



جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



عنوان المذكرة

# شهادة المطابقة في التشريع الجزائري

مذكرة مُقدّمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص: قانون إداري

إشراف الدكتور:

آيت عودية محمد بلخير

المشرف المساعد:

بوزكري سليمان

إعداد الطالبة:

فتيحة بن دكن

لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
د/الحاج ابراهيم عبد الرحمان	أستاذ التعليم العالي	غرداية	رئيسا
د/ آيت عودية محمد بلخير	أستاذ التعليم العالي	غرداية	مشرفا ومقررا
د/ بوزكري سليمان	أستاذ التعليم العالي	غرداية	مشرفا مساعدا
د/ أبو القاسم عيسى	أستاذ التعليم العالي	غرداية	عضوا مناقشا

الموسم الجامعي: 1439-1440 هـ / 2018-2019 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى:

((وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ ۗ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ))

سورة هود الآية ﴿٨٨﴾

## شكـــــــــــــــــر وتقدير

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأُدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي

عبادك الصالحين ﴾ سورة النمل الآية ١٩

أحمد المولى العزيز حمدا يليق بعظمة شأنه وعلو مقامه الذي منحني القدرة والعزيمة لإتمام هذه المذكرة التي تعتبر ثمرة مجهود سنتين من الدراسة والذي أحاطني بمعونته و هداه فيسر لي أمري سبحانه لا حول ولا قوة لنا إلا به و هو على كل شيء قدير فألف حمد وشكر للمولى عز وجل وبعد:

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الذي منحني الثقة الكافية لإتمام

هذا البحث وإخراجه في أحسن صورة، والذي لم يخجل علينا بنصائحه القيمة

وتوجيهاته الجبارة خلال هذا الموسم الدراسي ورفع معي عزم التحدي و حثني على تحمل المسؤولية

والإقدام على البحث بإرادة و ثقة، إلى من ساعدني بصدر رحب و سعة و صبر و ترك بصمات أبدية خلال

رحلتي القانونية إلى من اختتم معي المشوار إلى الدكتور: آيت عودية محمد بلخير و كان لي شرف عظيم أن

كان المشرف على مذكرتي، كما أتقدم بأسمى عبارات الشكر إلى الدكتور: بوزكري سليمان على مجهوداته

الجبارة وتوجيهاته ونصائحه المفيدة التي قدمها لي.

إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة المناقشة التي قبلت تحمل عبء مراجعة هذا العمل وتصويب أفكاره

وأخطائه بما تراه مناسب وملائم في هذه المذكرة.

إلى جميع أساتذتنا الذين أشرفوا على دراستنا في دفعة الماستر إداري 2019/2018 و أناروا لنا الطريق قدما

نحو النجاح و التحصيل العملي و البيداغوجي دون أن ننسى جهود إدارة كلية الحقوق .

إلى جميع الأساتذة بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة غرداية.

إلى كل عمال المكتبة وخاصة عزايي حليلة، سارة، حورية و كل من عملوا على تزويدنا بالمراجع القيمة

إلى كل أساتذتي الذين درسوني من الابتدائي إلى غاية كتابة هذه المذكرة.

كما لا أنسى في آخر المطاف بأن أتقدم بأسمى عبارات الاحترام والتقدير لكل من علمني حرفا و إلى كل من

ساعدني من بعيد أو من قريب أساتذة وطلبة.

لكم جميعا أصدق آيات الشكر و التقدير و العرفان.

بن دكن فتيحة



## إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى منبع العطف والحنان إلى من أنجبت وسهرت الليالي  
من اجلي إلى أمي العزيزة على قلبي والغالية التي كانت دوماً إلى جانبي شفها الله  
وأطال عمرها وحفظها بما يحفظ به عباده الصالحين.  
إلى الذي كان موته لي بلاء، إلى الذي اشتقت إليه اشتياق الأرض للماء إليك  
يا أبي ولا أملك لك إلا الدعاء أن يتغمدك الله برحمته ويسكنك فسيح جنانه.  
إلى كل إخوتي و أخواتي عيسى، موسى، جيلالي، هدية، خلود وإلى كل أبنائهم.  
غنية، عبدالجليل، عبدالرزاق، ريتاج، لؤي، إياد، عمر، محمد، أميرة، عائشة، ماريان.  
إلى عمي وعماتي و أخوالي وخاصة خالي أحمد وخالاتي وأولادهم.  
إلى كل عائلتي وإلى كل أقاربي من قريب أو بعيد.  
إلى كل أصدقائي وزملائي في الجامعة والعمل وجيراني.  
إلى كل من يعرفني واعرفه وبلدي وإلى كل من أحب.

فتيحة بن دكن



## قائمة المختصرات

رئيس المجلس الشعبي البلدي	ر.م.ش.ب
قانون الإجراءات المدنية و الإدارية	ق.إ.م.إ
القانون المدني	ق م
الجريدة الرسمية	ج.ر
طبعة	ط
طبعة جديدة	ط.ج
دون طبعة	د.ط
صفحة	ص
دون سنة نشر	د س ن
شهادة المطابقة	ش م
دينار جزائري	دج
<b>Plan D'occupation Des Sols</b>	<b>POS</b>
<b>Plan Directeur D'aménagement D'urbanisme</b>	<b>PDAU</b>
<b>Contrôle Technique De Construction</b>	<b>CTC</b>

### الملخص:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع تبين لنا أن شهادة المطابقة تعتبر من بين الشهادات التي تمارس بواسطتها مصالح التعمير رقابتها اللاحقة، وبواسطتها تبسط الجهات الإدارية المختصة رقابها على أنشطة البناء والتعمير، وبدونها لا يمكن إنشاء مدن عصرية حضرية، بل تبقى مجرد أحياء فوضوية تعكر حياة قاطنيها، ونظرا لأهميتها عمل المشرع الجزائري على تنظيم أحكامها وذلك بسنه للقوانين التي تنص عليها بداية من سنة 1990 (القانون رقم 25/90 قانون التوجيه العقاري، القانون رقم 29/90 الخاص بالتهيئة والتعمير) وكذا المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الذي بموجبه عمل المشرع على أجال معقولة لمنحها وتبسيط إجراءات الحصول عليها، وكان آخرها قانون التسوية العقارية رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها جاء لتسوية ومعالجة البناءات غير المكتملة ومساهمة في تنظيم البناءات غير المشروعة.

### الكلمات المفتاحية:

شهادة المطابقة، إتمام إنجاز البناءات، التسوية العقارية.

### Summary:

Through our study of this subject, we find that the certificate of conformity is among the certificates through which the interests of reconstruction and subsequent supervision by which the competent administrative authorities simplify their subsequent control and through which the competent administrative authorities simplify their control over construction and reconstruction activities without which modern urban cities can not be established but remain It is only a chaotic life that disturbs the lives of its inhabitants. In view of its importance, the Algerian legislator is working to regulate its provisions and enact the laws set forth in the beginning of 1990, Law number 90/25 The Real Estate Directive Law number 90/29 on Planning and Construction as well as the Executive Decree 15/19 The most recent of which is the number 08/15, which sets the rules for matching the data and completing the completion there of, is for the settlement and processing of the incomplete data and its contribution to the organization of the illegal buildings.

مقدمة



تعد الجزائر من بين الدول التي يشكل فيها العقار هاجسا بالنسبة للدولة في حد ذاتها وبالنسبة للمالكين له أيضا كذلك حاز العقار على اهتمام كبير من طرف المشرع من أجل ترقيته والمحافظة عليه، وهو ما دفع به إلى التطرق إلى القوانين التي تنظم العمران في الجزائر وإلى معرفة البعد التاريخي للتعمير وكيفية تشكل القوانين التي وضعت حاليا، وذلك من خلال الرجوع إلى كل الأحداث التاريخية المرتبطة به، والتي شهدتها المدن الجزائرية منذ نشأتها إلى يومنا هذا وكيفية تعامله مع المجال في صياغة قوانين العمران.

ولما كانت الوضعية العمرانية مرهونة بالماضي فقد عرفت مشاكل عديدة لاسيما في فترة الاحتلال الفرنسي حيث عرفت الجزائر خلالها فكرة المخططات العمرانية لأول مرة، وذلك كمحاولة من سلطات الاحتلال لجلب انتباه الجزائريين بأنها تسعى لحل كافة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي يعاني منها الجزائريين خاصة في مجال السكن.<sup>1</sup>

مباشرة بعد الاستقلال الوطني عرفت الجزائر تغيرات عميقة أثرت في قطاع العمران الذي أصبح يرتكز في المدن وذلك لعاملين أولهما في ثورة التحرير التي تسببت في ترك سكان الأرياف لأراضيهم بسبب تطبيق المستعمر الفرنسي لسياسة حرق الأراضي وثانيهما يتمثل في النزوح الريفي الذي عجل تحضير قرى للريفيين وهو الأمر الذي أدى إلى ظهور قطاعات عمرانية غير منتظمة من أحياء قصديرية غير قانونية وكثرة التجاوزات والمخالفات العمرانية التي سببها النمو الديمغرافي الهائل الناتج عن النزوح الريفي القوي نحو المدن ومن أجل وضع حد لهذه الظاهرة التي جعلت السلطات العامة غير قادرة على التحكم في نمو النسيج العمراني.<sup>2</sup>

عمل المشرع الجزائري ترسانة من النصوص القانونية التي أصدرها بداية من سنة 1990 (القانون رقم 25/90 قانون التوجيه العقاري، القانون رقم 29/90 الخاص بالتهيئة والتعمير) وكان آخرها قانون التسوية العقارية رقم 15/08 المؤرخ عام 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات للرقمي بالمخطط العمراني والجمالية الحضرية، ولقد جاء هذا القانون بهدف السماح للكثير من المواطنين بتسوية وضعية مساكنهم والحصول على عقود الملكية وكذا تحسين المظهر الجمالي للنسيج العمراني في مختلف أنحاء الوطن من خلال إتمام أشغال المنازل غير المنهية ويتم تنظيم العمران برقابة قبلية بواسطة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وكذا مختلف الرخص و الشهادات المتمثلة في رخصة البناء، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم وشهادة التعمير.

<sup>1</sup>-جلال شاكر، دراسة نقدية لقوانين تسوية البناءات 15/08 على تسيير المدينة دراسة حالة(برج بوعرييج)، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، تخصص تسيير المدينة، 2017/2018، ص 01.

<sup>2</sup>-إقلولي أولد رابع صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، ط الثالثة 2016-2017، ص 18.



أما الرقابة البعدية فهي الرقابة التي تمارس من قبل مصالح التعمير بعد الانتهاء من عملية البناء عن طريق شهادة المطابقة والذي هو موضوعنا المقترح لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، فتعتبر شهادة المطابقة التي أسسها المشرع الجزائري بموجب القانون 29/90 شهادة عمرانية تسمح بمراقبة مدى مطابقة البناء المنجزة مع الأحكام المنصوص عليها في رخص البناء و التي رخصت بإنجازها، وقد حاول المشرع بها محاربة الجرائم العمرانية التي أصبحت تهدد أمن الأشخاص وصحتهم وتتسبب في خسارة مبالغ كبيرة على شكل رسوم الرخص العقارية لفائدة البلديات وغير ذلك.

### أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الدراسة في مدى مساهمة شهادة المطابقة في تنظيم وضبط الحركة العمرانية، و الحفاظ على الطابع العمراني لبعض المدن ذات الطابع التاريخي والأثري، ومحاولة إبراز مدى فعالية النصوص القانونية المنظمة لها، وإضافة إلى ذلك أن موضوع هذه الأخيرة من أهم المواضيع التي تحوز على اهتمام كبير كونها تسمح باستغلال البناء بعد إتمامها، وكذا تقييم الدور الذي تلعبه الإدارة والقضاء في مجال معاينة وقمع المخالفات المتعلقة بمطابقة البناء.

### أسباب اختيار الموضوع:

تتجلى أسباب اختيار الموضوع إلى نوعين من الأسباب منها الذاتية وأخرى موضوعية، فبالنسبة للأسباب الذاتية تعود لكوني موظفة تشغل مهام متعلقة بالتعمير في مصالح البلدية، ولكوني بالتالي أحيد البحث في المواضيع ذات البعد العملي والتي تتعلق بشريحة هامة من المواطنين، وميولي للبحث في هذا الموضوع وذلك نظرا لحدائته وقلة الأبحاث القانونية فيه والدراسات الأكاديمية التي تتناول هذه التجربة وبالتالي الرغبة في المساهمة ولو بجزء بسيط في إثراء المكتبة القانونية، أما الأسباب الموضوعية فإن موضوع شهادة المطابقة هو من صميم موضوعات القانون الإداري وهو جزء من قانون التعمير ومعرفة أسباب وأبعاد ظهور البناء الفوضوي وكيفية معالجتها من خلال القانون 15/08.

### أهداف الدراسة :

نتوخى من خلال هذه الدراسة السعي إلى بلوغ سلسلة من الغايات يمكن ذكرها فيما يلي:

- التعرف على القواعد العامة التي تحكم شهادة المطابقة وإجراءات الحصول عليها.
- إلقاء الضوء على دور الإدارة في مجال مخالفات قواعد البناء والتعمير.



- محاولة تحليل القانون 15/08 الذي يعتبر بمثابة الآلية التي وضعت للحد من ظاهرة البناء غير المكتمل على مستوى المدن الجزائرية.

- المساهمة في تحسيس السكان بأهمية هذا القانون 15/08 للوصول إلى تحسين الصورة الذهنية للمدينة من خلال تفعيل تطبيق القانون.

### الدراسات السابقة:

من بين الدراسات التي تعرضت لهذا الموضوع أطروحات دكتوراه ومذكرات ماجستير و مذكرات ماستر ومقالات وهي كالتالي:

### \* بالنسبة للأطروحات والمذكرات:

- أطروحة دكتوراه بعنوان: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، من طرف: عبد الرحمان عزوي، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2005.

- رسالة ماجستير بعنوان: مطابقة البناء وإتمام إنجازها طبقا لقانون 08-15 المؤرخ في: 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، من طرف: ساعد عزار، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق 2013/2014.

- رسالة ماجستير بعنوان: شهادة مطابقة البناء في التشريع الجزائري، من طرف: مليكة بوعبيد، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، 2013/2014.

- رسالة ماستر بعنوان: النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، من طرف: زوليخة دردوري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2013/2014.

- رسالة ماستر بعنوان: إجراءات مطابقة البناء وفقا لأحكام قانون 15/08، من طرف: فتيحة بوراس، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2015/2016.

- رسالة ماستر بعنوان: دراسة نقدية لقوانين تسوية البناء 15/08 على تسيير المدينة دراسة حالة (برج بوعرييج) من طرف: جلال شاكر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، تخصص تسيير المدينة، 2017/2018.

### بالنسبة للمقالات المتخصصة أهمها :

- الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الثالث، دون سنة نشر.

- عبد الرحمان عزوي، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع سنة 2008.

- منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبيبة، "إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15/08"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سوق اهراس، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- حسناء بوشريط، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 15/08 مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، فيفري، 2013.

### الصعوبات:

- أما فيما يخص الصعوبات التي واجهتها أثناء هذا البحث تمحورت فيما يلي:
- قلة المراجع التي تناولت شهادة المطابقة حيث أن معظم الكتب التي تناولت الرخص والشهادات العمرانية أو منازعات التعمير لم تتحدث كثيرا عن شهادة المطابقة ما عدا التطرق لتعريفها وإجراءات الحصول عليها.
  - لذلك اعتمدت في هذا البحث على المراجع القانونية التنظيمية التي تحكم شهادة المطابقة والبحوث و المذكرات المتعلقة بهذا الموضوع.
  - ندرة المراجع المتخصصة التي تتناول إجراءات مطابقة البناءات لأحكام القانون 15/08.

### نطاق الدراسة:

- تمحورت دراستنا من حيث الموضوع حول مجال الضبط الإداري في مجال العمران ومن حيث المكان التشريع الجزائري بالخصوص، فكانت تحليلاتنا زمنيا بداية من القانون 25/90 و 29/90 إلى غاية القانون 15/08 و المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

### إشكالية البحث:

- من خلال العرض السابق و في صدد دراسة شهادة المطابقة وتحقيق المطابقة في ظل أحكام القانون 15/08 نرى أن البحث يتمحور حول الإشكالية التالية:

- كيف تتجسد شهادة المطابقة حسب قواعد التهيئة و التعمير وحسب قواعد مطابقة البناءات في

### التشريع الجزائري؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية جملة من التساؤلات أهمها:

- ما المقصود بشهادة المطابقة؟
- ما هي الطبيعة والأساس القانوني لشهادة المطابقة؟
- ما هي إجراءات الحصول على شهادة المطابقة؟
- فيما تتمثل أهم المخالفات المرتكبة في مجال شهادة المطابقة؟

- ما هو مفهوم عملية تحقيق المطابقة؟
- ما هي أهمية وأهداف قواعد مطابقة البناء؟
- ما هي الاجراءات المتبعة لتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها؟

### المنهج المتبع:

لدراسة هذا الموضوع اعتمدت على المنهج الوصفي وفي جزئيات هذا الموضوع اعتمدت على المنهج التحليلي، فالمنهج الوصفي من أجل قراءة النصوص القانونية و المراجع التي تناولت شهادة المطابقة للتعريف بها وبالمفاهيم المرتبطة بها، وكذا معرفة الهيئات المختصة بتسليمها ومعاينة المخالفات المرتبطة بها، أما التحليل الذي يظهر من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية التي سنعتمد عليها في هذه الدراسة.

### خطة الدراسة:

على ضوء أهمية الموضوع و الإشكالية المثارة بشأنه وما ينبثق عليها من تساؤلات، وللإجابة عليها قسمت الدراسة إلى مقدمة وفصلين و خاتمة.

خصصت الفصل الأول لدراسة مفهوم شهادة المطابقة وإجراءات منحها والمخالفات المنازعات والآثار المترتبة عنها من خلال تقسيمه إلى مبحثين:

عالج المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة وإجراءات منحها، وتناول المبحث الثاني: مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات والآثار المترتبة عليها.

أما الفصل الثاني جاء تحت عنوان: تحقيق المطابقة في ظل أحكام القانون 15/08، فقد قسم إلى مبحثين يعالج المبحث الأول: مفهوم تحقيق المطابقة أما المبحث الثاني فقد تناولت فيه: إجراءات تحقيق مطابقة البناء والنتائج المترتبة عليها للتوصل في الأخير إلى خلاصة شاملة كخاتمة عامة للموضوع ثم التوصل إلى خلاصة شاملة تضمنت مجموعة من النتائج والاقتراحات والتوصيات.



# الفصل الأول



### تمهيد:

يفرض القانون على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من الأشغال وفي أجل محدد أن يتقدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي لاستصدار شهادة المطابقة فإن لم يتم بذلك فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بالمبادرة بإجراءات المطابقة خلال الآجال المتوقعة لنهاية الأشغال، ذلك أن هذه الشهادة تعتبر بمثابة ترخيص قانوني لشغل البناء السكني أو استعمال البناء ذي الطابع التجاري أو المهني ولذلك استعرض هذا الفصل من خلال المبحث الأول : الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة أما المبحث الثاني فنتطرق فيه إلى آثار شهادة المطابقة ومخالفاتها و الجزاءات المترتبة عليها.

## المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة:

من خلال هذا المبحث سنحاول إعطاء مفهوم لشهادة المطابقة في ضوء الفقه والتشريع الجزائري وكذا الخصائص والأهمية والأساس القانوني لهذه الشهادة ونطاق تطبيقها وطبيعتها القانونية، ثم التطرق للإجراءات المتبعة لإعدادها وتسليمها وذلك من خلال المطلبين مفهوم شهادة المطابقة (المطلب الأول) وإجراءات إعداد و تسليم شهادة المطابقة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة:

لتحديد مفهوم شهادة المطابقة بدقة يجدر بنا تعريفها وخصائصها و أهميتها وأساسها القانوني ثم نطاقها وطبيعتها القانونية وهذا ما سنتطرق إليه في الفروع الآتية:

### الفرع الأول: تمييز شهادة المطابقة:

تميز شهادة المطابقة بعدة بتعريفات منها الفقهية وأخرى تشريعية كما تتميز بخصائص وهذا ما نقوم بتوضيحه فيما يلي:

### أولاً: التعريف بشهادة المطابقة وخصائصها:

#### 01-تعريف شهادة المطابقة: إن لشهادة المطابقة تعريفين الأول فقهي والثاني تشريعي:

أ/التعريف الفقهي: لم ترد تعريفات فقهية عديدة لشهادة المطابقة، وسنقوم بإعطاء بعض التعاريف وهي:

تعتبر هذه الشهادة وسيلة من الوسائل اللاحقة لعملية البناء وكونها وثيقة تثبت وتؤكد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء.<sup>1</sup>

وتعتبر كذلك الوثيقة النهائية في مجال التعمير، فهي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها وفقاً لبنود وأحكام رخصة البناء، هدفها التأكد والإثبات بأن البناء قد تم إنجازها طبقاً لرخصة البناء.<sup>2</sup>

و تعتبر أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد محتوى رخصة البناء وتأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير.<sup>3</sup>

وتعرف بأنها وثيقة تثبت إنجاز الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء وتسلم شهادة المطابقة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء فعلى المالك أو صاحب المشروع عند انتهاء إنشائه أن يستخرج شهادة

<sup>1</sup>- إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 183.

<sup>2</sup>- نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د.ط، 2013، ص 706 وما بعدها.

<sup>3</sup>- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر 2010، ص 70.

المطابقة للأشغال التي تثبت أنه يمكن استعمال واستغلال العقار المبني الذي أنجز دون أي خطر على من يشغلونه، كما أنها تثبت أن الأشغال تمت وفقا لوصفات البناء وأن الأشغال و المنشآت لا تمس بحقوق الغير كحق الارتفاق.<sup>1</sup>

وعرفت أيضا بأنها ذلك القرار الإداري الذي يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء أي أن البناء قد تم فعلا حسب المواصفات والأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له، ذلك أنه يمكن استغلال أي مبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة فهي بمثابة ترخيص باستغلال المبنى للغرض الذي شيد من أجله سواء كان المبنى مشيد لغرض السكن الشخصي أو لغرض استغلال الجمهور كقاعات الرياضة مثلا أو لغرض ممارسة أي نشاط مهني أو حرفي.<sup>2</sup>

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

كما عرفت أيضا بأنها وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء.<sup>4</sup>

و بالرجوع إلى قانون التعمير نجد أن المشرع الجزائري قد أخضع جميع الأنشطة العمرانية لرخص وشهادات إدارية حتى تتمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية (السابقة و اللاحقة) ومتابعة الحركة العمرانية وتنظيمها ومن بين هذه الشهادات شهادة المطابقة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>-خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 2008/2007، ص 118.

<sup>2</sup>-عبد الرحمان عزوي، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية ، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع سنة 2008، ص 158.

<sup>3</sup>-عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، ط1، 1435هـ/2014م، ص 164 وما بعدها.

<sup>4</sup>-عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير الجزائري، دار قانة للطبع والنشر، باتنة، 2011، ص 107.

<sup>5</sup>-حمدي باشا عمر، منازل التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، جوان 2018 ، ص 130.

و بذلك يمكن أن نعرفها بأنها الوثيقة الإدارية التي تمنحها مصالح التعمير المختصة وإصدارها يعبر عن تطابق البناء للرخصة للأحكام المتضمنة في رخصة البناء، وبذلك فهي تعطي البناية نظاما قانونيا وتسمح للمالكها باستغلالها حسب القانون.

من خلال التعاريف السابقة يمكن استخراج عناصر شهادة المطابقة والمتمثلة فيما يلي:

\***البناء:** هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.<sup>1</sup>

و يعرف أيضا: أنه مجموعة من المواد أيا كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا شيدته يد إنسان، أن يكون البناء معد لسكن إنسان أو لإيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء.<sup>2</sup>

\***انتهاء أشغال البناء:** الإنجاز التام للبناية لا يكون فقط بإتمام إنجاز أجزاء البناية الأساسية المتمثلة في الطوابق و الواجهة الخارجية للبناء بل يمتد للإنجاز التام للهيكل والواجهات ولأشغال التهيئة المرتبطة بها والمتمثلة في الطرقات وشبكات التطهير والكهرباء والغاز، أشغال معالجة سطح الأراضي، تدعيم المنحدرات، غرس الأشجار، وضع أثاث حضري، إنجاز المساحات الخضراء وتشييد السياج.<sup>3</sup>

\***العقار:** هو كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف.<sup>4</sup>

ويمكن تعريفه أيضا لغة و اصطلاحا كما يلي:

- **لغة:** هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل ومتاع البيت وجمعه عقارات.

- **اصطلاحا:** هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، وغير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف.

- **السكن:** هو عبارة عن مبنى مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة، مكون من أية مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد أو أكثر وله سقف يستخدم للسكن وله مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو أغلبية مشتملاته.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> -المادة رقم 02 من القانون 15/08، المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها جريدة رسمية رقم 44.

<sup>2</sup> -نورة كشكش، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، قانون إداري، 2013/2014، ص 9.

<sup>3</sup> -مليكة بوعباد، شهادة مطابقة البنائات في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، 2013/2014، ص 33.

<sup>4</sup> -http// ar.m.wikipedia.org ,01/05/2019,12:16.

<sup>5</sup> -http//www.amaltilimsan.net,01/05/2019,12:20.

- **سند الملكية:** هو وثيقة تثبت ملكية العقار سواء كان أرض أو منزل أو محل تجاري أو غير ذلك، حيث يوجد فيه وصف دقيق للعقار ومعلومات المالك، وتصدر مختومة من دائرة السجل العقاري التي تحتفظ بنسخة في أرشيفها ونسخة للمالك ليثبت في هذه الورقة حقه في العقار.<sup>1</sup>
- **الرقابة:** تعرف بأنها عملية يتم من خلالها التأكد من أن كل شيء يسير في المنظمة وفقا لمجموعة من الخطط والتعليمات الموضوعة والصادرة إضافة للمبادئ المعتمدة، وهناك من يعرفها على أنها وظيفة إدارية تهتم بقياس أداء وأسلوب الرقابة المثالية في المنطقة، من خلال التنبؤ بالمشكلات التي ستحدث قبل وقوعها ومحاولة تحديدها وتجنبها وللرقابة ثلاثة أنواع، الإدارية والقضائية، السياسية ويقوم كل واحد منهما بمراقبة وجهات معينة و مختلفة.<sup>2</sup>
- **رخصة البناء:** تعد هذه الرخصة في التشريع العمراني، كقرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه.<sup>3</sup>
- وتعرف بأنها عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه.<sup>4</sup>
- وهي تصرف سابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران.<sup>5</sup>
- وهي قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران.<sup>6</sup>
- ولتسليم هذه الرخصة يجب إيداع ملف لدى المصالح الخاصة وهناك شروط يجب توافرها لإيداعه وتمثل فيما يلي:
- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة بالنسبة للحائز.
  - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناءة.
  - توكيل من المالك .
  - نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>-<http://www.memoshome.com,01/05/2019,13:51>.

