre de régularisation

pour procéder à la mise en conformité de ma construction,  
je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité  
de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui  
m'est accordé.

• الواجهات

- الرئيسية .
- الجانبية .
- الخلفية .

- حالة تقدم الأشغال

- الهيكل : متمم   
غير متمم
- الواجهات : متممة   
غير متممة
- التهيئات الخارجية : متممة   
غير متممة

**متممة بدون رخصة بناء.**

- طبيعة الأرضية : .....
- المساحة : .....
- مساحة الأرضية المبنية : .....
- عدد الطوابق : .....

**غير متممة بدون رخصة بناء.**

- طبيعة الأرضية : .....
- المساحة : .....
- مساحة الأرضية المبنية : .....
- عدد الطوابق : .....

- حالة تقدم الأشغال

- الهيكل : متمم   
غير متمم
- الواجهات : متممة   
غير متممة
- التهيئة الخارجية : متممة   
غير متممة

**3. طبيعة العقد المطلوب :**

تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، أطلب  
الاستفادة من :

- رخصة إتمام
- شهادة المطابقة
- رخصة بناء على سبيل التسوية
- رخصة إتمام على سبيل التسوية

للسروع في مطابقة بنائي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناءة و/أو إنمامها في الأجل  
الذي منح إلي.

#### 4- ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)

Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.

#### 5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

je m'engage par ailleurs :

- à souscrire a la demande d'un certificat de conformité
- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité

#### Pour les constructions non achevées :

- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier
- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux
- à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de constructions sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux
- à démarrer les travaux dans un délai de trois (03) mois après l'obtention du permis d'achèvement
- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances
- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (03) mois après achèvement des travaux.
- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi

Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 Juillet 2008 et le décret exécutif n° .....

- SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT

DATE :

#### 6- AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :

.....  
.....  
.....  
.....

- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE

DATE :

#### 4. توقيف الأشغال : (بالنسبة للبناءات غير المتممة)

أصرح بشرطي بتوقيف الأشغال وألا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.

#### 5. الاكتابات التكميلية :

من جهة أخرى أتعهد بـ :

- التقدم بطلب شهادة المطابقة
  - ألا أسكن أو استغل البناءة قبل الحصول على شهادة المطابقة
- بالنسبة للبناءات غير المتممة :

- القيام بإيداع طلب فتح ورشة
- الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال.
- إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال.
- انطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (03) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام.
- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار.
- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر بعد إتمام الأشغال.
- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع، حرقا لأحكام القانون

أصرح أنني اطلعت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمرسوم التنفيذي رقم .....

- الإمضاء المصادق عليه للمصرح

التاريخ :

#### 6. الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية :

.....  
.....  
.....  
.....

- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي

التاريخ

\* Mettre une croix (X) dans la case correspondante.

- Propriété du constructeur
- Certificat de possession
- Droit de jouissance (EAI – EAC)
- Acte administratif
- Terrain domanial
- Terrain communal
- Terrain privé appartenant à tiers.

\* ضع علامة (X) في الخانة المناسبة

- ملكية صاحب البناء.
- شهادة الحيازة
- حق الانتفاع (م ف ف – م ف ج)
- عقد إداري
- أرضية تابعة للأموال العمومية
- أرضية تابعة لأموال البلدية
- أرضية خاصة يملكها الغير

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## شهادة توقيف الأشغال

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية: حمادي كرومة  
بمقتضى القانون رقم 08-90 المؤرخ في 07 أفريل سنة 1990، المتمم و المتعلق بالبلدية.  
بمقتضى القانون رقم 15-08 المؤرخ في جويلية سنة 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.  
بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يتضمن تحديد إجراءات تنفيذ التصريح  
بمطابقة البناءات.

### يشهد

عن طريق هذه الوثيقة بأن أشغال البناءة.

غير المتممة شرع فيها:

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

مطابقة لأحكام رخصة البناء.

غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.

غير المتممة شرع فيها:

\* بدون رخصة البناء.

الكائنة بالعنوان التالي: .....

قد أوقفت، تطبيقاً للتصريح بتحقيق المطابقة المسجل تحت رقم:...../.....المودع من

طرف السيد (ة):

الإسم و اللقب: .....

إسم الشركة: .....

العنوان: .....

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

حرر بتاريخ: .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة: ضع علامة (x) في الخانة المناسبة.

