

جامعة أدرار



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في التشريع

الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

تحت اشراف :

من إعداد الطالبة :

ازوا عبد القادر

هدى عزوز

لجنة المناقشة :

رئيساً	جامعة: أدرار	أستاذ: محاضر (أ)	الأستاذ: فتاحي محمد
مشرفاً و مقرراً	جامعة: أدرار	أستاذ مساعد (أ)	الأستاذ: أزوا عبد القادر
عضواً مناقشاً	جامعة: أدرار	أستاذ: محاضر (أ)	الأستاذ: عدو عبد القادر

السنة الجامعية 2013-2014

اللهم يا مسهل الشديد، وملين الحديد و منجز
الوعيد، و يا من هو كل يوم في أمر جديد، اخرجني من حلق
الضيق إلى أوسع الطريق، بك ادفع ما لا أطيق، ولا حول
و لا قوة إلا بالله العلي العظيم

الإهداء

إلى من قال فيهما الرحمان (و بالوالدين إحساناً)

اللذان ينتظران بلهفة إنهاء هذا العمل

أمي و أبي

إلى إخوتي و أخواتي و بالأخص :ياسين

إلى كل عائلتي

إلى الصديقة العزيزة أمـال

إلى كل زميلاتي و زملائي

إلى كل طالب علم

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع

شكر وعرهان

الحمد لله وحده والشكر له سبحانه ، على نعمه التي لا تعد ولا تحصى بأن تفضل علي بالتوفيق لإنجاز هذا العمل المتواضع ، و أصلي واسلم على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين .

يشرفني أن أتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ أزوا عبد القادر على قبوله الإشراف على هذا العمل ،وعلى كل ما قدمه لي من مساعدة في إنجازه

كما أتوجه بالشكر إلى السيد الرئيس و السادة اعضاء لجنة المناقشة على قبولهم الإشراف على مناقشة هذا العمل

و اشكر كذلك موظفي المصلحة التقنية لبلدية أدرار ،وكل من ساعدني من قريب أو بعيد على إنجاز هذا العمل

قائمة المختصرات

ص..... الصفحة

ج.ر:..... الجريدة الرسمية

ق.إ.م.إ:..... قانون الاجراءات المدنية و الإدارية

مقدمة

إن تهيئة الإقليم ، وتحسين الإطار المبني في المدن و الأرياف و التحكم في نمو التجمعات السكنية ، وترقية المحيط العمراني ، وقيام بنية حضرية متوازنة ، وحماية التراث الثقافي و التاريخي ، و الحفاظ على الطبيعة ، أصبح ضمن نطاق التنمية المستدامة ، و مطلب جميع الدول التي تعمل على تكريسه و تجسيده في ثقافتها وحضارتها ، باعتبار ذلك سمة من سمات التمدن و الرقي .

و مهما يكن فإن ظاهرة البناء غير المطابق لقواعد البناء برزت للوجود و انتشرت بسرعة ، وفرضت نفسها كمشكل إجتماعي ، واستدعت تدخل المشرع لتوضيح الحلول التي يجب القيام بها ، والكفيلة بوضع حد لهذه الفوضى .

وعلى هذا الأساس يعتبر موضوع تسوية وضعية البناء غير المطابق لقواعد التهيئة والتعمير من المواضيع الهامة التي تستلزم البحث خصوصا أمام تفاقم ظاهرة البناءات غير المكتملة ، أو غير المرخص بها ، وانعدام مخطط شامل ينظم الملكية العقارية من جهة أخرى ، حيث تبقى هذه الملكية إلى غاية اليوم مهددة بالاعتداء عليها .

و لقد اهتمت الجزائر منذ استقلالها بهذه المسألة ، وعملت على تحسين التشييد و البناء ، وضمن الانسجام العمراني بإصدار تشريعات للتحكم بقواعد البناء و التوسع العمراني ، ومنها على وجه الخصوص المرسوم 212/85 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضى عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و /أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها ، وشروط اقرار حقوقهم في التملك و السكن ؛ و القانون 29/90 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير الهادف الى ضبط قواعد التهيئة و تكريس آليات رقابة مدى احترام

هذه القواعد ، وكذا المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

إن هذه السلسلة القانونية تبين تفتن المشرع إلى استفحال البناء غير المطابق للقواعد العمرانية ، وعدم قدرته على تجاهل هذه الظاهرة ، ومن ثم ضرورة تنظيم الساحة العقارية بما يتماشى و التطور الحاصل في الميدان العقاري .

و إذا كانت هاته الأطر التشريعية شكلت استراتيجية للتحكم في تسيير الفضاء الوطني استجابت في مرحلة ما لمقتضيات عملية البناء ، إلا أن عدم تهيئ القواعد التقنية للتعمير وكذا التجاوزات و الاختلالات التي ميزت واقع العمران اليوم في الوقت الحاضر من بناء عشوائي ، و بنايات غير مكتملة الإنجاز و تنافر اشكالها ، و خروقات في التصميم و الانجاز ، شوهدت الحظائر السكنية ، وأفقدت مدننا رونقها و جمالها و أضرت بالنسيج العمراني و تناسقه.

من هذا المنطلق ظهرت الحاجة إلى استحداث قواعد و أدوات تعميم كفيلة بالحد من الفوضى العمرانية السائدة و الناجمة عن عدم إتمام إنجاز البنايات ، وذلك عن طريق جعل هاته البنايات المنجزة ، أو التي هي في طور الإنجاز مطابقة للمعايير، وتحديد شروط استغلالها و شغله.

من هنا تم تبني استراتيجية جديدة حددت معالمها بموجب القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ؛ و يعتبر هذا القانون في مجمل احكامه الأداة المناسبة التي يتم بواسطتها ترقية المحيط العمراني و تحسين الاطار المبني في كل أرجاء الوطن ، ويتعلق الأمر بالدرجة الأولى بإدخال مجموعة من أدوات التعمير قصد تدارك البنايات غير المكتملة و ضمان مطابقتها و الحرص على اطارها المبني مع مراعاة الجوانب الجمالية و تناسق التهيئة.

كما أن هذا القانون أصبح ضرورة ملحة في الوقت الحالي، تستوجب إحداث أدوات تعمير كفيلة بترقية النسيج العمراني و ضمان انسجام الاطار المبني و تناسقه، تركز أساسا على مطابقة البناءات و انهاء إنجازها من جهة، ومن جهة أخرى تحديد كفاءات عملية مطابقتها و إجراءات مواصلة أشغال إتمامها مع تخصيص أحكام ردية تسمح بإرساء مراقبة صارمة على البناء و التشييد ووضع حد للفوضى العمرانية .

وعليه فقد أصبح موضوع تسوية البناءات غير الشرعية جدير بطرح النقاش حوله و حول مدى نجاعة الحلول التي قدمها المشرع بعد 1990.

ومن هنا تتضح الإشكالية التي سنحاول الإجابة عنها و هي :

ما مدى فعالية الأحكام الواردة في قانون التهيئة والتعمير و قانون قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والمتعلقة بتسوية وضعيات البناءات غير الشرعية في حل هذه المشكلة؟ . وهل هناك ضوابط و حواجز تمنع من قيام وضعيات أخرى في ظل هذا القانون؟ .

و نشير أننا سنقدم هذه الدراسة منتهجين المنهج التحليلي الوصفي و المقارن بما يتطلبه الموضوع.

واجهتنا مجموعة من الصعوبات منها قلة الدراسات و البحوث التي عاجلت مشكل البناء غير المكتمل وغير الشرعي في اطار القانون 15/08 لحدثة القانون، ولكن بارتباط القانون العقاري بمختلف فروع القانون يحتم على الباحث الإطلاع و الإلمام بمعظم القوانين .

و بغرض الإلمام بمختلف جوانب الموضوع ، و الإجابة على هذه الاشكالية إعتدنا على تقسيم ثنائي للخطة، التي تتكون فصلين ، ارتأينا أن يكون الفصل الأول مخصصا لدراسة ماهية آلية تحقيق المطابقة .

و نتطرق في الفصل الثاني لدراسة إجراءات المطابقة ،من حيث إجراءات شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 29/90 ،وإجراءات تحقيق مطابقة الإنجاز المنصوص عليها في القانون 15/08؛ في شكل مقارنة بين القانونين.

نعرض خطوطها العريضة فيما يلي :

الفصل الأول : ماهية آلية تحقيق المطابقة.

المبحث الأول : مفهوم آلية تحقيق المطابقة .

المطلب الأول :تعريف تحقيق المطابقة .

المطلب الثاني: خصائص آلية تحقيق المطابقة .

المطلب الثالث :مبادئ آلية تحقيق المطابقة .

المبحث الثاني : مجال و أهداف تحقيق المطابقة.

المطلب الأول :مجال تحقيق المطابقة .

المطلب الثاني:أهداف تحقيق المطابقة .

الفصل الثاني : إجراءات تحقيق المطابقة وآثارها.

المبحث الأول : إجراءات تحقيق المطابقة.

المطلب الأول :إيداع طلب تحقيق المطابقة .

المطلب الثاني:دراسة طلب تحقيق المطابقة.

المطلب الثالث:البت في طلب تحقيق المطابقة .

المبحث الثاني: آثار البت في طلب تحقيق المطابقة.

المطلب الأول :آثار بت اللجنة في طلب تحقيق المطابقة.

المطلب الثاني:آثار رفض تحقيق المطابقة على جرائم التعمير المرتكبة قبل

.2008/08/03

الفصل الأول :

ماهية آية تحقيق المطابقة

تعتبر آلية المطابقة أداة من أدوات التعمير و البناء ، المراد منها المحافظة على العقار من الإستيلاء ،وكذا المحافظة على الطابع العمراني للمدينة .

و المطابقة في إطار القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نعني بها الحصول على رخصة شغل الأماكن ، فهي تقوم مقام رخصة البناء ،على عكس تحقيق مطابقة الإنجاز في اطار القانون 15/08 التي تعتبر أسلوب لتسوية وضعية البناء غير الشرعي و هذا بالنظر إلى سند الملكية العقارية للوعاء ،وسند الضعية العمرانية للبناء.

و من هنا سوف نقوم بدراسة شهادة المطابقة ،وتحقيق مطابقة الإنجاز في هذا الفصل مبرزين مفهوم كلا منها و خصائصهما ونطاقهما ومبادئ كل آلية كذلك ،وذلك حسب الخطة الآتية :

المبحث الأول : مفهوم تحقيق المطابقة

مما سبق الإشارة اليه ، هناك طريقتين لضبط قواعد البناء في التشريع الجزائري ، هما شهادة المطابقة وفقا لما جاء في قانون التهيئة و التعمير ، و إجراء تحقيق مطابقة الانجاز ، وفقا لقواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها.

و من خلال هذا المبحث سوف نقوم بتعريف كل آلية مع ابراز خصائصها ، ومبادئها في المطالب التالية :

المطلب الأول : تعريف شهادة المطابقة

هي أداة من الدوات التهيئية و التعمير للمحافظة على النسق العمراني في الجزائر ، و في الوقت نفسه وثيقة ادارية تمنح للمواطن بعد انجاز البناء .

الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة

بالرجوع إلى القانون 29/90⁽¹⁾ فإنه لم يتضمن تعريف شهادة المطابقة ، و اكتفى بإجراءات منحها .

و يمكن تعريفها كما يلي : " وثيقة إدارية يطلبها المواطن من الجهات المختصة -رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو الوالي - حسب الوضعية ، وهذا عند الانتهاء من البناء ، من أجل إثبات مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء المسلمة "

و عليه فان هذه الشهادة تعتبر حوصلة القيام بالبناء ، وهي عبارة عن وسيلة مراقبة

¹ - المادة 75 من القانون 29/90 ، المؤرخ في 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئية و التعمير ، ج.ر عدد 51

عمرانية تساعد في المحافظة على الطابع العمراني و جماله ، والحد من البناءات العشوائية أو غير المرخص بها وهي كذلك بمثابة ترخيص للسكن في البناية المشيدة لاستغلالها .

الفرع الثاني : تعريف تحقيق مطابقة الإنجاز

ورد مصطلح إجراء تحقيق مطابقة الانجاز في نص القانون 15/08 السابق الذكر ، وقد عرفته المادة الثانية (02) منه كما يلي : "الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية منتهية أو غير منتهية ن بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير " .

و الفقه المقارن " يرى بأن امكانية تسوية البناء المنجز دون رخصة بناء مقبولة بشكل مسبق ،موقوف على مدى تطابق وضعية البناء مع قواعد استعمال الأراضي من جهة ، و قوانين التعمير من جهة أخرى ، ودون ان تمتد آثار تلك التسوية إلى إعفاء المخالف من العقوبات .

و قد برر الفقه موقفه هذا على أساس ان مجال رخصة البناء يتمثل في فرض رقابة قواعد استعمال الأرض الواجبة على مشروع البناء " (1) ، فالحق في البناء متعلق بملكية الأرض (2) .

¹ - Henri jacqiot ,François Priet, Droit de l'urbanisme ,3^{eme} Edition 2000 ,Daloz ,Delta ,P589

²-المادة 1/50 من القانون 29/90 السالف الذكر

المطلب الثاني : خصائص آلية تحقيق المطابقة

يمكن اجمال خصائص آليتي تحقيق المطابقة فيما يلي :

تتميز شهادة المطابقة في كونها رخصة تسلم عند الانتهاء من الاشغال ، فهي تعادل رخصة شغل الأماكن ، أي السكن و استقبال الجمهور.

كما تتميز بأنها مرتبطة برخصة البناء ، فالعلاقة تكاملية بينها وبين رخصة البناء ؛ أما من حيث اجراءاتها فهي بالسلطة و هو ما سنتعرض إليه في الفصل الثاني .