<sup>2</sup>-أحمد بن سعدية، دراسة نقدية للقانون 15/08 ومدى تطبيقه (دراسة حالة 1200 مسكن)،مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، جامعة محمد

بوضياف، المسيلة، معهد تسيير التقنيات الحضرية،قسم تسيير مدينة، تخصص تسيير مدينة، 2016/2017، ص 9.

<sup>3</sup>-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2009، ص 100.

<sup>4</sup>-نصر الدين هنون، مرجع سابق، ص712.

<sup>5</sup>-الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر ، العدد الثالث، د س ن، ص11.

<sup>6</sup>-نورة كشكش، مرجع سابق، ص18.

ويتكون ملف رخصة البناء من ملف إداري وملف يتعلق بالهندسة المعمارية وملف تقنيا وهذا ما جاء في نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15.

ب/التعريف التشريعي: لم يعط المشرع الجزائري تعريفا واضحا لشهادة المطابقة ولكنه اعتبرها كوسيلة إثبات مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 75 من القانون 29/90 على أنه: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي".<sup>2</sup>

ونصت عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 على: "تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".<sup>3</sup>

كما تعرض المرسوم التنفيذي رقم 19/15 في المواد 63 و 64 و 65 لشهادة المطابقة التي تعد إجراء وجوبا فهي أداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير و لمخططات التهيئة والتعمير.

ومن خلال تلك التعاريف السابقة لشهادة المطابقة نستنتج مجموعة من الخصائص وهي كالتالي:

**02-خصائص شهادة المطابقة:** تتميز شهادة المطابقة بعدة خصائص ونذكر أهمها فيما يلي:

**أ/شهادة المطابقة إلزامية:**

الإلزام يعني أن القاعدة القانونية واجبة الاحترام والتنفيذ من جميع المخاطبين بها فهي تفرض التزامات متعددة وعلى المعنيين بالأمر بتنفيذها إذا كانت القاعدة القانونية آمرة.<sup>4</sup>

وبهذا فإن شهادة المطابقة هي ذات طابع إلزامي رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة و طلب حائز البناء، إذ يفرض على مالكي وأصحاب المشاريع بضرورة إصدارها وإلا تقرر معاقبتهم بغرامة وكذا هدم البناء إن استلزم ذلك ولا يمكن استعمال واستغلال المبنى إلا بعد إصدار هذه الشهادة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>-مهدي زربولو، إبراهيم فنيديس، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، جامعة 8 ماي 1945 قلمة، 2016/2015، ص 48 وما بعدها.

<sup>2</sup>-أنظر المادة 75 من القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>3</sup>-أنظر المادة 54 من القانون 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 ماي 1991، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

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



ب/شهادة المطابقة وثيقة ورخصة إدارية: ويقصد بالوثيقة الإدارية بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة لها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه (حتى وإن كانت رخصة البناء صادرة عن الوالي أو الوزير المكلف بالعمران) فإذا صدرت من جهة إدارية أخرى مهما علا مستواها (كان يصدرها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران) فتكون مشوبة بعيب الاختصاص.<sup>2</sup>

أما عن الرخصة الإدارية فشهادة المطابقة تسمح للباقي المستفيد من رخصة البناء من استعمال العقار واستغلاله بأي طريقة كانت على أن تكون مشروعة.<sup>3</sup>

ج/شهادة المطابقة وسيلة رقابية: كونها آلية من آليات الرقابة البعدية، فالرقابة البعدية تكمن في ممارسة سلطة معاينة الأشغال فإن المشرع حول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي والمعاينة وذلك بعد الانتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة.<sup>4</sup>

د/شهادة المطابقة قرار إداري انفرادي: يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي كما يترتب على صفة الإدارية لشهادة المطابقة أن كالمتضرر من القرار له الحق بالطعن فيه لدى القضاء الإداري.<sup>5</sup>

هـ/من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء و رخصة التجزئة.<sup>6</sup>

و/شهادة المطابقة ذات طابع وقائي: وذلك باعتبارها تراقب مدى تنفيذ البناء تفاديا لوقوع كوارث فيما بعد.<sup>7</sup>  
ي/ليست عملا تقديريا فحسب وإنما هو من اختصاص مقيم للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية، إذ أنها لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب المستخلصة لأحكام القوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معلن تعليلا قانونيا.<sup>8</sup>

<sup>1</sup>-زويلخة دردوري ، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء ، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2014/2013، ص 10.

<sup>2</sup>-حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، مرجع سابق، ص 132 وما بعدها.

<sup>3</sup>-عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2005، ص 157.

<sup>4</sup>-عبد الرحمان عزاوي، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية ، مرجع سابق، ص 189.

<sup>5</sup>-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 66.

<sup>6</sup>-إقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 191.

<sup>7</sup>- أميمة بوحمدان، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، قانون إداري : كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2016/2015، ص 41.

<sup>8</sup>-إقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 191.

ثانيا: أهمية شهادة المطابقة وأساسها القانوني:

تتمثل أهمية شهادة المطابقة وأساسها القانوني في ما يلي:

### 01- أهمية شهادة المطابقة:

إن لشهادة المطابقة أهمية كبيرة، إذ يعد تسليمها من قبل الجهات الإدارية المختصة قرينة على شرعية البناء (مطابقة عملية البناء لرخصة البناء)، ويتوقف على استيفائها شغل البناية، فهي رخصة للسكن واستقبال الجمهور وبدونها لا يمكن ربط السكن بشبكات الاستغلال.<sup>1</sup>

حيث تنص المادة 61 من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات على أن: "يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية" ويقصد بشبكات الانتفاع شبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وتجهيز الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنايات.<sup>2</sup>

وباعتبار شهادة وسيلة رقابة بعدية لمطابقة البنايات المنجزة لرخصة البناء فبذلك لها أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي ويظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة أمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية.<sup>3</sup>

وتكتسي شهادة المطابقة أهمية كبيرة في مجال الرقابة نظرا للنتائج المهمة المترتبة عنها وهي: التأكد من أن الأشغال المنجزة تمت وفقا لرخصة البناء وضوابط التعمير ووثائقه والنصوص المختلفة الجاري بها العمل سواء في ميدان التعمير والبناء أو في الميدان الصحي والوقائي وغيرهما، و من ثم التأكد من سلامة ومتانة البناء وصلاحيته للاستعمال، و بذلك تتحقق غاية أخرى وهي الحيلولة دون حدوث انحرافات أو تلاشي كلي أو جزئي للمبنى بسبب الغش أو التقصير أو التراخي في مراقبة البناء، مما قد يزهق الأرواح ويتلف الممتلكات.<sup>4</sup>

### 02- الأساس القانوني لشهادة المطابقة:

عند استقراءنا للنصوص القانونية الواردة بقانون التعمير والمنظمة للعمران في بلادنا توصلنا إلى الأساس القانوني لهذه الشهادة وهذا بتحليل بعض مواد القوانين التي نصت عليها وهذه القوانين هي كالآتي:

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، مرجع سابق، ص 133.

<sup>2</sup> - المادة 61 من القانون 15/08.

<sup>3</sup> - زوليخة دردوري، مرجع سابق، ص 11.

<sup>4</sup> - مليكة بوعباد، مرجع سابق، ص 78.

أ/ حسب القواعد العامة:

\*في ظل القانون 29/90: من خلال قراءتنا لهذا القانون نلاحظ أن المشرع الجزائري قد أدرج شهادة المطابقة في الفصل السابع المتعلق بالعقوبات وبالتحديد في القسم الأول منه الخاص بالمراقبة.<sup>1</sup>

\*في المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى بالمرسوم التنفيذي 19/15: فقد نص عليها المشرع الجزائري في الفصل الثالث الخاص برخصة البناء وذلك في القسم الثاني حيث نص على مضمونها وإجراءات الحصول عليها وتعتبر شهادة المطابقة من الشهادات التي أسس هذا المرسوم ويمكن تعريفها بأنها: قرار إداري فردي يتضمن تصريحاً من الإدارة المختصة قانوناً بأن أشغال البناء المرخص بها إدارياً قد أنجزت وفقاً للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء، وهو ما يشكل ترخيصاً صريحاً باستعمال البناء المنجز سواء كان ذو طابع سكني أو مخصص لنشاط ما.<sup>2</sup>

\*في ظل المرسوم التنفيذي 19/15: فقد نص المشرع الجزائري على شهادة المطابقة في الفصل الثالث في القسم الثاني منه وفي المواد: من 63 إلى 69 والذي عنوانه دراسة شهادة المطابقة حيث تنص المادة 63 منه على أنه: "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".<sup>3</sup>

انطلاقاً من هذا يتعين على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً ينتمي للقانون العام أو الخاص بعد انتهاء أشغال البناء أن يعلم الإدارة بذلك وهذا لغرض إجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.<sup>4</sup>

وهو ما أكدته المادة 56 من القانون رقم 29/90 التي تنص على ما يلي: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".<sup>5</sup>

ب/ حسب القانون 15/08: تم إصدار هذا القانون المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها المؤرخ في: 2008/07/20 فقد جاء بإجراءات جديدة فيما يخص بشهادة المطابقة، أهمها إضفاء صفة الإلزامية لشهادة المطابقة بالإضافة لوضع نصوص عقابية صارمة للمخالفين حيث تنص المادة 07 منه على: "يعد إلزامياً إتمام أشغال

<sup>1</sup> - انظر المواد 73، 74، 75 من القانون 29/90.

<sup>2</sup> - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 165.

<sup>3</sup> - انظر المواد 63، 64، 65، 66، 67، 68، 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 07.

<sup>4</sup> - إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، مرجع سابق، ص 184.

<sup>5</sup> - المادة 56 من القانون 29/90، السابق الذكر.

إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها ويفرض على مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض".<sup>1</sup>

كما تنص المادة 60 منه على: "يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال"<sup>2</sup>

كما يمنع شغل أو تدخل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة.<sup>3</sup>

فالشغل هو استعمال أو استغلال لبناية طبقا للوجهة المخصصة لها، أما الاستغلال فهو ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعة التقليدية.<sup>4</sup>

**الفرع الثاني: نطاق شهادة المطابقة وطبيعتها القانونية:**

سوف نقوم من خلال هذا الفرع بتبين نطاق شهادة المطابقة وطبيعتها القانونية وهذا فيما سيأتي:

**أولاً: نطاق شهادة المطابقة :**

لشهادة المطابقة نطاقين أحدهما موضوعي والآخر شخصي:

**01-النطاق الموضوعي لشهادة المطابقة:**

بالرجوع لنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 حدد هذا النطاق في مراقبة الجهة الإدارية المختصة بمطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة من شأنها وكذلك تراقب مدى مطابقة البناء المنجزة لأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء، كذلك أضافت المادة 11 من القانون 15/08 إمكانية تسليم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة في حالة إنجاز بنايات على شكل حصص.<sup>5</sup>

**02-النطاق الشخصي لشهادة المطابقة:**

وحد المشرع الجزائري النطاق الشخصي لشهادة المطابقة مع النطاق الشخصي لرخصة البناء وذلك حسب المرسوم التنفيذي 19/15 أي من له الحق في طلب رخصة البناء هو الذي يطلب فيما بعد شهادة المطابقة وهم المالك، الوكيل، المستأجر، المرخص الموكل له، أو الهيئة المخصص لها قطعة أرض.<sup>6</sup>

<sup>1</sup>-المادة 07 من القانون 15/08.

<sup>2</sup>-أنظر المادة 60 من القانون 15/08.

<sup>3</sup>-المادة رقم 10 من القانون 15/08.

<sup>4</sup>-المادة رقم 02 من القانون 15/08.

<sup>5</sup>-أميمة بومحمداف، مرجع سابق، ص 42.

<sup>6</sup>-أميمة بومحمداف، مرجع نفسه، ص 42.

### ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة:

تعد شهادة المطابقة قرارا إداريا بصدورها من سلطة إدارية مختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي) بإرادة منفردة وإحداثها لأثر قانوني، وينتج عن ذلك أن النزاع المتعلق بها (الطعن فيها بالإلغاء) يختص به القضاء الإداري كون الإدارة طرفا في النزاع فضلا عن المسألة تتعلق بالطعن في قرار إداري وتعتبر كذلك أهم عقد من عقود التعمير فهي تدل على انتقال الملكية العقارية المبنية الصالحة للاستعمال والاستغلال لا سيما المباني المعدة للسكن.<sup>1</sup>

وتعتبر كذلك قرار إداري يتضمن إقرارا من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له، ويمكن الوقوف على الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة من خلال مضمون نص المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15 حين تنص على "تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية".<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: إجراءات إعداد و تسليم شهادة المطابقة:

إن قرار إصدار شهادة المطابقة يتم الحصول عليه بعد الانتهاء من أشغال البناء وهذا بمرور عدة مراحل والخضوع لجملة من الإجراءات والتي تتمثل في إيداع الطلب و تقديم التصريح بانتهاء الأشغال وكذا وإرفاقه بملف يمثل في بعض الوثائق وأخيرا إصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة وهذا ما سنقوم بتوضيحه فيما يلي:

### الفرع الأول: الملف:

إن إجراءات منح شهادة المطالبة تبدأ بتقديم طلب إلى الجهات المختصة وهي نفس الجهة التي منحت رخصة البناء وتتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهو إجراء ضروري لمنح شهادة المطابقة بحيث يتعذر الحصول على شهادة المطابقة دون تقديم الطلب، ويقدم الطلب من المالك أو صاحب المشروع الذي عرفه المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري في المادة 07 منه" يقصد بصاحب المشروع حسب مفهوم هذا المرسوم، كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكةا أو يكون حائزا حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما".<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-حمدي باشا عمر، منازل التعمير، مرجع سابق، ص 132.

<sup>2</sup>-محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس للنشر، 2017، ص 48 وما بعدها.

<sup>3</sup>-زويخة دردوري، مرجع سابق، ص 16.

وللحصول على شهادة المطابقة يجب تقديم تصريح وهذا ما نتطرق إليه فيما سيأتي:

#### أولاً: التصريح بانتهاء الأشغال:

التصريح عبارة عن طلب يقوم المصرح بتقديمه لمكتب التعمير على مستوى البلدية، ويحتوي هذا التصريح على معلومات تخص هوية طالب الشهادة ومعلومات تخص البناية وتمثل في: اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة وكذا عنوان البناية وموقعها ويرفق الطلب بملف تقني والذي هو نفس الملف المقدم في طلب رخصة البناء. إن المشرع أقر بأن الشخص الذي يقدم التصريح بانتهاء أشغال البناء هو الشخص المستفيد من رخصة البناء وهذا الأخير قد يكون مالك البناية أو الوكيل أو المستأجر أو المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.<sup>1</sup>

- **المالك:** هو ذلك الشخص الذي في حوزته عقد ملكية أو سند يثبت ملكيته للعقار المراد البناء عليه.<sup>2</sup>  
- **وكيل المالك:** يمكن أن يوكل المالك شخصاً غيره ليتقدم بطلب الحصول على (ش.م) بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقاً لما ينص عليه القانون.

- **المستأجر لديه المرخص له قانوناً:** يمكن للمستأجر الذي قام بإنجاز أعمال بناء بواسطة رخصة بناء أن يقوم بطلب الحصول على شهادة المطابقة للبناية عند الانتهاء من الأشغال.

- **الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:** وهي الجهات التي استفادت من نزع الملكية للأرض بغرض المنفعة العامة وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية، فهؤلاء الذين تحصلوا على رخص البناء ملزومون عند إتمام إنجاز مشاريعهم بالتصريح بها والتقدم لدى السلطات المعنية.<sup>3</sup>

**01-التصريح الاختياري:** يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل

<sup>1</sup>- المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

<sup>2</sup>- مهدي زولو، إبراهيم فينيس، مرجع سابق، ص 40.

<sup>3</sup>- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، 2005، ص 25.



وصل إيداع يسلم في نفس اليوم<sup>1</sup>، وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.<sup>2</sup>

**02-التصريح الإجباري:** في حالة عدم إيداع التصريح في الآجال المطلوبة يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصالح التعمير على مستوى الولاية بإجراء عملية المطابقة وجوبا، وتحدد تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء.<sup>3</sup>

وهنا يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية بسبب مسؤولياتها في مجال العمران و البناء، باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها عمل رقابي مستمر و قاسي و ردعي و تقويمي يسبق و يتخلل ويلي أعمال البناء المرغوب فيها و المرخص بها، كي تتأكد من مطابقتها مع قانون التهيئة و التعمير، لكن يمكن إدراك هذا الالتزام بسهولة عندما يتعلق الأمر بتشديد وشغل واستغلال مبنى أو محل لممارسة نشاط من الأنشطة الصناعية أو التجارية المزعجة و المقلقة للراحة ، أو المضرة بالصحة.<sup>4</sup>

#### ثانيا: الوثائق المطلوبة:

للحصول على شهادة المطابقة ينبغي إيداع ملف بعد تقديم الطلب والتصريح الذي يتكون من نفس الوثائق الأساسية التي رافقت رخصة البناء المسلمة والذي ذكرناه سابقا ويتمثل في ملف إداري و ملف يتعلق بالهندسة المعمارية و مرفقا تقنيا و هذا حسب نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15.

**ملاحظة :** المخطط الآتي رقم: 01 سوف يوضح باختصار كيفية إيداع التصريح والمراحل التي يمر بها.

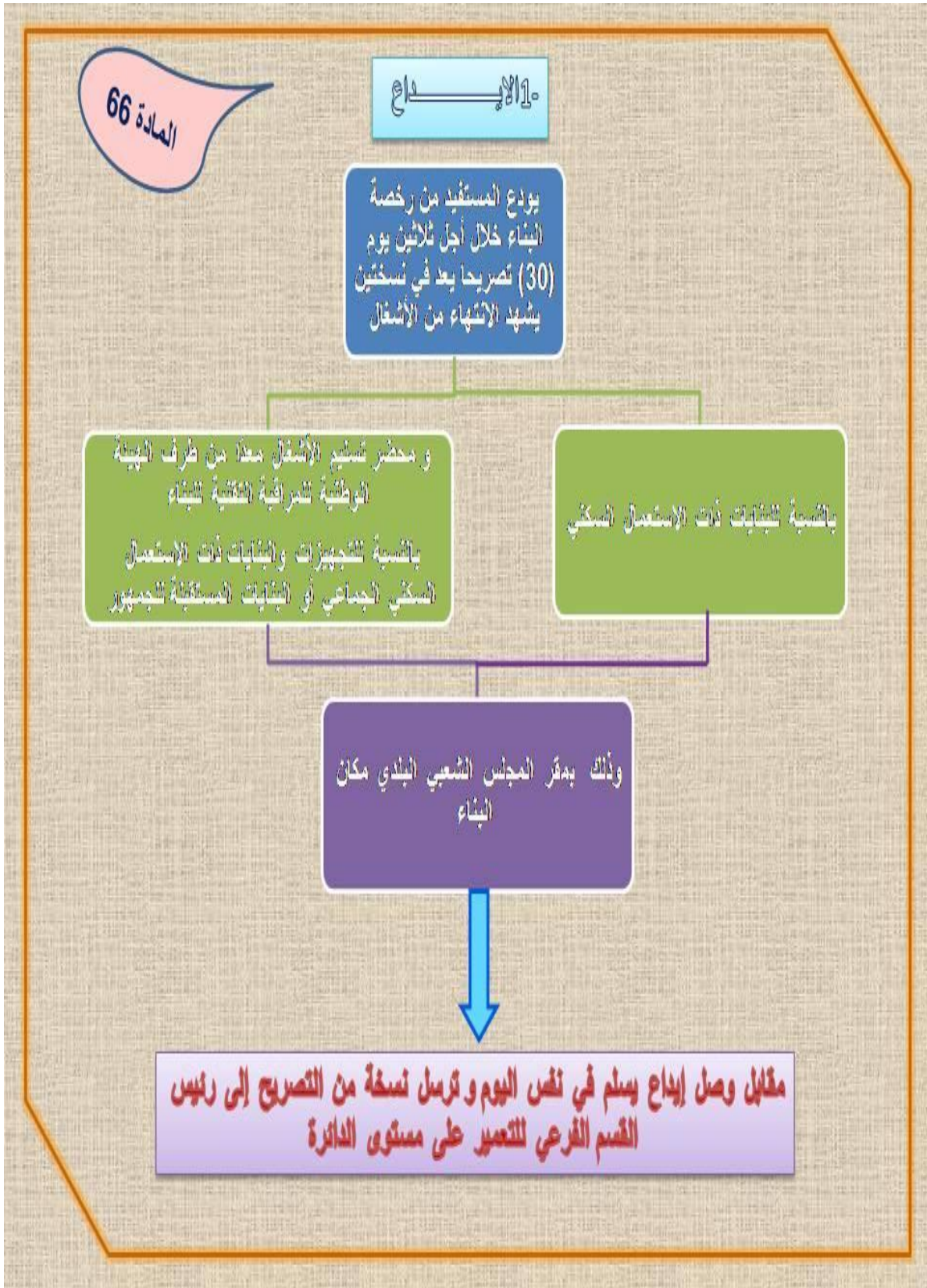
<sup>1</sup>-أنظر الفقرة 01 من المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>2</sup>-أنظر الفقرة 02 من المادة 66 من المرسوم نفسه.

<sup>3</sup>- المادة رقم 2/54 من المرسوم التنفيذي 176/91.

<sup>4</sup>-مليكة بوعبيد، مرجع سابق، ص 21.

المخطط رقم 01:



الفرع الثاني: المعاينة والنتائج المترتبة عليها:

نتطرق في هذا الفرع إلى عملية المعاينة عن طريق لجنة مختصة أولاً ثم النتائج التي تترتب على هذه الأخيرة ثانياً.

أولاً: المعاينة:

تتم المعاينة من طرف لجنة مختصة وفق إجراءات معينة وهذا ما نوضحه فيما يلي:

**01-اللجنة:** تتكون لجنة المعاينة ومراقبة المطابقة من: رئيس المجلس الشعبي البلدي، ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، ممثل عن المصالح المختصة بالآثار والسياحة عند الاقتضاء، ممثل عن مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.<sup>1</sup> وفي حالة المشاريع الكبرى فإن عملية التأكد من مطابقة أشغال البناء تتدخل فيها هيئات إدارية أخرى تتمثل في الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء(CTC).

**02-إجراءات المعاينة:** تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة أعلاه بناءً على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في أجل خمسة عشر(15) يوم من تاريخ إيداع التصريح بانتهاء الأشغال و يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل (08) أيام على الأقل، ثم يعد محضر الجرد فوراً بعد إجراء عملية المراقبة ويبين فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ثم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أوكلها يوقع على المحضر ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.<sup>2</sup>

\*محضر الجرد: هو عبارة عن وثيقة تحرره لجنة المطابقة تبين فيها أهم الملاحظات التي تمت معاينتها في البناء.

- وللتوضيح أنظر المخطط رقم 02 الذي يبين باختصار المصالح التي تقوم بمراقبة المطابقة والتحقيق وهذا عن طريق المعاينة.

<sup>1</sup>-حمدي باشا عمر،منازعات التعمير، مرجع سابق،ص 135.

<sup>2</sup>-المادة 67 من المرسوم 19/15، سابق الذكر.





ثانيا: النتائج المترتبة على المعاينة:

تتمثل نتائج المعاينة إما في تسليم شهادة المطابقة وإما التحفظ وإما رفض تسليمها وهذا ما سنحاول توضيحه فيما يلي.

**01-إصدار شهادة المطابقة:** بعد الانتهاء من التحقيق في طلب شهادة المطابقة يتعين على الجهة المختصة أن تصدر بشأن الحصول على شهادة المطابقة، لذا سنقوم بتحديد الجهة المختصة بمنح هذه الشهادة وحالات تسليم ورفض شهادة المطابقة.

**أ/الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة:** تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران، هذا حسب نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15.<sup>1</sup> و بحسب نص المادة 75 من القانون 29/90 نجدها تنص على أنه: " يتم عند انتهاء الأشغال إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم شهادة المطابقة حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي".<sup>2</sup>

كما يخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة المطابقة في جميع البناءات الغير مصنفة كالبناءات المنشئة لغرض السكن، كما جاء في نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 176/91: " تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة للحالات الأخرى".<sup>3</sup>

**-بصفته ممثلا للبلدية:**

يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدية في كل أعمال الحياة المدنية والإدارية وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، ويقوم تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على الأملاك والحقوق المكونة لممتلكات البلدية وإدارتها على أحسن وجه.<sup>4</sup>

و في هذا السياق يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة بصفته ممثلا للبلدية في حالة ما إذا كانت البناية المعنية متواجدة ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي الخاص بالبلدية.

<sup>1</sup> - المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>2</sup> - المادة 75 من القانون 29/90، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 55 من المرسوم التنفيذي 176/91.

<sup>4</sup> - المادتين 78 و 82 من قانون البلدية 10-11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ 20/06/2011 المتعلق بالبلدية.

-بصفته ممثلا للدولة:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للدولة بالحفاظ على النظام العام وأمن الأشخاص و الممتلكات ويسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي والمعماري كما يقوم بتسليم رخص البناء والهدم والتجزئة وشهادة المطابقة للبناء المعنية حتى ولو لم تكن البناية واقعة ضمن إقليمه مخطط شغل الأراضي ، وذلك حسب الكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، بشرط أن يكون قراره موافقا لرأي الوالي.<sup>1</sup>

ب/تسليم شهادة المطابقة: بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة لأحكام رخصة البناء وإعداد محضر الجرد، الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة.<sup>2</sup> فإذا أثبت هذا المحضر الأشغال المنجزة مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة للمعني، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرارا يتضمن تسليم شهادة المطابقة.<sup>3</sup>

وهذا ما جاء في نص المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91: "تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة".<sup>4</sup>

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار المطابقة بناء على محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجها إذا تبين مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها مع رخصة البناء في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ خروجها وهذا حسب نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15.