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: سكيكدة

مديرية التعمير والبناء: سكيكدة

دائرة/ مقاطعة إدارية: سكيكدة

بلدية: حمادي كرومة

محضر رقم: ..... مؤرخ في: .....

## معاينة عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع و التنظيم في ميدان التعمير

في سنة: ..... و يوم: ..... من شهر: .....

على الساعة: H ..... و: ..... دقيقة: .....

نحن العون (الإسم) و (اللقب): .....

الصفة: .....

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

### صاحب البناء:

الاسم: .....

اللقب: .....

اسم الشركة: .....

تاريخ و مكان الازدياد: .....

عنوان الإقامة: .....

### 1- عدم مطابقة البناء

طبيعة البناءة

\* سكن

مرفق

سكن و تجارة

خدمات

إنتاج فلاحي

أخرى

الكائنة بـ: .....

### حالة الأشغال:

مطابقة لرخصة البناء رقم: ..... مسلمة في: .....

غير متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم: ..... مسلمة في: .....

متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم: ..... مسلمة في: .....

متممة بدون رخصة بناء

\* غير متممة بدون رخصة بناء

## طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة:

- العلو
- البنية التحتية
- \* الهيكل
- الواجهات
- مكان إقامة البناء
- أخرى

## 2- معاينة المخالفات للقانون

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة.
- تشييد بناية داخل تجزئة حائزة رخصة تجزئة.
- بيع قطعة أرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات التهيئة.
- بناية غير متممة في أجل رخصة البناء.
- \* تشييد بناية بدون رخصة البناء.
- عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء.
- عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.
- شغل أو إستغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة.
- عدم تصريح بعدم إتمام بناية أو غير مطابقتها.
- تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال.
- استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة.
- عدم التوقف الفوري للأشغال.
- عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية.
- الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبناية بشبكات النفع قبل التسليم، حسب الحالة، رخصة بناء أو شهادة مطابقة.
- فتح ورشة إتمام بدون ترخيص.
- غياب السياج ولافتة إشارة الأشغال.
- عدم انطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام.
- وضع مواد البناء، الحصى، الردوم على الطريق العمومي.
- عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال.

إمضاء صاحب البناية

حرر بـ: .....

رئيس الفرقة

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع و المصادر:

### أولا النصوص القانونية :

1\_ قانون رقم 90\_29 المؤرخ في 2 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52.

2\_ قانون رقم 03\_03 المؤرخ في فيفري 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع و المناطق السياحية.

3\_ قانون رقم 04\_05 المؤرخ في 14 اوت 2004 ، المحدد لقواعد التهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية ، العدد 51 ، سنة 2004.

4\_ قانون رقم 05\_10 المؤرخ في 20 فيفري 2005، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 75\_58 المتضمن لقانون المدني ، الجريدة الرسمية، العدد 44.

5\_ قانون رقم 08\_09 المؤرخ في 23 افريل 2008 ، المتضمن لقانون الاجراءات المدنية و الادارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 27.

6\_ قانون رقم 08\_15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها ، الجريدة الرسمية، العدد 44.

### ثانيا/ المراسيم التنظيمية:

1\_ المرسوم التنفيذي رقم 91\_175 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، الجريدة الرسمية، العدد 26 ، سنة 21.

2\_ المرسوم التنفيذي رقم 09\_156 المؤرخ في 2 ماي 2009، المحدد لشروط و كفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها .

3\_ المرسوم التنفيذي رقم 09\_155 المؤرخ في 2 ماي 2009، المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفيات سيرهما.

4\_ المرسوم التنفيذي رقم 09\_154 المؤرخ في 2 ماي 2009، المحدد لاجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .

5\_ المرسوم التنفيذي رقم 15\_19 المؤرخ في 2 جانفي 2015، المتعلق بتحديد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية ، العدد7.

### ثالثا /الكتب :

1\_ عزري الزين ،قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر و التوزيع ،طبعة 2005 ،القاهرة .

2\_ سايح تركية ، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري ،الناشر مكتبة الوفاء القانونية ،رخصة البناء الاداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز و حفظ الملك الوقفي العام العقاري ،دار هومة ، الطبعة الثانية2017.

3\_ ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ،وفقا لأحكام التشريع الجزائري ،دار هومة ،الطبعة الثانية 2011.

