



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري



شهادة المطابقة و عملية تسوية البناءات في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

الدكتور عزاز مراد

إعداد الطالب:

بولعراس حسام الدين

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
مراحي ريم	أستاذ محاضر - أ-	رئيسا
عزاز مراد	أستاذ محاضر - أ-	مشرفا ومقررا
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر - أ-	مناقشا

السنة الجامعية: 2022-2023

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

الشكر والعرفان

الحمد لله الذي اعانني على

إتمام هذا العمل ووهبني التوفيق والسداد في

جني ثمرة نهاية مطاف مسيرتي الدراسية

المتتملة في هذه المذكرة التي عسى و أن تكون

منهلا لمن أراد المضي على دربي

هي كلمات شكر اتوجه بها إلى الأستاذ

القدير المشرف " عزاز مراد "

على كل ما قدمه لي من توجيهات ومعلومات

قيمة ساهمت في إثراء موضوع دراستي

وفي الاخير لا يسعني إلا أن أدعو الله

عز وجل أن يتم نعمته ويتم عليه الصحة والعافية

ويكتب له السداد والتوفيق في حياته.

بولعراس حسام الدين

الاهداء

بعد طول جهد وصبر وتوفيق من الله

عز وجل ها هي ذي ثمرة جهدي

أجنيها اليوم هي هدية إلى كل من:

والدي الغالي حفظه الله

وأمي العزيزة أطال الله عمرها

إلى جدي وجدتي

إلى أخي وأخواتي

إلى كل صديق درب في مختلف مراحل الدراسة

كما اخص بالذكر أساتذتي في الجامعة

وأخيرا أدعو الله عز وجل أن يطيل في أعمارنا

و يرزقنا الخيرات ويجمعنا دائما في ساعات

خير وفرح أن شاء الله

مقدمة

في زمن أصبح فيه البناء والعمران مقياسا لحضارة و ازدهار المجتمعات، الجزائر على غرار غيرها من دول العالم تسعى لتطوير هذا المجال بشتى الطرق من بينها ما يسمى بعملية التسوية العقارية التي تعد من بين ابرز العمليات تعقيدا والتي باتت تؤرق الدولة الجزائرية في ظل وجود عدة معيقات لعل من أهمها انتشار البناء الفوضوي والبناء العشوائي غير القانوني على مساحات شاسعة. مما أدى إلى تشويه المشهد الجمالي والحضري للمدينة والنسيج العمراني.

حاول المشرع الجزائري إيجاد عدة حلول لتسوية وضعية البناء من خلال إصدار عدة حلول لتسوية وضعية البناء من خلال إصدار عدة نصوص قانونية أهمها إصدار المرسوم رقم 85-212 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع شاغلي قطع أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، ثم جاءت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع، ثم بعد ذلك تم إصدار القانون رقم 08-15 المتضمن كفاءات تحقيق مطابقة البناء والتي تتوج بمنح أو تسليم شهادة تعتبر من أهم شهادات عقود التعمير إلا وهي شهادة المطابقة، إلا أن هذا القانون واجه عدة صعوبات في تجسيده على الواقع واثبت فشله في تحقيق الغاية التي صدر من اجلها، وخضع إلى تمديد العمل به مرات عديدة ودام بهذا الحال لمدة تكاد تقارب 15 سنة دون جدوى.

مما دفع المشرع الجزائري إلى تدعيم الترسنة القانونية في هذا المجال بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 كآخر المحاولات والذي تأخر صدوره إلى غاية فيفري سنة 2022 من اجل سد الثغرات الموجودة في القانون 08-15 وتوسيع نطاق التسوية و المطابقة إلى البناءات المخالفة لرخص البناء الممنوحة.

وتكمن الأهمية البالغة لموضوع " شهادة المطابقة وعملية تسوية البناءات"، في تسليط الضوء على مخاطر ظاهرة أصبح من الصعب حصر انتشارها: ظاهرة البناء غير القانوني، وتوضيح الإجراءات اللازمة لتسوية وضعية هذه البناءات، وتبيان الدور الفعال التي أصبحت تلعبه شهادة المطابقة في هذه العملية.

أما بخصوص ما دفعنا لاختيار هذا الموضوع، فهذا راجع لدوافع عديدة منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي.

بالنسبة للذاتية منها هو أن هذا الموضوع في دائرة تخصصي القانون العقاري، إضافة إلى رغبتني الشخصية في التعمق والبحث فيه ومعرفة إلى أي مدى قد وفق المشرع الجزائري بتتظيمه.

أما الدوافع الموضوعية. فنتمركز أساسا في كون هذا الموضوع، يعالج جوانب هامة تستحق التطرق إليها ودراستها بجدية، من بينها مرسوم تنفيذي (22-55) صدر حديثا وبحكم أن هذا الموضوع لم يتطرق إليه الكثير من قبل.

موضوعنا هذا يطرح الإشكال التالي: ما مدى فعالية شهادة المطابقة في عملية تسوية البناءات ؟

وبخصوص المنهج المتبع اعتمدت على المنهج الوصفي في شرح التعريفات والمصطلحات القانونية، والمنهج التحليلي في تحليل النقاط القانونية الخاصة بالموضوع.

وتتمثل أهداف الدراسة في معرفة سبب المخالفات المسجلة في عمليات البناء مع السعي إلى إبراز المقصود بعملية تسوية البناءات وعلاقة شهادة المطابقة بهذه الأخيرة و السعي إلى توضيح الإجراءات المعتمدة لمحاربة ظاهرة البناء غير القانوني من خلال النصوص القانونية المتعلقة بهذا المجال.

من خلال إطلاعي على عينة من المراجع التي تناولت الموضوع نجد بعض الدراسات التي تطرقت إلى أجزاء معينة من هذا الموضوع رغم قلتها كأطروحة دكتوراه بعنوان " إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري " للعريبي باي يزيد ، مذكرة ماجستير بعنوان " قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري " لعويجي بن عبد الله. وأيضا مذكرة ماجستير بعنوان " الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في الشرعي الجزائري " عيسى بن دوحه .

وبالنسبة للصعوبات التي واجهتني أثناء دراسة هذا الموضوع مجملها يتعلق حول قلة وندرة المادة العلمية والمراجع، مما دفعني إلى الاعتماد بالأكثر على النصوص القانونية والمقالات القانونية.

ندرة المراجع التي تناولت المرسوم التنفيذي رقم 22-155 الذي أصدر العام الماضي مما جعل من الصعب الحصول على المعلومات المتعلقة بشأنه.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة سابقا اتبعت خطة بحث مكونة من فصلين:

الفصل الأول : الإطار العام لشهادة المطابقة وتسوية البناءات

الفصل الثاني : الإجراءات المتبعة في تسوية البناءات ومنح شهادة المطابقة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 22-55 مؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 ، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

الفصل الأول

الإطار العام لشهادة المطابقة وتسوية البناءات

اعتمد المشرع الجزائري في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير مجموعة من الشهادات العمرانية، الرامية إلى تنظيم النشاط العمراني وتحقيق التسوية العقارية للبناءات، وشهادة المطابقة من بين هذه الشهادات التي لها دور كبير في الرقابة البعدية واثبات مطابقة البناءات لرخصة البناء

وسنتطرق في هذا الفصل إلى معالجة أهم المفاهيم المحورية لهذا الموضوع بداية بمفهوم شهادة المطابقة (المبحث الأول) من خلال إبراز تعريفها و أهم خصائصها وطبيعتها القانونية وشروط طلبها ثم علاقتها بالبعد الجمالي للمدينة حسب مختلف النصوص القانونية الواردة بهذا الشأن، كما نتوجه إلى تبيان مفهوم عملية تسوية البناءات (المبحث الثاني) من تعريف واهم الخصائص والأهداف والشروط.

المبحث الأول:

مفهوم شهادة المطابقة

قام المشرع الجزائري بتنظيم شهادة المطابقة بداية في قانون 90-29¹ المعدل والمتمم بالقانون 04-05، ثم أصدر القانون 08-15²، ثم بعد ذلك المرسوم التنفيذي 15-19³، والرسوم التنفيذية 22-55⁴ الذي يعد آخر النصوص القانونية المنظمة لمجال تسوية ومطابقة البناءات.

وتعتبر شهادة المطابقة من أكثر الوسائل فعالية في عملية تسوية البناءات، وهذا ما سنوضحه من خلال تعريف هذه الشهادة وإبراز أهم خصائصها (المطلب الأول) ، كما سنوضح طبيعتها القانونية وشروط طلبها (المطلب الثاني) وكذا معرفة علاقة شهادة المطابقة بالبعد الجمالي للمدينة (المطلب الثالث).

¹ قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، عدد 51 الصادر في 15 أوت 2004.

² قانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، جريدة رسمية عدد 44 الصادرة في 03 غشت سنة 2008.

³ مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07 الصادرة في 12 فبراير سنة 2015.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 22-55 مؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 02 فبراير سنة 2022 ، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، جريدة رسمية عدد 09 الصادرة في 03 فبراير سنة 2022.

المطلب الأول:

تعريف شهادة المطابقة وخصائصها

من خلال قراءتنا لمختلف النصوص القانونية التي نظمت شهادة المطابقة، ترى ان المشرع الجزائري لم يضع تعريفا بخصوص هذه الشهادة، لكن يمكننا تحديد تعريفا مفصلا لها (الفرع الأول) وتبيان أهم الخصائص التي تمتاز بها شهادة المطابقة (الفرع الثاني)

الفرع الأول :

تعريف شهادة المطابقة

رغم عدم قيام المشرع الجزائري بوضع تعريفا خاصا بشهادة المطابقة والتي تعد آخر الوسائل للرقابة البعدية من بين مختلف عقود التعمير من مخططات و رخص وشهادات. إلا أننا حاولنا إيجاد تعريف لشهادة المطابقة فقها وقانونيا من خلال ذكر النصوص التي نصت عليها.

أولا: التعريف الفقهي :

تتعدد تعريفات الفقهاء بشأن شهادة المطابقة، نأخذ منها ما يلي :

تعرف على أنها " وثيقة تعلن إن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال إحكام رخصة البناء ¹.

¹ عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة، باتنة، 2011، ص 107.

كما تعرف على أنها " قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما كانت طبيعتها فشهادة المطابقة تعتبر رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء¹.

وتعد كذلك وسيلة رقابة بعدية للتعمير، آلياته انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية تتأكد من احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير².

ويمكن القول عنها 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 مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة³.

ثانيا: التعريف القانوني:

كما تمت الإشارة سابقا فان المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا لشهادة المطابقة رغم النصوص القانونية العديدة التي نصت عليها وعلى سبيل الذكر:

¹ اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية) ، طبعة رقم 2، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 185.

² منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 59.

³ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 146.

- المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث نص على انه " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة مسلمة حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي " ¹.

حسب نص المادة يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يعرف شهادة المطابقة بل اكتفى بذكر أنها وسيلة إثبات تثبت توافق أشغال البناء مع رخصة البناء التي تم تسليمها لهذا الغرض.

- وفي نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها : " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها أن اقتضى الأمر استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ²

نستنتج من نص المادة المذكورة أعلاه أن المشرع الجزائري اعتبر شهادة المطابقة إجراء إجباريا، حيث يجب على المعني بالأمر بعد الانتهاء من أشغال البناء التي تكون مطابقة لرخصة البناء المسلمة أن يطلب الحصول على شهادة المطابقة من الإدارة المختصة قانونا.

و طبقا للمادة 56 من القانون 90-29 فان " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة " ³.