- أنظر في ذلك المخطط رقم: 03 الذي يوضح باختصار كيفية تسليم شهادة المطابقة.

<sup>1</sup> - المادتين 95 و96 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية.

<sup>2</sup> - إقنولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية ، مرجع سابق، ص 195.

<sup>3</sup> - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 169.

<sup>4</sup> - المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91.



المخطط رقم 03:

المادة  
68,69

التسليم

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها

تطم المطابقة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصطفى عليها ووفق أحكام رخصة البناء

يحدد للمعني أجل لا يتعدى ثلاثة شهور قصد القيام بعملية المطابقة

يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الأجل المذكورة في رخصة البناء

تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوم

**02-تحفظات ورفض تسليم شهادة المطابقة وحالة سكوت الجهة الإدارية المختصة: وهذا ما سنقوم**

بتوضيحه فيما يلي:

**أ/تحفظات شهادة المطابقة:**

إذا بينت عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال مع أحكام رخصة البناء والتصاميم الخاصة بالبناء ، يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المعني بعدم أحقيته بالحصول على شهادة المطابقة ، و يفرض عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها و للأحكام و البيانات التي تضمنتها رخصة البناء ، و ذلك في مدة لا تتجاوز ثلاثة (03) أشهر، بعد انقضاء هذا الأجل، و في حالة قيام المعني بتحقيق مطابقة الأشغال، تسلّم له الشهادة من السلطة المختصة ببناء على اقتراح من مديرية البناء و التعمير، و في حالة العكس يتم رفض طلب شهادة المطابقة.<sup>1</sup>

**ب/رفض تسليم شهادة المطابقة:**

إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء فيؤجل أمر تسليم شهادة المطابقة وعلى السلطة المختصة أن تخطر المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه ومظاهر وحالات عدم المطابقة على أن تحدد أجلا للقيام بإجراءات المطابقة وهذا ما نصت عليه الفقرتان 3 و 4 من المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 من أنه: " إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة".<sup>2</sup>

وكذلك إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم تسليمه هذه الشهادة وأنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وللأحكام المطبقة، مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام قانون البناء.<sup>3</sup>

ثم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أجلا أقصاه ثلاثة(03) أشهر، للقيام بتحقيق مطابقة الأشغال المنجزة وبعد انقضاء الأجل فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء يسلم شهادة المطابقة في حال تحققت مطابقة الأشغال، أو يصدر قرارا يتضمن رفض تسليم شهادة المطابقة، ويشرع في الملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 29/90.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>-مليكّة بوعباد، مرجع سابق،ص 29.

<sup>2</sup>-عمار نقاش ، مرجع سابق، ص 25.

<sup>3</sup>-المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15، السالف الذكر.

<sup>4</sup>-محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص 52.



ج/ حالة سكوت الجهة الإدارية المختصة: في حالة سكوت السلطة المختصة عن الرد بعد فوات الآجال المحددة أو رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم هذه الشهادة، في هذه الحالة يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية وتكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن، وفي حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران.<sup>1</sup>

وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم، بالرد بالإيجاب أو بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: آثار شهادة المطابقة ومخالفاتها و الجزاءات المترتبة عليها:

إن مخالفات شهادة المطابقة كثيرة ومتعددة ينجم عنها آثار و مخالفات وهذا ما سنتناوله في المطلب الآتي:

#### المطلب الأول: آثار تسليم شهادة المطابقة ومخالفاتها:

نرى من خلال هذا المطلب الآثار المترتبة عن أحكام شهادة المطابقة، وتتمثل في الحالات المتعلقة بالبناء بموجب شهادة المطابقة ثم نتطرق للمخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة و الجزاءات المترتبة عليها.

الفرع الأول: آثار تسليم شهادة المطابقة: تتمثل هذه الآثار في حالتين وهذا ما نتطرق إليه فيما يلي:

#### أولا: الحالات المتعلقة بالبناء بموجب شهادة المطابقة:

وهناك حالتين متعلقتين بالبناء كأثر لشهادة المطابقة ونذكرهما فيما يلي:

#### 01- الحالة القانونية:

إن العقار بصفة عامة سواء كان أرض أو بناء يجب أن يكون له سند ملكية فالمشروع الجزائري ميز ما بين الأنواع القانونية للملكية، إذ قرر كل من الملكية المفززة وهي القاعدة وهي ملكية شخص واحد الملكية على الشيوع وهي التي يكون فيها تعدد المالكين دون فرز الحصص، والملكية المشتركة التي هي خليط ما بين ملكية مفززة و ملكية على الشيوع أحيانا كما هو الحال بالنسبة لشقق عمارة واحدة، فلكل شقة مالك مستقل، أما الأجزاء الأخرى من قبيل السلم والمساحات المشتركة في العمارة تكون ملك على الشيوع لكل أصحاب الشقق المتواجدة في العمارة ومن صور الملكية المشتركة نجد ملكية الأرض للمالك والبناء لشخص آخر وبالتالي فالمشروع الجزائري يميز ما بين ملكية البناء والأرض المنشأ عليها، وإذا كان سند ملكية الأرض هو العقد المشهر أو الدفتر العقاري، فإن سند ملكية البناء هو شهادة المطابقة التي يجب أن تخضع للإشهار مثلها مثل العقد وبالتالي فهي تتعرض لنفس إجراءات الإيداع ثم الفحص وإتمام إجراء الشهر ويؤشر بها على البطاقة العقارية المحفوظة لدى المحافظة العقارية على الأرض

<sup>1</sup> -المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>2</sup> -إقلولي أولد صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، مرجع سابق، ص 196.

وذلك طبقا لأحكام كل من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، و المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.<sup>1</sup>

## 02-الحالة المادية:

إن معظم مناطق الجزائر حاليا قد خضعت للمسح العام للأراضي، وذلك من أجل تأسيس السجل العقاري ولما كان السجل العقاري لا يستقيم إلا إذا استند إلى الركن المادي الذي هو العقار و مشتملاته، والركن القانوني الذي هو مجموع البطاقات العقارية التي تعبر عن الوضعية القانونية للعقارات، فإن التغير المادي الذي يقترن بمسح الأراضي هو الأساس، للذان فإن شهادة المطابقة تؤدي إلى تحديث وثائق المسح فبعد أن كانت العقار عبارة عن أرض قبل شهادة المطابقة، وقيد في وثائق مسح الأراضي على هذا الأساس ضمن بطاقة العقار فبعد شهادة المطابقة يعتبر الوصف المادي للعقار ضمن هذه البطاقة، بأن يشمل جميع التغيرات المادية، البناء مساحته تفصيل البناء، الغرف والطوابق وغيرها وبذلك يتم تقييد وتحديث النطاق المادي للعقار بموجب شهادة المطابقة لدى مصالح المسح الأراضي.<sup>2</sup>

## ثانيا: الترخيص باستعمال البناء:

إن شهادة المطابقة تقوم بالترخيص باستعمال المبنى إما لغرض السكن أو لغرض آخر وهو الترخيص باستقبال الجمهور

## 01-استعمال المبنى في إطار السكن:

في هذه الحالة تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن إذا كان المبنى مخصص لهذا الغرض هذا حسب نص المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي تنص على: "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية و تربية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-أنظر في ذلك أحكام الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إقامة المسح العام وإنشاء الدفتر العقاري.

<sup>2</sup>-أنظر في ذلك المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1975/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

<sup>3</sup>-المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

## 02- استعمال المبني في إطار استقبال الجمهور و المستخدمين:

يستعمل المبني في هذه الحالة إذا كان مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة وهذا ما نصت عليه المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15 المذكورة أعلاه.

### الفرع الثاني: مخالفات شهادة المطابقة وجزائها:

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

### أولا: أنواع مخالفات شهادة المطابقة والعقوبة المطبقة عليها:

هناك نوعين من مخالفات شهادة المطابقة وهما مخالفة تشييد بناية بدون رخصة ومخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة وتترتب على هذه المخالفات عقوبات تطبق عليها وهذا ما سنراه فيما يلي:

### 01- مخالفة تشييد بناية بدون رخصة بناء:

ويقصد بالبنائات المشيدة دون رخصة بناء تلك البنائات التي تبنى دون الحصول المسبق على ترخيص ومن هذه البنائات نجد بنائات دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة، وتشيد بنائات على أرض ملك الغير سواء كانت أرض ذات ملكية أو لا بحيث يعجز القيام بالبناء على إثبات ملكيته للأرض بسند رسمي.<sup>1</sup>

إن انعدام رخصة البناء هو العنصر الذي يؤكد قيام المخالفة ويتحقق ذلك عند تاريخ القيام بأشغال البناء دون حصول صاحب المشروع سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، مالك أو حائز، أو موكل عنه، أو مستأجر لديه مرخص له قانونا أو هيئة أو مصلحة مخصص لها قطعة الأرض أو البناية والتي يلزم بتقديمها عند طلبها من الأعوان المؤهلين لمعاينة هذه المخالفات.<sup>2</sup>

وهناك حالتين للبنائات المشيدة بدون رخصة بناء وهي: إنجاز وتشيد بناء دون رخصة بناء على أراضي تابعة لأملاك الدولة عمومية كانت أو خاصة أو تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أو لا بحيث يعجز القائم بالبناء على إثبات ملكيته للأرض بسند رسمي وبالتالي فهو معتدي على ملك الغير أي الاستيلاء على ملكية الغير.<sup>3</sup>

### 02- مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة:

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

<sup>1</sup> - زوليخة دردوري، مرجع سابق، ص 27 وما بعدها .

<sup>2</sup> - سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي 2014/2013، ص 11.

<sup>3</sup> - سماعين شامة، النظر القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة لنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 225.

تسليمها ومن الحالات التي لا تطابق مواصفات رخصة البناء نجد مثلا :البنية المنجزة تجاوزت مخطط شغل الأراضي أو تجاوزت معالم شغل أرضية الطريق، عدم احترام الارتفاع المرخص به، انجاز منافذ غير مقرر أو غير قانونية.<sup>1</sup>

ثانيا: لجان ضبط المخالفة و الجزاءات المقررة عليها:

لقد حدد المشرع الجزائري الأشخاص المكلفين بمعاينة المخالفات وإثباتها ورتب عنها جزاءات مالية وأخرى سالبة للحرية وهذا ما سنراه فيما سيأتي :

**01-ضبط المخالفات:** يتم ضبط وكيفية ضبط المخالفات التي تخص بشهادة المطابقة عن طريق لجان متخصصة في هذا المجال وتتكون هذه اللجان من:

أ/**اللجان المختصة:** نصت المادة **02** من المرسوم التنفيذي **55/06** على: يؤهل للبحث عن المخالفات في مجال التعمير ومعاينتها زيادة على ضباط الشرطة القضائية:

\*مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي **225/91**.

\*المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران.

\*أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.<sup>2</sup>

وتضيف المادة الثالثة من نفس المرسوم بأنه: "يعين الأعوان المذكورين في الفقرة **02** من المادة **02** على قائمة اسمية بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من:

\*مدير التعمير والبناء للولاية فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران.

\*رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.<sup>3</sup>

ب/**كيفية ضبط المخالفات:** يتم إثبات مخالفات شهادة المطابقة في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعوان المذكورين سابقا وتسمى بمحاضر المخالفات وتحرر في شكل استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا وهذا حسب نص المادة **15** من المرسوم **55/06**.<sup>4</sup> وعند ثبوت المخالفة ميدانيا يحرر المحضر مع تحديد الغرامة المالية كما يجب على مرتكب المخالفة

<sup>1</sup>-عمار نقاش، مرجع سابق،ص 31.

<sup>2</sup>-مليكة بوعباد، مرجع سابق، ص 85.

<sup>3</sup>-عمار نقاش، مرجع سابق، ص 32 وما بعدها.

<sup>4</sup>-زويخة دردوري، مرجع سابق، ص 30.

تسديد الغرامة المسلطة عليه لحزينة الولاية في أجل لا يتجاوز (30) يوما يبدأ سريانها ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر وإلا يتعرض المخالف للمتابعة القضائية.<sup>1</sup>

إن محاضر المخالفات هي كالتالي: محضر معاينة شرع فيها بدون رخصة بناء ومحضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

وعند معاينة المخالفات يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر ويتم إرسال نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى (72) ساعة ويرفق المحضر بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه وترسل نسخة من كل من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهم.<sup>2</sup>

## 02-الجزاء المقررة للمخالفات:

هناك جزاءات أقرت على عاتق المخالفين ويصدرها القاضي الجزائي بعد التأكد من وقوع المخالفة وهي

كالآتي:

أ/الجزاءات المالية والمادية: تتمثل هذه الجزاءات في ما يلي:

-**جزاءات مخالفة تشييد بناية بدون رخصة بناء:** اشترط المشرع في كل بناء الحصول على رخصة مسبقة وعند الانتهاء منه تسلم شهادة مطابقة من طرف المصالح المختصة وفي حالة غياب رخصة البناء فإن المشرع لا يعترف بأي حق مكتسب للذي أنجزه ويخول للإدارة حق رفع دعوى أمام قاضي الاستعجال لطلب هدم البناء طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون 29/90 قبل إلغائها، والقاضي المختص هو القاضي الإداري لأن الإدارة طرف في النزاع.<sup>3</sup>

ولقد أقر المشرع العقوبة الأصلية المقررة لجريمة البناء بدون رخصة بموجب المادة 77 في الفقرة الأولى من

القانون 29/90 التي تنص على ما يلي:

"يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 104.

<sup>2</sup> - زوليخة دردوري، مرجع سابق، ص 31.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحداث، دار هومة للنشر والتوزيع، ط. ج 2018، ص 328.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، مرجع سابق، ص 101.

كما أن الفقرة الأولى من المادة 79 من القانون 15/08 أقرت هي الأخرى العقوبة الأصلية لجريمة البناء بدون رخصة بنصها على أنه: "يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج كل من شيد أو حاول تشييد بناية دون رخصة بناء".<sup>1</sup>

بالإضافة إلى الجزاء العقابي المذكور أعلاه هناك جزاء إداري و يتمثل في تمتع كل من (ر.م.ش.ب) والوالي بالسلطة القانونية لإصدار الأمر بالهدم<sup>2</sup> وتنفيذه وتمتع المؤسسات المقدمة لخدمة عمومية بحق رفض إيصال البناية بمختلف الخدمات، كما أن للوزير المكلف بالتعمير سلطة قيد ارتكاب الجريمة في البطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها، فيصبح الجاني معروفا لدى الإدارة.<sup>3</sup>

\*جزاءات مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة:

في هذه الحالة وقبل إلغاء المادتين 76 و 78 من القانون رقم 29/90 كان المشرع ينص على أنه في حالة معاينة الإدارة لعدم تطابق البناء المنجز مع الرخصة فإنه يحق للوالي ولرئيس البلدية أن يرفع دعوى أمام قاضي الاستعجال المختص، المقصود هنا القاضي الإداري تطبيقا للقواعد العامة للحصول على أمر بتوقيف البناء وفي حالة ثبوت عدم المطابقة أو إلزام المحكوم عليه باحترام رخصة البناء ونفس الصلاحيات أعطيت للقاضي الجزائي في حالة الإدانة طبقا للمادة 77 من القانون 29/90.<sup>4</sup>

ونصت المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 المعدل والمتمم وهي تتعلق بجنحة عدم مطابقة البناء للرخصة، و تقوم المتابعة فيها على محاضر مخالفات تحرر من قبل أعوان مؤهلين الذين سبق ذكرهم وتتضمن معاينة المخالفة عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة وترسل تلك المحاضر إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا ليتولى تحريك الدعوى العمومية ضد المخالف أمام قسم الجناح بالمحكمة بتهمة القيام بأشغال مخالفة للرخصة المسلمة، وهي الجريمة المنصوص والمعاقب عليها بالمادة 77 من نفس القانون.<sup>5</sup>

وأوردت كذلك المادة 76 مكرر 05 عقوبة تكميلية، في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين بتنفيذ

<sup>1</sup> -المادة 79 من القانون 15/08.

<sup>2</sup> -الهدم :هو إزالة البناء المخالف للقانون وإعادة الحال إلى ماكان عليه.

<sup>3</sup> -ستي قزاني ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية ومنقحة ، 2016 ص 179 وما بعدها.

<sup>4</sup> -ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص328.

<sup>5</sup> -حمدي باشا عمر، منازل التعمير، مرجع سابق، ص103.

الأشغال المقررة على نفقة المخالف، كما أضافت المادة 78 من ذات القانون تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76 و 77 إما بمطابقة المواقع مع رخصة البناء وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.<sup>1</sup>

#### ب/الجزاءات السالبة للحرية:

عند قراءة القانون 29/90 في قسمه المتعلق بالمخالفات نلاحظ أن المشرع أدرج عقوبة السجن بالإضافة للغرامة المالية، ولكن عقوبة الحبس تطبق فقط في حال العود لارتكاب المخالفة بعد توقيع العقوبة المالية وهذا ما نصن عليه المادة 77 فقرة 02 من قانون 29/90، فالحبس هنا يعتبر كعقوبة يمكن الاستغناء عنها إذا امتثل المعني لأوامر و أحكام القاضي ودفع الغرامة المالية الموقعة عليه، أما في حالة رجوعه لارتكاب المخالفة يمكن للقاضي الجزائي أن يحكم بحبس المتهم لمدة تتراوح من شهر إلى ستة أشهر.<sup>2</sup>

#### المطلب الثاني: منازعات شهادة المطابقة:

إن المنازعات التي تثيرها شهادة المطابقة في حالة رفض تسليمها تكون محل دعوتين قضائيتين وهما دعوى الإلغاء ودعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل.

#### الفرع الأول: دعوى الإلغاء:

لدراسة دعوى الإلغاء في مجال شهادة المطابقة وجب علينا التطرق إلى مفهومها و شروطها.

#### أولاً: دعوى إلغاء القرار المتعلق بشهادة المطابقة:

إن منح شهادة المطابقة يكون في شكل قرار إداري ولذلك ألزم المشرع على الإدارة أن تصدره في شكل معين و إجراءات محددة ضماناً لحقوق الأفراد واحتراماً لمبدأ المشروعية و لأن القائمين على الأجهزة الإدارية و على تنفيذ القوانين هم بشر معرضين للأخطاء فإن الإدارة تخرج أحيانا عن تلك الضوابط مما يجعل قراراتها مشروعة وبذلك يمكن للمعنيين الطعن فيها برفع دعوى الإلغاء.<sup>3</sup>

حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 72 من المرسوم التنفيذي 176/91 على: "إذا لم يبلغ أي رد بعد انقضاء أجل ثلاثين(30) يوماً الموالية لتقدم العريضة فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة" ورغم أن هذه المادة لم تحدد الجهة القضائية المختصة إلا أنه يعتبر القاضي الإداري هو القاضي المختص لأن أحد أطراف

<sup>1</sup>-حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 103 وما بعدها.

<sup>2</sup>-مليكة بوعبيد، مرجع سابق، ص 123.

<sup>3</sup>-مليكة بوعبيد، مرجع نفسه، ص 100.

النزاع هيئة إدارية وهو ما أكدته المادة 52 من قانون 15/08 التي تنص على: "تختص المحاكم الإدارية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية".

تعتبر دعوى الإلغاء في الجزائر من أهم الدعاوى الإدارية انتشارا واستعمالا والأداة الأساسية لمبدأ المشروعية، وهذا ما يفسر اهتمام المشرع الجزائري بها<sup>1</sup>

وتعرف دعوى الإلغاء على أنها الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، حيث يختص القاضي الإداري فيها بالبحث عن مدى مشروعية القرار ومدى اتفاهه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفا للقانون.<sup>2</sup>

وتعرف كذلك بأنها الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون.<sup>3</sup>

وعرفها الدكتور محمد الصغير بعلي بأنها: الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية (الغرف الإدارية أو مجلس الدولة) التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيتها لما يشوب أركانه من عيوب.<sup>4</sup>

### ثانيا: شروط دعوى الإلغاء:

لتحريك دعوى الإلغاء لا بد من توفر مجموعة من الشروط الشكلية وكذا الشروط العامة المتعلقة لقبول دعوى الإلغاء وشروط موضوعية وهي:

#### 01-الشروط الشكلية: وتمثل هذه الشروط فيما يلي:

أ/شروط القرار الإداري المراد إلغاؤه: يشترط لقبول دعوى الإلغاء أن ينصب الطعن على قرار إداري والذي يقصد به هو العمل الإداري الانفرادي الصادر عن الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية الذي يكتسي طابع تنفيذي عن طريق خلق إنشاء مراكز قانونية عامة أو خاصة لم تكن موجودة وقائمة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - عمار عوابدي، المرجع في المنازعات الإدارية (دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع)، القسم الثاني

الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، جسر للنشر والتوزيع، ط1، 2013، ص 7.

<sup>2</sup> - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص 281.

<sup>3</sup> - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 9.

<sup>4</sup> - محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 31.

<sup>5</sup> - ابتسام بسكري، سمية سولامية، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 15/08، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، جامعة

08 ماي 1945، قالملة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عام، 2013/2014، ص 69.



وفي إطار تسوية البناءات غير الشرعية، وحسب نص المادة 32 من قانون 15/08 الذي حول قرار البث إلى لجنة الدائرة والتي يترأسها رئيس الدائرة، وعليه يقوم رئيس البلدية المختص إقليميا لصاحب التصريح إما بقرار الموافقة أو بقرار موافقة مقيدة بالشروط أو بالرفض الذي فصلت فيه لجنة الدائرة، لهذا يجب على صاحب التصريح بعد استلامه لهذا القرار فإنه يشكل محلا لدعوى الإلغاء طبقا للمادة 819 من ق.إ.م.<sup>1</sup>

ب/ شرط التظلم الإداري المسبق: يعتبر التظلم الإداري المسبق إجراء أولي جوازي يسبق الطعن القضائي، وذلك عن طريق تقديم طعن إداري إلى الإدارة فيما يخص القرار الذي أصدرته لتتولى دراسته، حيث أن التظلم الإداري المسبق هو شكوى أو طلب يرفع من قبل المتظلم للسلطة الإدارية المختصة من أجل مراجعة القرار الإداري المتظلم فيه، وذلك إما بسحبه أو إلغائه أو تعديله.<sup>2</sup>

وهو طريقة قانونية غير قضائية تمكن المتظلم من الحصول على قرار إداري مطابق للقانون أمام الجهة الإدارية والأصل أنه اختياري طبقا للمادة 830 من ق.إ.م.إ حيث حول القانون 15/08 في المادة 46 منه "يمكن للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض"<sup>3</sup>.

كما اشترط القانون على المصرح أن يقدم تظلمه بشكل مكتوب مرفق بتبرير القرار المطعون وحدد له ميعاد (30) يوما تسري من تاريخ التبليغ بقرار لجنة الدائرة للممارسة، أما لجنة الطعن على مستوى الولاية تقوم بالبث خلال (30) يوما من تاريخ تسلمه بقرار يؤكد أو يعدل قرار اللجنة أو يلغيه حيث تقوم بإرسال قرار الفصل للمصرح وتبليغه للجنة الدائرة لتقوم بعملية الفصل النهائي على ضوء نتائج الطعن.<sup>4</sup>

ج/ شروط الميعاد: إن القرار الإداري المتضمن عقود التعمير شأنها شأن القرارات الإدارية الأخرى مربوطة بميعاد محدد ومن هنا يشترط لقبول دعوى الإلغاء ضد هذه القرارات أن ترفع خلال ميعاد محدد، وهو من النظام العام ولا يجوز مخالفته ويثيره القاضي من تلقاء نفسه، ويثار في أية مرحلة من مراحل النزاع، وهذه المدة محددة بأربعة (04) أشهر حسب المادة 829 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك من تاريخ التبليغ إذا كان القرار الإداري فرديا، أو من تاريخ النشر إذا كان القرار الإداري قرارا جماعيا أمام الجهة القضائية المختصة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - فتيحة بوراس، إجراءات مطابقة البناءات وفقا لأحكام القانون 15/08، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، قانون عام، تخصص

إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016/2015، ص 59.

<sup>2</sup> - مهدي زولو، إبراهيم فنيديس، مرجع سابق، ص 48 وما بعدها.

<sup>3</sup> - ابتسام بسكري، "مهمة سوالية"، مرجع سابق، ص 70.

<sup>4</sup> - فتيحة بوراس، مرجع سابق، ص 60.

<sup>5</sup> - أميمة بومحمداف، مرجع سابق، ص 52.

إن الآجال الممنوحة لرفع دعوى الإلغاء الغرض منها حماية الصالح العام الذي يستلزم استقرار الأوضاع والمراكز القانونية لكي لا يعرقل النشاط الإداري، حيث يعد هذا الشرط من النظام العام لا يجوز مخالفته.<sup>1</sup>

د/شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي:

يعتبر تمثيل أشخاص القانون الخاص بمحامي أمام المحكمة الإدارية أمراً وحبوباً وهذا ما نصت عليه المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي: "تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام المحكمة الإدارية تحت طائلة عدم قبول العريضة"، وفي مقابل ذلك يعفى أشخاص القانون العام (البلدية، الولاية، المؤسسات العمومية الدولة... الخ) من هذا الشرط طبقاً لنص المادة 827 من نفس القانون.<sup>2</sup>

ه/شرط الاختصاص الإقليمي:

القاعدة العامة أن يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 37 و38 من ق.إ.م.إ أي أنه يؤول للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه وجوباً أمام المحاكم الإدارية، وهذا ما يكرس أخذ المشرع الجزائري بالمعيار العضوي إذن فالدعوى ترفع أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها الهيئة المحلية المختصة بالبت في طلب تحقيق المطابقة للعقار المبنى.<sup>3</sup>

و/الاختصاص النوعي:

جاء في نص المادة 52 من قانون 15/08 المذكورة أعلاه عبارة "المحاكم الإدارية المحلية" الملاحظ أن صياغة هذه المادة باستعمالها لهذه العبارة جاء في غير محله طالما أن القانون 15/08 جاء بعد صدور ق.إ.م.إ بموجب القانون 09/08 الذي ألغى اختصاص المحاكم الإدارية المحلية و الجهوية المنصوص بالأمر 154/66 المتضمن قانون الإجراءات المدنية باعتبار أن قرار رفض طلب تحقيق المطابقة قرار إداري يصدر عن لجنة الدائرة التي يرأسها رئيس الدائرة كمساعد للوالي وتحت سلطته، وعلى اعتبار أن الدائرة لا تتمتع بالشخصية المعنوية فإن دعوى الإلغاء ترفع ضد الوالي.<sup>4</sup>

وطبقاً لنص المادة 800 من ق.إ.م.إ فإن الاختصاص النوعي يعود للمحاكم الإدارية.