4\_ محمود سامي جمال الدين، القضاء الاداري ،الطبعة 2006،

- 5\_ لحسين بن شيخ ات ملويا ،المنتقى في قضاء الاستعجال الاداري \_دراسة قانونية ،فقهية و قضائية مقارنة ، دار هومة للطباعة و النشر ،الجزائر ، الطبعة الثانية 2008.
- 6\_ محمد حسين منصور ،المسؤولية المعمارية ،دار الفكر الجامعي ،طبعة 2006،الاسكندرية.

#### رابعاً/ الاطروحات و الرسائل الجامعية :

- 1\_ لعويجي عبدالله ، التعمير غير القانوني و دور الادارة في الحد منه ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة ابوبكر بلقايد \_تلمسان\_ كلية الحقوق و العلوم السياسية ،سنة 2017.
- 2\_ عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال التعمير ، مذكرة ماجستير في اطار مدرسة الدكتوراه ،تخصص الدولة و المؤسسات العمومية ، جامعة الجزائر \_1\_ يوسف بن خدة ، كلية الحقوق ، سنة 2016
- 3\_ كمال تكواشت ، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، سنة 2009 .
- 4\_ وناسي سهام، النمو الحضري و مشكلة السكن و الاسكان ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري ، جامعة الحاج لخضر \_ باتنة\_ كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الاسلامية ، سنة 2009.

5\_ غربي ابراهيم ،البناء الفوضوي في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق ، فرع قانون عقاري ، جامعة الجزائر \_1\_ يوسف بن خدة، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، سنة 2012.

6\_ جفافة غربية ، الاليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون اداري ،جامعة محمد خيضر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، سنة 2015.

7\_ عميروش حياة ،عمار وش زريقة ، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ،جامعة عبد الرحمن ميرة \_بجاية\_ كلية الحقوق و العلوم السياسية ، سنة 2013.

8\_ مهدي زولو، ابراهيم قنديسي ، احكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون ،جامعة 8 ماي 1945، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،سنة 2017.

9\_ خشاب نبيلة ، الاليات القانونية في مجال التهيئة و التعمير \_رخصة البناء كنموذج\_ مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية الادارية ،جامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيدة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية \_تبسة\_ سنة 2017.

10\_ عمرانى سميرة ، امزال سلمى رخصة البناء في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ،تخصص قانون عقاري ،جامعة عبدالرحمن ميرة \_بجاية\_ كلية الحقوق و العلوم السياسية ، سنة 2017.

11\_ قواوة عبد الحكيم ،رخصة البناء و منازعاتها، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون اداري ،جامعة محمد خيضر \_بسكرة\_ كلية الحقوق و العلوم السياسية ،سنة 2015.

- 12\_ كَشكش نورة ، الاليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي ، مذكرة لنيل شهادة  
الماستر ، جامعة قاصدي مرياح \_ ورقلة\_ كلية الحقوق و العلوم السياسية ، سنة 2014.
- 13\_ محمد عيساوي ، محمد بوقلقال ، تحقيق مطابقة البناء و اتمام انجازها بين التاصيل  
القانوني و التصنيف الميداني ،مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة الدكتور يحي فارس \_  
المدية \_ كلية الحقوق ، سنة 2013

### خامسا /مجلات و مقالات:

- 1\_ نعيمة ذباببية ، منصر الدين ،مجلة التشريعات التعمير و البناء ،مجلة اكادمية دولية  
فصلية محكمة تعني نشر الدراسات و البحوث في المجال العمراني ،تصدرها جامعة ابن  
خلدون تيارت \_الجزائر\_ العدد الثالث سبتمبر 2017.
- 2\_ عبداللاوي عبد الحكيم ،مقالات و فقه القانون العام ،شهادة المطابقة التسوية للبناءيات  
غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها، 3 فيفري 2017.
- 3- عميري أحمد، المنازعات القضائية الإستعجالية في مادة التعمير و البناء، مجلة  
التشريعات التعمير و البناء، العدد الثاني، جوان 2017.

### سادسا / قائمة المختصرات :

- (PDAU) يقصد به مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- (POS) يقصد به مخطط شغل الاراضي .