أما إجراء تحقيق مطابقة الانجاز بالرغم من كونه اقتباس من المرسوم 212/85 و التعلية الوزارية رقم 1985/08/13 المتعلقين بمعالجة البناء غير المشروع ، ونذكر من هذه الاقتباسات ماييلي : كيفية تحديد معايير التسوية المذكورة بالمادة 18 ، أو عند تحديد البنائات المقصاة من اجراء تحقيق المطابقة المذكورة بالمادة 135 من القانون 15/08 ، و كذلك عملية البت في تحقيق المطابقة إلى لجنة الدائرة و استبعاد البلدية⁽¹⁾ .

تم دراسة طلب تحقيق مطابقة الانجاز وفقا لدراسة ملف رخصة البناء في الحالة العادية⁽²⁾، وهذا ما نلاحظه في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09⁽³⁾ التي تنص على : « تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل

¹ -مداوات المجلس الشعبي الوطني ، ج.ر عدد 66 المؤرخ في 2008/05/19 ، ص 33

² -المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير رخصة

التجزئة ، وشهادة التقسيم ، ورخصة البناء و شهادة المطابقة ، ورخصة الهدم و تسليم ذلك المعدل و المتمم ، ج.ر عدد 26

³ - المرسوم التنفيذي المؤرخ في 2009/05/02 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائات ، الجريدة الرسمية عدد 27

الأراضي و في حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع احكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو الاحكام العامة للتهيئة و التعمير «.

إن تحقيق مطابقة الانجاز هو أسلوب شامل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء ، والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي ، ولكن ذلك يطرح اشكالا عند معالجة طلب تسوية الوعاء العقاري ، ذلك أن وزارة السكن وال عمران لما تقدمت بمشروع القانون لم تشرك معها وزارة المالية⁽¹⁾؛ مما أوجد صعوبة في وضع النصوص التطبيقية المبينة لكيفية تسوية وضعية الملكية العقارية لوعاء البناء غير الشرعية⁽²⁾؛ وتم الاقتصار على النصوص التي تبين كيفية تسوية وضعية البناء ، والمتمثلة في :

*المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

*المرسوم التنفيذي 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلي لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البناءات و كيفية سيرهما .

* المرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرهما .

¹ -الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني ، مرجع سابق ،ص 03

² -جريدة النصر،مقال بعنوان : ايداع 30 الف ملف عبر بلديات الوطن لطلب شهادة مطابقة البناءات ، ليوم 2012/11/30

*القرار المؤرخ في 2009/07/23 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة
المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء .

*المرسوم التنفيذي رقم 275/09 المؤرخ في 2009/08/30 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود
التعمير .

بينما نجد شهادة المطابقة تختص أو تتعلق بتسوية وضعية البناء لا غير .

كما تتميز أحكام تحقيق مطابقة الانجاز للبناءات غير الشرعية حسب القانون 15/08
بأنها إجراءات استثنائية و مؤقتة ، جاءت لمواجهة وضع استثنائي ، ويستمر العمل بها لمدة 05
سنوات فقط ابتداءً من تاريخ نشر القانون ، على عكس شهادة المطابقة التي لم يتم تحديد
مدة زمنية معينة لانتهائها فهي دائمة ؛ وتكتسي طابعاً الزامياً رغم أنها متوقفة على رغبة
و طلب حائز البناء ، وهي الزامية لأنه " يفرض على مالكي و أصحاب المشاريع أو كل
متدخل مؤهل اتخاذ الاجراءات اللازمة لهذا الغرض في الآجال المسطرة للتسوية وإلا
تقرر معاقبتهم بالغرامة و هدم البناء ⁽¹⁾ .

¹ -المادة 38 من القانون 15/08 المؤرخ في 2008/06/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها ، ج.ر عدد 44 .

المطلب الثالث : مبادئ آلية تحقيق المطابقة

يمكن أن نلخص المبادئ التي تقوم عليها آليتي تحقيق المطابقة فيما يلي :

*منع انشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

*منع تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة.

*منع القيام بتشيد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانوناً ، إذ أن رخصة البناء تصبح غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في اجل سنة ابتداءً من تاريخ تسليمها⁽¹⁾ .

*يعد الزامياً اتمام أشغال انجاز بناية مشيدة و تحقيق مطابقتها ، ويفرض على كل مالكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الاجراءات اللازمة لهذا الغرض.

*امكانية تسليم رخصة البناء قصد انجاز بناية أو عدة بنايات في شكل حصة أو عدة

حصص

1-أوقلوي /أولد رابح صافية ،رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ،دون سنة ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ،متاح على الموقع :

و في هذه الحالة يمكن تسليم شهادة المطابقة حسب الحصص المنجزة.

*منع المضاربة في العقار ، وذلك عن طريق منع إمكانية البيع بالنسبة لبعض العقارات
إلا بعد مرور مدة زمنية محددة ، و بعد اتمام إنجازها وتحقيق مطابقتها.

المبحث الثاني : مجال و أهداف تحقيق المطابقة

يطبق اجراء تحقيق المطابقة على الأراضي المبنية ، وقد حدد القانون مجال تطبيق آليات احترام قواعد البناء ، وكذلك أهداف ذلك ، ومن خلال هذا المبحث سوف نقوم بتبيان مجال و أهداف تحقيق المطابقة في المطلبين التاليين :

المطلب الأول :مجال تحقيق المطابقة .

من خلال نص المادة 56 من المرسوم التنفيذي 176/91 ، فان شهادة المطابقة تطبق على البنايات المخصصة لوظائف اجتماعية تربية ،الخدمات الصناعية،التجارية ، والمؤسسات ذات الاستعمال الخطر أوغير الملائم او غير الصحي ؛ ومن هنا يمكن القول بان نطاق تطبيق شهادة المطابقة هو نطاق تطبيق رخصة البناء .

أما نطاق تطبيق تحقيق كمطابقة الانجاز فقد حدده القانون 15/08 ضمن المادة 15 و16 منه .

الفرع الأول : نطاق تطبيق شهادة المطابقة

يمكن دراسة مجال تطبيق شهادة المطابقة على مستويين الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص ، والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه ، وهو ما نوضحه كما يلي:

أولاً: النطاق الموضوعي لشهادة المطابقة

ونعني به كما ذكرنا - تحديد مجال تطبيق شهادة المطابقة من حيث موضوع هذه الرخصة أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعديله ، أو غيرها⁽¹⁾ ، وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون التعمير و البناء ، وقد نص المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخصة البناء - القانون رقم 82/02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي⁽²⁾ - على ذلك ، محدداً أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري و بالتالي الزامية طلب شهادة المطابقة عند الانتهاء من بنائها ، وهي كما ورد ذكرها بالمادة الثانية من هذا القانون:

-بناء محل أيا كان تخصيصه.

-أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية.

-الزيادات في العلو.

-الأشغال التي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي.

-وبما أن هذا القانون قد ألغي العمل به بموجب القانون رقم 90 / 29 المتعلق بالتهيئة

و التعمير، فإن هذا الأخير قد حدد أيضا الأعمال التي تستلزم رخصة بناء وهي كما جاء

ذكرها في المادة 52 منه:

¹-عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية ، جامعة محمد خضير بسكرة ، العدد الثامن ، جوان 2005 ، ص 06

²- ج.ر عدد 06 المؤرخة في 09/02/1982

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.

- كل تمديد لبنايات موجودة.

- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على

الساحات العامة.

- يمكن حصر أعمال البناء - ومن خلال نص الفقرة الأولى من نص المادة 52 من

29/90 التي تستلزم رخصة إدارية في:

- إنشاء المباني.

- تمديد البنايات الموجودة.

- تعلية الحيطان أو تغيير الواجهة المفضية على الساحة العمومية.

- تدعيم المباني.

ثانيا: النطاق المكاني لشهادة المطابقة

إن النطاق المكاني لشهادة المطابقة هو النطاق المكاني لرخصة البناء، ويمكن تبيان ذلك بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء، أين لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء، إلا في القانون الملغى⁽¹⁾؛ وهي:

-المساحات الحضرية ومناطق التوسيع في:

مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسيع.

-المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.

-المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيأة.

-المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية.

وقد استثنى من هذه المناطق أماكن أخرى فلا تكون رخصة البناء إلزامية فيها، وهي ما أورده في المادة الرابعة من القانون المذكور أعلاه وهي:

-المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي

ليست مراكز لبلديات ماعدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 1 من المادة 03 من هذا القانون.

¹ - عدّد القانون 02/82 النطاق المكاني لرخصة البناء طبقا لنص المادة 03 منه

-بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائات المدنية المصنفة.

-بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت (نقل.

المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، الموصلات السلكية التزويد بمياه الشرب، صرف المياه).

-فيما يخص البنائات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الاستراتيجية.

-المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.

ورغم هذه الاستثناءات التي لم يخضعها المشرع سوى لتصريحات بالأشغال⁽¹⁾ ، فإنه يعود مرة أخرى⁽²⁾ ليجعل من رخص البناء إلزامية في كل عملية بناء مهما كان موقعها إذا تعلق الأمر بما يلي:

-المنشآت الصناعية.

¹ - وهو ما كان واضحا بموجب المادة (2) من قانون 82/02 الملغى بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث جاء فيها: "لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصاً ، طبيعياً أو اعتبارياً أن يقوم. .."

² د.السيد أحمد مرجان : تراخيص أعمال البناء و الهدم ، بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحدث احكام القضاء ، دار النهضة العربية ، القاهرة، مصر ، 2002، ص 163

- النقل المدني والبري والجوي والبحري.
 - المنشآت المدنية للمواصلات والرصد الجوي والبرق التلفزيوني.
 - إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية
 - إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها.
 - إنتاج المياه ومعالجتها.
 - تصفية المياه المستعملة وصرفها.
 - معالجة النفايات الصناعية وحرقتها.
 - معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها.
 - منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية.
 - كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع..
 - كل بناء يزيد عدد المساكن المجمعة فيه على العشرة.
- ويبدو أن إلزامية الرخصة في الأعمال الأخيرة لأهميتها من جهة، ومدى تأثيرها في الأشخاص أي خطورتها عليهم وعلى البيئة التي يتواجدون وأماكن هذه المباني.

وإذا كان هذا التفصيل للمشروع بموجب قانون ألغي، فإنه بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء⁽¹⁾ إلا بموجب نص المادة 53 من قانون 29/90 حيث استثنى فقط البناءات التي تختمى بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقتها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء⁽²⁾.

وفي رأينا ، فإن ذلك يعتبر تدارك من المشرع العمراني حينما قلص من تلك الاستثناءات وأصبحت إلزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي.

الفرع الثاني : نطاق تطبيق تحقيق مطابقة الانجاز .

تم تحديد مجال تطبيق تحقيق مطابقة الانجاز في المادتين 15 و 16 من القانون

15/08 ، ويمكننا تحليل ذلك كما يلي :

أولا : تطبيق اجراء تحقيق مطابقة الانجاز على البناءات المشيدة قبل 03/08/2008:

يشمل إجراء تحقيق مطابقة الانجاز جميع البناءات و أعمال البناء الخاضعة لنطاق رخصة البناء التي انتهت بها الأشغال أو ما زالت في طور الانجاز قبل تاريخ نشر قانون تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها بالجريدة الرسمية⁽³⁾ ، وهذا سواء كانت البناءة متحصلة على رخصة البناء

¹ - سماعين شامة ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، مذكرة ماجستير فرع عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، الجزائر ، 1998-1999 ، ص 187

² - آسيا حرورو ، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير فرع عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، 2003-2004 ، ص 107.

³ - القانون 15/08 السابق الذكر

دون التزام صاحب البناء بها أو اثبات مطابقتها للأشغال ، أو انه لم يتحصل على رخصة اصلاً⁽¹⁾ .

و أحكام هذا القانون تسري بأثر رجعي⁽²⁾ ، فتطبق على كل حالات البناء التي تم إنجازها قبل نشر القانون حتى ولو كانت في ظل قوانين سابقة⁽²⁾ ، فقد تم النص صراحة على رجعية القانون⁽³⁾ لتدارك العجز الذي انتاب قانون التعمير من حيث مواكبة التطور و التكيف مع مختلف القوانين⁽⁴⁾ الصادرة بعد قانون التهيئة والتعمير في 1991/12/01.

1 - المادة 15 من القانون 15/08 ، تدخل هذه الحالة ضمن حالات عدم احترام قواعد البناء

2 - منها الحالات المعفاة من رخصة البناء التي نشأت في ظل الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض و القانون 02/82 السابق الذكر ، دون ان تتم تسويتها في ظل المرسوم 212/85 السابق الذكر

3 - القاعدة العامة عدم رجعية القوانين إلى التصرفات و الوقائع السابقة ، طبقا للمادة 04 من القانون المدني إذ يطبق عليها التشريع النافذ ، لكن ترد استثناءات على هذه القاعدة في حالة نص القانون على ذلك صراحة ، مثل هذه الحالة .

4 * القانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/06/05 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج.ر عدد 44

* القانون 02/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، ج.ر عدد 77

* القانون 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل و تنميته ، ج.ر عدد 10

* القانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع السياحي ، ج.ر عدد 11

* القانون 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة و التنمية المستدامة، ج.ر عدد 49

* القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة ، ج.ر عدد 44

ثانيا : يطبق على الأراضي المشيد عليها البناء و مدى قابليتها للتعمير و البناء :

فإذا كان حق البناء مرتبط بالملكية ، فإنه لا تقبل تسوية البناء دون ملكية الأرض و على هذا فإن القانون 15/08 قد قال بأن :

« تحقيق مطابقة البناية غير الشرعية يرتبط بملكية الأرض المشيد عليها أو حيازتها بسند يسمح بحق البناء »⁽¹⁾ .

