

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة قسنطينة 1
كلية الحقوق

شهادة مطابقة البناءات
في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام
فرع الإدارة العامة ، القانون و تسيير الإقليم .

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:

مرامية حمه

إعداد الطالبة :

بوعياذ مليكة

لجنة المناقشة :

- | | | | | | |
|-------------|---|---------------|-----------------------|-------------|---------------------|
| رئيسا | 1 | جامعة قسنطينة | أستاذة التعليم العالي | موسى زهية | - الأستاذة الدكتورة |
| مشرفا | | جامعة سكيكدة | أستاذ التعليم العالي | مرامية حمه | - الأستاذ الدكتور |
| عضوا مناقشا | 1 | جامعة قسنطينة | أستاذ محاضر أ | عياشي شعبان | - الدكتور |

السنة الجامعية : 2013-2014

كلمة شكر

الحمد لله الذي أعانني على إنجاز هذه المذكرة ، و بهذا
الصدد أتقدم بجزيل الشكر للسيد المشرف الدكتور مرامية
حمة على النصائح و التوجيهات المقدمة من طرفه .
و شكرا لمن قدم لي يد العون من قريب أو من بعيد
لإنجاز هذا العمل الذي أهديه لكل طالب علم .

قائمة المختصرات

باللغة العربية :

ر م ش ب : رئيس المجلس الشعبي البلدي .

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

ق م : القانون المدني .

م : المادة.

م ت و ب : مديرية التعمير و البناء.

باللغة الفرنسية

CTC : contrôle technique de construction .

DUC : direction de l'urbanisme et de construction .

PAPC : président de l'assemblée populaire communale .

PDAU : plan directeur d'aménagement d'urbanisme.

POS : plan d'occupation des sols .

مقدمة

يعد التعمير في تاريخ البشرية حضارة ، علم ، و فن تحدد بموجبه كيفية تنظيم المدن و إنجاز التجمعات السكانية و العمرانية - ثم تطور هذا الفن المحدود القواعد ليصبح قانونا قائما بذاته يشمل القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير ، و إنجاز و تطوير المباني حسب تسيير عقلائي للأراضي و تحقيق التوازن بين تفادي أخطار الكوارث الطبيعية و التكنولوجية ، و أيضا المحافظة على المحيط و حماية البيئة و المناظر و الأوساط الطبيعية و التراث الثقافي و التاريخي في إطار سياسة و استراتيجية عامة ، تحدد بموجب القوانين و تنفذ عن طريق أدوات التعمير⁽¹⁾.

إن سير الحركة العمرانية و البناء يكون وفق قواعد قانونية يحددها المشرع ليقيد بها حق الملكية و ينظم الأنشطة العمرانية التي يقوم بها الأفراد و الجماعات و التي تتسبب في كثير من الأحيان في عدة أضرار و تؤثر سلبا على شكل البنايات و موقعها ، فالبنايات الفوضوية التي اكتسحت المدن أثرت على حياة المواطن ، فأصبح يعاني من جرائها من نقص كبير في عناصر الحياة التي تؤدي إلى تدهور المعيشة ، إلى جانب التأثير على البيئة لذلك كان من الضروري تدخل الدولة بكل الوسائل المادية و البشرية التي وضعها المشرع تحت تصرفها لتنظيم عملية التعمير و مراقبتها من أجل الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية .

تعد وظيفة الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير من الوظائف الجوهرية التي تمارسها الأجهزة الإدارية المشرفة على قطاع التعمير ، تنقسم آليات الرقابة إلى وسائل رقابة قبلية و أخرى بعدية ، فالرقابة قبلية تتجسد في المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي ، بالإضافة لمختلف الرخص و الشهادات المتمثلة في رخصة البناء ، رخصة التجزئة ، شهادة التقسيم و شهادة التعمير ، و هي تشكل قيودا قبل الشروع في عملية البناء ، و تمنع الفعل المخالف قبل وقوعه ، أما الرقابة البعدية فهي

(1) حمدي باشا (عمر)، زروقي (ليلي): "المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و احداث الأحكام" دار هومه للطباعة و انشر و التوزيع ، 2012-2013، الجزائر ، ص 345.

الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة بعد الانتهاء من عملية البناء أو من التصرف في العقار و تمارس عن طريق شهادة المطابقة .

تعتبر شهادة المطابقة التي أسسها المشرع بموجب قانون 29-90⁽²⁾ شهادة عمرانية تمكن من مراقبة مدى مطابقة البناءات المنجزة مع الأحكام المنصوص عليها في رخص البناء و التي رخصت بإنجازها ، و قد راهن المشرع عليها كوسيلة قانونية مكتملة للشهادات و الرخص الأخرى لمحاربة الجرائم العمرانية التي أصبحت متنوعة و كثيرة في المدن و الأحياء الجزائرية بسبب عدم التزام الفرد الجزائري بالنصوص القانونية حيز التنفيذ ، لذلك كان من الازم البحث عن حلول قانونية من أجل الحد من ظاهرة البناءات غير المكتملة أو المنجزة بطريقة غير شرعية ، و تترجمت هذه الإرادة بصور القانون 15-08⁽³⁾ المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها الذي أكد على الطابع الإلزامي لشهادة المطابقة و على ضرورة تسوية جميع البناءات غير الشرعية في إطار المبادئ العامة للتهيئة و التعمير.

إن الحديث عن المخالفات يجرنا حتما للحديث عن المنازعات التي تنتج عن الرقابة البعدية الممارسة بواسطة شهادة المطابقة على أصحاب المشاريع سواء كانت منازعات إدارية أو قضائية ، و رغم قلنتها إلا أنها تعرف عدة تعقيدات ، لأن النزاع ينصب على العقار ، فمن جهة هو يحتل مكانة مرموقة لدى الأفراد و من جهة أخرى يتعلق بحق الملكية و حق الملكية مضمون بموجب الإعلان العالمي لحقوق الإنسان وبأحكام قانونية و دستورية .

فالغرض من دراسة المنازعات هو معرفة الضمانات التي وضعها المشرع لحفظ الموازنة بين حق الجهات الإدارية في فرض إجراءات الضبط في مجال العمران و المحافظة على النظام العام و ما يقتضيه من إجراءات و تدابير لصيانة و ضمان حق الملكية

(1) قانون 29-90 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية ، العدد 43.
(3) قانون 15-08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية العدد

و تكمن أهمية الدراسة في محاولة إبراز مدى فعالية النصوص القانونية المنظمة لشهادة المطابقة و مدى مساهمتها في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية، و تقييم الدور الذي تلعبه الإدارة و القضاء في مجال معاينة و قمع المخالفات المتعلقة بمطابقة البناء .

و تتجلى أكثر أسباب اختيار هذا الموضوع في النقاط التالية :

- عملية استغلال البناء المنجزة قبل الحصول على شهادة المطابقة.
- ظاهرة عدم احترام مقاييس و مواعيد البناء و تأثيرها السلبي على الطابع الجمالي للمدينة .
- أغلب البناءات في الجزائر لا تتوفر على شهادة مطابقة .
- ظاهرة إنجاز البناءات بطريقة غير شرعية .
- دراسة التدابير الجديدة التي نص عليها قانون 08-15 و معرفة الضمانات التي كرسها لاستدراك الثغرات القانونية الواردة في القوانين السابقة.
- -عدم تسوية وضعيات الآلاف من البناءات المتممة منذ الاستقلال .
- عدم امتلاك أصحاب البناءات لعقود الملكية .
- الفوضى التي أصبح يعرفها سوق العقار بسبب اعتبار شهادة المطابقة شرط ضروري عند الاستغلال و التصرف في البناء بالبيع أو الإيجار.
- التقصير في ممارسة الرقابة من قبل الهيئات المشرفة على القطاع العمراني .

أما فيما يخص صعوبات البحث فقد واجهتني عدة عراقيل فمن جهة قلة المراجع التي تناولت شهادة المطابقة ، حيث أن معظم الكتابات التي تناولت الرخص و الشهادات العمرانية أو منازعات التعمير لم تتحدث كثيرا عن شهادة المطابقة ما عدا التطرق لتعريفها و إجراءات الحصول عليها ، لذلك اعتمدت في دراسة هذا البحث على المراجع القانونية و التنظيمية التي تحكم شهادة المطابقة ، و من جهة أخرى واجهت صعوبات في الحصول على الإحصائيات على المستوى الوطني المتعلقة بنسبة تسليم شهادة المطابقة و كذا عملية تسوية البناءات غير الشرعية و التي كان بإمكانها أن تثري الموضوع من الناحية التطبيقية .

لدراسة هذا الموضوع اعتمدت على المنهجين الوصفي و التحليلي ، فالمنهج الوصفي من أجل قراءة النصوص القانونية و التشريعية و المراجع التي تناولت شهادة المطابقة للتعريف بها و بالمفاهيم المرتبطة بها و كذا معرفة الهيئات المختصة في إعدادها وفي معاينة المخالفات المرتبطة بها ، و اعتمدت على المنهج التحليلي لتحليل مدى فعالية شهادة المطابقة في تقوية الرقابة البعدية و ردع المخالفات المرتكبة بعد الحصول على رخصة البناء، و لمعرفة التوجهات الجديدة التي يتبعها المشرع الجزائري و الحكومة الجزائرية من أجل وضع ميكانيزمات فعالة لتنظيم مجال التعمير على مستوى شهادة المطابقة .

تناولت هذا البحث من خلال الإجابة عن الإشكالية التالية :

إلى أي مدى تساهم شهادة مطابقة البناءات في التشريع الجزائري كونها آلية قانونية للرقابة البعدية في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية ؟ و ما هي النتائج المترتبة عنها .؟

نتفرع عن هذه الإشكالية عدة أسئلة جزئية تتمثل في :

- ما هو مفهوم شهادة المطابقة ، و ما هي مختلف الإجراءات المتبعة من أجل الحصول عليها؟
- ما هو مفهوم عملية تحقيق المطابقة و كيف تتم ، و من هي الهيئات الإدارية المتدخلة فيها .؟
- ما هي الضمانات التي كرسها قانون 15-08 و التي من شأنها أن تعزز من فعالية شهادة المطابقة ؟
- ما هي الآثار المترتبة عن الطابع الإلزامي لهذه الشهادة.
- ما هو الدور الذي تلعبه الإدارة على مدار تسليم شهادة المطابقة .
- ما هي الجهات القضائية المختصة في المنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة؟

- هل العقوبات التي نصت عليها القوانين و التنظيمات كفيلة بردع المخالفات المرتكبة بعد الحصول على رخصة البناء ؟

للإجابة عن كل هذه التساؤلات ، قمت بتقسيم موضوع البحث إلى الفصلين التاليين :

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

تتدخل السلطات الإدارية للحفاظ على النظام العام للدولة في إطار الضبط الإداري، و يكون هذا التدخل الإداري مقيد بقواعد قانونية و تنظيمية تضمن تحقيق التوازن بين حقوق و حريات الأفراد و المنفعة العامة⁽¹⁾.

و لأن النشاط العمراني يعد جزء من النظام العام ، كان لابد على السلطات الإدارية المسؤولة عن قطاع التعمير، أن تقوم بتنظيم و ضبط الحركة العمرانية بمجموعة من الميكانيزمات و الآليات ، و تعتبر الرخص و الشهادات العمرانية من بين الآليات و الأدوات التي وضعتها الإدارة لضمان احترام قواعد و قوانين التعمير أثناء عملية البناء و التشييد ، الحفاظ على البيئة و على الاستغلال العقلاني للعقار.

تنقسم الرخص و الشهادات العمرانية كما ذكرنا سابقا إلى و سائل رقابة قبلية كرخصة البناء ، التجزئة ، و وسائل رقابة بعدية من بينها شهادة المطابقة و التي تم تأسيسها بموجب القانون رقم 90/29 ، كما نص المشرع على مختلف الإجراءات الواجب اتباعها لإصدار القرار المتعلق بها بطريقة سليمة و مشروعة و ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 176/91⁽²⁾.

إلا أنه و بالنظر للفوضى العارمة التي أصبح يشهدها قطاع التعمير في المدن الجزائرية لاسيما تفشي ظاهرتي عدم استكمال إنجاز البناء في مواعيدها ، و عدم تطابق البناء المنجزة مع الشروط المنصوص عليها في رخص البناء، كان من اللازم على السلطات الإدارية القائمة على رأس قطاع التعمير التفكير و البحث عن حلول قانونية جديدة لمعالجة الوضعية الكارثية للصورة المعمارية و كذا لردع المخالفات المرتكبة مستقبلا ، و تجسيدها لهذه الإرادة تم إصدار قانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها.

هذا القانون لم يكن قانونا عقابيا بقدر ما كان قانونا تنظيميا فقد نص على العديد من التسهيلات لتحقيق مطابقة أكبر عدد ممكن من البناء .

(¹) عزري (الزين) : " قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها " ، دار الفجر للنشر و التوزيع ، 2005 ، ص 7 .

(²) المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-06 المؤرخ في 07/01/2006 و المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22/09/2009 . و البناء ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

من أجل التفصيل في المواضيع التي طرحتها، قررت دراسة الفصل الأول من خلال المبحثين التاليين:

- المبحث الأول : النظام القانوني لشهادة المطابقة .

- المبحث الثاني : النظام القانوني لعملية تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها في ظل قانون

. 15/08

المبحث الأول : النظام القانوني لشهادة المطابقة .

تمارس الإدارة وظيفة الرقابة على عملية التشييد و البناء و استغلال الأراضي القابلة للتعمير من خلال القرار الإداري ، و يتخذ القرار الإداري الانفرادي في مجال العمران صورتين ، فقد يكون على شكل رخص إدارية مثل رخصة البناء والتجزئة أو في صورة شهادات كشهادة المطابقة و شهادة التقسيم .

في هذا المبحث سنحاول إعطاء مفهوم لشهادة المطابقة في ضوء الفقه و التشريع الجزائري ، ثم التطرق للإجراءات المتبعة لإعداد و تسليم هذه الشهادة من خلال تبين شروط طلبها و كيفية دراسة الملف و إصدار القرار المتعلق بها .

المطلب الأول : مفهوم شهادة المطابقة .

الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة وتحديد خصائصها .

أولا : تعريف شهادة المطابقة .

1-التعريف الفقهي .

لم ترد تعريفات فقهية عديدة لشهادة المطابقة ، و مع ذلك سنقوم بعرض بعض التعاريف ، فقد عرفت بأنها " 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 و التزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص ، بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء ، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة⁽¹⁾"، و تعني كذلك تطابق البناء المنجز مع رخصة البناء ، و تسلم عند الانتهاء من الأشغال من

(1) عزوي (عبد الرحمن) : " الرخص الإدارية في التشريع الجزائري "، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2005-2006، ص 633 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

طرف السلطات المختصة ، و هي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية ، تثبت احترام رخصة البناء عند إنجاز البناء ، و يرخص بموجبها للجمهور بالسكن⁽¹⁾ ، كما عرفت بأنها وثيقة تعلن أن إنشاء البناء و حدوده و طبيعته و مظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به و بالتالي تكون شهادة المطابقة محدودو و محصورة في حدود النقاط المدروسة و المحددة من خلال أحكام رخصة البناء⁽²⁾.

و عرفت بأنها قرار إداري لصدورها من جهة إدارية مختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي) بإرادتها المنفردة لترتب أثر قانوني هو تأكيد شرعية أشغال البناء و التهيئة و مطابقتها لأحكام رخصة البناء و قواعد التهيئة و التعمير و عدم و جود مخالفات⁽³⁾.

من خلال ما سبق نستنتج أن شهادة المطابقة تختلف عن الرخص العمرانية و شهادات التعمير الأخرى لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام رخصة البناء و قواعد التهيئة و التعمير .

و بذلك يمكن أن نعرف شهادة المطابقة بأنها الوثيقة الإدارية التي تمنحها مصالح التعمير المختصة ، بعد طلب مقدم من مالك البناء التامة الإنجاز في صورة تصريح بانتهاء الأشغال ، إصدارها يعبر عن مطابقة البناء للأحكام والبنود المتضمنة في رخصة البناء، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا أو من طرف الوالي حسب الحالة . وبذلك فهي تعطي البناء نظاما قانونيا جديدا ، و تسمح لمالكها باستغلالها حسب القانون .

حسب التعريف السابق يمكن استخراج عناصر شهادة المطابقة و المتمثلة في :

أ- البناء : المقصود به في هذه الحالة ليس فقط البناءات الموجهة للسكن بل كذلك كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها أيضا للتجهيز أو النشاط التجاري ، الإنتاج الصناعي والتقليدي ، الإنتاج الفلاحي أو الخدمات سواء كانت هذه البناءات ملك للخواص أو ملك للدولة⁽⁴⁾

(1) حمدي باشا (عمر) ، زروقي (ليلي) ، مرجع سابق ، ص 351،356 .

(2) ديرم (عابدة) : "الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير" ، دار قانة ، باتنة ، 2011، ص 107 .

(3) عربي باي يزيد : "استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري" ، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق ، أطروحة لنيل شهادة دكتورا العلوم القانونية تخصص قانون عقاري 2014-2015.

(4) انظر، المادة 2 من قانون 08-15 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

ب- انتهاء أشغال البناء : الإنجاز التام للبناء لا يكون فقط بإتمام إنجاز أجزاء البناء الأساسية المتمثلة في الطوابق و الواجهة الخارجية للبناء بل يمتد للإنجاز التام للهيكل و الواجهات و لأشغال التهيئة المرتبطة بها و المتمثلة في الطرقات وشبكات التطهير و الكهرباء و الغاز ، أشغال معالجة سطح الأراضي ، تدعيم المنحدرات ، غرس الأشجار ، وضع أثاث حضري ، إنجاز المساحات الخضراء وتشييد السياج (1) .

ج- تطابق البناء: يقصد به تطابق المباني للشروط و المواصفات التقنية الخاصة بالأساسات و الأعمدة، نظام التسليح و نوعية الخرسانات المتعلقة بالبناء و كذا احترام البناء للقواعد العامة للتهيئة و التعمير المنصوص عليها في قانون 29/90 و في المرسوم التنفيذي رقم 175/91 (2) ، و المتمثلة في مواقع البناء و حجمها ، الطرق المؤدية إليها، كثافة البناء في الأرض ، مظهر البناء ، و الإجراءات العامة المطبقة على العمارات ذات الاستعمال السكني (3) .

د- رخصة البناء : تعرف بأنها الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء ، أو هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران (4) ، و قد حدد المشرع طرق و مراحل الحصول على رخصة البناء في المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

2-التعريف التشريعي:

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا واضحا لشهادة المطابقة و لكنه اعتبرها كوسيلة إثبات مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء ، حسب ما نصت عليه المادة 75 من قانون 29/ 90 " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخص البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي " .

(1) انظر المادة 2 من قانون 15/08 .

(2) المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 .

(3) انظر كذلك القرار لوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الاراضي الواقعة المناطق العمرانية للبلديات .

(4) عزري (الزين) ، مرجع سابق ، ص 11،12 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

و نصت المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على : " تطبيقا لأحكام المادة 75 من قانون 29-90 المؤرخ في 01 /12 /1990 يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن أقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء" .

بناء على ما سبق ذكره، يتوجب على مالك البناية عند الانتهاء من أشغال البناء و التهيئة المرتبطة به تقديم تصريح بانتهاء الأشغال لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بهدف استخراج شهادة مطابقة البناء.

أما في قانون 15/08، فقد نصت المادة 7 على ما يلي : " يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض"، و بذلك يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال⁽¹⁾.

ثانيا : خصائص شهادة المطابقة .

من خلال التعاريف التي ذكرت حول شهادة المطابقة ، يمكن استخراج أهم خصائصها .

1- صدور قرار إداري من سلطة مختصة : لا يعد إقرار بالمطابقة أي نوع من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري ، فمحضر المعاينة الذي يقوم به الأعوان المؤهلون ، و إن كان يتضمن الموافقة على مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إلا أنه لا يحل محل قرار شهادة المطابقة ، كما يجب أن يصدر هذا القرار عن جهة إدارية مختصة ، و لا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الشهادة و إلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص .

2- وسيلة رقابة بعدية: شهادة المطابقة كقرار إداري لا يتم تسليمها إلا للبنائيات التي تم إنجازها بواسطة رخصة بناء و تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء و أعمال التهيئة الخاصة بالبناية.

3- تتميز شهادة المطابقة بطابعها الإلزامي خاصة بعد صدور قانون 15/08⁽²⁾

(1) انظر المادة 60 من قانون 15/08 .

(2) انظر المادة 7 من قانون 15/08 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

4- تعتبر شهادة المطابقة ضرورية لجميع البناءات سواء كانت ملك للخواص أو ملك للدولة ومهما كان نوع نشاطها طالما تم قبوله عند إصدار رخصة البناء⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة.

في هذا الفرع سأحاول دراسة طبيعة شهادة المطابقة بتحليل بعض مواد القوانين التي نصت عليها حسب التسلسل الزمني، ونعني بذلك قانون 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 176/91 والقانون رقم 15/08.

أولا : في ظل قانون 29/90 : من خلال قراءة قانون 29/90 نلاحظ أن المشرع قد أدرج شهادة المطابقة في الفصل السابع المتعلق بالعقوبات و بالتحديد في القسم الأول منه الخاص بالمراقبة⁽²⁾، على عكس رخصة البناء والتجزئة والهدم والتي أدرجها في الفصل الخامس المتعلق بالرخص وشهادات التعمير وقد نالت حظها من الشرح ، وبذلك فالمشرع صنفها على أنها وسيلة رقابة و ليست شهادة أو رخصة عمرانية ، أما في المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فقد نص عليها في الفصل الثالث الخاص برخصة البناء و ذلك في القسم الثاني⁽³⁾ حيث نص على مضمونها و إجراءات الحصول عليها .

و ما نلمسه أن المشرع عند تأسيسه لشهادة المطابقة لم يعطيها أهمية كبيرة رغم أنها تعتبر شهادة من الشهادات العمرانية فلم ينص على طابعها الإلزامي بصورة واضحة في المادة 75 من قانون 29/90 وذلك في بداية المادة بقوله : " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات " فكلما " يتم " لا تحمل في طياتها صيغة الأمر ، نفس الشيء في المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 من خلال عبارة " إن اقتضى الأمر ذلك ، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء "، فالملاحظ عدم استعمال عبارات أكثر شدة ليبين إجباريتها، ولو أننا من خلال بداية المادة 54 نلمس نوع من الإلزامية بكلمة " يتعين "، إلا أن المشرع كان سلسا من خلال عبارة " إن اقتضى الأمر ذلك "، فهي

(1) يستثنى من شهادة المطابقة البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني .

(18) انظر، المواد 73،74،75 من قانون 29-90 المعدل و المتمم .

(3) انظر، المواد من 54 إلى 60 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كفاءات شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 ، الجريدة الرسمية العدد الأول .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

توحي بأن شهادة المطابقة تسلم فقط في حالات معينة و بتوفر بعض الأمور دون أن يذكر بالتفصيل عن الظروف التي لا يتم خلالها طلب هذه الشهادة عند استغلال البناية المنجزة و بالتالي لم يعتبرها شرطا ضروريا لجميع البناءات.

وجهة أخرى اعتبر المشرع شهادة المطابقة بمثابة رخصة للسكن حيث تنص المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على " تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية و تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية " .

فعند قراءة الجملة الأخيرة والمتمثلة في : " مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية " يجعلنا نتساءل بعض الشيء لأن شهادة المطابقة هي إثبات مطابقة أشغال البناء والتهيئة مع رخصة البناء وهذه الأخيرة من المفترض أنها تصدر في إطار احترام القوانين والتنظيمات التي تنظم مجال التعمير وتهدف للحفاظ على النظام العام والنظافة العامة ، و بعد عدة إجراءات ودراسات في إطار احترام القوانين والتنظيمات التي تحافظ على الأمن العام و الصحة العمومية ، وأن المراقبة التي يقوم بها الجهات المختصة أثناء عملية البناء تتركس وتدعم مطابقة عمليات الإنجاز في جميع الأطوار

انتهج المشرع من خلال القوانين التي سبق ذكرها سياسة اللين في المخاطبة ، وبذلك فتح الباب أمام العديد من الأشخاص و الهيئات العمومية و الخاصة للعزوف عن التقدم لطلبها ، فأغلب البناءات المنجزة تم شغلها دون الحصول على شهادة المطابقة ، بالإضافة لانتشار عدة ظواهر سلبية أهمها :عدم في إتمام إنجاز البناءات في المواعيد المتفق عليها و عدم إنجازها حسب المواصفات المنصوص عليها في رخصة البناء .

ثانيا : في ظل قانون 15/08 : لمعالجة هذه الوضعية المؤلمة التي شوهدت صورت العمران في المدينة الجزائرية تم إصدار قانون رقم 15/08 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

المؤرخ في 2008/07/20⁽¹⁾ ، وقد جاء بإجراءات جديدة فيما يخص شهادة المطابقة ، أهمها إضفاء صفة الإلزامية لشهادة المطابقة بالإضافة لوضع نصوص عقابية صارمة للمخالفين ، حيث تنص المادة 7 منه على "يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها ويفرض على مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض"، كما تنص المادة 60 على " يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال".

كما يمنع تدخل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة " والشغل هو كل استعمال للبنية طبقا للوجهة المخصصة لها أما الاستغلال فهو ممارسة نشاط تجاري أو خدمات أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعات التقليدية⁽²⁾.

ومن خلال ما سبق، نلاحظ أن المشرع ابتداء مضمون المادة بفعل المنع التام لشغل أو استغلال البناءات قبل حصولها على شهادة المطابقة ، و قد طغت صفة الشمولية على المنع حيث يمس جميع البناءات مهما كانت الوجهة المخصصة لها و كيف ما كانت ملكيتها ، ما عدا البناءات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها .

الفرع الثالث : مجال تطبيق شهادة المطابقة.

أولا : البناءات المعنية بشهادة المطابقة .

دراسة القوانين السارية المفعول في مجال البناء بصفة عامة و شهادة المطابقة بصفة خاصة ، تبين عدم تحديد المشرع للبناءات الخاضعة لإصدار شهادة المطابقة ، حيث لم يحصر مجال هذه الشهادة في نطاق معين ، و مع ذلك سنحاول معرفة مجال شهادة المطابقة من أربع أركان: الزماني، الموضوعي، المادي و المكاني .

(1) رغم أن هذا القانون كان مقيد بفترة زمنية مقدرة بـ 5 سنوات إلا أنه أدرج بعض المواد الدائمة التي تبقى سارية المفعول و تتمثل في المواد : (2 ، 3 ، 4 ، 5 ، 6 ، 7 ، 8 ، 10 ، 11 ، 12 ، 54 ، 61 ، 68 ، 93) .
(2) انظر، المادة 2 و 10 من قانون 15/08.

1-الركن الزمني:

يحاسب مالك البناية على ضرورة التقدم لطلب شهادة مطابقة البناية في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الانتهاء الكلي للأشغال الخاصة بالبناية حسب المواعيد المتفق عليها في رخصة البناء⁽¹⁾، تقوم السلطات المختصة بعد ذلك بدراسة طلب شهادة المطابقة في أجل ثلاثة أسابيع ، فقرار شهادة المطابقة يصدر في مدة حوالي 60 يوما من تاريخ إنجاز البناية و ذلك قبل شغل أو استغلال البناية ، ، فهي كما رأينا سابقا تعتبر بمثابة رخصة للسكن⁽²⁾ .

2- الركن الموضوعي:

نعني به طبيعة النشاط المخصص إليه البناية ، و تعتبر شهادة المطابقة وثيقة إجبارية لكل البنايات المنجزة برخصة بناء مهما كان نوع نشاطها ، سواء كانت موجهة للاستعمال السكني أو التجهيز أو ممارسة النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات⁽³⁾ .

و بذلك فكل السكنات الفردية أو الجماعية و كل المؤسسات الاقتصادية و الهيئات العمومية و الإدارية أو ذات الطابع الاقتصادي معنية بالحصول على شهادة المطابقة قبل استغلالها، و نذكر على سبيل المثال العمارات ، المستشفيات ، الجامعات ، المدارس ، الموانئ، المطارات ، المصانع ، المرافق العامة ، الفنادق ، و بصفة عامة كل بناء أنجز بواسطة رخصة بناء .

كما أنه لا يهيم طبيعة مالك البناية فيما إذا كان شخص طبيعي أو معنوي، شخص عمومي أو خاص، أي أن البنايات العمومية غير معفية من هذه الشهادة، فحتى الوزارات و المصالح الحكومية مجبرة على مطابقة بناياتها.

3-الركن المادي:

لم يحدد قانون التعمير المجال المادي لشهادة المطابقة ، و لكن و باعتبار أن شهادة المطابقة تمنح فقط للبنايات المنجزة وفقا لأحكام رخصة البناء فيمكن القول أن المجال المادي لرخصة البناء هو نفسه

(1) انظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

المجال المادي لشهادة المطابقة ، و بالرجوع لقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أن المشرع حدد الأعمال التي تستلزم رخص البناء و تم ذكرها في المادة 52 و هي :

- كل تشييد لبنيات جديدة مهما كان استعمالها.
- كل تمديد لبنيات موجودة.
- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة.
- كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج .

و يمكن تفصيل هذه الأشغال كما يلي :

-إنشاء المباني : يقصد بها استحداث و إيجاد المباني من العدم ، و قد عرف الدكتور حامد الشريف البناء بأنه " مجموعة من المواد أيا كان نوعها ، جبسا ، أو جيرا أو حديدا أو كل هذا ما أو شيئا غير هذا ، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصالا قرار ، و يستوي ان يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء ، فالحائط المقام بين حدين بناء ، و العمد التذكارية ، و ما إليها بناء من تماثيل مبنية ، و كذلك القناطر و الخزانات و السدود و الجسور و كل ما شيد في باطن الأرض بناء"⁽¹⁾.

فالمبنى بالمعنى الذي يريده المشرع العمراني ، يجب أن يكون من مواد متماسكة و أن تتدخل يد الإنسان في إقامته و أن يكون ثابتا في الأرض .

- تمديد البنائات الموجودة : المقصود بتمديد البنائات توسعتها بزيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجم .

- تغيير البناء : ليس من الضروري أن يترتب على تغيير المبنى توسعته ، فالتغيير حسب المشرع الجزائري يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للبنائات و التي تفضي إلى ساحات عمومية.

- إقامة جدار للتدعيم أو التسييج : يقصد به إقامة جدار لتقوية البناية القائمة و إزالة ما بها من خلل ، أو بهدف التسييج.

(¹) عزري (الزين)، مرجع سابق، ص 36.

4-الركن المكاني:

يقصد بالركن المكاني الأراضي أو العقارات التي يسمح القانون بتعميرها في ظل احترام قواعد التهيئة و التعمير و القوانين المنظمة لشهادات التعمير ، فشرط مطابقة البناء للمقاييس العمرانية و رخصة البناء ، لا ينصب على البناء بمفهومها الضيق المتمثل في الهيكل المادي فقط و إنما يمتد إلى الوعاء العقاري الذي يحتوي هذه البناءة ، فتطابق البناء في الجانب التقني غير كاف للحكم بمطابقة البناء و بشرعيته حيث يجب أن يشيد البناء فوق أرضية قانونية ، أي أن العقار الذي يحمل البناءة يجب أن يكون هو نفسه المصرح به في رخصة البناء و أن يتوفر على وثائق قانونية تبين ملكيته لصاحب البناءة أو تصريح يسمح له بشغل العقار ، فالبناءات المنجزة فوق أراض خارجة عن مجال التعمير لا يمكن للسلطات المعنية أن تقدم لها شهادة المطابقة و تعتبرها بنايات غير شرعية يكون مصيرها الهدم بسبب وجود مخالفة عمرانية مرتبطة بالعقار.

و لم يحدد قانون التعمير المجال المكاني لتطبيق شهادة المطابقة ، إلا أنه و بما أن شهادة المطابقة تمنح فقط للبناءات المنجزة بواسطة رخصة بناء ، فالمجال المكاني لرخصة البناء هو نفسه مجال شهادة المطابقة ، و قد حدد سابقا المجال المكاني لرخصة من خلال القانون رقم 82-01 ، إلا انه تم إلغاء هذا التحديد بموجب قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية و تم النص على إلزامية رخصة البناء في جميع أعمال البناء بعد استفحال ظاهرة البناء الفوضوي .

و على العموم حددت المادة 4 من قانون 29/90 الإطار العام للعقارات التي تكون موضوع تعميم و أن تشييد أي بناء خارج هذه العقارات يعتبر بناء غير شرعي ، وتتمثل في :

1- القطع الأرضية التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية .

2- القطع الأرضية التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلاليات الفلاحية عندما تكون موجودة على الأراضي الفلاحية.

3- القطع الأرضية التي تكون في الحدود متلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية .

4- القطع الأرضية التي تكون في الحدود متلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية و الثقافية .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

5- القطع الأرضية التي تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية و التكنولوجية.

ثانيا : البناءات الغير معنية بشهادة المطابقة .

استثنى المشرع بعض البناءات التي لا تتطلب لاستغلالها استخراج شهادة مطابقة و تتمثل في البناءات التابعة لوزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها، فهي تحمي بسرية الأمن الوطني ، نظرا لخصوصية و سرية و حساسية المهام التي تقوم بها ، خاصة و أن هدفها الرئيسي الحفاظ على الأمن الوطني ، و بهذا يجب على المقاولون و أصحاب المشاريع الخاصة بوزارة الدفاع الوطني أن يسهروا على جعل البناءات مطابقة للقواعد العامة للتهيئة و التعمير وفق الأحكام التشريعية و التنظيمية المنظمة للتعمير و البناء (1).

المطلب الثاني : إجراءات إعداد و تسليم شهادة المطابقة .

قرار إصدار شهادة المطابقة يمر بعدة مراحل و يخضع لجملة من الإجراءات تتمثل في الخطوات التالية : تقديم التصريح بانتهاء الأشغال ، التحقيق في مطابقة الأشغال ، و أخيرا إصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة .

الفرع الأول : التصريح بانتهاء الأشغال .

أولا : صفة المصرح .

حسب المادة من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 يودع المستفيدون من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين يوما من الانتهاء من عملية البناء تصريحاً بإتمام إنجاز مشروع البناء بغرض الحصول على شهادة المطابقة ، و على أساس ذلك فالمشرع أقر بأن الشخص الذي يقدم التصريح بانتهاء أشغال البناء هو الشخص المستفيد من رخصة البناء ، و هذا الأخير قد يكون مالك البناية أو الوكيل أو المستأجر المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية(2):

(1) انظر، المادة 13 من قانون 15/08 .

(2) انظر، المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

1- **المالك:** نقصد به صاحب البناية و الوعاء العقاري الذي يحتويها ، سواء كانت ملكيته بالطرق العادية أو كانت ملكيته عن طريق التقادم ، فيقدم شهادة الحيازة طبقا لما ينص عليه قانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري .

2- **وكيل المالك :** يمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب الحصول على شهادة المطابقة بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني .

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

4- **الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية :** و هي الجهات التي استفادت من نزع الملكية للأرض بغرض المنفعة العامة و أصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية ، فهؤلاء الأشخاص الذين تحصلوا على رخص البناء ملزمون عند إتمام إنجاز مشاريعهم بالتصريح بها و التقدم لدى السلطات المعنية⁽¹⁾ .

في حالة الشخص المعنوي ، يقوم مسؤول الهيئة الإدارية أو مدير المؤسسة بتقديم التصريح باعتباره الممثل القانوني لهذه الهيئة أو المؤسسة .

كذلك الأمر في فرنسا فصفة مودع و موقعا لتصريح هو المستفيد من رخصة البناء، أو من ينوب عنه ، كمهندس البناء أو المقاول أو المهندس المعماري⁽²⁾ .

ثانيا: مضمون التصريح : التصريح عبارة عن طلب يقوم المصريح بتقديمه لمكتب التعمير على مستوى البلدية ، يحتوي هذا التصريح على معلومات تخص هوية طالب الشهادة و معلومات تخص البناية و كذا الوعاء العقاري و تتمثل فيمايلي :

- اسم و لقب المالك أو القائم أو اسم الشركة.

- عنوان البناية و موقعها .

(1) عزري (الزين) ، مرجع سابق ، ص 25 .

(2) Jacquot(Henri) et Priet (Francois) : " Droit de l'urbanisme ",3eme édition ,Daloz,1998 .p 596

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

- تاريخ انتهاء الأشغال .
- يرفق الطلب بملف تقني يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة و البيانية الضرورية لإجراء عملية المراقبة من طرف مصالح التعمير⁽¹⁾، يتكون من :
- رخصة البناء المسلمة عند البناء
- مراجع رخصة البناء المسلمة : و تتمثل في الوثائق المقدمة عند الحصول على رخصة البناء⁽²⁾ و هي :
- 1- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الواجهة و شبكات الخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
- 2- مخطط كتلة البناء و التهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 و يشتمل على:
 - حدود القطعة الأرضية و مساحتها ، و توجهها و رسم الأسيجة عند الاقتضاء
 - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح ، و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية
 - نوع طوابق البناء المجاورة أو ارتفاعها أو عددها .
 - ارتفاع البناء الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية .
 - المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض .
- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و نقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة المبنية
- 3- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المشتملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب ، و صرف المياه القذرة و الكهرباء و التدفئة ، و الواجهات ، بما في ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيذية .

(1) انظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

(2) انظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

ثالثا : إيداع التصريح .

يودع التصريح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مكان وجود البناية ، بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن صلاحياته ، أو على مستوى مصالح التعمير التابعة للدولة على مستوى الولاية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير ، مقابل وصل إيداع و ترسل نسخة من التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و ذلك في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الانتهاء من الأشغال .

في حالة عدم إيداع التصريح بالشروط و في الآجال المطلوبة يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصالح التعمير على مستوى الولاية بإجراء عملية المطابقة و جوبا، وتحدد تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء⁽¹⁾.

و هنا 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 و يلي 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 و شغل و استغلال مبنى أو محل لممارسة نشاط من الأنشطة الصناعية أو التجارية المزعجة و المقلقة للراحة ، أو المضرة بالصحة و هي ما تعرف بالمنشآت المصنفة ، فمثل هذه البنايات و المحلات يشترط لتشييدها و إنجازها ترخيص خاص ، الأمر الذي يصبح معه علم السلطة الإدارية بانتهاء الأشغال من باب التحصيل الحاصل ، إذ من صلاحياتها و من واجباتها الرقابة الدورية على المنشآت المصنفة لأجل التأكد من المطابقة⁽²⁾ .

إن مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراء عملية المطابقة من تلقاء نفسه هي شبه غائبة على أرض الواقع ، و إلا ما كان مجال التعمير في الجزائر يتخبط في الفوضى العارمة فأغلب البنايات غير متممة و غير متحصلة على شهادة المطابقة ، و هذه المسألة يمكن أن تثير المسؤولية الجنائية لرئيس المجلس الشعبي البلدي .

(1) انظر ، الفقرة الثانية من المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176 .

(2) عزاوي (عبد الرحمن) ، مرجع سابق ، ص 637،638 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

الفرع الثاني : التحقيق في مطابقة الأشغال .

عملية التحقيق في مطابقة أعمال البناء تكون في الأصل من طرف الهيئات الإدارية و المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلون قانونا العاملين بمصالح التعمير البلدية و الولائية ، و لكن في حالة المشاريع الكبرى فإن عملية التأكد من مطابقة أشغال البناء تتدخل فيها بالإضافة للهيئات الإدارية هيئة تقنية تتمثل في الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء .

1 - الهيئات الإدارية :

بعد إيداع التصريح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي تبدأ عملية التحقق من مدى مطابقة المعلومات المدونة في التصريح مع أشغال البناء المنجزة على أرض الواقع ، عملية الفحص و التحقيقات تكون ليس فقط بالدراسة المستندية للتصريحات و الوثائق التي يحتوي عليها ملف البناء ، بل كذلك عن طريق زيارة الورشات و التجزئات و المجموعات السكنية ، كما يمكن للجهات المسؤولة على المراقبة أن تطالب صاحب البناء باستصدار الوثائق الأخرى اللازمة للمراقبة، تتم هذه المراقبة من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى ، و تتمثل في :

- **مصالح الحماية المدنية :** فيما يخص البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري و على العموم كل البناءات التي تستقبل الجمهور و كذلك البناءات المخصصة للسكن و التي يمكن أن تخضع لشروط خاصة ، منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحرائق.