الفهرس

## الفهرس

### مقدمة

### الفصل الاول: اثار انتشار البناء غير مطابق لمواصفات رخصة البناء على العمران و النظام القانوني لها.

- المبحث الأول : العوامل المساعدة على انتشار البناء بغير رخصة واثاره على العمران ..... ص 7
- المطلب الاول : العوامل المساعدة على انتشار البناء بغير رخصة..... ص 7
- الفرع الاول: العوامل القانونية المساعدة على انتشار البناء بغير رخصة..... ص 7
- الفرع الثاني: العوامل العامة المساعدة على انتشار البناء بغير رخصة..... ص 8
- اولا : العوامل السياسية ..... ص 8
- ثانيا: العوامل الاقتصادية و الاجتماعية.....ص 9
- المطلب الثاني : الاثار و الانعكاسات البناء غير مطابق لمواصفات رخصة البناء..ص 10
- الفرع الاول : الاثار المترتبة على البناء غير المطابق.....ص 10
- اولا : الاثار البيئية و العمرانية ..... ص 10
- ثانيا : الاثار الاجتماعية و الاقتصادية..... ص 10
- الفرع الثاني : الانعكاسات المترتبة على البناء غير الطابق ..... ص 12
- اولا : الجانب العمراني ..... ص 12
- ثانيا : الجانب الجمالي..... ص 12

المبحث الثاني : النظام القانوني للبناءات غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء و صورها.....	ص13
المطلب الاول : تعريف رخصة البناء.....	ص 13
الفرع الاول : التعريف التشريعي و الفقهي .....	ص 13
اولا : التعريف التشريعي.....	ص 13
ثانيا : التعريف الفقهي .....	ص 14
الفرع الثاني : اجراءات الحصول على الرخصة و مضمونها.....	ص 15
اولا : اجراءات الحصول على رخصة البناء .....	ص15
ثانيا : مضمون طلب رخصة البناء و مكوناته.....	ص16
المطلب الثاني : تعريف البناء غير المطابق.....	ص 18
الفرع الاول : التعريف القانوني و الفقهي .....	ص19
اولا : التعريف القانوني.....	ص19
ثانيا : التعريف الفقهي.....	ص19
الفرع الثاني : قواعد تحقيق مطابقة البناءات و صورها.....	ص20
اولا : قواعد تحقيق مطابقة البناءات .....	ص20
ثانيا : صور البناءات غير المطابقة.....	ص21

الفصل الثاني : تسوية المنازعات المترتبة على البناء غير المطابق لمواصفات رخصة

البناء .

- المبحث الاول : تسوية التشريعية المترتبة على البناء غير المطابق لمواصفات رخصة  
البناء.....ص26
- المطلب الاول : اجراءات تسوية البناءات غير المطابقة و الهيئات المكلفة بإجراء  
التحقيق.....ص27
- الفرع الاول : اجراءات تسوية البناءات غير المطابقة.....ص27
- اولا : تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات غير الشرعية.....ص27
- ثانيا : دراسة طلب تحقيق المطابقة.....ص30
- الفرع الثاني : الهيئات او المصالح المكلفة بإجراء التحقيق.....ص36
- اولا : رئيس المجلس الشعبي البلدي.....ص36
- ثانيا : مديرية التعمير و البناء.....ص37
- المطلب الثاني : اثار البث في تحقيق تسوية البناءات.....ص38
- الفرع الاول : حالة القبول.....ص38
- الفرع الثاني : حالة التحفظ.....ص40
- الفرع الثالث : حالة الرفض.....ص40
- المبحث الثاني : المنازعات البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.....ص41
- المطلب الاول : القضاء الاداري.....ص41
- الفرع الاول : دعوى الالغاء و دعوى التعويض.....ص42
- اولا : دعوى الالغاء.....ص42

ثانيا : دعوى التعويض.....	ص46
الفرع الثاني : شروط رفع الدعاوى امام القضاء الاداري.....	ص47
اولا : صفة المدعي.....	ص47
ثانيا : شرط التظلم الاداري.....	ص47
ثالثا : اختصاص القضاء و ميعاد طعن القضائي.....	ص47
المطلب الثاني : القضاء العادي.....	ص48
الفرع الاول : اختصاص القاضي المدني.....	ص49
اولا : اختصاص القاضي الموضوع .....	ص49
ثانيا : اختصاص القاضي الاستعجالي العادي.....	ص50
الفرع الثاني : اختصاص القاضي الجزائي.....	ص51
اولا : المتابعة القضائية.....	ص50
ثانيا : المسؤول جزائيا عن جرائم البناء غير المطابق.....	ص52
ثالثا : العقوبات المترتبة على هذه الجرائم.....	ص52
خاتمة.....	ص56
قائمة المراجع .....	ص59
الملاحق .....	ص65