و يتم تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة طبقا للمواد 36،38،40 من القانون 15/08 عن طريق منح سند الملكية أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل عنها حسب الحالات التالية:

1. إذا تعلق الأمر بالبناية المشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأمالك الوطنية الخاصة تنازلت عنها السلطة المختصة بسند غير مشهر⁽²⁾ ، نصت المادة 36 من القانون 15/08 على كيفية تسويتها كما يلي:

¹ - المادة 135 من القانون 15/08 : "عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري،الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية نأو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر و عند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه ترسل هذه الخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد اعداد رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة اتمام الانجاز أو شهادة تحقيق المطابقة وفقا لأحكام المواد 20،21،22 أعلاه " ضف إلى ذلك شهادة التقييم المؤقتة طبقا للمادة 10 من القانون 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر عدد 25

² - حالة ناتجة عن التنازل عن الأراضي الصالحة للبناء بموجب الأمر 26/74 المؤرخ في ، المتعلق بالاحتياطات العقارية، ولم يتم تسويتها ، ج.ر عدد 19

«عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة اقليمية و رخصة للبناء ، وفي حالة اذا شيدت البناية في اطار تجزئة دون غيرها ، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار ، على اثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالملاك الوطنية ، وما لم تكن هذه البنائات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 اعلاه تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في اطار المادة 38 أدناه» .

فطبقا لهذه المادة يشترط لتسوية وضعية وعاء البناء غير الشرعي كمايلي :

1. أن يتم تشييد البناية في اطار تجزئة : أي الملكية العقارية المقسمة إلى قطعتين أو أكثر مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير النافذ⁽¹⁾ .
2. حيازة صاحب المشروع او القائم بالبناء على رخصة بناء و سند إداري يبرر التنازل⁽²⁾ .
3. ان تكون الأرض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقا لما سطرته أدوات التعمير أو القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، في حالة غيابها ، إذ تقوم لجنة الدائرة بتكليف مديرية أملاك الدولة بإجراء تحقيق عقاري يختلف عن التحقيق العقاري في القانون 02/07⁽³⁾ ، فالتحقيق العقاري هنا

¹ - المادة 8/02 من القانون 15/08 السابق الذكر

² - المادة 07 من المرسوم التشريعي 04/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتضمن شروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل و المتمم ، ج.ر عدد32" صاحب المشروع هو كل شخص يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف ما يتجزأ و يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها ، أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها"

القائم بالبناء هو الشخص الحائز للقطعة القائم عليها البناء دون المفاوض ، المادة 549 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم "³ - القانون 02/07 المؤرخ في 27/01/2007 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ج.ر عدد 15

ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة من أجل تحديد الجهة المالكة ، والبحث عن امكانية التنازل عن الوعاء على ضوء قانون الأملاك الوطنية⁽¹⁾ و القانون 15/ 08 .
و بعد تسلم نتائج التحقيق تتولى لجنة الدائرة طبقا للمادة 38 من القانون 15/08 إخطار الوالي الذي يأمر أملاك الدولة بإعداد سند الملكية وشهره على مستوى المحافظة العقارية⁽²⁾ ، وتسليمه للمستفيد.

ب. حالة تعلق البناية غير الشرعية المشيدة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون سند ، نكون هنا أمام مخالف استغل و مس الأملاك الوطنية الخاصة ، ومع ذلك نجد أن المادة 40 من القانون 15/08 قد أجازت تسويتها⁽³⁾.

و إذا كان التنازل بالتراضي عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة جائزاً طبقا للمادة 83 من القانون 30/90 ، فإن ذلك مقيد بضرورة ، تحقق فائدة أكيدة " للجماعة الوطنية "⁽⁴⁾ ، و بالرجوع إلى المادة 40 من القانون 15/08 التي نجدها لا تتماشى و غايات القانون 15/08 ، فالقانون جاء من أجل تسوية وضعية السكن و لكن نجد أن المادة تنص على التنازل بالتراضي عن الأملاك العمومية التي هي من اختصاص وزارة المالية .

¹ - القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 ، ج.ر عدد 44

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري المعدل و المتمم ، ج.ر عدد

³ - المادة 40 من القانون 15/08 تقول : " إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية ن يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق ... "

⁴ - آسيا بن دحو ، تسوية وضعية البناء غير الشرعي ، متاح على : الموقع :

ثالثا :قابلية الارض المشيد عليها البناء غير الشرعي للبناء والتعمير .

إن حق الملكية و البناء يرتبط بما تضعه ادوات التعمير ،فان هذا يؤدي الى عدم تحقيق مطابقة اي بناء مخالف لأي من هذه القواعد،و تطبيقا لهذا نصت المادة 16 من القانون 15/08 على مجموعة حالات البناء غير الشرعي التي لا يجوز تسويتها بسبب نشأتها على اراضي ارتفاق عدم البناء أي الارتفاقات الإدارية التي تفيد استعمال حق الملكية وتخصيص الارض بهدف المصلحة العامة⁽¹⁾ ويمكن اجمالها في ما يلي⁽²⁾ :

1. ارتفاعات التعمير بسبب موقع العقار.
2. ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث،اي البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
3. البنايات المشيدة على الاراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابي باستثناء تلك التي يمكن ادماجها في المحيط العمراني.
4. البنايات التي تكون عائقا لتشييد منشآت ذات منفعة عامة او منشآت مضرّة (الطرقات _المنشآت الفنية_التجهيزات العمومية).

¹- Djilali Adja, droit de l'urbanisme , les condition de l'occupation du sol et de l'espace ,l'aménagement , le contrôle , le financement , le contentieux , Berti, éditions ,Alger , 2007,P201

²- رسالة السكن ، المرجع السابق ،ص 04

رابعاً : تحقيق المطابقة يتعلق بتطابق البناء مع قواعد البناء و التعمير المطبقة في القطعة

الأرضية : و نقصد بقواعد البناء و التعمير في هذه الحالة،مختلف القواعد القانونية المبينة في نظام أدوات التعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، و هو ما نصت عليه للمواد 12 و 18 من القانون 15/08 يتم تحديد قابلية البناء لتحقيق المطابقة ،ونصت على ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09 / 154 السابق الذكر "تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناء مع احكام مخطط شغل الاراضي وفي حالة وجوده ،يراعى مدى مطابقة المشروع مع احكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وطبيعة مكان اقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناء او البناء المبرمجة وانسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار،في هذا الشأن نظرا لقواعد التعمير وجميع انواع الارتفاقات الادارية المطبقة في المكان العيني وكذلك التجهيزات العمومية و الخاصة والمبرمجة..."

ونجد أن هذه المادة مطابقة لنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

المطلب الثاني : أهداف تحقيق المطابقة

يمكننا أن نبين أهداف كل من شهادة المطابقة ، وتحقيق مطابقة الإنجاز في النقاط التالية :

بالنسبة لشهادة المطابقة :

1. هي أداة لمراقبة⁽¹⁾ إحترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.
2. تعمل شهادة المطابقة على إحترام وضمن ترتيبات المخطط العمراني وهو ما نستخلصه من نص المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 بقولها " تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين"
3. تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البناءات وتشييدها⁽¹⁾.

¹ - Henri Jacquot, François Priet ,op.cit ,p.595 et suit

4. تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.
5. هي وسيلة ناجعة لتنظيم و تأطير التطور العمراني.

أما بالنسبة لتحقيق مطابقة الإنجاز :

1. الغرض منها هو تحسين التشييد و منح نفس جديد للتجمعات السكنية .
2. إدخال مجموعة من أدوات التعمير قصد تدارك البنايات غير المكتملة ، وضمان مطابقتها و الحرص على اطارها المبني مع مراعاة الجوانب الجمالية و تناسق التهيئة.
3. استدراك العجز المسجل في مجال العمران ، والعمل على تكريس أحكام و مبادئ⁽²⁾ غير موجودة في القانون الساري المفعول رقم 29/90 .
4. تهدف اساساً الى تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو التي هي في طور الانهاء قبل نشر هذا القانون⁽³⁾ في الجريدة الرسمية.
5. إلزامية الحصول على رخصة بناء للقيام بتشييد أية بناية ، و وجوب استكمال البناء في الآجال المحددة في الرخصة⁽⁴⁾ ، وهو هدف شهادة المطابقة كذلك .
6. إمكانية حصول صاحب البناية غير المتممة على رخصة إتمام الإنجاز.
7. وضع حد لحالة عدم إتمام البنايات من أجل تجنب أي لبس أو تأويل.
8. إرساء إجراءات تأديبية في مجال احترام آجال البناء .

¹ - Djilali Adja, op.cit ,P 202

² - راضية .ز، فوضى في البناء و انعدام تام للعمران العصري، متاح على الموقع :

<http://www.eldjazairedjadida.dz>

³ - القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة الانجاز وإتمام إنجازها ، السابق الذكر

⁴ - مداولات المجلس الشعبي الوطني ، المرجع السابق ،ص 07

9. منح سندات ملكية للبناءات غير الشرعية المقامة على أراضي الدولة التي يمكن إعادة تصنيفها ، أي تسوية الوعاء العقاري للبناء غير المشروع .

الفصل الثاني :

اجراءات تحقيق المطابقة

و

آثارها

تتمثل إجراءات تحقيق المطابقة في التدابير المتبعة للترخيص بشغل البناء ، أو لتسوية
الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي .

و سنتعرض في هذا الفصل إلى إجراءات تحقيق المطابقة المنصوص عليها في المرسوم
التنفيذي 176/91 السابق الذكر ، والإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 154/09 .

ضف إلى ذلك الآثار المترتبة عن تحقيق المطابقة ، سواء منح شهادة المطابقة أو تحقيق
مطابقة الإنجاز .

وعليه نتعرض للإجراءات و الآثار في المباحث التالية :

المبحث الأول : إجراءات تحقيق المطابقة

إن إجراءات تحقيق المطابقة طبقا للقانون 29/90 تختلف عن ما هو مبين في القانون 15/08 ذلك إن تحقيق المطابقة - شهادة المطابقة - يتم وفقا للدراسة المبينة في نص المواد من 54 إلى 60 من المرسوم التنفيذي 176/91 ؛ و تتميز هذه الاجراءات بالبساطة والسهولة ، وقصر مدة البت فيها ، حيث يتعلق الأمر بمدى إحترام قواعد البناء فقط ، دون النظر في تسوية الوعاء العقاري .

أما تحقيق المطابقة حسب القانون 15/08 فتنحصر إجراءاته في تسوية وضعية الوعاء العقاري ، و مدى قانونيتها و وضعية البناء ، و تتسم هذه الإجراءات بالتعقيد و طول مدة البت .

فإذا كانت إجراءات تحقيق المطابقة العادية - شهادة المطابقة - تتم وفقا لمرحلة إيداع الطلب على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية ، و أخذ رأي مصالح الولاية المكلفة بالتعمير ؛ فإن إجراءات تحقيق مطابقة الإنجاز تتم على ثلاث (03) مراحل ، بداية من مصالح التعمير بالبلدية ثم المصالح المكلفة بالتعمير بالولاية ثم لجنة على مستوى الدائرة ، و لجنة الطعن الولاية .

المطلب الأول : إيداع طلب تحقيق المطابقة .

يتم تحقيق المطابقة بإتباع الإجراءات التالية :

بالنسبة لشهادة المطابقة فإنه يتم إيداع تصريح نهاية الأشغال ، أما بالنسبة لتحقيق مطابقة الإنجاز فيتم تنفيذ التصريح بمطابقات البناءات غير الشرعية مع ملف محدد يودع أمام السلطة المختصة قانوناً.

الفرع الأول : التصريح بطلب تحقيق المطابقة

بعد الإنتهاء من البناء وخلال مدة ثلاثين (30) يوماً من ذلك يتم تقديم التصريح
بنهاية الأشغال من نسختين يشهد فيه بالانتهاء من الأشغال ن وذلك بمقر المجلس الشعبي
البلدي لمكان البناء مقابل وصل⁽¹⁾.

مع العلم أنه لم يتم تحديد نموذج خاص للتصريح ، و لكن من الناحية العملية يوجد نموذج⁽²⁾
موحد يتم العمل به .

اما فيما يخص تحقيق مطابقة الإنجاز ، فلقد ألزم المشرع كلا⁽³⁾ من المالك و صاحب
المشروع أو المتدخل المؤهل⁽⁴⁾ يحرر في خمس (05) نسخ ضمن وثيقة نموذجية⁽⁵⁾ ، يوجد على
مستوى البلديات ، وهو يتكون من 06 أقسام من المعلومات⁽⁶⁾ ، يمكن إجمالها فيما يلي :

القسم الأول : التعريف بالمصرح ، ذكر فيه معلومات المصرح سواء كان شخصاً طبيعياً
أو معنوياً⁽⁷⁾ .

1 - المادة 56 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر

2 - انظر الملحق رقم 01 (تصريح نحاية الأشغال)

3 - المادة 07 من القانون 15/08 السابق الذكر

4 - المادة 07 (...الذين قاموا بتشييد البناءات غير الشرعية ، بأن تقدموا أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل
التصريح بمطابقة هاته البناءات في شكل طلب للتسوية) من المرسوم التشريعي 07/94 السالف الذكر.

5 - انظر الوثيقة النموذجية بالملحق رقم 02

6 - المادة 25 من القانون 15/08 السابق الذكر

7 - المادة 50 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل و المتمم للأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975
المتعلق بالقانون المدني ج .ر عدد 44

القسم الثاني : تعريف البناية محل المطابقة ، يشير فيه المصريح إلى صورة البناية⁽¹⁾ غير الشرعية محل التسوية ، كما جاء في نص المادة 15 من القانون 15/08 .