<sup>1</sup> - مهدي زولو، إبراهيم فينيس، مرجع سابق، ص 48.

<sup>2</sup> - ساعد عزاز، مطابقة البناء وإتمام إنجازها طبقاً لقانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2013/2014، ص 74.

<sup>3</sup> - ساعد عزاز، مرجع نفسه، ص 74.

<sup>4</sup> - ساعد عزاز، مرجع سابق، ص 75.

**02-الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء:** وضع قانون الإجراءات المدنية والإدارية قاعدة عامة تسري على جميع

الطعون والدعاوى المدنية والإدارية ومنها الطعن لإلغاء أمام الغرفة الإدارية، حيث تنص المادة **13** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي والمدعى عليه، كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون " و بذلك يشترط في الطاعن توفر الأهلية و الصفة و المصلحة.<sup>1</sup>

**أ/الصفة:** هي العلاقة التي تربط المصرح من جهة والحق أو المركز القانوني (طلب تحقيق المطابقة) من جهة أخرى. وتعتبر الصفة من النظام العام، حيث تثبت الصفة بمجرد إثبات الحق وحصول الاعتداء عليه، بمعنى أن قرار الرفض يخص المصرح ذاته.<sup>2</sup>

فلا تقبل إلا من صاحب الحق أو من ينوب عنه<sup>3</sup>، حيث جعلها المشرع كشرط لصحة قبول الدعوى وجعلها من النظام العام.<sup>4</sup>

فبالنسبة للطعن ضد القرارات الفردية في مجال شهادة المطابقة ، كالتعن ضد قرار رفض منح شهادة مطابقة وهنا لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم صفة طالب الشهادة وهم: المالك أو موكله المستأجر لديه المرخص له قانونا، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، فهؤلاء لهم مصلحة شخصية ومباشرة مختصة بالقرار الإداري محل الطعن.<sup>5</sup>

**ب/المصلحة:** هي الفائدة القانونية التي يسعى المدعي إلى تحقيقها في الدعوى التي يقيمها<sup>6</sup>، بمعنى أن الفائدة المرجوة من هذه الدعوى هي إلغاء قرار الرفض.

**ج/الأهلية:** يقصد بالأهلية هنا أهلية الأداء وليست أهلية الوجوب التي تثبت لكل شخص بمجرد ولادته طبقا للمادة **25** من ق.م.

وشرط الأهلية لا يقتصر فقط على رافع الدعوى بل تشمل كل من المدعي والمدعى عليه وهذا الشرط من النظام العام يمكن أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه كما يمكن إثارته في جميع مراحل الدعوى.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> - مليكة بوعبيد، مرجع سابق، ص 101.

<sup>2</sup> - ابتسام بسكري، سمية سوالمية، مرجع سابق، ص 71.

<sup>3</sup> - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 85.

<sup>4</sup> - مهدي زولو، إبراهيم فنيديس، مرجع سابق، ص 44.

<sup>5</sup> - مليكة بوعبيد، مرجع سابق، ص 101.

<sup>6</sup> - نواف كنعان، القضاء الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، الإصدار الثالث، 1430 هـ، 2009، ص 199.

<sup>7</sup> - ساعد عزاز، مرجع سابق، ص 71.

**03-الشروط الموضوعية لقبول دعوى الإلغاء:** هي الوسائل التي يتركز عليها المدعى في مخاصمته لقرار رفض تحقيق المطابقة غير المشروع أمام المحكمة الإدارية المختصة من أجل إلغائه وتمثل في عيب عدم الاختصاص عيب الشكل والإجراءات، عيب السبب، عيب مخالفة القانون.

**أ/عيب عدم الاختصاص:** هو انعدام القدرة أو الأهلية أو الصفة القانونية على اتخاذ القرار الإداري معين باسم ولحساب الإدارة العامة بصفة شرعية، ولقد حدد قانون **15/08** في هذه الحالة اختصاص لجنة الدائرة في البث في تحقيق المطابقة وذلك عن طريق المرسوم **155/09** الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطقن في البث في تحقيق المطابقة، فلا يجوز لجهة إدارية أخرى كالبلدية أو مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية أو مصالح التي يتم استشارتها أن تقرر عدم قابلية البناء للتسوية عند دراسة الطلب.<sup>1</sup>

**ب/عيب الشكل والإجراءات:** يعتبر عيب الشكل والإجراءات سببا من أسباب إلغاء القرار الإداري وذلك عند تجاوز السلطة الإدارية الشروط والإجراءات التي يوجب القانون أو المبادئ العامة إتباعها في إصدار قراراتها.<sup>2</sup>

**\*عيب الشكل:** يقصد بالشكل إفصاح الإدارة عن إرادتها وفقا أو تبعا للشكل والتدابير التي حددها القانون.<sup>3</sup>

المبدأ أن الإدارة عند قيامها بإصدار القرارات الإدارية لا تلزم بشكل أو إجراء معين ما لم ينص القانون بخلاف ذلك<sup>4</sup>، غير أنه في مجال العمران ألزم المشرع على السلطة المختصة عند إصدار قراراتها بالموافقة أو بالرفض أو التأجيل أن تكون معللة قانونا.<sup>5</sup>

فشهادة المطابقة وباعتبارها قرارا إداريا أن يتجسد في مظهر خارجي أي لا بد أن يستوفي جميع الإجراءات الشكلية التي يفرضها القانون، فيجب أن يكون قرارا مكتوبا فرديا، صريحا أو ضمنيا.<sup>6</sup>

**\*عيب الإجراءات:** نقصد بالإجراءات مجموعة من الخطوات والمراحل التي يتعين على الإدارة احترامها عند اتخاذ القرار، أما عيب الإجراءات فهو عدم احترام كلي أو جزئي لتلك المراحل المحددة قانونا لاتخاذ عمل إداري ما.<sup>7</sup>

وفي مجال شهادة المطابقة نقصد بها جميع الإجراءات التي تتبعها كل من مصالح التعمير على مستوى البلدية والولاية لإصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة بما في ذلك الاستشارات التي تطلبها مصالح التعمير من الإدارات الأخرى

<sup>1</sup> - ابتسام بسكري، سمية سوامية، مرجع سابق، ص 72.

<sup>2</sup> - نواف كنعان، مرجع سابق، ص 271.

<sup>3</sup> - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 55.

<sup>4</sup> - عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 187.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 62 من القانون 29/90 السالف الذكر.

<sup>6</sup> - مليكة بوعبيد، مرجع سابق، ص 106.

<sup>7</sup> - ساعد عزاز، مرجع سابق، ص 76.

والتي سبق ذكرها كمصالح الحماية المدنية وأملاك الدولة، حيث يفرض القانون على الجهة المختصة أن تتخذ قرارها في أجل أربعة أشهر من إيداع طلب الشهادة سواء بالقبول أو بالرفض أو التحفظ.<sup>1</sup>

**\* عيب السبب:** يقصد به انعدام الحالة الواقعية والقاعدة القانونية، قد يحدث ويتبين أن الأسباب التي بني عليها قرار إداري المطعون فيه (قرار الرفض) هي أسباب غير صحيحة كوقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري المتضمن رفض تسليم سند تحقيق المطابقة ويقوم هذا العيب في حالة خطأ تقرير لجنة الدائرة على سبيل المثال أن البناية لا تقبل مطابقة بسبب تشييدها على الأراضي غير قابلة لتعمير المحددة بالمادة 16 من قانون 15/08 حيث يتضح للمصرح بأن هناك أسباب أخرى يمكن الاستناد عليها لتبرير القرار محل الطعن بالإلغاء.<sup>2</sup>

كما أن عيب انعدام السبب في قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض تسليم وثائق تحقيق المطابقة يتحقق إذا ما توافرت الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لاتخاذها، لكن لجنة الدائرة أساءت فهم وتفسير و تكييف هذه الشروط.<sup>3</sup>

**\* عيب مخالفة القانون:** هو عيب يصيب القرار الإداري في محله أو أسباب اتخاذه ويجعله غير قانوني ويقصد بمحل القرار الأثر الحال والمباشر المترتب عنه ويجب أن يكون المحل ممكنا، صحيحا و مشروعاً، أما السبب فهو مجموعة العناصر القانونية أو المادية التي اعتمدها مصدر القرار الإداري كمنطق لاتخاذها، وفي مجال تحقيق مطابقة البنايات يتحقق عيب مخالفة القانون في حالة خروج القرار الإداري للجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة عن أحكام القانون 15/08 والمراسيم التنفيذية المتعلقة به، وقد يتخذ عيب مخالفة القانون صورة الخطأ في تفسير القانون والخطأ في تطبيقه أو صورة المخالفة الصريحة والواضحة لأحكامه.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: دعوى التعويض:

تعتبر دعوى التعويض هي الدعوى التي يرمي صاحبها إلى الحكم له بحقوق شخصية، سواء بالاعتراف له بتلك الحقوق أو بالحق في استرجاعها أو التعويض عنها لجبر الأضرار الحاصلة له بسبب الأعمال الإدارية.<sup>5</sup>

تعد دعوى المسؤولية المظهر الثاني من مظاهر تدخل القاضي الإداري الجزائري في مجال ممارسة رقابته على أعمال الإدارة وتخضع مسؤولية السلطات العمومية في مادة التعمير في مجملها للقواعد العامة للمسؤولية وتبنى المسؤولية في مادة التعمير على أساس الخطأ.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - مليكة بوعباد، مرجع سابق، ص 107.

<sup>2</sup> - ابتسام بسكري، سمية سواليمة، مرجع سابق، ص 72.

<sup>3</sup> - ساعد عزاز، مرجع سابق، ص 76.

<sup>4</sup> - ساعد عزاز، مرجع نفسه، ص 76 و ما بعدها.

<sup>5</sup> - ساعد عزاز، مرجع سابق، ص 78.

<sup>6</sup> - مليكة بوعباد، مرجع سابق، ص 111.

أولاً: الخطأ كأساس لقيام دعوى التعويض:

وجب على رافع دعوى التعويض في مجال التعمير إثبات خطأ الإدارة التي تم الإدعاء عليها، وبالتالي عبء الإثبات يقع على رافع الدعوى حتى يكفل له الحق في المطالبة بجبر الضرر الناتج عن ذلك الخطأ عن طريق تفويضه وهذه القاعدة هي مقابلة لمبادئ العدالة والإنصاف.<sup>1</sup>

لذلك وجب علينا التطرق إلى تعريف الخطأ، حيث عرف أنه: عدم قيام الإنسان بما كان يجب عليه أن يقوم به أو هو ترك ما وجب فعله أو فعل ما وجب تركه.<sup>2</sup> وللخطأ نوعين وهما: خطأ مرفقي و خطأ شخصي.

\***الخطأ المرفقي**: هو الفعل أو النشاط الذي صدر عن العون العمومي حال أداء وظيفته أو بسببها وسبب ضرراً للغير تتحمل نتيجته القانونية الإدارة التي يتبعها.<sup>3</sup>

\***الخطأ الشخصي**: هو الخطأ الصادر عن العون العمومي، والذي يعبر فيه عن نيته في إحداث أذى للغير مستغلاً صفته الوظيفية وأداء مهامه ولا علاقة له بالوظيفة، ومنه فالخطأ الشخصي مستقل عن الوظيفة.<sup>4</sup> ولجبر الأضرار الناجمة عن أعمال الإدارة العامة يمكن تصور ثلاثة حلول وهي:

\***الأول**: أن يتحمل الموظف شخصياً المسؤولية عن جبر الضرر، تأسيساً على الخطأ الشخصي وهو حل يكفل الأداء الجيد للموظف بكل حرص، رغم ما قد يصيبه من غبن شخصي وهو يقدم الخدمات العامة للجمهور.<sup>5</sup>

\***الثاني**: أن تتحمل الإدارة العامة المسؤولية عن القرار، تأسيساً على فكرة الخطأ المرفقي أو المصلحي، وهو حل من شأنه حماية الموظفين، رغم تهاونهم وتقصيرهم في أداء مهامهم في بعض الحالات.<sup>6</sup>

\***الثالث**: أن تتوزع المسؤولية بين الموظف العام والإدارة العامة (المرفق العام)، تبعاً لدرجة الخطأ الشخصي أو المرفقي.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> - أميمة بومحمداف، مرجع سابق، ص 74.

<sup>2</sup> - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 112.

<sup>3</sup> - عمار عوابدي، مرجع نفسه، ص 114.

<sup>4</sup> - أميمة بومحمداف، مرجع سابق، ص 75.

<sup>5</sup> - محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2009، ص 225.

<sup>6</sup> - ساعد عزاز، مرجع سابق، ص 78.

<sup>7</sup> - محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 225.

ومن بين أهم الأخطاء التي ترتكبها الإدارة في مجال التعمير وينتج عنها قيام المسؤولية هي كالتالي:  
إذا منحت الإدارة في مجال اختصاصها أحد عقود التعمير بطريقة غير مشروعة مخالفة بذلك للشروط المحددة في قانون التعمير 29/90 وكذا المرسوم التنفيذي 19/15، مثلا تمنح رخصة بناء لبناية عالية مخالفة بذلك قواعد ارتفاع المباني، أو تمنح شهادة المطابقة لبناء غير مطابق لرخصة البناء ونتج عن هذه الرخصة أو الشهادة إحداث أضرار للغير يحق لهم اللجوء للقضاء للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي مستهم.<sup>1</sup>

#### ثانيا: شروط قيام دعوى التعويض:

تتمثل هذه الشروط في الضرر والعلاقة السببية .

#### 01-الضرر: إن مجرد وقوع خطأ من جانب الإدارة لا يترتب عليه مسؤوليتها ما لم ينجم عن هذا الخطأ حدوث

ضرر للغير، فالضرر هو الموجب لمسؤولية الإدارة في جبر الضرر الذي مس الغير ويشترط في الضرر ما يلي:

أن ينسب للإدارة سواء من خلال موظفيها أو وسائلها وعلى المدعي يقع عبئ إثبات ذلك، أن يكون الضرر محققا أن يكون الضرر قابلا للتقويم المادي، ويستطيع القضاء الاستعانة بخبرة تقنية في الموضوع.<sup>2</sup>

#### 02-العلاقة السببية: تقوم العلاقة السببية متى توافرت رابطة مباشرة بين الخطأ المسؤول والضرر لذي أصاب

المطالب بالتعويض، بحيث يؤدي انتفاء تلك العلاقة إلى رفض دعوى التعويض حتى ثبوت قيام الخطأ، وذلك لأن

العلاقة السببية ركن أساسي في المسؤولية الإدارية، ويقع عبء إثبات العلاقة السببية بين الخطأ والضرر على عاتق

المدعي بحيث لا يقضى له بالتعويض إذا ما فشل في إثبات ذلك.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - أميمة بومحمداف، مرجع سابق، ص 76.

<sup>2</sup> - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 134.

<sup>3</sup> - مليكة بو عياد، مرجع سابق، ص 114.

### خلاصة الفصل الأول:

حاولنا من خلال هذا الفصل تحديد مفهوم شهادة المطابقة التي تعتبر وسيلة من وسائل الرقابة البعدية وبيان أساسها وطبيعتها القانونية أين انتهينا بتوضيح إجراءات منحها التي تبدأ بإيداع الملف أمام الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة (رئيس المجلس الشعبي البلدي) ويكون هذا الطلب مرفق بملف، وبعد إيداع الطلب يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدراسة الطلب والتحقيق فيه وذلك عن طريق لجنة مكونة من طرف ممثلين مؤهلين وتسلم هذه الشهادة إذا ثبت من خلال التحقيق أن هناك احترام لرخصة البناء، أما إذا ثبت العكس يرفض تسليم شهادة المطابقة.

إن لشهادة المطابقة مخالفات عديدة ومن خلالها يرفض تسليمها ومن بين هذه المخالفات تشييد بناية دون رخصة بناء، تشييد بناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة ولمواجهة هذه المخالفات حدد المشرع هيئات مخولة قانونا لمعينة المخالفات وإثباتها عن طريق محاضر، كما أنه ينتج عن هذه المخالفات آثار بالإضافة إلى عقوبات تطبق على كل من يقوم بمخالفات شهادة المطابقة وكذلك تثار في شأنها منازعات قد تكون نتيجة المخالفات أو نتيجة رفض أو الامتناع عن تسليمها، فيختص بهذه المنازعات كلا من القضاء العادي والقضاء الإداري وفي حالة رفض تسليم شهادة المطابقة يكون قرار الإدارة محل دعوى إلغاء أو دعوى تعويض.



# الفصل الثاني

تمهيد:

نظرا لوجود الكثير من التجمعات السكنية وأغلبها لا يملك أصحابها سندات رسمية وبعضها يملك سندات قد تكون باطلة في نظر القانون أو أنها غير مدعومة برخصة البناء ناهيك عن وجود بنايات غير مكتملة من حيث الواجهة (الجمالية) أو الداخلية فضلا عن الانتشار الكبير للعقار الفوضوي الذي أدى إلى وجود تجمعات غير مهيأة وغير منظمة ولا تتوفر على مختلف الشبكات (التطهير، الماء، الكهرباء) بحيث أصبحت الدولة عاجزة عن مراقبة حركة هذه العقارات ورغبة في تسوية هذه البنايات تدخل المشرع الجزائري محاولة منه لحل هذا المشكل العويص والحد منه بإصدار القانون 15/08 الذي جاء بفكرة معالجة البناءات الفوضوية غير المنهية من الأشغال والتي بقيت في صورة مفتوحة وبآجال غير محددة بسبب سقوط آجال رخصة البناء وعدم التحكم في آليات التسيير لأشغال البناء أيضا، وتتم معالجة هذه الانحرافات عن طريق المطابقة، وذلك بإعطاء الرخص آجال جديدة تبعث فيها الحياة القانونية من جديد ويتم تطهيرها وتتبعها على مراحل من قبل هيئات مختصة ففي هذا الفصل نقوم بدراسته من خلال مبحثين الأول: تعريف تحقيق المطابقة في ظل أحكام هذا القانون وإبراز جميع الجوانب للحالات المنصوص عليها فيه، أما المبحث الثاني نبين فيه إجراءات تحقيق المطابقة و المخالفات و المنازعات المتعلقة به.

## المبحث الأول: مفهوم تحقيق المطابقة ونطاقه:

سنتعرف في هذا المبحث على تمييز تحقيق مطابقة البناء وأهميته في المطلب الأول من خلال في تعريفه وخصائصه في الفرع الأول ثم التطرق إلى أهداف ومبادئ تحقيق المطابقة في الفرع الثاني أما المطلب الثاني فسندرس فيه نطاق تحقيق المطابقة والاستثناءات الواردة عليه من خلال فرعين وهذا ما نفضله فيما سيأتي:

## المطلب الأول: تمييز تحقيق المطابقة وأهميته:

سنتناول في هذا المطلب تحديد مفهوم تحقيق المطابقة وخصائصه في الفرع الأول وأهداف ومبادئ تحقيق المطابقة في الفرع الثاني.

## الفرع الأول: تمييز تحقيق المطابقة وخصائصه:

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف تحقيق مطابقة البناء والخصائص التي تميزه.

## أولاً: تعريف تحقيق المطابقة:

يرى الفقه المقارن بأن إمكانية تسوية وضعية البناء المستحدث أو الذي انتهى تشييده دون أن يستوفي شروط رخصة البناء مقبولة بشكل مسبق، شريطة أن يتطابق البناء مع قواعد استعمال الأراضي المفروضة ومع قوانين التعمير في المنطقة وقت التسوية، ودون أن يتجاوز الأمر إلى إعفاء المخالف في هذه الحالة من العقوبات، يبرر الفقه موقفه هذا تأسيساً على اعتبار أن هدف رخصة البناء يتمثل في فرض رقابة على قواعد استعمال الأرض التي تحتوي مشروع البناء فحق البناء مرتبط بملكية الأرض يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.<sup>1</sup>

أما التعريف من الناحية القانونية أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البناء بشرط احترام قواعد شغل الأراضي فنص بالمادة 02 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها تحقيق المطابقة بأنه: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"<sup>2</sup>

وتبعاً لذلك فعملية تحقيق المطابقة هي عملية إدارية وتقنية تتم في إطار احترام قواعد البناء والتعمير المحددة في أدوات التعمير (مخطط شغل الأراضي POS و المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية PDAU)، كما تعتبر وسيلة استثنائية لتسوية البناء المتممة وغير المطابقة للرخصة وإتمام إنجاز البناء غير المتممة من أجل تحسين وترقية

<sup>1</sup>-مليفة بوعباد، مرجع سابق، ص 33.

<sup>2</sup>-جلال شاكور، مرجع سابق، ص 31.

النسيج العمراني في الجزائر وضمان انسجام الإطار المبنى وتناسقه والحفاظ على النظام العام العمراني، وتنتهي بتسليم وثائق تحقيق المطابقة (عقود التعمير) التي تنقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال القانوني.<sup>1</sup>

ثانيا: خصائص تحقيق المطابقة:

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المنصوص عليها بموجب القانون 15/08 بمجموعة من الخصائص وهي كالتالي:

**01- عملية تحقيق مطابقة البناء تتم وفقا للقواعد العامة الموجودة في تنظيم أدوات التهيئة والتعمير وهذا استنادا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 التي تنص على:** " تراعي دراسة التصريح مدى مطابقة مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي في حالة عدم وجوده، يراعي مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير"<sup>2</sup>

**02- تتميز قواعد تحقيق البناء في إطار القانون 15/08 بطابع الأحكام المؤقتة حيث سرت أحكامه ابتداء من نشره بالجريدة الرسمية وهذا بتاريخ: 2008/08/03 لمدة 05 سنوات.**<sup>3</sup>

أي إلى غاية 2013/08/03 ليتم تمديد العمل بأحكامه طبقا للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 إلى غاية 2016/08/03 ونظرا لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بنائهم تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول رقم 445 التي تقتضي بتمديد جديد وأخير للمعنيين لتسوية بنائهم، وذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة.<sup>4</sup>

**03- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناء في إطار القانون 15/08 بالطابع الإلزامي، حيث نصت المادة 23 الفقرة 2 على أنه:** " من أجل تحقيق مطابقة البناء المتممة والتي هي في طور الإنجاز يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية "<sup>5</sup>.

بالإضافة إلى توقيع جزاءات في حالة مخالفة ذلك وفقا للمادتين 81 و 83 من القانون 15/08، الهدف من إلزامية تحقيق المطابقة للبناء المتممة والغير متممة هي رغبة المشرع في وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- ساعد عزار، مرجع سابق، ص7.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 07 جمادى الأولى سنة 1430 الموافق ل 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، ج ر، عدد 27، ص 31.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 94 من القانون 15/08.

<sup>4</sup>- منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبي، إجراءات وإشكالات تسوية البناء في إطار القانون 15/08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سوق اهراس العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 177.

<sup>5</sup>- انظر المادة 23 من القانون 15/08.