- **مصالح الآثار و المواقع المؤهلة و السياحية :** عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المرافق المصنفة في هذه المواقع في إطار التشريع المعمول به.

- **مصالح الفلاحة :** في إطار أحكام المادة 49 من قانون 29-90.

بالإضافة لمراقبة مدى مطابقة الأشغال مع أحكام رخصة البناء ، تراقب اللجنة كذلك أشغال التهيئة التي يقوم بها صاحب البناء⁽¹⁾، تعتبر المراقبة أثناء عملية البناء من بين التعديلات التي جاء بها قانون 04-05 و ذلك لتفادي الكوارث التي أفرزها زلزال 21 ماي 2003 .

(1) انظر، المادة 73 من قانون 29-90 المعدل و المتمم و المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و ذلك في أجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال ، و يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه الاستفادة من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة ، و ذلك في غضون ثمانية أيام⁽¹⁾.

تتم عملية المراقبة و التحقيق وفق رزنامة الزيارات التي تعد من طرف : رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية ، و من طرف مديرية التعمير و البناء بالنسبة للمفتشين و الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة لمكلفة بالتعمير، يمكن للأعوان المؤهلون للمراقبة أن يطلبوا من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق الضرورية التي تسلمها المصالح المختصة كالتصريح بفتح الورشة و رخصة البناء .

تسجل الزيارات في سجلات للمتابعة لدى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير البناء و التعمير ، كما تزود الدولة الأعوان في إطار تأدية مهامهم بوسائل النقل المناسبة و الوسائل التقنية الخاصة التي تسمح بالتحري عن البناءات موضوع المطابقة ، و تحافظ على كرامتهم ، كما أن الدولة ملزمة بحماية الأعوان من كل ضغط أو تدخل من شأنه أن يعرقل عملية المعاينة أو يمس بسلامتهم⁽²⁾.

حتى تتم المراقبة في شفافية تامة و تقاديا لأي غش ، فإنه يمنع على الأعوان دراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البناءات التي تكون ملكا لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة .

بعد المعاينة الميدانية التي تقوم بها اللجنة يعد محضر الجرد و يذكر فيه جميع الملاحظات و الحجج التي تأسس عليه قرار اللجنة ، و يوقع عليه من طرف أعضاء اللجنة ، ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية محضر الجرد مرفقا باقتراحاتها إلى السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة⁽³⁾.

(1) انظر، المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

(2) انظر، المواد 5،6،8،9، من المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 2006/01/30 المحدد لشروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة ، الجريدة الرسمية ، العدد 06 ،

(3) انظر، المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

2 - الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء :

أدت متطلبات الواقع الجيولوجي للأرض وواقع الظروف الطبيعية و الواقع العملي لأشغال البناء و التعمير إلى إنشاء المشرع لهيئة المراقبة التقنية للبناء ، فبالنظر للأخطار الجسيمة المترتبة على أخطاء البناء من تهدم كلي أو جزئي و عيوبه و ما ينجر عنه من كوارث و خسائر مادية و بشرية أصبح فرض الرقابة التقنية ضروري ، فبموجب الأمر رقم 71-87 المؤرخ في 1971/12/29 تم إنشاء الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء و يحدد قانونها الأساسي و هي هيئة تقنية ذات طابع اقتصادي عهد لها المشرع مهمة مراقبة مشاريع البناء و مراقبة مدى مطابقتها لبيانات الترخيص و متطلباته بعد الانتهاء من أشغال البناء¹ .

أ- نشأة الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء :

بموجب الأمر رقم 71-87 تم إنشاء الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية و هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري لها الشخصية المدنية و الاستقلال المالي حسب نص المادة الأولى ، و بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-205 تم تغيير هيكله الهيئة و تغيير هدفها و تنظيمها و أصبحت تسمى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد و هي مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير و مقرها الجزائر العاصمة .

و حسب المرسوم التنفيذي رقم 86-205 فقد نشئت فروع للهيئة و هي كالتالي :

-هيئة رقابة البناء في الجنوب (غرداية) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-206.

- هيئة رقابة البناء في غرب البلاد (وهران) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-207.

- هيئة رقابة البناء في شرق البلاد(قسنطينة) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-208.

- هيئة رقابة البناء التقنية الشلف بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-209 .

(1) بلمختار(سعاد): "المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقاول البناء"، ماجستير حقوق تخصص العقود و المسؤولية، جامعة أبي بكر بقايد، تلمسان ، 2009/2008 ص 24 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

و بصدر الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات فتح المجال للخوادم لممارسة هذه الرقابة إذ يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معتمد لدى الوزارة المكلفة بالبناء من إبرام اتفاقية الرقابة التقنية.

ب - مهام الهيئة:

تبرز المهام الأصلية لهذه الهيئة في التدخل في المرحلة الابتدائية قبل تنفيذ أعمال البناء حيث تجري دراسة تقنية لمجموعة الترتيبات الفنية خاصة فيما يتعلق بتصميم الأعمال الكبرى و العناصر التي يرتبط بها للتأكد من مدى مطابقتها لقواعد البناء و لها دور في مراجعة التصميمات إذ لا يمكن الشروع في العمل الخاص فيما يتعلق بالصفقات العمومية دون المصادقة على التصميمات من طرف الهيئة .

و تتدخل الهيئة في مرحلة تنفيذ أشغال البناء من خلال مراقبة أنواع العمارات للتأكد من متانتها و ديمومة أسسها و صلاحية كل ما له تأثير في هيكلها و جدران محيطها و سقفها للتقليل من أخطار الفوضى في هذا المجال و المساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي تطرأ أثناء الإنجاز .

و دورها العلاجي يكون من خلال التحقق من أعمال تنفيذها و المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 86-205 أوكلت لها مهمة تكميلية للرقابة الأصلية و هي رقابة الجودة مواد البناء المعدة للبناء في المصنع و الاعتماد التقني لمواد البناء و عناصره و أعمال ضبط مقاييس البحث و أساليب تقنيات الإنجاز ، كما تساهم في إعداد التنظيمات و برامج البحث الخاصة بالمقاييس التقنية للبناء و في تطوير مناهج الرقابة و نظمها .

موظفو هذه الهيئة هم معظمهم مهندسون معتمدون من طرف الدولة بالتحقق من مدى احترام المقاولين و المهندسين للتصميم و الشروط المطلوبة و مراعاتها قانونيا في عملية إنجاز المباني و ذلك بالانتقال إلى مقر المشروع و معاينة أشغال الإنجاز و حسن سير الأعمال .

و في حالة عد احترام المشروع للشروط القانونية و المواصفات المطابقة للمقاييس التقنية المطلوبة في ميدان التعمير و البناء أو وجود نقائص أو لبس في المعطيات تؤشر الهيئة بكلمة تحفظ أي أنها تقبل متابعة المشروع و تسمح لصاحبه بمباشرة أشغال الإنجاز و لكن مع تصحيح الأخطاء المبينة سواء كانت فيما يخص الملفات أو على التصاميم الهندسية .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

كما يمكن أن ترفض متابعة المشروع في حالة تأكد عدم مطابقته للمتطلبات القانونية المعمارية و عدم استيفائه للمواصفات التقنية المعمول بها في مجال البناء، أو في حالة عدم وجود الرخص القانونية التي نص عليها قانون 29-90 .

إذن هذه الهيئة مخولة قانونا للرقابة التقنية للبناء قبل بدء المشروع و أثناء إنجازه و بعد إتمامه و تبرز أهميتها من خلال المتابعة و الإشراف على مشروعات البناء الكبرى التي أخضعها المشرع لها ، و ذلك خاصة مع تزايد أعمال الترقية العقارية و البناءات ، مما يتطلب تفعيل دورها على أرض الواقع للقيام بمهامها على أكمل وجه و بسط رقابتها التقنية أيضا على السكنات الخاصة بالمواطنين .

الفرع الثالث : إصدار شهادة المطابقة .

أولا : الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة :

1-رئيس المجلس الشعبي البلدي : حسب المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 فإن تسليم شهادة المطابقة في الأصل يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، وذلك بصفتين ، بصفته ممثل للبلدية و بصفة أخرى ممثل للدولة⁽¹⁾.

أ : بصفته ممثلا للبلدية :

يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدية في كل أعمال الحياة المدنية و الإدارية وفق الشروط و الأشكال المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما ، و يقوم تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على الأملاك و الحقوق المكونة لممتلكات البلدية و إدارتها على أحسن وجه⁽²⁾ ، 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 .

(1) انظر، المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

(2) المواد 78 و 82 من قانون 10-11 المؤرخ في 20/06/2011 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية ، العدد

ب: كممثل للدولة :

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي كممثل للدولة بالحفاظ على النظام العام و أمن الأشخاص و الممتلكات و يسهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال العقار و السكن و التعمير و حماية التراث الثقافي و المعماري كما يقوم بتسليم رخص البناء و الهدم و التجزئة و شهادة المطابقة للبناء المعنية حتى و لو لم تكن البناء واقعة ضمن إقليم يغطيه مخطط شغل الأراضي ، و ذلك حسب الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما ، بشرط أن يكون قراره موافقا لرأي الوالي⁽¹⁾ .

2- الوالي : نصت المادة 75 من قانون 29-90 على أنه يمكن للوالي أن يسلم شهادة المطابقة، لكن دون أن تحدد الحالات التي يقوم فيها الوالي بتسليمها ، لكن و بالنظر لصلاحيات الوالي المذكورة في قانون الولاية و في قانون التعمير و بالقياس فالوالي يقوم بتسليم شهادة المطابقة للبناء التي يختص فيها بتسليم رخصة البناء⁽²⁾ و تتمثل في :

-البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
-منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة و كذلك المواد الاستراتيجية.
-البنائات الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية، و الثقافية البارزة، و الواقعة على الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.
كما يختص الوالي بتسليمها في حالة إذا كان موقع البناء بين إقليم بلديتين أو أكثر .

3- الوزير : نفس الأمر يطبق على الوزير، فقانون التعمير لم ينص على الحالات التي يقوم فيها الوزير بتسليم شهادة المطابقة ، و لكن يمكن القول أن الوزير يختص بمنح شهادة المطابقة إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية و ذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين⁽³⁾ .

نلاحظ أن المشرع الجزائري أعطى صلاحية منح شهادة المطابقة بصفة عامة و من حيث الأصل لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، و هذا يترجم التوجه الجديد الذي انتهجته الجزائر في بداية التسعينات

(1) المواد 95 و 94 من قانون 10-11.

(2) انظر ، المادة 66 من قانون 29/90.

(3) انظر، المادة 67 من قانون 29/90 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

فيما يخص تطبيق اللامركزية الإدارية في التسيير و الذي انعكس من خلال قانوني البلدية والولاية، بهدف تقريب المواطن من الإدارة و التقليل من البيروقراطية خاصة في مجال البناء، ثم يتدرج الاختصاص بين الوالي و الوزير بحسب أهمية مشروع البناء فيما إذا كان ذو مصلحة وطنية أو جهوية، لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يتوفر على ميكانيزمات الرقابة الكافية فيما يخص هذه المشاريع.

أما في التشريع الفرنسي فصلاحيّة منح رخصة البناء و شهادة المطابقة كانت قبل سنة 1981 موزعة بين رئيس البلدية و المحافظ و وزير الإعمار، بينما بعد صدور القانون المتعلق بحقوق البلديات و المحافظات و الأقاليم و حرياتها و القوانين الصادرة في 1983-07-22 و 1983-01-07 المتعلقة باللامركزية و توزيع الصلاحيات بين رئيس البلدية و المحافظات و الأقاليم و الدولة و القانون المعدل لقانون التنظيم الصادر في 1986-01-06 ، فقد أصبحت صلاحية منح رخصة البناء و شهادة المطابقة ، تحدد حسب طبيعة قواعد التعمير المطبقة في إقليم البلدية وقت إيداع التصريح بانتهاء الأشغال ، فإذا كانت البناية مغطاة بمخطط شغل الأراضي منذ أكثر من ستة أشهر و كانت البناية واقعة ضمن هذا المخطط ، فالسلطة المختصة بمنح شهادة المطابقة هو رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية أو من قبل مدير المؤسسة العامة للتعاون فيما بين البلديات بصفته ممثلاً لهذه الهيئة ، أما إذا كانت البلدية لا تشتمل على مخطط شغل الأراضي فالاختصاص بمنح شهادة المطابقة يكون من قبل المحافظ باعتباره ممثلاً للدولة⁽¹⁾.

ثانياً: مضمون القرار المتعلق بشهادة المطابقة .

1- في حالة صدور قرار صريح.

تعطي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ممثلة في مديرية البناء و التعمير على مستوى الولاية رأيها بناء على ما تضمنه محضر الجرد عن طريق قرار صريح يبلغ لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، و بناء على ذلك يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي بدوره قراراً صريحاً يتضمن إما الموافقة أو الرفض .

(¹)Patrick (Gérard) : "Pratique droit de l'urbanisme, urbanisme règlementaire individuel et opérationnel", 3eme édition, Eyrolles, Paris 2002 ,p 104 et 105.

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

أ- الموافقة على تسليم شهادة المطابقة.

تتم الموافقة على طلب الحصول على شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة مع التصاميم المصادق عليها و الأحكام التي تضمنتها رخصة البناء ، و بناءا على ذلك ترسل مديرية البناء و التعمير قرارها و اقتراحاتها مرفقة بمحضر الجرد إلى السلطة المختصة ، و التي قد تكون رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي من أجل تبليغ المعني و تسليمه شهادة المطابقة⁽¹⁾، و حسب الاحصائيات التي تحصلنا عليها من بلدية سيدي مزغيش بولاية سكيكدة لم تسجل مصالح التعمير أي طلب لشهادة المطابقة سنة 2013 و سجلت طلب واحد فقط منذ جانفي 2014 .

يبقى إقبال المواطنين على طلب شهادة المطابقة جد محتشم و ذلك لان غالبية أصحاب المباني لا يحترمون المواصفات المنصوص عليها في رخصة البناء ، حيث لم تسجل دائرة سيدي مزغيش ببلدية سكيكدة أي طلب أو تصريح بانتهاء الأشغال سنة 3013 ، و سجلت طلب واحد منذ جانفي إلى غاية 30 أبريل 2014 .

ب- الموافقة بتحفظ :

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 أشهر ، بعد انقضاء هذا الأجل، و في حالة قيام المعني بتحقيق مطابقة الأشغال ، تسلم له الشهادة من السلطة المختصة بناءا على اقتراح من مديرية البناء و التعمير، و في حالة العكس تتم يتم رفض طلب شهادة المطابقة .

ج- رفض تسليم شهادة المطابقة :

إذا بينت عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال مع أحكام رخصة البناء والتصاميم الخاصة بالبناء، يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار الرفض خلال شهر واحد من إيداع الطلب ، كما يمكنه أن توقع عقوبات على المخالف دون اللجوء للقضاء .

(1) انظر ، المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

2- في حال سكوت الإدارة .

في حالة عدم صدور قرار صريح من السلطة المختصة ، يفصل في المطابقة خلال الثلاثة أشهر الأولى المالية لإيداع التصريح بانتهاء الأشغال ، يعتبر سكوت الإدارة بمثابة رفض ضمني للشهادة ، يخول لصاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام، إما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة أو إلى الوالي في الحالات الأخرى⁽¹⁾ ، إذا لم يتلق طاب الشهادة إجابة من قبل الوالي في أجا 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن ، بإمكانه إيداع طعن ثاني لدى المفتشية العامة للتعمير و البناء بمقر وزارة السكن و العمران ، في هذه الحالة و على أساس المعلومات المقدمة من قبل مصالح التعمير و البناء التابعة للولاية ، يأمر الوزير بمنح الطالب عقد التعمير المطلوب إبلاغه الرفض المبرر في مدة 15 يوما بعد إيداع الطعن. يعتبر هذا التعديل الذي جاء به قانون 90-29 من أهم التعديلات حيث اشترط أن تكون الرخص المسلمة من طرف رئيس البلدية صريحة و ليست ضمنية ، هذا التوجه الجديد جاء لوضع حد للفوضى العمرانية التي أفرزها التشريع السابق و الأخطاء الفادحة التي نتجت عن اعتبار السكوت قبول ضمني في غياب ملف تقني يحترم قواعد التعمير ، و في حالة عدم رد هذه السلطة على الطعن خلال شهر تعتبر شهادة المطابقة بمثابة شهادة ممنوحة⁽²⁾.

ثالثا: الرسم على إصدار شهادة المطابقة.

يخضع إصدار شهادة المطابقة لدفع رسم تحدد قيمته حسب هدف استعمال البناية و قيمتها المالية⁽³⁾.

(1) انظر، المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

(2) حمدي باشا (عمر) ، زروقي (ليلي) : مرجع سابق ، ص 352 .

(3) مقرر وزاري رقم 777 المتعلق بالرسم على رخص البناء و البنايات ذات الاستعمال السكني و المتعلقة بتطبيق المادة 36 من قانون المالية لسنة 2010 المعدلة و المتممة للمادة 25 من قانون المالية التكميلي لسنة 2008 الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 2010/02/24، الجريدة الرسمية ، العدد4.

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

1- بالنسبة للبناءيات ذات الاستعمال السكني أو الاستعمال المزدوج.

قيمة الرسم	قيمة البناء
1.000,00 دج	إلى 750.000 دج
1.500,00 دج	إلى 1.000.000,00 دج
1.750,00 دج	إلى 1.500.000,00 دج
2.200,00 دج	إلى 2.000.000,00 دج
3.000,00 دج	إلى 3.000.000,00 دج
3.500,00 دج	إلى 5.000.000,00 دج
4.000,00 دج	إلى 7.000.000,00 دج
6.000,00 دج	إلى 10.000.000,00 دج
8.000,00 دج	إلى 15.000.000,00 دج
9.000,00 دج	إلى 20.000.000,00 دج
12.000,00 دج	أكبر من 20.000.000,00 دج

يطبق هذا الرسم على البناءيات المخصصة للاستعمال السكني أو المزدوج و تعرف البناءيات السكنية بالمحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار مثل الشقق و الفيلات و العمارات و الشاليهات⁽¹⁾ ، و المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق و الداخليات و المستشفيات و الملاجئ و المدارس و المحلات المخصصة للحياة المهنية ، سواء كانت ملك للدولة أو ملك للخواص .

2- بالنسبة للبناءيات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري.

قيمة الرسم	قيمة البناء
6.000,00 دج	إلى 7.000.000,00 دج
6.500,00 دج	إلى 10.000.000,00 دج
7.500,00 دج	إلى 15.000.000,00 دج
8.500,00 دج	إلى 20.000.000,00 دج

(1) انظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

إلى 25.000.000,00 دج	9.500,00 دج
إلى 30.000.000,00 دج	10.500,00 دج
إلى 50.000.000,00 دج	11.500,00 دج
إلى 70.000.000,00 دج	12.500,00 دج
إلى 100.000.000,00 دج	15.000,00 دج
إلى 100.000.000,00 دج	20.000,00 دج

يقصد بالبنائيات ذات الاستعمال التجاري و الصناعي المحلات والمراكز التجارية الخاصة و العامة و الشركات و الموانئ المطارات و المصانع و البنائيات المخصصة لمنشآت التجهيز التي تزيد في النشاط الاقتصادي كالمناجم ، و مراكز التنقيب عن البترول ...إلخ

ما يلاحظ من خلال الجدول أن الرسم المطبق يعتبر مبلغ رمزي وهو يغطي فقط مصاريف مراحل منح شهادة المطابقة .

المبحث الثاني : النظام القانوني لعملية تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها في ظل قانون 15/08.

إن نوعية البناءات و شكلها و إدماجها في المحيط و احترام المناظر الطبيعية و الحضرية و حماية التراث الثقافي و التاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع و الدولة على حد السواء و تحقيقا لذلك تدخل المشرع الجزائري لتسوية حالات بعض البناءات بمجموعة من القواعد القانونية المتضمنة شروط و إجراءات تحقيق مطابقة البناءات⁽¹⁾ .

المطلب الأول : مفهوم عملية تحقيق المطابقة

الفرع الأول : تعريف تحقيق المطابقة و تحديد خصائصها.

أولا : 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 و مع قوانين التعمير في المنطقة وقت التسوية ، و دون أن يتجاوز الأمر إلى إعفاء المخالف في هذه الحالة من العقوبات ، يبرر الفقه موقفه هذا تأسيسا على اعتبار أن هدف رخصة البناء يتمثل في فرض رقابة على قواعد استعمال الأرض التي تحتوي مشروع البناء ، فحق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض⁽²⁾ . وفقا لما سبق ، أقر المشرع الجزائري مبدأ التسوية أو تحقيق مطابقة البناء بشرط احترام القواعد المتعلقة بشغل الأراضي ، حيث عرفها بأنها الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير⁽³⁾ .

(1) جميلة دوار: البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري مقال منشور بمجلة الحقوق الحريات في العدد الخاص من الملتقى الوطني : إشكاليات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر يومي 17 و 18 فيفري 2013 جامعة محمد خيضر بسكرة سبتمبر 2013 .

(2) بن دوحه (عيسى) : " تسوية البناءات غير الشرعية " ، مقال منشور على موقع منتدى القانون العقاري بتاريخ 2011/12/31 ، على الرابط التالي : blog_post.html_12/2001/Aissabendouha.blogspot.com

(3) انظر، المادة 02 من قانون 15-08 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

إن التسوية في ظل القانون رقم 15/08 تختلف عن التسوية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 212/85⁽¹⁾، كونها عملية إدارية و تقنية مؤطرة بقواعد استعمال و شغل الأراضي ذات الطبيعة الملزمة و القابلة للمعارضة بها أمام الغير، و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و في غيابهما القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

يترتب على عملية تحقيق المطابقة منح سندات التسوية التي تنقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون .

ثانيا : خصائص تحقيق مطابقة البناء .

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 15-08 بمجموعة من الخصائص و الميزات تتمثل فيما يلي:

1- عملية تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية تتم طبقا للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، فدراسة و بث الإدارة المكلفة في ملف تسوية البناء غير الشرعية، يشبه إلى حد كبير دراسة طلب رخصة البناء في الحالة العادية عند ممارستها و وظيفة الضبط الإداري، حيث تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و الأحكام العامة للتهيئة و التعمير⁽²⁾ .

2-تحقيق المطابقة لا يمس بحقوق الغير المستمدة من القانون المدني ،كالإرتفاقات المدنية طالما أنها غير مبينة في أدوات التعمير.

3- أسلوب تسوية البناء غير الشرعية في القانون 15 /08 متأثر بمنهجية معالجة البناء غير الشرعية التي جاء بها سابقا المرسوم التنفيذي رقم 212/85 و التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة

(1) المرسوم التنفيذي رقم 212/85 المؤرخ في 13-08-1985 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود و مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، الجريدة الرسمية .

(2) انظر، المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 و المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء ، الجريدة الرسمية ، العدد 27 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

في 13/08/1985 المتعلقين بمعالجة البناء غير المشروع، فقد ثبت اقتباس القانون 08-15 مجموعة من أحكام المرسوم و التعليمات المذكورين أعلاه ، على سبيل المثال كيفية تحديد معايير التسوية المذكورة بالمادة 18، أو عند تحديد البناء المقصاة من إجراء تحقيق المطابقة المذكورة بالمادة 16 من القانون 08-15، كذلك عند إسناد عملية البت في تحقيق المطابقة إلى لجنة الدائرة، و استبعاد البلدية.

4- يتميز تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية بأنه أسلوب شامل للتسوية إذ أنه وجد لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء و الوضعية العمرانية بأثر رجعي.

5- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية بأنها استثنائية و مؤقتة استحدثت لتسوية وضع استثنائي عام يطبع العمران الجزائري، و يستمر تطبيقها مدة خمسة سنوات ابتداء من تاريخ نشر القانون 08-15 في 20/07/2008، ثم مددت هذه المدة ل3 سنوات بموجب قانون المالية لسنة 2014 حيث جاء في المادة 79 على أنه تمتد إجراءات تحقيق المطابقة قصد إتمام الانجاز حسب ما جاء في المادة 93 من قانون 08-15 لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 03-08-2103 .

6- عملية التسوية تكتسي طابعا إلزاميا رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة و طلب حائز البناء، إذ يعد إلزاميا تحقيق مطابقة كل بناء غير شرعية و يفرض على مالكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض في الآجال المضروبة للتسوية و إلا تقرر معاقبتهم بالغرامة و هدم البناء.

الفرع الثاني: مجال تحقيق إجراء مطابقة البناء.

أولا : البناءات المستفيدة من عملية التسوية .

لقد حددت المادتين 14 و 15 من قانون 08-15 البناءات التي يمكن أن تستفيد من عملية التسوية ، و سنقوم بتبيين مجال تحقيق المطابقة من ثلاث أركان :

1-الركن الزمني : إذا كان المجال الزمني لشهادة المطابقة هو الانتهاء التام من إنجاز البناء فإن

المجال الزمني لتحقيق المطابقة هو أوسع من ذلك ، حيث تنص المادة 14 على " يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها الأشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

الرسمية ، إذا توافرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون " ، فمن خلال قراءة هذه المادة نلاحظ أن عملية تسوية البناء لا تمس فقط البناء المنتهية الإنجاز بل تمتد كذلك للبناء غير المكتملة ، بشرط أن يكون قد شرع في إنجازها قبل 2008/08/03 .

و بذلك فالقانون طبق بأثر رجعي ، و هو يمس البناء الشرعية و غير الشرعية التي شيدت في ظل القوانين السابقة ، و يهدف المشرع من هذه الخطوة الجريئة إلى القضاء على البناء الفوضوية ، ووضع حد للبناء غير المكتملة ، و إضفاء الطابع الشرعي للبناء ، متجنباً بذلك عملية هدمها ، لأن ذلك يمكن أن يفرز عدة مشاكل مع المواطنين ، فالغاية الأولى من هذا القانون هو التنظيم و ليس العقوبة .

2- الركن المادي : على عكس شهادة المطابقة التي يشترط لإصدارها ضرورة تطابق الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ، عملية تحقيق المطابقة تمس كل البناء المنجزة برخصة بناء أو بدونها ، سواء كانت مطابقة لشروط الرخصة أو غير مطابقة ، يشمل إجراء تحقيق المطابقة جميع البناء و أعمال البناء الخاضعة للنطاق المادي لرخصة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو في طور الإنجاز قبل تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية ، سواء تعلق الأمر بالبناء التي تحصل صاحبها على رخصة بناء و لم يلتزم باحترامها و بإثبات مطابقة الأشغال لها ، أو أنه لم يتحصل عليها مطلقاً ، وتشمل عملية تحقيق المطابقة البناء التالية⁽¹⁾:

- البناء المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء و لكنها غير مطابقة للرخصة المسلمة .
- البناء المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء .
- البناء غير المتممة و التي تحصل صاحبها على رخصة بناء .
- البناء غير المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة .

تجدر الإشارة إلى أنه ليست كل البناء المخالفة لأحكام رخص البناء هي قابلة للتسوية ، حيث أن المخالفات الصارخة في مجال العمران التي تضر بالمنفعة العامة أو بالأمن العمومي أو بالحقوق

(1) انظر ، المادة 15 من قانون 15-08 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

الشخصية للغير لا يمكن تجاوزها ، و بصفة عامة المخالفات التي تنتهك الأطر العامة للتهيئة و التعمير حسب مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و سنفصل في ذلك أكثر في الأجزاء اللاحقة من المذكرة .

على العموم يعتبر هذا القانون فرصة سانحة لأصحاب المباني غير القانونية لإعطاء صفة الشرعية لمبانيهم و جعلها مطابقة الشيء الذي يسمح لهم بالاستفادة من الحقوق المتعلقة بالملكية العقارية كالحصول على سندات الملكية لبناياتهم أو التصرف فيها في إطار القانون كالبيع أو الإيجار .

- **الركن المكاني** : الإطار المكاني لتحقيق المطابقة هو نفسه الإطار المكاني لرخصة البناء و شهادة المطابقة ، و نظرا لعدم إمكانية حصره و تعداده فالمشرع ارتأى تحديد المجال المكاني من الناحية السلبية ، أي أنه حدد المناطق التي لا يمكن فيها تحقيق المطابقة للبناء غير الشرعية المشيدة فوقها ، و هذا ما سندرسه في الفرع الثاني .

ثانيا : البنائات المقصاة من عملية تحقيق المطابقة .

المناطق غير المعنية بتحقيق المطابقة هي كما يلي (1):

1- البنائات المشيدة فوق قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات و يمنع البناء عليها :

و يقصد بها الارتفاقات الإدارية التي تقيد استعمال حق الملكية و تخصيص الأرض بهدف المصلحة العامة ، و بالخصوص ارتفاقات عدم البناء (2) و التي تنقسم إلى:

- ارتفاقات التعمير و تعرف أيضا باسم أعباء التعمير .
- ارتفاقات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث .
- ارتفاقات عدم البناء بسبب استعمال بعض الثروات و التجهيزات .
- ارتفاقات عدم البناء المتعلقة بالدفاع الوطني .

(1) المادة 16 من قانون 08-15.

(2) للمزيد من التفاصيل انظر ، بن دوحه (عيسى)، مرجع سابق .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

• ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بالصحة و الأمن العموميين.

2-البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية و بحماية البيئة و الساحل ، بما فيها مواقع الموانئ و المطارات و مناطق الارتفاقات المرتبطة بها .

3-البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي، أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني :

تم منع تحقيق مطابقة البنائات المشيدة فوق الأراضي الفلاحية أو البنائات المشيدة بطريقة مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عامة أو خاصة⁽¹⁾، و يهدف هذا المنع للمحافظة على هذا النوع من الأراضي نتيجة للوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية المنوطة بالعمارة الفلاحي⁽²⁾ ، فالقانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة كانت أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير⁽³⁾ ، كما يحدد القيود التقنية و المالية التي يمكن أن ترافق إنجاز عملية التحويل ، و عدم استغلالها بشكل تعسفا في استعمال الحق سواء كانت ملكية و وطنية خاصة أو ملكية تابعة للأفراد ، و بدوره منع مجلس الدولة تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي نظمها قانون التهيئة و التعمير⁽⁴⁾ . و رغم صدور التعلية الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14-03-1995 التي دعت جميع الأطراف المعنية إلى التطبيق الصارم للقوانين و التنظيمات المسيرة للأراضي الفلاحية ، إلا أننا نلاحظ خلال السنوات الأخيرة استفحال ظاهرة تحويل الأراضي الفلاحية سواء من طرف الأفراد أو من طرف الإدارة في حد ذاتها ، حيث قامت المجموعات المحلية عبر كافة أنحاء الوطن بالاستحواذ على مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك

(1) انظر الفقرة الأولى من المادة 39 من قانون 15/08 .

(2) بالنسبة للأراضي الغابية ، بما أن التراث الغابي يشكل ثروة وطنية و جزء لا يتجزأ من اقتصاد الدولة أقر القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23-06-1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 91-20 المؤرخ في 20-12-1991 إجراءات صارمة لحماية هذه الثروة .

(3) انظر، المادة 36 و 48 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري .

(3) حمدي باشا (عمر) : " حماية الملكية العقارية الخاصة " ، دار هومه ، الجزائر ، سنة 2004 ، ص من 113 إلى 116 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

الوطنية و تجزئتها ثم بيعها للخواص للبناء عليها خارج أدوات التعمير بدون أن تنقل لها الملكية بقرارات من السلطة الإدارية المعنية ، زيادة على ذلك فإن البلدية ليس لها حق التدخل في الأراضي الفلاحية لأنها لا تدخل في ملكيتها و لا يحق لها التصرف فيها ، و تعد هذه التصرفات في نظر الاجتهاد القضائي بمثابة تصرف في ملك الغير ، كون أن الأراضي الفلاحية هي ملك للدولة⁽¹⁾، فالمحافظة على الأراضي الفلاحية هي مسؤولية جماعية تتقاسمها كل من المصالح الفلاحية التابعة لوزارة الفلاحة و كذا إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية و الولاية بصفتهم الهيئات الرسمية المخولة قانونا للمحافظة على هذه الأراضي⁽²⁾.

4- البنائات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع .

5- البنائات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أ مضره بها و التي يستحيل نقلها : البنائات المشيدة على هذا النوع من الأراضي التي تتدخل أدوات التعمير في تحديدها و تحديد المنشأة الواجبة لا تخضع لتحقيق المطابقة، إلا في حالة إمكانية نقل البناية أو التجهيز العمومي⁽³⁾، و في هذا الصدد ، نتعجب من منطق المشرع في تصور التسوية على هذا النوع من الأراضي و منح سندات الملكية و في ذات الوقت يرتب تحديد أدوات التعمير لمناطق إقامة التجهيزات العمومية ، و يكون التدخل بأسلوب نزع الملكية للمنفعة العمومية لتجسيدها⁽⁴⁾.

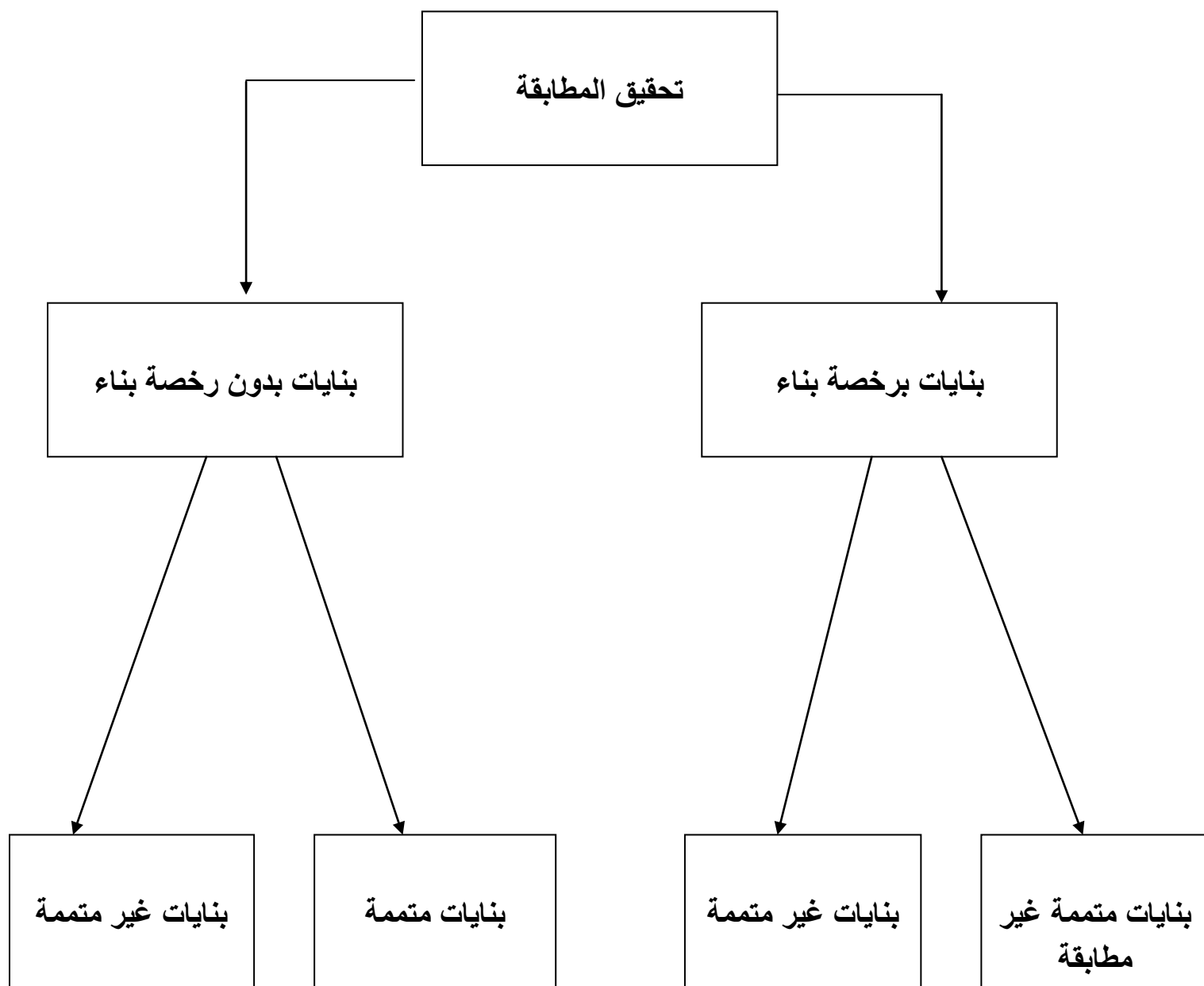
(1) انظر ، المادة 18 قانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأحكام الوطنية ، الجريدة الرسمية ، العدد 52، المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية، العدد 44.

(2) حمدي باشا (عمر) ، نفس المرجع ، ص 106.

(3) يشبه هذا الشرط و الاستثناء المنصوص عليه بالمادة السابقة ما هو منصوص عليه بالتعليمية الوزارية المؤرخة في 13-08-1985 المتعلقة بالبناء غير المشروع.

(4) انظر ، بن دوحه (عيسى)، مرجع سابق .

مجال تطبيق عملية تحقيق المطابقة



الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

المطلب الثاني : إجراءات تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها .

عملية تحقيق المطابقة بهدف التسوية تختلف حسب حالة كل بناية فيما إذا كانت متممة أو غير متممة ، منجزة برخصة بناء أو بدونها .

الفرع الأول :تقديم التصريح .

من أجل تحقيق مطابقة البناء المتممة أو التي هي في طور الإنجاز ، يلزم مالكو و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية ، و ذلك من خلال تصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناية ، ويتم إعداده في خمس نسخ طبقا للاستمارة (1).

يجب أن توفر الاستمارات الخاصة بالتصريح بمطابقة البناء على مستوى مقرات المجالس الشعبية و مديريات البناء و التعمير و مديريات السكن و التجهيزات العمومية و دواوين الترقية و التسيير العقاري و المصالح غير الممركزة .(2)

أولا : محتوى التصريح .

حسب المادة 25 من قانون 08-15 يجب أن يحتوي التصريح على مجموعة من المعلومات التي تخص صاحب التصريح و البناية و الوعاء العقاري الذي يحتويها و تتمثل في :

1- معلومات تخص هوية المصريح :

اسم و لقب المالك أو القائم أو اسم الشركة التي تقوم بإنجاز المشروع في حالة ما إذا كان المالك شخص معنوي.

2- معلومات تخص البناية و الوعاء العقاري :

- عنوان البناية و حالة تقدم الأشغال بها .

(1) انظر ، المواد 23 و 24 من قانون 15-08 و المواد 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء ، الجريدة الرسمية العدد 27 .

(2) انظر ، التعليمية الوزارية رقم 1000 الصادرة بتاريخ 10-09-2009 عن وزير السكن و العمران .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

- الطبيعة القانونية للأرضية .

-مراجع رخصة البناء المتمثلة في رقم القرار و الجهة المصدرة لها، تاريخ التسليم و تاريخ انتهاء الأجل الممنوح.

- طبيعة الأشغال فيما إذا كانت مطابقة أو غير مطابقة لرخصة البناء من خلال حالة تقدم الأشغال بالهياكل و الطوابق و الواجهات ، ومساحة الأجزاء غير المطابقة سواء مساحة الأرض المبنية أو الهياكل و عدد الطوابق و الواجهات الرئيسية و الجانبية .

3 - معلومات حول طبيعة العقد المطلوب :

يحدد المصرح نوعية الشهادة التي يريد الحصول عليها و التي قد تكون إما:

- رخصة إتمام الإنجاز: بالنسبة للبناءات المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة و غير المتممة في الأجل المحددة .
- شهادة المطابقة : بالنسبة للبناءات المتممة لكنها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.
- رخصة بناء على سبيل التسوية : بالنسبة للبناءات المتممة لكنها غير حائزة على رخصة بناء.
- رخصة إتمام على سبيل التسوية : بالنسبة للبناءات غير المتممة و غير الحائزة على رخصة بناء.