القسم الثالث :تحديد نوعية تحقيق المطابقة المطلوب ، و المتمثلة في رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة أو رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

القسم الرابع و الخامس:تعهد المصريح باحترام الالتزامات التي يقتضيها إجراء تحقيق المطابقة .

القسم السادس : وهو يتعلق بالإدارة حيث يتضمن رأي معلل لمصالح التعمير في طلب التسوية

الفرع الثاني : الملف الواجب تقديمه عند طلب تحقيق المطابقة.

بالنسبة لشهادة المطابقة لم يتم النص على أي ملف يرفق بالتصريح ، ولكننا بالتقرب

من مصالح التعمير البلدية وجدنا أنه يتم إرفاق التصريح بالوثائق التالية :

* رخصة البناء بالنسبة للبناية المراد تحقيق مطابقتها.

* وثيقة إثبات الهوية لصاحب البناية المراد تحقيق مطابقتها.

* سند ملكية البناية المراد تحقيق مطابقتها.

أما بالنسبة للملف المرفق مع التصريح بمطابقات البنايات فهو :سند الملكية أو شهادة

الحيازة أو شهادة ترقيم مؤقتة للقطعة المشيد عليها البناء⁽²⁾، مع وثيقة أو شهادة ،أو محضر

¹ - بناية غير متحصلة على رخصة بناء و غير متممة ، بناية لها رخصة بناء و غير مطابقة لها ، بناية متممة بدون رخصة بناء ،

بناية غير متممة و بدون رخصة بناء

² - المادة 35 من القانون 15/08

مخالفة التشريع و العمران لإثبات أن تشييد البناية سابق على تاريخ 2008/08/03⁽¹⁾، إضافة للوثائق المبينة ، تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات للوثائق التالية:

1. البنايات غير الشرعية و غير المتتممة :

تعرف هاته البنايات: بأنها تلك التي لم تكتمل بها الأشغال و الشبكات الضرورية⁽²⁾ .

فالمصرح يقدم وثيقة يعدها مهندس معماري تبرز الأجل اللازم لإتمام إنجاز البناية محل التصريح ،على ألا يتجاوز هذا الأجل اثنا عشر (12) شهراً بالنسبة للبنايات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي ،أربعة وعشرين (24) شهراً بالنسبة للحالات الأخرى⁽³⁾ ،مع ضرورة ارفاق الوثيقة بصورة فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية لتبيان الطابع الجمالي للبناية ، وإندماجها ضمن الطابع الحضري للموقع⁽⁴⁾ .

يضاف إلى ذلك ما تم نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09 :

1. بيان وصفي للأشغال المرتقب إنجازها ،يعده مهندس معماري معتمد ،وهذا بالنسبة للبنايات غير المتتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء ،ولم يحترم الآجال القانونية .

¹ - محاضر مخالفات العمران ، طلبات رخصة البناء في اطار التعديل أو التسوية المرفوضة من شهادات مسلمة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي و غيرها ن لم يتم حصر هذه الوثائق طبقا للتعليمية الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 2009/09/10 الصادرة عن وزارة السكن و العمران .

² - المادة 29 من القانون 15/08 السالف الذكر

³ - المادة 28 من القانون 15/08 السالف الذكر

⁴ - المادة 12 من القانون 15/08 السالف الذكر

2. مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها ، و وثائق أخرى بيانية يعدها مهندس مدني بالاشتراك مع مهندس معماري ، يتم فيها تبيان الأجزاء التي تم تعديلها ، والمخالفة للبنية غير المتممة و الحاصلة على رخصة بناء ، ولم يحترم مدة إنجاز الأشغال المبينة فيها.

3. وثائق مكتوبة وبيانية للهندسة المدنية ، تبين الأجزاء غير المكتملة ، تعد بالشراكة مع مهندس معماري ، بالنسبة للبنىات غير المتممة ، والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء⁽¹⁾ .

2. البنائات غير الشرعية المتممة :

يجب على المصرح في هذه الحالة أن يثبت في ملفه مظهر البنية وإتمام إنجازها طبقا للمادة الثانية الفقرة الرابعة (4/02) من القانون 15/08 بواسطة صور للواجهة ، والمساحات الخارجية ، و يدرج في الملف :

* في حالة البنية غير الشرعية المتممة برخصة بناء ، و غير مطابقة لها ، تدرج الوثائق البيانية المرافقة لرخصة البناء⁽²⁾ ، ومخطط الكتلة للبنية على سلم 01/5000.

* بالنسبة للبنىات غير الشرعية و غير حائزة على رخصة بناء ، فيتم إضافة وثائق مكتوبة و بيانية⁽³⁾ .

1 - مخططات الهندسة المدنية و المعمارية و وثائق مهمة لأنها تبين مدى توافق البناء مع قواعد البناء و التعمير ، و التأكد من البنية الانشائية للبناء .

2 - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وضعية وتحليلية ، دار هومو للنشر والطباعة والتوزيع ، دون رقم طبعة ، الجزائر ، 2003 ، ص 218-219

3 - مخططات الهندسة المدنية ، والمعمارية من قبل مهندس مدني ومعماري ن بيان وصفي للأشغال المنجزة

و ينطلق إجراء تحقيق المطابقة عن طريق إيداع التصريح⁽¹⁾ لدى المجلس الشعبي البلدي المختص اقليمياً ، مقابل وصل إستلام ، وحالة طلب تسوية بناية غير متممة ، يتم تقديم تصريح كتابي من المصرح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة⁽²⁾ لتأتي بعدها مرحلة التحقيق في طلب التسوية و دراسته .

لكن من أجل تسريع عملية تسوية وضعية البنايات غير المتممة و غير الشرعية جاءت التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 الصادرة عن وزارة المالية والداخلية و السكن ، و تم إدراج اجراءات أخرى لتحقيق مطابقة البنايات .

فجاء في القسم الأول منها النص على تبسيط الملف التقني المنصوص عليه و المبين أعلاه، حيث تم الإستغناء على دراسة الهندسة المدنية⁽³⁾ .

كما جاء فيها أنه بالنسبة لتسوية وضعية العقارات المبنية على وحدة غير مجزأة فإنه يمكن لمالكيها ايداع طلب رخصة التجزئة من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التعمير التابعة للبلديات ، ويتم بعدها زيارة الموقع من قبل أعوان البلدية المكلفين بالتعمير و تحرير محضر⁽⁴⁾ ، وبعدها يتم إيداع طلبات تحقيق مطابقة البنايات بعد تسلم رخصة التجزئة على سبيل التسوية من البلدية ، بصفة فردية من أعضاء التعاونية من أجل دراستها.

1 - يودع 05 مسخ من الاستمارة و الملف.

2 - انظر الملحق رقم 03 .

3 - بالنسبة للبنايات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البنايات ، البنايات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون 04/05 السابق الذكر ، البنايات الفردية الحاصلة على رخصة البناء .

4 - يضم هذا المحضر مطابقة مساحة التجزئة، وعدد القطع المبنية بالنظر للعدد الذي تحمله المخططات .

و تضمنت في محورها الثاني : إجراءات تنظيمية ، حيث أمرت التعليلة بفتح شبك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية لغرض إستقبال الملفات و تسجيلها في سجل مخصص مع اشتراط 05 نسخ من الملف الكامل السابق ذكره لإيداعه.

المطلب الثاني : دراسة طلب تحقيق المطابقة .

تتضمن دراسة طلب تحقيق المطابقة ، التحقيق فيه التي تعتبر بحد ذاتها مرحلة التحقيق في طلب رخصة البناء ، وفي مدى تطابق البناء غير الشرعي مع قواعد التعمير⁽¹⁾ ، وتتم هذه الدراسة على مرحلتين :

الفرع الأول : دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدية.

بالنسبة لدراسة طلب تحقيق شهادة المطابقة ، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد ارساله نسخة من هذا التصريح إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية يقوم باستشارة مصالح التعمير الولائية عن المصالح التي يجب استدعائها في شأن التحقيق في شهادة المطابقة و ذلك خلال (03) أسابيع من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال⁽²⁾ .

بعدها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال اشعاراً بالمرور إلى المعني لإجراء عملية التحقيق وهذا قبل (08) ايام على الأقل من ذلك .

¹ - مجاجي منصور ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ، فرع القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البلدية ، 2008 ، ص 86 ، 87 .

² - المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السالف الذكر.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي مع لجنة متكونة من مصالح التعمير بالولاية والمصالح الأخرى المستدعاة ، بخرجة ميدانية لإجراء عملية المراقبة ،وبعدها يتم تحرير محضر جرد⁽¹⁾ يوقعه أعضاء اللجنة ، و يذكر فيه جميع ملاحظات اللجنة ، ويبرز فيه رأيها كذلك حول مدى المطابقة⁽²⁾ .

أما فيما يخص دراسة طلب التصريح بمطابقة الإنجاز ، فيقوم أعوان البلدية المكلفين بالتعمير ، بمعالجة الطلب عن طريق زيارة ميدانية لموقع البناية محل طلب التسوية ، وذلك خلال 08 أيام من إيداع الطلب ، ويتم تحرير محضر عدم مطابقة البناية⁽³⁾ تبعا للمعلومات المقدمة من المصرح ، فإذا تبين من خلال الزيارة إستمرار المصرح بالأشغال في البناية غير المتتممة ، تعيين على الأعوان المؤهلين ، غلق الورشة و إتباع ذلك بإجراءات المتابعة الجزائية ، طبقا للمادة 89 من القانون 15/08 .

و يبين في المحضر و بدقة حالة البناية ، مكان تواجدها ، و أي معلومات تتعلق بمطابقة أو مخالفة البناية لقواعد البناء و التعمير في القطعة الأرضية المقام عليها البناء⁽⁴⁾ ، وذلك حرصاً على مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة ، وبعدها يتم إبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بنتيجة الزيارة الميدانية ، ليقوم هذا الأخير بعرض رأيه المعلل في الملف المودع ، ويحرر محضر المعاينة المنجزة ، ويتم إرساله إلى مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية ، خلال 15 يوم من إيداع التصريح⁽⁵⁾ .

1 - انظر الملحق رقم 04

2 - المادة 58 /3 من المرسوم السابق

3 - يجر هذا المحضر وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 154/09 السابق الذكر (انظر الملحق رقم 05)

4 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر رقم 154/09

5 - المادة 28 من القانون 15/08 السالف الذكر .

الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

تقوم مديرية التعمير و البناء بدراسة الملف المرسل على أربع (04) نسخ من مصالح التعمير التابعة للبلدية، وذلك خلال شهر من الإستلام وتقوم بجمع آراء تحقيق المطابقة من مصالح الأملاك الوطنية، الحماية المدنية، والآثار، والمواقع المؤهلة، والفلاحة على مستوى الولاية⁽¹⁾، مع الالتزام بالرد في مدة 15 يوم و إلا أعتبرت موافقة ضمنية⁽²⁾.

بعدها تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بتكوين ملف لكل تصريح يحتوي على:

*التصريح كما تقدم به المصرح.

*الرأي المعلن لمصالح التعمير البلدية.

*الرأي المعلن للإدارات و المصالح التي تمت استشارتها.

*رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

و يجب أن يحمل كل ملف رقما ترتيبيا يبين فهرسته في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير و البناء، وبعدها يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبث في تحقيق مطابقة البناءات، و خلال 03 أشهر تبث لجنة الدائرة في الملف.

¹ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 154/09 السالف الذكر، وهو نفسه الإجراء المنصوص عليه في نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

² - إمكانية الاعتراض على التسوية في مرحلة البث في تحقيق المطابقة على مستوى لجنة الدائرة

و المدير بالذكر أن التعليلة الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 ، قد قامت بحذف مرحلة الدراسة هاته ؛ وهذا ما جاء في محور إجراءات تنظيمية مرافقة ، جاء فيها أنه بعد إيداع ملف من خمس (05) نسخ على مستوى مصالح التعمير البلدية ترسل أربع (04) نسخ مرفقة بمحضر التحقيق الميداني خلال 15 يوما الموالية للجنة الدائرة ،وبعدها تبت لجان الدوائر في طلبات تحقيق المطابقة أو إتمام الإنجاز في أجل قدره 03 أشهر بعد استلام الملفات و إتباعها بتوضيحات بالموافقة ، التحفظات أو اسباب الرفض دون إغفال تسوية مسبقة للعقار و يطلب من مصالح الأملاك ،أو الوكالة العقارية للولايات بإعداد عقود الملكية⁽¹⁾.

المطلب الثالث : البت في طلب تحقيق المطابقة .

لقد تم منح مهمة البت في تحقيق المطابقة إلى لجنة الدائرة طبقا للمادة 32 من القانون 15/08 حيث تنص على : " تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناء بمفهوم أحكام هذا القانون " حيث تم الاحالة إلى التنظيم⁽²⁾ بخصوص تشكيلتها.

فيتم تشكيل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة أو الوالي المنذب بالنسبة لدوائر الجزائر العاصمة كرئيس لها ، و ممثلي مصالح الولاية على مستوى الدائرة التي طلبت مديرية التعمير و البناء إستشارتها عند دراسة تحقيق المطابقة ، مع إمكانية الإستعانة بمصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير ،أو أي شخص أو هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها التي تعقد على شكل إجتماعات بمقر الدائرة مرة في الشهر ضمن دورة عادية أو في كل مرة حسب الحاجة إلى ذلك

¹ -خالد بودية ، جريدة الخبر الالكترونية ليوم : 2012/12/30 متاح على الموقع: www.elkhaber.com

² -المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لتشكيلي لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء و كفييات سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2009/05/06

في دورة استثنائية ، للبت في تحقيق المطابقة خلال مدة 03 أشهر من تاريخ إخطارها من قبل مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية بالملف المودع من قبلها.