**04-** انطلاقاً من مبدأ "حق البناء مرتبط بالملكية" الذي كرسته المادة 50 من القانون 29/90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على أنه: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"<sup>2</sup>، فإن عملية تحقيق المطابقة تمتد من تسوية البناءات الغير مطابقة أو الغير متممة لتشمل تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناءة والذي يعد جزء لا يتجزأ منها ولا يمكن إغفاله لأن البناءة ملتصقة بالأرض، وبالتالي فتسوية البناءات الغير مطابقة والغير متممة مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: أهداف ومبادئ تحقيق المطابقة:

إن لتحقيق المطابقة أهداف ومبادئ أساسية وتتمثل فيما يلي:

#### أولاً: أهداف قواعد تحقيق مطابقة البناءات:

يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ويهدف على الخصوص إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور القانون 15/08 وتحديد شروط شغل أو استغلال البناءات وكذا ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام، كما يهدف إلى تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.<sup>4</sup>

ويهدف كذلك إلى الرقي بالبيئة العمرانية والبصرية للمدينة الجزائرية من خلال المحاولة على القضاء للفوضى العمرانية التي تشهدها أحياءنا وذلك من أجل وضع حد لحالة عدم إنهاء البناءات والقضاء على تلك الواجهات الشاحبة و الورشات غير المنتهية والعمل على تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو تلك التي هي في طور الإنجاز والمخالفة لقواعد التعمير والبناء وذلك من خلال محاولة وضعها ضمن إطار قانوني وتنظيمي.<sup>5</sup>

**ملاحظة:** أنظر المخطط رقم 01 الذي يبين أهداف قانون تحقيق مطابقة البناءات.

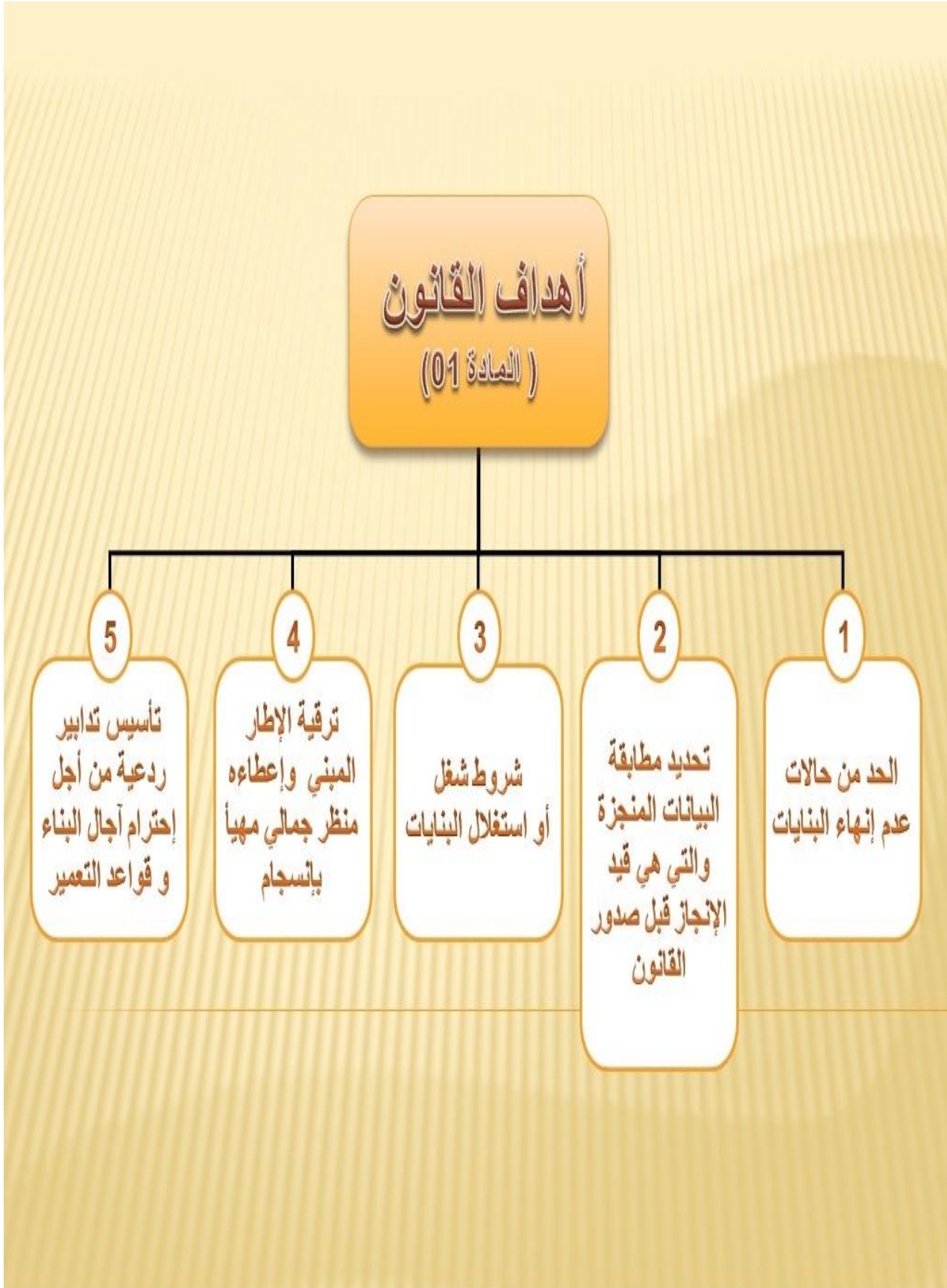
<sup>1</sup>-انظر المادة 01 من القانون 15/08

<sup>2</sup>-انظر المادة 50 من القانون 29/90 السابق الذكر.

<sup>3</sup>-ساعد عزاز، مرجع سابق، ص 13.

<sup>4</sup>-المادة الأولى من القانون 15/08.

<sup>5</sup>-أحمد بن سعدية، مرجع سابق، ص 24.



ثانيا: مبادئ تحقيق المطابقة :

أكد المشرع الجزائري في تحقيق مطابقة البناءات على عدة مبادئ تشكل مجموعة نقاط ارتكازية لعملية مطابقة البناءات، وركز على أربعة نقاط رئيسية وهي: الأرضية والبنية والاستغلال و المظهر الخارجي انطلاقا من التأكيد:

- أن إنشاء أي تجزئة أو مجموعة سكنية يكون محل طلب مسبق لرخصة التجزئة، كما لا يجوز الترخيص بالبناء داخل هذه التجزئات إلا بعد الحصول على شهادة الربط بالشبكات والتهيئة.
- أن إنشاء أي بناية مرتبطة كذلك بالحصول المسبق على رخصة البناء التي يجب أن تنجز في الآجال المحددة لذلك وإلزامية إتمام أي بناية وتحقيق مطابقتها وعلى كل مالك أو متدخل اتخاذ الإجراءات التي تكفل ذلك.<sup>1</sup>
- لا يمكن شغل أو استغلال أي بناية قبل إتمام إنجازها والحصول المسبق على شهادة مطابقة التي تبين الانتهاء التام من الأشغال وفق المخططات المصادق عليها في رخصة البناء، كما أكد على أن شهادة المطابقة هي بمثابة تصريح بشغل أو استغلال البناية و أكد قانون تحقيق مطابقة البناءات على أن المظهر الجمالي للبنانية من الصالح العام.<sup>2</sup>

المطلب الثاني: نطاق تحقيق المطابقة والاستثناءات الواردة عليه:

المقصود بنطاق تحقيق مطابقة البناءات هو تحديد مجال عملية تحقيق المطابقة، وذلك بتبيان البناءات المعنية بتحقيق المطابقة وتوضيح أن عملية المطابقة تمتد إلى تسوية الوعاء العقاري المشيد عليه البناء غير المطابق وغير المتمم ثم نحدد البناءات التي استثناءها قانون تحقيق البناءات من عملية التحقيق<sup>3</sup>، وهذا ما سنتناوله في الفرعين المواليين

الفرع الأول: نطاق تحقيق المطابقة:

لقد أقر المشرع الجزائري بموجب نص المادة 10 من قانون 15/08 على أنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة مطابقة، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- أحمد بن سعدية، مرجع سابق، ص 23.

<sup>2</sup>- أحمد بن سعدية، مرجع نفسه، ص 23.

<sup>3</sup>- ساعد عزاز، مرجع سابق، ص 18.

<sup>4</sup>- المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15.

أولاً: البنايات غير المنتهية:

وهي البنايات غير المتممة يعني أن البناية لم تكتمل بها أشغال البناء بحيث أن صاحبها لم يتمكن من إتمام الإنجاز نظراً لتجاوز المدة المحددة في رخصة البناء، حيث أصبحت عديمة المفعول أو أنه لم يكن في وسع المعنى بالأمر طلب تجديد رخصة البناء أو لأي سبب آخر.<sup>1</sup>

ويمكن أن تكون هذه البنايات المتممة أو غير المتممة مشيدة على الأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية وهذا حسب نص المادة 1/40 من القانون 15/08 والتي تنص على ما يلي: "إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقاً للتشريع المعمول بها."<sup>2</sup>

وتتمثل البنايات غير المتممة في البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء و البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.

**01- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء:** في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب، ونظراً لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول، وقد لا يكون في وسع المعنى طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء.<sup>3</sup>

وتنقسم هذه الحالة إلى قسمين: البنايات غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء والبنايات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب المقدم "رخصة إتمام (permis d'achèvement)".<sup>4</sup>

**02- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:** ويقصد بها البنايات التي يكون صاحبها غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير.<sup>5</sup> وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب المقدم "رخصة إتمام على سبيل التسوية"

(permis d'achèvement à titre de régularisation).

<sup>1</sup>-رامي إدري، صونيا إحدادن، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، القانون الاقتصادي للأعمال تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، 2014/2015، ص 35.

<sup>2</sup>-المادة 1/40 من قانون 15/08.

<sup>3</sup>-جلال شاكر، مرجع سابق، ص 34.

<sup>4</sup>-منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبي، مرجع سابق، ص 179.

<sup>5</sup>-المادة 15 من قانون 15/08.



كذلك في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير.<sup>1</sup>

كما أضافت المادة 18 من قانون 15/08 شروط أخرى لتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها حسب وضعية حالة كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار: الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء وتخصيصها أو استعمالها وكذا موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.<sup>2</sup>

\* الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:

يتعلق الأمر بملكية العقار، أي ضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية وهو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة.<sup>3</sup>

\* احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:

بمعنى أن يكون مشروع البناية يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء، بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه.<sup>4</sup>

\* تخصيصها أو استعماله:

لاسيما في ما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، أي لا يتنافى النشاط مع موقع البناية.<sup>5</sup>

\* موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات:

وذلك من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء والغاز والماء وشبكات الصرف الصحي والطرق والمواصلات السلكية واللاسلكية... الخ.<sup>6</sup>

- ملاحظة: أنظر في ذلك المخطط رقم: 02:

<sup>1</sup> - الشريف بجماي، مجال تدخل قانون المطابقة (15/08) في تسوية البناء الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد الحادي عشر، جوان 2014، ص 168.

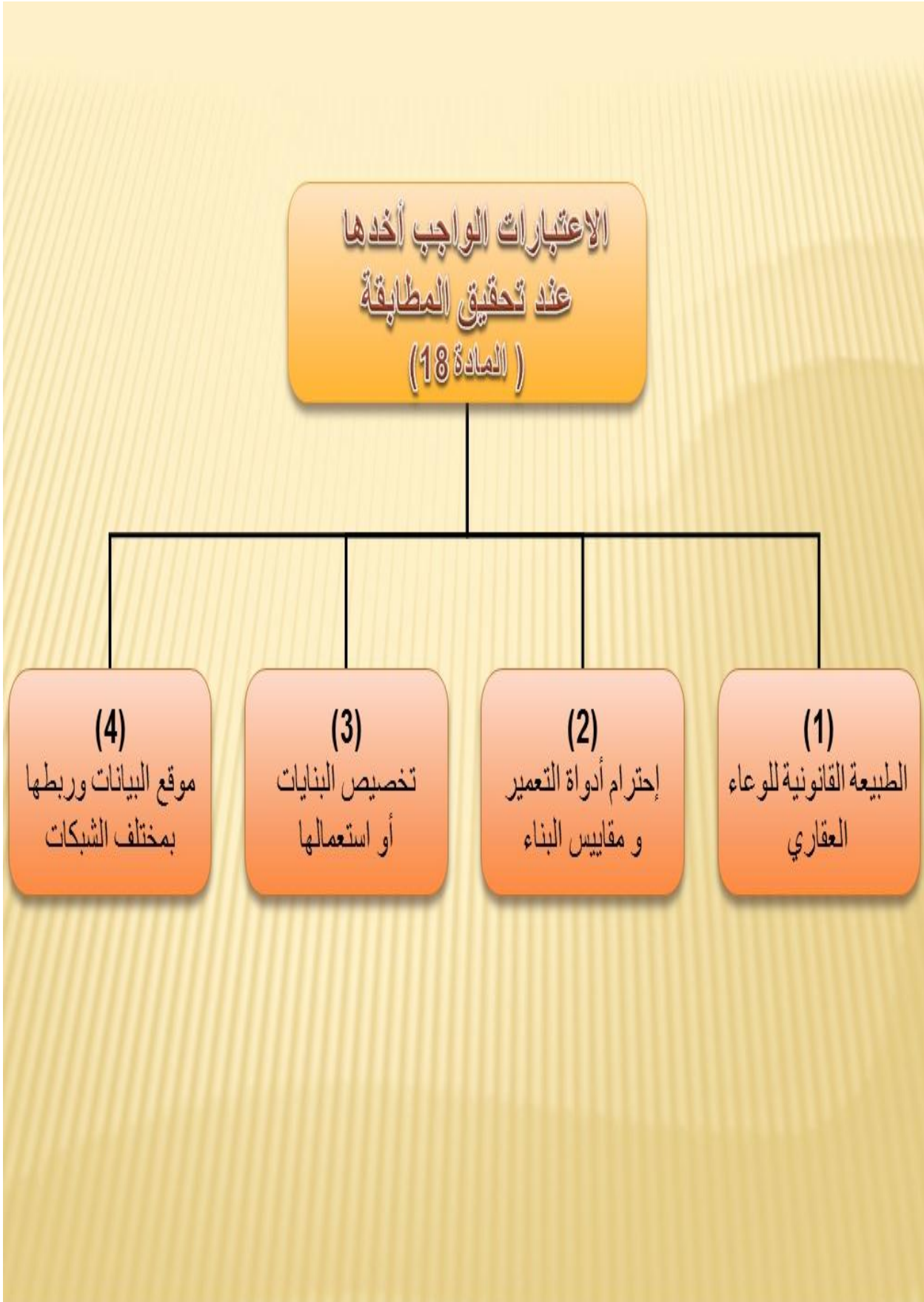
<sup>2</sup> - أنظر المادة 18 من القانون 15/08.

<sup>3</sup> - أحمد بن سعدية، مرجع سابق، ص 27.

<sup>4</sup> - الشريف بجماي، مرجع سابق، ص 168.

<sup>5</sup> - أحمد بن سعدية، مرجع سابق، ص 27.

<sup>6</sup> - الشريف بجماي، مرجع سابق، ص 168.



ثانيا: البنايات المنتهية:

وهي البنايات المتممة وهي إتمام إنجاز البناية أي الإنجاز التام للهياكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها.<sup>1</sup>

**01- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:**

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الإنجاز، غير أن مواصفات الإنجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني بالأمر، بالتالي تعتبر جريمة منصوص عليها في المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90.<sup>2</sup> أي أنّ البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاعات المحتملة.<sup>3</sup>

فمثل هذه البنايات لا يسمح لها بالحصول على شهادة المطابقة إلا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء.<sup>4</sup>

**الفرع الثاني: البنايات غير قابلة لتحقيق المطابقة:**

لقد نصت عليها المادة 16 و 37 من قانون 15/08 على البنايات المستثناة من تحقيق المطابقة والتي لا تقبل التسوية وستتطرق إليها فيما يلي:

**أولا: البنايات المشيدة على الأملاك الوطنية العامة:**

بداية يمكن تعريف الأملاك الوطنية العامة بأنها: تلك الأملاك التي عرفها الفقه والقضاء الفرنسي كمجموع الأموال والأشياء الموضوعة تحت تصرف المواطنين، المستعمل لها بصفة مباشرة أو غير مباشرة عن طريق المرافق العامة أما المشرع الجزائري أعطى مفهوم واسع للأملاك الوطنية العمومية حيث لا تتكون الأملاك العمومية من الأملاك المخصصة للاستعمال الجماهيري فحسب، بل تمتد إلى الثروات الطبيعية.<sup>5</sup>

إنّ شغل الأملاك الوطنية عن طريق تشييد البنايات على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية دون حيازة رخصة الطريق طبقا للمادة 164 من المرسوم التنفيذي 454/91 أو عقد الامتياز طبقا للمادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية يعتبر شغلا غير شرعي موجبا للهدم والمتابعة الجزائية.<sup>6</sup>

<sup>1</sup>-أنظر المادة 02 من القانون 15/08.

<sup>2</sup>-إدري رامي، إحدادن صونيا، مرجع سابق، ص 37.

<sup>3</sup>-الشريف بجماي، مرجع سابق، ص 168.

<sup>4</sup>-زوليخة دردوري، مرجع سابق، ص 13.

<sup>5</sup>-مليكة بوعياد، مرجع سابق، ص 67.

<sup>6</sup>-جلال شاكر، مرجع سابق، ص 36.

وقد جاء القانون **30/90** المتعلق بالأمولاك الوطنية بنص صريح يمنع المساس بها كقاعدة عامة وذلك في نص المادة **123** منه والتي تنص على أنه: "يعاين الأعوان المؤهلين قانونا أنواع المساس بالأمولاك الوطنية العمومية والأمولاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والجماعات الإقليمية ويلاحقون من يشغلون هذه الأملاك دون سند ويحصلون على التعويضات المطابقة والأتاوى والعائدات السالفة الذكر بغض النظر عن المتابعات الجزائية.<sup>1</sup>

أما بالرجوع إلى القانون **15/08** ضمن أحكام مطابقة البناءات وذلك في المادة **37** منه التي تنص على مايلي: "لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين **16** و**36** أعلاه.<sup>2</sup>

فإن المشرع لم يخرج عن القاعدة المتمثلة في عدم قابلية هذه البناءات للتسوية، ولكن أورد استثناء وذلك في حالة ما إذا تم إعادة تصنيفها، وقد جاء في نص المادة **72** من القانون **30/90** إمكانية إعادة تصنيف الأملاك الوطنية العامة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.<sup>3</sup>

- ملاحظة: المخطط الآتي رقم: **03** يوضح البناءات المعنية بتحقيق المطابقة.

<sup>1</sup>-أنظر المادة 123 من القانون 30/90، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية

ج ر عدد 52 .

<sup>2</sup>-أنظر المادة 37 من القانون 15/08.

<sup>3</sup>-إدري رامي، إحدادن صونيا، مرجع سابق، ص 39.



ثانيا: البنايات بحسب وصفها التقني:

**01- البنايات المشيدة على الأراضي الخاضعة لارتفاع عدم البناء:** ويقصد بها الارتفاقات الإدارية التي تقيد استعمال حق الملكية وتخصيص الأرض بهدف المصلحة العامة<sup>1</sup>، ونعني بارتفاع عدم البناء وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال بناء في بعض المناطق وتنقسم هذه الارتفاقات إلى:

**أ/ ارتفاعات التعمير:** تفرض على كل قطعة بسبب موقعها لا بسبب الجوار إلى عقار آخر كالحالة و قد تفرض أدوات التعمير هذا الارتفاع مهما كانت طبيعة الملكية بسبب عدم تجهيز القطعة الأرضية.<sup>2</sup>

وقد أشارت المادة **01/16** من القانون **15/08** إلى هذه الحالة، مثل: ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بالصحة و الأمن التي تشكل خطرا على المواطنين وتلك المتعلقة بالدفاع الوطني.<sup>3</sup>

**ب/ ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث:** وهي مجموع الارتفاقات المنصوص عليها في مختلف القوانين كقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وقانون حماية التراث الثقافي وغيرها وقد أشارت إليها المادة **16** من القانون **15/08** وتنقسم هذه الارتفاقات إلى:

- ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث الثقافي والتراث الطبيعي.
- ارتفاعات عم البناء بسبب استعمال بعض الثروات والتجهيزات.
- ارتفاعات عم البناء المتعلقة بالصحة والأمن العموميين.<sup>4</sup>

**02- البنايات المشيدة في المناطق الخاصة:** إن هذه المناطق تحكمها قوانين وإجراءات خاصة لأنها تتميز بطابعها الحساس أو بالنظر لأهميتها الإقليمية أو الاقتصادية أو الثقافية، وأن كل البنايات المشيدة في هذه المناطق لا يمكن تسويتها وقد نص عليها المشرع في المادتين **16** و **39** من قانون **15/08** وتشمل مايلي:

**أ/ البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية:** المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع التاريخية الأثرية<sup>5</sup>، ويقصد بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية: كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تهيئة منشأة

<sup>1</sup>- زوليخة دردوري، مرجع سابق، ص 14.

<sup>2</sup>- جلال شاكر، مرجع سابق، ص 39.

<sup>3</sup>- إدري رامي، مرجع سابق، ص 40.

<sup>4</sup>- جلال شاكر، مرجع سابق، ص 39.

<sup>5</sup>- أنظر المادة 16 من قانون 15/08.



سياحية أما المواقع والمعالم التاريخية فيقصد بها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو حادثة تاريخية كمباني الجمعات الفخمة ذات الطابع الديني والعسكري.<sup>1</sup>

ب/البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي: باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني<sup>2</sup>، يهدف هذا المنع للمحافظة على هذا النوع من الأراضي نتيجة للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بالعقار الفلاحي، فالقانون هو الذي يخصص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة كانت أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير.<sup>3</sup>

ج/البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات: ويمنع البناء عليها كالبنائات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.<sup>4</sup>

د/البنائات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع<sup>5</sup>، أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنائات العشوائية والفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة و استقرار المنشآت، و جدير بالإشارة إليه أنه يجب أن تكون البنائات المذكورة في المادة 16 من قانون 15/08 بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير، مع العلم أن أعباء عملية الهدم تقع على عاتق المخالف.<sup>6</sup>

هـ/البنائات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها: وتتمثل في البنائات المشيدة على الأراضي المخصصة لمنشآت ذات منفعة عمومية والتي تمس بعنصر النظام العام، والتي تشكل عائقا للدولة في تجسيد مختلف مشاريعها مثل البنائات المشيدة في قطع مخصصة لبناء محطات النقل والسكك الحديدية وقد نصت المادة 16 من قانون 15/08 على عدم قابليتها للتسوية، إلا أنه استثنت حالة إمكانية نقل البناية أو التجهيز العمومي وقرر بشأنها إمكانية تحقيق مطابقتها.<sup>7</sup>

<sup>1</sup>-زوليخة دردوري، مرجع سابق، ص 14.

<sup>2</sup>-فريد شوارد، قانون مطابقة البنائات 15/08 بين القانون والواقع ( دراسة حالة حي 347 مسكن بمدينة المسيلة)، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي جامعة محمد بوضياف، المسيلة، تخصص تسيير المدينة، 2016/2017، ص 26.

<sup>3</sup>-مليكة بوعباد، مرجع سابق، ص 38.

<sup>4</sup>-منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبي، مرجع سابق، ص 180.

<sup>5</sup>-أنظر المادة 16 من القانون 15/08.

<sup>6</sup>-الشريف بجماي، مرجع سابق، ص 172.

<sup>7</sup>-إدري راهي، إحدادن صونيا، مرجع سابق، ص 41.



كما أضافت التعليمات الوزارية رقم 09/1000 الصادرة عن وزارة السكن في إطار تطبيق أحكام القانون

15/08 مجموعة من الحالات الأخرى الغير قابلة لتحقيق المطابقة وتمثلة في البنايات المقامة على:

\*المساحات المصنفة الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيو تقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة.

\*البنايات التي تعيق أو تضرر بتشديد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (خط الطريق السيار أحواض، سفوح السدود، مواقع التنقيب على المحروقات ومواقع توسيع الموانئ والمطارات).<sup>1</sup>

المخطط رقم 04: يوضح البنايات الغير معنية بتحقيق المطابقة.



<sup>1</sup> - التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

### المبحث الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناء والناتج المترتبة عليها:

ويقصد بالإجراءات مجموعة تدابير متخذة لتسوية الوضعية العمرانية وللحصول على شهادة المطابقة والتسوية لا بد من اتباع إجراءات، بداية من التصريح إلى غاية صدور قرار اللجان المختصة وهذا ما سنتطرق إليه فيما سيأتي:

**المطلب الأول: إجراءات تحقيق المطابقة:** تشمل هذه الإجراءات إجراء التصريح بالمطابقة وهو عبارة عن طلب لتسوية البناء مرفق بملف محدد و يودع أمام السلطة المختصة قانونا وهذا ما نتطرق إليه فيما يلي:

**الفرع الأول: التصريح بعدم المطابقة:** وهو عبارة عن طلب لتسوية البناء الغير مطابق مرفق بملف يودع أمام السلطة المختصة وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

**أولا: التصريح والملف المتعلق به:** من أجل تحقيق مطابقة البناء المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، ألزم المشرع مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية وذلك من خلال تقديم تصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناية، ويتم إعداده في خمس (05) نسخ طبقا للاستمارة.<sup>1</sup>

تتوفر هذه الاستمارات الخاصة بالتصريح بمطابقة البناء على مستوى مقرات المجالس الشعبية ومديريات البناء والتعمير ومديريات السكن والتجهيزات العمومية و دواوين الترقية والتسيير العقاري والمصالح غير المركزية.<sup>2</sup>

**01-التصريح بالمطابقة:** ويحتوي هذا التصريح على ستة أقسام من المعلومات كما حددتها المادة 25 من القانون 15/08 و هذه المعلومات تخص صاحب التصريح والبنية والوعاء العقاري الذي يحتويها وهي كالتالي:

**\*القسم الأول:** يتضمن معلومات تخص هوية المصريح: ويتم فيه المعلومات حول شخصية الطالب إن كان طبيعي بمعنى ذكر اسم ولقب المالك أو القائم، تاريخ الميلاد، اسم الولاية، اسم الوالد، العنوان<sup>3</sup>، أو اسم الشركة التي تقوم بإنجاز المشروع في حالة ما إذا كان المالك شخص معنوي.

أما بالنسبة إلى الشخص المعنوي أهمله النموذج المقترح إذ اقتصر أمر المعلومات المطلوبة طبقا للتصريح على اسم الشركة فقط وأهمل طلب المعلومات الخاصة به على ضوء المادة 50 من القانون المدني.<sup>4</sup>

**\*القسم الثاني:** يتضمن التعريف بالبنية محل المطابقة: يشير فيه المصريح بنوع من العناية والدقة إلى صورة البناية غير الشرعية محل التسوية كما حددتها المادة 15 من القانون 15/08 وهي إما:

<sup>1</sup>-مليقة بوعباد، مرجع سابق، ص 41.

<sup>2</sup>-التعليمة الوزارية رقم 1000، السالفة الذكر.

<sup>3</sup>-سؤالية سمية، بسكري ابتسام، مرجع سابق، ص 40.

<sup>4</sup>-جلال شاكور، مرجع سابق، ص 41.

- البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
  - البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة للرخصة المسلمة.
  - البنائات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
  - البنائات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.<sup>1</sup>
- \***القسم الثالث:** معلومات تخص طبيعة العقد المطلوب: و هنا يحدد المصريح نوعية الشهادة التي يريد الحصول عليها وهذا طبقاً لأحكام القانون 15/08 والتي قد تكون إما: رخصة إتمام أو شهادة المطابقة أو رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام إنجاز على سبيل التسوية.
- \***القسم الرابع:** توقيف الأشغال: يتضمن توقيف الأشغال بالنسبة للبنائات غير المتممة، يذكر فيه أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال وألاً أستأنفها حتى الحصول على عقد التعمير المطلوب (شهادة المطابقة).
- \***القسم الخامس:** يتضمن الاكتسابات التكميلية أي أن يتعهد المصريح بالتقدم لطلب شهادة المطابقة والتزامه المتمثل في السكن أو استغلال البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة.
- \***القسم السادس:** الرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية: هذا القسم خاص بالإدارة ويتضمن رأي مصالح التعمير في طلب التسوية.
- المخطط رقم 05:**



<sup>1</sup> -أنظر المادة 15 من القانون 15/08.

**02-الملف المرفق بالتصريح:** يتكون الملف المرفق مع التصريح بالمطابقة من سند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة الترخيم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء وأي وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة لإثبات أن تشييد البناء قبل تاريخ: **2008/08/03**.<sup>1</sup>

ويضاف إليه وثائق أخرى محددة بالمادة **04** من المرسوم التنفيذي **154/09** وهي بحسب الحالة:

أ/عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام حسب المادة **19** من القانون **15/08**: والتي تتميز بحالتين وهما:

● بالنسبة للبناءات غير المتممة ومطابقة لرخصة البناء المسلمة: يحتوي الملف على :

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناءة.