بالإضافة للمعلومات المذكورة في التصريح ، يجب أن يرفق التصريح بملف يتضمن الوثائق المكتوبة و البيانية الخاصة بالبنائة ، و يختلف محتواه حسب حالة كل بنائة (1) و يشمل هذا الملف على :

● عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام :

أ- فيما يخص البنائة غير المتممة و المطابقة لرخصة البناء المسلمة .

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة .

(1) انظر، المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبناء.

- أجل إتمام البناء يقيمه المهندس المعماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم

. 15-08

ب- فيما يخص البناء غير المتممة و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة .

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة .

- مخططات الهندسة المدنية لأشغال التي تم إنجازها .

- وثائق مكتوبة و بيانية يعدها المهندس المعماري و مهندس مدني معتمدان فيما يخص

الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات .

- مناظر فوتوغرافية لواجهات و المساحات الخارجية .

- أجل إتمام البناء يقيمه المهندس المعماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم

. 15-08

● عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناء متممة و غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة .

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- مخطط الكتلة للبناء كما اكتملت بسلم 1/500 .

- المخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت بسلم 1/50 .

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية و الميكانيكية

للأرض بعين الاعتبار.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء

- وثائق مكتوبة و بيانية و مخططات الهندسة المدنية للبناءة كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين كما اهو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء

- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها

- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية

- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة و غير حائزة رخصة بناء.

- الوثائق المكتوبة و البيانية و مخططات للهندسة المدنية للبناءة تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء

- أجل إتمام البناءة يقيمه المهندس المعماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 .

- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية .

و من أجل الإسراع في وتيرة تحقيق المطابقة ، تم تبسيط محتوى الملف التقني المنصوص عليه أعلاه⁽¹⁾ و عليه ، يمكن الاستغناء على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة بـ:

- البناءات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البناءات (C . T . C)

- البناءات الفردية المبادرة بها قبل صدور القانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، المعدل والمتمم للقانون رقم 29-90، باستثناء البناءات التي تستقبل الجمهور .

(¹) انظر ،التعليمة رقم 04 المؤرخة في 12-09-2012 المتضمنة تدابير تبسيط الإجراءات و الملفات الإدارية لفائدة المواطنين .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

- البناءات الفردية الحاصلة على رخصة البناء ، المبادر بها بعد صدور القانون رقم

05-04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29-90 .

ثانيا : إيداع التصريح .

يودع التصريح لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع و هوية المصروح ، و يدون التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية على مستوى البلدية ، يرقم و يؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا (1)

و إذا كان التصريح يخص بناية غير متممة، يجب أن يعلم المصروح رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال و يسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال . (2)

و قصد تنشيط دراسة الملفات على مستوى البلدية ، نصت التعليمات الوزارية رقم 1000 على مجموعة من الإجراءات التنظيمية تتمثل في:

- وضع شباك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية، لغرض استقبالتها وتسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض ، حيث يتم قبول كل ملف كامل تم إيداعه في (5) نسخ .

ترسل أربعة (4) نسخ ، مرفقة بمحضر التحقيق الميداني ، في الخامسة عشر (15) يوما التي تلي ، إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو للجنة الدائرة، و يحتفظ بنسخة على مستوى البلدية .

يجب أن تشير المصالح التقنية للبلدية ، عند الإمكان ، في المحضر للطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية .

أ- البناءات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من إختصاص الوزير أو الوالي : ترسل ملفات البناء التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من إختصاص الوزير أو الوالي والمودعة والمسجلة لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية، مباشرة للدراسة إلى مديرية التعمير والبناء للولاية.

(1) انظر، المادة 26 من قانون 15-08 و المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09 .

(2) انظر، المادة 24 من قانون 15-08 و المواد 5 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

- البناء ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وبصفة عامة البناء المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور.

- البناء الخاضعة لأحكام تشريعية وتنظيمية متعلقة بالسياحة والتراث الثقافي .

ب - البناء السكنية الفردية المنجزة في إطار التعاونيات العقارية :

من أجل تبسيط إجراء تحقيق مطابقة البناء السكنية الفردية المنجزة على وحدة عقارية غير تجزئة في إطار التعاونيات العقارية الحاصلة على رخصة بناء جماعية ، يتبع الإجراء التالي :

في المرحلة الأولى :

- إيداع طلب رخصة تجزئة من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية

- زيارة الموقع من طرف أعوان البلدية المكلفين بالتعمير لغرض تحرير محضر يظهر مطابقة مساحة التجزئة وكذا عدد القطع المبنية بالنظر للعدد الذي تحمله المخططات .

ترسل نسخة من الملف ، للإعلام لمصالح التعمير التابعة للولاية .

المرحلة الثانية :

- تودع طلبات تحقيق مطابقة البناء بعد تسليم رخصة التجزئة على سبيل التسوية من طرف مصالح البلدية بصفة فردية من طرف أعضاء التعاونية لأجل دراستها.

يقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية بتحسيس أصحاب البناء بكل الوسائل الضرورية ، من أجل القيام بإيداع ملفات طلبات تحقيق المطابقة / أو إتمام الإنجاز، لهذا الغرض يجب أنيسهروا خاصة على:

-تسهيل تكييف دفاتر الشروط التجزئات .

-القيام بتسليم عقود التعمير التي هي من اختصاصهم .

-إرسال الملفات التي تحمل خصوصيات إلى مديرية التعمير و البناء .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

- إرسال الملفات التي يعد تسليم العقود الخاصة بها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير إلى مديرية التعمير و البناء .

الفرع الثاني : التحقيق في طلب المطابقة.

تتم دراسة ملفات طلبات تحقيق مطابقة أو إتمام إنجاز البناء على أربع مستويات :

أولا : على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية.

بعد إيداع التصريح لدى المجلس الشعبي البلدي ، يلزم أعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالتحقيق في الطلب و التأكد من المعلومات المدونة في التصريح من خلال المراقبة المستندية و الزيارات الميدانية . لضمان التطبيق السليم لعملية المراقبة ، أوكلت هذه المهمة لأعوان مؤهلين ، يتم تحضير قوائم فرق هؤلاء الأعوان من طرف مدير التعمير و البناء و رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل إعداد قرارات التعيين ، على التوالي من طرف الوزير المكلف بالبناء و الوالي المختص إقليميا⁽¹⁾، و يمكن تعيين الأعوان تدريجيا حسب أهمية حظيرة البناء الواجب معالجتها و حسب توظيف المستخدمين الضروريين ، يمكن أن تتشكل الفرق من ثلاثي إلى أربع أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية و حظيرة سكنات، و يقود كل فرقة رئيسا تكون لديه خبرة سنة على الأقل مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية ، على أن تستفيد هذه الفرق من تحضير أولي على مستوى مديرية البناء و التعمير، يمنح هؤلاء الأعوان في إطار تأدية مهامهم تكليفا مهنيا يسلمه الوزير المكلف بالتعمير فيما يخص الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء و الوالي فيما يخص الموظفين التابعين لمصالح البلدية، و يتعين عليهم استظهار التكليف المهني أثناء ممارسة نشاطهم ،على أن يسحب هذا التكليف في حالة التوقف المؤقت أو الدائم عن الوظيفة و يرد عند استئناف الخدمة⁽²⁾. تتمثل المراقبة في التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة و البيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة⁽³⁾.

(1) انظر ، المادة 3 من المرسوم التنفيذي 55/06 .

(2) التعليمات الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 2009/09/10 المتعلقة بتطبيق أحكام قانون 15-08 صادرة عن وزارة السكن و العمران

(3) انظر، المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

أ- دراسة الملفات :

تتم الدراسة و التحقيق في ملفات الطلبات المودعة لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية كمرحلة أولية بالتأكد من توفر كل الوثائق المطلوبة و المذكورة سابقا و المتمثلة في التصريح و الملف التقني .

ب- الزيارات الميدانية :

تنفيذا لمحتوى المادة 27 من قانون 08-15 يجب على الأعوان المؤهلين أن يقوموا بزيارات ميدانية خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع التصريح على أساس المعلومات و الوثائق التي قدمها المصريح عند عملية المراقبة ، تعطى الأولوية في ذلك لمناطق التوسع الحضري و بأهم التجمعات الحضرية حيث توجد البناءات التي شيدت خلال العشريتين الأخيرتين .

يجب على هؤلاء الأعوان أن يكونوا مرفقين بالتصريح كما أعده المصريح ، و بذلك يحق لهم مطالبة المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع بكل الوثائق التقنية و الإدارية الخاصة بالبناءة و التي تفيدهم في عملهم، تتم المراقبة الميدانية نهارا فقط و أثناء أيام الراحة و أيام العطل في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما، و يمكن أن يعلن عنها أو تكون فجائية.

تنفذ المراقبة التي تقوم بها الفرق التابعة للبلدية و فق رزنامة زيارات يعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي و يجب أن ترسل نسخة من هذه الرزنامة إلى الوالي و إلى مدير التعمير و البناء المختص إقليميا ، و يمسك سجلات المتابعة و التحقيق و المعاينة على التوالي رئيس المجلس الشعبي البلدي .

يجب أن تزود أعوان الفرق في تأدية مهامهم بوسائل النقل المناسبة و آلات التصوير و أدوات القياس و كل الوسائل الأخرى الضرورية التي تسمح لهم بالتحري عن البناءات موضوع تحقيق المطابقة.

يترتب على معاينة عدم المطابقة تحرير محضر عدم مطابقة البناءة الذي يبين فيه بصفة دقيقة حالتها أو مكان تواجدها و الأماكن المجاورة لها و كل الأوضاع التي تعطي معلومات أكثر عن حالة البناءة.

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

يرسل التصريح المرفق بالملف و الرأي المعطل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال الخمسة عشر يوما الموالية لإيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية

ثانيا : على مستوى مديرية البناء و التعمير بالولاية .

بعد استقبال طلبات تحقيق المطابقة المرسله من طرف مصالح التعمير البلدية ، تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بدراسة الملفات على ضوء القوانين و التنظيمات الخاصة بتحقيق المطابقة ، تتم عملية المراقبة بجمع الموافقات و الآراء من الإدارات و المصالح و الهيئات المؤهلة التي تقوم بإبداء رأيها في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ إخطارها ، على هذا الأساس تم تنصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير و البناء للولاية تكلف بدراسة الملفات :

و أسندت لها المهام التالية :

- إعلام الجمهور حول آلية تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي في طور الإنجاز.
- استقبال و تسجيل الملفات الخاصة بتحقيق المطابقة المرسله من البلدية.
- تنظيم تحضير ملفات الطلب و التحقيقات الخاصة بالتفقد الميداني .
- طلب و جمع آراء المصالح و الهيئات المعنية .
- تحرير آراء مديرية التعمير و البناء .
- إرسال الملفات للجان الدوائر.
- متابعة القرارات المسلمة من طرف لجان الدوائر .
- متابعة إعداد العقود المتعلقة بموضوع تحقيق المطابقة .
- السهر على التنفيذ الميداني للتدابير الخاصة بمطابقة و إتمام إنجاز البناءات في الأجل.

تتم المراقبة التي تقوم بها الفرق وفق رزنامة زيارات يعدها مدير التعمير و البناء ، ترسل نسخة من هذه الرزنامة إلى الوزير المكلف بالتعمير و إلى الوالي المعني ، يمسك سجلات المتابعة و التحقيق و المعاينة من طرف مدير التعمير و البناء المختص إقليميا.

كما أسلفنا سابقا تقوم مديرية التعمير و البناء باستشارة بعض المصالح و تتمثل في :

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

- مصالح الحماية المدنية ، مصالح الآثار و المواقع المؤهلة و السياحية ، مصالح الفلاحة .

بعد تحرير محضر المعاينة الخاص بمديرية التعمير و البناء على أساس المراقبة المستندية و الميدانية و الآراء المستلمة من المصالح الأخرى ،تكون هذه الأخيرة ملفا لكل تصريح يحتوي على :

- التصريح كما تقدم به المصريح .
- الرأي المعطى لمصالح التعمير بالبلدية .
- الرأي المعطى للمصالح و الإدارات و الهيئات التي تمت استشارتها .
- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير .

تقوم مديرية البناء و التعمير بأداء دورها هذا بالتنسيق مع بعض الهيئات المتمثلة في :

الوكالات العقارية التابعة للولاية :-

يمكن أن تكلف الوكالة العقارية التابعة للولاية من طرف الوالي بتحضير ملفات طلبات عقود التعمير و إعداد مخططات لأجزاء قطع الأراضي و تكييف دفاتر الشروط ، و قيادة أشغال إتمام إنجاز الأجزاء الخارجية للبناءات .

يمكن أن تتشكل في إطار تنفيذ العمليات المجمععة ، فرق من مهندسين معماريين و مهندسين مدنيين و خبراء عقاريين معتمدين من أجل تحضير الملفات الإدارية و التقنية ، و كذا لضمان متابعة عمليات تحقيق المطابقة و أشغال إتمام الإنجاز، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بمكاتب الدراسات المكلفة بعمليات التحسين الحضري التي يجب أن تجند من أجل التكفل بإتمام إنجاز الإطار المبني .

-المؤسسات و حرفي البناء :

بما أن الأمر يتعلق أساسا بأشغال إتمام إنجاز بنايات فردية ، يجب أن ينظم تدخل المؤسسات الصغرى و الحرفيين في إطار منظومة تشغيل الشباب خاصة .

ثالثا : على مستوى لجان الدوائر.

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

يجب على لجنة الدائرة التي يرأسها حسب الحالة الوالي المنتدب أو رئيس الدائرة أو ممثليهم أن تبت في طلبات تحقيق المطابقة و/ أو إتمام الإنجاز في أجل شامل قدره ثلاثة أشهر بعد استلام الملفات ، فهي تعقد كل ما استلزم الأمر من جلسات لدراسة الملفات وإرسال في الآجال المحددة للبلدية المعنية القرارات الخاصة بها مع توضيح حسب الحالة : الرأي بالموافقة ، التحفظات أو أسباب الرفض .

تحرر مداوولات لجنة الدائرة في محضر يمضيه كافة الأعضاء الحاضرين و هذا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 155-09 المؤرخ في 2009-05-02 و ترسل نسخة منه لكافة أعضاء لجنة الدائرة .

و إذا كان ملف طلب تحقيق المطابقة أو إتمام الانجاز المعروض على لجنة الدائرة يستوجب تسوية مسبقة للعقار ،يجب على لجنة الدائرة أن تشير إلى ذلك في المحضر ، و في هذه الحالة يجب على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح أملاك الدولة أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود الملكية .

1- النظام القانوني الخاص باللجنة التقنية للدائرة .

أ- تشكيلة لجنة الدائرة:

تتشكل لجنة الدائرة من: رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا، رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء ، مفتش الأملاك الوطنية ، المحافظ العقاري المختص إقليميا ، رئيس القسم الفرعي للفلاحة ، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية ، رئيس القسم الفرعي للري ممثلا لمديرية البيئة للولاية ، ممثل مديرية السياحة للولاية ، ممثل مديرية الثقافة للولاية ، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية ، ممثل مؤسسة سونلغاز.

بالإضافة لكل هؤلاء الأعضاء يمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها⁽¹⁾، تحدد القائمة الاسمية للجنة الدائرة بقرار من الوالي ، و في حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء يتم استبداله حسب الأشكال نفسها.

للجنة أمانة تقنية تكلف بما يلي⁽²⁾ :

(1) انظر، المادة 2 من المرسوم التنفيذي 155-09.

(2) انظر، المادة 4 من المرسوم التنفيذي 155-09.

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

- استلام إيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناء .
 - تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناء.
 - تحضير اجتماعات لجنة الدائرة .
 - إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الأعمال .
 - تحرير محاضر الاجتماعات و مدونات أخرى .
 - تبليغ القرارات و التحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا .
 - إعداد التقارير الفصلية عن النشاط .
- ب- نظام سير اللجنة :**

تجتمع لجنة الدائرة في مقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية، و في كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات غير عادية ، يبلغ رئيس لجنة الدائرة الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال و بكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع ، و يمكن للجنة أن تطلب أي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال في إطار دراسة ملفات تحقيق المطابقة، لهذا الغرض تلتزم مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بتقديم الخبرات المطلوبة من اللجنة في الأجل المحددة ، لا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل ، إذا لم يكتمل النصاب ، يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية 8 أيام الموالية⁽¹⁾ .

عند قبول الملف من طرف اللجنة وفي حالة عدم وجود تحفظات ، تتم الموافقة على تحقيق مطابقة البناء موضوع الطلب .

في حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت استشارتها ، على لجنة الدائرة حسب الحالة أن تقوم بما يأتي :

- تطلب ملفا إضافيا من المصريح .

(1) انظر ، المواد من 5 إلى 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

- تقدم موافقة مبدئية بشروط .
- ترفض الطلب لسبب معين.

تسير اجتماعات لجنة الدائرة بنظام داخلي يحدد بقرار من الوزير المكلف بالتعمير ، و تدون مداولاتها في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين⁽¹⁾.

2-قرارات لجنة الدائرة :

تفصل لجنة الدائرة عند نهاية مهمة التحقيق و الدراسة في طلبات تحقيق المطابقة بإصدار قرارات تتخذ بأغلبية أصوات أعضائها ، على أساس الآراء المعللة المرفقة بالملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، و يكون مضمون القرار إما الموافقة المطلقة أو الموافقة بتحفظ أو الرفض⁽²⁾.

أ-قرار الموافقة : في حالة استفاء الطلب الشروط المنصوص عليها ، تصدر لجنة الدائرة قرارها بالموافقة على طلب تحقيق المطابقة للبناءية غير الشرعية و ترسله إلى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، يقوم هذا الأخير بتسليم عقد التعمير المناسب لصاحب الطلب حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو شهادة المطابقة أو رخصة إتمام الإنجاز⁽³⁾ ، و يتم تسليم سندات تحقيق المطابقة حسب حالة البناء كما يلي :

- **بالنسبة للبناءات المتممة :** تستفيد هذه البناءات المتممة من سندات تسوية الوضعية العمرانية التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽⁴⁾ طبقا للحالة المحددة بالمواد 20 و 21 من القانون 15-08 و هي :

- **شهادة المطابقة :** يمكن أن يستفيد صاحب البناء المتممة و المتحصل على رخصة البناء و لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة ،حيث أن كل شخص قام سابقا بأعمال البناء بشكل مرخص دون احترام المقاييس و التصاميم المصادق عليها ، مما تعذر على الجهات المختصة منحه

(1) انظر، المادة 65 من قانون 15-08

(2) انظر ، المادة 8 و المادة 41 من قانون 15-08.

(3) انظر، المواد 42 و 43 من قانون 15/08.

(4) انظر ، الفقرة الرابعة من المادة 2 من قانون 15-08 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

هذه الشهادة في ذلك الوقت⁽¹⁾ ، فإنه يمكنه الحصول على شهادة المطابقة ، فضلا عن تسوية وضعة البناء غير الشرعية ، و تترتب بعد تسليمها نفس آثار تسليم شهادة المطابقة في الحالة العادية فهي رخصة للسكن و استغلال البناء⁽²⁾.

- رخصة البناء على سبيل التسوية : يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية صاحب البناء الذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء⁽³⁾ ، يسمح هذا السند لصاحبه فضلا عن تسوية الوضعية العمرانية بالربط المؤقت بشبكات الانتفاع خلال المدة المبينة في وثيقة التسوية التي يلزم خلالها بالتقدم بطلب شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية تحت طائلة سحب السند ، و لا يمكنه أن يتحلل من هذا الالتزام بالإتكال على رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مديرية التعمير و البناء لإجرائها تلقائيا⁽⁴⁾ ، إذ لم يلزمهما القانون 15-08 بهذا الواجب.

• بالنسبة للبناءات غير المتممة :

تستفيد أيضا البناءات غير المتممة من سندات التسوية⁽⁵⁾ و هي:

- رخصة إتمام الإنجاز: وهي سند إداري يتضمن تسوية وضعية البناء غير المتممة مع الترخيص بأعمال البناء من أجل إتمام إنجاز البناء التي انقضت آجال رخصتها، طبقا للمادة 19 من القانون 15-08 التي تنص على: « عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن لصاحب البناء غير المتممة و المتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون»

فهي قرار إداري يرخص بالبناء ، يصدر وفقا لنفس التحقيق الذي يخضع له طلب رخصة البناء و تحمل نفس مواصفاتها و الالتزامات المترتبة عليها بالخصوص الالتزام بمدة و مضمون أعمال البناء،

(1) انظر، المادة 59 من المرسوم التنفيذي 91-176 .

(2) انظر، المادة 20 من قانون 15-08 .

(3) انظر، المادة 21 من قانون 15-08 .

(4) انظر، المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176-91 .

(5) انظر، المواد 19 و 22 من قانون 15-08 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

لكن رغم ذلك قرر المشرع أن يطلق عليها تسمية رخصة إتمام الإنجاز و هي تسمية مبتكرة لا تتماشى مع تسمية الرخص التي يعترف بها قانون التهيئة و التعمير⁽¹⁾.

-رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية: تحمل هذه الرخصة نفس مفهوم رخصة إتمام الإنجاز و تختلف عنها فقط في أنها تسلم للبناء غير الشرعية غير المتممة ، التي لم تحز مطلقا على رخصة بناء، فقد قرر المشرع إمكانية استفادتها من أحكام تسوية وضعية الوعاء العقاري وفقا لما سبق⁽²⁾.

و يترتب على منح هذين السنتين إلزام المستفيد من التسوية بالشروع في أشغال البناء و إتمامها في حدود الأجل المقررة بالترخيص المسلم، بعد التقدم بطلب فتح الورشة أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي ، ليسلم له هذا الأخير رخصة فتح الورشة في مدة ثمانية أيام و يجب على المستفيد أن يبدأ في أشغال الإنجاز في غضون ثلاثة أشهر من تسلم الرخصة ، و لا يبرأ المستفيد في هذه الحالة من التزاماته المترتبة عن منح السند إلا عند طلب شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية خلال ثلاثة أشهر من إتمام الإنجاز، و أما عن المدة الممنوحة في رخصة إتمام الإنجاز، فالقانون خول المشرع للمهندس المعماري المعتمد بالنسبة للبناءات غير المتممة صلاحية تحديد هذه المدة حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها ، على أن لا يتجاوز هذا الأجل أربعة و عشرون شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني و البناءات ذات الاستعمال المزدوج السكني و التجاري أو الخدماتي و البناءات الخاصة بتجهيز عمومي و مدة اثنتي عشر شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي .

كما يترتب على هذه التسوية إمكانية الاستفادة من إعانة ترميم أو توسيع المسكن أو قرض لذلك إذا ما استوفي بحسب الحالة :

• **الحالة 01:** شروط التقدم بها أمام الصندوق الوطني للسكن³ التي تنص على « يمكن منح الإعانة المالية المذكورة في المادة 02 المذكورة أعلاه على شكل ... إعانة ترميم و/أو توسيع مسكن ممتلك

(1) انظر، بن دوحه (عيسى) ، مرجع سابق .

(2) انظر، المادة 22 من قانون 08-15.

(3) انظر، المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008.

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

ملكية تامة في الوسط الحضري و الريفي ، و يدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبنى طبقا للشروط و الكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن".

• **الحالة 02** : شروط التقدم بها أمام الخزينة⁽¹⁾

و من أجل تبسيط إجراءات تحقيق المطابقة و تسهيل عملية إتمام الإنجاز ، نصت التعليمات الوزارية رقم على طرق تمويل أشغال إتمام إنجاز البناء كما يلي :

-القرض المخفض الفائدة للتوسعة لغرض إتمام إنجاز المسكن :

يمكن للموظفين الذين يهتمهم الأمر، الاستفادة من قرض مخفض الفائدة من طرف الخزينة من أجل توسعة بنايتهم لغرض إتمام الإنجاز.

- الضريبة على السكن لفائدة أشغال تليط الواجهات:

يمكن أن تساهم الضريبة على السكن في أشغال تغطية واجهات (التلييس و الدهن)البنائيات التي تملكها أصناف الأسر ذات الدخل المحدود⁽²⁾.

تسليم عقود التعمير السابقة الذكر يكون مقابل رسم تحدد قيمته على أساس قيمة البناية و نوعية الوجهة المخصصة إليها⁽³⁾.

(1) انظر، المادة 7 من المرسوم التنفيذي 10-166 المؤرخ في 30/06/2010 المحدد لكيفيات و شروط منح قروض من طرف الخزينة للموظفين للحصول على سكن أو بناء أو توسعة مسكن و القرار رقم 27 المؤرخ في 31-03-2011 المحدد لكيفيات و شروط منح قروض للموظفين للحصول على سكن أو بناء أو توسعة مسكن ، الجريدة الرسمية ، العدد 9.

(2) طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 05-305 المؤرخ في 20/08/2005 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 114-302 الذي يدعى " صندوق إعادة تأهيل الحظيرة العقارية للبلديات التابعة للولاية " .

(3) انظر ، المقرر الوزاري رقم 777 المتعلق بالرسم على رخص البناء و البنائيات ذات الاستعمال السكني و المتعلقة بتطبيق المادة 36 من قانون المالية لسنة 2010 المعدلة و المتممة للمادة 25 من قانون المالية التكميلي لسنة 2008 الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 24/02/2010، الجريدة الرسمية ، العدد 4.

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

- بنايات ذات استعمال سكني حرفي و فلاحي :

قيمة الرسم	قيمة البناية
1.875 دج	إلى 750.000 دج
3.125 دج	إلى 1.000.000,00 دج
5000 دج	إلى 1.500.000,00 دج
15.000 دج	إلى 2.000.000,00 دج
17.000 دج	إلى 3.000.000,00 دج
25.000 دج	إلى 5.000.000,00 دج
30.000 دج	إلى 7.000.000,00 دج
36.000 دج	إلى 10.000.000,00 دج
40.000 دج	إلى 15.000.000,00 دج
45.000 دج	إلى 20.000.000,00 دج
50.000 دج	أكبر من 20.000.000,00 دج

- بنايات ذات استعمال مزدوج سكني تجاري و خدماتي :

قيمة الرسم	قيمة البناية
2.000 دج	إلى 750.000 دج
3.400 دج	إلى 1.000.000,00 دج
5.500 دج	إلى 1.500.000,00 دج
16.000 دج	إلى 2.000.000,00 دج
19.000 دج	إلى 3.000.000,00 دج
28.000 دج	إلى 5.000.000,00 دج
34.000 دج	إلى 7.000.000,00 دج
40.000 دج	إلى 10.000.000,00 دج
45.000 دج	إلى 15.000.000,00 دج
51.000 دج	إلى 20.000.000,00 دج

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

أكبر من 20.000.000,00 دج	60.000 دج
--------------------------	-----------

- بنايات ذات استعمال حرفي و فلاحى:

قيمة الرسم	قيمة البناية
1.000,00 دج	إلى 750.000 دج
1.500,00 دج	إلى 1.000.000,00 دج
1.750,00 دج	إلى 1.500.000,00 دج
2.200,00 دج	إلى 2.000.000,00 دج
3.000,00 دج	إلى 3.000.000,00 دج
3.500,00 دج	إلى 5.000.000,00 دج
4.000,00 دج	إلى 7.000.000,00 دج
6.000,00 دج	إلى 10.000.000,00 دج
8.000,00 دج	إلى 15.000.000,00 دج
9.000,00 دج	إلى 20.000.000,00 دج
12.000,00 دج	أكبر من 20.000.000,00 دج

- بنايات ذات استعمال صناعى:

قيمة الرسم	قيمة البناية
50.000 دج	إلى 7.000.000,00 دج
60.000 دج	إلى 10.000.000,00 دج
70.000 دج	إلى 15.000.000,00 دج
80.000 دج	إلى 20.000.000,00 دج
90.000 دج	إلى 25.000.000,00 دج
100.000 دج	إلى 30.000.000,00 دج
110.000 دج	إلى 50.000.000,00 دج
120.000 دج	إلى 70.000.000,00 دج
130.000 دج	إلى 100.000.000,00 دج

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

إلى 100.000.000,00 دج	150.0000 دج
-----------------------	-------------

ب- **قرار الموافقة بتحفظ** : قد تصدر لجنة الدائرة قرارها بالموافقة المبدئية المقيدة بشروط في حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت استشارتها⁽¹⁾، و على إثر ذلك تقوم لجنة الدائرة بطلب ملف إضافي من المصرح ، و يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع الموالي من إخطاره بتبليغ المصرح بالشروط التي وضعتها لجنة الدائرة من أجل الموافقة على تحقيق المطابقة ، و يطلب منه رفع التحفظات الصادرة في اجل يحدده له ، و قد أعطى المشرع السلطة التقديرية لرئيس المجلس الشعبي البلدي لتحديد هذه المدة ، و في حالة امتثال المصرح للشروط و قام بتنفيذها تسلم له السلطة المعنية شهادة تحقيق المطابقة و تعلم لجنة الدائرة بذلك⁽²⁾.

ج- **قرار الرفض** : في حالة عدم توفر شروط تحقيق المطابقة في الملف أو في حالة تحفظ إحدى المصالح المستشارة ، ترفض لجنة الدائرة طلب تحقيق المطابقة ، و تقوم بإصدار قرارها بالرفض على أن يكون معللا ، و تقوم بإرسال قرارها مع النتائج المتوصل إليها بعد التحقيق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في غضون شهر ، و بدوره يقوم بإبلاغ المعني بقرار الرفض ، و يمكن للمصرح في هذه الحالة أن يطعن في قرار الرفض⁽³⁾.

رابعا : **على مستوى لجان الطعون الولائية (عند الاقتضاء)** .

في حالة عدم اقتناع المصرح بقرار الرفض ، يمكنه أن يودع طعنا لدى لجنة الطعن في أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض⁽⁴⁾.

و قد تم إنشاء هذه اللجنة بموجب قانون 15-08 ، حيث تنص المادة 47 على : " تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبحث في طلبات الطعون ، و يرأسها الوالي المختص إقليميا ، تحدد تشكيلة لجنة الطعن و

(1) انظر ، المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 .

(2) انظر ، المادة 44 من قانون 15-08 .

(3) انظر ، المواد 45 46 من قانون 15-08 .

(4) انظر ، المادة 46 من قانون 15-08 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

سيرها عن طريق التنظيم " ، وبناءا على ذلك ، صدر المرسوم التنفيذي رقم 155-09 المؤرخ في 2009-05-02 المحدد لتشكيلتها و كفاءات سيرها.

1- النظام القانوني للجنة الطعن :

أ-تشكيلة لجنة الطعن :

تتشكل لجنة الطعن من : الوالي رئيسا ، رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضوين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما ، مدير التعمير و البناء ،مدير الأملاك الوطنية، مدير المحافظة العقارية ،مدير المصالح الفلاحية ، مدير الأشغال العمومية ، مدير الموارد المائية ،مدير الطاقة و المناجم مدير البيئة ،مدير السياحة، مدير الثقافة ،رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني(1).

يمكن للجنة الطعن أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في أشغالها .

ب-سير لجنة الطعن :

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناءا على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك ، لا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي الأعضاء و تتخذ قراراتها بالأغلبية(2).

و للجنة أمانة تقنية ، تكلف باستلام ملفات الطعون ، تسجيل الطلبات ، تحضير الاجتماعات ،إرسال الاستدعاءات للأعضاء ، تحرير محاضر الاجتماعات ، تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون و إعداد التقارير الفصلية عن النشاط(3).

يقوم المصرح بإيداع الطعن لدى اللجنة مرفقا بتبريرات لجنة الدائرة مقابل وصل استلام ، تبث اللجنة في الطعن المقدم لها في أجل لا يتجاوز 30 يوما ابتداء من استلام قرار لجنة الدائرة .

(1) انظر ، المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 .

(2) انظر ، المواد 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 .

(3) انظر، المادة 17 من المرسوم التنفيذي 155-09

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية

2-قرارات لجنة الطعن :

في إطار التحقيقات التي تقوم بها ، يمكن لجنة الطعن أن تبادر بكل تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يوافق أو يعادل قرار لجنة الدائرة ، ترسل عند نهاية أشغال دراسة الطعون المعلومات و الوثائق المقدمة و القرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ استلامها الطعن و التي تبت نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب ، ترسل نسخة من قرار اللجنة إلى المعني مقابل وصل استلام ، و تسجل مداولات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضاؤها و تدون في سجل يرقمه و يؤشر عليه الرئيس و يوقعه⁽¹⁾ ، على أساس قرار اللجنة تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة ، و تبلغ المعني بقرارها النهائي⁽²⁾ .

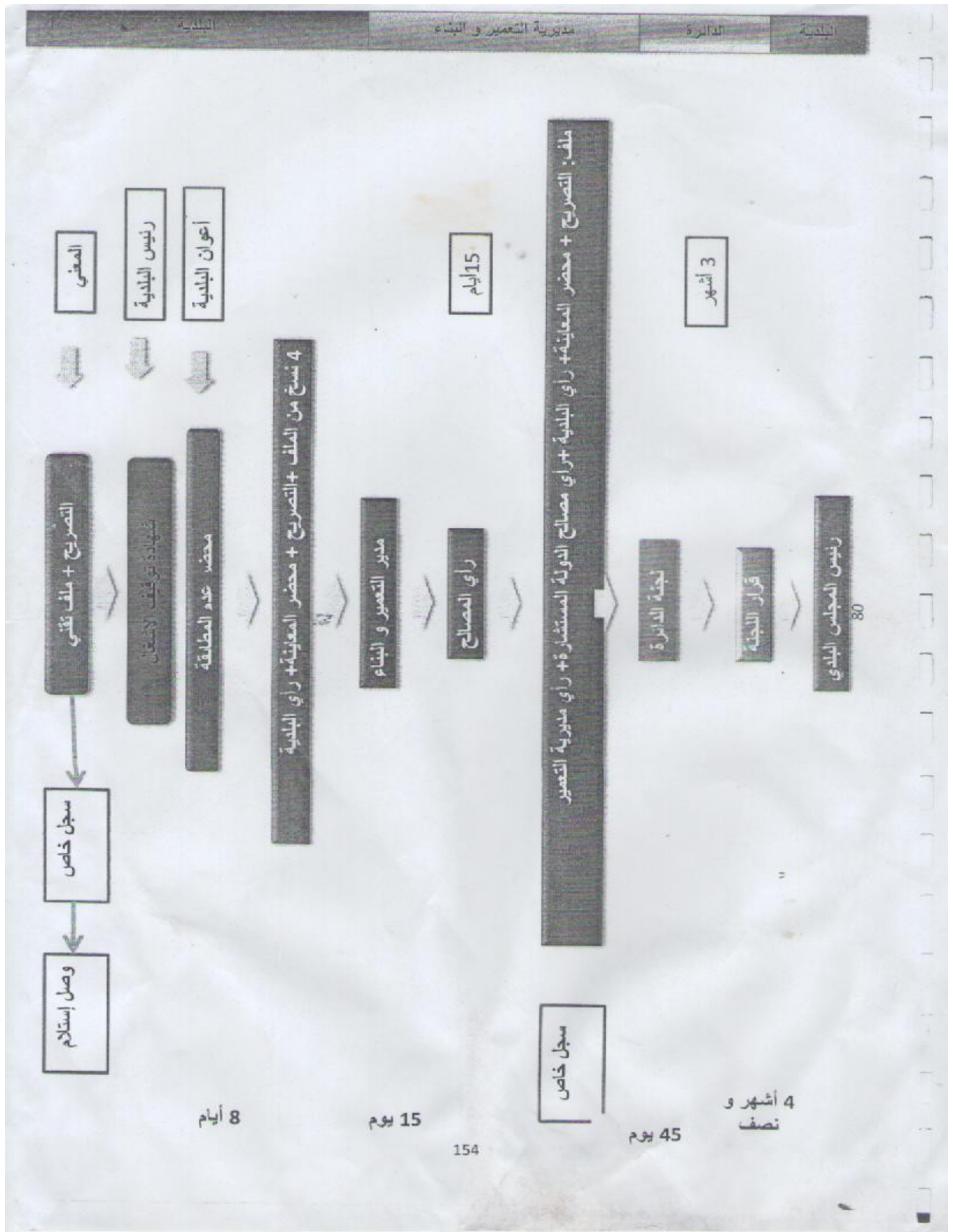
حفاظا على حقوق المواطنين من تعسف الإدارة في اتخاذ قراراتها ، نص المشرع على إمكانية الطعن في قرار لجنة الطعن أمام القضاء و ذلك أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا⁽³⁾ .

(¹) انظر، المواد 48، 49، 50 من قانون 15-08 و المواد 18 ، 19 من المرسوم التنفيذي 155-09 .

(²) انظر، المادة 51 من قانون 15-08 .

(³) انظر، المادة 52 من قانون 15-08 .

الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناء كآلية للرقابة البعدية



الفصل الثاني

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

تفرز شهادة المطابقة عدة نتائج مهمة في المجال العمراني سواء لصالح الإدارة أو المواطن فهي تمكن من تسوية الأوعية العقارية حيث أنه لا يمكن تسوية و تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي إلا بعد تسوية الوعاء العقاري الذي يحتوي هذا البناء ، و لهذا ربط القانون 08-15 تحقيق مطابقة البناية غير الشرعية بملكية الأرض المشيدة عليها أو حيازتها بسند يسمح بحق البناء عليها .

نظرا للأهمية البالغة التي تحتلها شهادة المطابقة باعتبارها الأداة التي تبين مدى احترام شروط البناء المتضمنة في رخص البناء فقد وفر المشرع الجزائري العديد من الأجهزة الإدارية و الوسائل القانونية للقيام بعمليات المراقبة و معاينة المخالفات ، و ذلك من خلال تعدد الأعوان المؤهلون قانونا للقيام بالمراقبة لتقصي المخالفات و من خلال التدخل المباشر للإدارة لقمع المخالفات سواء بوقف الأشغال أو بالهدم الكلي و الجزئي .

و مع اتساع نشاط السلطات الإدارية و قوة السلطة التنفيذية نتج نوع من الخطورة على حقوق و حرية الأفراد في التصرف ، على اعتبار أن القائمين على الأجهزة الإدارية و على تنفيذ القوانين هم بشر معرضين للأخطاء ، حيث أن لجوء المعني للمنازعات الإدارية يعتبر ضمان غير كافي لحفظ حقوقه ، لذلك أقر المشرع بإمكانية لجوء المعني للقضاء للطعن في التصرفات القانونية و المادية الصادرة عن الإدارة .

كما تعتبر قواعد و قوانين التعمير قواعد جوهرية و إلزامية لأنها تهدف لتحقيق المنفعة العامة ، و تسعى لبناء محيط عمراني منسجم و منظم و بذلك فإن مخالفتها تولد المسؤولية الجزائية لمخالفها ، وقد نصت القوانين الجزائرية الضابطة لمجال التعمير على ضرورة اللجوء للقاضي الجزائري لضمان احترام الالتزام بمطابقة البناء وفق ما نصت عليه رخصة البناء حيث نصت المادة 76 مكرر على " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة و يرسله إلى الجهات القضائية المختصة " والفقرة الثالثة من المادة 66 من قانون 08-15 " يرسل المحضر خلال 72 ساعة الموالية بالجهة القضائية المختصة " و المقصود هنا هي الجهة القضائية الجزائرية لان الفقرة الثانية من المادة نصت على أنه تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبث في الدعوى العمومية إما بمطابقة البناء للرخصة أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

تحده ، و طبقا لإجراءات الاستعجال القضائي التي ينص عليها قانون 08-09 يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص طبقا لإجراءات الاستعجال القضائي .

يمكن كذلك للغير المتضررين من البنايات غير الشرعية ، التأسس كطرف مدني في حالة رفع دعوى جزائية ضد المخالف أو رفع دعوى مباشرة أمام القاضي المدني للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق بهم جراء الفعل المخالف لقوانين التعمير ، و تجدر الإشارة أن حق اللجوء للقاضي المدني لم يكن معترف به في فرنسا إلا بعد القرار القضائي الصادر في 1959/06/09 عن القضاء الفرنسي ، بحجة أن المنازعات الناتجة عن مخالفة قوانين التعمير هي من اختصاص القاضي الإداري فمند هذا التاريخ أصبح اللجوء للقاضي المدني في مثل هذه الحالات حقا معترفا به⁽¹⁰⁰⁾.

و لهذا قمت بتقسيم الفصل إلى المبحثين التاليين :

المبحث الأول : آثار شهادة المطابقة في مجال الترقية العقارية و التنظيم

العمراني .

المبحث الثاني : مدى نجاعة الوسائل القانونية المسخرة لمعاينة و زجر المخالفات المرتبطة بشهادة المطابقة.

(1) Jacquot (Henri) ,op .cit ,p 736 .

المبحث الأول : آثار شهادة المطابقة في مجال الترقية العقارية و التنظيم العمراني .

الترقية العقارية هي عمليات يقصد منها تطوير الأملاك العقارية الوطنية و تكييفها حسب الحاجات الاجتماعية للمواطنين في مجال السكن و يتجلى ذلك في بناء العمارات المخصصة للسكن بصفة أساسية و بتخصيص محلات تجارية بصفة ثانوية ، و يستغل في ذلك الأراضي المقتناة و المهياة للقطاع العمومي ، و يمكن تخصيص العمارات أو مجموعة العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية و الذاتية أو البيع و الإيجار ، و عرفها المشرع الجزائري الترقية العقارية بأنها يشتمل النشاط العقاري على مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة (101).

المطلب الأول : تسوية الأوعية العقارية و تسليم عقود الملكية.

إن الهدف من قانون التسوية هو تحقيق مطابقة البناءات المنجزة و استكمال إنجازها سواء كانت مبنية برخصة بناء أو بدون رخصة ، و حتى يتمكن حائزو البناءات دون سندات تثبت ملكية القطعة الأرضية من عملية التسوية، تم استحداث إجراءات لتسوية وضعية البناءات المشيدة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و العامة ، لكن دون الإشارة إلى إمكانية تسوية البناءات المشيدة على الأراضي الوقفية، أو التابعة للملكية الخاصة للغير .

عملا بالمادتين 17 و 18 من الدستور تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العينية و العقارية التي تحوزها الدولة و الجماعات المحلية في شكل ملكية عمومية أو ملكية خاصة (102)، و على هذا الأساس تنقسم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة .

و في هذا الصدد يمنع و يحارب قانون الأملاك الوطنية كل شغل غير شرعي للبناء أو غيره يقع على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية ، إذ يترتب على كل شغل مخالف عاينته ضبطية المحافظة ضمن

(101) المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري .

(102) انظر، المادة 2 من قانون 30-90 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

الأملاك الوطنية دفع الغرامة المقدرة و الطرد⁽¹⁰³⁾، و رغم أن القانون المعدل لقانون الأملاك الوطنية قد نشر في نفس الجريدة الرسمية التي تحمل قانون تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، إلا أن هذا الأخير قرر إمكانية تسوية الوضعية العقارية للبناءات غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية بنوعيتها وفق شروط محددة.

الفرع الأول : تسوية الوعاء العقاري للبناءة غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية العامة.

بداية يمكن تعريف الأملاك الوطنية العامة بأنها تلك الأملاك التي عرفها الفقه و القضاء الفرنسي كمجموع الأموال و الأشياء 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⁽¹⁰⁴⁾.

و نظرا لتخصيص المال العام للنفع العام اقتضى من المشرع تحديد قواعد حمايتها من الأخطار الناتجة عن تصرفات الإدارة و الأفراد ، و تتمثل الأخطار التي تتعرض لها الأملاك العمومية من طرف الأفراد في قيامهم بشغل الأملاك الوطنية عن طريق تشييد البناءات على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية دون الحصول على ترخيص من جهة الإدارة ، أو في صورة اغتصاب لجزء من الأراضي أو وضع اليد عليها لمدة طويلة بنية تملكها⁽¹⁰⁵⁾، و بذلك فإن المشرع وضع قواعد لحماية هذه الأملاك

⁽¹⁰³⁾ تأسيسا على ذلك ، تدخل المشرع بالقانون 14-08 المؤرخ في 20-07-2008 المعدل و المتمم لقانون الأملاك الوطنية ليؤكد الطابع غير الشرعي للبناء الذي يشغل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية ، إذ تنص المادة 123 منه على : « يعاين الأعوان المؤهلون قانونا أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الجماعات الإقليمية و يلاحقون من يشغلون هذه الأملاك دون سند، و يحصلون على التعويضات المطابقة و الأتأوى و العائدات السالفة الذكر بغض النظر عن المتابعات الجزائية، و تدفع المبالغ المحصلة على هذا النحو التي لا يمكن أن تؤدي إلى تسوية شغل بدون سند حسب الحالة، إما للخزينة العمومية و إما لميزانية الجماعة الإقليمية المعنية».

⁽¹⁰⁷⁾ انظر المادة 17 من دستور 28 نوفمبر 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07/12/1996 المعدل بموجب القانون رقم 02-03 المؤرخ في 10/04/2002، الجريدة الرسمية، العدد 25.

⁽¹⁰⁵⁾ تنص المادة 60 من قانون الأملاك الوطنية على: « لا يمكن لمن لم تسلمه السلطة المختصة إذنا وفق الأشكال التي ينص عليها التنظيم أن يشغل قطعة من الأملاك الوطنية العمومية أو يستعملها خارج الحدود التي تتعدى حق الاستعمال المسموح به للجميع و تطالب بنفس الإذن كل مصلحة أو شخص معنوي مهما تكن صفته العمومية أو الخاصة و كل مؤسسة أو مستثمرة و يعتبر غير قانوني، كل شغل للأملاك الوطنية العمومية قد يخالف أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة مع الاحتفاظ بالعقوبات التأديبية التي يتعرض لها الموظف الذي يسمح بذلك بغير حق».

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

العمومية من خلال قاعدتي عدم جواز التصرف في المال العام ، فالتصرفات العادية كالبيع و الرهن و الإيجار لا يمكن أن تطبق على الأملاك العمومية إلا بعد تجريدها من صفة العمومية و ذلك بوضع أو إلغاء التصنيف ، و بناء على ذلك لو باعت الإدارة قطعة أرض من الدومين العام فإنه يمكنها أن تسترجعها في أي وقت و لا يمكن أن يحتج المشتري و لا يلزم الشخص العام بأن يدفع إلى المشتري حسن النية مقابل ذلك الضرر.

أما قاعدة عدم جواز تملك الأموال العامة بالتقادم معناها أنه لا يمكن وضع اليد عليها و اكتسابها عن طريق الحيازة أو عن طريق آخر ، كما يمكن الإدارة عند احتلال الأفراد عنصر من عناصر الدومين العام أن تقوم باستردادها مهما طال مدة الحيازة ، و مجرد سكوت الإدارة عن عمل يقوم به الغير في الأملاك العمومية لا يؤدي إلى زوال التخصيص للنفع العام⁽¹⁰⁶⁾.

و بناء لما سبق ذكره فإن البنائات غير الشرعية المشيدة على هذه الممتلكات العمومية تكون موضوعا للهدم و للمتابعات الجزائية حيث تنص المادة 37 من قانون 08-15 على: " لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و 36 " .

غير أن قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية مرتبطة بصفة العمومية للمال العقاري المكتسبة بسبب طبيعة و وظيفة الأرض التي حتمت إدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية ، فإذا ما فقد الملك هذه الخصائص ، تعين إلغاء تصنيفه بنفس أسلوب الإدراج ضمن الأملاك الوطنية⁽¹⁰⁷⁾.

و إلغاء التصنيف في هذه الحالة هو عمل إداري انفرادي يعاين خروج ملك من مجال الأملاك الوطنية العامة التابع لجماعة إقليمية إلى مجالها الخاص و هو الأملاك الوطنية الخاصة، يترتب عليها

(2) رحمانى (محمد) : "محاضرات في قانون الأملاك الوطنية " ، المدرسة الوطنية للإدارة ، الجزائر ، 2000 .

(107) انظر ، المادة 72 من قانون 90-30 التي تنص على: « إذا فقد ملك من الأملاك الوطنية طبيعته و وظيفته اللتين تبرران إدراجه في هذا الصنف أو ذلك من الأملاك الوطنية و جب إلغاء تصنيفه طبقا لأحكام المادة 31 " .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

انتقال تسيير القطعة الأرضية إلى الجماعة الإقليمية بموجب قرار بسيط بالإضافة إلى إمكانية التصرف فيها .

وفقا لما سبق نستنتج أن قانون 15-08 نص على إمكانية تسوية وعاء البناء غير الشرعية المشيدة على ملكية وطنية عمومية، إذا ما ورد احتمال إمكانية إلغاء تصنيفها⁽¹⁰⁸⁾.

و لا يخلو هذا الطرح العام من الغموض بسبب عدم توضيح الإجراءات و الاختصاص في طلب إعادة تصنيف الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية المشيد عليها البناء غير الشرعي، إذا لم يصدر أي نص تنظيمي للقانون 15-08 يبين الإجراءات و كيفية تسوية الوضعية العقارية للبناءات غير الشرعية، و لم تتمكن حتى التعلية رقم 1000⁽¹⁰⁹⁾ من ضبط و تحديد هذه الإجراءات، فقد اقتصر دورها على الإشارة إلى أن لجنة الدائرة تتولى الاتصال بإدارة أملاك الدولة للشروع في إعادة التصنيف، و أن إلغاء التصنيف يأذن به الوزير المكلف بالمالية أو الوالي كل فيما يخصه بعد استشارة المصلحة التقنية و هي المديرية الفرعية للأمالك العمومية⁽¹¹⁰⁾.

من جهة أخرى يعتبر نص المادة 37 عائقا حقيقيا و مثبطا لالتزام الإدارة بحماية الأملاك الوطنية العمومية من البناء غير الشرعي طبقا للمواد 60 و 72 من قانون الأملاك الوطنية، خلال فترة دراسة طلب لجنة الدائرة المتضمن إمكانية إلغاء التصنيف، رغم احتفاظ الأرض بطبيعة ملك عقاري وطني عمومي خلال المدة الممتدة من تاريخ الطلب إلى حين البت بإعادة التصنيف، كما أن طلب لجنة الدائرة غير مبرر من الناحية القانونية إذ كما سبق شرحه بمجرد فقدان الملك الوطني العمومي الوظيفة و الطبيعة اللتين حتمتا إدراجه ضمن الأملاك الوطنية العمومية ، ينشأ التزام للسلطة المعنية بإخراجه من هذه الدائرة بموجب قرار إلغاء التصنيف ، دونما الحاجة إلى أي طلب بذلك، و لا يفوتنا أن نتساءل عن

⁽¹⁰⁸⁾ المادة 37 من قانون 15/08 .

⁽¹⁰⁹⁾ التعلية رقم 1000 المؤرخة 2009/09/10 المتعلقة بتطبيق أحكام قانون 15-08 صادرة عن وزارة السكن و العمران .

⁽¹¹⁰⁾ انظر، الفقرة الرابعة من المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 364-07 المؤرخ في 28-11-2007 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

إمكانية التسوية في هذه الحالة تبعا للإطار العام لتحقيق المطابقة الذي لا يسمح بإقامة مثل هذه البنايات في هذه الأرض المشمولة بارتفاق عدم البناء بالنسبة للخواص.

الفرع الثاني : تسوية الوعاء العقاري للبنائية غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة.

قبل الحديث عن تسوية الوعاء العقاري المتواجد على ملكية وطنية خاصة ، لابد من التطرق إلى مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة و تحديدها.

اكتفى المشرع الجزائري بتعريف سلبي للأملاك الوطنية الخاصة ،حيث عرف الأملاك العامة و أدرج الأملاك الأخرى ضمن الأملاك الخاصة ، و تتكون من الأملاك التابعة للدولة و الولاية و البلدية ، كما وضع قواعد خاصة لتسييرها .

و تتكون الأملاك العقارية الوطنية الخاصة من(111):

- العقارات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي خصصتها الدولة أو الولاية أو البلدية لمصالحها.

- الأملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية .

- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية و التي استولي عليها و شغلت دون حق و من غير سند و استردتها الدولة بالطرق القانونية .

و تحتوي الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة على(112):

- البنايات و الأراضي غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية التي ملكتها الدولة و خصصتها لمرافق عامة و هيئات إدارية (113).

- البنايات و الأراضي غير المصنفة التي اكتسبتها الدولة أو أنجزتها.

(114) انظر، المادة 17 من الدستور .

(112) انظر، المادة 18 من الدستور.

(113) تجدر الإشارة بأن تخصيص الأملاك لمرافق من أجل تجهيزه و التنسيق لاستعماله من طرف الجمهور يعتبر تخصيص داخلي .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و المحلات التجارية .
- الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي و الأراضي الرعوية التي تملكها الدولة .
- و تتكون الأملاك الخاصة التابعة للولاية من (114):
- البنايات و الأراضي المصنفة ضمن الأملاك العمومية و المخصصة لسير مرافقها الإدارية .
- المحلات ذات الاستعمال السكني المهني و التجاري و الأملاك التي أنجزتها .
- الأراضي الجرداء .
- المنشآت و الأملاك التي زال تخصيصها .
- أما الأراضي التي تدخل ضمن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للبلدية فتتكون من (115):
- جميع البنايات و الأراضي التي تملكها البلدية غير المصنفة ضمن أملاكها المخصصة للمصالح و الهيئات الإدارية .
- الأراضي الجرداء غير المصنفة التي تملكها البلدية .
- العقارات و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية وفق ما نص عليه القانون .
- الأملاك التي ألغي تصنيفها من الأملاك العمومية الوطنية و العائدة إليها .
- الأملاك الآتية من الأملاك الخاصة للدولة أو الولاية التي تم التنازل عنها للبلدية أو انتقلت ملكيتها التامة إليها .
- و لضمان حمايتها تخضع الأملاك الوطنية الخاصة لمجموعة من القواعد و هي (116):

(114) انظر، المادة 19 من الدستور .

(118) انظر ، المادة 20 من الدستور و المادة 159 من قانون 11/10 .

(116) رحمانى (محمد) ، مرجع سابق ، ص 103 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

- احترام الهيئات الحائزة للأملاك الوطنية الخاصة للغرض الذي خصصت من أجله و لا يمكن تغيير هدف التخصيص خارج الحالات القانونية .

- مراعاة أحكام القانون المدني فيما يخص العلاقات بين الإدارة و الأفراد عندما يتعلق الأمر بالملكية كتبادل الأملاك المشاعة بين الإدارة و الأفراد .

- تحمل المستفيد من التخصيص مسؤولية الآثار الضارة الناتجة عن سوء تسييرها

رغم كل ما سبق ذكره، إلا أنه فيما يخص تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية ، نلاحظ من خلال قانون 15-08 أن المشرع الجزائري قد رخص بتسوية الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تحتوي البناءات غير الشرعية سواء كانت متممة أو غير متممة⁽¹¹⁷⁾، إما عن طريق منح سند الملكية، أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل عنها بحسب الحالة :

أ-الحالة الأولى :تتعلق بالبنائية المشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة تنازلت عنها السلطة المختصة بسند غير مشهر:

و هي الحالة المترتبة عن التنازل عن الأراضي الصالحة للبناء بموجب الأمر رقم 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية، التي لم يتم تسويتها بموجب إجراءات و أحكام القانون المتعلق بتسوية الأراضي الناتجة عن تطبيق الاحتياطات العقارية، في هذه الحالة بينت المادة 36 من قانون 15-08 كيفية التسوية بنصها على " عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية و رخصة للبناء ، و في حالة إذا ما شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار، على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية و ما لم تكن هذه البناءات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار المادة 38 أدناه ."

طبقا للمادة السابقة يشترط لتسوية وضعية البناء غير الشرعي ما يلي:

⁽¹¹⁷⁾ انظر، المواد 35، 38، 40، 36 من قانون 15/08 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

- أن تشيد البناية في إطار تجزئة و يقصد بالتجزئة⁽¹¹⁸⁾ كل ملكية عقارية مقسمة إلى قطعتين أو أكثر مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير النافذ ، و على هذا يتعين على البلديات أن تقوم بتسوية وضعيتها هي الأخرى عن طريق تسديد ثمن الإدماج لصالح أملاك الدولة حتى تتمكن من نقل الملكية و شهر رخصة التجزئة.

- حيازة صاحب المشروع أو القائم بالبناء على رخصة للبناء و سند إداري يبرر التنازل ، و صاحب المشروع في هذه الحالة هو كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف ما ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها، في حين يقصد بالقائم بالبناء، الشخص الذي يحوز أشغال البناء دون أن يمتد هذا المفهوم إلى المقاول طبقا للمادة 549 من القانون المدني .

- أن تكون الأرض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقا لما سطرته أدوات التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

و تتولى في هذه الحالة لجنة الدائرة تكليف مديرية أملاك الدولة بإجراء تحقيق عقاري يختلف عن التحقيق العقاري المذكور في القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-01-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، فهو ينصب في هذه الحالة على الأملاك الوطنية الخاصة من أجل تحديد الجهة المالكة و لا يتعلق بتسوية الوضعية المترتبة عن حيازة العقارية مدة تقادم المكسب في الأراضي غير الممسوحة.

و على الوكالة الولائية إتمام إجراءات تسليم عقود الملكية لفائدة الحاصلين على العقود الإدارية في حالة تحويل التنازل للغير بعد التسوية لفائدة المستفيد الأخير الذي يطالب بملكية قطعة الأرض و البناء بشرط تقديم الأدلة التي تثبت التحويل .

(118) المادة 2 من قانون 08-15.

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

على إثر تسلم نتائج التحقيق ، تتولى لجنة الدائرة إخطار الوالي الذي يأمر مديرية أملاك الدولة بإعداد السند الملكية و شهره على مستوى المحافظة العقارية و تسليمه للمستفيد⁽¹¹⁹⁾.

الحالة الثانية : تتمثل في البنايات غير الشرعية المشيدة على أرض تابعة للأملك الوطنية الخاصة دون أي سند ملكية :

يجب على صاحب البناية في هذه الحالة ، إما طلب تسليم الحيازة أو عقد شهرة طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما، و هذه الحالة تعد مخالفة شغل و المساس بالأملك الوطنية الخاصة صارخة و واضحة، و رغم ذلك أجازت المادة 40 من القانون 08-15 تسويتها بالنص على أنه " إذا شيدت البناية المتممة مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأملك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية و مع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل عنه كما هو محدد بتقييم من لإدارة المكلفة بأملك الدولة".

و يعد التنازل بالتراضي عن الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة أمراً جائزاً⁽¹²⁰⁾، إلا أن هذه القاعدة غير مطلقة لأنه لا يمكن للإدارة التنازل عن أملاكها إلا إذا لم تكن مخصصة للمرافق العامة و بشرط أن لا يحتاج إليها أي مرفق ، و يتم التنازل بسعر القيمة التجارية للقطعة الأرضية المتنازل عنها حسب التقييم الذي تحدد السلطات المعنية ، و يجب أن تتناسب مساحة القطعة المتنازل عنها مع مساحة القطعة المبنية.

لتسهيل و تبسيط عملية تسوية الأوعية العقارية نصت التعليمات الوزارية رقم 04⁽¹²¹⁾ المؤرخة في 2012/09/06 على أنه تتم تسوية الوعاء العقاري المشغول المتواجد على ملكية وطنية خاصة عن

⁽¹¹⁹⁾ انظر ، المادة 38 من قانون 08-15.

⁽¹²⁰⁾ انظر ، المادة 89 من 30-90 .

⁽¹²¹⁾ التعليمات رقم 04 المؤرخة في 2012/09/12 المتضمنة تبسيط إجراءات تسليم عقود التعمير الصادرة عن وزارة السكن و العمران .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

طريق تسديد قيمته المالية في فترة 10 سنوات بدون فائدة ، و يجب على مصالح أملاك الدولة التابعة للولاية القيام عند الضرورة بتحديد حدود القطعة الأرضية التي تتواجد عليها البناية المنجزة و تشمل تركيبية قطعة الأرض المتنازل عنها على أرضية البناية و احتمال مدخل و فضاء محيط ضروري لاستغلالها ، و من خلال هذه التعليلة نلمس نوع من التساهل و التنازل من قبل الدولة حيث بالإضافة للمساحة المبنية أجازت إمكانية التنازل عن مدخل و فضاء محيط للبناية ، تحدد المساحة النهائية لقطعة الأرض المتنازل عنها بصفة مشتركة من طرف المديرين المكلفين بالتعمير بالأملاك الوطنية.

ويعتبر هذا التعديل الضمني للمادة 40 مكسب لإضافي لصاحب البناية .

ونتساءل في هذه الحالة على ضوء طرح المادة 40 من القانون 08-15 العام و غير المضبوط حول التسوية التي تتفق مع مصلحة الجماعة الوطنية، فهل تتحقق عند تسوية البنايات المنعزلة المشيدة على مساحة كبيرة من الأملاك الوطنية الخاصة، أم أنها تتحقق عند تسوية مناطق المخالفات الجماعية كالأحياء غير الشرعية و السكنات غير الشرعية لذوي الدخل المحدود الذين تم إقصاؤهم من حق السكن ، و في هذه الحالة هل أن التنازل مقابل القيمة التجارية للأرض يتناسب و قدراتهم المالية . ؟

من المؤكد أن الحالة الأخيرة تتفق مع المصلحة الوطنية و إمكانية التنازل بالتراضي طالما أنها تكتسي طابعا اجتماعيا و موجهها لتسوية وضعية السكنات غير الشرعية و تثبيت ساكنيها ذوي الدخل المحدود و في هذه الحالة يمكن اعتبارهم متعاملين في الترقية العقارية لتلبية احتياجاتهم الخاصة في مجال السكن ليستفيدوا من امتيازات التنازل المقررة بالمادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-454 المتعلق بشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05-04-2003 الذي بين كيفية التنازل ، حيث اشترط أن تستوفي العقارات الممكن التنازل عنها بالتراضي الشروط التالية :

-أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة .

-غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات .

- واقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير كما هو محدد في الأدوات الخاصة بالتهيئة و التعمير أو المخصصة لاستيعاب برامج إنجاز السكن الريفي المدعم .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

-بالنسبة للعقارات المبنية تشمل عملية التنازل العقارات التي ينبغي تأهيلها .

و تباشر لجنة الدائرة في هذه الحالة الاتصال بالجهة المالكة من أجل التنازل عن مساحة الأرض المبنية و ما يضاف إليها من مسالك للدخول و مساحات التبعية الخارجية، و في كل الأحوال تتولى مديرية أملاك الدولة إعداد ملف لطلب الترخيص من الوالي بالتنازل يتكون من:

-طلب تنازل تقدمه لجنة الدائرة

- مخطط طبوغرافي للقطع مشروع التنازل .

- تقرير تقييم لا تتجاوز مدته ستة أشهر .

-كشف المحتوى.

- شهادة عن مصالح التعمير تثبت أن العقار موضوع التنازل يندرج ضمن أدوات التعمير و أن له صلة وطيدة و مباشرة مع عملية التسوية .

-مشروع مقرر الترخيص بالتنازل .

و بعد استقاء الترخيص المطلوب تتولى مديرية أملاك الدولة تحرير سند التنازل مرفق به دفتر شروط و شهره بعد دفع المستفيد من التسوية الثمن المقرر و يلزم تبعا لذلك بتسوية الوضعية العمرانية للبناء خلال ستة أشهر من تحرير العقد⁽¹²²⁾

يتم إعداد رخصة البناء و /أو رخصة إتمام الإجازة، على سبيل التسوية، الخاصة بها، إثر تسليم عقد الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة

الفرع الثالث : العقارات الواقعة ضمن ملكية الغير أو على الأراضي الوقفية .

1- **العقارات الواقعة ضمن ملكية الغير :** إن حق الملكية العقارية الخاصة مضمون و محمي دستوريا، إذ يرتب التزاما في ذمة الغير باحترامه و عدم الاعتداء عليه سواء كانوا أشخاص القانون العام أو القانون الخاص ، و لا يجوز نزعها إلا للمنفعة العمومية⁽¹²³⁾.

⁽¹²⁵⁾ انظر، المادة 40 من قانون 15-08 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

بناء على ما سبق لم يتمكن القانون 08-15 من حيك طريقة لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء غير الشرعية المشيدة على أملاك الغير ، بخلاف ما ورد في بالمرسوم التنفيذي رقم 85-212 ، غير أن قواعد القانون المدني قد تكفلت بهذه الحالة حيث يمكن لحائز البناء غير الشرعية أن يستفيد من واقعتي التقادم المكسب أو الالتصاق كأسباب لكسب الملكية ، يترتب عليهما منحه سندا للملكية بمناسبة الفصل في الخصومة القضائية أمام المحكمة متى لم تتجاوز المدة إلى غاية تنفيذ الحكم فترة تحقيق المطابقة ، إذ يجوز لحائز البناء غير الشرعي أن يتمسك بالملكية العقارية الخاصة لوعاء البناء بالتقادم الطويل لمدة 15 سنة أمام المحكمة و لو كان مملوكا للغير بسند مشهر في ظل نظام السجل العيني (124)، حيث لا يوجد فرق في التقادم المكسب بين الملكية التي لها سندات و التي ليس لها سندات ، إذ أن عدم جواز اكتساب الملكية العقارية بالتقادم بخلاف الحقوق المشهورة في السجل العيني لا يقبل إلا في إطار تسليم سند الملكية في إطار تحقيق عقاري و الإجراء الأولي للقيد في السجل العقاري (125).

2- العقارات الواقعة ضمن أراضي وقفية :

تتمتع الأراضي التابعة للملكية الوقفية بخاصيتي إسقاط الملكية الوقفية و تمتعه بالشخصية المعنوية اللتين تجعلانها غير قابلة للتصرف فيها و بدرجة أولى لتسوية الأملاك العقارية المشيدة عليها البناءات غير الشرعية للغير ، بل أنها تلحق بالوقف مهما كان حجمها و شكلها و دون أي تعويض كحالة الالتصاق ، إذا تنص المادة 25 من قانون الأوقاف في فقرتها الأولى : " كل تغيير يحدث، بناء كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة و يبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير.

(123) طبقا للقانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، الجريدة الرسمية ، العدد 21.

(124) انظر ، المادة 827 من القانون المدني التي تنص على: " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

(125) بن دوحه (عيسى) : مرجع سابق .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

المطلب الثاني : دور شهادة المطابقة في تحسين و تطوير المجال العمراني.

الفرع الأول : ضمان احترام القواعد العامة للبناء و التعمير و تحسين المحيط العمراني و الحضري.

و نقصد بقواعد البناء و التعمير في هذه الحالة، مختلف القواعد القانونية المحددة في نظام أدوات التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير التي سبق لنا دراستها، فقد اعتمدها المواد 12 و 18 من القانون 08-15 ك معايير يتحدد على ضوءها قابلية البناء لتحقيق المطابقة و نصت على ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154 بقولها:

« تراعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي، و في حالة عدم وجوده، يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة و التعمير. و يؤخذ الموقع و طبيعة المكان إقامة المشروع و إيصال الطريق و الحجم و المظهر العام للبناء أو للبنيات المبرمجة و انسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار، في هذا الشأن، نظرا لقواعد التعمير و جميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان العني و كذلك التجهيزات العمومية و الخاصة و المبرمجة ... »، و هي مادة مطابقة تماما لمضمون المادة 38 من المرسوم التنفيذي 91-176 ، إن لم تكن مقتبسة منها و يظهر هذا من خلال عدم التفريق بين البناء غير الشرعي المشيد محل تحقيق المطابقة و بين مشروع البناء .

و تكتسي شهادة المطابقة أهمية كبيرة في مجال الرقابة البعدية نظرا للنتائج المهمة المترتبة عنها و المتمثلة في النقاط التالية :

- 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، ومن ثم التأكد من سلامة ومتانة البناء وصلاحيته للاستعمال، وبذلك تتحقق غاية أخرى وهي الحيلولة دون حدوث انهيارات أو تلاشي كلي أو جزئي للمبنى بسبب الغش أو التقصير أو التراخي في مراقبة البناء، مما قد يزهق الأرواح ويتلف الممتلكات.

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

- شهادة المطابقة تسمح بربط البناية بشبكات الانتفاع العمومي و بالطرقات و كل ربط مؤقت أو نهائي للبناية قبل الحصول على شهادة المطابقة يعرض صاحبه للعقوبة⁽¹²⁶⁾، و لضمان تحقيق ذلك فقد تم إبرام اتفاق بين سونلغاز و مديرية التعمير و البناء يقضي بعدم ربط البناية التي لم تتحصل على شهادة المطابقة بالكهرباء .
- منح شهادة المطابقة يعتبر بمثابة ترخيص بشغل البناية طبقا للوجهة المخصصة لها أو استغلالها في إطار ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو خاص بالصناعات التقليدية⁽¹²⁷⁾ .
- شهادة المطابقة تعطي للبناية و العقار القيمة الحقيقية في السوق التجارية .
- حماية صاحب البناء و الإدارة و المقاول و المهندس المعماري و كل متدخل في البناء من عواقب حالات الانهيارات و التهدم الجزئي أو الكلي التي قد تشاركهم كلهم أو بعضهم في المسؤولية المدنية أو الجنائية الناتجة عنها

الفرع الثاني : واقع و خلفيات تطبيق قانون 15-08 .

1- دراسة حالة ولاية سكيكدة.

سنقوم بدراسة حقيقة تطبيق تدابير قانون 15-08 على مستوى ولاية سكيكدة من خلال التعليق على الإحصائيات المبينة في الجدول التالي .

⁽¹²⁶⁾ انظر، المادة 88 من قانون 15-08.

⁽¹²⁷⁾ انظر، المادة 60 من قانون 15/08 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

وضعية الملفات المودعة لطلب تحقيق المطابقة على مستوى ولاية سكيكدة إلى غاية 2012/12/30

المجموع	رأي لجنة الدائرة				عدد الملفات المرسلة للدائرة	عدد الملفات المودعة لدى LA DUC	عدد الملفات المودعة لدى APC	الدائرة
	موافقة	مرفوض	موافقة بتحفظ	مؤجل				
678	163	220	167	128	832	1278	1429	سكيكدة
393	8	4	0	381	631	1048	1139	عزابة
380	37	7	36	0	177	588	638	بن عزوز
48	8	17	23	0	48	48	521	الحدائق
22	11	0	4	7	161	306	334	رمضان جمال
540	79	28	320	113	627	755	890	الحروش
381	62	23	274	22	315	330	489	سيدي مزغيش
329	127	14	0	188	442	614	737	تمالوس
117	15	0	75	27	111	178	212	عين قشرة
49	4	1	44	0	81	131	149	أم الطوب
116	59	6	1	50	243	457	497	القل
21	0	0	0	21	48	48	48	الزيتونة
0	0	0	0	0	13	18	19	أولاد عطية
2774	573	320	944	937	3729	5799	7102	الجموع

من خلال تحليل الأرقام المبينة في الجدول أعلاه نلاحظ بوضوح العدد من الملفات المودعة لدى المجالس الشعبية البلدية من أجل تحقيق مطابقة البيانات، حيث بلغ عدد الملفات المودعة على مستوى بلدية سكيكدة 1429 ملف منذ تاريخ بدء العملية عام 2008 إلى غاية شهر ديسمبر 2012، وإذ قمنا بعملية حسابية بسيطة نجد أن متوسط عدد الملفات المودعة في السنة هو 282 ملف، و هو رقم ضعيف بالنظر للكم الهائل من البيانات غير الشرعية المنتشرة ببلدية سكيكدة .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

ونفس الملاحظة نسجلها بباقي البلديات ،بل أن حتى بعض البلديات مثل :عين قشرة ،أم الطوب سجلت إيداع 212 و 149 ملف فقط على التوالي أي بنسبة 40 ملف في السنة ،أما في بلديتي أولاد عطية والزيتونة فتكاد تنعدم طلبات تحقيق المطابقة حيث تم إيداع 19 طلب فقط على مستوى أولاد عطية .

والمشكلة لا تتوقف عند هذا الحد ،فحتى الطلبات المودعة لم لم تقابل كلها بالموافقة من قبل مصالح التعمير على مستوى البلدية ،فمن أصل 1429 ملف مودع على مستوى بلدية سكيكدة تم ارسال 1278 ملف فقط لمصالح التعمير على مستوى الولاية ، هذه الاخيرة و بعد عملية الرقابة التي قامت بها و فق القوانين و التنظيمات ، أعطت الموافقة ل 832 ملف و أرسلتها للجنة الدائرة .

أما بالنسبة للبلديات الأخرى فقد تفاوتت الدراسات و النسب من بلدية لأخرى، ففي بعض البلديات تم منح الموافقة تقريبا لكل الطلبات من طرف المصالح البلدية و الولائية و نعني بذلك كل من : بن عزوز ، رمضان جمال ، الحروش ، أم الطوب ، القل ، الزيتونة ، أولاد عطية .

أما فيما يخص قرارات لجنة الدائرة ، فيمكن وضع الملاحظات التالية :

- أنها قامت بالرد تقريبا على نصف عدد الطلبات المرسلة إليها من مصالح التعمير الولائية
- ارتفاع نسبة الرفض بالنسبة للطلبات التابعة للبلديات ذات الطابع الفلاحي ، لأن أغلب البناءات غير الشرعية متواجدة على أراضي ذات طابع غابي أو فلاحية .
- عدم قيام لجنة الدائرة بالرد على كل الطلبات المودعة ، فمن مجموع 3729 ملف مودع تم تأجيل 573 ملف و بقي 955 ملف قيد الدراسة .

2 - الأسباب المعرقة لعملية تحقيق مطابقة البناءات.

الإحصائيات الضئيلة التي سجلت في إطار تحقيق مطابقة البناءات ، تجعلنا نتساءل عن الأسباب المعرقة للتطبيق الجيد لنصوص قانون 08.-15 ، وارتأينا تقسيم هذه العراقيل إلى ما يلي :

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

أ: الأسباب الإدارية و القانونية.

- نقص الجانب التوعوي و التحسيبي من جانب الإدارة للمواطنين ، حيث لاحظنا عدم تنظيم أيام دراسية وأبواب لمفتوحة بأهمية التقدم لتحقيق مطابقة البناء و بأنها عملية ضرورية لتنظيم واجهات خارجية تمثل نسيج عمراني متناسق و متناعم ، بعيدا عن فوضى الركام البناء التصاعدي .
- ضعف الدراسات و التقارير التي يقوم بها التقنيون المخولون للمعاينة الميدانية حيث يقومون ببعض التصرفات مخالفة للقوانين .
- سياسة المماثلة و التأخر في دراسة ملفات المواطنين ، بالإضافة لكثرة الوثائق الشيء الذي ينفرد المواطنون . بعض الأطراف أكدوا أن إحالة الملفات على مستوى مديرية التعمير و البناء للبت فيها يعتبر نقطة سوداء حالت دون تسوية أغلب الملفات
- لن هذه الأخيرة تنظر بعين ضرورة الحصول على الرخص و ليس بعين التسوية.
- إصدار الإدارة قرارات بالرفض للملفات دون تسبب ذلك .
- عدم التكوين الجيد للأعوان المكلفون بدراسة الملفات و القيام بالمراقبة الميدانية .
- البيروقراطية الإدارية أدت إلى فقدان الثقة بين الإدارة و المواطن و تعطيل مسار التسوية.
- غياب تام لدور المسؤولين عن التعمير و على رأسهم رؤساء البلديات الذين لم يلعبوا الدور المنوط بهم حيث يكتفوا بإصدار عقود التعمير و يعزفون عن متابعة و مراقبة عملية البناء، الشيء الذي جعل قوانين التعمير في بلادنا مجرد حبر على ورق من جهة أخرى كان من اللازم عليهم إعلام المواطنين حول عملية التسوية بشتى الوسائل الإعلامية المرئية و المسموعة و المكتوبة.
- التأخر في إصدار بعض المراسيم التنفيذية لقانون 08-15 مثل المرسوم التنفيذي رقم 09-154 ، الذي أصدر بعد مرور أكثر من سنة على صدور القانون .
- غموض بعض المواد و كثرة الوثائق و تعقد الإجراءات الإدارية .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

ب- الأسباب الاجتماعية و الثقافية.

- عدم اهتمام المواطن الجزائري بالتهيئات الخارجية للبناء، حيث ينصب اهتمامه على متانة البناء و على الجمال الداخلي فقط على حساب الجمال الخارجي فهو لا يكثر بإنشاء المساحات الخضراء المرفقة لمنازلهم، بل نجد بعضهم يستولي على جزء من الرصيف أو يحجب أشعة الشمس عن جيرانه دون التفكير ببناء واجهات متناسقة لإعطاء منظر جميل للأحياء فأغلب مدننا مغطاة بالصفائح الآجورية الحمراء و حتى العاصمة لم تسلم من ذلك حيث نلاحظ انتشار البناء الفوضوي حتى في الأحياء الراقية بالعاصمة على غرار بن عكنون و حيدرة.

- تخوف المواطنين من عدم دفع المستحقات المالية المترتبة عن منحهم الأراضي الموزعة عليهم في بداية التسعينات .

- افتقار المواطن للقدرة المالية التي تسمح باستكمال البنايات و تغطية التكاليف المالية الناتجة عن إجراءات التسوية، فحسب بعض أصحاب مكاتب الدراسات الخاصة فإن مبالغ تكوين ملف التسوية و الرسوم اللاحقة بذلك و رسوم الملكية و غيرها قد تتجاوز 10 مليون سنتيم.

- غياب ثقافة الاستعانة بالمهندس المعماري و المدني في إنجاز السكنات خلال السنوات السابقة، حيث كان البناء هو المهندس و يقوم بإنجاز طوابق البناء بدون حسابات، و لا أساسات قادرة على تحمل الثقل الكبير، و بما أن قانون تسوية البناءات يلزم الراغبين في التسوية بالمرور على المهندس المدني المطالب بالنتقيب على الأساسات و الأعمدة، و فحص نظام التسليح و نوعية الخرسانات، فإنه إما أن تهدم البنايات لأن أغلبها غير خاضعة للمقاييس التقنية أو تخضع لترميمات جذرية تمس الأساسات و الأعمدة، فهذه المسائل تدفع بالمواطن للعزوف عن عملية التسوية، لذلك فاللجان تجد نفسها أحيانا مضطرة لغض الطرف عن بعض الظواهر و تقبل بالأمر الواقع.

- جهل المواطن بالقوانين المنظمة لمجال التعمير، فهم لا يعرفون من القانون سوى إجبارية الحصول على رخصة البناء، و رغم مرور 5 سنوات على إصدار قانون تسوية البناءات إلا أن العديد منهم مازالوا يجهلون الكثير عن تفاصيله و عن التسهيلات التي وضعتها الدولة تحت تصرفهم.

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

المبحث الثاني : مدى نجاعة الوسائل القانونية المسخرة لمعاينة و زجر المخالفات المرتبطة بشهادة المطابقة.

حتى يضمن المشرع تطبيق القوانين و التنظيمات التي نص عليها في مجال مطابقة الأشغال كان لابد من النص على مجموعة من العقوبات لردع المخالفات العمرانية ، كما تم تكليف العديد من الهيئات الإدارية لمعاينة هذه المخالفات بطريقة دقيقة .

و لأن النشاط العمراني يعتبر من النظام العام فإن مخالفة قوانينه تحرك المسؤولية الجنائية للمخالفين و من ثم يلعب القاضي دورا إلى جانب الإدارة في قمع المخالفات و لكن بشروط

المطلب الأول : تقييم دور الهيئات الإدارية في مجال معاينة و قمع المخالفات.

الفرع الأول : توسيع دائرة الهيئات الإدارية المؤهلة لمعاينة المخالفات .

أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي.

خول المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات عديدة في مجال السهر على احترام التنظيمات و القوانين الضابطة لمجال التعمير على مستوى إقليم البلدية ، تطبيقا لمبادئ اللامركزية التي انتهجت مع بداية التسعينات و التي تجسدت في الإجراءات المنصوص عليها في قانون البلدية و ذلك من خلال المراقبة الدورية لورشات البناء ، حيث يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي زيارة كل البناءات في طور الانجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء⁽¹²⁸⁾ ، إصدار الشهادات و الرخص في مجال التعمير، و كذا من خلال توقيع العقوبات ، و في مجال تحقيق المطابقة يفرض القانون على رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمبادرة بتحقيق مطابقة الأشغال عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال من طرف صاحب البناء في الآجال المطلوبة⁽¹²⁹⁾ .

يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي رزنامة الزيارات ، كما ترسل له نسخة من محضر معاينة المخالفات الذي يعده الأعوان المختصون⁽¹³⁰⁾ .

⁽¹²⁸⁾ انظر ، المادة 73 من قانون 90-29 المعدل و المتمم .

⁽¹²⁹⁾ انظر ، المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91 .

⁽¹³⁰⁾ انظر ، المادة 63،66 من قانون 15-08 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

ثانيا : الوالي . باعتبار الوالي ممثل الدولة في الولاية فإنه يسهر على تنفيذ القوانين و التنظيمات و على حماية النظام العام على مستوى إقليم ولايته⁽¹³¹⁾ ، و بناءا على ذلك يتدخل الوالي في مجال التهيئة و التعمير ، و تتجلى مظاهر التدخل من خلال محاربة البناء الفوضوي و القضاء على ظاهرة عدم استكمال البناءات ، وهذا عن طريق مراقبة مدى مطابقة عملية البناء للرخص الممنوحة و المشاركة في تسليم الشهادات العمرانية⁽¹³²⁾ ، بالإضافة لإرسال نسخة من محضر معاينة المخالفة إلى الوالي في أجل لا يتعدى 72 ساعة⁽¹³³⁾ ، كما يعين الوالي الأعوان المؤهلين للقيام بالبحث عن مخالفات التعمير و معاينتها ، كما يتم تبليغ الوالي بنسخة من الجدول الزمني لزيارة الورشات و البناءات التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير البناء و التعمير و ذلك للتخفيف من البيروقراطية⁽¹³⁴⁾

ثالثا : الأعوان المؤهلون قانونا لزرع المخالفات .

طبقا للمادة 76 من قانون 29/90 و المرسوم التنفيذي رقم 55/06 فإنه بالإضافة لضباط و أعوان الشرطة القضائية ، يخول للبحث و معاينة المخالفات كل من :

- مفتشي التعمير .

- موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية .

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

1- مفتشو التعمير : يتم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91⁽¹³⁵⁾ .

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران : يعينون من بين

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية

⁽¹³¹⁾ انظر، المواد 112، 114، 113 من القانون المتعلق بالولاية رقم 07-12 المؤرخ في 2012/02/21، الجريدة الرسمية، العدد 12.

⁽¹³²⁾ انظر، المادة 75 من قانون 29-90 .

⁽¹³³⁾ انظر، المادة 76 مكرر 5 من قانون 29-90 و المادة 17 ، 18 من المرسوم التنفيذي 55-06.

⁽¹³⁴⁾ انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المؤرخ في 30-01-2006 المعدلة و المتممة بالمرسوم التنفيذي 09-343 المؤرخ في 22-10-09 ، الجريدة الرسمية العدد 06.

⁽¹³⁵⁾ المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في ي 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك

التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22/07/2009 ، الجريدة الرسمية

، العدد 43 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

- المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين
 - المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية
 - المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير
 - التقنيين في البناء الذين يحوزون خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- و يعين هؤلاء الأعوان من طرف الوالي باقتراح من مدير التعمير و البناء فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن و العمران .
- 3- الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية : يعينون من بين :
- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية .
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين .
 - المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية .
 - المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.
 - التقنيين في البناء الذين يحوزون خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- يعين هؤلاء الأعوان باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.
- توضع قائمة إسمية لهؤلاء الأعوان بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية و العدل و التعمير ، و يلاحظ أن المشرع حذف فئة المتصرفين الإداريين من قائمة الأعوان المؤهلين للتقصي مخالفات التشريع و التنظيم الواردة في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 318-95⁽¹³⁶⁾ و في المادة 51 من المرسوم التشريعي 07-94 الملغاة هي الأخرى بحكم القانون رقم 06-04.

⁽¹³⁶⁾ المرسوم التنفيذي 318-95 المؤرخ في 1995/10/14 الذي يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم و معابقتها في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير ، الجريدة الرسمية، العدد 6 ، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 06-06 . 55

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

رابعاً : فرق المتابعة و التحقيق .

بالإضافة للأعوان المذكورين سابقاً ، يمكن لفرق المتابعة و التحقيق أن تقوم بالتحري و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها ، و قد تم تأسيسها بموجب قانون 15-08⁽¹³⁷⁾ ، و هي عبارة عن مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء في الولاية و المصالح المكلفة بالتعمير في البلدية⁽¹³⁸⁾ .

يمكن أن تتشكل الفرق من ثلاثة (3) إلى أربعة (4) أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية و حظيرة السكنات ، لكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية و تنسيقها .

يعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك الآتية : (مفتشي التعمير- المهندسين المعماريين ، المهندسين المدنيين ، مهندسي التطبيق في البناء ، التقنيين السامين في البناء ، المتصرفين الإداريين)⁽¹³⁹⁾

و تكلف بما يأتي :

- البحث عن مخالفات القانون رقم 15-08 و معاينتها .

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

- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات .

- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات .

- المتابعة و التحقيق في استئناف أشغال إتمام البناءات .

و لتمكين هؤلاء الأعوان من تأدية مهامهم ، يخول لهم زيارة الورشات و المجموعات السكنية و البناءات ، القيام بالفحوص و التحقيقات ، استصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانات الخاصة بها ، تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة⁽¹⁴⁰⁾ .

⁽¹³⁷⁾ انظر ، المواد 68،70 من قانون 15-08 .

⁽¹³⁸⁾ انظر ، المواد 2 ، 3 ، 4 من المرسوم التنفيذي 156-09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و

التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها ، الجريدة الرسمية، العدد 27 .

⁽¹³⁹⁾ المادة 7 من المرسوم التنفيذي 156-09 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

تتم المراقبة التي تقوم بها الفرق بشكل علني، نهارا فقط و أثناء أيام الراحة و أيام العطل ، كما يمكن أن تكون فجائية ، تتم وفق رزنامة زيارات يعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير التعمير و البناء⁽¹⁴¹⁾ .

خامسا : شرطة العمران .

إن هذه الفرق كانت متواجدة منذ سنة 1984 عبر أهم الولايات، ثم جمدت نشاطاتها بداية من جويلية 1991، و تطبيقا لمخطط عمل الحكومة الخاص بإعادة الاعتبار للمحيط و تنفيذًا لتعليمات وزارة الداخلية ، تم إعادة تنشيط هذه الوحدات و ذلك بإنشاء أول فصيلة سنة 1997 في العاصمة و توسيعها عام 1999 على كافة الدوائر التابعة لها ، بداية من شهر أفريل سنة 2000 تم إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن و هي: وهران، قسنطينة، و عنابة ، انتهى هذا المخطط بتعميم هذه الفرق في شهر أوت 2000 على مستوى كل ولايات القطر الوطني⁽¹⁴²⁾ .

تمارس وحدات شرطة العمران نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة بالبلدية و الولاية، في حالة تسجيل مخالفة في مجال العمران، يتعين على العون المؤهل تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس لشعبي البلدي و الوالي المختصين. في حالة المخالفات التي تقتضي معارف تقنية خاصة، يجب على عناصر الشرطة الاستعانة بموظفين من ذوي الاختصاص.

من جهة أخرى، تقوم هذه الوحدات بمد يد المساعدة للمصالح التقنية التابعة لمصالح الجماعات المحلية ، بوضع التشكيلات الأمنية عند تنفيذ القرارات الإدارية أو القضائية، التي يمكن أن تؤدي إلى الإخلال بالنظام العام.

تتمثل مهام وحدات شرطة العمران و حماية البيئة في السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية، على تطبيق القوانين و التنظيمات في مجال العمران و حماية البيئة، مد يد المساعدة في إطار تطبيق و احترام النصوص المنظمة لتدخلاتها⁽¹⁴³⁾

⁽¹⁴⁰⁾ انظر، المادة 5 من المرسوم التنفيذي 156-09 .

⁽¹⁴¹⁾ المواد 10، 11 من المرسوم التنفيذي 156-09 .

⁽¹⁴²⁾ انظر، موقع منتدى الجيش الوطني الشعبي www.anp-dz.com

⁽¹⁴³⁾ غواس (حسينة): "الآليات القانونية لتسيير العمران"، جامعة قسنطينة 1، قسنطينة، السنة الجامعية 2012/2011، ص 123.

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

في هذا الصدد فهي مكلفة بـ :

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التطور العمراني.
 - السهر على جمال المدن و التجمعات و الأحياء.
 - فرض رخص البناء لكل أشكال البناء.
 - منع كل أشكال البناء الفوضوي.
 - السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياجات العقارية
 - تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي.
 - السهر على احترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البناءات و فتح الورشات.
 - محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية، والاختلال اللاشعري للأراضي و الطريق العمومي، أو تحويل العقار ذو الاستعمال السكني أو التجاري بتوخي الحيطة و الحذر الدائم و تقديم الإغذارات للمخالفين.
 - محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة و النظافة و الصحة العمومية و تحرير المحاضر ضد المخالفين بعد المعاينة.
 - السيطرة على الميدان بالدوريات و عمليات المراقبة.
 - تنظيم حملات تحسيسية و إعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الإعلام .
- و قد سجلت مصالح شرطة العمران 4634 مخالفة في حق العمران والبيئة، وهذا خلال شهر أكتوبر 2012 فقط، وكانت التدخلات والمخالفات المتصلة بانتهاكات العمران في مقدمة التجاوزات ، أما فيما يتصل بالمخالفات الخاصة بالبيئة فقد بلغ عددها 1648 مقابل 2986 ماسة بالعمران، و أنه تم إنجاز 3299 تقرير أرسل إلى المصالح المختصة لاتخاذ الإجراءات اللازمة⁽¹⁴⁴⁾ .

⁽¹⁴⁴⁾ انظر ،موقع منتدى الجيش الوطني الشعبي www.anp-dz.com

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

سادسا: المتفشية العامة و المفتشيات الجهوية للعمران .

1- المتفشية العامة للعمران .

حدد المرسوم التنفيذي رقم 388-08 المؤرخ في 27/11/2008 مهامها، حيث تكلف المفتشية العامة بالسهر على تطبيق القوانين و التنظيمات التي تضبط مجال العمران و تكلف على الخصوص بما يلي :

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران و البناء و حماية الإطار المبني و اقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها و تعزيز عملها .

- القيام دوريا بتقييم تدابير و أعمال الرقابة التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض .

- اقتراح كل إجراء قانونيا كان أو ماديا من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة عمل الدولة في مجال التعمير .

- القيام بزيارة التقييم و التفنيس و المراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات التنظيمات و التشريعات المتعلقة بالتنظيم التعمير .

- القيام بالتحقيقات الضرورية للتأكد من مدى احترام قواعد التعمير .

- التسيير على المستوى المركزي البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران و حماية الإطار المبني .

كما تؤهل المفتشية العامة بالمبادرة بكل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها و كل عمل يهدف إلى تطبيق التشريع و التنظيم في مجال العمران و البناء و يمكن أن تتدخل بصفة فجائية للقيام بكل مهمة أخرى أو خبرة تكون ضرورية⁽¹⁴⁵⁾ .

⁽¹⁴⁵⁾ انظر، المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 388-08 المؤرخ في 27-11-2008 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

2- المفتشية الجهوية للعمران (146) :

هي مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران و البناء و حماية الإطار المبني ، وتتولى تحت سلطة المفتشية العامة للعمران و البناء القيام بكل أعمال التفتيش و المراقبة في مجال العمران و حماية الإطار المبني ، وتتولى بهذه الصفة المهام التالية :

- ضمان تنسيق أنشطة مديريات العمران و البناء لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء.

- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها .

- تقوم دوريا بإعداد ملخصات نتائج نشاط مديريات العمران والبناء .

- تقوم بتصور وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها , بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية .

- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران والبناء وحماية الإطار المبني .

- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية ، بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها .

- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها .

- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني .

- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية ، باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل .

- تطور الإعلام وتقوم بتحسيس المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها .

(146) انظر، المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 284-10 المؤرخ في 14-11-2010 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

الفرع الثاني : عدم التفصيل في تحديد المخالفات الموجبة للعقوبة.

في غالب الأحيان تكون المخالفات التي يرتكبها الأشخاص في مجال التعمير عبارة عن جنح ، و تتكون من ركن مادي و ركن شرعي .

الركن المادي نعني به وقوع الفعل المخالف كإنجاز بناية بطريقة مخالفة للقوانين أو إنجازها على قطعة أرض ملك للغير، فحتى لو كان المخالف يجهل الأمر إلا أنه يعتبر مسؤولاً عن المخالفة، إضافة للركن الشرعي المتمثل في وجود النص القانوني الذي يعاقب على ارتكاب المخالفة (147).

و في مجال مطابقة الأشغال ، يمكن تحديد بعض المخالفات حسب ما نصت عليه القوانين المنظمة لمجال التعمير عامة و مطابقة الأشغال بصفة خاصة ، و هي كما يلي :

أولاً : في ظل قانون 29/90 .

تضمن قانون 29-90 بعض المخالفات التي يمكن أن يرتكبها كل مستعمل للأرض أو المنجزين لأشغال البناء، و تتمثل في :

1- الشروع في أشغال البناء دون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء (148).

2- عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة (149).

3- تجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه (150).

4- عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها (151).

. (147) Jacquot (Henri), op .cit ,p724 .

(148) انظر ، المادة 76 من قانون 29-90 .

(149) انظر ، المادة 76 مكرر 5 من قانون 29-90 .

(150) انظر، المادة 77 من قانون 29-90 .

(151) انظر ، المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176-91 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

ثانيا : في ظل المرسوم التشريعي 94-07 :

حددت و صنفت المادة 50 من هذا المرسوم أنواع متعددة من المخالفات ، و نذكر منها المخالفات المتعلقة بمطابقة الأشغال و هي:

- تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء : و تدخل ضمن هذا الصنف الحالات التالية :

- تجاوز معامل شغل الارض

- تجاوز معمل شغل أرضية الطريق .

- عدم احترام الارتفاع المرخص به .

- الاستلاء على ملكية الغير .

- تعديل الواجهة .

- إنجاز منفذ غير قانوني .

- عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار : تدخل ضمن هذا الصنف الحالات التالية :

- عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء .

- عدم التصريح بانتهاء الأشغال .

و نلاحظ أن المشرع فصل في تحديد المخالفات ، الأمر الذي يسهل مهمة السلطات الإدارية المختصة و القاضي عند تحديد العقوبة ، إلا أنه تم إلغاء نص المادة 50 بموجب القانون رقم 06-04 (152) .

و حسب ما سبق ذكره نلاحظ أن المشرع الجزائي لم يفصل في نوعية المخالفات المرتكبة ، بل اكتفى بذكرها بعمومية الأمر الذي خلق صعوبات أمام القاضي عند تكييف المخالفة و تحديد العقاب المناسب ، حيث يضطر القاضي في كثير من الأحيان للاستعانة بقانون العقوبات .

(152) القانون رقم 06-04 المؤرخ 2004/08/14 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07، الجريدة الرسمية، العدد 51.

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

ثالثا: في ظل قانون 15/08 .

فصل القانون رقم 08-15 في تحديد المخالفات و ذلك في المواد من 74 إلى 92 ، و تتمثل فيما يلي :

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة م 74 .
- تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة م 75 .
- بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت للأشغال الانتفاع م 77 .
- عدم إنجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء م 78 .
- تشييد أو حتى محاولة تشييد بناية بدون رخصة بناء م 79 .
- عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز م 80 .
- عدم تحقيق مطابقة البناءات في الأجل المحدد م 81 .
- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة م 82 .
- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم قانون 08-15 م 83 .
- الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام الانجاز م 84 .
- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها م 85 .
- عدم الإيقاف الفوري للأشغال و غلق الورشة حسب التعليمات الصادرة من السلطات الإدارية أو القرارات القضائية م 86 .
- عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد م 87 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

- الربط المؤقت أو النهائي أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة م 88 .

- فتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز م 89 .

- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز م 90.

- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي م 91 .

- عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل المحدد م 92 .

و نلاحظ أن المشرع قد فصل في وصف المخالفات بدقة ، و هذا ما لم نلمسه في القوانين السابقة الرادعة لمخالفات التعمير ، ولكن المخالفات المعاقب عليها المنصوص عليها في قانون 15-08 هي مؤقتة و ينتهي مفعولها بتوقف سريان القانون في أوث 2016⁽¹⁵³⁾ ، فحبذا لو كانت القوانين الدائمة في مجال العمران مفصلة بهذا الشكل .

الفرع الثالث : إجراءات معاينة المخالفات .

بعد أن تعرفنا على الأعوان الذين خول لهم القانون مهمة معاينة المخالفات في مجال التعمير ، سنقوم بدراسة كفاءات معاينة هذه المخالفات و الوسائل القانونية التي سخرتها الدولة لهم لإتمام هذه المهمة .

معاينة المخالفات تكون من خلال تحرير محاضر يدون فيها العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة و التصريحات التي نطق بها المخالف ، و ذلك على استمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية ، و تسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا⁽¹⁵⁴⁾، في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة ، يحرر العون محضر عدم مطابقة البناء و يبين فيه بصفة دقيقة طبيعة المخالفة المرتكبة ، حالة البناء ، مكان وجودها ، ما

⁽¹⁵³⁾ كان من المفروض أن ينتهي مفعول القانون 15-08 في جويلية 2013 ، و لكن تم تمديده بموجب المادة 79 من قانون المالية سنة 2014 لمدة 3 سنوات ابتداء من 3 أوت 2013.

تسوية أكبر عدد ممكن من البناءات غير الشرعية ، و جاء التمديد بصفة شفوية ، كما تم الإعلان عن ذلك في نشرة الثامنة .⁽¹⁵⁴⁾ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 55-06 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

يجاورها و كل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حال هذه البناية و يوقع طرف العون المكلف بالمعاينة و مرتكب المخالفة . تتمثل محاضر المخالفات لقواعد التهيئة و التعمير في (155):

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون ترخيص .

- محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة .

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم .

يتميز المحضر بقوة قانونية و بصحة المعلومات التي تضمنها حتى ولو رفض المخالف التوقيع عليه ، إلى أن يثبت المخالف عكس ذلك .

ترسل نسخة من المحضر إلى الجهة القضائية المختصة و إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير و البناء المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة ، أما في قانون 08-15 فقد مدد لأجل إلى 7 أيام .

الفرع الرابع : الهدم الكلي أو الجزئي كعقوبة إدارية للمخالفين .

تتميز العقوبة الإدارية في مظهرها بكونها بديلا للعقوبة الجنائية لأسباب و أهداف يقدرها المشرع الجزائري وفق سياسته الجنائية في مجال التجريم و العقاب و الفرق بين العقوبة الإدارية و تدابير الضبط الإداري تكو من في الغاية المتوخاة من كل منهما ، فإذا كانت الغاية ردع المخالف و زجر غيره كان ذلك بمثابة عقوبة إدارية أما إذا كان القصد من الإجراء توخي ارتكاب المخالف على وشك الوقوع دخل هذا الإجراء في نطاق تدابير الضبط الإداري.

و من خلال المادة 76 من قانون 90-29 نميز بين نوعين من العقوبات و هما : إما مطابقة البناء المنجز أو الهدم.

أولا : مفهوم قرار الهدم .

الهدم هو القرار الصادر عن الجهة المختصة و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا ، أما الإزالة هي نقض المبنى أو محوه من النسيج العمراني كليا أو جزئيا كما هو الشأن بالنسبة

(155) المادة 16 من المرسوم التنفيذي 06-55 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

للهدم ، و لكن هذه المرة لأسباب قانونية و مادية أو موضوعية مختلفة في إقامة المبنى و تشييده بمخالفة أحكام قانون البناء و مواصفات رخصة البناء الممنوحة و يصدر بموجبها قرار الإزالة .

و هنا نميز بين الهدم كرخصة لإزالة البناء الآيل للسقوط و بين إجراء الهدم كتدبير إداري تلجأ إليه الغدارة و تام ربه الجهات القضائية في حالة البناء دون رخصة أو البناء المخالف لرخصة البناء المسلمة و عدم الامتثال للأمر القضائي بمطابقة البناء .

ثانيا : شروط قرار الهدم

حدد المشرع الجزائري الأسس القانونية للهدم بموجب المادة 76 مكرر 3، 76، 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 من قانون 29-90 فالهدم هو قرار إداري انفرادي بناء على محاضر المخالفات المحددة قانونا ، حيث أنه في حالة المخالفة و مراعاة للمتابعات الجزائية ، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم البناء في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة ، عند انقضاء المهلة و في حال قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما ، حيث يمكن للوالي أن يتخذ بالنسبة لجميع بلديات الولاية أو بعضها كل الإجراءات المتعلقة بالحفاظ على الأمن و النظافة و السكنية العمومية و ديمومة المرفق العام بذلك ، كما يمكنه الحلول مكان رئيس المجلس الشعبي البلدي مباشرة لاتخاذ القرارات اللازمة بمقتضى القوانين و التنظيمات في حالة امتناعه عن اتخاذها و ذلك بعد انقضاء الآجال المحددة لإعداره⁽¹⁵⁶⁾ .

ثالثا : آثار قرار الهدم .

تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية و في حالة عدم وجودها تتم بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي ، و يتحمل المخالف مصاريف الهدم و يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية . من جهة أخرى خول قانون البلدية لرئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ كل الاحتياطات الضرورية و التدابير الوقائية لضمان حماية الأشخاص و الممتلكات في الأماكن العمومية التي يمكن أن تحدث فيها أية كارثة أو حادث ، و في حالة الخطر الوشيك و الجسيم يأمر رئيس المجلس الشعبي

(156) انظر المواد 101، 100 من قانون 10-11.

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

البلدي بهدم الجدران و العمارات و البنايات الآيلة للسقوط مع احترام التشريع و التنظيم المعمول بهما لاسيما المتعلق بحماية التراث الثقافي (157).

تجسيدا لذلك أقدمت السلطات المحلية، لولاية سكيكدة على هدم 32 بناية فوضوية، ببلدية المرسى، بدائرة بن عزوز أقصى شرق سكيكدة. ويتعلق الأمر ببنايات تم إنجازها بطرق غير شرعية داخل المحيط العمراني للبلدية و فوق فضاءات كانت مخصصة للنزهة أو مساحات خضراء. و قد شيدت هذه البنايات بطرق غير قانونية ودون حيازة أصحابها لرخص البناء أو سند قانوني يثبت ملكية الأرضية ، حيث أن هذه المساحات كان مخطط التعمير والتهيئة قد أعدها لاحتواء هياكل عمومية أو للنزهة للإسهام في تنمية البلدية، خصوصا وأن المنطقة مشهورة بسواحلها ومناظرها الطبيعية الجميلة والتي تستقطب سنويا أعدادا كبيرة من السياح والمصطافين.

كما خول القانون للوالي التدخل مباشرة و الأمر بوقف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول ، حيث يأمر الوالي بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية و هدم البنايات غير الشرعية ، وعدم الامتثال للأوامر بعد تجاوز الآجال يمكن الوالي بالأمر بهدم البناءات على نفقة المخالف ، بالإضافة لرفع دعوى ضده أمام القضاء المختص (158).

من جهة أخرى خول القانون رقم 01/99 المؤرخ في 1999/01/05 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة لأعوان إدارة السياحة حق مراقبة الأشغال الجارية في مجال الفندقة و التحقق من مطابقتها للمخططات المصادق عليها من طرف وزارة السياحة و أجاز لهؤلاء الأعوان أمر المعني بوقف الاشغال و إلزامه بالامتثال لأوامر المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر و في حالة عدم امتثاله يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقا للقواعد المعمول بها . و خولت المادة 51 منه لوزير السياحة سلطة

(157) انظر المادة 89 من قانون 10-11.

(158) انظر، المادة 73 من قانون 08-15 و المادة 76 مكرر 4 من قانون 29/90 المعدل و المتمم .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

إصدار قرار بالتوقيف الفوري للأشغال في حال الاستعجال لتفادي فرض الامر الواقع و إشعار قاضي الاستعجال بذلك في ظرف 48 ساعة (159).

نلاحظ مما سبق أن المشرع أعطى للإدارة صلاحيات واسعة في مجال زجر المخالفات و توقيع العقوبات ، فالسلطات الإدارية لا تنتظر قرار القاضي بل تقوم بعملية الهدم ، و هذا يسبب ضرر للمخالف في حالة إذا كان حكم القاضي لصالحه ، حيث لا يوجد نص قانوني يبين كيفية استرجاع المخالف حقوقه في هذه الحالة ، و ربما أن المشرع هدفه الحفاظ على النظام العام و المنفعة العامة ، حيث أن انتظار قرار القاضي قد يعطي مجال لاستمرارية العمل المخالف و قد يؤدي إلى أضرار بالمحيط و بالغير فكان من اللازم أن تتدخل الدولة بسلطتها فور وقوع الفعل المخالف لأن الإجراءات القضائية تتخذ في مدة زمنية طويلة (160).

إن معارضة المخالف قرار الهدم أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق قرار الهدم .

المطلب الثاني : دور الهيئات القضائية في المنازعات المترتبة عن شهادة المطابقة.

الفرع الأول : صور تدخل القاضي الإداري .

بما أن شهادة المطابقة هي قرار إداري فإن المنازعات المتعلقة بها تخضع بصفة أساسية للقضاء الإداري الذي يتخذ القوانين و التنظيمات التي تضبط مجال التعمير كمصدر له ، و بهذه الصفة فهو يتميز بمجموعة من الخصائص تتمثل في (161) :

- الفصل في النزاع يكون من طرف قاضي مختص في مجال التعمير و يتوفر على قدر من المعرفة بالقوانين و التنظيمات الضابطة له و يجب أن يكون على اطلاع بالأمور التقنية المعمول بها في التهيئة و التعمير.

(159) حمدي باشا (عمر) ، زروقي (ليلي) : مرجع سابق ، ص 363 .

(160) حمدي باشا (عمر) ، زروقي (ليلي) : نفس المرجع ، ص 360 .

(161) Adja(Djilali), Drobenko (Bernard) , « Droit de L'urbanisme : Les Conditions de L'occupation du sol et de l'espace ,l'aménagement-le contrôle-le financement-le contentieux » , Brtiedition ,Alger ,2007 .p 243.

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

- لا يثار النزاع أمام القاضي الإداري إلا من طرف الضحية، فالقاضي لا يمكنه التدخل من تلقاء نفسه.

- قرار القاضي الإداري يجب أن يكون معللا و مبنيا على الأسس القانونية المنظمة لمجال التعمير و ليس على اعتبارات سياسية ، محترما في ذلك الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية ، كما يمكنه الاعتماد على الاجتهاد القضائي الخاص بمجلس الدولة.

تكون مظاهر التدخل الإداري من خلال نوعين من الدعاوي و هما دعوى الإلغاء و دعوى المسؤولية .

أولا : دعوى إلغاء القرار المتعلق بشهادة المطابقة .

إن منح شهادة المطابقة يكون في شكل قرار إداري ، و لذلك ألزم المشرع على الإدارة أن تصدره في شكل معين و إجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد و احتراماً 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 غير مشروعة ، و بذلك يمكن للمعنيين الطعن فيها برفع دعوى الإلغاء⁽¹⁶²⁾ ، حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 176 /91 على : " إذا لم يبلغ أي رد بعد انقضاء أجل ثلاثين يوما الموالية لتقديم العريضة فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة . " ، ورغم أن هذه المادة لم تحدد الجهة القضائية المختصة ، إلا أنه يعتبر القاضي الإداري هو القاضي المختص لأن أحد أطراف النزاع هيئة إدارية ، و هو ما أكدته المادة 52 من قانون 15/08 التي تنص على : " تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية " .

و تعرف دعوى الإلغاء على أنها " الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية و التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوبه من عيوب تعتري ركنا أو عددا من أركانه"⁽¹⁶³⁾ .

لتحريك دعوى الإلغاء لابد من توفر مجموعة من الشروط :

⁽¹⁶²⁾ عزري (الزين) ، مرجع سابق ، ص 70 .
⁽¹⁶³⁾ بعلي (محمد الصغير) : " القضاء الإداري ، دعوى الإلغاء " ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة ، سنة 2012 ، ص 29 .

1 - شروط قبول دعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري .

أ : شروط تتعلق بالطاعن.

وضع قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قاعدة عامة تسري على جميع الطعون و الدعاوى المدنية و الإدارية ، و منها الطعن بالإلغاء أمام الغرفة الإدارية ، حيث تنص المادة 13 من ق إ م و إ 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 أو في المدعى عليه ، كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون . " و بذلك يشترط في الطاعن توفر الأهلية و الصفة و المصلحة :

-الصفة : هي ببساطة القدرة على اللجوء للقضاء بقصد الدفاع عن حق أو مصلحة و هي تختلف عن الصفة الإجرائية أو التمثيل القانوني ، و هي أن يرفع شخص دعوى نيابة عن صاحب الصفة فيها أو أن يرفع من يمثل الأشخاص المعنوية قانونا ، و تظهر الصفة الإجرائية في حالة تمثيل الأشخاص المعنوية أمام القضاء أو في حالة تمثيل الأشخاص الطبيعية لنقص الأهلية (164) ، و عموما فالاتجاه السائد فقها و قضاءا يذهب إلى إدماج مدلول الصفة في شرط المصلحة في نطاق دعوى الإلغاء ، بحيث تتوفر الصفة كلما وجدت مصلحة شخصية مباشرة لرافع الدعوى (165) .

بالنسبة للطعن ضد القرارات الفردية في مجال شهادة المطابقة ، كالطعن ضد قرار رفض منح شهادة مطابقة ، و هنا لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم صفة طالب الشهادة و هم : المالك أو موكله المستأجر لديه المرخص له قانونا ، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ، فهؤلاء لهم مصلحة شخصية و مباشرة مختصة بالقرار الإداري محل الطعن (166) .

لمعرفة مدى توفر شرط الصفة لدى الجار المتضرر من أشغال البناء ، فيجب التمييز بين قواعد المسؤولية الإدارية المترتبة عن القرارات غير المشروعة و المسؤولية المدنية التي تقوم بحماية الجار من مضار الجوار غير المألوفة ، ففي قرار صادر عن مجلس الدولة قام بتأييد قرار إلغاء رخصة بناء

(164) عدو (عبد القادر) : " المنازعات الإدارية " ، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع " ، الجزائر ، سنة 2012 ، ص 115 .

(165) بعلي (محمد الصغير) : " المحاكم الإدارية (الغرفة الإدارية) " ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة ، سنة ، ص 55

(166) انظر ، المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

على دعوى رفعت من طرف الجيران المتضررين من أشغال بناء ، رغم أن قرار الإدارة كان مراعيًا للشروط التقنية القانونية اللازمة ، و بذلك اعترف مجلس الدولة بتوفر شرط الصفة لدى الجار (167).

-الأهلية : عادة ما نميز بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي :

أ - الشخص الطبيعي : لا يكون أهلاً لمباشرة حقوقه المدنية إلا من بلغ سن الرشد و كان متمتعاً بقواه العقلية و لم يحجر عليه، و بذلك يتولى الولي أو الوصي الطعن بالإلغاء بالنسبة للقاصر أو القيم بالنسبة للمحجور عليه (168).

ب- الشخص المعنوي : الشخص المعنوي مهما كان نوعه يتمتع بحق التقاضي ذلك من خلال نائب يعبر عن إرادته (169) و قد يكون :

• **الوزير المختص :** بالنسبة لشهادة المطابقة يعتبر الوزير المكلف بالسكن و العمران هو الوزير المختص .

• **الوالي :** بالنسبة للولاية طبقاً للمادة 106 من قانون الولاية التي تنص على " يمثل الوالي الولاية أمام القضاء " و ذلك سواء كان مدعياً أو مدعى عليه ما عدا الحالات التي يكون فيها طرفاً النزاع الدولة و الجماعات المحلية .

• **رئيس المجلس الشعبي البلدي :** بالنسبة للبلدية طبقاً للمادة 82 من قانون البلدية ، فإنه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي التقاضي باسم البلدية و لحسابها في جميع القضايا إلا في حالة تعارض مصالحه الخاصة مع مصالح البلدية (170) .

• **ممثل الشخص المعنوي :** و قد يكون المدير أو الرئيس أو المسير الخاص بالمؤسسة أو الهيئة الإدارية ، مثلاً يمثل الجامعة مديرها .

نفس الشيء ينطبق على المنازعة العمرانية ، فكما تعلق الأمر بالطعن ضد أي قرار إداري فردي في مجال شهادة المطابقة ، فلا يقبل إلا من ذي أهلية شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً ، و هو ما أكدته

(167) عزري (الزين) ، مرجع سابق ، ص 83 .

(168) انظر ، المادة 40 من القانون المدني الصادر بموجب الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 ، الجريدة الرسمية العدد 78 ، المعدل و المتمم بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 20/07/2005 ، الجريدة الرسمية، العدد 44 .

(169) انظر ، المادة 50 من القانون المدني المعدل و المتمم .

(170) تنص المادة 84 من قانون البلدية على أنه " عندما تتعارض مصالح رئيس المجلس الشعبي البلدي مع مصالح البلدية باسمه الشخصي أو باسم زوجته أو أصوله أو فروعها إلى الدرجة الرابعة أو بصفته وكيلاً يعين المجلس الشعبي البلدي المجتمع تحت رئاسة منتخب آخر غير رئيس المجلس الشعبي البلدي أحد أعضائه لتمثيل البلدية ، سواء أمام القضاء أو عند إبرام العقود " .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

المادة 75 من قانون 29/ 90 ، فأعطت الحق للجمعيات البيئية لرفع طعن ضد القرارات العمرانية الماسة بالبيئة ، و أن تمثيلها بالقضاء يكون برئيسها طبقا لقانونها الأساسي⁽¹⁷¹⁾ .

-المصلحة : تطبيقا لقاعدة لا دعوى بدون مصلحة ، فإن دعوى الإلغاء لا تقبل إلا إذا كان للطاعن مصلحة ، لم يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أي إشارة إلى شروط المصلحة ، إلا أنه و في المقابل نجد المادة 13 من قانون 09-08 قد حددت شروط المصلحة و هي أن تكون قائمة أو محتملة⁽¹⁷²⁾ ، و يتسم هذا الشرط بنوع من المرونة نظرا للطبيعة الموضوعية لدعوى الإلغاء ، و حتى يشجع الافراد على الدفاع على دولة الحق و القانون ، و أهم خصائص المصلحة أن تكون شخصية و مباشرة⁽¹⁷³⁾ ، و يمكن أن تكون جماعية بالنسبة للجمعيات و النقابات⁽¹⁷⁴⁾ .

و عموما فإن مسألة تحديد المصلحة تعود للقاضي الإداري الذي يقررها حسب طبيعة الدعوى الإدارية و هنا يجب التمييز بين الطعن الذي يثيره المستفيد من الرخصة العمرانية و بين الطعون التي يمكن أن ترفع من غيره ففي الحالة الأولى يجب تطبيق شرط المصلحة بعنصريه أي أن تكون شخصية و مباشرة بشكل صارم ، أما الحالة الثانية فإنه على مستوى التشريع و القضاء الجزائريين لا يوجد ما يفيد قبول الطعون من غير المستفيد من القرار تطبيقا للقاعدة العامة في شرط المصلحة⁽¹⁷⁵⁾ .

و في حالة الشخص المعنوي يمكن أن نذكر الجمعيات التي لها علاقة بالعمران ، و خاصة الأنشطة في مجال البيئة ، فبالرجوع إلى التشريع الجزائري لا نجد لها أساسا قانونيا يخول لها حق الطعن في القرارات و لا يمكنها التقاضي إلى إذا تأسست كطرف مدني بموجب المادة 74 من قانون 29-90⁽¹⁷⁶⁾ .

ب: شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه :

يجب أن تتوفر في القرار المتعلق بشهادة المطابقة والمطعون فيه بالإلغاء مجموعة من الشروط:

⁽¹⁷¹⁾ عزري (الزين) ، مرجع سابق ، ص 77 .

⁽¹⁷²⁾ القانون رقم 09-08 المؤرخ في 2008/04/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية، العدد 21 .

⁽¹⁷³⁾ بعلي (محمد الصغير) : " المحاكم الإدارية (الغرفة الإدارية)" ، مرجع سابق، ص 57.

⁽¹⁷⁴⁾ عدو (عبد القادر) : " المنازعات الإدارية " ، مرجع سابق ، ص 118 .

⁽¹⁷⁵⁾ عزري (الزين) ، نفس المرجع ، ص 89 .

⁽¹⁷⁶⁾ في فرنسا يحق لهذا النوع من الجمعيات الطعن ضد قرارات متضمنة رخص و شهادات عمرانية غير مشروعة و تكون من شأنها المساس بالبيئة .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

-أن يكون القرار صادرا من سلطة إدارية مختصة :

من خلال التعريف الذي أوردناه لشهادة المطابقة ، نلاحظ أن القرار الإداري في مادة العمران هو ذلك القرار الذي يكون تعبيراً عن إرادة سلطة إدارية ، منحها القانون صلاحية إصدار هذه القرارات ، و هي التي جاءت حصراً في التشريع الجزائري حينما منح الاختصاص بإصدارها لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير ، حسب كل حالة ، و بالتالي يخرج عن نطاق هذه القرارات التصرفات الصادرة من جهة غير مختصة كأن يقوم رئيس الدائرة بإصدار قرار شهادة المطابقة .

-أن يكون القرار الإداري نهائي تنفيذي :

المقصود بالقرار النهائي أن يكون القرار قد استوفى جميع المراحل التحضيرية لإصداره ، فالأعمال التحضيرية كمحاضر المعاينة أو محاضر اجتماعات لجنة الدائرة التي تدرس طلب تحقيق المطابقة للبناء لا تعتبر قرارات نهائية ، و يشترط في القرار أن يكون قد أحدث أثراً قانونياً ، و ذلك بإنشاء مركز قانوني جديد أو تعديله أو إلغائه ، مثلاً صدور القرار المتعلق بشهادة المطابقة هو إعطاء البناء نظام قانوني جديد و شرعي و يرخص للمعني بحق استغلال أو شغل البناء .

2 - أسباب إلغاء القرار المتعلق بشهادة المطابقة .

عدم مشروعية القرار المتضمن منح أو رفض إصدار شهادة المطابقة نعني به مجموعة الحالات و العيوب التي قد تشوب القرار الإداري ، و تجعله قراراً غير مشروعاً ، مخالفاً للقانون في معناه العام⁽¹⁷⁷⁾، و قد يكون عيب عدم المشروعية إما بسبب عيب عدم الاختصاص أو عيب الشكل أو الإجراءات (عدم المشروعية الخارجية) أو الانحراف بالسلطة أو خرق القانون أو انعدام السبب (عدم المشروعية الداخلية) ، فإذا ما أعيب القرار الإداري بواحد منها كان أساساً لإلغائه مرتباً مسؤولية الإدارة عما خلفه من أضرار ، طالما أن أول واجبات السلطة العامة هو احترام القوانين و السهر على تنفيذها .

⁽¹⁷⁷⁾بن طيبة (صونية) : " الاستلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، سنة 2010 ، ص 128 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

أ: عدم المشروعية الخارجية :

- عيب عدم الاختصاص :

يقصد به العيب الذي يصيب قرار شهادة المطابقة من حيث الاختصاص ، و يعرف الاختصاص بالنسبة للقرارات الإدارية بأنه " قدرة الموظف قانونا على اتخاذ القرارات التي تدخل في نطاق صلاحياته "(178) ، و من ثم يعرف عيب عدم الاختصاص بأنه " انعدام القدرة و الأهلية و الصفة القانونية على اتخاذ قرار إداري معين باسم و لحساب الإدارة العامة "(179)

و في مجال شهادة المطابقة فإن ركن الاختصاص يمثل المكنة القانونية لكل سلطة مؤهلة قانونا لإصدار قرار شهادة المطابقة ، و نجد مصادر ركن الاختصاص في قانون 29/09 و المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

و يأخذ عيب عدم الاختصاص الصور التالية :

• عيب عدم الاختصاص الموضوعي :

يظهر هذا العيب في حالة صدور قرار إداري عن جهة إدارية في موضوع يخرج عن مجال اختصاصها، و تحديد مجال الاختصاص هو تحديد قانوني ، فالمشرع هو الذي يمنح للجهة الإدارية سلطة إصدار قرارات في مجال ما ، فقد منح المشرع صلاحية إصدار قرار شهادة المطابقة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير ، حسب طبيعة و موقع البناية.

و من خلال هذا فكلما اتخذت قرارات إدارية تتعلق بشهادة المطابقة من جهات إدارية غير مختصة ، يعتبر القرار غير مشروع بسبب عيب عدم الاختصاص الموضوعي ، كأن يقوم رئيس الدائرة بمنح شهادة المطابقة أو كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة مطابقة لبناء يختص بمنحها الوالي أو الوزير .

(178) جمال الدين (سامي): " الوسيط في دعوى إلغاء القرارات الإدارية" ، منشأة المعارف ، الاسكندرية، مصر ، الطبعة الأولى ، سنة 2004 ، ص 391 .
(179) بن طيبة (صونية) ، نفس المرجع ، ص 130 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

• عيب عدم الاختصاص المكاني :

هو أقل حدوثا ، يتحقق هذا العيب إذا صدر قرار شهادة المطابقة من جهة إدارية داخل إقليم لا يخضع لسلطتها، و خارج الحدود الإقليمية لمزاولة اختصاصه ، في مجال شهادة المطابقة موقع البناء الذي يحدد الاختصاص الإقليمي ، ومثال ذلك لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الجزائر أن يصدر قرار المطابقة لبناية متواجدة بولاية البليدة .

• عيب عدم الاختصاص الزماني :

يمكن أن يكون عدم الاختصاص زمانيا و ذلك عندما تصدر شهادة المطابقة من سلطة قد سحب منها الاختصاص ، أو يصدر عن جهة إدارية خارج الفترة المحددة لاختصاصها و يؤدي إلى عدم مشروعية القرار.

و بناءا عليه لا يجوز للموظف العام إصدار قرارات إدارية قبل اكتساب الصفة و صدور قرار تعيينه ، كما لا يجوز له إصدار قرارات شهادة المطابقة بعد إحالته للتقاعد أو تقديم استقالته و قبولها من الجهة المعنية ، و مثال ذلك عدم التقيد بمراعاة مدة ولاية المجالس الشعبية البلدية و الولائية أو مدة تعيين الوزراء أو الوالي (180) .

- عيب الشكل و الإجراءات :

• **عيب الشكل** : يقصد بالشكل المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري ، أي القالب الذي يفرغ فيه (181) ، فشهادة المطابقة و باعتبارها قرارا إداريا يجب 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 ، كما يقتضي أن يتضمن تسببا و توقيعا (182) .

• **التسبيب** : لقد توسع نطاق تسبيب القرارات الإدارية في العديد من المجالات دعما لشفافية العمل الإداري و حماية حقوق و حريات الأفراد و تسهيلا لرقابة القضاء الإداري في حالة الطعن فيها بالإلغاء ، و على غرار القرارات الإدارية ، فإن قرار رفض أو منح شهادة المطابقة يجب أن يكون

(180) بن طيبة (صونية) ، مرجع سابق ، ص 134 .

(181) بعلي (محمد الصغير) : " القضاء الإداري ، دعوى الإلغاء " ، مرجع سابق، ص 275 .

(182) بن طيبة (صونية) ، نفس المرجع ، ص 135 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

مسببا ، حيث يجب ذكر السبب الذي دفع برئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي إلى رفض منح الشهادة و ذلك في صلب القرار دعما لشفافية العمل الإداري و حماية الحقوق و الحريات.

- **التوقيع** : القاعدة العامة أن إصدار القرار الإداري المكتوب يقتضي توقيع الجهة المختصة عليه ، سواء ورد هذا الإجراء في قاعدة قانونية أو لم يرد ، و ذلك من أجل إضفاء المزيد من المصادقية على الوثائق الإدارية (183)، و نفس الشيء بالنسبة لقرار شهادة المطابقة الذي يجب أن يكون موقعا من الجهة المصدرة له سواء كان من (ر م ش ب) أو الوالي أو الوزير ، رغم أن القانون لم ينص على ذلك صراحة .

غير أن القضاء الإداري لا يجعل عيب الشكل دائما خطأ مرفقيا يرتب مسؤولية الإدارة ، إذ هو يميز بين نوعين من الشكل ، فإذا كانت الشكلية أساسية جوهرية لصحة القرار ، حيث ينص القانون على مراعاتها ، فإنه يرتب على مخالفتها مسؤولية الإدارة ، وإذا كانت الشكلية ثانوية حيث يخول للإدارة إصداره بالشكل الذي تراه ، فلا يشاب القرار بعيب الشكل ولا تقوم مسؤوليتها عن ذلك ، وهو الأساس الذي اعتمده بمجلس الدولة الفرنسي في قرار رتب فيه مسؤولية الإدارة عن قرار استلام لم تحترم فيه الشكليات المقررة قانونا (184) .

ومن أمثلة الأشكال الجوهرية لصحة القرار ما أورده المادة 62 من قانون 29-90 ، حيث تفرض أن يكون قرار رفض منح شهادة المطابقة معللا قانونا ومستخلصا من أحكام هذا القانون .

- **عيب الإجراءات** : يقصد بإجراءات القرار الإداري الترتيب التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذ القرار، أي التي تسبق إصدارها نهائيا(185)، أما عيب الإجراءات فهو يعني عدم احترام الإجراءات ، التي يجب أن يمر بها القرار قبل أن يتخذ ، و في مجال شهادة المطابقة نقصد بها جميع الإجراءات التي تتبعها كل من مصالح التعمير على مستوى البلدية و الولاية لإصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة بما في ذلك الاستشارات التي تطلبها مصالح التعمير من الإدارات الأخرى و التي سبق ذكرها كمصالح الحماية المدنية و أملاك الدولة ، حيث يفرض القانون على الجهة المختصة أن تتخذ قرارها في أجل أربعة أشهر من إيداع طلب الشهادة سواء بالقبول أو بالرفض أو التحفظ .

(183) بعلي (محمد الصغير)، نفس المرجع ، ص 278 .

(184) عدو (عبد القادر) : "المنازعات الإدارية" ، مرجع سابق ، ص 151 .

(185) بعلي (محمد الصغير) : " القضاء الإداري ، دعوى الإلغاء " ، مرجع سابق ، ص 271 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

ب: عدم المشروعية الداخلية :

- عيب الانحراف بالسلطة :

النتيجة المتوخاة للإدارة في إصدار قراراتها المختلفة أن تصل من خلالها إلى الغاية و الهدف المرسوم من اتخاذ هذه القرارات و التي هي صورة للمصلحة العامة ، فكل خروج عن هذه الغاية سواء تحقيقا لمصالح شخصية مالية كانت أو سياسية أو اجتماعية ، يكون خروجا عن مبدأ تخصيص الأهداف و قد يكون خروجا عن الإجراءات فهذه الصور للخطأ هي مصدر للمسؤولية الإدارية .

و حالة الانحراف بالسلطة في مجال شهادة المطابقة تبقى نادرة الوقوع كما في المنازعات العمرانية، فإذا ثبت هذا الانحراف لموظف من خلال قرار بمنح رخصة أو رفض منحها، يتحقق بذلك الخطأ المرفقي الذي يعقد مسؤولية الإدارة ، و مثال ذلك قرار مجلس الدولة رقم 044594 المؤرخ في 2009 /05/27 ،حيث يثور النزاع حول قيام الضحية برفع دعوى قضائية أمام الغرفة الإدارية ضد قرار الدائرة الإدارية بالحراش المتضمن أمر الأمن الوطني بالدائرة الإدارية بالحراش بوقف جميع الأشغال المتعلقة بالبناءات الفوضوية و المرخصة بوثائق غير قانونية ، و بررت المدعى عليها قرارها بان العقار المشيد عله البناء تم منحه للمدعي بطريقة غير شرعية ، كما أن قرار الهدم مجرد تدبير مؤقت إلى حين التأكد من مدى تنازل البلدية عن العقار ، و قد رخص لها القانون ضمنا حق إصدار قرار وقف الأشغال .

لكن بعد اطلاع مجلس الدولة على قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي ينص على أنه في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول ، يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات الاستعجال القضائي .

و على هذا الأساس فإن توقيف الأشغال لا يمكن الأمر به إلا من طرف السلطة القضائية ، فالقرار المطعون فيه بالإلغاء قد ألحق أضرارا بالمستأنف عليه و ذلك بوقف الأشغال و تفويت عليه الوقت و إتلاف مواد البناء و أن قضاة الدرجة الأولى قد أصابوا عند إلغاء القرار و بإلزام المدعى عليها بمنح الضحية تعويض مقابل الأضرار التي نتجت عن وقف الأشغال بصفة تعسفية .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

و أهم صعوبة في هذا الصدد التي تواجه صاحب المصلحة هي صعوبة إثبات الانحراف بالسلطة .

- العيب المتعلق بخرق القانون :

يعد من أهم أوجه دعاوى الإلغاء ، و يتعلق بالمشروعية الداخلية أو الموضوعية للقرار الإداري ، و عيب مخالفة القانون هو العيب الذي يصيب ركن المحل أو الموضوع في القرار الإداري⁽¹⁸⁶⁾ ، و المحل هو الأثر القانوني المترتب على قرار شهادة المطابقة ، و يتخذ هذا العيب صورتين :

• حالة التقدير الخاطئ في منح الرخصة :

و ذلك كأن تمنح السلطة المختصة شهادة مطابقة لمسكن بجوار مصنع خطير يلحق ضررا بالبيئة و السكان ، و لذلك ألزم المشرع الإدارة أن تحدد بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي و استعمالها .

• حالة مخالفة اللوائح و التنظيمات المعمول بها :

و ذلك أن تمنح الإدارة شهادة مطابقة لبناء مخالف للقواعد العامة التي تحكم التعمير، كأن يكون علو البناء مضرا بالبنائات المجاورة ، حيث يحجب الشمس عن تلك البنائات ، و في هذا الصدد تنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 91-175 على " يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البنايات المجاورة أو إيقافها في أحكام خاصة تحددها القوانين و التنظيمات " .

تنصب رقابة القاضي الإداري على بحث مدى احترام أحكام الإدارة لأحكام قانون العمران أثناء إصدارها لمختلف القرارات الإدارية و أهمها أدوات التعمير المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي⁽¹⁸⁷⁾ .

و يتميز هذا النوع بالسلبية لأنه لا يظهر على المستوى الخارجي ، حيث يبدو في ظاهره أنه سليم ، فهذا العيب يعد من أدق العيوب و يصعب على القضاء اكتشافه ، لأنه يمتد إلى القواعد الخفية التي تدفع رجل الإدارة إلى إصدار القرار و هو ما جعل قضاء مجلس الدولة الفرنسي يتأخر في الاعتراف بهذا العيب .

⁽¹⁸⁶⁾ بن طيبة (صونية) ، مرجع سابق ، ص 143 .
⁽¹⁸⁷⁾ تنص المادة 10 من قانون 90-29 على " لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون " .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

و مثال على ذلك قرار مجلس الدولة رقم 19270 المؤرخ في 29-11-2005 ، حيث رفض المحافظ العقاري بولاية البويرة شهر عقد البيع لقطعة أرض شيد عليها البناء حسب رخصة البناء ، و اشترط على صاحب الأرض تقديم شهادة المطابقة ، غير أن هذا الرفض مخالف للمادة 54 من المرسوم 91-176 المؤرخ في 25-05-1991 لأنها تنص على أن شهادة المطابقة ضرورية فقط عند الانتهاء من أشغال التهيئة الخاصة بالسكن و هي تقوم مقام لرخصة السكن ، و بالتالي فالمادة 54 لا تمنع بيع البناءات غير المكتملة . و من ثم فالمحافظ العقاري للبويرة و باشرطه شهادة مطابقة لتسجيل و شهر عقد البيع يكون قد أساء تطبيق المادة 54 من مرسوم 91-176

- عيب انعدام السبب .

يعرف السبب بأنه " الحالة القانونية أو الواقعية التي تتم بعيدا عن رصد الإدارة فتوحي إليه باتخاذها"⁽¹⁸⁸⁾.

الإدارة ملزمة قانونا باحترام شكلية التسبب في إصدار مختلف القرارات في مجال العمران ، فيعتبر السبب في القرار الإداري الفردي المتضمن رفض أو منح شهادة المطابقة ركنا من أركانه ، و عليه كلما أصدرت الجهات المختصة قرارات متعلقة بها و لم تكن مسببة كان ذلك أساسا كافيا لإلغائها و القاعدة أن الإدارة ليست ملزمة بتسبب قراراتها ، إلا إذا ألزم المشرع ذلك عليها و هذا ينطبق على القرارات الفردية في مجال العمران حيث أوجب القانون بموجب المادة 62 من قانون 90-29 أن تصدر الإدارة قراراتها معللة سواء كانت قرارات رفض أو موافقة أو تحفظ ، و إغفال هذا الركن يعرض القرار الإداري للبطلان و الإلغاء ، و بذلك تلتزم الإدارة المختصة بمنح شهادة المطابقة بتعليل قرارها ،بناء على محاضر المعاينة الذي يقوم به الأعوان المؤهلون قانونا ، و كذلك عند تحقيق المطابقة للبنية غير الشرعية فعلى لجان الدائرة أن تعلل قراراتها بناء على التحقيق العقاري الذي تجريه بالتعاون مع الإدارات الأخرى، و تركز رقابة القضاء الإداري على مدى مشروعية هذه القرارات من حيث السبب في مراقبة مدى ملاءمة الدوافع مع الحالتين الواقعية و القانونية⁽¹⁸⁹⁾.

⁽¹⁸⁸⁾ محمد الطماوي (سليمان) : " القضاء الإداري ، الكتاب الأول ، قضاء الإلغاء" ، دار الفكر العربي ، مصر ، سنة 1997 ، ص ، 792

⁽¹⁸⁹⁾ عزري (الزين) ، مرجع سابق ، ص 108

ثانيا : دعوى المسؤولية الإدارية (دعوى التعويض).

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة و تهدف إلى المطالبة بالتعويض و جبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية و القانونية ، تختص الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي حصريا بدعوى التعويض و تقبلها بتوفر مجموعة من الشروط⁽¹⁹⁰⁾، و تعد دعوى المسؤولية المظهر الثاني من مظاهر تدخل القاضي الإداري عند ممارسة رقابته على أعمال الإدارة في العمران. تبنى المسؤولية في مادة التعمير على أساس الخطأ كما تتولد في حالات معينة بدون خطأ (على أساس المخاطر) ، و قيام هذه المسؤولية يلزم الإدارة بتعويض الضحية .

1- أساس المسؤولية .

أ: المسؤولية على أساس الخطأ.

تقوم المسؤولية على أساس الخطأ على ثلاثة أركان هي : ركن الخطأ، ركن الضرر، و ركن العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر.

- **الخطأ :** إن المقصود بركن الخطأ في مسؤولية الإدارة المكلفة بالتعمير هو أن تقوم هذه الأخيرة بعمل مادي أو قرار إداري مخالف لنصوص القوانين أو اللوائح التي كان على الإدارة مراعاتها في نشاطها الإداري ، و يجب التمييز بين الخطأ الشخصي و الخطأ المصلي ، حيث لا يعقد مسؤولية الإدارة من حيث المبدأ إلا الخطأ المصلي الذي قد يكون ماديا أو عملا قانونيا⁽¹⁹¹⁾.

● **الخطأ في صورة عمل قانوني :** يتحقق في الحالات التي يكون فيها الضرر وليد قرار إداري غير مشروع أو تصرف إداري معين ، كما لو ضمنت الإدارة قراراتها الموجهة للأفراد معلومات خاطئة كان التزامهم بها مصدر ضرر ، و رغم أن كل قرار غير مشروع يعد خطأ من جانب الإدارة فإن ذلك لا يعني أن كل خطأ من هذا القبيل يعقد المسؤولية الإدارية ، فأوجه اللامشروعية الخارجية لا يعطي الحق في التعويض دائما ، و تشكل مخالفة القانون أكثر العيوب التي تعقد مسؤولية الإدارة

⁽¹⁹⁰⁾ بعلي (محمد الصغير) : " المحاكم الإدارية" ، مرجع سابق ، ص 95 .
⁽¹⁹¹⁾ عدو (عبد القادر) : " المنازعات الإدارية" ، مرجع سابق ، ص 335 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

كامتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة ضدها ، أما عيب الانحراف في استعمال السلطة فإن من المستقر عليه قضائياً لدى مجلس الدولة الفرنسي هو أن هذا العيب يعطي دائماً الحق في التعويض بشرط أن يحدث ضرر من جانب الإدارة ، و يقع عبء إثبات الخطأ على المضرور من الخطأ ، غير أنه يمكن للقاضي إذا رأى أن ادعاء المضرور مؤسس أن يأمر الإدارة بتقديم أي مستند لازم من شأنه أن يساعد في تقدير مدى وجود الخطأ ، كما يمكنه الاستعانة بأهل الخبرة لتحديد مدى وجود انحراف بالسلطة أو تعدي ناتج عن الأعمال الإدارية غير المشروعة للإدارة و تسببها في الضرر. أما في فرنسا نجد أن مجلس الدولة الفرنسي تبنى نظرية نقل عبء إثبات الخطأ من المضرور إلى الإدارة ، حيث يقع عليها إثبات عدم وقوع أي خطأ من جانبها⁽¹⁹²⁾ .

و في مجال شهادة المطابقة تظهر الأعمال الإدارية غير المشروعة في العيوب التي تصيب قرارات الإدارة كأن تخطئ الإدارة عند إصدار قرار الموافقة أو الرفض على منح هذه الشهادة مبنية قرارها على معلومات خاطئة كأن تعتمد في دراستها على وثائق مزورة خاصة بملكية الوعاء العقاري .

فعدم مشروعية قرار منح شهادة المطابقة يعتبر دائماً خطأ وقد ينتج هذا الأخير إما عن التقدير الخاطئ أو تصرف غير مشروع للإدارة ، كأن تكون السلطة الإدارية التي وجه لها طلب الحصول على شهادة المطابقة قد تأخرت في اتخاذ قرارها وتجاوزت الميعاد القانوني المحدد لها.

و المسؤولية المبنية على الخطأ تأخذ إما صورة المسؤولية العقدية في حالة إنجاز الأشغال العمومية المتعلقة بالتهيئة العمرانية من قبل إحدى المقاولات لفائدة الإدارة أو صورة المسؤولية التقصيرية ، و هي تؤسس على مجمل الأخطاء التي ترتب مسؤولية الجماعات العمومية .

● الخطأ في حالة التصرفات الإدارية المادية :

(192) عدو (عبد القادر) : " المنازعات الإدارية" ، مرجع سابق ، ص 338،339 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

مسألة تقدير الخطأ يتم وفقا لكل حالة على حدى، و يعود للقاضي السلطة التقديرية في تقييم ذلك ، و هنا لا تقوم المسؤولية الإدارية إلا إذا كان الخطأ على درجة معينة من الجسامه ، و تحدد وفقا لاعتبارات زمنية و مكانية (193)، و مثال ذلك عدم إحاطة أشغال عمومية بسياج مما يسبب حوادث .

- **الضرر:** هو أحد أركان المسؤولية بصفة عامة و الإدارية بصفة خاصة ، و نعني به كل إخلال بحق أو مصلحة مشروعة للمضروع ، مادية كانت أو معنوية، و رغم أن الضرر ركن أساسي واجب التوفر للتعويض ، إلا أن قيامه لا يؤدي بالحكم تلقائيا ، بل لابد من توفر بعض الخصائص لإحداث هذا الأثر :

• أن يكون الضرر مباشرا :

أي أن يكون النشاط المنسوب إلى الشخص العام هو السبب المباشر في حدوث الضرر ، و يكون نتيجة طبيعية للخطأ الذي أحدثه دون أن يملك المضروع توقعها ببذل جهد معقول . فإذا ارتكبت الإدارة خطأ في حق أحد الأفراد سواء تمثل الخطأ في عمل مادي أو قرار إداري غير مشروع فإن الخطأ وحده لا يكفي لكي يفتح الحق في التعويض للفرد ، بل يجب أيضا أ يصيب هذا الخطأ صاحب الشأن بضرر أو أضرار محددة (194)، و حتى يترتب عن مسؤولية الإدارة تعويضا يجب أن يكون الضرر الذي يتمسك به طالب الرخصة ناتج مباشرة من الخطأ الإداري ، فالمقاول الذي يشكو من عدم إمكانية مواصلة الأشغال المتوقفة بسبب قرار توقيف الأشغال المشروعة ، لا يمكنه أن يتحصل على التعويض عن الضرر الذي لحقه لأن هذا الأخير غير ناتج مباشرة من عدم مشروعية قرار توقيف الأشغال. وكما هو الحال بالنسبة للميادين الأخرى التي ترتب مسؤولية الإدارة لا تقبل دعوى مسؤولية المجموعات العمومية في مادة التعمير إلا إذا كان هناك ضررا محققا ومباشرا

• الضرر المحقق:

يتم تحقق الضرر بوقوعه و إثباته، و الضرر الأكيد ليس فقط الضرر الحالي الذي وقع فعلا و إنما كذلك الضرر المستقبلي مادامت ثمة حظوظ جدية لتحقيقه، و لا يمكن تقديره في الوقت الراهن. أما

(193) بن طيبة (صونيا) ، مرجع سابق، ص201.

(194) عبد المنعم خليفة (عبد العزيز) : "دعوى التعويض الإداري في الفقه و قضاء مجلس الدولة" ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، سنة 2009 ، ص 30 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

الضرر الاحتمالي فهو من غير المؤكد تحققه و بالتالي لا يكون قابلا للتعويض و لا يأخذ به قاضي التعمير، مثل الإدعاء بضياع حق الإيجار بسبب عدم منحه شهادة المطابقة في وقتها أو الزعم بضياع مصلحة اقتصادية تتمثل في تفويت الفرصة في بيع البناية لو أصدرت شهادة المطابقة في وقتها للحصول على عقد الملكية ، ذلك أن الضرر لا يؤخذ به في هاتين الفرضيتين لأنه طابعا احتماليا ومع ذلك تبقى مسألة ثبوت تحقق الضرر تدرس من قبل القاضي الإداري حالة بحالة دون أن يكون مصدر للإثراء بدون سبب.

• أن يشكل الضرر اعتداء على حق أو مصلحة محمية :

لا تعويض في حالة ما إذا كان الضرر قد حصل في نطاق نشاط غير مشروع ، كما لا تعويض في حالة ما إذا كان المضرور في وضعية غير قانونية خلال حدوث الضرر فمثلا بالنسبة لشاغلي بنايات مشيدة فوق أراضي ضمن الأملاك الوطنية أو ملك للغير بدون سند تعد و وضعيتهم غير قانونية و من ثم ليس لهم الحق في التعويض عن قرار طردهم حتى و لو كان الطرد بناء على قرار مشوب بعيب .

- علاقة السببية:

تقوم علاقة السببية متى توافرت رابطة مباشرة بين خطأ المسؤول و الضرر الذي أصاب المطالب بالتعويض، بحيث يؤدي انتفاء تلك العلاقة إلى رفض دعوى التعويض حتى ثبوت قيام الخطأ ، و ذلك لأن علاقة السببية ركن أساسي في المسؤولية الإدارية ، و يقع عبء إثبات علاقة السببية بين الخطأ و الضرر على عاتق المدعي ، بحيث لا يقضى له بالتعويض إذا ما فشل في إثبات ذلك⁽¹⁹⁵⁾.

ب : المسؤولية بدون خطأ: يمكن أيضا أن تقوم المسؤولية الإدارية دون و جود خطأ ، أي دون الحاجة إلى إثبات خطأ الإدارة ، حيث يكفي لتعويض المضرور إقامة علاقة السببية بين نشاط الإدارة و الضرر الذي أصابه ، و تقوم هذه المسؤولية على فكرة المخاطر .

⁽¹⁹⁵⁾ عبد المنعم خليفة (عبد العزيز)، مرجع سابق ، ص 32 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

في مجال التعمير فالمخاطر يقصد بها مخاطر الأشغال العمومية ، حيث أنه من الممكن أن تسبب تنفيذ أشغال عمومية في إحداث ضرر للأشخاص أو الممتلكات على سبيل المثال : حادثة سير بسبب أشغال عمومية لم تحترم قواعد و شروط البناء فلم تعلن عنها بشكل كاف⁽¹⁹⁶⁾

و أساس التعويض عن الأشغال العمومية يختلف بحسب ما إذا كان المضرور من الغير أو من مستعملي المنشآت العمومية ، بالنسبة للغير و هم كل من ليس مستعملا للمنشآت العمومية ، تم إقرار قاعدة قضائية تنص على أن الغير محميون من خطر الأضرار الناجمة على البنايات أو المنشآت بواسطة المسؤولية بدون خطأ ، حيث يكفي فقط إقامة علاقة السببية بين الأشغال و الضرر الحاصل ، و يشترط أن يكون الضرر غير عادي ، و الطابع غي العادي الذي يصيب الضرر يتحقق كلما تجاوز هذا الضرر الأضرار غير العادية للجوار⁽¹⁹⁷⁾ . أما مستعملي المنشآت العمومية و باعتبارهم أنهم المستفيدون من هذه الأشغال فإن القضاء يتطلب خطأ مفترض و يتمثل في عدم الصيانة و يقع على الإدارة إثبات قيامها بالصيانة العامة⁽¹⁹⁸⁾ .

و بصفة عامة يمكن لقاضي التعمير في دراسته لدعوى المسؤولية أن يعاين المسؤولية الكاملة للمؤسسة على خطأ الإدارة المتمثل في تصرفها القانوني المنحرف أو في عملها المادي الحاصل في شكل تعدي، فيصدر القاضي الإداري قراره بتحميلها المسؤولية الكاملة عن الضرر اللاحق بالغير ، كما أن يعاين القاضي مسؤولية المدعي فينفس الدعوى من خلال خطأ صاحب المشروع أو المقاول للتقليل من مسؤولية الإدارة ، بل يمكنه أحيانا إعفاؤها من المسؤولية الكاملة ويحدث ذلك مثلا في حالة تسليم الإدارة شهادة المطابقة لطالبتها تأسيسا على معلومات أو وثائق خاطئة أوردها المعني بملف طلبه مما أدى إلى إيقاع الإدارة في الخطأ ، فهنا يمكن تخفيف المسؤولية عن الإدارة وبالتالي توزيع المسؤولية بينها وبين الطالب، فهذا الأخير قد أخطأ في تقديم معطيات غير صحيحة و الإدارة أخطأت عندما لم تتوخى الحذر في التحقق من تلك المعلومات .

ويمكن إبعاد المسؤولية الكاملة عن الإدارة في حالة ثبوت سوء نية طالب الرخصة في تمرير المعطيات المقدمة في ملفه محاولا إيقاع الإدارة في المحذور، عن طريق تقديم تصريحات كاذبة أو

⁽¹⁹⁶⁾ عدو (عبد القادر) : " المنازعات الإدارية "، مرجع سابق ، ص 351 .

⁽¹⁹⁷⁾ عوابدي (عمار) : "نظرية المسؤولية الإدارية" ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2003 ، ص 193 .

⁽¹⁹⁸⁾ عدو (عبد القادر) ، نفس المرجع ، ص 352 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

وثائق مزورة خصوصا بعدا متابعته جزائيا. يجوز للقاضي الإداري أن يوزع المسؤولية بين السلطات العمومية نفسها " البلدية والدولة" كما هو الحال عند إقدام البلدية على هدم بناية أنجزت بموجب رخصة قانونية مستندة في ذلك على محضر معيب لشرطة التعمير أو عندما تمتنع مصالح التعمير عن تحرير محضر عن البناء بدون رخصة . ويمتنع رئيس البلدية عن إصدار قرار بهدم البناء المضر بالغير و لا يتولى والي الولاية استعمال سلطته في الرقابة و الحلول المخولة له في هذا الصدد بموجب قانون التهيئة و التعمير.

إن الضرر الذي يترتب مسؤولية الإدارة هو بطبيعة الحال غالبا ما يكون ضررا ماديا غير أنه يمكن للقاضي في مادة التعمير أن يقضي بالتعويض للمدعي عن باقي الاضطرابات التي يثبت حدوثها له متى كانت ناتجة مباشرة عن التصرف الخاطئ للإدارة ، كما يمكنه أن يقضي بالتعويض عن الأضرار المعنوية اللاحقة بالجمعيات التي تدافع عن المحافظة على البيئة الحضرية وعن إطار المعيشة .

2 : صور التعويض الإداري .

التعويض الإداري قد يكون نقديا و قد يكون عينيا .

أ : التعويض المالي .

الأصل العام أن يكون التعويض المقضي به في من طرف قاضي التعمير نقديا ، يقدره القاضي في ضوء جسامة الضرر و له تقرير كيفية أداء التعويض تبعا لطبيعة الضرر ، فقد يقضي بإلزام الإدارة بدفع مبلغ مالي للمضرور دفعة واحدة أو بدفع دخل مالي له ، و قد يطرأ على الضرر تغيرا بالزيادة أو النقصان في الفترة ما بين وقوع الفعل الضار و صدور الحكم ، يضاف إلى التعويض النقدي المقضي به ضد الإدارة لصالح المضرور ، و الذي يغطي ما لحق به من ضرر (199) .

و مثال على ذلك اعتماد قاضي مجلس الدولة في قراره بتعويض الضحية عن هدم مسكنه على الفواتير المقدمة و السعر الرسمي لمواد البناء (200) .

(199) عبد المنعم خليفة (عبد العزيز) ، مرجع سابق ، ص 33 .

(200) قرار رقم 89434 المؤرخ في 1993/12/29 ، المجلة القضائية ، العدد 02 ، سنة 1993 ، ص 123 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

ب- التعويض العيني: يتجسد بإزالة أسباب الضرر و ذلك بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل حدوثه ، هذا إذا كان الحكم الصادر بالتعويض العيني لا يثير مشاكل ، أما إذا كان الحكم الصادر بالتعويض العيني قد يثير بعض الإشكال حول التزام الإدارة بالقرارات القضائية⁽²⁰¹⁾ ، و هذا ما سندرسه في المطلب الثالث ، وفي تقديره للتعويض المطلوب يراعي قاضي التعمير دائما مقدار الضرر اللاحق بالمضروور مع الأخذ في الحسبان التعويضات التي تلقاها هذا الأخير من شركة التأمين كما يراعي الفائدة التي كان سيستفيد منها صاحب البناء من جراء الرخصة المشوبة بعيب⁽²⁰²⁾ . وتطبيقا لذلك قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا يوم 27 أبريل 1998 بأنه " لما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قد قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر برخصة البناء ومحضر إثبات حالة على أنه لم يغلق مجرى المياه كما تدعيه البلدية وعليه فإنها تتحمل مسؤولية خطئها " ومقابل ذلك²⁰³ قضى مجلس الدولة في قرار أصدره يوم 28 أكتوبر 2007 بتأييد القرار المستأنف الذي حكم برفض طلب التعويض الذي قدمه المدعي ضد إزالة بناء وحظيرة تم إنشاؤهما فوق أرض البلدية بدون رخصة⁽²⁰⁴⁾.

الفرع الثاني : منازعات القضاء العادي المترتبة عن شهادة المطابقة.

أولاً: مجال تدخل القاضي الجزائي .

1- شروط تحريك الدعوى العمومية .

- باستقراء المادة 76 مكرر 5 من قانون 90-29 و المادة 18 من المرسوم التنفيذي 06-55 نجد أن الشروط التي يتعين توافرها لأجل استصدار حكم جزائي ضد المخالف تتمثل في :
- عدم مطابقة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة كعدم احترام مخططات البناء و ذلك بتغيير الواجهات و الارتفاع .
 - ضرورة معاينة المخالفة من طرف العون المخول قانونا بذلك .

⁽²⁰¹⁾ عبد المنعم خليفة (عبد العزيز)، نفس المرجع ، ص 35 .

⁽²⁰²⁾ (عبد القادر) : " المنازعات الإدارية"، مرجع سابق ، ص 399 .

⁽²⁰⁶⁾ حمدي باشا (عمر) : " القضاء العقاري ، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع " ، الطبعة الثانية عشر ، دار هومه ، سنة 2012 ، ص 204 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

- ضرورة تحرير محضر معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل الذي قام بالمعاينة الميدانية و ذلك وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، حيث يتعين عليه أن يحرر المخالفة على استمارة تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية و تسجل في السجل المفتوح لها الغرض الذي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا ، و يتعين عليه تحديد إجراء المعاينة بالتدقيق مع ذكر اسم و لقب و صفة العون ، مع تحديد الأشغال غير المطابقة لرخصة البناء و ذكر مراجع هذه الأخيرة و مكانها و تحديد هوية المخالف .
- إرسال محضر معاينة المخالفة إلى الجهة القضائية المختصة (السيد وكيل الجمهورية) كما يتم إرسال أيضا نسخة من المحضر إلى رئيس البلدية و الوالي المختصين في أجل 72 ساعة من تاريخ معاينة المخالفة .
- يرفق المحضر في الحالتين وجوبا بتقرير يوضح طبيعة المخالفة و هوية المخالف و عنوانه و ترسل نسخة من المحضر و التقرير إلى مدير التعمير و البناء .

2 - تحديد الأشخاص المسؤولين.

أ : أصحاب المباني و مستعملي الأراضي.

يعتبر ملاك المباني و مستعملي الأراضي أول الأشخاص المسؤولين عن المخالفات المرتكبة ، لأنهم الأشخاص المؤهلون قانونا للتقدم لمصالح التعمير و طلب استخراج رخصة البناء و شهادة المطابقة ، فكل المواد القانونية التي تحت على مطابقة الأشغال تخاطب مباشرة أصحاب المباني ، حيث تنص المادة 23 من قانون 08-15 على : " يجب على ملاك البناءات" و في مجال المخالفات و العقوبات تنص الفقرة الثانية من المادة 77 من قانون 90-29 على: " يمكن الحبس.....ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال" .

ب: المقاولون.

يعتبر المقاول من بين الأشخاص المسؤولين جزائيا و ذلك في إطار عقد المقولة ، حيث يرتبط المقاول بموجب هذا العقد بعدة التزامات اتجاه رب العمل ، تتمثل في إتمام إنجاز مشروع البناء وفق الشروط المتفق عليها و حسب القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، و في حالة إذا ما أخل المقاول بأحد

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

التزاماته تتوفر شروط المسؤولية العقدية⁽²⁰⁵⁾ ، و تقوم المسؤولية الجزائية للمقاول وفق المادة 77 من قانون 29-90 و التي أقرت بمسؤولية المقاول في حالة تنفيذ أشغال أو استعمال الأرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون و التنظيمات المتخذة ، و حددت عقوبته بغرامة مالية يمكن أن تصل إلى حد 300.000,00 دج و عقوبة الحبس المترابحة ما بين شهر إلى ستة أشهر في حالة العود .

من جهة أخرى نص قانون 15-08 في المادة 76 على أن العقوبات المالية و السالبة للحرية التي وردت في المواد 74 و 75 من نفس القانون تطبق كذلك على المقاول الذي أنجز الأشغال بدون رخصة .

بالإضافة للمادة 88 من القانون السالف الذكر التي نصت على مسؤولية المقاول الجزائية في حالة قيامه بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير الشرعية بشبكات الانتفاع العمومي قبل الحصول على رخصة البناء أو شهادة المطابقة .

ج :- مسؤولية المهندس المعماري .

تثار المسؤولية الجزائية للمهندس المعماري في حالة مخالفته الأصول الفنية و المقاييس المعمول بها في إعداد المخططات و التصاميم الخاصة بالبناء ، خاصة عندما تؤدي هذه المخالفات إلى تهدم البناءات و وفاة الأشخاص ، لأن المهندس المعماري يلعب دورا بارزا في عملية المراقبة و ذلك منذ بداية البناء و أثناء إنجازه إلى غاية الانتهاء التام من الأشغال و مراقبة مدى مطابقة البناءات للمخططات و التصاميم ، و ازدادت مسؤوليته خاصة بعد قانون 05/04 الذي أدخل تعديلات على قانون 29-90 بعد زلزال 21 ماي 2003 ، حيث اشترط في كل بناء خاضع لرخصة ان يتم إعداد المشروع الخاص به من طرف مهندس مدني و مهندس معماري معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع و اشتراط الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية للهياكل و كذا الاشغال الثانوية⁽²⁰⁶⁾ .

أما عن الأسس القانونية التي تقوم على أساسها المسؤولية الجزائية للمهندس المعماري ، نجد أن المشرع الجزائري و وضع بعض النصوص العقابية في القوانين التي تحكم مجال التهيئة و التعمير ،

⁽²⁰⁵⁾ مدوري (زايدي) : "مسؤولية المقاول و المهندس المعماري" ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، سنة 2008 ، ص 40 .
⁽²⁰⁶⁾ المادة 55 من قانون 29-90 المعدل و المتمم .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

حيث نص المشرع في الفصل السابع من قانون 90-29 على العقوبات المقررة في حالة مخالفة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية ، و تحديدا في المواد 76-77-78 ، حيث يمكن تنفيذ عقوبة الحبس من مدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة ضد المهندسين المعماريين .

و تعتبر هذه المادة القاعدة القانونية الوحيدة التي تعاقب المهندس المعماري على بعض المخالفات التي يرتكبها بغرامة مالية و بالحبس في حالة العود و ذلك في حالة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون ، إلا أن مضمون هذه المادة كان غامض حيث لم يوضح المشرع بدقة طبيعة المخالفات التي يمكن أن يرتكبها المهندس المعماري و التي تسبب في هدم البناءات و قتل الأرواح.

أما المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري فلم ينص على أي عقوبة جزائية تفرض على المهندس المعماري عند مخالفته للقوانين و التنظيمات ، ما عدا ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 47 "يمكن أن يصدر أيضا الشطب النهائي في حالة العقوبة بسبب خيانة الأمانة التي يرتكبها المهندس المعماري في حق صاحب المشروع بسبب كل مخالفة تتعارض و ممارسة المهنة " ، و نفس الشيء يقال حيث أن النص جاء مبهم و ربط العقوبة الجزائية بسبب ارتكاب جريمة الخيانة الأمانة في حق صاحب المشروع بسبب كل مخالفة تتعارض و ممارسة المهنة⁽²⁰⁷⁾ ، و لم يحدد المخالفات التي تدخل في إطار خيانة المهنة ، و رغم أن قانون 04-06 أصدر بعد زلزال بومرداس إلا أنه لم ينص على نصوص عقابية جديدة فيما يتعلق بالمهندس المعماري

كما تنص المادة 76 من قانون 08-15 على " تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75 على المقاول الذي أنجز الأشغال و المهندس المعماري و المهندس الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر أو تسبب في المخالفة " .

نلاحظ مما سبق أن المشرع قد وقع على المهندس المعماري عقوبات تأديبية يفرضها المجلس الوطني لنقابة المهندسين ، كما أنه أوقع عقوبات بالغرامة و الحبس في حالة مخالفة النصوص القانونية

⁽²⁰⁷⁾ بودوح (ماجدة شاهيناز) ، بوسطة (شهرزاد) : " المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهم البناء " ، مجلة المنتدى القانوني ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص من 120 إلى 130 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

و التنظيمية ، إلا أنه لم ينص على العقوبات في حالة وقوع موتى جراء انهيارات المباني ، و أمام هذا النقص الفادح في قوانين التهيئة و التعمير يضطر القاضي للجوء لقانون العقوبات لإصدار حكمه .

من جهة أخرى يمكن للمخالفات المرتكبة في مجال شهادة المطابقة أن تولد كذلك المسؤولية الجزائية ، حيث تعتبر القواعد القانونية المنظمة لمجال التعمير قواعد جوهرية و إلزامية باعتبارها تهدف لتحقيق المنفعة العامة ، و تسعى لبناء محيط عمراني منسجم و منظم ، و قد نصت القوانين الجزائية الضابطة لمجال التعمير على ضرورة اللجوء للقاضي الجزائي لضمان احترام الالتزام بمطابقة البناء وفق ما نصت عليه رخصة البناء .

3- الآثار المترتبة عن الدعوى العمومية .

يصدر القاضي الجزائي العقوبة على المخالف بعد التأكد من وقوع المخالفة، و تختلف العقوبات التي يقررها القاضي كما يلي :

أ- العقوبات الموقعة على البناية (الهدم ، توقيف الأشغال)

ب- العقوبات المالية .

ج- العقوبات السالبة للحرية .

أ: العقوبات العينية (الهدم ، توقيف الأشغال) .

تتمثل العقوبات العينية في إصدار القاضي الجزائي قرارات تتضمن أوامر للمخالف إما بهدم البناء موضوع المخالفة أو القيام بجعله مطابقا ، و ذلك حسب ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 76 مكرر5 من قانون 29-90 " في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده " .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

و نفس الشيء أكد عليه قانون 15/08⁽²⁰⁸⁾، غير أنه في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف .

إن القراءة المعمقة لهذه المادة تسمح لنا باستخراج الملاحظات التالية :

- المشرع الجزائري لم يترك للقاضي مهمة متابعة تطبيق قراراته ، بل أوكل هذه المهمة للإدارة .
- إعطاء الصيغة التنفيذية للحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة يعتبر إخلال بقواعد الإجراءات المدنية ، و خروج عن مبدأ التقاضي على درجتين، فهو ينفذ حتى في حالة استئنافه في الشق المتعلق بمطابقة البناءات أو الهدم الجزئي أو الكلي .
- تنفيذ حكم القاضي الجزائري و عدم انتظار ما يصدره القاضي بعد الاستئناف يشكل خطر على المدعى عليه ، خاصة أن قضاة الجانب الجزائري ليسوا مختصين في مسائل العمران ، فكان من اللازم اللجوء للخبرة الفنية خاصة عند إثبات مدى مطابقة الأشغال مع الرخص المسلمة .

بالنسبة للبناء في المناطق الساحلية ، أعطى القانون رقم 02-02⁽²⁰⁹⁾ للقاضي الجزائري صلاحيات واسعة للفصل في المخالفات حيث يمكنه الأمر بمصادرة الآلات و الأجهزة و المعدات التي استعملت لارتكاب المخالفة ، كما حولت المادة 44 من نفس القانون اتخاذ أي إجراء ضروري لمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات التي نص عليها و لكن بشرط أن تطلب منه الهيئة الإدارية المختصة بذلك ، ونصت المادة 45 منه على أنه يمكن للمحكمة الجزائية المختصة أن تلزم المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ أشغال تهيئته طبقا لما نص عليه القانون⁽²¹⁰⁾ .

ب : العقوبات المالية .

العقوبات المنصوص عليها في قانون 29-90 تعتبر عقوبات رمزية محصورة بين 3000 د ج و 300.000 د ج .

و نفس الأمر ما تضمنه المرسوم التشريعي 07-94 حيث نص على عقوبات مالية محصورة بين 200 د ج و 2000 د ج .

⁽²⁰⁸⁾ انظر، المواد 82 ، 88 من قانون 15-08 .

⁽²⁰⁹⁾ قانون رقم 02-02 المؤرخ في 05-02-02 المتعلق بحماية الساحل و تميمينه ، الجريدة الرسمية ، العدد 10 .

⁽²¹⁰⁾ انظر ، المواد 44،45 من قانون 02-02 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

ورغم أن المشرع رفع مبلغ الغرامات من خلال قانون 3-03⁽²¹¹⁾ التي تنص على عقوبة مالية قد تصل إلى 300.000 دج عند القيام بأعمال تهيئة أو استعمال المناطق و المواقع السياحية خلافا لأحكام مخططاتها ، إلا أن هذه العقوبات مطبقة فقط على المخالفات المتعلقة بمناطق التوسع و المواقع السياحية .

نلاحظ أن الغرامات المالية التي نص عليها المشرع عبارة عن مبالغ رمزية و غير كافية لردع المخالفات العمرانية ، و هذا ما فتح الباب أمام المخالفات التي امتلأت بها المدن الجزائرية ، فكان على المشرع أن يكون جدي في تحديد العقوبات المالية بشكل يعطي للمواد القانونية في مجال التعمير هيبتها ، و بناء على ذلك تدارك المشرع الوضع في النصوص القانونية الي أصدرت بعدها حيث رفع مبلغ الغرامات في القانون 15-08 و حدها حسب كل مخالفة و هي غرامات أداها 10.000 د ج و أقصاها 1.000.000 دج و تضاعف في حالة العود أي يمكن أن تصل إلى 2.000.000 دج .

ج : العقوبات السالبة للحرية .

عند قراءة قانون 29-90 في قسمه المتعلق بالمخالفات نلاحظ أن المشرع أدرج عقوبة السجن بالإضافة للغرامة المالية ، و لكن عقوبة الحبس تطبق فقط في حال العودة لارتكاب المخالفة بعد توقيع العقوبة المالية حيث تنص المادة 77 فقرة 2 على " يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة " ، فالحبس هنا يعتبر كعقوبة يمكن الاستغناء عنها إذا امتثل المعني لأوامر و أحكام القاضي و دفع الغرامة المالية الموقعة عليه ، أما في حالة رجوعه لارتكاب المخالفة يمكن للقاضي الجزائي أن يحكم بحبس المتهم لمدة تتراوح من شهر إلى ستة أشهر ، و ما يعاب على المشرع من خال هذه المادة :

- عقوبة الحبس جاءت شاملة و لم يتم تحديد بدقة نوعية المخالفات التي تستدعي عقوبة السجن

(211) انظر ، المواد 44 ، 47،50 من قانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية ، العدد 11.

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

- تعتبر مدة السجن معتبرة و غير فعالة في ردع المخالفات ، لأن المخالفة العمرانية قد تؤدي لحدوث وفيات مثلا في حالة انهيارات المباني و الزلازل أو حدوث الوفاة بسبب عدم وضع صاحب الأشغال سياج الحماية مما يؤدي لحدوث أضرار بالمارة .

أمام هذه السلبيات كثيرا ما يلجأ القاضي الجزائري للاستعانة بقانون العقوبات لتحديد مدة الإكراه البدني أو الغرامة المالية في حالة الجرائم المؤدية لحدوث وفيات كما سلفنا الذكر .

لتجاوز هذه السلبيات التي أفرزها القانون 90-29 و التي فتحت المجال لحدوث انتهاكات فادحة لقوانين التعمير ، تم التدخل بموجب القانون 08_15 حيث رفع عقوبة الحبس كحد أقصى إلى خمس سنوات و كحد أدنى إلى سنة أشهر كما أنه حدد لكل مخالفة عقوبة خاصة بها حتى يسهل الأمر على القاضي عند الحكم بالجزاء .

و فيما يلي تفصيل لنوع المخالفة و ما يقابلها من عقوبة حسب قانون 08-15

جدول مبين للعقوبات المالية و السالبة للحرية حسب نوعية المخالفة طبقا للقانون 08-15

نوعية المخالفة	الغرامة المالية	عقوبة الحبس	في حالة العود
إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة م74	من 100.000 إلى 1000.000 دج	من 6 أشهر إلى سنتين	تضاعف العقوبة
تشبيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة م75	من 100.000 إلى 1000.000 دج	/	تضاعف الغرامة
بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت	من 100.000 إلى 1000.000 دج	من 6 أشهر إلى سنة	-تضاعف الغرامة + تضاعف العقوبة من سنة إلى 5 سنوات

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

			لأشغال الانتفاع م 77
/	/	من 50.000 إلى 100.000 دج	عدم إنجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء م78
تضاعف الغرامة + عقوبة سجن من 6 أشهر إلى سنة	/	من 100.000 إلى 1000.000 دج	تشيد أو حتى محاولة تشييد بناية بدون رخصة بناء م79
/	/	من 20.000 إلى 50.000 دج	عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز م80
/	/	من 5.000 إلى 20.000 دج	عدم تحقيق مطابقة البناءات في الأجل المحدد م81
تضاعف الغرامة + عقوبة السجن من 6 أشهر إلى سنة	/	من 20.000 إلى 50.000 دج	شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة م82
الأمر بهدم البناية و المصاريف على عاتق المخالف.	/	من 100.000 إلى 300.000 دج	عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم قانون م83 15-08
تضاعف الغرامة	/	من 50.000 إلى 100.000 دج	استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها م85
/	/	من 5.000 إلى 20.000 دج + غلق الورشة	عدم الإيقاف الفوري للأشغال حسب التعليمات الصادرة من السلطات الإدارية أو القرارات القضائية م86

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

/	/	من 50.000 إلى 100.000 دج	عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد من طرف المصرح الذي تمت تسوية وضعيته م87
تضاعف الغرامة	/	من 50.000 إلى 100.000 دج	الربط المؤقت أو النهائي للبنية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة م 88
تضاعف الغرامة	/	من 5.000 إلى 10.000 دج	فتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز م 89
/	/	من 10.000 إلى 30.000 دج	عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز م.90
تضاعف الغرامة	/	من 5.000 إلى 20.000 دج	وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي
تضاعف الغرامة		من 10.000 إلى 50.000	عدم تقديم طلب شهادة

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

	/		المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل المحدد
--	---	--	-----------------------------------------------

هذه الإجراءات الصارمة القصد منها هو ضمان فعالية ميكانيزمات الرقابة البعدية و تفادي فرض سياسة الأمر الواقع التي تسبب فيها التشريع السابق ، و نلاحظ أن المشرع أعطى صلاحيات واسعة للقاضي الجزائي لتفادي تعقيد و طول المنازعات الإدارية و المدنية⁽²¹²⁾ .

ثانيا: منازعات القضاء المدني .

لتحريك الدعوى المدنية المتمثلة في دعوى التعويض ، يكفي أن يتم إثبات وجود إحدى المخالفات

التالية :

1 : الأسس القانونية المحركة لدعوى التعويض .

أ : مخالفة قاعدة قانونية أمره في مجال البناء .

يقصد بها المخالفات التي تنتهك قاعدة قانونية ملزمة عند عملية البناء ، حيث تتميز بطابع إجباري أو ردي و يكون موضوعها إما المنع التام عن القيام ببعض التصرفات⁽²¹³⁾ ، كمنع شغل بناء قبل الحصول على شهادة المطابقة ، أو فرض واجبات يجب احترامها في عملية البناء كفرض وضع سياج حول الأشغال الخاصة بإتمام إنجاز البناية ، أو مخالفة قواعد مخطط شغل الأراضي ، أو إنجاز أشغال مضرّة بالبيئة ، و على هذا الأساس يمكن للجمعيات التأسس كطرف مدني ، حيث تنص المادة 74 من

⁽²¹²⁾ حمدي باشا (عمر) ، زروقي (ليلي) ، مرجع سابق ، ص 362 .

⁽²¹³⁾ Jacquot(Henri) ,Priet (Francois) ,op.cit p740 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

قانون 29/90 : " يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية ، تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة و حماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير " ، كما تنص المادة 41 من قانون 03-03 على " يمكن كل جمعية مؤسسة قانونا و التي تبادر وفق قانونها الأساسي بحماية البيئة العمران و المعالم الثقافية و التاريخية و السياحية أن تؤسس نفسها طرفا مدنيا فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون ."

و مخالفة هذه القوانين الأمرة غير كافي لرفع الدعوى ، بل يجب أن يثبت المدعي أن الفعل المخالف قد ألحق به ضررا مباشرا ، حيث يجب أن تكون علاقة سببية بين الفعل المخالف و الضرر و أن هذا الأخير لم يكن لينتج لولا مخالفة القاعدة القانونية الملزمة.

و بناء على ذلك فإنه يمكن للغير المتضرر من عملية البناء رفع دعوى التعويض حتى و لو كان البناء قد أنجز وفق أحكام رخصة البناء ، حيث أن إصدار هذا النوع من الرخص و الشهادات يجب أن يتم في ظل احترام حقوق الغير .

مثلا في حالة انهيار العمارة يمكن للملاك المتضررين رفع دعوى التعويض و التأسس كطرف مدني لتحريك مسؤولية صاحب العمارة ، لأن هذا الأخير قد أدخل بقواعد التعمير و لم ينجز البناء حسب الشروط التقنية للبناء (214).

ب- انتهاك حق شخصي.

يمكن كذلك للأطراف المتضررين من البناء غير الشرعي ، رفع دعوى التعويض عندما تكون عملية الإنجاز قد أضرت بحق شخصي حسب ما نصت عليه مواد القانون المدني لحماية حق الملكية في حال الاعتداء عليه ، مثلا قيام شخص بإنجاز بناية فوق ملكية الغير ، و يحق للمدعي طلب الهدم لأن الوعاء العقاري تم الاستحواذ عليه بطريقة غير شرعية(215).

(214) Adja(Djilali) , Drobenko (Bernard) , op .cit , p290.

(215) F rancois (Charles Bernard) : "Pratique du contentieux de l'urbanisme", 2eme édition , Groupe moniteur, Paris, 2001 . p169 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

في حالة عقد المقاوله تعتبر النصوص التعاقدية المتفق عليها و المدونة في دفتر الشروط الخاص بالبناء ملزمة للطرفين ، و مخالفتها تكفي للشخص المتضرر برفع دعوى التعويض ، إذا كان البناء غير مطابق للشروط المتفق عليها . غير أن الاجتهاد القضائي الفرنسي قد أقر بإمكانية رفع الدعوى في هذه الحالة حتى و لو لم يحدث ضرر (216) .

ج- مضار الجوار غير المألوفة (217):

يمكن كذلك للجار المتضرر من البناء غير الشرعي أن يتأسس كطرف مدني في حالة تعرضه لضرر ، كعدم مراعاة الارتفاقات و الارتفاعات القانونية ، بشرط أن تكون الأضرار التي ألحقت بالجوار أضرارا غير مألوفة ، كأن يقوم شخص ببناء حائط كثير الارتفاع و يتسبب في حجب الشمس عن منزل جاره ، و تجد هذه المسؤولية أساسا لها في القانون المدني الجزائري من خلال المادتين 691 و 709 .

حيث تنص المادة 691 على " يجب على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار و ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير أن انه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف و على لقاضي أن يراعي في ذلك العرف و طبيعة العقارات و موقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين و الغرض الذي خصصت له " .

كما تنص المادة 709 على " لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين و تقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له مطل أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من النتوء و إذا كسب احد بالتقادم الحق في مطل مواجه لملك الجار على مسافة تقل عن مترين فلا يجوز لهذا الجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة السابق بيانها أعلاه و ذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل " .

و فيما يلي سنقوم بسررد بعض الأمثلة من قرارات المحكمة العليا :

- المسؤولية في مضار الجوار إذا تجاوزت الحد المألوف على أساس الضرر و ليس على أساس إثبات الخطأ بمفهوم المادة 124 من القانون المدني (218) .

(216) Adja(Djilali) , Drobenko (Bernard), op .cit, p 291.

(217) انظر، المادة 59 من قانون 15-08 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

في قرار المحكمة العليا رقم 345069 بتاريخ 12-04-2006 قضت المحكمة العليا برفض الطعن بالنقض ضد قرار مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 26-04-2003 الذي حكم على المدعو (س ع) بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية و إزالة البناء المنجز بدون رخصة مع تعويض المتضرر و ذلك لأن تقرير الخبرة عاين حدوث مضار الجوار حسب المادة 691 من القانون المدني ، ففي هذا النزاع عاين القضاة تجاوز المضار الحد المألوف في علاقة الجوار و ذلك رغم إنجاز الطاعن للبناء بصفة مشروعة ملتزما بقواعد التعمير فالأشغال المنجزة تمت طبقا للمقاييس العمرانية و داخل ملكيته، ففي هذه الحالة رغم عدم توفر ركن الخطأ إلا انه نلاحظ حدوث ضرر ، حيث جاء في منطوق قرار المحكمة العليا :

(حيث أن الطاعن أعاب على قضاة الموضوع مخالفة تطبيق المادة 124 من القانون المدني على أساس أنهم لم يعاينوا الخطأ سبب الضرر اللاحق بالمطعون ضده ، لكن حيث أن الأمر يتعلق بمضار الجوار المحدد بالمادة 691 من القانون المدني المتمثل في المضار التي تجاوز الحد المألوف في علاقة الجوار و لا مجال لإثبات أي خطأ بمفهوم المادة 124 ما دام أنه يقع على القضاة تقدير ثبوت تجاوز هذه المضايقات للدرجة العادية المقبولة في علاقة الجوار و حتى و لو كان الطاعن قد أنجز بناءه بصفة مشروعة ملتزما قواعد التعمير فإنه لا يعفى من مسؤولية تعويض هذه المضار و بالرجوع إلى دعوى الحال فإن قضاة الموضوع و بما لديهم من سلطة تقدير الوقائع و التي يستقلون بها قد توصلوا إلى أن المضار اللاحقة بالمطعون ضده تتجاوز الحد العادي بالاعتماد على تقرير الخبرة إضافة إلى أنهم ردوا على دفع التعويض ، و بذلك فالقرار المطعون فيه جاء مسببا بما فيه الكفاية و متمشيا مع القانون و هذا الطعن غير مؤسس) .

• لا تناقض بين مقتضيات المادة 709 من القانون المدني و المادة 24 من المرسوم 91-

175(219).

قرار رقم 358696 بتاريخ 13-09-2006 عن المحكمة العليا و التي رفضت موجه الطعن بالنقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 03-07-2004 حيث يثور النزاع

(218) سايس (جمال) : " الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري " ، الطبعة الثانية ، الجزء الأول و الثاني ، منشورات كليك ، سنة 2013 ، الجزائر، ص 530 .
(219) سايس (جمال) ، مرجع سابق ، ص 595 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

حول فتح المدعي عليه نافذة تطل مباشرة على ملكية جاره و تم بناؤها سنة 1995 و على مسافة تقل عن أربعة أمتار من الحد الفاصل بين الملكيتين ، حيث أن الطاعن أعاب على قضاة الموضوع سوء تطبيق المادة 709 من القانون المدني و المادة 24 من المرسوم رقم 91-175 لأن النافذة فتحت بمسافة تقل عن أربعة من الحد الفاصل بين الملكيتين ، و لكن الخبرة لم تبين ذلك ، فقضاة الموضوع و ما لهم من سلطة تقدير الوقائع و على ضوء ما تبين لهم أن المسافة هي 2,10 من حائط الطاعن أي ما يفوق المسافة المبينة في المادة 709 من القانون المدني و لا وجود لأي تناقض مع المادة 24 من المرسوم رقم 91-175 و مع المادة 709 ، ذلك أن مسافة الأربعة أمتار الأفقية المنصوص عليها في المرسوم ينبغي أن تحترم من الجانبين ، كل طرف على بعد مترين من الحد الفاصل بين الملكيتين ، فقضاة الموضوع وقفوا على كون النافذة محل النزاع لم تبين على الجدار الفاصل بينهما بل داخله بمساحة 2,10 متر فقد طبقوا صحيح القانون ، و هذا فضلا عن كون المبنى قديم و قد اكتسب المطل بالتقادم .

- مضار الجوار غير المألوفة ، يندرج تشييد جدار و لو برخصة بناء متسبب في حجب النور و الهواء عن مسكن ضمن مضار الجوار غير المألوفة (220).

فبموجب قرار للمحكمة العليا تحت رقم 404069 بتاريخ 13-06-07 تم رفض الطعن بالنقض الصادر عن القرار الصادر عن مجلس قضاء برج بوعريريج بتاريخ 25-12-04 ، حيث يثور النزاع حول تشييد الطاعن لبناية مطابقة لقواعد العمران و رخصة البناء و التصاميم حسبما أكدته الخبرة ، و لكن قضاة الموضوع و حسب تقرير الخبرة تبين لهم أن الحائط الذي شيده الطاعن تسبب في إلحاق الضرر بالغ بجيرانه و يتمثل الضرر في حجب النور و الهواء عن مسكنهم و جعله غير لائق للسكن ، و لو تم ذلك طبقا لرخصة البناء فإنه يعتبر من مضار الجوار غير المألوفة طبقا لنص المادة 691 /1 من القانون المدني ، علما أن رخصة البناء تسلم بشرط مراعاة حقوق الغير و يكون القضاة بقضائهم كما فعلوا قد طبقوا صحيح القانون .

- لا يحق لمالك العقار التمسك بالرخص و مطابقة الأشغال لقواعد العمران قصد إعفائه من مسؤولية مضار الجوار ، و تسلم هذه الرخص تحت شروط مراعاة حقوق الغير (221).

(220) سايس (جمال) ، مرجع سابق ، ص 595 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

في قرار المحكمة العليا رقم 410719 المؤرخ في 12-09-2007 قررت إبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء بجاية في 23-05-2005 و قد جاء في تسبيب القرار ما يلي :

(حيث أن موضوع النزاع يتعلق بإزالة جدار التحويط من جهة المسكن و المحل التجاري ، بحيث يتسبب في ضرر المدعين و حجب واجهة المحل ، حيث خلصت خبرتين أنجزتا في الموضوع إلى نفس النتائج التي تؤكد أن الجدار الممتازار عليه تم إنجازه برخصة بناء و بمنح شهادة مطابقة الأشغال و بالرغم من ذلك تم إنجازها بدون مخطط مهياً مسبقاً من طرف مهندس و هذا أدى إلى حجب جزئي لواجهتين زجاجيتين ، حيث أن قضاة المجلس اعتمدوا على وثائق إدارية للقول أن الجدار أنجز بصفة شرعية و لا يشكل أي ضرر للغير بدعوى أن إثبات العكس لا يمكن أن يكون أمام القضاء العادي الذي لا يسوغ له مناقشة هذه الوثائق ، و الحال أن موضوع النزاع يخص مضار الجوار و أن وجود وثائق إدارية لا تعطي لمالك العقار حق التمسك بالرخص و مطابقة الأشغال لقواعد العمران بغرض إعفائه من مسؤولية مضار الجوار بمفهوم المادة 691 من القانون المدني لأنها تسلم تحت التحفظ لحماية الغير و هذا ما تجاهله قضاة المجلس).

2 : آثار دعوى التعويض .

عندما يتأكد القاضي المدني من وجود الفعل المخالف ، يقوم بإصدار الحكم لتصحيح الضرر ، و ذلك بناء على المادة 124 من القانون المدني التي تنص على أن أي عمل يرتكبه المرء و يسبب ضرراً للغير، يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض ، ففي حالة الانهيار الكلي أو الجزئي للمبنى يعتبر مالك البناية هو المسؤول عن الضرر الذي يلحق بالغير ، و يمكن للمالك الرجوع على المقاول الذي أنجز الأشغال ، و هذا الأخير بإمكانه أن يدفع المسؤولية عنه إذا أثبت أن الانهيار يعود إلى إهمال في الصيانة و ليس عيباً في البناء

مضمون الحكم الذي ينطق به القاضي المدني قد يكون إما إرجاع الحالة إلى طبيعتها أو الحكم بتعويضات مالية .

1 : الحكم بإرجاع الوضع إلى طبيعته .

(221) سايس (جمال) ، مرجع سابق ، ص 631 .

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية

تعتبر الطريقة المثلى لحماية حقوق الغير لأنها تقضي على الفعل المخالف من المصدر، ونعني بها إعادة تهيئة البناء بشكل يجعل الفعل المخالف كأن لم يكن ، و ذلك من خلال طريقتين :

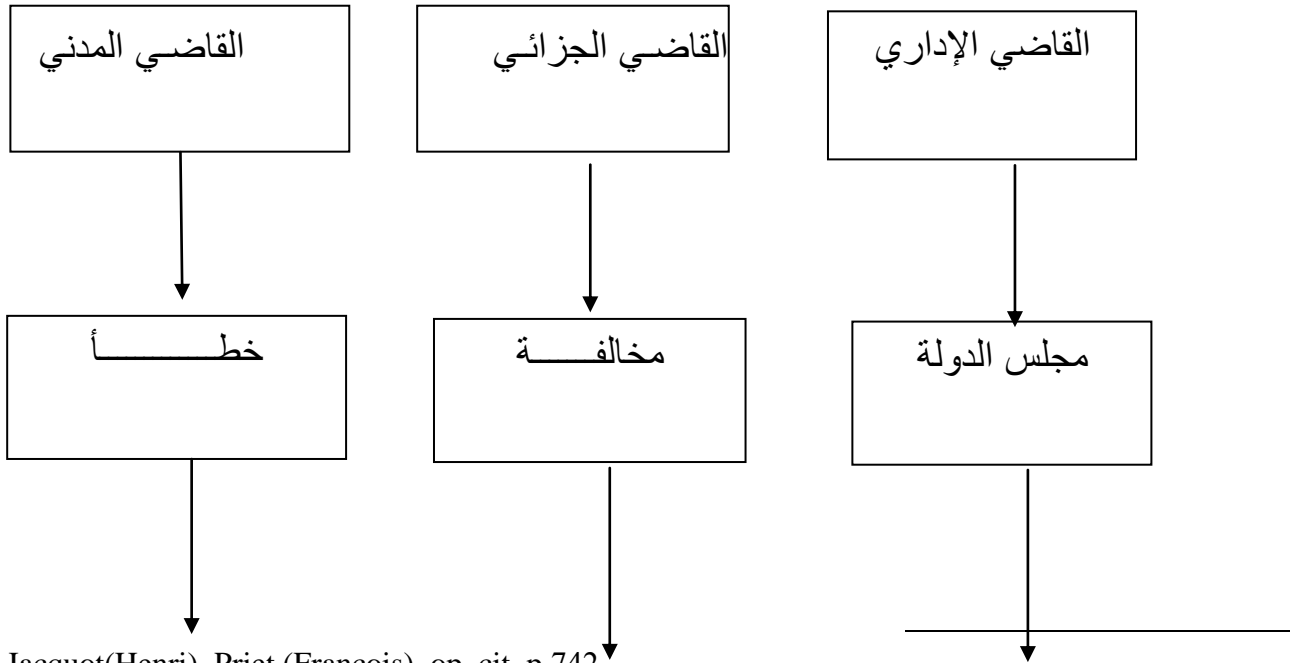
1- جعل البناء مطابقا لأحكام رخصة البناء و المبادئ العامة التي تنص عليها القوانين و التنظيمات التي تحكم مجال التعمير.

2- الأمر بهدم البناء أو الجزء الغير مطابق للقوانين .

2: التعويض المالي.

في حالة استحالة إرجاع الوضع إلى ما كان عليه ، حيث تصبح عملية إزالة الأشغال الضارة غير ممكنة ، يتم الحكم على المخالف بالتعويض المالي للمتضرر ، و للقاضي السلطة التقديرية في تقييم قيمة المبلغ بالنظر لحجم الأضرار ، و حسب تقرير الخبرة الذي يأمر به القاضي ، أما عن الطريقة الأنسب لتصليح الضرر فللقاضي السلطة التقديرية في الاختيار ، حسب ظروف القضية⁽²²²⁾.

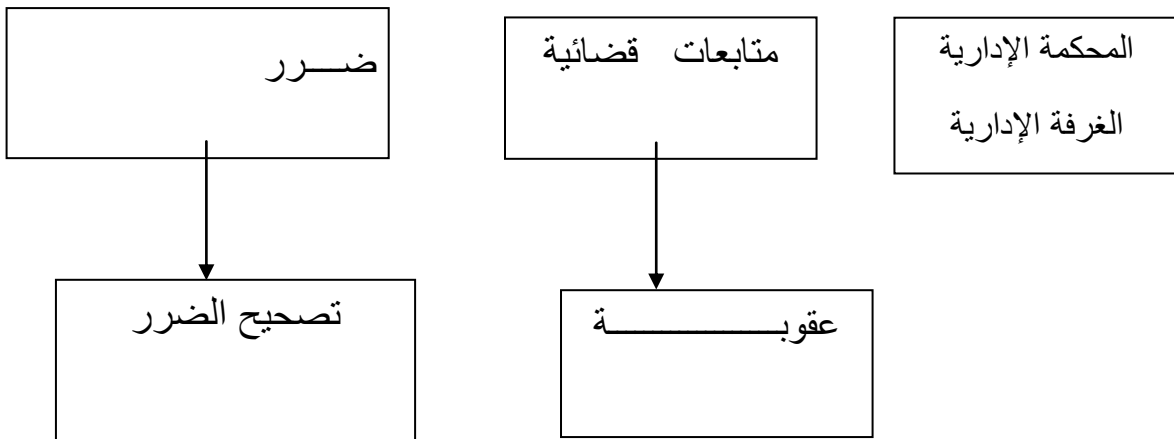
مخطط يبين الاختصاص القضائي في منازعات شهادة المطابقة⁽²²³⁾



⁽²²²⁾ Jacquot(Henri) ,Priet (Francois) ,op. cit, p 742.

⁽²²³⁾ Adja(Djilali) , Drobenko (Bernard) , op .cit , p 296.

الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية



الخاتمة

في خاتمة هذه المذكرة ، و بعد دراسة الإطار القانوني المتعلق بشهادة مطابقة البناءات في التشريع الجزائري و الآثار المترتبة عنها في مجال التهيئة و التعمير، يمكن الإجابة عن الإشكالية التي طرحت في المقدمة فيما إذا كانت شهادة المطابقة هي آلية قانونية مكملة للرقابة القبلية و أداة فعالة في تنظيم الحركة العمرانية و كذلك محاربة جرائم التعمير المرتكبة بعد الحصول على رخصة البناء ، و لكن قبل ذلك يجب أن أذكر بالنتائج المهمة التي توصلت إليها على مدار البحث و المتمثلة في النقاط التالية :

- لا توجد تعريفات فقهية كثيرة لشهادة المطابقة، و كذلك المشرع الجزائري لم يعطها تعريفا واضحا .
- مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بإجراء عملية المطابقة تلقائيا عند امتناع المعني عن ذلك هي شبه غائبة على أرض الواقع ، و هذه المسألة تثير المسؤولية الجنائية لكليهما .
- أعطى المشرع صلاحيات منح شهادة المطابقة بصفة عامة و من حيث الأصل لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، و هذا يترجم التوجه الذي انتهجته الجزائر في بداية التسعينات فيما يخص تطبيق اللامركزية الإدارية في التسيير و الذي انعكس من خلال قانوني الولاية و البلدية بهدف تقريب المواطن من الإدارة و التقليل من البيروقراطية في مجال البناء ، ثم يندرج الاختصاص بين الوالي و الوزير بحسب أهمية مشروع البناء فيما إذا كان ذو مصلحة وطنية أو جهوية .
- إقبال أصحاب البناءات التامة الإنجاز على طلب شهادة المطابقة جد محتشم لأن غالبية أصحاب المباني لا يحترمون المواصفات المنصوص عليها في رخصة البناء .
- أعطى المشرع صلاحيات واسعة للإدارة في مجال زجر المخالفات العمرانية و توقيع العقوبات ، فالسلطات الإدارية لا تنتظر قرار القاضي بل تقوم بعملية الهدم ، و هذا قد يسبب ضرر لصاحب البناء في حالة ما إذا كان حكم القاضي لصالحه ، حيث لا يوجد نص قانوني يبين كيفية استرجاع المخالف لحقوقه ، و بذلك يكون المشرع قد فضل الحفاظ على النظام العام و المصلحة العامة ، فانتظار قرار القاضي قد يعطي مجال لاستمرار العمل المخالف و قد يؤدي

على أضرار بالمحيط و بالغير ، فكان من اللازم أن تتدخل الدولة بسلطتها فور وقوع الفعل المخالف لأن الإجراءات القضائية تتخذ في مدة زمنية طويلة .

- إن التعديل الذي جاء به قانون 29/90 الذي يشترط تسليم الرخص العمرانية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصورة صريحة و ليست ضمنية يعتبر توجه جديد لوضع حد للفوضى العمرانية التي أفرزها التشريع السابق و الأخطاء الفادحة التي نتجت عن اعتبار السكوت قبول ضمني .

- عملية تحقيق المطابقة التي نص عليها قانون 15/08 تسمح بمنح سندات التسوية التي تنقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي ، و بالتالي فهذا القانون يعتبر فرصة سانحة لأصحاب المباني غير القانونية لإعطاء صفة شرعية لمبانيهم و جعلها مطابقة .

- الاستفادة من عملية التسوية يمكنه الاستفادة من جميع الحقوق المتعلقة بالملكية العقارية كالحصول على عقد الملكية و التصرف فيها حسب ما يسمح به القانون كعمليات البيع و الإيجار

- قانون 15/08 نص على إمكانية تسوية الوعاء العقاري للبناء غير الشرعية المشيدة على ملكية وطنية عمومية إذا ما ورد احتمال إمكانية إلغاء تصنيفها ، و لكنه لم يحدد الإجراءات و الاختصاص في طلب إعادة تصنيف الأراضي التابعة للأملك الوطنية العمومية المشيد عليها البناء غير الشرعي ، إذ لم يصدر أي نص تنظيمي للقانون يفصل في ذلك ، فحتى التعلية رقم 1000 لم تتمكن من ضبط و تحديد هذه الإجراءات ، و اقتصر دورها على الإشارة إلى أن لجنة الدائرة تتولى الاتصال بإدارة أملاك الدولة للشروع في إعادة التصنيف و أن إلغاء التصنيف يأذن به الوزير المكلف بالمالية أو الوالي .

- التعديل الضمني للمادة 40 من قانون 15/08 يعد مكسب إضافي لصاحب البناء خاصة انه يتم تسديد قيمة العقار خلال 10 سنوات و بدون فائدة ، كما أجازت على إمكانية التنازل عن مدخل و فضاء محيط للبناء إلى جانب الوعاء العقاري .

- لم يتم النص في قانون 15/08 على كيفية تسوية الأوعية العقارية للبناء غير الشرعية الواقعة ضمن ملكية الغير و على الأراضي الوقفية .

- عملية تحقيق المطابقة لم تحقق نتائج مهمة و ذلك راجع لعدة عوامل و عراقيل قانونية و إدارية و أخرى اجتماعية و ثقافية .
- المنازعات القضائية لشهادة المطابقة تكون في الأصل من طرف القاضي الإداري باعتبارها قرارا إداريا و تخضع لنوعين من الدعاوى هما دعوى الإلغاء و دعوى المسؤولية ، ولكن في الواقع هي شبه منعدمة بمعنى آخر دور القاضي في مجال منازعات التعمير دور نسبي رغم أن أغلب القرارات التي تتخذها الإدارة تتسم بعد المشروعية بسبب عدم احترام قانون العمران أو عدم احترام الأشكال و الإجراءات إلي ألزمها المشرع الجزائري في إصدار قرار المطابقة ، و لذلك فإن الوعي بمضمون أحكام قانون التعمير لابد أن يكون بشكل رئيسي لدى الإدارة التي وضع أمامها المشرع الجزائري كل الوسائل القانونية و المادية لتنظيم حركة العمران و إذا كان تفسير هذه الظاهرة المرعبة لانهايار العمارات و تهديم البناءات ينظر إليه من زوايا عديدة فعلى صعيد القانون فليس لها من تفسير سوى عدم احترام الإدارة لمقتضيات المصلحة العامة العمرانية و عدم احترام أحكام التشريع العمراني فهي ترخص دون قرار و تمنح شهادة المطابقة دون مراقبة و تمتنع عن التدخل في فرض احترام قواعد التعمير في البناءات الفوضوية و غي المشروعة . فنقص المنازعات دليل على أن أصحاب المشاريع لا ينجزون بنياتهم حسب القانون و بالتالي فهم لا يجروون على مقاضاة الإدارة في حالة رفضها منحهم شهادة المطابقة
- يلعب القاضي الجزائري كذلك دور نسبي و هذا لا يدل أبدا على أنه لا توجد مخالفات و على أن كل البناءات تم إنجازها في المواعيد المحددة و حسب الشروط المنصوص عليها في رخصة البناء ، و يبين أن الهيئات الإدارية المختصة بالمراقبة و معاينة المخالفات لم تقم بمهامها كما ينبغي و امتنعت عن ملاحقة المخالفين لدى الجهات القضائية ، من جهة أخرى المشرع لم يفصل في نوعية المخالفات العمرانية المرتكبة ، إذ اكتفى بذكرها بصفة عامة الأمر الذي خلق صعوبات أمام القاضي عند تكييف المخالفة و تحديد العقاب المناسب ، حيث يضطر القاضي في كثير من الأحيان للاستعانة بقانون العقوبات ، على عكس ما جاء به قانون 15/08 من تفصيل للمخالفات و العقوبات ، و لكن تبقى هذه المواد مؤقتة للأسف و سينتهي مفعولها عام 2017 .

- رغم تعدد الأجهزة و الهيئات الإدارية المؤهلة لجزر المخالفات إلا أنها تبقى غير فعالة في الجانب التطبيقي فلا شرطة العمران و لا المفتشيات الجهوية للعمران و لا مصالح التعمير على مستوى البلديات استطاعوا وضع حد للمخالفات الصارخة في مجال مطابقة البناءات .
- العقوبات الموقعة على المهندس المعماري غامضة و غير واضحة فعقوبة الحبس و الغرامات المالية المذكورة في المادة 78 من قانون 29/90 تطبق في حالة مخالفته للنصوص القانونية و التنظيمية ، إلا أن القانون لم ينص على العقوبات في حالة وقوع موتى جراء الانهيارات .
- قراءة المادتين 82 و 88 من قانون 15/08 توحى بأن المشرع لم يترك للقاضي مهمة متابعة تطبيق قراراته بل أوكل هذه المهمة للإدارة ، كما أن إعطاء الصيغة التنفيذية للحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة يعتبر إخلال بقواعد الإجراءات المدنية و خروج عن مبدأ التقاضي على درجتين ، فهو ينفذ حتى في حالة استئنافه في الشق المتعلق بمطابقة البناءات أو الهدم الجزئي أو الكلي ، كما أن تنفيذ حكم القاضي الجزائي و عدم انتظار ما يصدره القاضي بعد الاستئناف يشكل خطرا على المدعى عليه خاصة أن قضاة الموضوع ليسوا مختصين في مسائل العمران ، فكان من اللازم اللجوء للخبرة الفنية في إثبات مدى مطابقة أشغال البناء مع رخصة البناء.
- الغرامات المالية المنصوص عليها في قانون 29/90 لمعاقبة المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة تعتبر مبالغ رمزية و غير كافية لقمع المخالفات ، كما أن عقوبة الحبس تطبق فقط في حالة العود ، و ما يعاب على المادة 77 هو أن عقوبة الحبس جاءت شاملة و لم تحدد نوعية المخالفات التي تستدعي عقوبة الحبس ، و كذلك فعقوبة السجن غير مردعة للمخالفين لأن المخالفات العمرانية تؤدي لحدوث انهيارات و موتى مثل ما حدث في زلزال ماي 2003 .
- مما سبق يمكن القول أن شهادة المطابقة كآلية قانونية للرقابة البعدية في مجال التعمير هي في حد ذاتها آلية فعالة و منظمة للحركة العمرانية بجانب الرخص و الشهادات الأخرى ، و تكملها لحد بعيد ، و لكن الضمانات القانونية التي نصت عليها النصوص القانونية و التنظيمية لشهادة المطابقة غير كافية لتحقيق تطبيق سليم و فعال خاصة في جانب العقوبات سواء كانت ضد المخالفين أو ضد الهيئات الإدارية المتقاعسة في أداء دورها الرقابي .

و فيما يلي أعرض بعض الاقتراحات على ضوء ما عالجنه في هذه المذكرة و التي تتمثل في :

- ضرورة إنشاء دفتر خاص بالبنياية يشبه الدفتر العائلي ، يسجل فيه جميع المعلومات الخاصة بالبنياية (معلومات تخص المالك و الوعاء العقاري ، عدد طوابق البناية ، اسم المهندس المعماري،وضعية التهيئة العمرانية المتمثلة في الغز و الكهرباء، الماء ، و قنوات التطهير)كما يتم تسجيل فيه جميع التغييرات التي تطرأ على البناية سواء كانت تصرفات مادية أو قانونية ، و هذا الإجراء يسهل عملية إحصاء البنايات الشرعية في الجزائر .

- ضرورة التدخل لتعديل المادة 49 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 91-176 المتعلقة بآثار عدم إتمام إنجاز البناية ضمن مدة رخصة البناء و جعل طلب تمديد الرخصة تبعا لذلك، يقدم ضمن أجل معقول قبل انقضاء الترخيص حتى يستقيم الأثر المقرر بالفقرة الأولى مع التعديل المقترح من جهة، و من جهة أخرى مع العقوبة المقررة بالمادة 78 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها .

- فيما 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 النظام 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 .

- تفعيل حلول السلطة الوصائية محل رئيس المجلس الشعبي البلدي المتقاعس عن أداء واجبه .

- النص على إلزامية إسناد متابعة مشاريع البناء ذات الأهمية أو التي تستهلك مساحة كبيرة من الأرض إلى المهندس المعماري .

- تفعيل دور الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء على أرض الواقع للقيام بمهامها على أكمل وجه و بسط رقابتها التقنية أيضا على السكنات الخاصة بالمواطنين .