¹ المادة 75 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

² المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

³ المادة 56 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

الفرع الثاني:

خصائص شهادة المطابقة

تتفرد شهادة المطابقة عن باقي شهادات ورخص ومخططات عقود التعمير بعدة

خصائص نذكر منها :

أولاً: هي وثيقة إدارية :

ذلك لان شهادة المطابقة تصدر عن جهة إدارية محددة بموجب القانون، هي صاحبة الاختصاص في إصدارها، إذ لا يمكن لسلطة إدارية أخرى غير السلطة المختصة والمعنية منح شهادة المطابقة، وإلا كانت باطلة لعدم الاختصاص، وهذه الجهة الإدارية تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف الذي يمنح شهادة المطابقة حسب الإجراءات المنصوص عليها قانوناً¹، وفي إطار اختصاصه.

ثانياً: وسيلة للمحافظة على النظام العام الجمالي:

حيث تساهم شهادة المطابقة كونها أداة رقابة بعدية تثبت توافق أشغال البناء المحددة في رخصة البناء المسلمة، في الحفاظ على النظام العام الجمالي، أو ما يعرف بنظام الرونق والرواء الذي يعتبر من العناصر الجديدة للنظام العام، لاسيما من خلال حماية جماليات الشوارع ورونقها، حيث لا يصاب المتجول في المدينة بتلوث بصري نتيجة تضرر العين لسوء المنظر، كعدم تناسق الألوان والأحجام، أو التفاوت الفاضح في علو البناءات، أو عدم احترام خط التصنيف أو عدم اكتمال البناءات².

¹ ينظر، اقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 191.

² ينظر، إبراهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون الإداري المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2017، ص 132.

ثالثا: وثيقة قانونية منظمة بموجب نصوص قانونية خاصة:

تم تنظيم شهادة المطابقة في العديد من القوانين والمراسيم التنفيذية، حيث نظمها القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، أيضا القانون 08-15 الذي يحدد قواعد المطابقة للبناء وانتهاءها، وبالنسبة للمراسيم التنفيذية فقد نظمها المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير، وأخيرا في المرسوم التنفيذي 22-55 المتعلق بتسوية البناء المخالفة لرخصة البناء.

رابعا: بمثابة قرار إداري انفرادي:

أي أن شهادة المطابقة قرار إداري يصدر عن جهة إدارية مختصة، قابل للطعن فيه من الطرف المتضرر سواء لدى القضاء العادي أو القضاء الإداري.

خامسا: ذات طابع إلزامي:

تعتبر شهادة المطابقة شهادة إلزامية وإجبارية رغم أنها لا تصدر إلا بطلب الحصول عليها من طرف أصحاب البناء، حيث يفرض عليهم قانونا إصدارها بعد إتمام أشغال البناء وإلا تعرضوا إلى غرامات مالية وعقوبات تصل إلى الهدم إذا استجوب الأمر وفقا لما نص عليه القانون رقم 08-15 في المادة 10 منه، فإنه يمنع استغلال البناء الذي تم إنشائه ألا بعد إصدار شهادة المطابقة¹.

سادسا: ذات طابع رقابي:

تعد شهادة المطابقة أداة رقابية بعدية، أي بعد إتمام أشغال البناء الذي يشترط ان يكون مطابقا لرخصة البناء الممنوحة، فعن طريقها تخول الإدارة المعنية والمتمثلة غالبا في

¹ ينظر، المادة 10 من القانون رقم 08-15 " يمنع شغل أو استغلال أي بناية ألا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون".

المجلس الشعبي البلدي، حيث تمكنه من مراقبة كل البناءات بعد انتهاء الأشغال فيها والتي تكون فيها شهادة المطابقة سند إثبات رقابي تتوج به هذه العملية.

سابعاً: ذات طابع وقائي:

بما أن شهادة المطابقة أداة للرقابة اللاحقة لعمليات تشييد البناءات ووفقاً لأحكام القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة¹.

فإن لشهادة المطابقة دور في الوقاية من الكوارث الطبيعية أو غيرها طالما أن البناء المشيد تم بناءه وفقاً لمعايير التعمير وبوضعية قانونية.

ثامناً: وجوب منح هذه الشهادة :

أي أن الإدارة التي لها اختصاص منح شهادة المطابقة لا يمكنها رفض ذلك طالما تحققت الشروط المنصوص عليها قانوناً في البناء المشيد، وطالما أنه مطابق لرخصة البناء، فشهادة المطابقة ليست عملاً تقديرياً وإنما هي واجبة التسليم ولا يمكن للإدارة رفض منحها إلا بعد تحليل الرفض بسبب قانوني².

تاسعاً: شهادة مؤقتة ومحددة بزمن:

ويقصد بالتأقيت إن شهادة المطابقة مقيدة ومحددة بمدة زمنية معينة منصوص عليها قانوناً، وهذا في ما يخص أجال تسليمها، حيث يحدد الأجل القانوني تسليم شهادة المطابقة بمدة شهر تحسب من تاريخ طلبها.

¹ ينظر، المواد 21.22.23 من القانون 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 84 الصادرة في 29 ديسمبر 2004.

² ينظر، اقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 191.

المطلب الثاني:

الطبيعة القانونية وشروط طلب شهادة المطابقة

نظرا للأهمية البالغة لشهادة المطابقة في عملية تسوية أو مطابقة البناء، يتوجب علينا بيان الطبيعة القانونية لهذه الشهادة (الفرع الأول) وإبراز شروط طلبها (الفرع الثاني)

الفرع الأول:

الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

طبقا لنص المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فان شهادة المطابقة يتم منحها عن طريق جهة إدارية مختصة إقليميا والمتمثلة في رئيس المجلس البلدي بإرادة منفردة، بغض النظر عن أن تسليم رخصة البناء كان من طرفه أو عن طريق الوالي أو وزير السكن والعمران، كون هذه الجهة الإدارية معنية بالرقابة البعدية لانتهاؤ أشغال البناء ومطابقتها مع رخصة البناء المسلمة، وبالتالي يتضح لنا جليا بان شهادة المطابقة ذات طبيعة خاصة وبمثابة قرار إداري وأداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيدا لمحتوى رخصة البناء¹.

كما يعد الحصول على شهادة المطابقة أمرا إجباريا، حيث تقوم مقام رخصة البناء وتسمح لصاحبه باستغلاله سواء كان البناء معدا لأغراض اجتماعية أو تربية أو خدماتية أو صناعية أو تجارية².

¹ ينظر، ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، جامعة تلمسان، 2020، ص 55.

² ينظر، المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، وشهادة المطابقة، وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26 الصادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07/01/2006، والمرسوم التنفيذي 307/09 المؤرخ في 22/09/2009 جريدة رسمية عدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2009.

الفرع الثاني:

شروط طلب شهادة المطابقة

أولاً: وجوب احترام رخصة البناء:

يعد البدء في تشييد البناء دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة أمراً ممنوعاً، حسب قواعد وأحكام قانون التهيئة والتعمير، أيضاً القانون رقم

15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها حيث يشترط لمنح شهادة المطابقة وجود رخصة بناء على أساسها تم الشروع في أشغال البناء والتي يجب أن تكون هذه الأخيرة مطابقة لها، حيث يكمن الهدف من رخصة البناء هو إلزام صاحبها باحترام قواعد التهيئة والتعمير ومخطط البناء وشغل الأراضي، ومن جهة أخرى تلزمه هذه الرخصة باحترام الأجل القانوني لها حسب الفقرة الثانية من المادة 06 من القانون 15-08 والتي تنص على أنه إذا لم يشرع المستفيد من رخصة البناء في الأشغال في أجل سنة من تاريخ تسليمها له، تصبح هذه الرخصة غير صالحة.¹

ولهذا يتعين على المستفيد من رخصة البناء أخطار الجهة المختصة ببداية الأشغال لتمكينها من ممارسة الرقابة العمرانية على البناء والتي تدوم إلى غاية انتهاء أشغال البناء.

ويقصد باحترام الأجل القانونية برخصة البناء أيضاً أن يحترم المعني بإتمام أشغال البناء في الزمن المحدد بالرخصة حسب تقييم السلطة المختصة وحسب حجم المشروع، وفي حالة عدم إتمام البناء في الأجل المحدد، يصبح إجبارياً ووجوباً تقديم طلب جديد لرخصة البناء لاستئناف الأشغال، ويعاقب صاحبها بغرامة مالية وذلك حسب الحالات التي نصت

¹ ينظر، المادة 02/06 من القانون رقم 15-08.

عليها المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹ ، وحسب المادة 78 من القانون رقم 15-08 التي حددت قيمة الغرامات المالية في حالة عدم انجاز أشغال البناء في الفترة المحددة برخصة البناء².

ثانيا: وجوب مطابقة الأشغال لرخصة البناء بعد إتمام الانجاز:

يشترط إن يكون البناء مطابقا للمعايير المحددة مسبقا في رخصة البناء المسلمة، حيث انه في حالة مخالفة ما ورد في رخصة البناء يستوجب على المعني ايداع طلب تعديلها مع تعرضه لغرامات مالية، وهذا حسب المرسوم التنفيذي رقم 22-55، حيث انه بعد تعديل رخصة البناء تسلم له الجهة المختصة شهادة مطابقة وفقا للرخصة المعدلة.

المطلب الثالث:

علاقة شهادة المطابقة بالبعد

الجمالي للمدينة:

لشهادة المطابقة علاقة وطيدة بجمالية النسيج العمراني للمدن بما أنها أداة للرقابة البعدية عن عمليات البناء المنجزة، ليس هذا وحسب فلها علاقة أيضا بصحة وامن المواطنين، وكذلك حماية البيئة والطبيعة من مساحات خضراء وغيرها، وبالتالي ينبغي احترام قواعد البناء والتعمير.

¹ ينظر، المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² ينظر، المادة 78 من القانون رقم 15-08.

الفرع الأول:

علاقتها بالبعد الجمالي في إطار القانون

29-90

من خلال قانون التهيئة والتعمير 29-90 نجد أن المشرع الجزائري الزم أصحاب البناءات المستفيدين من رخصة بناء بإعداد المخططات المتعلقة ببنائهم لدى مهندسين معماريين معتمدين، فالمهندس المعماري أثناء قيامه بإعداد مخططات البناء بأنواعها يراعي في ذلك كل ما يتعلق بجماليته وتنظيمه وحجمه وتصميم الواجهات الخارجية، إضافة إلى الألوان ومواد البناء، فمن هذا المنطلق نجد أن لشهادة المطابقة التي تعد وسيلة للرقابة على البناء بعد انتهاء الأشغال به لها علاقة كبيرة في الحفاظ على جمالية المدن ومن هذا تساهم في تقليل البناءات غير القانونية، فالتدابير المتعلقة بعملية تسوية البناءات عن طريق مطابقتها ما وجدت إلا لهدف حماية البعد البيئي والجمالي للمدينة، وسلامة المواطنين بالدرجة الأولى.

الفرع الثاني:

علاقتها بالبعد الجمالي في إطار

القانون 15-08

تتضح علاقة شهادة المطابقة بالبعد الجمالي للمدن من خلال رجوعنا إلى أحكام القانون 15-08 المحدد لكيفيات مطابقة البناءات، نجد أن المشرع نص على هذا في المادة الثانية والمادة 12 منه وهذا يثبت أهمية الطابع الجمالي أثناء القيام بعملية البناء.

بالنسبة لنص المادة 2 : "...المظهر الجمالي : انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية".¹

أما في نص المادة 12 : " يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته ".²

من نص هذه المادة يلاحظ أن المشرع الجزائري اعتبر البعد الجمالي للبنىات من النظام العام والمصلحة العامة، رغم إمكانية ملكية هذه البناية لفرد واحد أي ملكية خاصة، فهذا دليل على الأهمية البالغة للجانب الجمالي وضرورة مراعاته في عمليات البناء بالإضافة إلى حث المشرع أيضا ضرورة المحافظة عليه وترقيته من خلال الصيانة المستمرة للبناية لاسيما فيما يتعلق بالواجهات الخارجية.

¹ ينظر، المادة 2 من القانون 08-15.