و تجدر الإشارة إلى أنه قبل أن صدور التعليمات الوزارية رقم 04 السالفة الذكر ، فإن المادة 31 من القانون 15/08 و المادة 13 من المرسوم التنفيذي 154/09 أشارت إلى أن إخطار لجنة الدائرة يتم عن طريق مديرية التعمير و البناء للولاية ، وهذا ما يتناقض مع نص المادة 33 من القانون 15/08 ، و التي تنص على أن الإخطار يتم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ؛ إلا ان التعليمات بإجراءاتها الجديدة تؤكد من هذا التناقض.

و تتخذ اللجنة قراراتها بحضور ثلثي (3/2) أعضائها عند المداولات ، و إلا عقد إجتماع جديد خلال 08 أيام تتخذ فيه القرارات بأغلبية الأصوات على ضوء الملف المعروض سواءً بالموافقة على تحقيق المطابقة ، وتسليم السند بذلك أو التحفظ كمرحلة وسط ، أو الرفض⁽¹⁾ .

¹ - المواد 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 السالف الذكر .

المبحث الثاني : آثار البت في طلب تحقيق المطابقة

تنقسم آثار البت في طلب تحقيق المطابقة ، إلى آثار البت الناتجة عن قرارات اللجنة التي قامت بعملية المعاينة ، بالنسبة لشهادة المطابقة ، و قرارات لجنة الدائرة في طلب تسوية وضعية البناء ، بالنسبة لمطابقة الإنجاز ، والآثار المترتبة عن جرائم التعمير المرتكبة قبل صدور القانون 15/08 التي لم يتم الفصل فيها بعد او النظر اليها اصلاً⁽¹⁾.

و عليه فمن خلال هذا المبحث سوف نقوم بدراسة هذه الآثار وفقاً لما يلي :

المطلب الأول : آثار بت اللجنة في طلب تحقيق المطابقة.

يتخذ قرار اللجنة بالنسبة لشهادة المطابقة ، و قرار لجنة الدائرة لمطابقة الإنجاز ، إحدى الصور الثلاثة : الموافقة المطلقة ، الموافقة المقيد بشرط ، أو الرفض ، ثم ترسل قراراتها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الفرع الأول : حالة قبول اللجنة طلب تحقيق المطابقة .

بعد عملية الجرد تقوم مصالح التعمير بالولاية بإرسال محضر الجرد إلى مصالح التعمير بالبلدية ، من أجل منح شهادة المطابقة ، و هذا اذا ما أثبت المحضر مطابقة البناء لقواعد التعمير والبناء⁽²⁾ .

¹ - تحريك الدعوى العمومية بشأنها

² -المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر

و فيما يخص قبول لجنة الدائرة طلب تحقيق المطابقة للبناء غير الشرعية ، فإنه يجب عليها إرسال مقرر البت إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، حيث تبين المادة 03 من التعليم الوزارية رقم 09 السالفة الذكر و التي حددت النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة ، أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى بعد إرسال مقرر البت في تحقيق المطابقة تبليغ المصريح في أجل محدد⁽¹⁾، من أجل أن يسلم حسب الحالة إما رخصة بناء على سبيل التسوية ، أو رخصة إتمام الإنجاز، أو شهادة المطابقة، أو إخطار الهيئة المختصة بتسليمه السند إذا كان من إختصاصها⁽²⁾ .

وهنا يتم إلزام المعني (المصريح) بالقيام بما يلزم لإتمام إنجاز البناء ، ومطابقة الأشغال .

أولا : تسليم سندات تحقيق المطابقة .

هذه السندات هي الوثائق الإدارية المسلمة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي التي تهدف إلى مطابقة البناء للتصاميم المصادق عليها وهي "شهادة المطابقة"⁽³⁾ ، أو إلى تسوية وضعية البناء غير الشرعية من الناحية العمرانية ، حيث يتم الترخيص للمصرح حسب حالة البناء بأن يكمل إنجاز البناء و مطابقتها مع احترام قواعد التعمير المشار إليها في القانون 15/08، ويمكن جمل هذه الوثائق في :

1- بالنسبة للبناءات المتممة : طبقا لنص المادة الثانية فقرة أربعة منها (4/2) من القانون 15/08 ، فإن هذه البناءة يستفيد صاحبها من سندات تسوية الوضعية العمرانية ، حيث

¹ - لم يوجد هذا في نص المواد 42 و 43 من القانون 15/08 السالف الذكر

² - رسالة السكن ، المرجع السابق ، ص 05

لا يمكن تحقيق مطابقة البناءة في هذه الحالة خلافا لرخصة البناء المسلمة وفقا للمادة 18 من القانون 15/08

³ - انظر الملحق رقم 06

يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وذلك حسب الحالة المحددة بالمواد 20 و 21 من القانون 15/08 وهي :

أ- شهادة المطابقة⁽¹⁾ : طبقا للمادة 20 من القانون 15/08 « يمكن أن يستفيد صاحب
البنائة المتممة و المتحصل على رخصة البناء ، ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة
من شهادة المطابقة»

فهذا السند يستفيد منه كل شخص قام بأعمال بناء مرخصة ، ولكن غير مطابقة
لرخصة البناء و التصاميم المصادق عليها من مديرية التعمير و البناء للولاية ، فيتعذر الحصول
على هذه الشهادة ، طبقا لنص المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر إذ
يكون المستفيد هنا من التسوية متابعا جزائيا بعد تجاوز ثلاثة (03) أشهر من عدم تنفيذ
الأشغال الواجبة لمنح شهادة المطابقة.

و لهذه الشهادة نفس آثار شهادة المطابقة في الحالة العادية فهي تعد رخصة للسكن
و إستغلال البنائة⁽²⁾ .

و نجد أيضا هنا أن المشرع منع إستغلال و شغل البنائات المعنية بتحقيق مطابقة الإنجاز
(وهي البنائات المشيدة قبل صدور القانون 15/08 أي قبل 2008/08/03)⁽³⁾ و معاقبة

¹ - انظر الملحق رقم 07

² - لا يمكن تحقيق مطابقة البنائة في هذه الحالة خلافا لرخصة البناء المسلمة وفقا للمادة 18 من القانون 15/08

³ - آسيا بن دحو ، المرجع السابق

المخالفين جزائياً و طردهم في الحالة العكسية ؛ و النص على أفعال لم تكن مجرمة في الماضي يتنافى مع مبدأ دستوري هام هو أنه: «لا إدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل الفعل المحرم»⁽¹⁾.

باعتبار أن منع الشغل و الطرد في القانون 15/08 لا يتعلق بالبنائات غير المتممة بل أيضاً البنائات المتممة الإنجاز في مفهوم تشريع سابق.

ب-رخصة البناء على سبيل التسوية⁽²⁾: هي السند المسلم وفق الحالة المبينة بالمادة 21 من القانون 15/08 و التي تنص: «يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية، وحسب الكيفيات المحددة بهذا القانون صاحب البناية و الذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء»

و هذه الرخصة تسمح لصاحبها بالربط بصفة مؤقتة بشبكات الإنشغال العمومية طبقاً للفترة المذكورة في وثيقة التسوية ، التي خلالها يتقدم بطلب شهادة المطابقة وفقاً للإجراءات العادية تحت طائلة سحب السند، لأن هذا الإجراء لا يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير التعمير و البناء تلقائياً كما حددته المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91.

2- البنائات غير المتممة: و قد حددت المواد 19 و 22 من القانون 15/08 نوع السند المسلم في هذه الحالة:

أ-رخصة اتمام الإنجاز⁽³⁾: هي عبارة عن سند إداري يتعلق بتسوية وضعية البناية غير المتممة مع الترخيص بأعمال البناء من أجل إتمام إنجاز البناية التي إنقضت آجال رخصتها ، فتتص المادة 19 من القانون 15/08: «عند انتهاء الأجل الممنوح يمكن لصاحب البناية غير المتممة و

¹ - المادة 46 من الدستور الجزائري 2008/11/28

² - انظر الملحق رقم 08 .

³ - انظر الملحق رقم 09 .

المتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون » .

و عليه فهي قرار إداري يرخص بالقيام بالبناء ،يصدر وفقا للتحقيق في طلب رخصة البناء⁽¹⁾ .

كما تحمل نفس مواصفاتها و الالتزامات المترتبة عنها ،خاصة الالتزام بالمدة ،ومضمون أعمال البناء ،إلا أن المشرع أطلق عليها تسمية " رخصة إتمام الإنجاز " التي لا نجد لها أثر في تسمية الرخص المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير .

ب - وتختلف في أنها تسلم للبناء غير الشرعية و غير المتممة التي لم يجر صاحبها مطلقا على رخصة بناء فتستفيد البناء هنا من أحكام تسوية وضعية الوعاء العقاري ،وكذا أحكام تحقيق المطابقة وفقا لنص 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 البناء غير المتممة و الذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل » .

و في كلتا الحالتين - السنتين - يتم الزام المستفيد من التسوية بالشروع في أشغال البناء خلال ثلاثة (3) أشهر و إتمامها في حدود الآجال المقررة بالترخيص المسلم⁽²⁾ ،الذي يحدد من قبل مهندس معماري ،وهذا حسب حجم الأشغال التي لم يتم إنجازها ،غير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل المدد الآتية:

¹ - طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 154/09 السالف الذكر و المادة 38 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر

² - المادة 29 من القانون 15/08 السالف الذكر

*أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني .

* إثنا عشر (12) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي .

* أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال المزدوج السكني و التجاري أو الخدماتي.

* أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائة الخاصة بتجهيز عمومي .

وقد تم تحديد الرسم الخاص بهذه الرخص حسب طبيعة إستعمال البناية و قيمتها التجارية حسب التقسيم أعلاه وفقا للقانون المالية سنة 2010⁽¹⁾.

و يسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداءً من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽²⁾ .

هذا ويجب أن يتم التقدم بطلب فتح ورشة أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽³⁾ قد لا تقع الالتزامات المترتبة عن منح السند على المستفيد إلا عند طلب شهادة المطابقة ، وفقا للإجراءات العادية خلال ثلاثة (03) أشهر من إتمام الإنجاز.

¹ - قانون رقم 09/09 المؤرخ في 2009/12/30 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2010 ، ج.ر عدد 78 .

² - رسالة السكن ، المرجع السابق، ص 07.

³ - المواد من 56 إلى 59 من القانون 15/08 السالف الذكر.

ثانيا : السلطة المختصة بتسليم سند تحقيق المطابقة

يتم تسليم شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً و الذي قام بتسليم رخصة البناء : « تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليمياً بالنسبة للحالات الأخرى »⁽¹⁾ ؛ أو من قبل الوالي المؤهل اقليمياً بالنسبة للحالات الأخرى.

و بالنسبة لتحقيق مطابقة الإنجاز فقد نصت المادة 43 من القانون 15/ 08 على أن : « يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً لصاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة ، يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالعرض المطلوب السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها » .

لقد جاء القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها حالياً من ذكر أي سلطة أخرى يسند إليها تسليم سندات التسوية غير رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وهنا نجد أنفسنا ملزمين بالقياس على حالات التي يختص بها كل من الوالي ، ووزير التعمير في تسليم رخص البناء أو شهادات المطابقة كما جاء في نص المادتين 66 و 67 من قانون التهيئة والتعمير⁽²⁾ ، فيختص الوالي بمنح رخص البناء في الحالات التالية:

¹ - المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السالف الذكر

² - ومن خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي ، والوزير المكلف بالتعمير ، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية ، أعمال البناء حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات ، وخاصة مشاريع البناء الخاصة فمن المنطق تقرب الإدارة من المواطن ؛ مبادئ

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
 - منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
 - اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية ، والثقافية البارزة ، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.
- أما إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصاً بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين⁽¹⁾.
- وهذا متى أمكن إدراجها ضمن مجال تحقيق المطابقة في القانون 15/08 ، وعليه القول بالإختصاص في بعض الحالات بتسليم سندات التسوية .

اللامركزية الإدارية (أن يمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، وتدرج الاختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير ، ولعل هذا ينعكس على مستوى منازعات مشروعية القرارات المتعلقة برخصة البناء في احترام طرق وكيفيات الطعن في هذه القرارات، عن

¹ - Henri Jacquot, François Priet , op.cit ,p.561

الفرع الثاني : حالة تحفظ اللجنة في طلب تحقيق المطابقة.

لقد تم النص على هذه الحالة في المادة 44 من القانون 15/08 بوصف الموافقة المقيدة بشروط⁽¹⁾، في حين إعتبرها القرار السابق الذكر و المادة 09 من المرسوم التنفيذي 154/09 السالف الذكر تحفظاً موقفاً وسطاً بين قبول التسوية ورفضها ،يترتب عن أحد المصالح التي طلبت لجنة الدائرة إستشارتها و تداولت ضمنها حول التسوية.

وهنا تكون لجنة الدائرة أمام إتباع الإجراءات التالية⁽²⁾:

1. طلب ملف إضافي من المصريح :تقوم لجنة الدائرة بتبليغ المصريح عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي برفع التحفظات عن طريق تقديم ملف إضافي وفقا لما طلبته المصلحة المتحفظة.
2. تقديم موافقة مبدئية على التسوية مقيدة بشروط ،وفي هذه الحالة ،يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الأسبوع الموالي لإبلاغه برأي لجنة الدائرة بتبليغ المصريح بالشروط المسبقة مع طلب تنفيذها خلال أجل محدد من أجل تسليم سند المطابقة.
3. رفض طلب المصريح وذلك بموجب قرار معلل.