- أجل إتمام البناءة يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة **29** من قانون **15/08**.<sup>2</sup>

● بالنسبة للبناءات غير المتممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة: يحتوي الملف على:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.

- وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناءة.

-أجل إتمام البناءة يقيمه مهندس معماري معتمد، طبقا لأحكام المادة **29** من القانون **15/08**<sup>3</sup>، التي تنص

على أن: غير أنه لا يمكن في أي حال أن يتجاوز الأجل المدة الآتية:

○ 24 شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني.

○ 12 شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال المزدوج السكني أو التجاري أو الحرفي.

○ 24 شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال المزدوج السكني أو التجاري أو الخدماتي.

○ 24 شهرا بالنسبة للبناءة الخاصة بتجهيز عمومي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>-جلال شاكر،مرجع سابق، ص 42.

<sup>2</sup>-أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09.

<sup>3</sup>-فتيحة بوراس، مرجع سابق، ص33.

<sup>4</sup>-أنظر المادة 29 من القانون 15/08.

ب/عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة مطابقة بالنسبة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة: حسب

نص المادة 20 من القانون 15/08 " فيحتوي الملف على ما يلي:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخطط الكتلة للبناء كما اكتملت بسلم 500/1.
- مخططات الكتلة لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 50/1.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.<sup>1</sup>

ج/عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية غير متممة غير حائزة على رخصة البناء: كما

جاء في نص المادة 21 من القانون 15/08 " يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية و حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء فيحتوي الملف على ما يلي: - وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناء.<sup>2</sup>

د/عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة البناء:

وهذا حسب ما نصت عليه المادة 22 من القانون 15/08 "يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، حسب الشروط و الكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل" فيحتوي الملف على:

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين.

- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09.

<sup>2</sup>-إبتسام بسكري، سمية سولمية، مرجع سابق، ص 44.

<sup>3</sup>-حسنا بوشريط، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 15/08 مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة فيفري، 2013، ص 484 و ما بعدها.



ثانيا: النتائج المتعلقة بالتصريح: بعد استيفاء المصريح للملف المذكور أعلاه يودع التصريح لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصريح، ويدون التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية على مستوى البلدية يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا، وإذا كان التصريح يخص بناية غير متممة يجب أن يعلم المصريح رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال.<sup>1</sup>

يجب على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أن يقوموا بزيارة البناية خلال ثمانية (08) أيام التي تلي إيداع التصريح على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح، ويجرون في هذا الشأن محضر عدم مطابقة البناية الذي تبين فيه بصفة دقيقة حالتها أو مكان وجودها وما يجاورها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناية، وإذا لم توقف هذه الأشغال فورا في حالة عدم الإتمام يجب على الأعوان غلق الورشة.<sup>2</sup>

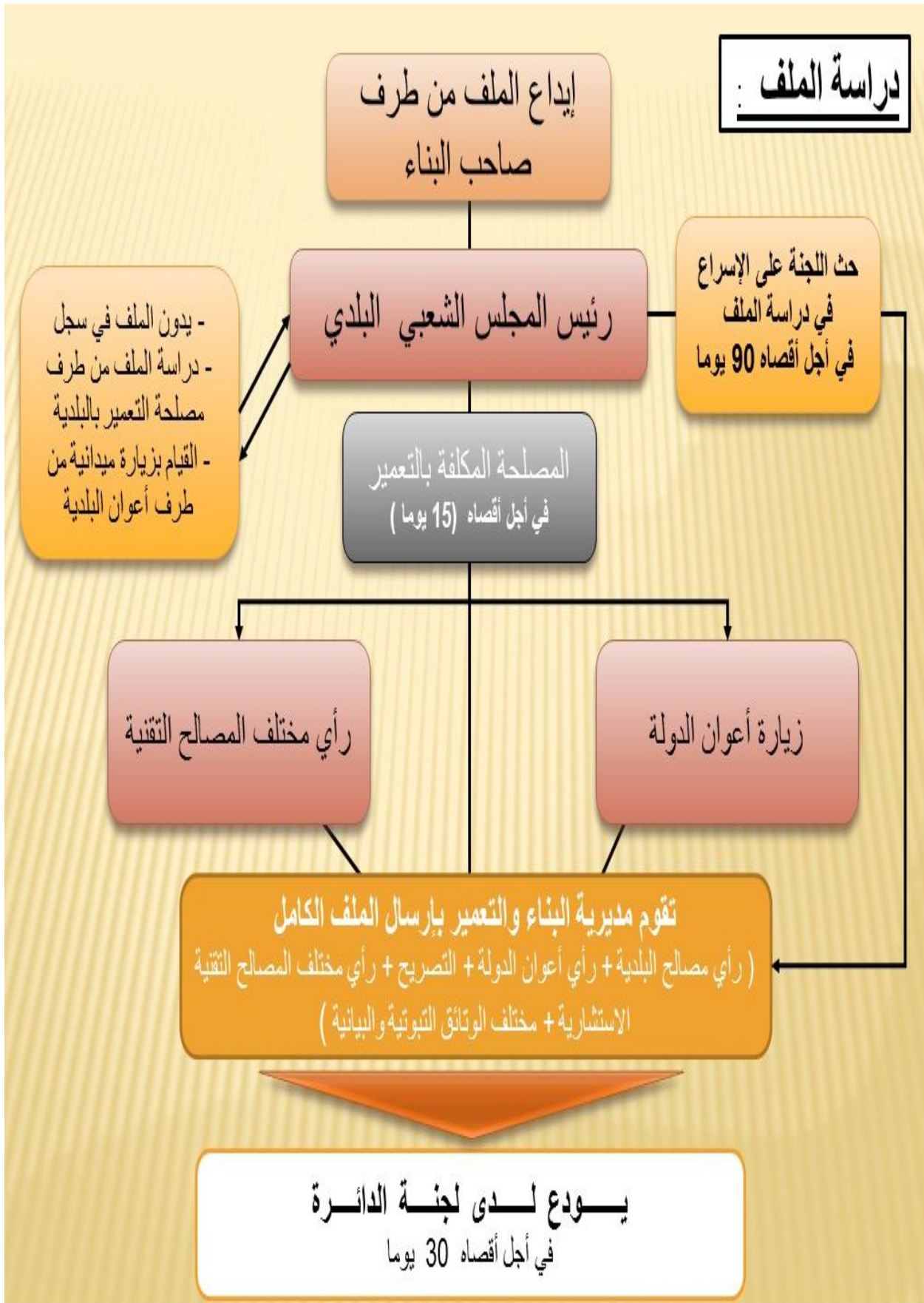
يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع (04) نسخ من التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء للولاية في خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية التي تلي تاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته.<sup>3</sup>

-أنظر المخطط رقم: 06 الذي يوضح كيفية دراسة الملف والمراحل التي يمر بها.

<sup>1</sup>-ملبكة بوعباد، مرجع سابق، ص 45.

<sup>2</sup>-أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 154/09.

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





الفرع الثاني: دراسة التصريح والآراء المتعلقة به: بعد إيداع التصريح والملف المرفق معه، تتم دراسته من قبل هيئات مختصة ثم تنتج عنه آراء مختلفة وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

أولاً: دراسة التصريح: تتم هذه الدراسة على مستويين وهما مصالح التعمير للبلدية ومديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية وهذا ما سنحاول توضيحه في ما يلي:

### 01- على مستوى مصالح التعمير البلدي:

على ضوء ما جاء في قانون 15/08 يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير وهم عبارة عن مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية و للمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية.<sup>1</sup>

وذلك بقرار من الوالي واقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي كونها هي الخلية الأولى في عملية تحقيق المطابقة والتي يكون مقرها على مستوى البلدية وتشكل من ثلاثة (03) إلى أربعة (04) أعوان مهمتها متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح مع معاينة حالة عدم مطابقة البناءات ومخالفات القانون 15/08<sup>2</sup>، حيث يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناءة في أجل ثمانية (08) أيام التي تلي إيداع التصريح على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح.<sup>3</sup>

وذلك من أجل إجراء طلب التسوية والتحقيق من مدى مطابقة ما جاء في مضمون ورقة التصريح مع حقائق البناءة والأشغال على أرض الواقع، حيث أنه في حالة تسجيل عدم المطابقة فيجب تحرير محضر عدم المطابقة يثبت واقعة البناء الفوضوي.<sup>4</sup>

ونظرا لكثرة الطلبات يجب وضع شبك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية لغرض استقبالها وتسجيلها في سجل مخصص لهذا الغرض، ويتم قبول كل ملف كامل تم إيداعه في خمسة (05) نسخ.<sup>5</sup>

حيث تكلف الفرق بالمتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات إنجاز البناءات، فقد يقومون بالبحث عن مخالفات القانون 15/08.

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، ص 39.

<sup>2</sup> - فتيحة بوراس، مرجع سابق، ص 35.

<sup>3</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 154/09، السالف الذكر.

<sup>4</sup> - ابتسام بسكري، سمية سولمية، مرجع سابق، ص 46.

<sup>5</sup> - أحمد بن سعدية، مرجع سابق، ص 33.

• معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.

• المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البناءات.<sup>1</sup>

وحسب نص المادة 09 من المرسوم 154/09 يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع (04) نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة والرأي معلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع التصريح من أجل دارسته.<sup>2</sup>

وحسب ما جاء في نص المادة 89 من قانون 15/08 يعاقب بغرامة من خمسة آلاف (5000) إلى عشرة آلاف (10.000) كل من يقوم بفتح ورشة إتمام إنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام إنجاز، هذه العقوبة في حالة ما تطابقت عملية الزيارة مع ضبط المصريح ببنائة غير متممة وفي حالة العودة تتضاعف الغرامة.<sup>3</sup>

## 02- على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية:

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية حسب نص المادة 28 الفقرة 02 من قانون 15/08 بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وتتم إفادة أحد أعوان قسم البناء والتعمير على مستوى الولاية للتحقيق ميدانيا من مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف من تصريح وشهادات ويجب التحقق من مدى التزام صاحب الطلب بتوقيف عن الأشغال وذلك بالنسبة لحالة أشغال البناء غير منتهية.<sup>4</sup>

تقوم مديرية التعمير والبناء المكلفة بدراسة التصريح بجمع الموافقات والآراء من: المصالح المكلفة بالأموال الوطنية و مصالح الحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات استعمال الصناعي أو التجاري وعلى العموم كل البناءات التي تستقبل الجمهور وكذلك البناءات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق ، مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به ومصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من قانون 29/90

<sup>1</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 156/09، السابق الذكر.

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

<sup>3</sup> - المادة 89 من قانون 15/08 السالف الذكر.

<sup>4</sup> -فتيحة بوراس، مرجع سابق، ص 36.

والتي نصت على: "يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بالبنائيات والمنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي<sup>1</sup>.

و الطاقة و المناجم والري، كما يمكن للجنة أن تستدعي أي ممثل للهيئات المعنية الذي من شأنها مساعدتها في أشغالها.<sup>2</sup>

وترسل هذه المصالح آراءها خلال أجل خمسة عشرة (15) يوم من تاريخ إخطارها<sup>3</sup>، لتقوم بعدها بإعداد الملفات وإعطائها رقما ترتيبيا تبرز فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.<sup>4</sup> وبعد إعداده وترقيمه يتم إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا لنص المادة 32 في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.<sup>5</sup>

ثانيا: الآراء الناتجة عن دراسة التصريح:

بعد دراسة التصريح تنتج آراء مختلفة من قبل لجنة الدائرة المكلفة بالفصل في تحقيق مطابقة البنائيات والمتمثلة في لجنة الدائرة وهذا عن طريق الدراسة على مستوى لجنة الدائرة وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

#### 01-الدراسة على مستوى لجنة الدائرة:

ترسل الملفات التي يؤول الاختصاص فيها بمنح رخص البناء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، من طرف اللجنة التقنية للبلدية، مرفقة بمحضر المعاينة الميدانية إلى لجنة الدائرة التي يرأسها رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب بالإضافة إلى أعضاء آخرين حددتهم المادة 02 من المرسوم 155/09 الذي يحدد تشكيلي الدائرة والطنع المكلفتين في تحقيق مطابقة البنائيات وكيفيات سيرهما.<sup>6</sup>

وستنطرق إلى التعرف على تشكيلة لجنة الدائرة وكيفية سيرها وهذا في ما يلي:

<sup>1</sup>- أحمد بن سعدية، مرجع سابق، ص 35.

<sup>2</sup>-التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 تتضمن تبسيط كيفية تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها.

<sup>3</sup>-ساعد عزاز، مرجع سابق، ص 51.

<sup>4</sup>-المادة 30 من القانون 15/08.

<sup>5</sup>-المادة 31 من نفس القانون.

<sup>6</sup>-رامي إدري، صونيا إحدادن، مرجع سابق، ص 52 وما بعدها.

أ/تشكيلة لجنة الدائرة: يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 155/09 تشكيلة لجنة الدائرة كما يلي: تتشكل لجنة الدائرة من: <sup>1</sup> رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء.

مفتش الأملاك الوطني، المحافظ العقاري المختص إقليميا، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية، ممثل مؤسسة سونلغاز.

و يمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في مهامها، ولها أثناء دراستها للملفات أن تطلب أي خبرة تراها ضرورية وتلتزم مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بتقديم الخبرات المطلوبة في الآجال المحددة من لجنة الدائرة.<sup>2</sup>

ب/كيفية سيرها: تسير لجنة الدائرة من خلال:

تودع الملفات لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة التي تقوم بتسجيلها حسب تاريخ استلامها كما تحضّر لاجتماعات لجنة الدائرة وإرسال الاستدعاءات إلى أعضاء اللجنة مرفقة بجدول الأعمال، كما تقوم بتحضير المحاضر ومدونات أخرى وكذا تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وإعداد القرارات الفصلية عن النشاط.<sup>3</sup>

تجتمع هذه اللجنة بمقر الدائرة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية وفي كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك، يبلغ رئيس لجنة الدائرة الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.<sup>4</sup>

لا تصح مداوات اللجنة بحضور ثلثي 3/2 من أعضائها على الأقل وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل بلا يتجاوز ثمانية (08) أيام الموالية.<sup>5</sup>

حيث تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 155/09 على أنه: "تتخذ قرارات لجنة الدائرة بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير".

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها، ج، ر، رقم 27، ص 37.

<sup>2</sup> - ساعد عزاز، مرجع سابق، ص 52.

<sup>3</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 155/09.

<sup>4</sup> - أحمد بن سعدي، مرجع سابق، ص 37.

<sup>5</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 155/09.

\***الاختصاصات:** تقوم لجنة الدائرة بدراسة الملفات المتعلقة بطلبات التسوية المخول إليها من قبل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على أساس المعلومات المقدمة من قبل صاحب التصريح والآراء المعللة من قبل المصالح التقنية والإدارات التي تمت استشارتها والرأي المعلل لمصالح التعمير بالبلدية وكذلك الرأي المعلل لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما أن عمليات الدراسة قد تتطلب الاستعانة ببعض التحقيقات الإضافية على أرض الميدان كالخبرة.<sup>1</sup>

فقد نصت المادة **06** من نفس المرسوم على أنه "يمكن للجنة أن تطلب أي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال في إطار دراسة ملفات تحقيق المطابقة.

ولهذا الغرض تلتزم كل من أعوان البلدية أو قسم البناء والتعمير أو هيئة مختصة أو الاستعانة بخبير لتوضيح بعض المسائل التقنية الغامضة، كما يجب على هذه اللجنة من خلال دراستها أن تأخذ بعين الاعتبار المسائل المذكورة في المادة **18** من القانون **08/15** والمتمثلة في: الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء، تخصيصها واستعمالها، موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.<sup>2</sup>

مع ضرورة الفصل بين طلبات تسوية القاعدة العقارية من جهة أولى، وطلب تسوية البناية من جهة ثانية وتبعاً لنتائج الدراسة والتي يجب ألا تتجاوز **03** أشهر ابتداء من تاريخ استلام لجنة الدائرة ملفات التسوية، فإن هذه الأخيرة تفصل في نهاية أعمالها فإذا كان ملف طلب تحقيق المطابقة يستوجب التسوية المسبقة للعقار، يجب على اللجنة أن تشير إلى ذلك في محضر و في هذه الحالة يجب على رئيس اللجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود ملكية.<sup>3</sup>

## 02- آراء لجنة الدائرة:

يترتب على بت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة، إما قبول الطلب ومن ثمة تسليم عقد التعمير وإما تبدي موافقتها المبدئية المقيدة بشروط، كما يمكنها أن ترفض طلب تحقيق المطابقة وهذا ما سنوضحه في ما يلي:

### أ/ حالة قبول تحقيق المطابقة:

بعد أن تتأكد لجنة الدائرة من توفر كل شروط تحقيق المطابقة، ترسل ذلك القرار للبلدية المعنية حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بإعداد سندات التسوية اللازمة حسب حالة البناية<sup>4</sup>، إما رخصة بناء

<sup>1</sup> - ابتسام بسكري، سمية سوامية، مرجع سابق، ص 51 وما بعدها.

<sup>2</sup> - أحمد بن سعدية، مرجع سابق، ص 38.

<sup>3</sup> - ابتسام بسكري، سمية سوامية، مرجع سابق، ص 52.

<sup>4</sup> - رامي إدري، صونيا إحدادن، مرجع سابق، ص 54.

على سبيل التسوية أو رخصة إتمام إنجاز على سبيل التسوية أو شهادة مطابقة، يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالغرض المطلوب السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها.<sup>1</sup>

**-حالة القبول بالنسبة للبناءات المتممة:**

تستفيد هذه البناءات المتممة من سندات تسوية الوضعية العمرانية التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للحالة المحددة بالمواد 20 و 21 من القانون 15/08 وهي:

\***شهادة المطابقة:** طبقا وعملا بنص المادة 20 من القانون 15/08 التي تنص على: يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة.<sup>2</sup>

حيث يستفيد منها كل شخص قام بأعمال البناء بشكل مرخص دون أن يحترم الأعمال المرخصة والتصاميم المصادق عليها، فإنه يتعذر منحه هذه الشهادة وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 في الفقرة الثالثة والرابعة على أنه: "إذا ما أبرزت عملية عدم إنجاز الأنتقال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة "أي معناه إذا تبين وجود تطابق للتصاميم مع رخصة البناء المسلمة تمنح شهادة المطابقة لطالباها".<sup>3</sup>

\***رخصة البناء على سبيل التسوية:** يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل.<sup>4</sup>

يسمح هذا السند لصاحبه فضلا عن تسوية الوضعية العمرانية بالربط المؤقت بشبكات الانتفاع خلال المدة المبينة في الرخصة إلى حين إيداع طلب شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية تحت طائلة سحب الرخصة.<sup>5</sup>

**-حالة القبول بالنسبة للبناءات غير المتممة:** تستفيد البناءات غير المتممة من سندات التسوية وهي:

\***رخصة إتمام الإنجاز:** نصت المادة 19 من القانون 15/08 على أنه: "عند انتهاء الأجل يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون".

<sup>1</sup> -المادة 43 من القانون 15/08.

<sup>2</sup> -المادة 20 من القانون 15/08.

<sup>3</sup> -فتيحة بوراس، مرجع سابق، ص 47 وما بعدها.

<sup>4</sup> -المادة 21 من القانون 15/08.

<sup>5</sup> -ساعد عزاز، مرجع سابق، ص 61.

عرفت المادة 02 من القانون في فقرتها الأخيرة بأنها وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها، فهي قرار إداري يرخص بالبناء يصدر وفقا لنفس التحقيق الذي يخضع له طلب رخصة البناء وتحمل نفس مواصفاتها والالتزامات المترتبة عليها بالخصوص الالتزام بمدة ومضمون أعمال البناء، لكن رغم ذلك قرر المشرع أن يطلق عليها تسمية رخصة إتمام الإنجاز وهي تسمية مبتكرة لا تتماشى مع تسمية الرخص التي يعترف بها قانون التهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

\* رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية: إذا كانت البناية محل تحقيق المطابقة غير متممة وغير حائزة على رخصة البناء من قبل، تسلم لصاحبها رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية طبقا لنص المادة 22 من القانون 15/08 التي تنصت على ما يلي: "يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل."<sup>2</sup>

تشابه رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية من حيث طبيعتها مع رخصة إتمام الإنجاز فكلاهما قرار إداري يتضمن الترخيص بأعمال البناء من إتمام إنجاز البناية غير المتممة، كما يترتب على تسليمها نفس الآثار المترتبة على تسليم رخصة إتمام الإنجاز، من استئناف أشغال إتمام الإنجاز وفقا للشروط والمواعيد المحددة في الرخصة وإمكانية الحصول على قرض أو إعانة، وكذا الحصول على شهادة المطابقة بعد اتمام الإنجاز، وتختلف معها فقط في أنها تسلم لصاحب البناية التي لم تتحصل على رخصة البناء من قبل.<sup>3</sup>

بينما تسلم رخصة إتمام الإنجاز لصاحب البناية الحائزة على رخصة البناء لكن تعذر إتمامها ضمن الأجل المحدد في رخصة البناء.

ب/ حالة التحفظ: يقصد بالتحفظ قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء ولكن مع تعديل جزئي وفي هذه الحالة سوف نتطرق لحالتين الأولى تحفظ أحد المصالح التي تمت استشارتها أما الحالة الثانية فهي الموافقة المقيدة بشروط.

-تحفظ أحد المصالح التي طلبت اللجنة استشارتها:

تبعاً للقرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران بتاريخ: 2009/07/23 المتعلق بسير اجتماعات لجنة الدائرة حيث تضمنت المادة 04 منه: "في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة وإتمام الإنجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً الذي يبلغ بدوره المصريح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة

<sup>1</sup> -مليكة بوعباد، مرجع سابق، ص 54 وما بعدها.

<sup>2</sup> -المادة 22 من القانون 15/08.

<sup>3</sup> -ساعد عزاز، مرجع سابق، ص 60.



المعنية" حيث بعدها تقوم لجنة الدائرة بإبداء رأيها وبعد النتائج الميدانية التي تتوصل إليها فإنه يتم تسجيل حالات تحفظ من قبل الإدارة وتكون تحفظات تقنية من ملف التسوية<sup>1</sup>، كما هو الحال بالنسبة للهيئة التقنية لمراقبة البناء (CTC) أو تلك التابعة للقطاع الخاص، كما هو الحال بالنسبة لمكاتب الدراسات المختصة في الهندسة المدنية.<sup>2</sup>

- حالة الموافقة المبدئية المقيدة بشروط: وهذا ما تعرضت له المادة 44 من القانون 15/08 بوصف الموافقة المقيدة بشروط والمادة 09 من المرسوم التنفيذي 155/09 التي تنص على: "في حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت استشارتها على لجنة الدائرة حسب الحالة أن تقوم بما يأتي: تطلب ملفا إضافيا من المصريح، تقدم موافقة مبدئية بشروط كذا ترفض الطلب لسبب معلل".

بحيث يمكن للجنة الدائرة أن تقرر في موافقتها بشروط مثل الشروط المتعلقة بالتهوية ونزع ما يعيق حركة المرور أمام البناية أو كل هيكل يمس الارتفاقات و يتم إبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بالموافقة المشروطة.<sup>3</sup>

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ المصريح بالتحفظات ويطلب منه رفعها في أجل يحدده له، وفي حالة قيام المصريح برفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة يتحصل على سند التسوية.<sup>4</sup>

ج/ حالة رفض تحقيق المطابقة: في هذه الحالة كل البنائيات التي لم تستوفي الشروط المحددة قانونا تكون محل رفض وتبلغ لجنة الدائرة قرارها برفض طلب تحقيق المطابقة في أجل شهر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يقوم بدوره بإعلام المصريح خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لاستلامه قرار الرفض وهذا ما جاء في نص المادة 45 من القانون 15/08 على أن "في حالة الرفض وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ المصريح برفض لجنة الدائرة المعلل في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد استلامه".<sup>5</sup>

- ملاحظة: أنظر في ذلك المخطط رقم 07 الذي يوضح آراء اللجنة.

<sup>1</sup>-فتيحة بوراس، مرجع سابق، ص 54.

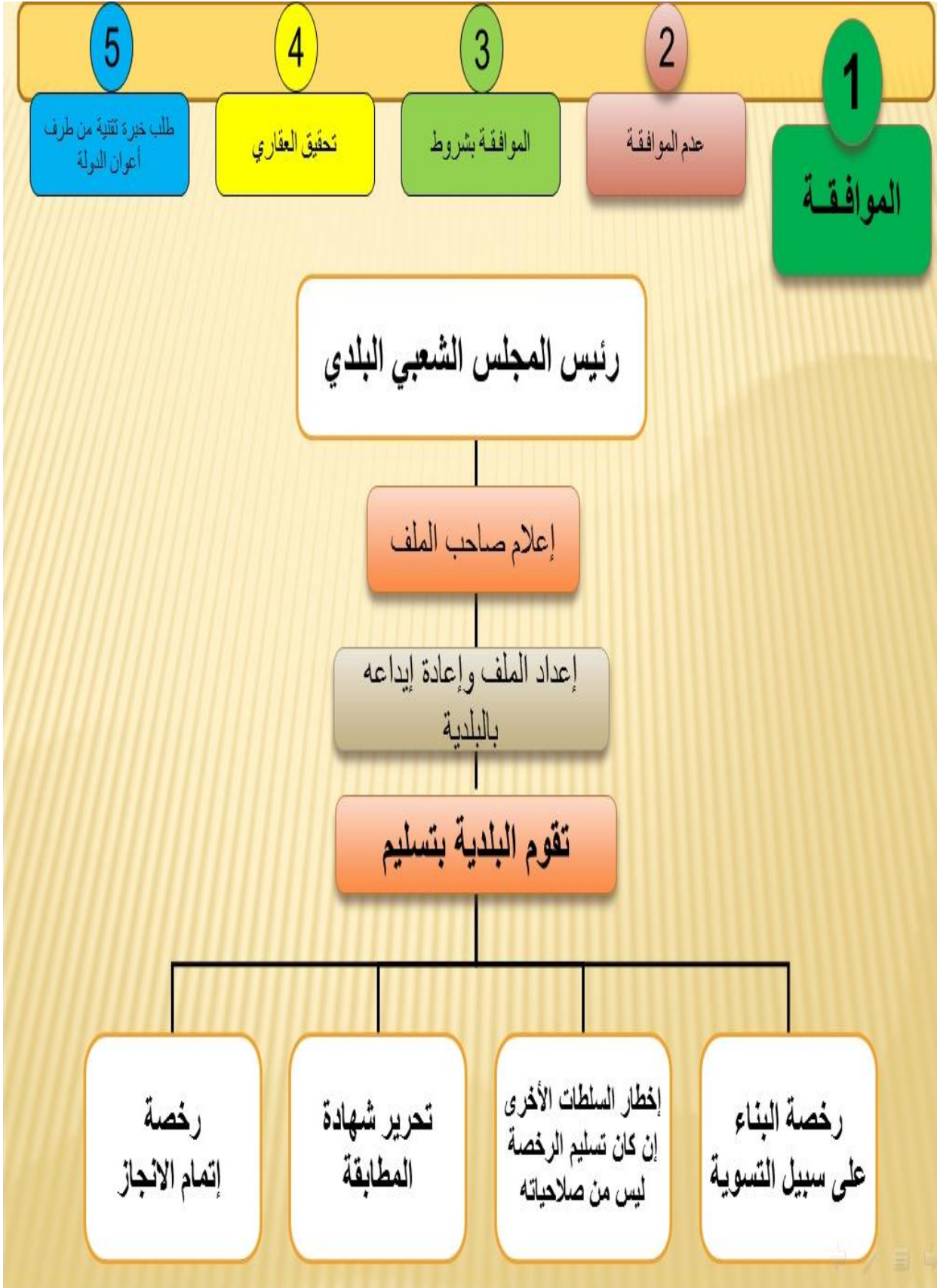
<sup>2</sup>-ابتسام بسكري، سمية سولمية، مرجع سابق، ص 66.