² ينظر، المادة 12 من القانون 08-15.

المبحث الثاني:

مفهوم تسوية البناء

بعد ازدياد ظاهرة البناء غير القانوني على مساحات واسعة، وفي ظل عدم احترام قواعد التهيئة والتعمير، أدى ذلك إلى تشويه البعد الجمالي للمدينة وتعقيد الوضعية القانونية للبناء، كان لا بد من إيجاد حلول قانونية للحد من هذه المشكلة، من بين هذه الحلول ما يعرف بتسوية البناء والتي سنتعرف على تعريفها (المطلب الأول) وخصائصها (المطلب الثاني) وأهدافها (المطلب الثالث).

المطلب الأول:

تعريف تسوية البناء

تتعدد التعريفات بشأن التسوية ونظرا لعدم وجود تعريف محدد لها سنقوم بتعريفها لغة (الفرع الأول) مع التطرق إلى تعريفها الاصطلاحي (الفرع الثاني) وبعد ذلك نعرفها وفقا لما جاء في القانون تعريفا قانونيا (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

التعريف اللغوي للتسوية

تسوية مصدر سوى، أي سعى إلى إيجاد حل أو اتفاق بالتراضي لإنهاء خلاف أو مشكلة ما، أو هي تقويم الشيء الخاطيء وتعديله ليصبح صحيحا.

الفرع الثاني:

التعريف الاصطلاحي للتسوية

التسوية اصطلاحاً تعني وجود اتفاق بموجبه تمنح الجهة الإدارية المختصة سندا قانونياً لفائدة المستفيد الذي قام بمخالفة قواعد التعمير بتشيدته بناء غير قانوني لنقله من دائرة المخالف للقانون إلى الوضع المطابق لهذا الأخير.¹

الفرع الثالث:

التعريف القانوني للتسوية

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً خاصاً بالتسوية بل اكتفى بسن الأحكام الخاصة بها من معايير وإجراءات تحقيقها بداية من قانون التوجيه العقاري 90-25² إلى غاية إصدار القانون 08-15 المحدد لكيفية إتمام عملية التسوية للبناءات عن طريق إجراء مطابقتها، وذلك من خلال نص المادة الثانية من هذا القانون التي بينت معنى تحقيق مطابقة البناءات " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".³

حيث تتوج التسوية بمنح سند قانوني " شهادة المطابقة " يثبت مشروعية البناء بنقله من مجال المخالفة إلى مجال يجعله مطابقاً للقانون.

¹ ينظر، ادري رامي واحداً صونيا، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 08-15، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري، ص 27.

² قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 منقح بالاستدراك الوارد بالجريدة الرسمية عدد 55 مؤرخة في 19 ديسمبر 1990 صفحة 1743 معدل بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر سنة 1995.

³ ينظر، ادري رامي واحداً صونيا، مرجع سابق، ص 28

المطلب الثاني:

خصائص تسوية البناءات

تعتبر عملية تسوية البناءات حل قانوني مستحدث وجد لتنظيم وضعية البناء، مما يجعل هذه العملية حلا استثنائيا (الفرع الأول) وإلزاميا (الفرع الثاني) وبصفة شاملة تخضع لها جميع البناءات (الفرع الثالث)

الفرع الأول:

التسوية إجراء استثنائي

في ظل الانتشار الواسع والخطير للبناء غير القانوني، أصبح من الضروري على الدولة إيجاد حل سريع للقضاء على هذه الظاهرة عن طريق وضع إستراتيجية تقوم على التدخل الوقائي والعلاجي، حيث يكون التدخل الوقائي بالتصدي للأسباب التي تسمح بالبناء غير القانوني عن طريق الرقابة لاستعمال الأراضي وتطهير سندات ملكيتها ليكون البناء عليها ممكنا، ومن جانب التدخل العلاجي الذي تكون حوله كالهدم والإزالة لكن تعتبر هذه الحلول غير فعالة نوعا ما، هذا ما دفع الدولة إلى استبدال الهدم قدر الإمكان ومحاولة إدماج البناءات غير القانونية ضمن المحيط العمراني القانوني بمطابقتها كأحد الحلول والأساليب نجاعة للتسوية وقلها إضرار.¹

¹ ينظر، عيسى بن دوحة، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2011، ص 72.

الفرع الثاني:

التسوية إجراء شامل

أي أنها تقوم على تسوية جميع البناءات دون النظر إلى أنواعها أو المناطق التي تطبق عليها، من حيث الملكية العقارية والناحية العمرانية.

على عكس التسوية الجزئية التي تكون محدودة خاصة بأوعية عقارية وبنائات غير شرعية محددة.

حيث تكون التسوية الجزئية بالتدخل في الأنسجة الحضرية التلقائية وتطويرها حضريا لتتوافق مع قواعد البناء والتعمير.¹

الفرع الثالث:

التسوية إجراء إلزامي

تعد تسوية البناءات أمرا حتميا لا بد منه وذو إلزامية وذلك عن طريق مطابقتها وتطبيق رغم عدم تحرك هذه العملية بطلب صاحب البناء لتمنح له شهادة المطابقة ويكون في وضعية قانونية باعتباره مقيدا بأجال وأحكام قانونية للتسوية العقارية تترتب على مخالفتها التعرض إلى عقوبات تتمثل في الغرامات المالية والهدم إذا استلزم الأمر ذلك، وتكون بإبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ وجعله مطابقا لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة والتي تكون بإيعاز من السلطة الإدارية المختصة وبأمر منها باعتبارها صاحبة الوصاية قانونا على مطابقة البناءات.²

¹ ينظر، عيسى بن دوحه، مرجع سابق، ص 73.

² ينظر، عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، اطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2015، ص 312.

المطلب الثالث:

أهداف تسوية البناءات

بعد فشل المرسوم التنفيذي 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية او خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها.¹

في تسوية وضعية البناءات جاء القانون 08-15 بحلول مغايرة لتحقيق عدة أهداف بتسوية البناءات عن طريق مطابقتها من بين هذه الأهداف القضاء على مشكلة البناء غير المشروع وأهداف أخرى كالتخفيف من أزمة السكن (الفرع الأول) والتوفيق بين المصلحة العامة والخاصة (الفرع الثاني) وتطوير النسيج العمراني (الفرع الثالث) .

الفرع الأول:

التخفيف من أزمة السكن

تسعى الدولة الجزائرية ضمن إستراتيجية محكمة تنظيم قطاع السكن من خلال توفير عدة صيغ سكنية لمختلف فئات المجتمع، كالسكن الاجتماعي وسكنات الترقوي بهدف القضاء على كل صور البناء غير المشروع وعير القانوني، هذا الهدف الذي يعد تحدي في ظل تسارع وتيرة النمو الحضاري وانتشار البناءات الفوضوية وعدم مراعاة قواعد التهيئة والتعمير .

¹ ينظر، المرسوم التنفيذي رقم 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود او مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، جريدة رسمية عدد 34.

الفرع الثاني:

التوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة

يراعى في عملية تسوية البناءات المصلحة العامة والمصلحة الخاصة للأفراد كإلغاء إجراء الهدم المطلق وغير المدروس لبعض البناءات الفوضوية الذي اثبت فشله في معظم بلدان العالم والجزائر أيضا اعترفت بسلبية هذا الإجراء من خلال دراسة أعدت سنة 1998 حول برنامج " سياسة لامتصاص السكنات الهشة " .

ذلك لأنه في ظل الأزمة السكنية بسبب غلاء العقار وعدم توافر أراضي معدة للبناء تتوافق مع الطلب عليها.¹

توجهت نسبة من المواطنين إلى تلبية حاجتهم السكنية من خلال البناء على أراضي من دون وثائق وبطريقة عرفية وفوضوية وبعض الصور الأخرى مما أدى إلى ارتكاب العديد من المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير تسببت في تعقيد وضعية العمران في الجزائر إلى ابعاد الحدود التي تجعل حتى من عملية تسوية البناءات حل غير كافي لكل هذه المشاكل.

الفرع الثالث:

تطوير النسيج العمراني

يعتبر الهدف الأساسي من عملية تسوية البناءات هو تطوير البنية التحتية بما انها مقياس لازدهار مجال العمران للدول، والتصدي لكل المخالفات المسجلة لقواعد التهيئة والتعمير، ونشر ثقافة البناء والوعي لدى الأفراد، كل هذا عن طريق أسلوب التطوير الحضري.

¹ ينظر، عيسى بن دوحة، مرجع سابق، ص 72-73.

المطلب الرابع:

شروط تسوية البناء

بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بعملية التسوية بالأخص أحكام القانون

15-08 المحدد لكيفيات المطابقة، وأحكام المرسوم التنفيذي 22-55 المتضمن قواعد تسوية البناء غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، من هذه النصوص يمكننا استخلاص عدة شروط لعملية تسوية البناء لاسيما المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي السابق الذكر، من احترام القواعد العامة للتعمير وحقوق الجوار (الفرع الأول) واحترام معايير الأمن للبناء (الفرع الثاني) واحترام أجال انتهاء أشغال البناء بموجب رخصة البناء المعدلة (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

احترام القواعد العامة للتعمير

وحقوق الجوار

أي احترام قواعد تتعلق بالفتحات على الواجهات غير الموجودة في رخصة البناء المسلمة.

- إضافة إلى الطوابق المبنية دون رخصة والمضرة بالجوار

- أيضا فيما يتعلق بتجاوز مساحة شغل الأراضي (COS)

- احترام مساحة التراجع وعدم التعدي عليها

الفرع الثاني:

احترام معايير الأمن في البناء

يقصد بها المعايير المتعلقة بأمن البناء المشيدة ضد مختلف الكوارث الطبيعية من فيضانات وزلازل أو انزلاق التربة أو غيرها من الأخطار المحتملة.

وهذه المعايير تعد مرجعا أساسيا للجهات الإدارية المختصة في تحديد طبيعة المخالفة والتدابير الواجب اتخاذها.

الفرع الثالث:

احترام الآجال المحددة في رخصة

البناء المعدلة

رغم عدم وجود هذا الشرط المرسوم التنفيذي 22-55 إلا أن القانون 16-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 في المادة 113 نص على هذا الشرط "... أجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلة من اجل الفصل في طلبات التسوية".¹

¹ ينظر، المادة 113 من القانون 16-14 مؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1438 الموافق 28 ديسمبر سنة 2016 يتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية عدد 77.

خلاصة الفصل الأول:

مما سبق نستخلص أن شهادة المطابقة تعتبر من أهم الوسائل في تسوية البناء ومفهومها وفقا لدراستنا يتبين أنها أداة رقابة بعدية على البناء ومن أهم خصائصها القانونية المختلفة تعتبر شهادة ذات طبيعة إدارية وقائية تستند وثائق ثبوتية كرخصة البناء ومخططات الهندسة المعمارية والمدنية (كخطط الكتلة للبناء...) تساهم في تسهيل إجراءات التصرف في البناء واستغلالها ببيعها أو إيجارها ولما لها من دور في عملية تسوية البناء والمحافظه على الطابع العمراني للمدينة (كاحترام معايير وقواعد التعمير من مساحة شغل الأراضي و مساحة التراجع ...) وهذا على سبيل الذكر لا على سبيل الحصر.

الفصل الثاني

الإجراءات المتبعة في تسوية البنائات ومنح شهادة المطابقة

تمر عملية تسوية البناءات بعدة إجراءات ومراحل قد تنتهي بمنح شهادة المطابقة حسب كل حالة حيث تختلف الإجراءات باختلاف النصوص القانونية التي تكون التسوية في إطارها، فالقانون 08-15 الذي فشل في مطابقة كل أنواع البناءات غير القانونية رغم انه يقتصر على البناءات المشيدة قبل سنة 2008 فحسب ، أما المرسوم التنفيذي 22-55 فقد أصدر لتوسيع دائرة المطابقة أو تسوية البناءات التي عجز القانون الأول عن تسويتها رغم تمديد العمل به لمرات عديدة ، فمن ضمن الإجراءات التي سنوضحها بالتفصيل في هذا الفصل على سبيل المثال تصريح المعني بانتهاء أشغال البناء وفقا للرخصة المسلمة له، وإيداع طلب التسوية مع التعرف على مختلف الهيئات والسلطات الإدارية المختصة في كل حالة أثناء عملية تسوية البناءات.