- التدخل ضمن المادة 94 من القانون 08-15 و تعديل الفقرة الثانية بالحذف و الإضافة بما يفيد أن أحكام تحقيق المطابقة لوحدها معنية بالانقضاء بعد مضي خمسة سنوات من نشر القانون بالجريدة الرسمية مع الإبقاء على باقي الأحكام الأخرى حتى يستقيم النص مع عرض الأسباب .

- تعزيز دور شرطة التعمير و تزويد أفرادها بالوسائل اللازمة و التكوين القانوني المناسب .
- منح شرطة التعمير سلطة الأمر بوقف الأشغال غير المطابقة و هدم الأشغال غير المرخصة مباشرة دون اللجوء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي .
- تحسيس المصالح المسؤولة على استقبال ملفات المواطنين و دراستها بضرورة احترام المواعيد المنصوص لدراسة الملفات و إصدار شهادة المطابقة أو شهادة توقيف الأشغال أو رخصة إتمام الانجاز
- التأكيد على تطبيق اللامركزية في مجرى تسوية البناءات و إصدار شهادة المطابقة على مستوى الدوائر عن طريق تعيين مفوضين عن الإدارات الولائية (الأملاك ، الحماية المدنية و الفلاحة) المتدخلة على المستوى المحلي ، بهدف تجنب البيروقراطية و تعطل دراسة الملفات
- استدعاء رؤساء الدوائر لحضور اجتماعات لجنة الطعن على مستوى الولاية .
- تحسيس مصالح الأملاك الوطنية بالدور الهام الموكل إليها في عملية تسوية الأراضي بعد موافقة لجنة الدائرة خاصة عند تسليم عقود الملكية .
- إمكانية تسوية كل البناءات المشيدة أثناء الحقبة الاستعمارية .
- تخفيف الإجراءات الإدارية المتبعة لإصدار شهادة المطابقة ، حيث يلزم 5 أشهر من أجل الحصول على شهادة المطابقة ، و هذا ما ينفر المواطن من طلبها ، حيث لا يمكن شغل البناية دون الحصول على هذه الشهادة .
- يجب إشراك المواطنين في إعداد القوانين المنظمة للتعمير .
- مراعاة البعد البيئي و إدخاله في جميع المراحل العمرانية .
- يجب أن تكون لدعوى الإلغاء آثار توقيفية لقرارات العمران الفردية بحكم القانون .
- ضرورة قيام أعوان الرقابة بالدور المنوط بهم على أحسن وجه و ذلك من خلال الرقابة المتزامنة مع عملية البناء و عدم تأجيل الرقابة ، لتجنب المنازعات المتعلقة بالتعمير و كذا تجنب عملية الهدم التي تبقى الحل الوحيد أمام السلطات في حالة ارتكاب المخالفة .
- تكوين الموظفين التابعين لمصالح التعمير .
- وضع نظام فعال للإعانات الموجهة للعائلات ذوي الدخل المحدود.

الملاحق

تصريح

ولاية

بلدية / المقاطعة الدائرية :

01. تعريف المصروح :

الاسم :

اللقب :

اسم الشركة :

المولود في :

ولاية :

ابن (ة) :

و :

العنوان :

2. تعريف البناية :

أصروح أنني شرعت في إنجاز بناية :

تسبب :

العنوان :

البلدية :

الولاية :

غير متممة مع وجود رخصة بناء .

- الطبيعة القانونية للأرضية :

- مراجع رخصة البناء :

*رقم القرار :

*عدد من طرف :

*تاريخ التسليم :

*تاريخ انتهاء الأجل الممنوح :

الأشغال: مطابقة لرخصة البناء المسلمة

غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة

• الهيكل :

• الطوابق :

• لواجهة :

*الهيكل : متمم

غير متمم

*الواجهات : متممة

غير متممة

*التجهيزات الخارجية : متممة

غير متممة

متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة :

-الطبيعة القانونية للأرضية :

-مراجع رخصة البناء :

*رقم القرار :

*معد من طرف :

*تاريخ التسليم :

تاريخ انتهاء الصلاحية :

الاجزاء غير المطابقة :

*مساحة الأرضية المبنية :

الهيكل :

عدد الطوابق :

الواجهات :

*الرئيسية :

*الحائنية :

*الحلقة :

حالة تقدم الأشغال :

*الهيكل : متمم

غير متمم

لواجهات : متممة

غير متممة

-تجهيزات خارجية : متممة

غير متممة

.....
-الطبيعة القانونية للأرضية :

.....
-المساحة :

.....
-مساحة الأرضية المبنية

.....
-عدد الطوابق :

.....
غير متممة بدون رخصة بناء :

.....
الطبيعة القانونية

.....
-المساحة:

.....
مساحة الأرضية المبنية:

.....
-عدد الطوابق :

.....
حالة تقدم الأشغال :

.....
*الهيكـل :متمـم

.....
غير متمم

.....
*الواجهات متممة

.....
غير متممة

.....
*التهيئات الخارجية : متممة

.....
غير متممة

.....
: طبيعة العقد المطلوب :

.....
تطبيقاً لأحكام القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 أطلب الاستفادة من :

.....
رخصة إتمام

.....
شهادة مطابقة

.....
رخصة بناء على سبيل التسوية

.....
رخصة انشاء على سبيل التسوية

.....
شروع في مطابقة بنائتي , أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البداية و/ أو إتمامها في الأجل الذي منح لي .

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

.....
يسرح بشرفي بتوقيف الأشغال وألا استأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه .

.....
الاكتتابات التكميلية :

.....
من جهة أخرى أتعهد بـ :

.....
التقدم بطلب بشهادة مطابقة .

.....
إلا أسكن أو أستغل البناءة قبل الحصول على شهادة المطابقة .

- القيام بإيداع طلب فتح ورشة
 - الشروع في رفع السياج واللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال
 - إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصانة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال
 - الانطلاق في الأشغال في ثلاثة أشهر بعد الحصول على رخصة البناء
 - الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار
 - طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر بعد الحصول إتمام الأشغال
 - عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع خرقا لأحكام القانون
- أصرح أنني اطّلت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 ماي 2009 .

الإمضاء المصادق عليه للمصرح

التاريخ

6. الرأي المعتل لمصالح التعبير التابعة للبلدية :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي

التاريخ

- ضع علامة (x) في الخانة المناسبة
- * ملكية صاحب البناء
- * شهادة حيازة
- * حق الانتفاع (م ف ف - م ف ج)
- * عقد إداري
- * أرضية تابعة للأسلاك الوطنية
- * أرضية تابعة للأسلاك البلدية
- * أرضية خاصة يملكها الغير

وصل إيداع

أنا الممضي أسفله السيد: رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية سيدي مزغيش

أشهد بأن السيد (ة) :

ساكن (ة) :
بمصلحة التعمير والبناء ملقا بغرض تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها في إطار القانون
أودع بتاريخ:
الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها والمراسيم التنفيذية المرتبطة به لبناية كائنة بـ:
15/07/2008 المؤرخ في 2008/07/20
متضمن :

- طلب رخصة إتمام بناية - برخصة بناء- غير متممة مطابقة.
 - طلب رخصة إتمام بناية - برخصة بناء- غير متممة غير مطابقة.
 - طلب شهادة مطابقة بناية - برخصة بناء- متممة غير مطابقة.
 - طلب رخصة بناء على سبيل التسوية بناية -دون رخصة بناء- متممة.
 - طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية بناية -دون رخصة بناء- غير متممة.
- سيدي مزغيش في :

وصل إيداع

أنا الممضي أسفله السيد: رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية سيدي مزغيش

أشهد بأن السيد (ة) :

ساكن (ة) :
بمصلحة التعمير والبناء ملقا بغرض تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها في إطار القانون
أودع بتاريخ:
الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها والمراسيم التنفيذية المرتبطة به لبناية كائنة بـ:
15/07/2008 المؤرخ في 2008/07/20
متضمن :

- طلب رخصة إتمام بناية - برخصة بناء- غير متممة مطابقة.
 - طلب رخصة إتمام بناية - برخصة بناء- غير متممة غير مطابقة.
 - طلب شهادة مطابقة بناية - برخصة بناء- متممة غير مطابقة.
 - طلب رخصة بناء على سبيل التسوية بناية -دون رخصة بناء- متممة.
 - طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية بناية -دون رخصة بناء- غير متممة.
- سيدي مزغيش في :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

-----****-----

ولاية :

دائرة :

بلدية :

مصلحة البناء والتعمير

الرقم :/2013

محضر معاينة

في عام ألفين وثلاثة عشر وفي اليوم من شهر وعلى الساعة

..... انتقلت اللجنة التقنية إلى مسكن السيد/.....

المتواجد بحضور السادة :

..... رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية سيد.....

..... رئيس مصلحة البناء والتعمير والنظافة و الأمن والشبكات ببلدية.....

..... ممثل القسم الفرعي للبناء و التعمير.

..... رئيس القسم الفرعي للري.

..... ممثل القسم الفرعي للغابات.

..... رئيس وحدة الحماية المدنية.

..... ممثلة القسم الفرعي للأشغال العمومية.

..... ممثل القسم الفرعي للفلاحة.

- وهذا من أجل إصدار شهادة المطابقة وقد لاحظت اللجنة مايلي:

.....

.....

.....

حرر هذا المحضر في اليوم والشهر والسنة المذكور أعلاه .

الإمضاءات

رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

رئيس مصلحة البناء والتعمير والنظافة و الأمن والشبكات ببلدية

رئيس القسم الفرعي للري

القسم الفرعي للبناء و التعمير

رئيس وحدة الحماية المدنية

القسم الفرعي للغابات

القسم الفرعي للفلاحة

القسم الفرعي للأشغال العمومية

محضر عدم المطابقة

ولاية / سكيكدة

دائرة / سيدي مزغيش

بلدية / سيدي مزغيش

محضر رقم : مؤرخ في :

معاينة عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع والتنظيم في ميدان التعمير

في سنة وفي اليوم من شهر على الساعة و دقيقة

نحن العون (الاسم) و (اللقب)

الصفة

تكليف مهني رقم بناء على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008

الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها , قد عابنا عدم مطابقة أشغال البناء التي تبين المعلومات الخاصة به أدناه :

صاحب البناء :

الاسم:

اللقب:

اسم الشركة:

تاريخ ومكان الميلاد:

عنوان الإقامة:

1- عدم مطابقة البناء :

طبيعة البناء:

سكن -

مرفق -

سكن وتجارة -

صناعة أو حرفة -

إنتاج فلاحي -

خدمات -

آخر -

حالة الأشغال

- مطابقة لرخصة البناء رقم مسلمة في
- غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم مسلمة في
- متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم مسلمة في
- متممة بدون رخصة بناء .
- غير متممة بدون رخصة بناء .

طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة :

- العلو
- البنية التحتية
- الهيكل
- الواجهات
- مكان إقامة البناء
- آخر

2 - معاينة المخالفات للقانون :

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة
- تشييد بناية داخل تجزئة حائزة رخصة بناء
- بيع قطعة أرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات التهيئة
- بناية غير متممة في أجل رخصة بناء
- تشييد بناية دون 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 بعدم إتمام بناية أو غير مطابقتها
- تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال
- استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة
- عدم التوقف الفوري للأشغال
- عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية .

الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبناء بشبكات النفع قبل تسليم , حسب الحالة , رخصة بناء أو شهادة

-
مطابقة

فتح ورشة إتمام بدون ترخيص .

-

غياب السياج ولافتة إشارة الأشغال .

-

عدم انطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام .

.

وضع مواد البناء , الحصى , الردوم على الطريق العمومي

-

عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال

إمضاء صاحب البناء

حرر بـ.....

رئيس الفرقة

ملاحظة : وضع علامة (x) في الخانة المناسبة

رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : سكيكدة

دائرة : سيدي مزغيش

بلدية : سيدي مزغيش

شهادة مطابقة رقم: مؤرخة في

للمشروع:

الواقع:

لغائدة السادة:

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية سيدي مزغيش

- بمقتضى القانون رقم: 09/84 المؤرخ في 1984/02/24 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية المتمم .
- بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل والمتمم المتعلق بالتوجيه العقاري .
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم والمتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد كيفية تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة ، شهادة التعمير ، رخصة البناء ، شهادة المطابقة ، رخصة الهدم وتسليم ذلك.
- بمقتضى القانون رقم: 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- بمقتضى التعليمات الوزارية 457 رقم 085/أوخ/وس ع/2013 المؤرخة في 2013/01/17 التي تهدف الى تحديد كفاءات تسهيل عملية تسليم عقود التعمير على وجه الخصوص تسليم شهادة التعمير رخصة البناء وكذلك شهادة المطابقة.
- بناء على طلب السادة/ رقم: بتاريخ:/...../..... الخاص بطلب شهادة المطابقة
- بناء على المعاينة الميدانية للبناء من طرف مصلحة البناء و التعمير بتاريخ:/...../.....
- بناء على قرار متضمن رخصة البناء على سبيل التسوية تحت رقم:/..... المؤرخة في/...../..... المعدة من طرف بلدية

- يشهد بان -

البناء مطابقة للتصاميم و المخططات المصادق عليها من طرف رئيس اللجنة الدائرية للبناء المكونة من
طابق الكائنة

سيدي مزغيش:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المراجع

أولا: المؤلفات :

أ. باللغة العربية :

1. بعلي (محمد الصغير) : " المحاكم الإدارية "، دار العلوم للنشر و التوزيع ،سنة 2005 ، عنابة.
2. بعلي (محمد الصغير) : " القضاء الإداري، دعوى الإلغاء "، دار العلوم للنشر و التوزيع ،سنة 2012 ، عنابة.
3. جمال الدين (سامي) : "الوسيط في دعوى الإلغاء ، القرارات الإدارية"، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004.
4. حمدي باشا (عمر): " القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع" ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الطبعة الثانية عشر ، 2012، الجزائر .
5. حمدي باشا(عمر) : " القضاء العقاري ، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن كجاس الدولة و المحكمة العليا"، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، 2003، الجزائر .
6. حمدي باشا (عمر) : " حماية الملكية العقارية الخاصة "، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، 2004، الجزائر.
7. حمدي باشا عمر ، زروقي (ليلي) : " المنازعات العقارية في آخر التعديلات و أحدث الأحكام " دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، 2012-2013، الجزائر.
8. ديرم (عايدة) : " الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير " ، دار قانة ، باتنة ، 2011 .
9. سايس (جمال) : " الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري " ، الطبعة الثانية ، الجزء الأول و الثاني ، منشورات كليك ، سنة 2013 ، الجزائر .
10. سيد احمد (ابراهيم) : " مسؤولية المهندس و المقاول عن عيوب البناء فقها و قضاء " ، المكتب الجامعي الحديث ، الأزاريطة- الاسكندرية ، الطبعة الأولى 2003
11. شامة (سماعين) : "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري " ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، 2004 الجزائر.

12. عبد المنعم خليفة (عبد العزيز) : "دعوى التعويض الإداري في الفقه و قضاء مجلس الدولة"
، منشأة المعارف ، جلال حزي و شركاه ، 2009، الاسكندرية .
13. عدو (عبد القادر) : " ضمانات تنفيذ الأحكام الإدارية ضد الإدارة العامة " ، دار هومه للنشر و
الطباعة و التوزيع ، سنة 2010 ، الجزائر .
14. عزري (الزين) : " قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها " ، الطبعة الأولى ، دار
الفجر للنشر و التوزيع ، سنة 2005 .
15. عدو (عبد القادر) : " المنازعات الإدارية " ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، سنة
2012 ن الجزائر .
16. علوي (عمار) : " الملكية و النظام العقاري في الجزائر " ، الطبعة الثالثة ، دار هومه للطباعة
و النشر و التوزيع ، 2006 .

ب. باللغة الفرنسية :

1. Adja(Djilali) ,Drobenko (Bernard) : « Droit de L'urbanisme : Les
Conditions de L'occupation du sol et de l'espace ,l'aménagement-le
contrôle-le financement-le contentieux , Brtiedition ,Alger ,2007 .
- 2 .CH-A.Guillot (Philippe) et Darmanville (Henri Michelle) : Droit de
l'urbanisme,2eme édition ,Ellipses,2006 .
3. Jacquot(Henri) et Priet (Francois) : Droit de l'urbanisme,3eme
édition ,Dalloz,1998 .
- 4 .Francois (Charles Bernard) : Pratique du contentieux de
l'urbanisme,2eme édition ,Groupe moniteur,Paris,2001 .
- 5 .Lacaze(Jean Paul) :Les méthode de l'urbanisme ,2eme
édition ,1993 .

6 . Patrick (Gérard) : Pratique droit de l'urbanisme,urbanismereglemeentaire individuel et opérationnel, 3eme édition ,Eyrolles ,2002.

7.Zucchelli (A) :Introduction à l'urbanisme opératlonnel et à la composition urbaine ,tomel,OPU ,Alger ,1983 .

ثانيا : المقالات :

1. بودوح (ماجدة شاهيناز)،بوسطلة (شهرزاد): " المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء"، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، 2010.
2. عزري (الزين) : " إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري " مجلة الفكر ، العدد الثالث ، 2010 .
- 3- بوضياف (عمار) : "منازعات التعمير في القانون الجزائري "، مجلة الفقه و القانون ، العدد الثالث ، بتاريخ 1 جانفي 2013 .

ثالثا : الملتقيات :

- ملتقى مديرية البناء و التعمير لولاية سكيكدة حول كفيات تسريع وتيرة تنفيذ محتوى قانون 15-08 و تحديد قواعد التنسيق بين المصالح التقنية المختصة ، بتاريخ 2010/11/15 .
- دوار (جميلة): "البنيات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري"، مقال منشور بمجلة الحقوق الحريات في العدد الخاص من الملتقى الوطني : إشكاليات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر يومي 17 و 18 فيفري 2013 جامعة محمد خيضر بسكرة سبتمبر 2013.

رابعا :المذكرات و الرسائل :

أ: رسائل الدكتوراه:

- عربي باي (يزيد) : "استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري "،جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق ، أطروحة لنيل شهادة دكتورا العلوم القانونية تخصص قانون عقاري 2014-2015.
- عزاوي (عبد الرحمن) : "الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتورا دولة في القانون العام ، كلية الحقوق بجامعة الجزائر، سنة 2005، 2006.

ب: المذكرات :

- لعويجي (عبد الله) : "قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري " ، مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2012 .
2. مدوري (زايدي) : " مسؤولية المقاول و المهندس المعماري في القانون الجزائري " مدرسة الدكتوراه للعلوم القانونية و السياسية " ، جامعة مواد معمرى ، تيزي وزو .
- بلمختار(سعاد) : "المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقاول البناء"،ماجستير حقوق تخصص العقود و المسؤولية ، جامعة أبي بكر بقايد، تلمسان ، 2008/2009 .

خامسا: النصوص القانونية :

1- الدساتير :

دستور 28 نوفمبر 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 1996/12/07 المعدل بموجب القانون رقم 02-03 المؤرخ في 2002/04/10 ،الجريدة الرسمية،العدد 25.

2-النصوص التشريعية والتنظيمية :

1-القوانين و الأوامر :

-قانون 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد انتقاليا لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها ،الجريدة الرسمية ،العدد 34.

- قانون 10-11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية ، العدد 37 .
- قانون 12-07 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية ، الجريدة الرسمية العدد 12 .
- قانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 49 .
- قانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية ، العدد 43.
- قانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأماكن الوطنية ، الجريدة الرسمية ، العدد 52، المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 2008/07/20، الجريدة الرسمية، العدد 44.
- قانون 02-02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، الجريدة الرسمية ، العدد 10 .
- قانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 90-29 ، الجريدة الرسمية ، العدد 51.
- قانون 04-06 المؤرخ 2004/08/14 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07، الجريدة الرسمية ، العدد 51.
- قانون 80-09 المؤرخ في 2008 /02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ن الجريدة الرسمية ، العدد 21 .
- قانون 08-14 المؤرخ في 2008/06/20 المعدل و المتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 . المتضمن قانون الاملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 .
- قانون 08-15 المؤرخ في 2008/07/ 20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية ، العدد 44.
- الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 1975/09/26 ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، المعدل و المتمم بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 2005/07/20 ، الجريدة الرسمية ، العدد 44.

2-المراسيم التشريعية :

-المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ،الجريدة الرسمية ، العدد 32.

3-المراسيم التنفيذية :

-المرسوم التنفيذي 09-405 المؤرخ في 22/12/1990 المتمم والمعدل بالمرسوم التنفيذي 03-408 ، الجريدة الرسمية ، العدد 56.

-المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 .

-المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 06/03 المؤرخ في 07/01/2006 ، الجريدة الرسمية العدد الأول .

-المرسوم التنفيذي 95-370 المؤرخ في 15/11/1995 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية ،التعمير والمحيط المبنى ، الجريدة الرسمية ،العدد 70 .

-المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد الأول

-المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد لشروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة ، الجريدة الرسمية ، العدد 06 ،

-المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27/11/008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها ، الجريدة الرسمية العدد 69 .

-المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 2008/11/27 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و تنظيمها و عملها ، الجريدة الرسمية ، العدد 69 ،

المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البيانات ، الجريدة الرسمية ، العدد 27 .

-المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لتشكيل لجنتي الدائرة و الطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما ، الجريدة الرسمية ، العدد 27 ،

-المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنجاز التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها ، الجريدة الرسمية ، العدد 27 .

-المرسوم التنفيذي 09-303 المؤرخ في 09/22/2009 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 91-176 ، الجريدة الرسمية ، العدد 55 .

4-القرارات والتعليمات :

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2008/09/13 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04 ، الجريدة الرسمية ، العدد 57 .

- قرار رقم 89434 المؤرخ في 1993/12/29 ، المجلة القضائية ، العدد 02 ، سنة 1993

- قرار رقم 5638 المؤرخ في 2002/07/15 ، المجلة القضائية ، العدد 3 ، سنة 2003 .

- قرار رقم 38 المؤرخ في 2002/01/14 صادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة .

-التعليمة الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 اوث 1995 التي أكدت على حماية الأراضي الفلاحية .

-التعليمة الوزارية المشتركة الصادرة بتاريخ 1985/08/13 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع .

-التعليمة رقم 1000 المؤرخة 2009/09/10 المتعلقة بتطبيق أحكام قانون 08-15 صادرة عن وزارة السكن و العمران .

-استدراك القانون 04-05 ، الجريدة الرسمية ، العدد 71 .

سادسا : المواقع على الإنترنت

1- عيسى (بن دوحه): تسوية البناءات غير الشرعية مقال منشور على الرابط التالي blog- aissa bendouha post.html.com بتاريخ 211/12/31 .

2- الموقع الرسمي لوزارة السكن و العمران [www .mhuv.gov.dz](http://www.mhuv.gov.dz)

3- موقع منتدى الجيش الوطني الشعبي www.anp-dz.com

ملخص

تقوم السلطات الإدارية المسؤولة على قطاع التعمير بتنظيم وضبط الحركة العمرانية بمجموعة من الوسائل القانونية في إطار عملية الرقابة بنوعيتها القبلية والبعديّة، وتعتبر شهادة مطابقة البناءات من بين الشهادات التي تمارس بواسطتها مآلح التعمير رقابتها اللاحقة، حيث أسسها المشرع بموجب قانون 29/90 وهي وثيقة إدارية وهي وثيقة إدارية إجبارية على جميع البناءات التامة الإنجاز وفق الشروط والمواصفات المتفق عليها في رخصة البناء، تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً أو الوالي بعد المرور بعدة إجراءات، أولها إيداع التصريح بانتهاء الأشغال من طرف أصحاب البناءات ثم التحقق من مطابقة الأشغال عن طريق المراقبة المستندية والميدانية من طرف أعوان مؤهلون لذلك.

رغم مرور قرابة العشرين سنة من إنجاز شهادة المطابقة إلا أنه ما زال الجانب العمراني للمدينة يتخبط في عدة مشاكل أهمها عدم استكمال إنجاز البناءات في المواعيد المحددة أو إنجازها بطريقة غير قانونية، بالإضافة لظاهرة الإستيلاء على العقار، هذا ما دفع بالمشرع إلى إصدار قانون 15/08 الخاص بمطابقة البناءات المنجزة والتي في طور الإنجاز التي شرع في إنجازها قبل 2008/08/03 في ظل احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير وكذا التشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي، عملية التسوية تمس كذلك الوعاء العقاري حيث يمكن تسوية الوعاء العقاري ولو كان ضمن الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة، وذلك إذا ما ورد احتمال إلغاء تصنيفه أو بالتنازل عنه مقابل تسديد قيمته، تتم هذه العملية بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة.

يخضع كذلك قرار التسوية لعدة مراحل وتتدخل في إصداره عدة إدارات بدءاً بمصالح التعمير لدى البلدية والولاية لتقوم بعدها لجنة الدائرة بدراسة إمكانية التسوية بناءً على التقارير المرفوعة لها من طرف البلدية والولاية وذلك بالتنسيق مع المصالح الخارجية. بإمكان المعني الغير مقتنع بقرار اللجنة الطعن في قراراتها لدى لجنة الطعن بالولاية.

إن التدابير التي جاء بها قانون 15/08 لم تقدم نتائج مرضية فالأغلب البناءات لم يتم تسويتها وخاصة الإدارات العمومية وذلك راجع لعدة مشاكل إدارية واجتماعية ومشاكل أخرى مرتبطة بالعقار.

للحفاظ على حقوق المعنيين من تعسف الإدارة أجاز المشرع إمكانية اللجوء للقضاء الإداري للطعن في القرارات الإدارية غير المشروعة المشيئة بعيب من عيوب المشروعية الداخلية أو الخارجية من خلال رفع دعوى الإلغاء.

تعد دعوى المسؤولية المظهر الثاني من مظاهر تدخل القاضي الإداري عند ممارسة رقابته على أعمال الإدارة المادية والقانونية وتبنى على أساس الخطأ كما تتولد في بعض الحالات بدون خطأ (على أساس المخاطر)، قيام هذه المسؤولية يلزم الإدارة بتعويض الضحية.

يصدر القاضي الإداري بعد التحقيق قرارات ملزمة للإدارة وأوامر بتنفيذ القرارات القضائية الصادرة ضدها حسب التعديل الجديد الذي جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 978، 979، 981 .

يتدخل القاضي الجزائري كذلك في المنازعات التي تدور حول شهادة المطابقة، فبالإضافة لحق الإدارة في هدم البناءات المخالفة للقانون يمكنها رفع دعوى أمام القاضي الجزائري لتسليط أقصى العقوبات على المخالفين، إلا أن قانون التعمير لم يفصل في تحديد المخالفات والعقوبات الأمر الذي خلق صعوبات أمام القاضي عند تكييف المخالفة فغالبا ما يضطر القاضي إلى الإستعانة بقانون العقوبات، تقع المسؤولية الجزائرية على عاتق المخالفين وهم غالبا أصحاب البناءات والمقاولين والمهندسين المعماريين، تتم معاينة المخالفات من قبل أعوان مؤهلون قانونا ونخص بالذكر رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، فرق المتابعة والتحقيق، مفتشيات التعمير وشرطة العمران.

يمكن أيضا للغير المتضرر من عملية البناء الغير شرعي رفع دعوى للتعويض أمام القاضي المدني، ويبرز ذلك خاصة في صور مزار الجوار غير المألوفة، يصدر القاضي المدني قرار تعويض الضحية إما بالأمر بإعادة الوضع إلى ما كان عليه سابقا أو بالتعويض المالي.

رغم الترسانة القانونية المنظمة لمجال التعمير تبقى المخالفات عديدة ومتنوعة وتبقى أغلب البناءات غير مطابقة للمعايير والمواصفات، وحتى البناءات المنتهية الإنجاز يتم استغلالها دون الحصول على شهادة المطابقة، هذا الواقع المر يجب أن يدفع بالسلطات المسؤولة على قطاع التعمير بالبحث عن إجراءات جديدة وفعالة فحواها إشراك جميع المتدخلين عند تحضير القوانين وتسليط أقصى العقوبات على المخالفين وعلى المسؤولين الإداريين المتقاعسين في أداء واجبهم الرقابي على الحركة العمرانية.

RESUME

Les autorités administratives chargées du secteur de l'urbanisme, tente d'arrêter et de réglementer le mouvement urbanistique par un ensemble des moyens légaux, dans le cadre du contrôle antérieur et postérieur.

Le certificat de conformité des constructions est l'un de ces moyens mis en œuvre par les services de l'urbanisme, utilisé pour effectuer le contrôle postérieur que le législateur l'a conçu en vertu de la loi 90-29 , est un document administratif obligatoire pour toutes constructions achevées conformément aux conditions et aux règles de l'art ,et au permis de construire délivrée par le président de l'assemblée communale localement compétant ou le wali selon le cas, après les formalités d'usage, tel que le dépôt par le propriétaire de l'immeuble , d'une déclaration d'achèvement des travaux ,ensuite la vérification de conformité des travaux par rapport aux documents graphiques et le contrôle physique effectués par les agents de l'état expressément qualifiés a cet effet .

Vingt ans après la construction du dit certificat de conformité, le secteur de l'urbanisme continue à savoir d'énormes problèmes ;entre autres le reste a réaliser sur les constructions et le non achèvement des travaux dans des délais escomptés ou les constructions illicites en plus de l'occupation du foncier illégalement .

Cet état de fait a conduit le législateur de promulguer la loi 08-15 relative à la conformité des constructions réalisées et celles en cours et que les travaux ont démarrés avant le 03/08/2008, dans le cadre du respect des règles générales de l'aménagement et de l'urbanisme, ainsi que la législation et la réglementation relatives au plan d'occupation du sol.

L'opération concerne également le portefeuille foncier, puisqu'on peut régulariser le foncier même faisant partie du domaine global ou spécifique de l'état, s'il est jugé

classable ou cessible, contre paiement de sa valeur. Cette opération se fera en coordination avec les services du domaine.

La dite régularisation passe par plusieurs étapes ,et concerne plusieurs intervenants en premier lieu les services de l'urbanisme, au niveau de la commune et de la wilaya ,ensuite la commission de daïra qui procédera à l'étude de régularisation éventuelle en tenant compte des rapports lui parvenant de l'APC et de la Wilaya ,et en coordination avec les services externes .

La partie, non satisfaite de la décision de ladite commission, peut faire appel contre sa décision à la commission de recours de Wilaya.

Les dispositions édictées par la loi 08-15, n'ont pas donné de résultat satisfaisant non plus ; La majorité des constrictions n'ont pas été régularisées ; notamment les administrations, et cela est du à plusieurs contraintes administratives et surtout sociales, en ajoutant d'autres problèmes liés au foncier.

Pour sauvegarder les droits des intéressés des abus de l'administration, le législateur a donné la possibilité de faire recours au tribunal administratif contre les décisions estimées non fondées de l'administration ou entaché d'irrégularité interne ou externe, partant de l'action d'annulation ,l'action de responsabilité est considéré comme deuxième aspect de l'intervention du juge administratif au moment de contrôlé des actions matérielles et juridique de l'administration et les adopter en fonction de l'erreur et quelques fois sans erreurs (suivant le degré du risques) l'existence de cette responsabilité oblige l'administration à indemniser la victime .

Le juge de la chambre administratif prend (après enquête) des décisions obligeant l'administration d'appliquer les décisions judiciaires rendues contre elle, suivant les dernières modifications du code des procédures civiles et administratives notamment ses articles 978-981-979.

Le juge du pénal intervient aussi dans les conflits qui surgies vis-à-vis le certificat de conformité .En effet, en plus que l'administration a le droit de démolir les construction illicites, elle peut lancer une action devant le juge de peine, pour lui délester des sanction les plus sévères à l'encontre des convenants sauf que la loi sur l'urbanisme n'a pas tranché sur les types d'infractions et les sanctions adéquates, ce qui a rendu la chose compliquée pour le juge à la qualification de la faute commise ,et souvent sur les contreventas qui sont d'ailleurs dans la plus part du temps ;les propriétaires ,les entreprises , et les architectes .

Les infractions sont repérées par les agents de l'état légalement qualifiés notamment ; le P /APC, le wali, la brigade du suivi et d'enquête, les inspecteurs et police d'urbanisme.

Le tiers, victime des constrictions illicites, peut porter plainte et demander réparation devant le juge civil, qui peut mettre en évidence les inconvénients de voisinage.

Malgré l'arsenal législatifs et juridiques réagissant l'urbanisme, les infractions demeures très nombreuses et variées et la plus part des cas les constructions restent non conformement aux normes de l'urbanisme, même les constructions dont les travaux sons achevés, ils ont été occupées dans certificat de conformité.

Cette réalité amère, doit inciter les autorités, responsables du secteur de l'urbanisme de rechercher des formules nouvelles et efficaces, dans le but de faire participer tous les intervenants au moment de la réflexion sur les projets de loi et d'engagé des peines maximales à l'encontre des contrevenants et responsables administratifs retissant à jouer leur rôle de responsable, quant au control du mouvement urbanistique.

SUMMARY

The administrative authorities responsible for the construction sector organize and regulate the urban movement through a number of legal means within the framework of the control process. The conformity certificate is considered as one of the certificates through which the construction departments do their posterior control, and which the legislator created by virtue of the law 90/29. It is an administrative document compulsory for all the entirely constructed buildings according to the conditions and specifications agreed upon in the construction permit, and it is delivered by the president of the popular communal council territorially competent or the Wali after going through some procedures starting by depositing the declaration of termination of works by the owners of the buildings, then checking the conformity of works through the documentary and field controls by qualified agents .

Despite the elapse of twenty years almost after the creation of the conformity certificate, the urban side of the city is facing many problems, the most important of which, is the non termination of the buildings in the legal time-limit or their execution in an illegal way, in addition to the phenomenon of taking possession of properties. So the legislator enacted the law n 08/15 related to the conformity of the executed buildings and those in process of construction which were started before 03/08/2008 with respecting the general rules of planning and urbanism in addition to the legislation and regulation related to occupying land plots .It concerns also the properties located in the public or private domain if there is a possibility of its relegation or assignation against the payment of its value ,this operation is conducted in coordination with the public domain department .

The regulation goes through many stages, many administrations interfere in its issuance starting from the department of urbanism at the municipality, then the district committee study the possibility of regulation based on the

reports submitted by the municipality and the provincial administration in coordination with the external departments.

The procedures provided for in the law .08/15 did not give satisfactory results ,as most of the constructions were not regulated, especially the public administrations, the is due to many administrative and social problems and other real estate related problems.

In order to preserve the rights of the concerned people against the administration's abusiveness, the legislator legalized having recourse to justice to contest the defected administrative decisions, through filing the cancellation case.

After investigation, the administrative judge issues decisions to oblige the administration to execute the judicial decisions issued against it, according to the new amendment coming in the civil and administrative procedures law in articles 978,981,979.

The penal judge interferes also in the disputes arising about the conformity certificate, and in addition to the right of the administration to demolish the constructions erected in contravention to law; it may file a case before the penal judge to punish the contraveners.

Despite of the legal arsenal organizing the sector of construction, the contraventions are still several, and most of the buildings are not conform with the norms and specifications, and even the entirely finished buildings are used without obtaining the conformity certificate. This fact must push the authorities in charge of the construction sector to look for new and efficient procedures involving all the interveners while preparing the law and punish the contraveners and the administrative responsible people who fall short in accomplishing their controlling duty on the construction movement.

الكلمات المفتاحية:

شهادة المطابقة، عملية تحقيق المطابقة، تسوية الوعاء العقاري، قانون 15/08، التنظيم العمراني.

1	مقدمة.....
6	الفصل الأول : الإطار القانوني لشهادة مطابقة البناءات كآلية للرقابة البعدية.....
8	المبحث الأول : النظام القانوني لشهادة المطابقة.....
8	المطلب الأول : مفهوم شهادة المطابقة.....
8	الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة و تحديد خصائصها.....
8	أولا : تعريف شهادة المطابقة.....
11	ثانيا : خصائص شهادة المطابقة.....
12	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة.....
14	الفرع الثالث : مجال تطبيق شهادة المطابقة.....
18	المطلب الثاني : إجراءات إعداد و تسليم شهادة المطابقة :.....
18	الفرع الأول : التصريح بانتهاء الأشغال.....
18	أولا : صفة المصرح.....
18	ثانيا: مضمون التصريح.....
21	ثالثا : إيداع التصريح.....
22	الفرع الثاني : التحقيق في مطابقة الأشغال.....
22	أولا : الهيئات الإدارية.....
24	ثانيا : الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء.....
26	الفرع الثالث : إصدار شهادة المطابقة.....
26	أولا : الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة.....
28	ثانيا : مضمون القرار المتعلق بشهادة المطابقة.....
30	ثالثا : الرسم على إصدار شهادة المطابقة.....

المبحث الثاني : مفهوم عملية تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها في ظل قانون 15-08	33
المطلب الأول : النظام القانوني لعملية تحقيق المطابقة	33
الفرع الأول : تعريف تحقيق المطابقة و تحديد خصائصها	33
أولا : تعريف تحقيق المطابقة	33
ثانيا : خصائص تحقيق مطابقة البناءات	34
الفرع الثاني : مجال تحقيق إجراء مطابقة البناءات	35
أولا : البناءات المستفيدة من عملية التسوية	35
ثانيا : البناءات المقصاة من عملية تحقيق المطابقة	37
المطلب الثاني : إجراءات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها	41
الفرع الأول : تقديم التصريح	41
أولا : محتوى التصريح	41
ثانيا : إيداع التصريح	45
الفرع الثاني : التحقيق في طلب المطابقة	47
أولا : على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية	47
ثانيا : على مستوى مديرية البناء و التعمير التابعة للولاية	49
ثالثا : على مستوى لجان الدوائر	50
رابعا : على مستوى لجان الطعون الولائية (عند الاقتضاء)	59
الفصل الثاني : مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم و ضبط الحركة العمرانية	64
المبحث الأول : آثار شهادة المطابقة في مجال الترقية العقارية و التنظيم العمراني	66
المطلب الأول : تسوية الأوعية العقارية و تسليم عقود الملكية	66
الفرع الأول : تسوية الوعاء العقاري للبناءة غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية العمومية	67
الفرع الثاني : تسوية الوعاء العقاري للبناءة غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة	70
الفرع الثالث : العقارات الواقعة ضمن ملكية الغير و على الأراضي الوقفية	76
المطلب الثاني : دور شهادة المطابقة في تحسين و تطوير المجال العمراني	78
الفرع الأول : ضمان احترام القواعد العمة للبناء و التعمير و تحسين المحيط العمراني	78

79	الفرع الثاني : واقع و خلفيات تطبيق قانون 08-15
80	أولا : دراسة حالة (ولاية سكيكدة)
81	ثانيا : الأسباب المعرقة لعملية تحقيق المطابقة
84	المبحث الثاني :مدى نجاعة الوسائل القانونية المسخرة لمعاينة و زجر المخالفات المرتبطة بشهادة المطابقة
84	المطلب الأول : تقييم دور الهيئات الإدارية في مجال معاينة و قمع المخالفات
84	الفرع الأول :توسيع دائرة الهيئات الإدارية المؤهلة لمعاينة المخالفات
84	أولا :رئيس المجلس الشعبي البلدي
85	ثانيا : الوالي
85	ثالثا :الأعوان المؤهلون قانونا لزجر المخالفات
87	رابعا: فرق المتابعة و التحقيق
88	خامسا : شرطة العمران
90	سادسا : المفتشيات العامة و المفتشيات الجهوية للعمران
92	الفرع الثاني : عدم التفصيل في تحديد المخالفات الموجبة للعقوبة
95	الفرع الثالث : إجراءات معاينة المخالفات
96	الفرع الرابع : الهدم الكلي أو الجزئي كعقوبة إدارية للمخالفين
96	أولا: مفهوم قرار الهدم
97	ثانيا: شروط قرار الهدم
97	ثالثا: آثار قرار الهدم
99	المطلب الثاني : دور الهيئات القضائية في المنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة
99	الفرع الأول : صور تدخل القاضي الإداري
100	أولا : دعوى الإلغاء
111	ثانيا : دعوى المسؤولية
117	الفرع الثاني : منازعات القضاء العادي المترتبة عن شهادة المطابقة
117	أولا : مجال تدخل القاضي الجزائي

127	.....	ثانياً: منازعات القضاء المدني.
134	.....	الخاتمة
140	.....	الملاحق
152	.....	قائمة المراجع
160	.....	الملخص
162	.....	Resumé
165	.....	summary
167	.....	الكلمات المفتاحية