أما بالنسبة لشهادة المطابقة فلم يتطرق القانون لمثل هذه الحالة .

1- المادة 04 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن و العمران في 2009/07/23 المتعلق بسير اجتماعات لجنة الدائرة ج.ر عدد 55 : "في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة أو اتمام الإنجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا ،الذي يبلغ بدوره المصريح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية".

2 - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-155 السالف الذكر.

الفرع الثالث : حالة رفض اللجنة طلب تحقيق المطابقة.

بالنسبة لشهادة المطابقة التي تتوقف دراستها على مستوى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية ، فإنه في حالة عدم تحقق مطابقة البناية للتصاميم المصادق عليها طبقا رخصة البناء ، تقوم السلطة المختصة بإبلاغ المعني بعدم إمكانية منحه شهادة المطابقة ، وضرورة مطابقة البناء للتصاميم المصادق عليها .

يتم تحديد أجل ثلاثة(03) أشهر للقيام بإجراء المطابقة ، وبعدها يتم تسليم شهادة المطابقة أو رفضها عند الإقتضاء و يتابع المعني جزائياً ؛ وإذا مر هذا الأجل ولم يتم الفصل في طلب شهادة المطابقة يمكن الطعن في ذلك عن طريق رسالة موصى عليها و وصل استلام ، أمام الوزير المكلف بالتعمير إذا كان الوالي هو المختص بتسليم هذه الشهادة ، أو الوالي في الحالات الأخرى .

تفصل هذه الجهة خلال مدة شهر واحد من تقديم الطعن و إلا اعتبرت الشهادة ممنوحة بقوة القانون⁽¹⁾ .

أما بالنسبة لتحقيق مطابقة الإنجاز فإنه بعد استلام لجنة الدائرة لنتائج التحقيق و القرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح ، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر واحد ، يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل في أجل 15 يوم بعد استلامه.

¹ - المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر

و من هنا يفتح باب إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية عن طريق الطعن، إما بالإلغاء، أو اتخاذ إجراءات بخصوص البناء التي رفض تسويتها.

أولاً: ممارسة دعوى الإلغاء ضد قرار رفض لجنة الدائرة .

تعرف دعوى الإلغاء بأنها «الدعوى القضائية العينية الموضوعية التي يحركها و يرفعها أصحاب الصفة القانونية و المصلحة أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة ، طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار اداري غير مشروع»⁽¹⁾.

و يشترط لقبول هذه الدعوى الشروط التالية :

1. شرط القرار الاداري المسبق: وهو العمل الإداري المنفرد الصادر عن الدولة، أو إحدى جماعاتها المحلية، أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية⁽²⁾ الذي يتميز بطابع الضرر⁽³⁾ وذلك بإنشاء مراكز قانونية عامة أو خاصة لم تكن قائمة، أو تعديل، أو إلغاء مراكز قانونية كانت قائمة و موجودة؛ وفي اطار تسوية البناءات غير الشرعية أعطت المادة 32 من القانون 15/08 إلى لجنة الدائرة الاختصاص بإصدار القرار المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات، وفي هذه الحالة يعتبر هذا القرار الذي رفض تحقيق مطابقة⁽⁴⁾ البناءة الذي يشكل محلاً لدعوى الإلغاء طبقاً للمادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ - د.عمار عوابدي، القانون الإداري، الطبعة 05، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 155

² - المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

³ - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 60 .

4- يشكل عنصر إلحاق الأذى في القرار الإداري محل دعوى الإلغاء - رفض تحقيق المطابقة - عنصر المصلحة في الدعوى الإدارية طبقاً للمادة 13 من ق.إ.م.إ.

2. شرط التظلم الاداري المسبق: هو طريقة لحصول المتظلم على قرار اداري مطابق للقانون ، أمام الجهة الإدارية ، وهو اختياري طبقا للمادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، إذا تم النص على ذلك و بالرجوع إلى نص المادة 46 من القانون 15/08 نجد أن التظلم عن طريق الطعن في قرارات رفض لجنة الدائرة اختياري أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية ، ولكن تراجع عن ذلك وقيد من ممارسة دعوى الإلغاء بفصل لجنة الطعن في التظلم المرفوع خلال 30 يوما من ممارسته⁽¹⁾ .

و إجراء الطعن يكون مكتوبا ، يودع لدى لجنة الطعن الولائية المنشأة بموجب القانون في أجل 30 يوما ابتداءً من تاريخ تبليغه قرار الرفض⁽²⁾ وذلك من أجل ممارسة الطعن أمام اللجنة المكلفة بذلك ، التي تؤكد ، أو تعدل أو تلغي قرار اللجنة ، ثم ترسل في نهاية أعمالها قرار الفصل إلى المصرح⁽³⁾ وتبلغ لجنة الدائرة بذلك لتقوم بعملية الفصل النهائي تبعا لنتائج الطعن⁽⁴⁾ .

3. شرط الميعاد : طبقا للمادة 52 من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها فإن ميعاد رفع دعوى إلغاء قرار رفض تحقيق المطابقة أمام المحكمة الإدارية هو شهر يحسب من تاريخ تبليغ قرار لجنة الطعن المتضمن رفض التظلم المسبق⁽⁵⁾ ، و بالرغم من أن

¹ - المادة 52 من القانون 15/08 "تختص المحاكم الادارية اقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن".

2 - المادة 46 من القانون 15/08 السالف الذكر.

3 - بموجب رسالة مقابل وصل بالاستلام المادة 19 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 155/09 السالف الذكر.

4 - المادة 51 من القانون 15/08 .

⁵ - المادة 52 من القانون 15/08 السالف الذكر و يراعى انقطاع الأجل بسبب طلب المساعدة القضائية ، الطعن أمام جهة قضائية غير مختصة ، و وفاة المدعي و تغيير أهليته ، القوة القاهرة أو الحادث الفجائي طبقا للمادة 832 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

آجال الدعوى من النظام العام⁽¹⁾ ينتج عنها سقوط الحق في الطعن عند عدم ممارسته ، إلا أن هذه الآجال تبقى مفتوحة في حالة ممارسة دعوى الإلغاء ضد قرار لجنة الدائرة طبقاً للمادة 19 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 155/09 التي تنص : « ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني ، مقابل وصل استلام » ، فقد نص قانون الإجراءات المدنية بالمواد 829 ، 831 منه على أن المقصود بالتبليغ الذي ينطلق منه آجال الطعن في القرار الإداري أمام المحكمة هو التبليغ الرسمي الشخصي الذي يشير إلى آجال الطعن و ليس رسالة موصى عليها كما أكده مجلس الدولة بالقرار المؤرخ في 1999/12/06 الذي جاء فيه⁽²⁾ «... حيث تدفع المستأنفة بأن الدعوى المرفوعة في 1996/02/18 أمام الغرفة الإدارية لمجلس الشلف ، جاء خارج المهلة القانونية المنصوص عليها بالمادة 169 مكرر من قانون الإجراءات المدنية. و تدفع بتبليغ القرار الإداري إلى المستأنف عليه بموجب رسالة موصى عليها مع العلم بالوصول في 1995/10/03 حسب الوصل المرفق. و حيث بالرجوع إلى هذه الوثيقة ، فإنه لا يمكن اعتبارها تبليغاً صحيحاً ، ما دامت المستأنفة لا تقدم محضراً رسمياً و موقعاً عليه من كل من رئيس البلدية و المعني بالأمر يؤكد تسليم نسخة من قرار الطرد إلى هذا الأخير ... ».

4. شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي : يعتبر تمثيل أشخاص القانون الخاص بمحامي أمام المحكمة الإدارية أمراً وجوبياً ، طبقاً للمادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها

¹ - رشيد خلوفي ، المرجع سابق ، ص 190 .

² - قرار مجلس الدولة رقم 548 بتاريخ 1999/12/06 غير منشور ، عن حسين بن الشيخ آث ملويا ، المنتقي في قضاء مجلس الدولة دار هومه للطباعة والنشر ، الجزائر ، ص 207 .

« تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الإدارية، تحت طائلة عدم قبول العريضة »
في حين يعفى أشخاص القانون العام و منهم الولاية بالنسبة لهذا الشرط⁽¹⁾ .

بالإضافة إلى ذلك شروط موضوعية : و هي الوسائل التي يتركز عليها المدعي في
مخاصمته لقرار رفض تحقيق المطابقة غير المشروع أمام المحكمة الإدارية المختصة من أجل إلغاءه
و تتمثل :

1. **عيب عدم الاختصاص** : هو إنعدام القدرة و الأهلية ، أو الصفة القانونية على إتخاذ قرر إداري
معين بإسم و لحساب الإدارة العامة بصفة شرعية⁽²⁾ ، ولقد بين القانون 15/08 اختصاص لجنة
الدائرة المختصة إقليمياً في البت في تحقيق المطابقة و اختصاص لجنة الطعن بالبت في الطعن أو
التظلم.

2. **عيب الشكل و الإجراءات** : إن ركن الشكل و الإجراءات في تحقيق المطابقة هو عبارة عن
مجموعة الشكليات و الإجراءات المطلوب توافرها قانوناً لإصدار القرار بتسليم سند المطابقة
، فعدم استيفائها يشكل عيب الشكل و الإجراءات مثال ذلك عدم قيام مصالح التعمير
بمعاينة البناية و تحرير محضر بذلك ، أو عدم إبداء رأيها في تحقيق المطابقة ، أو عدم تأريخ أو
توقيع سند تحقيق المطابقة و كذا عدم تسببه كما جاء بالمادة 45 من القانون 15/08.

3. **عيب السبب** : هو إنعدام الحالة الواقعية و القاعدة القانونية⁽³⁾ ، أو وقوع خطأ في تقديرها عند
إصدار القرار الإداري المتضمن رفض تسليم سند تحقيق المطابقة و هو على سبيل المثال اعتقاد

¹ - المادة 828 من قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج.ر عدد 23.

² - د.عمار عوابدي ، القانون الإداري ، مرجع سابق ، ص 175 .

³ - ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001، ص 251 .

لجنة الدائرة أن البناية لا تقبل المطابقة بسبب تشييدها على الأراضي غير القابلة للتعمير المحددة بالمادة 16 من القانون 15/08 أو على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية.

4. عيب مخالفة القانون: هو عيب المحل أو مخالفة القانون ، وهو خروج قرار الإداري للجنة الدائرة

المتضمن رفض تحقيق المطابقة ، أحكام و مبادئ القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و المراسيم التنفيذية له و قد يتخذ هذا العيب صورة الخطأ في تفسير القانون ، و الخطأ في تطبيقه أو صورة المخالفة الصريحة و الواضحة لأحكام تحقيق المطابقة إذ حدد القانون أسباب رفض تحقيق المطابقة⁽¹⁾ .

ثانيا : آثار تتعلق باتخاذ اجراءات بخصوص البناية الذي رفض تحقيق مطابقتها:

تكون البناءات غير القابلة للتسوية و التي تكون من بينها البناءات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها محل الهدم طبقا لما نصت عليه المواد 17 و 37 و 39 من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، و المادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة و التعمير التي تنص على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى هدم البناءات غير الشرعية المشيدة بدون رخصة بناء بعد معابقتها طبقا للمرسوم التنفيذي 55/06 المعدل و المتمم و قد حدد القانون 15/08 طريقة تنفيذ إجراء الهدم بحسب الحالة:

أ. بالنسبة للبناءات المشيدة على الأراضي غير القابلة للتعمير أو البناءات المشيدة بشكل خطير لقواعد الأمن و حماية البيئة و تشويه المنظر الحضري كما جاء بالمادة 16 من

1 - * عدم حيازة المصرح على السند الذي يثبت الوضعية العقارية للبناء.

* إذا تعذر تحقيق مطابقة البناء المشيد على الأراضي غير القابلة للتعمير .

* إذا تعذر تسوية وضعية البناية المشيدة حرقا لقواعد البناء و التعمير في المنطقة

القانون 15/ 08 ، فتنص المادة 17 من القانون ذاته ،على ضرورة هدمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد معاينتها من قبل الأعوان المؤهلين⁽¹⁾.

ب. البنايات المقامة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة غير القابلة لتسوية الوضعية العقارية ، ففي هذه الحالة ألزمت المادة 38 فقرة 02 من القانون السابق، رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم البناء مباشرة ، و لكن لم يبين القانون كيفية توصل هذا الأخير بنتيجة دراسة لجنة الدائرة في تسوية الوضعية العقارية لهذه البنايات و على هذا يتعين عليها أن تبادر بإخطاره بكل قراراتها.

ج. البنايات المبنية على أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة ، تقوم لجنة الدائرة هنا بتوجيه إعداراً لصاحب البناء بإعادة الأمكنة إلى حالتها ،ضمن أجل تحدده ، و في حالة عدم امتثاله تخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالهدم وفقا للمادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة و التعمير .

د. البنايات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها ،يتعين هدمها طبقا للمادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة و التعمير ، ولكن لم ينص القانون 15/08 مطلقا على أن للطعن القضائي أثر موقوف لقرار الهدم ، فجاء في نص المادة 833 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية :على أن رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية لا يوقف تنفيذ القرارات الإدارية ، و لا يجوز وقف التنفيذ إلا برفع دعوى مستقلة حول وقف التنفيذ أمام الجهة المرفوع أمامها دعوى إلغاء قرار لجنة الدائرة⁽²⁾.

¹ - ينص القانون 15/08 السالف الذكر على انشاء فرق أعوان مؤهلين لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح التعمير البلدية ،مكلفين بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البنايات .
2 - المواد 833 و 834 من ق.إ.م.إ. .