المبحث الأول:

تسوية البناءات في إطار القانون 15-08

سعى المشرع بموجب القانون رقم 15-08 إلى وضع حد للمجموعة من طوائف

البناءات المشيدة بكيفيات مخالفة لقواعد التعمير والبناء مما عقد الوضعية العمرانية، حيث

حاول هذا القانون التصدي إلى هذه الأشكال من التجاوزات غير القانونية عن طريق عدة

إجراءات، يكون موضوعها التسوية بطلب شهادة المطابقة عبر عدة مراحل التي سنتعرف

عليها فيما يأتي.

المطلب الأول:

مجال تحقيق المطابقة

يحدد القانون 15-08 الذي يتعلق حصرا بالبناءات التي تم تشييدها قبل جويلية 2008

البناءات التي تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها لتسويتها وتحقيق مطابقتها، والبناءات

المستثناة من هذه العملية كالتي توجد على أراضي فلاحية أو سياحية وهذا لكونها مشيدة

بطريقة فوضوية وتتعارض مع المصلحة العامة ولمساسها بجمالية العمران ولأنها تشكل

خطرا على حياة المواطن.

الفرع الأول:

البناءات المعنية بالمطابقة

يقصد بهذا كل البناءات المشيدة بغرض استعمالها للسكن أو نشاط تجاري أو صناعي أو خدماتي أو غير ذلك، فردية كانت أو جماعية، سواء كانت الأشغال بها مكتملة أو غير مكتملة طالما تم بناءها وفقا لرخصة، والتي نص عليها المشرع الجزائري حصرا في المادة 15 من القانون 08-15¹، في أربعة طوائف:

أولا: البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء:

في هذه الطائفة من البناءات أما ان يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة بناء ولكن لسبب ما لم يتمكن من إتمام أشغال البناء في الأجل المطلوب رغم مطابقة الأشغال لما هو موجود في رخصة البناء، أي لم يحترم مدة صلاحية رخصة البناء المسلمة له، وأما أن يكون صاحب البناية قد شرع في الأشغال دون إتباع المعايير الموجودة في رخصة البناء المسلمة له ولم يتم بإنهاء هذه البناية، أي أن هناك حالتين في هذه الطائفة من البناءات، وهي البناءات غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء والبناءات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء²، حيث تتم تحقيق مطابقة هذه البناءات بملف يحتوي على عدة وثائق خاصة بطلب رخصة إتمام، وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 :

أ- فيما يخص البناية غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:

¹ ينظر، المادة 15 من القانون 08-15.

² منصر نصر الدين ونعيمة نيايبية، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث ، 2017، ص 179.

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- بيان وصفي للأشغال المزمع انجازها يعده مهندس معماري معتمد.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناء.
- اجل إتمام البناء يقيمه مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه.
- ب- فيما يخص البناء غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:
 - الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
 - مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم انجازها.
 - وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
 - اجل إتمام البناء يقيمه مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه.¹

¹ ينظر، المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق 08 ماي 2009 المتضمن إجراءات التصريح بمطابقة البناءات، جريدة رسمية عدد 27.

ثانياً: البناءات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لها:

وهي البناءات التي يكون فيها صاحب البناء قد تحصل على رخصة بناء وانتهى من الأشغال إلا إن هذه البناءة تكون غير مطابقة لما ورد في رخصة البناء المسلمة، وفي هذه الحالة يقدم صاحب البناء طلب موضوعه شهادة المطابقة وهذا حسب ما جاء في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 09-154:

- عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناء متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة كما جاء في المادة 20 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- مخطط الكتلة للبناءة كما اكتملت بسلم 1/500.

- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع اخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.¹

¹ ينظر، المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

ثالثاً: البناءات المتممة وصاحبها غير حائز على رخصة بناء:

بالنسبة لهذه الطائفة من البناءات وهي التي قام فيها صاحب البناءة بتشييدها دون حصوله المسبق على رخصة بناء، ويعود السبب في ذلك إلى غياب سند الملكية.¹

حيث تكون التسوية في هذه الحالة بتقديم طلب لرخصة بناء معدلة طبقاً لما نص عليه المرسوم التنفيذي السابق الذكر في الفقرة الثالثة من مادته الرابعة:

- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبنانية متممة غير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 21 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه:

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- بنان وصفي للأشغال التي تم انجازها.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.²

رابعاً: البناءات غير المتممة وغير حائزة على رخصة بناء:

أما بخصوص هذه الحالة فان صاحب البناءة رغم عدم حصوله على رخصة بناء إلا انه أقدم على تشييد بناءة ولم يقم بإنهائها، للسبب نفسه المتعلق بالحالة السابقة وهو غياب

¹ فايزة جروني ومليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 9، العدد 3، 2018، ص 745.

² ينظر، المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

سند الملكية¹، ويكون موضوع الطلب في هذه الحالة رخصة إتمام على سبيل التسوية يتضمن عدة وثائق منصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة للمرسوم التنفيذي 09-154:

- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 22 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه:

- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءية تبين الأجزاء الباقي انجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- اجل إتمام البناءية يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 و المذكور أعلاه.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.²

الفرع الثاني:

البناءات غير المعنية بالمطابقة

بالرجوع إلى نص المادة 16 من القانون 08-15 نجد أن المشرع حدد مجموعة من البناءات المستثناة من التسوية عن طريق المطابقة والتي حددها في خمسة نقاط كالتالي:

¹ ينظر، فايذة جروني وملبكة بطينة، مرجع سابق، ص 746.

² ينظر، المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

" لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، البناءات الآتية:

- البناءات المشيدة في قطعة أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحمية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن والتي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة او مضره لها والتي يستحيل نقلها.¹

أولاً: البناءات المشيدة في أراضي مخصصة للارتفاق ويمنع البناء عليها:

تتمثل في الأراضي التي تم تخصيصها من اجل المنفعة العامة ويتفرع عن هذه الحالة:

- ارتفاقات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث الثقافي والتراث الطبيعي:
- وهي يكمن هدفها الأساسي في حماية الأراضي الساحلية أو مناطق التوسع السياحي بالإضافة إلى المعالم الأثرية والتاريخية.
- ارتفاقات عدم البناء المتعلقة بالتعمير.
- ارتفاقات عدم البناء بسبب استعمال بعض الثروات والتجهيزات.

¹ ينظر، المادة 16 من القانون 08-15.

- ارتفاعات عدم البناء التي تتعلق بالدفاع الوطني.

- ارتفاعات عدم البناء التي تتعلق بالصحة العمومية والأمن العمومي.

ثانيا: البناءات المشيدة في بعض الأجزاء من التراب الوطني:

- كالبناءات المشيدة في مواقع المعالم الثقافية والمساحات المحمية

- البناءات المشيدة في المواقع ذات الطابع الفلاحي أو الغابات

ثالثا: البناءات غير الشرعية المشيدة على الأراضي المخصصة للمنفعة العامة.

والجدير بالإشارة إليه انه يجب إن تكون البناءات المذكورة أعلاه في المادة 16 من

القانون 08-15 موضوع هدم طبقا لنص المادة 76 مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير

وذلك بعد معابنتها من طرف الأعوان المؤهلين لذلك.¹

إضافة لما سبق فان التعليمات الوزارية رقم 09/1000 الصادرة عن وزارة السكن

والعمران وردت فيها عدة حالات مستثناة من المطابقة:

- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة، بما فيها الموانئ والمطارات والمساحات

التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.

- المساحات المصنفة غير القابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات

الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو انزلاق التربة.

¹ ينظر، الشريف بجاوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، 2014، ص 172.

- البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط و المظهر العام للموقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبناءات العشوائية الفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء المتانة واستقرار المنشآت.
- البناءات التي تعيق أو تضر بتشبيد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (خط الطريق السيار، أحواض سفوح السدود، مواقع التقيب على المحروقات، ومواقع توسيع الموانئ والمطارات)
- كما لا تخضع للتسوية البناءات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناية لحين إصدار حكم نهائي، بالإضافة إلى البناءات المشيدة بعد سنة 2008.¹

المطلب الثاني:

إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

وكيفية إجراء المطابقة

يقوم صاحب البناية باعتباره المسؤول قانونا والمعني بالأمر بالمبادرة بعد إتمام الأشغال بالبناء سواء كان متحصل على رخصة بناء أو لا، بطلب شهادة المطابقة حيث، يودع تصريح يشهد فيه بذلك كخطوة أولى، إما في حالة تخلفه عن هذا فنتحرك الجهات الإقليمية المختصة وتحل محل صاحب البناية في تحريك إجراءات المطابقة.

¹ ينظر، التعلية الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.

الفرع الأول:

طلب شهادة المطابقة

يبادر صاحب البناء باعتباره المعني بالأمر والملزم قانوناً بطلب شهادة المطابقة بعد الانتهاء من أشغال البناء وفقاً لرخصة البناء المسلمة له مسبقاً، وذلك في أجل 30 يوماً وهذا بإيداع تصريح في نسختين يثبت من خلاله انتهاء الأشغال بالبنائية، هذا في ما يخص البناءات الموجهة للسكن الفردي، أما في ما يخص التجهيزات الجماعية أو البناءات الموجهة للسكن الجماعي أو الخدماتية، يتوجه المعني بالأمر لمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً (مكان البناء) ويقدم محضر تسليم الأشغال المعد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) ذلك مقابل وصل إيداع، كما ترفع بعد ذلك نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي على مستوى الدائرة.

أما في حالة إذا لم يبادر المعني بالأمر أو صاحب البناء في طلب شهادة المطابقة في الآجال المحددة، تجرى عملية مطابقة الأشغال تلقائياً وبصفة إجبارية بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، ذلك طبقاً لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19¹.

كما تسلم شهادة المطابقة بناء على الأحكام المنصوص عليها في نفس المرسوم،

ويتضمن الملف الواجب إرفاقه مع الطلب لشهادة المطابقة الوثائق التالية:

* رخصة البناء المسلمة مرفقة بالوثائق الأساسية:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البنائية.

¹ ينظر، المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- * مخطط الكتلة للبناءة كما اكتملت بسلم 1/500.
- * مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض.
- * المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.
- * مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات.¹

الفرع الثاني:

كيفية إجراء المطابقة

طبقاً للأحكام القانونية المنظمة لإجراء المطابقة تبعاً للقانون 90-29 وطبقاً للمرسوم التنفيذي 91-176 فإننا نميز بين حالتين لإجراء المطابقة ويتمثلان في:

أولاً: حالة التصريح لانتهااء الأشغال:

طبقاً للمادة 75 من المرسوم 91-176 والذي يتضمن على المستفيد من رخصة البناء الالتزام وجوباً في أجل أقصاه 30 يوماً من انتهاء أشغال البناء بإيداع تصريحاً يتضمن نسختين يشهد من خلاله بانتهاء الأشغال لدي مقر المجلس الشعبي البلدي، مقابل وصل يحدد تاريخ تقديم هذا التصريح، وبالمقابل فإنه يتم إرسال نسخة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية، والتي بدورها تقوم بتعيين لجنة مختصة بمراقبة المطابقة، هذه الأخيرة تقوم هي الأخرى بالتحقيق في مدى مطابقة البناء لرخصة البناء.

هذه اللجنة تتكون من ممثلين يكونان مؤهلين قانوناً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وكذا ممثلين عن المصالح المعنية.

¹ ينظر، ميمونة سعاد، مرجع سابق، ص 62.

نذكر على سبيل المثال مصالح الحماية المدنية مهمة هذه اللجنة هي العمل على مراقبة أشغال التهيئة التي تمت من قبل المعني بها، وهو صاحب رخصة البناء، وذلك طبقاً للمادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91.¹

علماً أن هذه المادة لم يتم فيها تحديد المصالح المعنية بتكوين اللجنة وكذا لم يحدد مرسوم تنفيذي للجنة المراقبة كما هو الحال بالنسبة للجنة الدائرة ولجنة الطعن المكلفين بالفصل في تحقيق مطابقة البناءات التي تم تحديدهما في المرسوم التنفيذي 09-155.²

بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باستدعاء لجنة مراقبة المطابقة بالتشاور مع مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

ويتم استدعاؤها في أجل أقصاه 20 يوم من ثم يتم إرسال إشعار بالمرور من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، يختار فيه المستفيد من رخصة البناء "صاحب التصريح عن تاريخ إجراء المعاينة والتي ستكون قبل 8 أيام على الأقل، لإعطاء هذا الأخير فرصة للحضور إلى موقع البناء.

بعد انتهاء عملية المراقبة والتي تكون بحضور المعني إضافة إلى لجنة مراقبة مطابقة المكان المراد معاينته، يتم على أثرها تحرير محضر الجرد أو ما يسمى بالمعاينة والذي يتضمن جميع الملاحظات المدونة من طرف اللجنة وكذا توقيع المعني وأعضاء اللجنة.

وأخيراً يتم دراسته من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير والتي بدورها يتم تقديم المقترحات المناسبة للسلطة المختصة.

¹ ينظر، المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176-91

² ينظر، المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، الجريدة الرسمية عدد 27.

السلطة المختصة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي مهمتها تقديم شهادة المطابقة، وذلك وفقا لنص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 176/91.

أما بالنسبة للأطراف المعنية بتسليم شهادة المطابقة فهم كما ذكرنا أنفا، رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكذا الوالي.

ثانيا: حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

فيما يخص حالة عدم تقديم التصريح بانتهاء الأشغال وفقا للمادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91 فان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية يبادر شخصيا بإجراء عملية المطابقة، وذلك حسب نوعية كل بناية، مع تحديد أجال للمعني بإتمام الأشغال.

أما في حالة انتهاء الأشغال دون تقديم تصريح من المعني فان السلطة المختصة ملزمة بالقيام بعملية المطابقة بنفسها، وباعتبارها سلطات الضبط الإداري، يقع على عاتقها تطبيق القوانين اللازمة في مجال العمران والبناء.

ثالثا: قرار منح شهادة المطابقة:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمهامه الإدارية في حالة تصريح المستفيد من رخصة البناء أو عدم التصريح، وذلك من طرف لجنة المراقبة والمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ومن خلال مطابقته لأحكام قانون التهيئة والتعمير.

تمنح شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التأكد من مطابقة أشغال البناء والتهيئة لقانون التهيئة والتعمير وذلك استنادا لمحضر الجرد.¹

¹ ينظر، عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 238.

أما إذا تبين عدم مطابقة البناء والتهيئة مع رخصة البناء فيتم تأجيل منح شهادة المطابقة، مع إعلام المعني لاستكمال حالات عدم المطابقة، وإعلامه بالعقوبات التي يمكن إن يتعرض لها طبقاً لأحكام القانون 90-29، كما يحدد له أجل أقصاه 3 أشهر كحد أدنى لإتمام إجراءات المطابقة، وعند انتهاء المدة المحددة للمعني تسلم السلطة المختصة شهادة المطابقة بمعاينة مصلحة التعمير على مستوى الولاية.

وإذا انتهت المدة المحددة دون استكمال النقائص من طرف المعني فتتخذ الجهات الإدارية الإجراءات اللازمة بمتابعته قضائياً استناداً لنص المادة 78 من القانون 90-29، كما للمصلحة المختصة بالتعمير على مستوى الولاية الصلاحية باتخاذ التدابير اللازمة مثلها مثل لجنة مراقبة إجراء المطابقة.

وعلى المعني تقديم طعن أو تظلم سلمياً مع وصل الاستلام إلى الوزير المكلف بالتعمير في حالة اختصاص الوالي لمنح شهادة المطابقة، وكذا إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصاً، ويكون الرد على هذا الطعن في مدة شهر واحد من تاريخ وصل الاستلام، وإلا فإن شهادة المطابقة تعد مكتسبة بقوة القانون بموجب قرار ضمني بالموافقة، وذلك استناداً لنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 91-176.

فإقرار المشرع الجزائري لشهادة المطابقة الضمنية أمراً غير صائب، لأن شهادة المطابقة هي التحصيل الأخير الذي يتم في إطارها التحقيق الصحيح لإستراتيجية قانون التهيئة والتعمير في مطابقة أشغال البناء، كما أنه مساس بحقوق الغير في حالة إذا ما كان البناء غير مطابقاً.¹

¹ لعربي باي يزيد. مرجع سابق. ص 239.

المبحث الثاني:

تسوية البناءات في إطار المرسوم التنفيذي

55-22

يعتبر المرسوم التنفيذي 55-22 من بين ابرز الحلول المعروضة على الساحة فيما يخص إتمام عملية أخذت مدة طويلة دون الوصول إلى ذلك، ولصدوره عدة أسباب تتعلق بأصناف معينة من البناءات التي تدور في دائرة نطاقه المعنية بالتسوية سواء عن طريق بناء معدلة على سبيل التسوية أو شهادة مطابقة على أساس التسوية (المطلب الأول)، كما نص هذا المرسوم على هيئات وإجراءات جديدة تقوم بهذه العملية مختلفة عن ما هو موجود في القانون 15-08 الذي يعتبر أضيّق نطاقاً من المرسوم الجديد.

المطلب الأول:

نطاق وأسباب إصدار المرسوم التنفيذي 55-22

للمرسوم التنفيذي 55-22 مغزى وأسباب لصدوره من بينها ما سيتم ذكره في (الفرع الأول) مع تحديد نطاق تطبيق هذا المرسوم أي فيما يتعلق بالبناءات المعنية بعملية التسوية سواء على رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية (الفرع الثاني)

الفرع الأول:

أسباب إصدار المرسوم التنفيذي 22-55

تخضع كل بناية حائزة على رخصة بناء بعد إتمام أشغال البناء إلى رقابة بعدية، لإثبات مدى مطابقة هذه الأشغال المنجزة مع إحكام رخصة البناء المسلمة، والتي يلتزم المعني فيها بمراعاة التصاميم المصادق عليها وما إلى ذلك، تسخر لجنة مؤهلة قانونا بمعاينة أشغال البناء المنتهية، وتحديد مدى مطابقة هذه الأخيرة من عدمها، فإذا كانت البناية مطابقة للتصاميم المصادق عليها، مع احترام المقاسات وغيرها، فإن الإدارة تقوم بتسليم شهادة المطابقة لصاحب الرخصة.

أما إذا لم يلتزم المعني بالتصاميم المصادق عليها، فتلزمه الإدارة بالقيام بمطابقة البناء وفقا للإجراءات المنصوص عليها فالمرسوم التنفيذي رقم 91-176، في هذه الحالة يتعين على المستفيد من رخصة البناء التوجه بطلب إلى الجهات الإدارية المختصة لاستخراج شهادة المطابقة، وذلك بعد إتمامه لأشغال البناء، وهذا في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ انتهاء الأشغال.

فهذه الوثيقة الممنوحة تكون بمثابة رخصة أو إذن باستعمال البناية حسب ما خصص بها، أما ما يلاحظ في الغاية تقاعس المستفيد من رخصة البناء عن إتمام هذا الإجراء من جهة، وتقاعس الإدارة رقابيا باتخاذها لإجراءات المطابقة، وهذا في حالة عدم إيداع المستفيد من رخصة البناء التصريح بانتهاء الأشغال.

وهذا ما أدى إلى انتشار العديد من البناءات المخالفة لمعايير وقواعد التعمير والبناء وذلك لعدم التزام المستفيد من رخصة البناء بالأحكام المنصوص عليها كما ذكرنا أنفا.¹

ومنه فإن المشرع الجزائري، أصدر مجموعة من الأحكام الاستثنائية والتي تهدف بدورها إلى تحقيق مطابقة البناءات الحائزة على رخص البناء والتي لم تستند إلى إجراءات المطابقة والمنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير وهذا بموجب القانون رقم 08-15 والمتعلق بقواعد مطابقة البناءات التي تم بناؤها قبل تاريخ 03 أوت 2008، فقد مكن هذا القانون من تحقيق مطابقة البناءات المنتهية الحائزة على رخصة البناء و لاسيما التي لم يصرح صاحبها بالانتهاء من الأشغال، ومنه فقد تم إنشاء هيئة لجنة الدائرة، ودورها دراسة طلبات تسوية البناءات، وتحقيق مطابقتها، وبذلك فإن هذا القانون يمكن صاحب البناء المنتهية الأشغال برخصة بناء، التصريح بعدم مطابقة البناء للمعايير المتفق عليها في الرخصة ومنه إيداع طلب تحقيق المطابقة لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية. والتي بدورها يتم دراستها على مستوى لجنة الدائرة.

فهذه العملية تتيح بتسوية البناءات غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة بموجب هذا القانون.

أما فيما يخص أسباب صدور المرسوم التنفيذي 22-55 فنرجعه إلى العوامل التالية والتي نذكر منها:

- فشل القانون رقم 08-15 والمحدد لقواعد مطابقة البناءات في تسوية مختلف الملفات المودعة لدى مصالح التعمير على مستوى البلديات. بسبب تقاعس الإدارة المعنية.
- التكفل بالبناءات المشيدة بعد تاريخ 03 أوت 2008 والتي لا يتضمنها القانون 08-15.

¹ ينظر، العيفاوي كريمة، تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، العدد الثاني، 2022، ص 577.

- تمديد نطاق تسوية البناءات المخالفة لمعايير رخصة البناء.¹
- اشتراط المديرية العامة للسجل التجاري الحصول على شهادة المطابقة لكل مالك عقار راغب في مزاوله التجارة، فعدم حيازته على شهادة مطابقة البناءة يؤدي إلى الإخلال ببعض الأنشطة التجارية.
- اشتراط مكاتب التوثيق وجود شهادة المطابقة في المعاملات العقارية كعقود الإيجار وعقود البيع.
- يتعين وجود شهادة المطابقة في ملف القرض فهذه العملية تشترط رهن عقار كضمان للحصول على القرض البنكي.
- وهذا ما يؤدي بالمستفيد إلى إيجاد نفسه مقيدا بشهادة المطابقة والتي بدورها تعطل مصالحه وبالتالي لجوءه إلى الطرق غير الشرعية وغير القانونية التي تمكنه من قضاء مصالحه، فالبناءات المنجزة بعد سنة 2008 تعتبر مخالفة لأحكام رخصة البناء، وبالتالي تبقى عالقة لعدم مطابقتها للمعايير، لأنها غير خاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير.
- إضافة إلى رفض الإدارة بإتمام إجراءات المطابقة والمتابعة القضائية بسبب عدم المطابقة وبسبب هذا التعقيد فان المشرع أصدر مرسوم جديد عوضا عن إدراج أحكام جديدة في القانون رقم 08-15، والذي يطبق على البناءات المنجزة بعد سنة 2008، لتبسيط إجراءات المطابقة.
- تبسيط الإجراءات والمعاملات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي تمكنه من انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها بموجب رخصة البناء.

¹ ينظر، العيفاوي كريمة، مرجع سابق، ص 578.

أما في حالة عدم امتثاله للتصاميم المصادق عليها في رخصة البناء فيتابع قضائيا لان المرسوم التنفيذي رقم 22-55 يمنح للمستفيد من رخصة البناء سهولة الحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية، وهذا في حالة ما إذا كانت المخالفة لا تخل بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير وكذا معايير الأمن والبناء مقابل دفع غرامة مالية.

- فرض غرامات مالية في حالة مخالفة المعني للمعايير مقابل تسوية وضعية البناءات. والتي بدورها إلى الغرامات المالية تساهم في إنعاش الخزينة العمومية.

الفرع الثاني:

نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55

ونعني به البناءات المعنية بقواعد المطابقة. فعملية التسوية لا تنطبق على جميع البناءات لهذا فقد جاء هذا المرسوم لينص مجموعة من الشروط يجب توفرها لإتمام هذه العملية.

أما فيما يخص البناءات المعنية بالتسوية وتحقيق المطابقة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 22-55، فقد نصت المادة الثالثة من هذا المرسوم على البناءات التي تدخل في إطاره وتتمثل في البناءات المنجزة أو المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء، أما النوع الآخر فيتمثل في البناءات طور الانجاز أو غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء " تطبق أحكام هذا المرسوم على كل البناءات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز التي تحوز رخصة بناء وغير مطابقة لهذه الأخيرة، قبل نشر هذا المرسوم ¹."

¹ ينظر، المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

الفرع الثالث:

المخالفات المعنية بالتسوية

تتخصر المخالفات المعنية بالتسوية وفقا لما ذكر في المواد 14-15-16-17 من المرسوم التنفيذي 22-55، والتي تتمثل في الآتي:

أولاً: مخالفة التعدي على مساحة التراجع، حسب المادة 14 من المرسوم: " عندما تتعلق المخالفة بالتعدي على:

* مساحة التراجع داخل الملكية فإنها قابلة للتسوية ويتم تقدير الغرامة حسب المساحة التي تم التعدي عليها وحسب استعمال البناءة.

* المساحة الخارجية التابعة للغير (عمومي أو خاص) فإنها تكون غير قابلة للتسوية ويجب أن تكون موضوع الهدم الذي يشكل العقوبة المفروضة¹.

ثانياً: المخالفات المتعلقة بالفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة سواء كانت تمس بقواعد الجوار بالمجابهة المباشرة أو لا، حسب المادة 15 :

" عندما تتعلق المخالفة بالفتحات :

- على الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة والتي لا تمس بالجوار والمجابهة المباشرة، تكون قابلة للتسوية مع دفع غرامة لكل واجهة معنية وحسب استعمال البناءة.

¹ ينظر، المادة 14 من المرسوم التنفيذي 22-55.

- على الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة والتي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة، تكون غير قابلة للتسوية، ويجب أن تكون موضوع الغلق الذي يشكل العقوبة المفروضة¹.

ثالثاً: المخالفات المتعلقة بإضافة طوابق، حسب المادة 16:

" عندما تتعلق المخالفة بطوابق مضافة:

* غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة ولا تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن، فإنها تكون قابلة للتسوية، ويتم تقدير الغرامة حسب المساحات المضافة وحسب استعمال البناية.

* غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة وتخل بالقواعد العامة للتعمير، لا سيما الجوار، ومعايير البناء والأمن، فإنها تكون غير قابلة للتسوية، ويجب ان تكون موضوع الهدم الذي يشكل العقوبة المفروضة².

رابعاً: مخالفات تجاوز مساحة شغل الأراضي (COS) ، حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 22-55 :

" عندما تتعلق المخالفة بتجاوز مساحة شغل الأراضي:

- التي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير، لاسيما الجوار ومعايير البناء والأمن، فإنها تكون قابلة للتسوية وتقدر الغرامة حسب المساحة المضافة وحسب استعمال البناية.

¹ ينظر، المادة 15 من المرسوم التنفيذي 22-55.

² ينظر، المادة 16 من المرسوم التنفيذي 22-55.

- التي تخل بالقواعد العامة للتعجير، لاسيما الجوار، ومعايير البناء والأمن، فإنها تكون غير قابلة للتسوية ويجب أن تكون موضوع الهدم الذي يشكل العقوبة المفروضة¹.

ونميز طبيعة المخالفة بمقارنة مخططات رخصة البناء المسلمة ومخططات البناءات، وذلك بعد معاينة اللجنة المكلفة بالنظر في طلبات التسوية.

المطلب الثاني:

مراحل تسوية البناءات غير المطابقة وفقا

للمرسوم التنفيذي 22-55

هناك مجموعة من التدابير التي يتم إتباعها في تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة بإتباع عدة مراحل تتمثل بداية بإيداع ملف طلب التسوية سواء كان موضوعها رخصة بناء معدلة أو شهادة المطابقة (الفرع الأول) تليها مرحلة دراسة الملف المودع من طرف الجهات المختصة قانونا (الفرع الثاني) أما المرحلة الأخيرة فتتمثل في إصدار قرار الموافقة أو الرفض من طرف الجهة الإدارية المختصة (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

إيداع ملف طلب التسوية

يقصد بذلك أن على أصحاب البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة المبادرة بتقديم أو إيداع ملف التسوية يكون موضوعه رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة على سبيل

¹ ينظر، المادة 17 من المرسوم التنفيذي 22-55.

التسوية لدى الجهة الإدارية المختصة إقليمياً والمتمثلة في البلدية التي تقع بها البناءة، بعد التحقيق من استيفاء الملف لكل الوثائق اللازمة يقدم للمعني وصل إيداع مقابل ذلك،

وتتمثل الوثائق في نسخة من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة، إضافة إلى الوثائق المكتوبة والمخططات المحددة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ومخطط الموقع والكتلة معد من طرف مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان، وترفق الوثائق السابقة بتقرير موضح بالصور، ومذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة والتي هي في طور الانجاز، مع تحديد الجزء المضاف أو المعدل، واجل إتمام أشغال البناء يقدره المهندس المعماري في حالة عدم انتهاء البناءة.

وفي حالة حدوث تغييرات في هيكل البناءة، يتم إعداد تقرير خبرة من طرف مهندس مدني معتمد، بعد معاينة استقرار البناءة.

يضاف إلى الملف في حالة ما إذا تعلق الأمر بالبناءات الموجهة للسكن الجماعي والبناءات ذات الطابع الاستثماري والبناءات المستقبلية للجمهور، تقرير خبرة مصادق عليه من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC).

وبعد أن يتم التحقق من الملف من طرف مصلحة التعمير بالبلدية تقوم بتسجيل الملف في سجل رقمي بعد الإمضاء والتأشير عليه من طرف رئيس المصلحة أو ممثليه، ثم يرسل الملف إلى الشباك الوحيد المختص وفي اجل لا يتعدى يومين من تاريخ الإيداع يرسل الملف إلى لجنة التسوية بعد تسجيله لدى أمانة الشباك الوحيد.

يتم بعد ذلك جدولة الملفات حسب صنف ونوع البناءة سواء كانت منجزة أو في طور الانجاز.¹

¹ ينظر، العيفاوي كريمة، مرجع سابق، ص 585.

الفرع الثاني:

مرحلة دراسة ملف طلب التسوية

يدرس ويعالج الملف من طرف لجنة التسوية، والتي يتم تشكيلها بموجب قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي الوطني أو الوالي حسب كل حالة، وتضم تشكيلة اللجنة ممثل عن مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية كرئيس لهذه اللجنة، إضافة إلى ممثل عن مصلحة التعمير للبلدية و ممثل عن الحماية المدنية، مع إمكانية إضافة ممثلين آخرين في السكنات الجماعية أو المستقبلية للجمهور أو ذات الطابع الاستثماري، ويتعلق الأمر بممثلين عن شركة سونلغاز والأشغال العمومية والموارد المائية والصناعة والبيئة.

ويمكن لأعضاء لجنة التسوية أن يكونوا أعضاء بلجنة الشباك الوحيد حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 22-55 : " ...يمكن أن تتوافق العضوية في اللجنة المذكورة أعلاه مع العضوية في الشباك الوحيد ¹."

أما بالنسبة للمهام التي تكلف بها لجنة التسوية فهي استنادا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 22-55 ما يلي:

- القيام بزيارات ميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات المذكورة في الفصل الثالث أدناه.
- ملء بطاقة دراسة الملفات التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم والذي يوقعه كل أعضاء اللجنة.
- إبداء الرأي في ما يتعلق بتسوية البناءة وقيمة الغرامة حسب طبيعة المخالفة طبقا للفصل الثالث أدناه ².

¹ ينظر، المادة 06 من المرسوم التنفيذي 22-55

² ينظر، المادة 07 من المرسوم التنفيذي 22-55

الفرع الثالث:

إصدار قرار الموافقة أو الرفض لطلب التسوية

أما بالنسبة لقرار الموافقة أو الرفض والذي يتخذه الشباك الوحيد المختص ويبلغ صاحب الطلب في اجل أقصاه ثمانية 8 أيام ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الشباك الوحيد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

حيث في حالة القرار بالموافقة وبعد دفع غرامة التي على عاتق صاحب البناء لخزينة البلدية فيبلغ القرار في اجل أقصاه 8 أيام من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة حيث يتضمن القرار بالموافقة أما رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية (طبقا للنموذج الملحق في المرسوم 22-55)¹.

أما في حالة قرار الموافقة بتحفظات وبعد معاينة رفع التحفظات في الأجال التي حددتها لجنة التسوية على مستوى الشباك الوحيد يسلم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو قرار يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية ضمن نفس الإجراءات المتعلقة بإصدار قرار الموافقة.²

أما بخصوص حالة إصدار قرار بالرفض يمكن لصاحب الطلب مباشرة حقه في الطعن ضمن الأحكام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19.³

¹ ينظر، المادتين 18 و19 من المرسوم التنفيذي 22-55.

² ينظر، المادة 20 من المرسوم التنفيذي 22-55.

³ ينظر، المادة 21 من المرسوم التنفيذي 22-55.

خلاصة الفصل الثاني:

ما يلاحظ من خلال دراستنا في هذا الفصل ان المشرع الجزائري، أضفى على عملية التسوية للبناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وغير القانونية، الطابع الضريبي حيث أصبحت إضافة إلى شهادة المطابقة المتحولة إلى وسيلة ضغط على أصحاب البناءات اقتضت ضرورة الحصول عليها.

إضافة إلى الغرامات كرادع للأشخاص المتخلفين على المبادرة بتسوية وضعية

بناءاتهم، كما يلاحظ استحداث لجان جديدة للتسوية تساهم في المعاينة الدقيقة ودراسة الطلبات المودعة إليها.

الختامة

من خلال محاولتنا لدراسة و معالجة كل الجوانب ذات أهمية لموضوع " شهادة المطابقة وعملية تسوية البناءات "، هذه العملية التي تعد من أهم الحلول التي نظمها المشرع الجزائري في النصوص القانونية التي كانت في إطار دراستنا إضافة إلى محاولة إبراز الدور الفعال لشهادة المطابقة في نجاح وإتمام هذه العملية (تسوية البناءات) والتي أصبحت بمثابة وسيلة ضغط على أصحاب البناءات غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة لهم بعدما كانت مجرد شهادة تتمحور فائدتها في استغلال المبنى والتصرف فيه.

وبعد استعراض مختلف التدابير والإجراءات من خلال تحليل النصوص القانونية ذات علاقة بمجال تسوية ومطابقة البناءات، خصوصا أحكام القانون 08-15 المحدد لكيفيات مطابقة البناءات المشيدة قبل سنة 2008 والمرسوم التنفيذي 22-55 الذي جاء لتسوية البناءات المشيدة في النطاق الزمني ما قبل سنة 2022.

من هذا توصلنا إلى النتائج الآتية:

- إعطاء المشرع الجزائري أهمية بالغة لشهادة المطابقة باعتبارها أهم شهادات التعمير وأداة الرقابة البعدية عن عمليات البناء والتي نظمها بموجب نصوص قانونية خاصة ومحددة ، حيث فرص على أصحاب البناءات غير المطابقة لمعايير التهيئة والتعمير ضرورة الحصول على هذه الشهادة من اجل اكتساب الحق في التصرف بالملكية واستغلالها.

- فشل القانون 08-15 في الغرض الذي وجد من اجله في تسوية البناءات التي سبقت فتره صدوره فلولا وجود عدة ثغرات ونقائص في الإجراءات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون لما احتاج الأمر إلى تمديد العمل به لمرات عدة، وصدور أحكام جديدة في مرسوم تنفيذي مستقل في نهاية المطاف إلى غاية التحقق من نجاعة هذا الأخير (المرسوم التنفيذي 22-55).

- إضافة لتوسيع نطاق البناءات المعنية بالتسوية إلى البناءات المنجزة أو التي في طور الانجاز وغير المطابقة لرخص البناء، يلاحظ اتخاذ المشرع الجزائري إلى تدبير جزائي ذو طبيعة ضريبية تقتصر على تسديد الغرامات في حالات المخالفة لأحكام معايير التعمير والبناء ، كحل ردعي ضد البناءات الفوضوية وغير القانونية مهما كان نوعها، رغم إجراء فرض الغرامات يعد في رأي غير كافي وهو مجرد عقوبة مفقرة للذمة المالية ليس إلا ، والغرض منها إنعاش الخزينة العمومية أكثر من كونها جعلت لردع ظاهرة البناء غير القانوني ولتسوية البناءات.

وفي الأخير بعد ذكر النتائج المتوصل إليها من خلال دراستي للموضوع، والتي على إثرها يجب على الدولة الجزائرية إضافة إلى الاهتمام الملفت بعملية تسوية البناءات وتنظيمها بعد عدة نصوص قانونية ، إلا أن هذا غير كافي.

إذا نوصي بعدة اقتراحات قد تساهم في إيجاد الحلول المناسبة لإتمام هذه العملية والقضاء على ظاهرة البناء غير القانوني:

- ضرورة النظر إلى عملية تسوية البناءات بجدية بالغة، والانضباط في تنفيذ وتطبيق القانون، حيث انه لولا تقاعس الجهات المختصة بالرقابة على مستوى كل بلدية وتجاهل مظاهر البناء غير القانوني وتركه دون عقاب من البداية، لما صعب التحكم في هذه الظاهرة، لذا فالصرامة في ردع المخالفين وتطبيق النصوص القانونية المنظمة للتسوية العقارية أمرا لا بد منه.

- في ظل الجهل الملحوظ لدى بعض المواطنين بقواعد التهيئة والتعمير وقواعد مطابقة البناءات ضرورة نشر الوعي وثقافة البناء والتعمير، وأعلامهم عند صدور كل قانون يتعلق بهذا المجال من خلال النشر الواسع على مختلف وسائل الإعلام والحملات التحسيسية.

- ضرورة تبسيط الإجراءات المعتمدة في التسوية وتقليل الوثائق على المعنيين بالأمر، خاصة وإنما في زمن الرقمنة ، إضافة إلى تسريع أجال عملية التسوية وأجال منح شهادة المطابقة.

تم بحمد الله وتوفيقه

الملاحق

- الملحق الأول: نموذج التصريح بانتهاء الأشغال
- الملحق الثاني: نموذج وصل إيداع ملف شهادة المطابقة
- الملحق الثالث: نموذج قرار يتضمن شهادة المطابقة
- الملحق الرابع: نموذج طلب رخصة بناء معدلة وشهادة مطابقة على سبيل التسوية
- الملحق الخامس: نموذج بطاقة تحضير ملف رخصة ب م وشهادة مطابقة ع س التسوية
- الملحق السادس: نموذج قرار يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية
- الملحق السابع : نموذج قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية

الملحق الأول:

11 جمادى الأولى عام 1430 هـ
6 مايو سنة 2009 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 27

32

ANNEXE 1 : MODELE-TYPE DE DECLARATION

الملحق الأول : نموذج التصريح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION

تصريح

Wilaya de :

Daïra/Circonscription administrative :

1 - IDENTIFICATION DU DECLARANT :

Nom : Prénom :

Raison sociale :

Né(e) le :

A : Wilaya de :

Fils/Fille de et de

Adresse :

2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :

Déclare avoir entrepris une construction :

- Nature :

- A l'adresse :

• commune :

• wilaya :

Non achevée avec permis de construire.

- Nature juridique du terrain* :

- Références du permis de construire :

• N° de l'arrêté :

• Etabli par :

• Date de délivrance :

• Date d'expiration du délai accordé :

- Travaux : conformes au permis délivré.

Non conformes au permis délivré.

• Structure

• Etages

• Façade

- Etat d'avancement des travaux :

• Structure : achevée

non achevée

• Façades : achevées

non achevées

• Aménagements extérieurs : achevés

non achevés

Achevée non conforme au permis délivré.

- Nature juridique du terrain :

- Références du permis délivré :

• N° de l'arrêté :

• Etabli par :

• Date de délivrance :

• Date d'expiration :

- Parties non conformes.

• Emprise au sol

• Structure

• Nombre d'étages

ولاية :

دائرة / المقاطعة الإدارية :

1. تعريف المصريح :

الاسم :

اسم الشركة :

المولد(ة) في :

بـ :

ابن (ة) :

العنوان :

2. تعريف البناء :

أصرح أنني شرعت في إنجاز بناء :

الطبيعة :

العنوان :

• بلدية :

• ولاية :

غير متممة مع وجود رخصة بناء.

- الطبيعة القانونية للأرضية* :

- مراجع رخصة البناء :

• رقم القرار :

• معد من طرف :

• تاريخ التسليم :

• تاريخ انتهاء الأجل الممنوح :

- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

• الهيكل :

• الطوابق :

• الواجهات :

- حالة تقدم الأشغال :

• 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 :

- الأجزاء غير المطابقة :

• مساحة الأرضية المبنية

• الهيكل

• عدد الطوابق

ANNEXE I (Suite)

<ul style="list-style-type: none"> • Façades <input type="checkbox"/> . Principale <input type="checkbox"/> . Latérale <input type="checkbox"/> . Arrière <input type="checkbox"/> 	<ul style="list-style-type: none"> • الواجهات <input type="checkbox"/> • الرئيسية <input type="checkbox"/> • الجانبية <input type="checkbox"/> • الخلفية <input type="checkbox"/>
<p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Structure : achevée <input type="checkbox"/> non achevée <input type="checkbox"/> • Façades : achevées <input type="checkbox"/> non achevées <input type="checkbox"/> • Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/> non achevés <input type="checkbox"/> 	<p>- حالة تقدم الأشغال :</p> <ul style="list-style-type: none"> • الهيكل : متمم <input type="checkbox"/> غير متمم <input type="checkbox"/> • الواجهات : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/> • التجهيزات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/>
<p><input type="checkbox"/> Achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain* :</p> <p>- Superficie :</p> <p>- Emprise au sol :</p> <p>- Nombre d'étages :</p>	<p><input type="checkbox"/> متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- الطبيعة القانونية للأرضية* :</p> <p>- المساحة :</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية :</p> <p>- عدد الطوابق :</p>
<p><input type="checkbox"/> Non achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain* :</p> <p>- Superficie :</p> <p>- Emprise au sol :</p> <p>- Nombre d'étages :</p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Structure : achevée <input type="checkbox"/> non achevée <input type="checkbox"/> • Façades : achevées <input type="checkbox"/> non achevées <input type="checkbox"/> • Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/> non achevés <input type="checkbox"/> 	<p><input type="checkbox"/> غير متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- الطبيعة القانونية للأرضية* :</p> <p>- المساحة :</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية :</p> <p>- عدد الطوابق :</p> <p>- حالة تقدم الأشغال :</p> <ul style="list-style-type: none"> • الهيكل : متمم <input type="checkbox"/> غير متمم <input type="checkbox"/> • الواجهات : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/> • التهيئة الخارجية : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/>
<p>3 - NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :</p> <p>En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008,</p> <p>Je sollicite le bénéfice :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement - <input type="checkbox"/> d'un certificat de conformité - <input type="checkbox"/> d'un permis de construire à titre de régularisation - <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement à titre de régularisation <p>pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.</p>	<p>3 . طبيعة العقد المطلوب :</p> <p>تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008،</p> <p>أطلب الاستفادة من :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <input type="checkbox"/> رخصة إتمام - <input type="checkbox"/> شهادة المطابقة - <input type="checkbox"/> رخصة بناء على سبيل التسوية - <input type="checkbox"/> رخصة إتمام على سبيل التسوية <p>للشروع في مطابقة بنائتي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البداية و/أو إتمامها في الأجل الذي منح لي.</p>
<p>4 - ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)</p> <p>Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.</p>	<p>4 . توقيف الأشغال : (بالنسبة للبناءات غير المتممة)</p> <p>أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال وألا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.</p>
<p>5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :</p> <p>je m'engage par ailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à souscrire à la demande d'un certificat de conformité <input type="checkbox"/> - à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité <input type="checkbox"/> 	<p>5 . الاكتمالات التكميلية :</p> <p>من جهة أخرى أتعهد بـ :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <input type="checkbox"/> التقدم بطلب شهادة المطابقة - <input type="checkbox"/> ألا أسكن أو أستغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة

ANNEXE 1 (Suite)

Pour les constructions non achevées :

- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ;
- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux ;
- à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de construction sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux ;
- à démarrer les travaux dans un délai de trois (3) mois après l'obtention du permis d'achèvement ;
- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances ;
- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois après achèvement des travaux ;
- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi ;

Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009.

SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT

DATE :

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

- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE

DATE :

Mettre une croix (X) dans la case correspondante.

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

بالنسبة للبيانات غير التامة :

- القيام بإبداء طلب فتح ورشة

- الشروع في وضع السياج واللائحة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال.

- إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال.

- الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام.

- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار.

- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إتمام الأشغال.

- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع، خرقا لأحكام القانون

أصرح أنني اطّلع على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009.

- الإمتناء المصدق عليه للمصرح

التاريخ :

6 . الرأي الملل لمصالح التعمير التابعة للبلدية :

- إمتناء رئيس المجلس الشعبي البلدي

التاريخ

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة

- ملكية صاحب البناء
- شهادة الحيازة
- حق الانتفاع (م ف - م ف ج)
- عقد إداري
- أرضية تابعة للأمالك الوطنية
- أرضية تابعة لأمالك البلدية
- أرضية خاصة بملكها الغير

الملحق الثاني

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

28

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

وهل إيداع الملف

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

:

حرر بـ في

إمضاء وتأشير ممثّل البلدية

الملحق الثالث

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

34

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... في

ولاية :

دائرة :

بلدية :

مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم

المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ

من طرف (السيدة / الأتسة / السيد)

السكان(ة) بـ

بخصوص أشغال :

بمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم

وبمقتضى محضر جرد رقم

بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :

وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء

تحت رقم

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبنىة :

.....

.....

.....

المادة 2 : تتكون البنىة التي تمت مراقبتها من

..... / 1

..... / 2

..... / 3

..... / 4

..... / 5

..... / 6

..... / 7

..... / 8

..... / 9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق الرابع

2 رجب عام 1443 هـ
3 فبراير سنة 2022 م

11

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 09

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة/المقاطعة الإدارية :
بلدية :

طلب :

رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية

شهادة المطابقة على سبيل التسوية

(المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية
البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة).

- 1- لقب واسم المالك أو التسمية :
- 2- عنوان المالك :
- بلدية :
- الهاتف :
- 3- لقب واسم صاحب الطلب (المفوض عند اللزوم) أو التسمية
- 4- عنوان صاحب الطلب.....
- بلدية : دائرة
- 5- عنوان البناية :
- 6- نوع البناية :
- 7- تقدم الأشغال : منتهية قيد الإنجاز
- 8- مراجع رخصة البناء المسلمة : رقم..... مؤرخة في
- 9- السلطة التي سلّمت رخصة البناء :
- 10- سبب أو أسباب عدم المطابقة :
 - التعدي
 - تعديل الواجهة (الفتحات)
 - تجاوز مساحة شغل الأراضي
 - تجاوز المقاس
- 11- الأجل المقترح لإتمام أشغال إنجاز البناية : شهرا.

حرّر ب..... في.....

إمضاء صاحب الطلب

الملحق الخامس

12

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 09

2 رجب عام 1443 هـ
3 فبراير سنة 2022 م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة/المقاطعة الإدارية :
بلدية :

بطاقة تحضير الملف :

رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية

شهادة المطابقة على سبيل التسوية

(المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية
البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة).

- 1- لقب واسم المالك أو التسمية :
- 2- عنوان المالك :
- بلدية :
- 3- لقب واسم صاحب الطلب (المفوض عند اللزوم) أو التسمية :
- 4- عنوان البناية :
- 5- نوع البناية :
- 6- تقدم الأشغال : منتهية قيد الإنجاز
- 7- مراجع رخصة البناء المسلمة : رقم مؤرخة في
- 8- السلطة التي سلمت رخصة البناء :
- 9- عدم المطابقة : المخالفات (التي تم التحقق منها من طرف اللجنة)
 - التعدي
 - تعديل الواجهة (الفتحات)
 - تجاوز مساحة شغل الأراضي
 - تجاوز المقاس
- 10- رأي اللجنة :
- 11- تحفظات اللجنة :
- 12- تقدير الجزء المضاف أو المعدل (كشف المهندس المعماري) : د.ج.
- 13- تقدير الجزء المضاف أو المعدل (الذي تم التحقق منه من طرف اللجنة) : د.ج.
- 14- مبلغ الغرامة المطبقة : % ما يعادل د.ج.
- 15- الأجل المقترح لإتمام أشغال البناء : شهر
حرر بـ في :

توقيع رئيس اللجنة

توقيع أعضاء اللجنة

الملحق السادس

14

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 09

2 رجب عام 1443 هـ
3 فبراير سنة 2022 م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة/ المقاطعة الإدارية :
بلدية :

قرار رقم يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية

(المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية
البنائات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة).

- إنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) :
السكن (ة) بـ :
بخصوص أشغال :
- وبمقتضى :
- وبمقتضى :
- وبمقتضى :
- وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
- وبمقتضى محضر الجرد رقم المعد بتاريخ
- وبمقتضى محضر استلام الأشغال المعد من طرف مصالح الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء
تحت رقم بتاريخ (بالنسبة للبنائات المستقبلية للجمهور والمشاريع الاستثمارية والسكنات الجماعية)

يقدر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلّم شهادة المطابقة على سبيل التسوية تثبت مطابقة الأشغال المنجزة طبقا لمخططات البناء
المصادق عليها :

المادة 2 : تتكون البناية التي خضعت للمراقبة من مستويات موزعة كالآتي :

- 1/ المستوى 1
- 2/ المستوى 2
- 3/ المستوى 3
- 4/ المستوى 4
- 5/
- 6/
- 7/
- 8/
- 9/

المادة 3 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق السابع

13

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 09

2 رجب عام 1443 هـ
3 فبراير سنة 2022 م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة/ المقاطعة الإدارية :
بلدية :

قرار رقم يتضمن رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية

(المرسوم التنفيذي رقم 55-22 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة).

إنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي المنتدب /أو الوالي :أو الوزير المكلف بالعمران،
- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) :
السكن (ة) في
بخصوص أشغال :
- وبمقتضى :
- وبمقتضى :
- وبمقتضى قرار رخصة البناء رقم المؤرخ في
- وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشبّك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
- وبمقتضى رأي الشبّك الوحيد المؤرخ في :

يقرّر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلّم رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية لإنجاز :
المادة 2 : إن مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي شهرًا.
المادة 3 : تعدّ رخصة البناء ملغاة، في حالة عدم إتمام البناء في الأجل المحددة أعلاه.
المادة 4 : تلتصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي، مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).
يمكن الاطلاع على كل الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف الأشخاص الراغبين.
المادة 5 : لكل مباشرة أو استئناف الأشغال بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه، يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء إجباريا. وينتج عن هذا الطلب إعداد رخصة البناء دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المعدلة.
المادة 6 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بكل الوسائل.
المادة 7 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع، بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم، ويتحملون كل الأخطار.
المادة 8 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
المادة 9 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي المنتدب /

الوالي /

الوزير المكلف بالعمران /

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر:

1- القوانين:

- قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 منقح بالاستدراك الوارد بالجريدة الرسمية عدد 55 مؤرخة في 19 ديسمبر 1990 صفحة 1743 معدل بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر سنة 1995

- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، عدد 51 الصادر في 15 أوت 2004.

- القانون 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الإخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 84 الصادرة في 29 ديسمبر 2004.

- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44 الصادرة في 03 غشت سنة 2008.

- القانون 16-14 مؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1438 الموافق 28 ديسمبر سنة 2016 يتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية عدد 77.

2- المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، جريدة رسمية عدد 34.

- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، وشهادة المطابقة، وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26 الصادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 06 / 03 المؤرخ في 07 / 01 / 2006 ، والمرسوم التنفيذي 307/09 المؤرخ في 22/09/2009 جريدة رسمية عدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2009

- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق 08 ماي 2009 المتضمن إجراءات التصريح بمطابقة البناءات، جريدة رسمية عدد 27.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، الجريدة الرسمية عدد 27.

- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07 الصادرة في 12 فبراير سنة 2015.

- المرسوم التنفيذي رقم 22-55 مؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 ، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

3- التعليمات:

- التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ثانيا: المراجع:

1- الكتب:

- اقلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية) ، طبعة رقم 2، دار هومة، الجزائر، 2014.

- بوشنافة جمال ، شرح التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2007 .

- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة السابعة ، دار هومة ، الجزائر، 2009 .

- ديرم عايدة ، الرقابة الإدارية على إشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة، باتنة، 2011.

- سلطاني عبد العظيم ، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2010 .

- شامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2002 .

- منصور نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، دار الهدى، الجزائر، 2010 .

- وناس علي ، النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري ، دار هومة ، الجزائر، 2008 .

2- أطروحات دكتوراه:

- باي يزيد عربي ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2015.

3- رسائل ومذكرات ماجستير:

- إبراهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون الإداري المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2017.

- عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة ، 2011.

- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

4- المجالات العلمية:

- العيفاوي كريمة، تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس ، العدد الثاني، 2022.

- بحماوي الشريف ، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية ، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، العدد 11، 2014.

- بطينة مليكة وجروني فايزة ، التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 15-08، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد9 ، العدد 3 ، 2018.
- منصر نصر الدين ونعيمة ذيايبيبة، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15-08 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث ، 2017.
- ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، جامعة تلمسان، 2002.

خلاصة الموضوع

خلاصة الموضوع: شهادة المطابقة وعملية تسوية البناءات

يتمثل الهدف من دراسة الموضوع إلى إيجاد الحلول اللازمة لإتمام عملية البناءات من خلال توضيح الأسباب التي حالت دون ذلك ، رغم تنظيم المشرع الجزائري لهذه العملية في عدة نصوص قانونية باستمرار ، أهمها المرسوم التنفيذي الجديد 22-55 الذي جاء بعد فشل قانون مطابقة البناءات 08-15 ، إضافة إلى تسليط الضوء على أداة الرقابة البعدية في هذه العملية والتي لا يترتب عنها الحق في استغلال ملكية المبنى إلا بالحصول عليها وهي شهادة المطابقة مع توضيح الإجراءات اللازمة المنصوص عليها قانونا للحصول عليها والهيئات الإدارية المانحة لها.

Summary of the topic: Certificate of conformity and the process of leveling buildings

The aim of studying the subject is to find the necessary solutions to complete the construction process by clarifying the reasons that prevented this, despite the Algerian legislature regulating this process in several legal texts, the most important of which is the new executive decree 22-55, which came after the failure of the building conformity law 08-15, in addition to highlighting the remote control tool in this process, which entails the right to exploit the ownership of the building only by obtaining a certificate of conformity with clarifying the necessary procedures stipulated by law to obtain it and the administrative bodies granting it.

فهرس المحتويات

المحتوى	رقم الصفحة
شكر وعرافان	
إهداء	
مقدمة	١ - ج
الفصل الأول: الإطار العام لشهادة المطابقة وتسوية البناءات	4
المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة	5
المطلب الأول: تعريف شهادة المطابقة وخصائصها	6
الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة	6
الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة	9
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة وشروط طلبها	12
الفرع الأول : الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة	12
الفرع الثاني : شروط طلب شهادة المطابقة	13
المطلب الثالث: علاقة شهادة المطابقة بالبعد الجمالي للمدينة	14
الفرع الأول : علاقتها بالبعد الجمالي في إطار قانون التهيئة والتعمير	15
الفرع الثاني: علاقتها بالبعد الجمالي في إطار القانون 08-15	15
المبحث الثاني: مفهوم تسوية البناءات	17
المطلب الأول: تعريف تسوية البناءات	17
الفرع الأول: التعريف اللغوي للتسوية	17
الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للتسوية	18
الفرع الثالث: التعريف القانوني للتسوية	18
المطلب الثاني: خصائص تسوية البناءات	19
الفرع الأول: التسوية إجراء استثنائي	19
الفرع الثاني: التسوية إجراء شامل	20
الفرع الثالث: التسوية إجراء إلزامي	20
المطلب الثالث: أهداف تسوية البناءات	21

21	الفرع الأول: التخفيف من أزمة السكن
22	الفرع الثاني: التوفيق بين المصلحة العامة والخاصة
22	الفرع الثالث : تطوير النسيج العمراني
23	المطلب الرابع: شروط تسوية البناءات
23	الفرع الأول: احترام القواعد العامة للتعمير وحقوق الجوار
24	الفرع الثاني: احترام معايير الأمن في البناء
24	الفرع الثالث: احترام الآجال المحددة في رخصة البناء المعدلة
25	خلاصة الفصل الأول
26	الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في تسوية البناءات ومنح شهادة المطابقة
27	المبحث الأول: تسوية البناءات في إطار القانون 08-15
27	المطلب الأول: مجال تحقيق المطابقة
28	الفرع الأول: البناءات المعنية بالمطابقة
32	الفرع الثاني: البناءات غير المعنية بالمطابقة
35	المطلب الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة وكيفية إجراء المطابقة
36	الفرع الأول: طلب شهادة المطابقة
37	الفرع الثاني: كيفية إجراء المطابقة
41	المبحث الثاني: تسوية البناءات في إطار المرسوم التنفيذي 22-55
41	المطلب الأول: نطاق وأسباب إصدار المرسوم التنفيذي 22-55
42	الفرع الأول: أسباب إصدار المرسوم التنفيذي 22-55
45	الفرع الثاني: نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي 22-55
46	الفرع الثالث: المخالفات المعنية بالتسوية
48	المطلب الثاني: مراحل تسوية البناءات غير المطابقة وفقا للمرسوم التنفيذي 22-55

48	الفرع الأول: إيداع ملف طلب التسوية
50	الفرع الثاني: مرحلة دراسة ملف طلب التسوية
51	الفرع الثالث: إصدار قرار الموافقة أو الرفض لطلب التسوية
52	خلاصة الفصل الثاني
53	الخاتمة
56	الملاحق
69-65	قائمة المصادر والمراجع
	خلاصة الموضوع
	فهرس المحتويات