<sup>3</sup>-منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبي، مرجع سابق، ص 189.

<sup>4</sup>-المادة 44 من القانون 15/08.

<sup>5</sup>-المادة 45 من القانون 15/08.

المخطط رقم 07:



المطلب الثاني: الطعون في نتائج الدراسة والمخالفات المقررة في أحكام تحقيق المطابقة:

بعد دراسة التصريح والآراء الناتجة عنه إما بالقبول أو التحفظ أو الرفض فعلى المصريح في حالة رفض تحقيق المطابقة أن يودع طعنا لدى المصالح المختصة وهذا ما سنتطرق إليه فيما سيأتي.

### الفرع الأول: الطعون:

قد يترتب على دراسة تحقيق المطابقة من طرف لجنة الدائرة رفض الطلب، إذا ما تبين لها أن البناية محل تحقيق المطابقة لا تدخل في نطاق تحقيق المطابقة ففي هذه الحالة يمكن للمصريح أن يقدم طعنا أمام لجنة الطعن الولائية أو أن يلجأ إلى القضاء .

**أولاً: الطعون الإدارية وشروطها وآجالها:** في حالة عدم اقتناع المصريح بقرار الرفض يمكنه أن يضع طعنا لدى لجنة الطعن في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه بقرار الرفض.

### 01- الطعن أمام لجنة الطعن الولائية:

لقد منح المشرع الجزائري للمصريح في حالة رفض لجنة الدائرة لطلبه حق الطعن، وذلك في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه بقرار الرفض من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>، أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية المخصصة لهذا الغرض، مقابل وصل استلام يسلم لطالب الطعن<sup>2</sup>، كما يمكن للمصريح أن يطعن ضد قرارات لجنة الطعن الولائية أمام القضاء الإداري وذلك خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية<sup>3</sup>. عند دراسة لجنة الطعن يمكن أن تصدر قرارا إما بالقبول وإما بالرفض.

وقد تم إنشاء لجنة الطعن بموجب القانون 15/08 حيث تنص المادة 47 منه على " تنشأ لجنة للطعن تكلف بالت في طلبات الطعن، يرأسها الوالي المختص إقليميا، تحدد تشكيلة لجنة الطعن وسيورها عن طريق التنظيم" وبناء على ذلك صدر المرسوم التنفيذي 155/09 المحدد لتشكيلتها وكيفية سيرها.

### أ/تشكيلة لجنة الطعن: تتشكل لجنة الطعن من:

الوالي رئيسا، رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما، مدير التعمير والبناء، مدير الأملاك الوطنية، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير الأشغال رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

<sup>1</sup> - المادة 46 من 15/08.

<sup>2</sup> - المادة 48 من القانون نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 52 من القانون 15/08.

و يمكن للجنة الطعن الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في أشغالها.<sup>1</sup>

ب/سير لجنة الطعن:

للجنة الطعن في إطار سيرها أمانة تقنية تكلف باستلام ملفات الطعون و تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها وكذا تحضير اجتماعات لجنة الطعن وإرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن، تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى وتبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون و إعداد التقارير الفصيطة عن النشاط.<sup>2</sup>

تنص المادة 14 من مرسوم 155/09 على أن " تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك ".

ج/مداولاتها: لا تصح مداولات لجنة الطعن إلا بحضور ثلثي 2/3 أعضائها على الأقل حيث تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصريح تسجيل مداولات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضائها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه.<sup>3</sup>

د/اختصاصاتها: تقوم لجنة الطعن بكل تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة و ترسل هذه لأخيرة عند نهاية الأشغال دراسة الطعون المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ استلامها الطعن، والتي تبث نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب بحيث ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام.<sup>4</sup>

**02- قرارات لجنة الطعن:** في إطار التحقيقات التي تقوم بها لجنة الطعن يمكن أن تقبل الطعن أو ترفضه.

أ/قبول الطعن: تقوم لجنة الطعن الولائية بدراسة الملف المعروض أمامها من حيث استيفائه الشروط الشكلية المتمثلة في احترام آجال الطعن ثلاثين (30) يوما من تاريخ صدور قرار لجنة الدائرة، أما من حيث الموضوع فحسب نص المادة 49 الفقرة 02 من القانون 15/08 أنه بإمكان لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 155/09.

<sup>2</sup> - المادة 17 من المرسوم 155/09 .

<sup>3</sup> - المادة 15 من المرسوم 155/09.

<sup>4</sup> - إبتسام بسكري، سمية سولمية، مرجع سابق، ص 54.

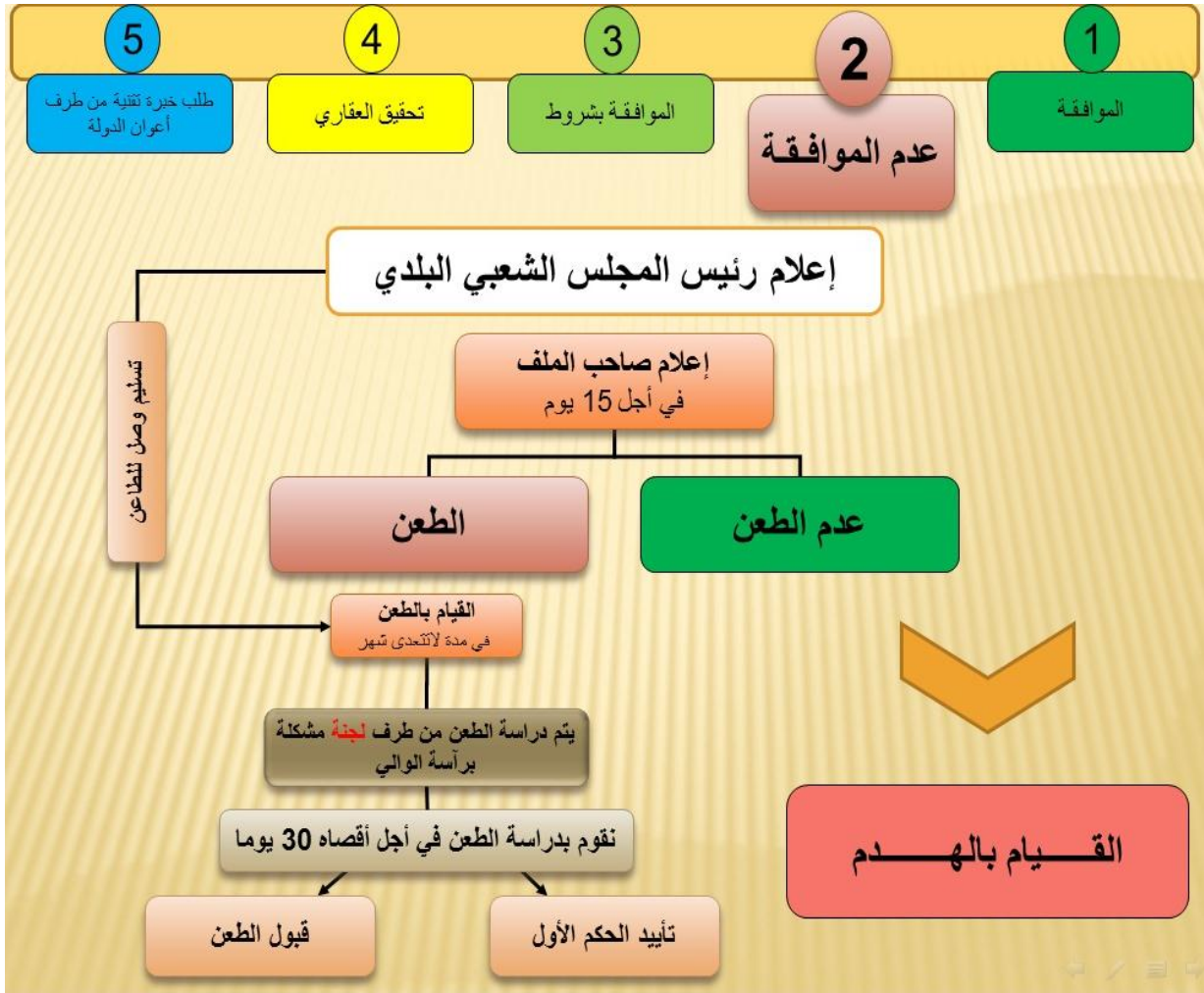
<sup>5</sup> - المادة 02/49 من القانون نفسه.

وتضيف المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 بأنها تبادر بكل تدقيق يعدل من قرار لجنة الدائرة و إذا لها بأن هذه الأخيرة قد أجهت في حق طالب تحقيق المطابقة فإنها تصدر قرار بقبول الطعن.

ترسل بعد ذلك لجنة الطعن قرارها المتخذ إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ استلامها الطعن حتى تبت نهائيا في طلب تحقيق المطابقة، كما ترسل نسخة منه إلى المعني بالأمر مقابل وصل استلام.<sup>1</sup>

ب/رفض الطعن: رفض الطعن من اللجنة الولائية نظرا لاعتبارات شكلية كأن يقع خارج أجل ثلاثين (30) يوما من استلام قرار لجنة الدائرة، أو لاعتبارات موضوعية بعدما تحقق في الملف المطروح أمامها وفق الصلاحيات المخولة لها قانونا، وتصدر بعد ذلك اللجنة قرارا برفض الطعن وعندما لا يبقى للطاعن إلا اللجوء إلى القضاء مع احترام الآجال المحددة في ذلك.<sup>2</sup> ( أنظر في ذلك المخطط رقم 08)

المخطط رقم 08:



<sup>1</sup> - ساعد عزاز، مرجع سابق، ص 67.

<sup>2</sup> - ساعد عزاز، مرجع نفسه، ص 67.



ثانيا: الطعون القضائية:

عند عدم اقتناع المالك بقرارات لجنة الطعون بإمكانه أن يقوم بطعن آخر أمام القضاء وذلك أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا التي تختص بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها وذلك خلال الشهر الموالي لاستلامه لقرار لجنة الطعون وهذا ما نصت عليه المادة 52 من القانون 15/08 تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية".<sup>1</sup>

وعليه تكون هنا بصدد منازعة إدارية وبالتالي يكون لدينا طرفين، الطرف الأول يمثل في الطرف الإداري وتمثله لجنة الدائرة والمصرح كطرف مدني، وعليه فالجهات المختصة بالفصل في دعاوى طلب تحقيق المطابقة هي المحاكم الإدارية المختصة إقليميا كأول درجة ويليه التقاضي كدرجة ثانية أمام مجلس الدولة.<sup>2</sup>

**01- المحكمة الإدارية:** تعتبر المحاكم الإدارية الهياكل الإدارية القاعدية لنظام القضاء الإداري، حيث حددت المادة 800 من ق.إ.م.إ.م. على " أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعة الإدارية تختص في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

كما نصت المادة 801 على أن " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية".

وبالتالي من خلال هذه النصوص يتضح لنا بأن المحكمة الإدارية مختصة في الفصل في دعوى إلغاء قرار الرفض، إلا أن آجال الرفض لم يحدد في هذا القانون، حيث يراعي القاضي على مستوى المحكمة الإدارية الأسباب التي يبني عليها المصرح حججه ومطالبه سواء من حيث أسباب دعوى الإلغاء كعيب عدم الاختصاص، عيب التسبب بقرار الرفض، عيب مخالفة القانون 15/08، عيب الشكل والإجراءات، فإذا ثبت هذه الأسباب إما يحكم بإلغاء قرار رفض تحقيق المطابقة بمعنى إعادة الحال على ما هو عليه أو بالرفض دعوى الإلغاء.<sup>3</sup>

**02-أمام 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 كما يجد أساسه الرئيسي في أحكام الدستور، خاصة في المواد 119، 143، 152، 153 من دستور 1996.

<sup>1</sup> -المادة 52 من القانون 15/08.

<sup>2</sup> -فتيحة بوراس، مرجع سابق، ص 62.

<sup>3</sup> -ابتسام بسكري، سمية سولمية، مرجع سابق، ص 75.

أما أساسه التشريعي يكمن في صدور القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 30/05/1998 والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.<sup>1</sup>

كما أنه وثيق الصلة لفكرة الحريات العامة وأنه يتعلق بالاستقلالية حين ممارسة اختصاصاته، حيث يعتبر مجلس الدولة في الجزائر تابع للسلطة القضائية أي يتمتع بالاستقلالية عن السلطة التنفيذية أن تخصصه بالفصل في المنازعة الإدارية لا يعني أنه تابع لها وهذه الاستقلالية تستمد وجودها من نص المادة 138 من الدستور.<sup>2</sup>

لقد حددت المادة 901 من ق.إ.م.إ. "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية "

و نصت المادة 902 من نفس القانون "يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية".

ولذا نقول أنه في حالة لم يقتنع صاحب الطلب بحكم المحكمة الإدارية، فإنه من المخطوطين و ذلك كون قرار المحكمة الإدارية يكون قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة كدرجة ثانية للتقاضي، و عليه فإنه هنا مجلس الدولة إما يؤدي حكم المحكمة الإدارية أو إما يتحصل على حكم يرضي الطرف صاحب الطلب برفع دعوى الإلغاء وهذا طبقا لنص المادة 52 من القانون 15/08 و في هذه الحالة إذا تم رفع دعوى الإلغاء يجوز الاستئناف أمام مجلس الدولة والتي تعتبر كدرجة ثانية للتقاضي من أجل حصول المصرح على طلب الموافقة وتسوية الوضعية المتعلقة بالبنائة وذلك في إطار قانون 15/08.<sup>3</sup>

#### الفرع الثاني: مخالفات تحقيق المطابقة و الجزاءات المقررة عليها:

إن مخالفات تحقيق المطابقة والجزاءات المترتبة عليها تنص عليها المواد من 74 إلى 92 من القانون 15/08 وهذا ما سنقوم بتفصيله فيما يلي:

#### أولا: مخالفات تحقيق المطابقة:

إن المخالفات الناجمة عن تحقيق مطابقة البنائيات متنوعة وهذا حسب ما جاء في القانون 15/08 وهي كالاتي:

- كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة(حسب نص المادة 74 من القانون 15/08).

<sup>1</sup>-محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 93،91 وما بعدها.

<sup>2</sup>-ابتسام بسكري، سمية سولمية، مرجع سابق، ص 75 وما بعدها.

<sup>3</sup>-فتيحة بوراس، مرجع سابق، ص 65.



- كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة (حسب نص المادة 75 من قانون 15/08).
- المقاول الذي أنجز الأشغال و المهندس المعماري و الطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة. (حسب نص المادة 76 من القانون 15/08).
- كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع (حسب نص المادة 77 من القانون 15/08).
- كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء (حسب نص المادة 78 من القانون 15/08).
- كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء (حسب نص المادة 79 من القانون 15/08).
- المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز (حسب نص المادة 80 من القانون 15/08).
- كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد (حسب نص المادة 81 من القانون 15/08).
- كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة (حسب نص المادة 82 من القانون 15/08).
- كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم القانون 15/08 (حسب نص المادة 83 من القانون 15/08).
- كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال (حسب نص المادة 84 من القانون 15/08).
- كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها (حسب نص المادة 85 من القانون 15/08).
- كل من لم يوقف فوراً الأشغال تطبيقاً لأحكام القانون 15/08 (حسب نص المادة 86 من القانون 15/08).
- كل مصرح تمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد (حسب نص المادة 87 من القانون 15/08).
- كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة (حسب نص المادة 88 من القانون 15/08).
- كل من يقوم بفتح ورشة لإتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام إنجاز (حسب نص المادة 89 من القانون 15/08).

- كل من يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز (حسب نص المادة 90 من القانون 15/08).
  - كل من يضع مواد البناء أو الحى أو الفضلات على الطريق العمومي (حسب نص المادة 91 من القانون 15/08).
  - كل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده القانون 15/08 (حسب نص المادة 92 من القانون 15/08).
- ثانيا: جزاءات مخالفات تحقيق المطابقة: بعدما تعرفنا على المخالفات التي تتعلق بتحقيق مطابقة البناء سوف نتطرق إلى الجزاءات المترتبة عليها وهي كالتالي وهذا بالترتيب حسب المخالفات المذكورة أعلاه.
- الحبس من ستة (06) أشهر إلى سنتين وغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000)، وفي حالة العود تضاعف العقوبة (حسب نص المادة 74 من القانون 15/08).
  - غرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000)، (حسب نص المادة 75 من القانون 15/08).
  - تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75 (حسب نص المادة 76 من القانون 15/08).
  - الحبس من ستة (06) أشهر إلى سنة (01) وغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000) أو بإحدى العقوبتين، وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (01) إلى خمس (05) سنوات وتضاعف الغرامة (حسب نص المادة 77 من القانون 15/08).
  - غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة الف دينار (100.000 دج).
  - غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة الف دينار (100.000 دج)، وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى سنة (01) و تضاعف الغرامة.
  - تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج).
  - غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج).
  - غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، ويمكن للجهة أن تأمر بإخلال الأماكن فورا في حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده بعقوبة الحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى اثني عشر (12) شهرا وتضاعف الغرامة.

- غرامة من مائة ألف (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) وفي حالة امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف.
- يعاقب وفقا لقانون العقوبات.
- غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة الف دينار (100.000 دج) وفي حالة العود تضاعف العقوبة.
- غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) ويغلق الورشة.
- غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة الف دينار (100.000 دج).
- غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة الف دينار (100.000 دج) وتطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك وفي حالة العود تضاعف العقوبة و يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف.
- غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرة آلاف (10.000 دج) وفي حالة العود تضاعف العقوبة.
- غرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثون ألف دينار (30.000 دج).
- غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) وفي حالة العود تضاعف العقوبة.
- غرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

وندرج هذه المخالفات و الجزاءات المترتبة عليها في الجدول التالي:

المواد	المخالفات	الجزاءات
74	كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة.	الحبس من ستة (06) أشهر إلى سنتين وغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000). وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

75	كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.	غرامة من مائة ألف دينار(100.000 دج) إلى مليون دينار(1.000.000)
76	المقاول الذي أنجز الأشغال و المهندس المعماري و الطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة.	تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75.
77	كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.	الحبس من ستة (06) أشهر إلى سنة (01) وغرامة من مائة ألف دينار(100.000 دج) إلى مليون دينار(1.000.000) أو بإحدى العقوبتين وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (01) إلى خمس (05) سنوات وتضاعف الغرامة.
78	كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء.	غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج).
79	كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء.	غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج). وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى سنة (01) و تضاعف الغرامة.
80	المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.	تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار(50.000 دج)
81	كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.	غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج).

<p>غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) يمكن للجهة أن تأمر بإخلال الأماكن فورا. في حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده بعقوبة الحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى اثني عشر (12) شهرا وتضاعف الغرامة.</p>	<p>كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.</p>	<p>82</p>
<p>غرامة من مائة ألف (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج). وفي حالة امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف.</p>	<p>كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم القانون 15/08</p>	<p>83</p>
<p>يعاقب وفقا لقانون العقوبات</p>	<p>كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.</p>	<p>84</p>
<p>غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج). وفي حالة العود تضاعف العقوبة.</p>	<p>كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها.</p>	<p>85</p>
<p>غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) وبغلق الورشة</p>	<p>كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام القانون 15/08.</p>	<p>86</p>
<p>غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج).</p>	<p>كل مصرح تمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد.</p>	<p>87</p>

<p>غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج).</p> <p>تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك.</p> <p>وفي حالة العود تضاعف العقوبة.</p> <p>يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف.</p>	<p>كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبنية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.</p>	<p>88</p>
<p>غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرة آلاف (10.000 دج).</p> <p>وفي حالة العود تضاعف العقوبة.</p>	<p>كل من يقوم بفتح ورشة لإتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام إنجاز.</p>	<p>89</p>
<p>غرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثون ألف دينار (30.000 دج).</p>	<p>كل من يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.</p>	<p>90</p>
<p>غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج).</p> <p>وفي حالة العود تضاعف العقوبة.</p>	<p>كل من يضع مواد البناء أو الحى أو الفضلات على الطريق العمومي.</p>	<p>91</p>
<p>غرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج).</p> <p>وفي حالة العود تضاعف العقوبة.</p>	<p>كل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده القانون 15/08</p>	<p>92</p>



خلاصة الفصل الثاني:

حاولنا من خلال هذا الفصل تحديد مفهوم تحقيق مطابقة البناء وإبراز جميع الجوانب للحالات المنصوص عليها في قانون تحقيق المطابقات ألا وهو قانون 15/08 وتبيين إجراءات تحقيق المطابقة و المخالفات و المنازعات المتعلقة به.

ونستخلص أن القانون 15/08 يعتبر من أهم وأبرز القوانين العمرانية التي قامت الدولة الجزائرية بإصداره حديثا بحيث جاء لتسوية وضعيات البناء الغير شرعية وهو عبارة عن وثيقة إدارية التي تتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها، وإن تحقيق مطابقة البناء يشمل إلا البناء التي نص عليها القانون 15/08 في المادة 15، وأنه يخرج من إطار تحقيق مطابقة البناء التي تنص عليها في المادة 16 و أن لتحقيق مطابقة البناء خصائص يتمتع بها، أما الإجراءات يمكن إنجازها فيما يلي أولا تقديم التصريح والذي يتكون من 06 أقسام كما هو موضح سابقا أما الإجراء الثاني فهو إرفاق ملف مع التصريح ويكون محتوى هذا الملف حسب وضعية البناية وكيفية تسويتها أما الإجراء الثالث فهو إيداع تصريح مطابقة البناء مع طلب التسوية لدى مصالح التعمير للبلدية أما الإجراء الرابع يتمثل في دراسة التحقيق على مستوى البلدية وعلى مستوى مديرية التعمير والبناء وذلك من خلال الفرق المتابعة والتحقيق التابعة لهم.

إن الهيئات التي تختص بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البناء هي اللجنة الإدارية المختصة مع أخذ رأي بعض المصالح المتخصصة مع إعداد ملف لكل تصريح و الآراء و بعض التحقيقات على أرض الميدان. إضافة إلى أن إيداع الملف يمر بمراحل يودع أولا لدى مصالح التعمير بالبلدية ثم يرسل إلى مديرية التعمير والبناء ثم إرساله إلى لجنة الدائرة للبت فيه، ومن تم يمكنها أن توافق على مطابقة البناية أو موافقة مقيدة بشروط أو ترفض لسبب معين، وخلال الرفض يعلم المعني خلال 15 يوم بقرار اللجنة وإذا لم يقتنع المعني ورأى أن هناك إجحاف يمكنه اللجوء إلى لجنة الطعون التي تنشأ على مستوى الولاية وذلك خلال 30 يوم من يوم استلامه لقرار لجنة الدائرة. وعليه إذا لم يقتنع مالك البناية بقرارات لجنة الطعون الولاية ورأى أن هناك تعسف في حقه بإمكانه اللجوء إلى حل آخر وهو تقديم طعن أمام المحاكم الإدارية المحلية المختصة وذلك خلال الشهر الموالي، حيث يقوم برفع دعوى الإلغاء وذلك باحترامه لكل الشروط المرتبطة برفع هذه الدعوى طبقا لنص المادة 52 من قانون 15/08 وفي هذه الحالة إذا تم رفض دعوى الإلغاء يجوز الاستئناف أمام مجلس الدولة.