المطلب الثاني: آثار تحقيق المطابقة على جرائم التعمير المرتكبة قبل

2008/08/03:

الأصل أن قوانين العقوبات تسري بأثر مباشر ، و لا تسري بأثر رجعي على ما تم من وقائع قبل العمل به و هذا ما يمكن القول بأنه « عدم رجعية القوانين » الذي تم تأكيده بالمادة 46 من الدستور التي تنص على أنه « لا إدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل ارتكاب الفعل المجرم » إلا أنه يستثنى من هذا المبدأ القوانين الأصلح للمتهم ، كما وصفته المادة 02 من قانون العقوبات بقولها « لا يسر قانون العقوبات على الماضي إلا ما كان منه أقل شدة » .

وفي هذا الصدد يعتبر القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها قانوناً أصح للمتهم يطبق بأثر رجعي شريطة ألا يكون المتهم قد صدر حكم ضده من أجلها و صار الحكم نهائياً⁽¹⁾؛ القانون الذي يخفف من العقوبة المقررة أو الذي يبيح فعلاً كان معتبراً جريمة في ظل القانون القديم.

و في مجال العمران فإن البناء غير الشرعي المقام دون رخصة بناء ، أو غير مطابق لها يعتبر قبل تاريخ 2008/08/03 جريمة معاقب عليها بالمواد 77 و 76 مكرر 05 من قانون التهيئة و التعمير ، ولكن تدخل بشأنها القانون 15/08 و قرر تسويتها بأثر رجعي ، مما يعني إنسحاب آثار هذه القانون إلى الماضي بحيث لا يترك مجال للقول بمعاقبة المخالف

1 - استنفاد كل طرق الطعن العادية وغير العادية .

جزائياً، و إصدار فيما بعد قرار عن لجنة الدائرة بمنح سند تحقيق المطابقة ، بحيث يمحو كامل آثار الجرم في الماضي ، وعليه يعتبر قانوناً أصح للمتبع المتابع بجرائم التعمير .

خاتمة:

إن أسلوب التسوية يتمثل في إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 08-15 كإجراء إلزامي استثنائي يستمر تطبيقه لمدة خمسة سنوات تسري من تاريخ 03-08-2008 و تعتبر شاملة لأنها تشمل الوضعية العقارية و العمرانية للبنية ،دون تحديد مناطق التدخل كما فعلت أساليب التسوية الجزئية.

و عند دراستنا وبحثنا حول هذا الإجراء وجدنا أن عملية التسوية العقارية يشوبها الكثير من الغموض و التعارض مع بعض النصوص القانونية و المبادئ ، طالما أنها لم تفصل بالتنظيم الذي يبين كيفية تطبيقها و إجراءاتها ، بخلاف عملية التسوية العمرانية فقد أطرها المشروع بإستيفاء البنية محل تحقيق المطابقة لقواعد البناء و التعمير المحددة بأدوات التعمير النافذة بتاريخ دراسة طلب التسوية ، التي يترتب عليها منح سندات للتسوية تصحح وضعية البناء بأثر رجعي يعالج طلبها بنفس أسلوب معالجة رخصة البناء.

ونخلص أيضاً إلى أن هذا الإجراء ولد ميتا خاصة في ظل البيروقراطية الإدارية ثم أنه لم تكن هناك حملات تحسيسية من أجل تحسيس المواطن بتطبيق القانون ، فالقانون كان يحتاج لجانب مهم جدا في عمليات الإعلام و التحسيس ذلك لكون هذه العملية محددة المدة ؛ كما أنه أفرز مخالفة عمرانية أكثر مما كان يوجد ، فالمواطنين تسارعوا للاعتداء على أملاك الدولة بحكم ، إمكانية تسوية وضعية البناء في اطار هذا القانون ، وهذا في اعتقادهم الخاطئ للقانون.

وفيما يتعلق بالرقابة العمرانية المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير المسندة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين يتعين النص على معاقبتهم في حالة التقاعس عنها أو ثبوت تورطهم فيها طالما أن تطبيقها يتعلق بأعمال حفظ النّظام العام و فرض القوانين في نطاق البلدية التي يقوم بها رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة و يخضع بموجبها للرقابة

التسلسلية التي يمارسها الوالي و الوزير؛ و تعزيز دور شرطة التعمير و تزويد أفرادها بالوسائل اللازمة و التكوين القانوني المناسب.

- منحها شرطة التعمير سلطة الأمر بوقف الأشغال غير المطابقة و هدم الأشغال غير المرخصة مباشرة دون اللجوء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أما فيما يخص الاقتراحات بشأن علاج الوضع القائم من البنايات غير الشرعية المتوصل إليها من خلال البحث يمكننا اجمالها فيما يلي :

- تشجيع البحوث و الدراسات الجامعية للبحث عن أنماط جديدة لمواجهة مشكلة البناء غير الشرعي و اقتراح حلول من شأنها الحد من نموها، و إدراج الأهداف السكانية في الأبحاث الاقتصادية و الاجتماعية.

- ضرورة استحداث حكم لرخصة البناء على سبيل التسوية ضمن قانون التعمير على أن يقتصر دورها على تسوية الوضعية العمرانية فقط للبناء التي لم تستوف مطلقاً رخصة البناء المشيدة على ملكية المستفيد بشكل يتطابق مع قواعد شغل الأراضي دون المساس بالعقوبات المقررة للبناء بدون ترخيص.

توفير التمويل اللازم لتنفيذ برامج تطوير الأحياء غير الشرعية من خلال القطاع الخاص أو الاستثمارات الناتجة عن استغلال بعض الأراضي الفضاء المتواجدة بهذه المناطق.

وفي الأخير نقول بأن تسوية وضعية البناءات غير الشرعية لازالت تحتاج الى الكثير من الاهتمام، لا إلى قانون مؤقت، فهي ظاهرة ممتدة مع الوقت لا تتوقف، تبعا لتزايد طلبات المواطن في السكن .

الملحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
دائرة
بلدية
المصلحة التقنية

..... في:

تصريح شرفي بإنهاء الأشغال لغرض شهادة المطابقة

تنفيذا للمادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم: 91/176 المؤرخ في: 28/05/1991 المتعلق بإعداد تصريح شرفي بإنهاء الأشغال لغرض الحصول على شهادة المطابقة. وخاصة المادة رقم: 78 من القانون 29/90 المؤرخ في: 01/12/1990 التي تخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي إخضاع المصرح إلى المتابعة القضائية في حالة التصريح المخالف (عدم انتهاء الأشغال أو مخالفة الأشغال للمخططات المرفقة لرخصة البناء) .

أنا الممضي أسفله السيد/..... صاحب بطاقة التعريف، رخصة السياقة رقم:..... المؤرخة في:..... الصادر عن:.....

أصرح بشرفي بأنني أنهيت الأشغال المتمثلة في:.....

بحي:.....

حسب المخططات المؤشر عليه والمرفقة لرخصة البناء رقم:..... المؤرخة في:.....

وأني أتحمل المسؤولية التامة أمام الجهات القضائية في حالة عدم نهاية الأشغال أو عدم مطابقتها للمخططات المشار إليها أعلاه.

المعني بالأمر

المصادقة على التوقيع

الملحق رقم 02

التصريح

ولاية:

دائرة /المقاطعة الإدارية

1- تعريف المصريح:

الاسم:

اسم الشركة:

المولود(ة) في:

بـ:

ابن(ة):

العنوان:

2- تعريف البناية:

● أصرح أنني شرعت في إنجاز بناية :

الطبيعة:

العنوان:

*بلدية:

*ولاية:

غير متممة مع وجود رخصة بناء

-الطبيعة القانونية للأرضية* :

- مراجع رخصة البناء :

- رقم القرار :
-
- معد من طرف:
- تاريخ التسليم:
- تاريخ إنتهاء الأجل الممنوح:

- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة

- الهيكل:
- الطوابق:
- الواجهة:

- حالة تقدم الأشغال :

• الهيكل: متمم

غير متمم

• الواجهات: متممة

غير متممة

• التهيئات الخارجية: متممة

غير متممة

متممة غير مطابقة لرخصة البناء

- الطبيعة القانونية للأرضية*:

- مراجع رخصة البناء :

• رقم القرار :

- معد من طرف:.....
- تاريخ التسليم:.....
- تاريخ إنتهاء الأجل الصلاحية :.....

- الأجزاء غير المطابقة

- مساحة الأرضية المبنية
- الهيكل:
- عدد الطوابق:
- الواجهات:
- الرئيسية
- الجانبية
- الخلفية

- حالة تقدم الأشغال :

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

متممة بدون رخصة بناء

-الطبيعة القانونية للأرضية* :.....

- المساحة :.....

- مساحة الأرضية المبنية :.....

..... عدد الطوابق: -

□ غير متممة بدون رخصة بناء

.....-الطبيعة القانونية للأرضية*:

..... المساحة: -

..... مساحة الأرضية المبنية: -

..... عدد الطوابق: -

- حالة تقدم الأشغال:

□ ● الهيكل: متمم

□ غير متمم

□ ● الواجهات: متممة

□ غير متممة

□ ● التهيئات الخارجية: متممة

□ غير متممة

3. طبيعة العقد المطلوب:

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

□- رخصة إتمام

□- شهادة المطابقة

□- رخصة بناء على سبيل التسوية

□- رخصة إتمام على سبيل التسوية

للشروع في مطابقة بنايتي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناية و/أو إتمامها في الأجل الذي منح لي.

4. توقيف الأشغال : (بالنسبة للبنىات غير المتممة)

أصرح بشرني بتوقيف الأشغال و ألا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب ال مشار إليه أعلاه.

5.الاكتسابات التكميلية:

من جهة أخرى أتعهد بـ:

- التقدم بطلب شهادة المطابقة
- ألا أسكن أو أستغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة

بالنسبة للبنىات غير المتممة :

- القيام بإيداع طلب فتح ورشة
- الشروع في وضع السياج و اللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال
- إبقاء الورشة على حالة نظيفة و عدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق و إفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال.
- الأنطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام
- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار
- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إتمام الأشغال
- عدم القيام بربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع ،حرقا لأحكام القانون

أصرح أنني اطلعت على القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 و المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 يوليو سنة 2009.

- الإمضاء المصادق عليه للمصرح

التاريخ:

6.الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية:

.....

.....

.....

.....

- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي

التاريخ

□ ضع علامة () في الخانة المناسبة

- | | |
|---|-------------------------------|
| □ | ● ملكية صاحب البناء |
| □ | ● شهادة الحياة |
| □ | ● حق الانتفاع (م ف ف- م ف ج) |
| □ | ● عقد إداري |
| □ | ● أرضية تابعة للملاك الوطنية |
| □ | ● أرضية تابعة لأملاك البلدية |
| □ | ● أرضية خاصة يملكها الغير |

الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

شهادة توقيف الأشغال

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية
- بمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقت البنائات و
إتمام إنجازها
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد إجراءات
التنفيذ التصريح بمطابقة البنائات .

يشهد

- بناء على هذه الوثيقة بأن أشغال البناية :
● غير المتتممة شرع فيها :
 مطابقة لأحكام رخصة البناء
 غير مطابقة لأحكام رخصة البناء
● غير المتتممة شرع فيها :
 برخصة البناء
 بدون رخصة بناء

الكائنة بالعنوان التالي :

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

اللقب و الاسم :

اسم المؤسسة :

العنوان :

توقف الأشغال التي تم التأكد منها بعد الزيارة الميدانية بتاريخ :

لأعوان التعمير التابعين للدولة / مصالح التعمير التابعة للبلدية

حرر في :

الملاحظة :

الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
بلدية
المصلحة التقنية
رقم...../2013

محضر معاينة شهادة المطابقة

في يوم الموافق ل:.....و تبعا لرخصة البناء رقم.....المؤرخة في
..... المتضمنة : بناء.....
تبعا للدعوة رقم.....المؤرخة في.....
بعد المعاينة الميدانية للجنة رأت بأن المشروع : يستحق / لا يستحق المطابقة

الامضاء	الهيئة
	مدير شركة سونالغاز
	مدير أملاك الدولة
	رئيس المصلحة التقنية لبلدية.....
	رئيس قسم الفرعي للأشغال العمومية

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

مديرية التعمير و البناء

دائرة / مقاطعة

بلدية

محضر رقم : المؤرخ في

معaine عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع و المتمم في ميدان التعمير في سنة ألفين و

..... و يوم من شهر على الساعة:.....

نحن العون :

-

الصفة :

تكليف مهني رقم بناءا على القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية

2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، قد عاينوا عدم مطابقة

أشغال البناء التي تبين المعلومات الخاصة به أدناه .

صاحب البناءية :

الاسم :

اللقب :

اسم المؤسسة:.....

تاريخ و مكان الازدياد:.....

عنوان الإقامة :

1-عدم مطابقة البناءية

طبيعة البناءية :

سكن

مرفق

سكن و تجارة

صناعة أو حرفة

إنتاج فلاحى

خدمات

آخر

الكائنة:

02 - حالة الأشغال

مطابقة لرخصة البناء رقم المسلمة في

غير متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم المسلمة في

متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم المسلمة في

متممة بدون رخصة بناء

غير متممة بدون رخصة بناء

03- طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة :

العلو

البنية التحتية

الهيكل

مكان إقامة البناء

آخر

04- معاينة المخالفات للقانون

إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة

تشييد بناية داخل تجزئة حائزة رخصة تجزئة

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

بناية غير متممة في أجل رخصة البناء

تشييد بناية بدون رخصة بناء

عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء

عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد

شغل أو استغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة

عدم تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال

تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال

استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة

عدم التوقف الفوري للأشغال

عدم إيداع رخصة إتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد للتسوية

الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبنية بشبكات النفع قبل التسليم ، حسب الحالة ،

رخصة البناء أو شهادة مطابقة

فتح ورشة إتمام بدون رخص

غياب السياج و لافتة إشارة الأشغال

عدم انطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام

وضع مواد البناء ، الحصى ، الردوم على الطريق العمومي

عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال

إمضاء صاحب البناية :

حرر ب :

رئيس الفرقة

ملاحظة : وضع علامة (X) في الخانة المناسبة

رفض الإمضاء

ولاية
دائرة
بلدية
المصلحة التقنية
الرقم:..... / 2011

قرار شهادة المطابقة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية أدرار

- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم
بالقانون رقم 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بمقتضى القانون رقم 19/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها.
- بمقتضى القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفية تحضير رخصة التجزئة
و رخصة البناء و رخصة الهدم وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة و تسليم ذلك .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط
التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات
إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 الذي يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان
المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة .
- بمقتضى محضر تنصيب المجلس الشعبي البلدي لبلدية المؤرخ في :
- بمقتضى محضر تنصيب السيد عثمان بن عبد القادر رئيساً للمجلس الشعبي البلدي لبلدية المؤرخ.....
بناء على الطلب المقدم من طرف السيد:..... للحصول على شهادة المطابقة
- بناء على رخصة البناء رقم:..... المؤرخة في :
- بناء على محضر المعاينة رقم:..... المؤرخ في :

باقتراح من السيد رئيس المصلحة التقنية

يقرر مايلي

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة للسيدة(ة) : طبقا لرخصة البناء المذكورة أعلاه و المتضمنة
بناء بالمكان المسمى.....

المادة الثانية : يكلف كل من السادة رئيس المصلحة التقنية للبلدية ورئيس مصلحة التعمير والبناء كل فيما
يخصه بتنفيذ هذا القرار

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ولاية

دائرة

بلدية

الرقم :/2013

قرار رقم : يتضمن منح شهادة المطابقة

(المادة 20 من القانون 15 - 08)

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في : 04/04/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتضمن القانون المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون الولاية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09/154 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد الذي يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.
- بناءا على الطب المقدم من طرف :.....للحصول على شهادة المطابقة لمشروع:.....بالمكان المسمى
- بناءا على رخصة البناء علي سبيل التسوية رقم : الصادرة بتاريخ:.....
- بناءا على المحضر رقم :..... الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ :.....

باقتراح من السيد رئيس المصلحة التقنية

يقرر مايلي:

المادة الأولى : تطبيقا للمادة 20 من القانون 15/08 تمنح شهادة المطابقة إلى

..... لغرض..... حسب المخططات المرفقة بالقرار .

المادة الثانية: على المستفيد أن يحترم جميع التوصيات الصادرة عن

لجنة الدائرة لإتمام الأشغال المتبقية

المادة الثالثة: في حالة مخالفة أحكام القانون 15/08 المذكور أعلاه ستطبق العقوبات

ضد المخالفين

المادة الرابعة : ترسل نسخة من هذا القرار إلى :

- دائرة

- مديرية التعمير والبناء لولاية

..... في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

الرقم :/2013

قرار رقم : يتضمن منح رخصة إتمام إنجاز

(المادة 19 من القانون 15-08)

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في : 04/04/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 11/10 المؤرخ في 22/06/2011 المتضمن القانون المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون الولاية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد الذي يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.
- بناء على الطب المقدم من طرف :..... للحصول على شهادة المطابقة لمشروع:.....بالمكان المسمى
- بناء على المحضر رقم :..... الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ :.....

باقتراح من السيد رئيس المصلحة التقنية

يقرر مايلي:

المادة الأولى : تطبيقا للمادة 19 من القانون 15/08 تمنح رخصة إتمام إلى السيد(ة) :..... لإتمام انجاز للأشغال المذكورة في الطلب السابق وحسب المخططات المرفقة بالقرار .

المادة الثانية: على المستفيد من قرار رخصة الإتمام أن يحترم جميع التوصيات الصادرة عن لجنة الدائرة لإتمام الأشغال المتبقية خلال : من تاريخ تسليم هذا القرار.

المادة الثالثة : في حالة مخالفة أحكام القانون 15/08 المذكور أعلاه ستطبق العقوبات ضد المخالفين

المادة الرابعة : ترسل نسخة من هذا القرار إلى :

- دائرة

- مديرية التعمير والبناء لولاية

..... في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
دائرة
بلدية
الرقم :/2013

قرار رقم : يتضمن منح رخصة بناء على سبيل التسوية

(المادة 21 من القانون 15-08)

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية
- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية
- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في : 04/04/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 11/10 المؤرخ في 22/06/2011 المتضمن القانون المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون الولاية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد الذي يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.
- بناء على الطب المقدم من طرف :.....للحصول على رخصة بناء على سبيل التسوية المطابقة لمشروع:.....بالمكان المسمى
- بناء على المحضر رقم :..... الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ :.....

باقتراح من السيد رئيس المصلحة التقنية

يقرر مايلي:

المادة الأولى : تطبيقا للمادة 21 من القانون 15/08 تمنح رخصة بناء على سبيل التسوية إلى السيد(ة) : لإتمام انجاز للأشغال المذكورة في الطلب السابق وحسب المخططات المرفقة بالقرار .

المادة الثانية: على المستفيد من قرار رخصة الإتمام أن يحترم جميع التوصيات الصادرة عن لجنة الدائرة لإتمام الأشغال المتبقية خلال : من تاريخ تسليم هذا القرار.

المادة الثالثة : في حالة مخالفة أحكام القانون 15/08 المذكور أعلاه ستطبق العقوبات ضد المخالفين

المادة الرابعة : ترسل نسخة من هذا القرار إلى :

- دائرة

- مديرية التعمير والبناء لولاية

..... في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المراجع:

I. النصوص القانونية:

دستور الجزائر 28 نوفمبر 1996 المعدل .

01-الأوامر والقوانين :

1. الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08/06/1966 المعدل والمتمم بالقانون 23/06 المؤرخ في 20/12/2006 المتضمن قانون العقوبات ، الجريدة الرسمية عدد 84.
2. القانون رقم 82/02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي ، الجريدة الرسمية عدد 06.
3. القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49
4. للقانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 بالمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية عدد 52.
5. القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 ، الجريدة الرسمية عدد 52
6. القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15-06-1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44
7. القانون 20-01 المؤرخ في 12-12-2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 77
8. القانون 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته، الجريدة الرسمية عدد 10 .

9. القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي ، الجريدة الرسمية عدد 11 .
10. القانون 10-03 المؤرخ في 19-07-2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية عدد 43 .
11. القانون 20-04 المؤرخ في 25-12-2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84.
12. القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل و المتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/209 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية عدد 44
13. القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية عدد 15 .
14. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية عدد 21.
15. القانون 15/ 08 المؤرخ في 20/06/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44.

02.المراسيم:

1. المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضى عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و /أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط اقرار حقوقهم في التملك و السكن ، الجريدة الرسمية عدد 34 .
- 2.المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية عدد 10.
- 3.المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم

و تسليم ذلك ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07
الجريدة الرسمية عدد 26 .

4. المرسوم التشريعي رقم 94 / 07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الانتاج
المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية عدد 32 .

5. المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية
الجريدة الرسمية عدد 19 .

6. المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28/01/2007 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي
الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد 08.

7. المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 28/11/2007 المتعلق بالإدارة المركزية في وزارة
المالية ، الجريدة الرسمية عدد 75 .

8. المرسوم التنفيذي رقم 198/08 المؤرخ في 01/07/2008 المتضمن تحديد صلاحيات
وزير السكن و العمران، الجريدة الرسمية عدد 37.

9. المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح
بمطابقة البناءات ، الجريدة الرسمية عدد 27 .

10. المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لتشكيلي لجنتي
الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كيفيات سيرهما ، الجريدة الرسمية
عدد 27 .

II. القرارات الوزارية والتعليمات

1. قرار وزاري مشترك في 05/04/2003 يبين التنازل عن العقارات المبنية أو غير

المبنية التابعة للأموال الخاصة للدولة أو المخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء المعدل
و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 35.

2. قرار وزاري عن وزارة السكن و العمران المؤرخ في 2009/07/23 يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات ،الجريدة الرسمية عدد55 .
3. التعليمات الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 2009/09/10 الصادرة عن وزارة السكن والعمران .
4. التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 الصادرة عن وزارة السكن والعمران .

III. المؤلفات باللغة العربية :

1. د.السيد أحمد مرجان : تراخيص أعمال البناء و الهدم ، بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحدث احكام القضاء ،دار النهضة العربية ، القاهرة،مصر،2002.
2. رشيد خلوفي ،قانون المنازعات الإدارية ،ديوان المطبوعات الجامعية ، دون رقم طبعة ، الجزائر ،2009 .
3. سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دراسة وضعية وتحليلية ،دار هومه ،دون رقم طبعة ، الجزائر ،2003.
4. لحسين بن الشيخ آث ملويا ، المنتقي في قضاء مجلس الدولة ،دار هومه ، الجزائر 2007.
5. ناصر لباد، الوجيز في القانون الاداري ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2001.
6. ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا المنازعات العقارية،الطبعة الثانية عشر ،دار هومه الجزائر 2010 .
7. مداولات المجلس الشعبي الوطني ن الجريدة الرسمية عدد 66.

IV. المؤلفات باللغة الفرنسية

- 1-Djilali Adja, droit de l'urbanisme , les condition de l'occupation du sol et de l'espace ,l'aménagement , le contrôle , le financement , le contentieux , Berti, éditions ,Alger , 2007.
- 2- Henri Jacquot, François Priet ,Droit de l urbanisme, 3eme Edition 2000, Dalloz,Delta

V. الرسائل العلمية :

- 1-آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون ،سنة 2003./2004.
- 2- سماعين شامة ،الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ، مذكرة ماجستير فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق الجزائر، سنة 1998-1999.
- 3- مجاجي منصور ،رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري ،رسالة دكتوراه ،فرع القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة ، 2008 .

VI. المجالات و المحاضرات

- 1- أوقلوي /أولد رابح صافية ،رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ،محاضرة جامعة مولود معمري تيزي وزو،دون سنة.
- 2- عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية جامعة محمد خضير بسكرة ، العدد الثامن ،جوان 2005 .
- 3- مجلة السكن ، وزارة السكن ،العدد الأول، يناير 2011.

VII. مواقع الكترونية :

1. <http://www.website-unavailable.com>
2. www.elkhaber.com.
3. <http://www.eldjazaireldjadida.dz>

الفهرسة

الصفحة	العنوان
	الاهداء شكر و عرفان قائمة المختصرات
01	مقدمة
07	الفصل الأول : ماهية آلية تحقيق المطابقة
07	المبحث الأول : مفهوم تحقيق المطابقة
07	المطلب الأول : تعريف تحقيق المطابقة
07	الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة
08	الفرع الثاني: تعريف تحقيق مطابقة الإنجاز
09	المطلب الثاني: خصائص آلية تحقيق المطابقة
12	المطلب الثالث : مبادئ آلية تحقيق المطابقة
14	المبحث الثاني: مجال و أهداف تحقيق المطابقة
14	المطلب الأول : مجال تحقيق المطابقة
14	الفرع الأول : نطاق تطبيق شهادة المطابقة
15	أولاً: النطاق الموضوعي لشهادة المطابقة
17	ثانياً: النطاق المكاني لشهادة اتمطابقة
20	الفرع الثاني: نطاق تطبيق تحقيق مطابقة الإنجاز
20	أولاً: تطبيق إجراء تحقيق مطابقة الإنجاز على البناءات المشيدة قبل 03-08-2008
22	ثانياً: يطبق على الأراضي المشيد عليها البناء و مدى قابليتها للتعمير والبناء
25	ثالثاً: قابلية الأرض المشيد عليها البناء غير الشرعي للبناء والتعمير
26	رابعاً: تحقيق المطابقة يتعلق بتطابق البناء مع قواعد البناء و التعمير المطبقة في القطعة الأرضية
26	المطلب الثاني: أهداف تحقيق المطابقة
29	الفصل الثاني: إجراءات تحقيق المطابقة و آثارها
31	المبحث الأول : إجراءات تحقيق المطابقة
31	المطلب الأول : إيداع طلب تحقيق المطابقة
32	الفرع الأول : إيداع التصريح طلب تحقيق المطابقة
33	الفرع الثاني: الملف الواجب تقديمه عند طلب تحقيق المطابقة

37	المطلب الثاني:دراسة طلب تحقيق المطابقة
37	الفرع الأول : دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدية
39	الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير
40	المطلب الثالث:البت في طلب تحقيق المطابقة
42	المبحث الثاني: آثار البت في تحقيق المطابقة
42	المطلب الأول:آثار بت اللجنة في طلب تحقيق المطابقة
42	الفرع الأول :حالة قبول طلب تحقيق المطابقة
43	أولا: تسليم سندات تحقيق المطابقة
48	ثانيا:السلطة المختصة بتسليم سند تحقيق المطابقة
50	الفرع الثاني: حالة تحفظ اللجنة في طلب تحقيق المطابقة
51	الفرع الثالث:. حالة رفض اللجنة طلب تحقيق المطابقة
52	أولا: ممارسة دعوى الإلغاء ضد قرار لجنة الدائرة
56	ثانيا : آثار تتعلق باتخاذ إجراءات بخصوص البناية التي رفض تحقيق مطابقتها
58	المطلب الثاني:آثار رفض تحقيق المطابقة على جرائم التعمير المرتكبة قبل 2008/08/03
60	خاتمة
63	الملحق
84	قائمة المراجع
90	الفهرسة