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع شهادة المطابقة وتحقيق مطابقة البناء في التشريع الجزائري والآثار المترتبة عنها في مجال التهيئة والتعمير وللإجابة على الإشكالية توصلنا إلى بعض النتائج ويجب ذكر المهمة منها والمتمثلة في النقاط التالية:

- أعطى المشرع صلاحيات منح شهادة المطابقة بصفة عامة ومن حيث الأصل لرئيس المجلس الشعبي البلدي.
- أعطى المشرع صلاحيات واسعة للإدارة في مجال زجر المخالفات العمرانية وتوقيع العقوبات.
- رغم تعدد الأجهزة والهيئات الإدارية المؤهلة لزجر المخالفات إلا أنها تبقى غير فعالة في الجانب التطبيقي، فلا شرطة العمران ولا المفتشيات الجهوية للعمران ولا مصالح التعمير على مستوى البلديات استطاعوا وضع حدٍّ للمخالفات الصارخة في مجال مطابقة البناء.
- المنازعات القضائية لشهادة المطابقة تكون في الأصل من طرف القاضي الإداري باعتبارها قرارا إداريا وتخضع لنوعين من الدعاوى وهما دعوى الإلغاء ودعوى التعويض.
- الغرامات المالية المنصوص عليها في القانون 29/90 لمعاقبة المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة تعتبر مبالغ رمزية وغير كافية لقمع المخالفات، كما أن عقوبة الحبس تطبق فقط في حالة الود وما يعاب على المادة 77 هو أن عقوبة الحبس جاءت شاملة لم تحدد نوعية المخالفات التي تستدعي عقوبة الحبس.
- يجب استخراج شهادة المطابقة عند الانتهاء من البناء حتى يمكن استغلال المبنى، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو ترويية وتمنح الحق بالربط بمختلف شبكات الانتفاع.
- عملية تحقيق المطابقة في ظل أحكام القانون 15/08 تسمح بمنح سندات التسوية التي تنقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي.
- القانون 15/08 أعطى فرصة لأصحاب المباني غير القانونية لإعطاء صفة الشرعية لمبانيهم وجعلها مطابقة.
- على الرغم من أن المشرع الجزائري قد أوجد آليات قانونية لحماية الطابع العمراني للمدن الجزائرية، وذلك من خلال القانون 15/08 والمراسيم التنفيذية الخاصة بذلك إلا أن الواقع لم يثبت ذلك.
- نقص الكفاءة لدى المصالح المعنية بتطبيق القانون 15/08 والمراسيم التنفيذية المنظمة له نظرا لأن هذه الأخيرة هي المكلفة بتلقي تجميد العديد من الملفات، فهناك العديد من المواطنين الذين أودعوا ملفات تحقيق مطابقة بناياتهم دون تلقيهم لردود إجابات سواء بالرفض أو القبول.

وبعد عرضنا لهذه النتائج توصلنا إلى بعض الاقتراحات والتوصيات:

- محاولة زيادة الوعي الشعبي بضرورة احترام أحكام وتنظيم البناء .
- محاولة التقليل من آجال منح شهادة المطابقة فالآجال الممنوحة لذلك تعد طويلة على صاحب البناء، مما يدفعه لاستغلال المبنى دون الحصول على شهادة المطابقة.
- الإسراع في إنجاز سندات الملكية أو على الأقل الاكتفاء ببعض الشهادات إذا تم العلم بوجود ملكية المعني وأن سند الملكية في طور الإنجاز، كما تم العمل به بموجب شهادة الحيازة التي يصدرها رؤساء البلديات في المناطق العمرانية غير المسوحة .
- محاولة تطبيق وتشديد العقوبات المقررة في مجال مخالفات شهادة المطابقة للتقليل منها.
- محاولة إضافة نصوص قانونية خاصة بشهادة المطابقة والتوسيع منها خاصة فيما يخص إجراءات منحها.
- تحسيس للمصالح المسؤولة على استقبال ملفات المواطنين ودراستها بضرورة احترام المواعيد المنصوص عليها لدراسة الملفات و إصدار شهادة المطابقة أو شهادة توقيف الأشغال أو رخصة إتمام الإنجاز.
- تعزيز دور شرطة التعمير وتزويد أفرادها بالوسائل اللازمة والتكوين القانوني المناسب.
- ضرورة عقد أبواب مفتوحة من أجل إعلام المواطنين شاغلي السكنات الفوضوية.
- توقيع عقوبات جزائية صارمة و ردعية عن طريق رفع قيمة الغرامات المالية المنصوص عليها في القانون 15/08 بالإضافة إلى تمديد عقوبة الحبس.
- يجب أن يكون هناك بحث وتحري من طرف الإدارة لمعرفة عدم إقبال المواطنين على عقود التعمير بصفة عامة وليس شهادة المطابقة، ومن ثمة إظهار الأسباب ومعالجتها بجدية، هل هذا يعود لعدم فرض القيود على المواطن أو لتعقيد الإجراءات وعرقلة الإدارة أم لوجود مبالغ كبيرة تفرض لتسليم هذه العقود، أم لأن المواطن ليس له سندات ملكية جاهزة وهو يرغب في البناء والتوسع لكن عدم وجود هذا السند يمنعه من الحصول على هذه الرخص والشهادات، خاصة أن عمليات البيوع غير شرعية بين المواطنين للأراضي موجودة بكثرة ولا وجود لردع لذلك كما أن مخالفات التعمير غير مطبقة بشكل صارم، وأجهزة الرقابة على كثرتها ابتعدت عن واجبها.

# الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية  
دائرة غرداية  
بلدية غرداية  
مديرية العمران والشبكات  
مصلحة العمران  
الرقم: 2018/019

غرداية في: 2018/12/17

محضر معاينة ميدانية  
إجراءات تسليم شهادة المطابقة

في السابع عشر من شهر ديسمبر عام ألفين وثمانية عشر، وعلى الساعة التاسعة صباحا  
اجتمعت اللجنة التقنية المتكونة من السادة:

- ممثل بـ .....  
ممثل مديرية الحماية المدنية لولاية غرداية. ....  
ممثل القسم الفرعي للتعمير، الهندسة المعمارية والبناء غرداية. ....  
ممثل ديوان حماية وادي ميزاب وترقيته. ....

بعد الاطلاع على طلب شهادة المطابقة، تصريح بانتهاء الأشغال ومخططات رخصة البناء، انتقلت  
اللجنة للقيام بمعاينة ميدانية في إطار إجراءات مراقبة المطابقة لفائدة:

رقم	الإسم واللقب	رقم الملف	رقم وتاريخ المقرر	رأي و ملاحظات اللجنة	قرار اللجنة
01	رقم التسجيل/تاريخ الطلب ..... 2018/07/31-3372	2007/233	2007/565 2007/11/19	عدم الإنتهاء من إنجاز الطابق الأول والسطح	تحفظ إلى حين الإنتهاء من بناء الطابق الأول والسطح.
02	..... 2018/04/04-1839	2007/089	2007/360 2007/07/15	وجود بعض التعديلات في الطابقين بخصوص الجدران الفاصلة للفضاءات وتسقيف جزء من الطابق الأول من جهة الواجبة .	رأي إيجابي
03	..... 2018/01/31-599	2015/474	2015/1022 2015/09/02	تأجيل مراقبة المطابقة لضيق الوقت .	برمجة الموضوع في الآجال القادمة
04	..... 2018/09/26-3803	2015/423	2015/1183	تأجيل مراقبة المطابقة لضيق الوقت .	برمجة الموضوع في الآجال القادمة
05	..... 2017/12/12-3936	2015/128	2005/186 2006/04/25	عدم تطابق الواقع مع مخططات رخصة البناء وجود أشغال إنجاز بناية ذو طابق أرضي + I ( هيكل خرساني ) .	رأي سلبى إتباع إجراءات القانون 15/08 المتعلقة بتحقيق المطابقة

في الأخير انتهت المعاينة في نفس اليوم و الشهر و السنة المذكورين أعلاه.

م/ ق/ ف/ للتعمير، الهندسة المعمارية والبناء /م/ مديرية الحماية المدنية ممثل ديوان حماية وادي ميزاب وترقيته.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ممثل بلدية غرداية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ولاية غرداية  
دائرة غرداية  
بلدية غرداية  
مديرية العمران والشبكات  
مصلحة العمران

محضر معاينة ميدانية  
من أجل استخراج شهادة المطابقة

في الثاني عشر جوان عام ألفين واثني عشر، و على الساعة التاسعة و النصف صباحا انتقلت اللجنة التقنية المتكونة من السادة :

- ممثل ديوان حماية سهل وادي ميزاب وترقيته.
- ممثل مديرية الحماية المدنية لولاية غرداية.
- مهندس مدني ببلدية غرداية.
- غياب مديرية التعمير و البناء لولاية غرداية.

انتقلت اللجنة لمعاينة عقار السيد "....." / حي الحاج مسعود رقم رخصة البناء: 1983/246، وذلك من أجل استخراج شهادة المطابقة. ومن خلال المعاينة تبين مايلي :

- 1- وجود توسعة في بعض الفضاءات كالمطبخ.
- 2- إضافة سلالم من الفناء نحو الطابق الأول.
- 3- الاستغناء عن نافذتين الطابق تحت الأرضي للواجهة الخلفية.
- 4- انجاز سقف على الفناء وكذا الطابق الأول كإضافة غرفة.
- 5- عدم تطابق الواجهة الرئيسية مع محتوى المخطط .

قررت اللجنة عدم منح شهادة المطابقة للمعني و تم توجيه المعني لإتباع إجراءات القانون 15/08 و المرسوم التنفيذي 154/09 المتعلقين بتحقيق المطابقة.

و في الأخير تمت المعاينة في نفس اليوم و الشهر و السنة المذكورين أعلاه.

ممثل مديرية الحماية المدنية	ممثل مديرية العمران و الشبكات البلدية	ممثل مديرية الحماية المدنية	ممثل مديرية العمران و الشبكات البلدية
ممثل مديرية التعمير و البناء	ممثل ديوان حماية سهل وادي ميزاب و ترقيته	ممثل مديرية التعمير و البناء	ممثل مديرية التعمير و البناء
غياب	غياب	غياب	غياب

نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي  
المكلف بالعمران و التهيئة العمرانية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

ولاية غرداية  
دائرة غرداية  
بلدية غرداية  
مديرية العمران والشبكات  
مصلحة العمران

الرقم: .....

**- شهادة المطابقة -**

- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير لا سيما المادة 75 منه.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة، رخصة الهدم و تسليم ذلك لا سيما المواد الواردة في القسم الثاني من الفصل الثالث منه.
- تبعا للتصريح بانتهاء الأشغال المنجزة من طرف السيد : ..... بتاريخ 2012/03/14 وفقا لقرار رخصة البناء رقم 01/055 مؤرخ في 2008/02/19.
- بعد الاطلاع على محضر المعاينة الميدانية بتاريخ 2012/04/10.
- باقتراح من نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي المكلف بالعمران و التهيئة العمرانية

**- يشهد -**

يشهد رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن السيد ..... قد قام بأشغال بناء شقتين في الطابق الأول بعد استكماله لبناء الطابق الأرضي وفق رخصة سابقة /حي بن سمارة، طبقا لما ورد في رخصة البناء المسلمة.

غرداية في: .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

غرداية في: .....

الإسم واللقب: .....

العنوان: .....

الهاتف: .....

إلى السيد: رئيس المجلس الشعبي البلدي لغرداية.

الموضوع : طلب شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة (تصريح وتعهد).

يشرفني أن أتقدم إليكم سيدي الرئيس بطلب شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة للبناءية الغير المتممة (مجمّع للتعليم العالي) و الحائزة على رخصة بناء رقم: 2007/593 . بتاريخ: 10 نوفمبر 2007. للعقار الكائن بجنان أوكريد ناحية بين جبلين.

كما أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال منذ: ..... وأتعهد أنني لا أستأنفها حتى أتحصل على عقد التعمير ( رخصة إتمام إنجاز على سبيل التسوية ).

تقبلوا فائق الاحترام والتقدير.

إمضاء المعني والمصادقة

غرداية في: .....

الملحق رقم 05:

السيد:.....

العنوان:.....

.....

إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي  
بلدية غرداية

الموضوع : طلب شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة

( وفق المادة 24 من القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها )

( وفق المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء )

يشرفني أن أتقدم إليكم سيدي بطلب شهادة توقيف الأشغال من أجل  
تحقيق المطابقة للبناءية الغير متممة ذات الرخصة رقم.....

.....

تقبلوا الإحترام والتقدير.

إمضاء المعني

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

غرداية في:

ولاية غرداية  
دائرة غرداية  
بلدية غرداية  
مديرية العمران و الشبكات  
مصلحة العمران

محضر معاينة ميدانية

لاستخراج شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة

( وفق المادة 24 من القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها )

( وفق المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات )

في الثلاثين من شهر مارس سنة ألفين وستة  
عشر، وعلى الساعة التاسعة صباحا، تمت معاينة و عقار السيد :  
..... والكائن بتجزئة شعبية النيشان/ غرداية .

وعليه تمنح للمعني شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.

أخيرا تمت المعاينة في نفس اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه.

..... -2

..... -1

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

ولاية غرداية  
بلدية غرداية  
مديرية العمران و الشبكات  
مصلحة العمران

الرقم: ..... / 2019 / م.ع.ش / م.ع.

**- شهادة توقيف الأشغال -**

- بمقتضى القانون رقم: 10-11 المؤرخ في: 22 جوان سنة 2011 والمتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 08-15 المؤرخ في: 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 09-154 المؤرخ في: 02 مايو سنة 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.
- بناء على المعاينة الميدانية من طرف اللجنة التقنية بتاريخ: 26 فيفري 2019.
- إنَّ رئيس المجلس الشعبي البلدي لغرداية:

**- يشهد -**

أنَّ أشغال في البناية المتممة والتي شرع فيها بقرار رخصة البناء رقم: 04/332 مسلمة بتاريخ: 2004/09/21. الكائنة ناحية بن اسمارة حي عوقبة - غرداية. وهذا بناء على التصريح بتحقيق المطابقة المسجل تحت رقم: 2016/646 المودع من طرف السيد: .....

- تم التأكد من توقف الأشغال البناية بعد معاينة مصالح التعمير التابعة للبلدية.

حرر بـ غرداية في: .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

- سلمت نسخة للسيد: .....

- صاحب ب.ت. الوطنية رقم: .....

- صادرة من: ..... في: .....

الإمضاء



- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

ولاية غرداية  
دائرة غرداية  
بلدية غرداية

**- محضر تحقيق مطابقة بنائية -**

بمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .  
بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.  
تبعاً للتعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.  
بناء على القرار الولائي رقم: 777 المؤرخ في: 20 أكتوبر 2011 المتضمن تعيين فرقة المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجمعات السكنية وورشات البناء على مستوى بلدية غرداية المعدل بالقرار الولائي رقم: 2123 بتاريخ: 13 ديسمبر 2014 المتضمن تعديل أحكام المادة: 02 من القرار رقم: 777 .  
بناء على قرار والي ولاية غرداية المتضمن تجديد فرقة المتابعة والتحقيق في إنجاز التجزئات والمجمعات السكنية وورشات البناء على مستوى بلدية غرداية رقم: 633 بتاريخ: 2018/03/08.

**موضوع الطلب: رخصة إتمام إنجاز ثلاث مراتب ومسكن على سبيل التسوية.**

بتاريخ الثاني عشر من شهر فيفري سنة ألفين وتسعة عشر وعلى الساعة العاشرة صباحاً قامت اللجنة المكلفة بالمتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجمعات السكنية وورشات إنجاز البناءات على مستوى البلدية وبحضور السادة:

- 1- مهندس دولة/ رئيس مصلحة التهيئة العمرانية رئيساً
- 2- مهندس معماري رئيسي / مدير التجهيزات عضواً
- 3- مهندس دولة رئيسي في السكن والعمران عضواً

بزيارة ميدانية لمعاينة ملف تصريح لعقار بطلب من السيد: .....

**كائن بحي الجمال بجانب تجزئة الوكالة العقارية بوهاووة / غرداية .**

**الرأي المعلل للجنة:** العقار من البناءات اللاشعرية يوجد في منحدر جبلي وهو عبارة عن ثلاث مراتب ومسكن في طور الإنجاز أشغاله متوقفة ومطابق للمخططات المقدمة في إطار التسوية ، التهوية والإنارة في الفضاءات الداخلية كافيتان ، إنعدام شبكات الصرف الصحي في المنطقة واستشارة الوكالة العقارية المحلية لغرداية لإبداء رأيها في الموضوع .

..... -1 ..... -2 ..... -3

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية  
دائرة غرداية  
بلدية غرداية  
مديرية العمران والشبكات  
مصلحة العمران

الرقم: .....

**- شهادة تحقيق المطابقة -**

- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة، رخصة الهدم وتسليم ذلك لاسيما المواد الواردة في القسم الثاني من الفصل الثالث منه.
- بمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في: 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها لاسيما المادة 15 منه.
- بمقتضى تعليمة وزير السكن والعمران رقم 13/85 المؤرخة في 17 جانفي 2013 المتضمنة تحديد كيفيات تسهيل عملية عقود التعمير.
- وبعد الاطلاع على محضر المعاينة الميدانية بتاريخ 2013/12/23.
- نظرا أن المرخص له قد سدد حقوق الطريق والرسوم حسب الوصل رقم: 004 المؤرخ في: 2014/01/05.

**- يشهد -**

يشهد رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن السيد: ..... صاحب رخصة البناء على سبيل التسوية رقم: 2013/246 مؤرخ في 2013/09/09، قد قام بأشغال البناء بالقطعة رقم: 03 منطقة النشاط الاقتصادي ببوهرارة، طبقا لما ورد في رخصة البناء المسلمة.

غرداية في: .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

سلمت نسخة للسيد: .....

صاحب ب.ت. الوطنية رقم: .....

صادرة من: ..... في: .....

الإمضاء

إحصاء دراسة الملفات:

السنوات	العقود المسلمة	المرفوضة	المؤجلة
2010	/	/	/
2011	/	/	/
2012	1	02	/
2013	46	04	1
2014	56	05	1
2015	32	09	/
2016	76	18	/
المجموع	211	38	02

إحصاء الملفات المودعة الخاصة بالتسوية في إطار القانون 08/15 إلى غاية: جانفي 2019 .

-على مستوى بلدية عرداية:

التاريخ	المودعة بالبلدية	المدروسة بالبلدية	الموجودة قييد الدراسة	المرسلة إلى DUAC
2019/01/31	1557	695	92	33

-على مستوى الدائرة:

التاريخ	المدروسة	قييد الدراسة
2019/01/31	574	121

إحصاء دراسة الملفات:

التاريخ	المسواة	العقود المستلمة	الملفات المؤجلة	المرفوضة
2019/01/31	189	18	256	64

قائمة المصادر

و المراجع

### قائمة المراجع

أولاً: القرآن الكريم برواية ورش عن نافع

ثانياً : النصوص الرسمية والقانونية

القوانين:

- 01- القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
- 02- القانون 30/90، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52.
- 03- القانون 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- 04- القانون 30/90، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52 .
- 05- القانون 15/08، المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها جريدة رسمية رقم 44.
- 06- القانون رقم 10-11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق ل 20/06/2011 المتعلق بالبلدية.

النصوص التنظيمية:

- 01- المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 07 جمادى الأولى سنة 1430 الموافق ل 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، الجريدة الرسمية عدد 27.
- 02- المرسوم التنفيذي رقم 155/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن في تحقيق مطابقة البناء وكيفية سيرها، الجريدة الرسمية رقم 27.
- 03- المرسوم التنفيذي رقم 156/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.
- 04- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المتعلق بكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر العدد 07.

ثالثاً: الكتب:

- 01- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية ،دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة 2016-2017 .
- 02- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، جوان 2018.

- 03-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 04-سماعين شامة، النظر القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2002.
- 05-عايدة ديم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير الجزائري، دار قانة للطبع والنشر، باتنة، 2011.
- 06-عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2009.
- 07-عمار عوابدي، المرجع في المنازعات الإدارية (دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع)، القسم الثاني، الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، جسور للنشر والتوزيع، ط1، 2013.
- 08-عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الأولى 1435هـ - 2014م.
- 09-ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحداث، دار هومة للنشر والتوزيع، طبعة جديدة 2018.
- 10-محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2009، ص 225.
- 11-محمد الصغير بعلي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون نظرية الحق، دار العلوم، الجزائر، 2006.
- 12-محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس للنشر، 2017.
- 13-منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر 2010.
- 14-نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر دون طبعة، 2013.
- 15-نواف كنعان، القضاء الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، الإصدار الثالث، 2009.
- رابعا: الرسائل الجامعية:
- 01- أطروحات الدكتوراه:
- 01-عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2005.
- 02-ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012.



### 02-مذكرات الماجستير:

01-خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2008/2007.

02-ساعد عزار، مطابقة البناءات وإتمام إنجازها طبقا لقانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق 2014/2013.

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

### 03-مذكرات ماستر:

01-ابتسام بسكري، سمية سولمية، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 15/08، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، جامعة 08 ماي 1945، قلمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عام، 2014/2013.

02-أحمد بن سعدية، دراسة نقدية للقانون 15/08 ومدى تطبيقه (دراسة حالة 1200 مسكن)، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، قسم تسيير مدينة، تخصص تسيير مدينة، 2017/2016.

03-أميمة بومخلاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة 2016/2015.

04-جلال شاكر، دراسة نقدية لقوانين تسوية البناءات 15/08 على تسيير المدينة دراسة حالة(برج بوغريج) مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، تخصص تسيير المدينة، 2018/2017.

05-رامي إدري، صونيا إحدادن، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، القانون الاقتصادي للأعمال تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، 2015/2014.

06-زوليخة دردوري، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2014/2013.

07-سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2014/2013.

- 08-عمار نقاش، المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة في ظل القانون رقم 15/08، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2015.
- 09-فتيحة بوراس، اجراءات مطابقة البناء وفقا لأحكام القانون 15/08، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، قانون عام، تخصص إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم 2016/2015.
- 10-فريد شوارد، قانون مطابقة البناء 15/08 بين القانون والواقع (دراسة حالة حي 347 مسكن بمدينة المسيلة)، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، تخصص تسيير المدينة، 2017/2016.
- 11-مهدي زولو، إبراهيم فينيس، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2016/2015.
- 12-نورة كشكش، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق قانون إداري، 2014/2013.

### خامسا: المقالات والبحوث المتخصصة

- 01-الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الثالث، دون سنة نشر.
- 02-الزين عزري، "قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها"، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- 03-حسنا بوشريط، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 15/08 مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، فيفري، 2013.
- 04-الشريف بجماي، مجال تدخل قانون المطابقة (15/08) في تسوية البناء الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد الحادي عشر، جوان 2014.
- 05-عبد الرحمان عزوي، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع سنة 2008.
- 06-منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبي، "إجراءات وإشكالات تسوية البناء في إطار القانون 15/08"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سوق اهراس العدد الثالث، سبتمبر 2017.

### سادسا: المواقع على شبكة الانترنت

- 01- [http:// ar.m.wikipedia.org](http://ar.m.wikipedia.org) ,01/05/2019,12:16.
- 02-<http://www.amaltilimsan.net> ,01/05/2019,12:20.
- 03-<http://www.memoshome.com>01/05/2019,13:51.

سابعاً: التعليمات الوزارية:

**01-**التعليمية الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

**02-**التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

الفهرس

الصفحة	الموضوعات
	شكر وتقدير
	الإهداء
أ	مقدمة
	الفصل الأول: شهادة المطابقة حسب قواعد التهيئة والتعمير
08	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة
08	المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة
08	الفرع الأول: تمييز شهادة المطابقة
08	أولاً: تعريف شهادة المطابقة و خصائصها
14	ثانياً: أهمية شهادة المطابقة وأساسها القانوني
16	الفرع الثاني: نطاق شهادة المطابقة وطبيعتها القانونية
16	أولاً: نطاق شهادة المطابقة
17	ثانياً: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة
17	المطلب الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة
17	الفرع الأول: الملف
18	أولاً: التصريح بانتهاء الأشغال
19	ثانياً: الوثائق المطلوبة

## فهرس المحتويات

21	الفرع الثاني: المعاينة والنتائج المترتبة عليها
21	أولاً: المعاينة
23	ثانياً: النتائج المترتبة على المعاينة
27	المبحث الثاني: آثار شهادة المطابقة ومخالفاتها و الجزاءات المترتبة عليها
27	المطلب الأول: آثار تسليم شهادة المطابقة ومخالفاتها
27	الفرع الأول: آثار تسليم شهادة المطابقة
27	أولاً: الحالات المتعلقة بالبناء بموجب شهادة المطابقة
28	ثانياً: الترخيص باستعمال البناء
29	الفرع الثاني: مخالفات شهادة المطابقة و جزاءاتها
29	أولاً: أنواع مخالفات شهادة المطابقة
30	ثانياً: لجان ضبط المخالفة و الجزاءات المقررة عليها
33	المطلب الثاني: منازعات شهادة المطابقة
33	الفرع الأول: دعوى الإلغاء
39	الفرع الثاني: دعوى التعويض
<b>الفصل الثاني: تحقيق مطابقة البناءات في ظل أحكام القانون 15/08</b>	
45	المبحث الأول: مفهوم تحقيق المطابقة ونطاقه
45	المطلب الأول: تمييز تحقيق المطابقة و أهميته
45	الفرع الأول: تمييز تحقيق المطابقة وخصائصه

## فهرس المحتويات

45	أولا: تعريف تحقيق المطابقة
46	ثانيا: خصائص تحقيق المطابقة
47	الفرع الثاني: أهداف ومبادئ تحقيق المطابقة
47	أولا: أهداف قواعد تحقيق مطابقة البناءات
49	ثانيا: مبادئ تحقيق المطابقة
49	المطلب الثاني: نطاق تحقيق المطابقة والاستثناءات الواردة عليه
49	الفرع الأول: نطاق تحقيق المطابقة
50	أولا: البناءات غير المنتهية
53	ثانيا: البناءات المنتهية
53	الفرع الثاني: البناءات غير قابلة لتحقيق المطابقة
53	أولا : البناءات المشيدة على الأملاك الوطنية العامة
56	ثانيا: البناءات بحسب وصفها التقني
59	المبحث الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات والنتائج المترتبة عليها
59	المطلب الأول: إجراءات تحقيق المطابقة
59	الفرع الأول: التصريح بعدم المطابقة
59	أولا: التصريح والملف المتعلق به
63	ثانيا: النتائج المتعلقة بالتصريح
65	الفرع الثاني: دراسة التصريح والآراء المتعلقة به



## فهرس المحتويات

65	أولا: دراسة التصريح
67	ثانيا: الآراء الناتجة عن دراسة التصريح
74	المطلب الثاني: الطعون في نتائج الدراسة والمخالفات المقررة في أحكام تحقيق المطابقة
74	الفرع الأول: الطعون
74	أولا: الطعون الإدارية وشروطها و آجالها
77	ثانيا: الطعون القضائية
78	الفرع الثاني: مخالفات تحقيق المطابقة و الجزاءات المقررة عليها
78	أولا: مخالفات تحقيق المطابقة
80	ثانيا: جزاءات مخالفات تحقيق المطابقة
87	الخاتمة
90	الملاحق
	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس