



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص قانون عقاري  
بعنوان:

# أحكام شهادة المطابقة في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة  
\* بخوش إلهام

إعداد الطالبتين  
\* جريبي نادية  
\* رحال نبيلة

أعضاء لجنة المناقشة

| الاسم واللقب    | الرتبة العلمية | الصفة في البحث |
|-----------------|----------------|----------------|
| د/ بن طيبة صنية | أستاذ محاضر ب  | رئيسا          |
| أ/ بخوش إلهام   | أستاذ مساعد أ  | مشرفا ومقرا    |
| د/ حاجي نعيمة   | أستاذ محاضر ب  | ممتحنا         |

السنة الجامعية 2017/2016





جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص قانون عقاري  
بعنوان:

# أحكام شهادة المطابقة في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة  
\* بخوش إلهام

إعداد الطالبتين  
\* جريبي نادية  
\* رحال نبيلة

أعضاء لجنة المناقشة

| الاسم واللقب    | الرتبة العلمية | الصفة في البحث |
|-----------------|----------------|----------------|
| د/ بن طيبة صنية | أستاذ محاضر ب  | رئيسا          |
| أ/ بخوش إلهام   | أستاذ مساعد أ  | مشرفا ومقرا    |
| د/ حاجي نعيمة   | أستاذ محاضر ب  | ممتحنا         |

السنة الجامعية 2017/2016

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على

ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ لِعَلِّمُوا

فَتَسِيرَى إِلَيْهِ كَثِيرٌ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ

التوبة الآية 105

# شكر و عرفان

نشكر الله عز وجل ونثنى عليه أن أعاننا و وفقنا لإتمام هذا العمل

المتواضع.

ونتوجه بخالص الشكر للأستاذة المشرفة

" بخوش المام "

على قبول الإشراف على المذكرة و توجيهاتها و نصائحها.

كما نشكر أعضاء اللجنة المكونة من أساتذتنا الأفاضل على قبول

مناقشة ثمرة جهدنا.

ولا يفوتنا أن ننوه و نرسل شكرا خاصا لأساتذتنا الكرام طيلة المرحلة

الجامعية.

ولا ننسى أن نشكر كل من ساعدنا من قريب أو بعيد على إتمام مذكرتنا

ونخص بالذكر الأستاذ كنانة محمد، قويد الطيب، رئيس أمناء الضبط

بالمحكمة الإدارية لولاية تبسة السيد محزوبي الزويير، السيدة قرفي،

رجال بلقاسم.

# الإهداء

إلى الوالدان الكريمين اللذان أمداني بالرعاية المستفيضة

وأنابا دربي بكل حال و نفيس و أسأل الله تعالى حفظهما

و طول عمرهما فيما يرضاه.

إلى من كان صديقي و رفيقي في مجلسي و سرج ابتسامتي

داعية له أن يرحمه و يزهو نور وجهه و يلقاه في جنة النعيم

إن شاء الله " أخي عصام "

إلى أخواتي وأخي الغالي " المولدي "

إلى كل طالب علم يرجو ابتغاء الله

إلى كل من جمعني بهم الظروف و الأقدار فامتدت بيننا

أواصر الصفاء و المحبة

نعميلة

# الإهداء

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع إلي:  
الهواء الذي أتنفس به؛ أمي الغالية، أبي الحبيب  
سندي في هذه الدنيا أختي وزوجها وولد بهما وخالها الله  
إخوتي كل باسمه وزوجاتهم  
وأخص بالذكر صاحب الجود والكلمة الطيبة أخي " عبد الغاني "  
صانع بسمتي " فارس "  
صد بقتي قبل أن تكون زوجة أخي " غنية "  
توأمتي قدري " موسي كلثوم " و " بركاني أسماء " رحمها الله وجمعني بها  
في جنة الفردوس عنده  
أمانبي، أميرة، آسيا، شفاء، محمد، أروى، عبد الرحيم، زينم، يعقوب  
ومهجة قلبي سارة " فوفو "  
كل من مد لي يد العون، وزملائي دفعة 2017  
كل من لم يخط القلم أسماءهم لكنها في القلب محفوظه

نادية

## قائمة المختصرات

ط: طبعة

ج ر: جريدة رسمية

ص: صفحة

د ط: دون طبعة

د س ن: دون سنة نشر

د ت: دون تاريخ

Page :P

فلمنه

## مقدمة

مع تطور قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر وصولا إلى سنة 1999، أولى المشرع الجزائري اهتماما ملحوظا بشهادة المطابقة، أين أصبح كل من ينتهي من أشغال البناء ملزما باستصدار وثيقة إدارية تمنحها الجهات المعنية، تؤكد مطابقة ما تم إنجازه لما ورد في رخصة البناء، وكذا قواعد التهيئة والتعمير.

وانطلاقا من ذلك أصبحت عملية البناء تخضع لرقابة قبلية، تتمثل في وجوب الحصول على رخصة البناء، وتنتهي برقابة بعدية تتجسد في منح شهادة المطابقة.

ولعل أهمية شهادة المطابقة جعلت المشرع يخصصها باهتمام كبير، من خلال تنظيمها بقواعد قانونية تحدد وتضبط عملية البناء والتهيئة من بدايتها إلى غاية الانتهاء منها، ذلك أن الترخيص بالبناء وحده لا يعد دليلا على شرعيته أو مطابقتها لقواعد التعمير المقررة، هذا من الناحية القانونية.

أما من الناحية الأمنية فشهادة المطابقة تعد ضمانا مطلقا على قابلية البناء للسكن أو ممارسة أي نشاط، دون تعرض مستغليه لأي خطر قد يهدد سلامتهم.

ومن الناحية الاقتصادية تساهم شهادة المطابقة في تمويل الخزينة العمومية، سواء من حيث تعريف الرسم المقررة لأجل الحصول عليها، أو من حيث العقوبات التي فرضها القانون على كل من يخالف رخصة البناء وعدم مطابقة البناء لقواعد التعمير.

إن الدوافع من وراء اختيارنا لهذا الموضوع ترجع إلى:

- دوافع ذاتية تمثلت أولا في ارتباطه بمجال تخصصنا " القانون العقاري"، إلى جانب رغبتنا القوية في إيصال فكرة للقارئ مفادها أن استصدار شهادة المطابقة هو أمر مقرر لصالح الجميع، للوصول إلى وسط عمراني منظم، هذا فضلا عن كون الموضوع يتسم بالحدثة من الجانب العملي والقانوني.

- دوافع موضوعية تجسدت في رغبتنا في البحث عن الأسباب التي جعلت الجزائر من الناحية العمرانية تعاني الأمرين، خاصة فيما يتعلق بالسكنات المخالفة تماما لقواعد التعمير ورخص البناء الممنوحة، بالرغم من صرامة المشرع في هذا المجال، خاصة في تأكيده على وجوب الحصول على شهادة المطابقة التي تعتبر الوسيلة المثبتة لمدى مطابقة الأشغال لأحكام التعمير.

وما سبق بيانه دفعنا إلى طرح الإشكالية التالية:

**ما هي الأحكام القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم شهادة المطابقة؟**

**وإلى أي مدى نجحت هذه النصوص في تحسين المجال العمراني؟**

ونلتمس من هذه الدراسة جملة من الأهداف تتمثل فيما يلي:

- متابعتنا للكثير من الأخبار سواء التلفزيونية أو الصحفية أو حتى اليومية، المتداولة بين الأفراد حول الوضع المزري للعمران في بلادنا، وانهيار الكثير من المباني خاصة المعدة للاستعمال السكني الجماعي حتى قبل استعمالها، الأمر الذي جعلنا في حيرة من أمرنا حول السبب الحقيقي وراء ذلك، وما إذا كانت هذه البناءات مطابقة للمواصفات والقواعد المقررة.

- التعرف على القيمة الحقيقية لشهادة المطابقة، ومدى فعاليتها في تحقيق التوازن العمراني الذي تصبو إليه أي دولة ترمي إلى الرقي والازدهار عمرانيا، فمن قال دولة مزدهرة في مجال التعمير قال دولة قوية ومتحكمة، وشعبا منظما ومتحضرا.

وقد تناولت معظم الدراسات السابقة عقود التعمير جملة واحدة، لاسيما رخصة البناء التي لقيت الحظ الأوفر من الدراسة، أما شهادة المطابقة فقد أشارت لها أغلب الأبحاث بصفة موجزة ومختصرة، منها " إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، للباحث عربي باي يزيد، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2014-2015".

تطرق الباحث إلى عملية البناء في التشريع الجزائري وتنظيمها القانوني، من خلال رخص وشهادات التعمير منها شهادة المطابقة دون أن يفصل بشأنها.

وللإحاطة بمجمل جوانب بحثنا اتبعنا المنهج المركب والتمثل في:

- المنهج الوصفي: الذي أبرزنا من خلاله المفاهيم العامة المتعلقة بشهادة المطابقة، حيث بدأنا بتعريفها وصولاً إلى تمييزها عن باقي الرخص والشهادات.

- المنهج التحليلي: ويظهر ذلك جلياً من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية المنظمة لشهادة المطابقة بدءاً من مراحل وإجراءات إعداده وتسليمها إلى غاية المنازعات التي قد تثار بخصوصها.

وكأي بحث فقد واجهتنا عدة صعوبات تمثلت أهمها في قلة المراجع والأبحاث المتخصصة في مجال التهيئة والتعمير بوجه عام، وندرتهما في مجال شهادة المطابقة بوجه خاص، ناهيك عن الصعوبات العملية التي واجهتنا في الحصول على بعض المعلومات والوثائق التي تعتبر ضرورية لإنجاز بحثنا.

وبالرغم من قلة المراجع المساعدة، إلا أننا إلى جانب النصوص القانونية المتوفرة لدينا قسمنا البحث إلى فصلين، خصصنا الفصل الأول لماهية شهادة المطابقة وضمناه لمبحثين، الأول لمفهوم شهادة المطابقة، والثاني لطبيعتها ومجال تطبيقها.

أما الفصل الثاني بينا فيه كيفية منح شهادة المطابقة والمنازعات المتعلقة بها، وقسمناه بدوره إلى مبحثين، درسنا في الأول إجراءات منح شهادة المطابقة، والثاني المنازعات المتعلقة بها.

# الفصل الأول

## ماهية شهادة المطابقة

الفصل الأول: ماهية شهادة المطابقة

بعدما قرر المشرع الجزائري الانتقال من دور الدولة المتحكمة في العقار إلى دور الدولة المنظمة، وباعتمادها على أدوات التهيئة والتعمير، أصبح حق البناء مرتبطا بملكية الأرض؛ ومن ثم كان لزاما على كل مالك الحصول على رخصة البناء، والتي يعقبها مباشرة بعد الانتهاء من الأشغال وجوب الحصول على شهادة المطابقة.

وباعتبار أن شهادة المطابقة تمثل وسيلة من وسائل ضمان المظهر الجمالي للدولة بصفة عامة والمدينة بصفة خاصة فقد أولى لها المشرع الجزائري اهتماما بدأ يتزايد شيئا فشيئا في ظل الأزمات العمرانية الحاصلة.

ولم يكن المشرع الجزائري بذلك خاصة في ظل تزايد البناءات غير الشرعية ومخالفة الأفراد لقوانين التعمير، بل استحدث إستراتيجية جديدة نوعا ما من أجل تسوية وضعية هذه البناءات المخالفة لأحكام التهيئة والتعمير، والهدف الأساسي من كل ذلك هو الوصول إلى مدينة منظمة ومتجانسة عقاريا.

وظلت شهادة المطابقة الوسيلة القانونية الوحيدة لإثبات احترام القائم بعملية البناء لأدوات التعمير وأحكام رخصة البناء الممنوحة.

لذا كان لزاما علينا وفي مرحلة أولى التطرق أولا إلى بيان المقصود بشهادة المطابقة واستخلاص الخصائص التي تتسم بها، وكذا إبراز أهميتها القانونية والاقتصادية.

وعلى هذا الأساس قسمنا الفصل الأول إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول ماهية شهادة المطابقة، ثم بينا في المبحث الثاني طبيعتها القانونية ومجال تطبيقها.

### المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من الآليات التي وضعها قانون التهيئة والتعمير ونظمتها مراسيمه التنفيذية، والتي تمنحها الإدارة بعد تأكدها من احترام المعني لأحكام رخصة البناء وقواعد التعمير المقررة للمحافظة على المصلحة العامة والخاصة على حد سواء.

وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى التعريف بهذه الشهادة في المطلب الأول، وبيان خصائصها وأهميتها في المطلب الثاني، إلى جانب تمييزها عن باقي الرخص والشهادات وذلك في المطلب الثالث.

### المطلب الأول: تعريف شهادة المطابقة

إن تعريف شهادة المطابقة هو أمر من الأهمية بمكان، خاصة وأنها تعتبر من أهم الشهادات في مجال التهيئة والتعمير إن لم نقل أنها الأهم على وجه الخصوص.

### الفرع الأول: التعريف اللغوي لشهادة المطابقة

شهادة المطابقة هي عبارة مكونة من كلمتين: شهادة و مطابقة.

أولاً: الشهادة: [مفرد]1 مصدر شهد/شهد ب/شهد على/ شهد لـ. قول الشاهد أمام جهة قضائية، 4 وثيقة تثبت شيئاً ما " شهادة جامعية".<sup>1</sup>

ثانياً: المطابقة: [مفرد]1 مصدر طابق، 2(لغ) توافق بين جزأين مترابطين من أجزاء الكلام في الأفراد والتنثنية والجمع والتذكير والتأنيث.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - أحمد مختار عمر بمساعدة فريق عمل، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتب، القاهرة، ط1، 2008،

ص 1241.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 1388.

ويقال طابق بين الشيئين: أي جعلهما على حدو واحد.

وعليه يمكن القول بأن شهادة المطابقة هي الوثيقة التي تمنح للشخص الذي وافق بين شيئين اثنين.

### الفرع الثاني: التعريف القانوني لشهادة المطابقة

#### أولاً: في قانون التهيئة والتعمير

المشعر الجزائري من خلال النصوص الواردة في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup> المعدل والمتمم، وكذا المراسيم التنظيمية له لم يعط تعريفا لشهادة المطابقة بل اقتصر فقط على بيان أهميتها القانونية وإجراءاتها.

ويمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها:

(1) وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت احترام رخصة البناء عند إنجاز البناية ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور للسكن.<sup>2</sup>

(2) وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء. فهذه الوثيقة تعلن عن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون

<sup>1</sup> - القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، جريدة رسمية عدد 51.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، د ط، دار هومة للطباعة والنشر - الجزائر - 2015، ص 351.

شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء.<sup>1</sup>

(3) وثيقة تثبت انتهاء أشغال بناء كانت موضوع رخصة بناء طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء.<sup>2</sup>

(4) كما يمكن القول 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 والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض، والمرفق بطلب الترخيص بالبناء.<sup>3</sup>

وما يلاحظ على هذه التعريفات أنها عرفت شهادة المطابقة تارة بأنها وسيلة للرقابة البعدية، وتارة أخرى بأنها وثيقة دون أن تعطى الوصف القانوني والطبيعي لها فيما إذا كانت قرارا إداريا أم أنها فقط إجراء إداري صادر عن السلطة المختصة.

وعليه يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها: "قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكن طبيعتها".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - عابدة دبرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 107.

<sup>2</sup> - زيدان بورويس، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مقال منشور بمجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الجهوية للموثقين، الجزائر، عدد 10، 2000، ص 12.

<sup>3</sup> - عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007، ص 657.

<sup>4</sup> - صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2015، ص 185.

وهذا التعريف في رأينا قد أعطى الوصف الدقيق لشهادة المطابقة وجمع مختلف النقاط التي تميزها كونها قرارا إداريا يمنح للشخص الطبيعي أو المعنوي تأكيدا على مطابقة ما أنجزه من أشغال لما ورد في رخصة البناء.

### ثانيا: في قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها

بداية يمكن القول أن القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها المعدل<sup>1</sup> قد جاء لتسوية وضعية الكثير من البناءات غير القانونية التي انتشرت في مختلف ولايات الجزائر والتي تعود للعديد من الأسباب والظروف.

ويهدف هذا القانون على وجه الخصوص إلى:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات،
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون<sup>2</sup>،
- تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناءات،

<sup>1</sup> - القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، المعدل بموجب القانون 08/13 المؤرخ في 2013/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد 68.

<sup>2</sup> - وهو ما يطرح التساؤل حول مصير البناءات المنجزة بعد صدور هذا القانون، والتي يكون صاحبها قد تحصل على رخصة بناء أثناءه، وأيضا مصير البناءات المنجزة بعد انتهاء مدة هذا القانون باعتباره قانونا مؤقتا، والمخالفة لأحكام وقواعد التعمير حيث نصت المادة 94 من القانون 15/08 على أنه: "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية"، والتي تم تعديلها بموجب المادة 79 من قانون المالية رقم 08/13 أعلاه حيث نصت على أنه: "تعديل المادة 94 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو لسنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وتحرر كما يأتي:

" المادة 94: ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات قصد إتمام إنجازها، كما نصت عليه أحكام المادة 94 (الفقرة الأولى)، من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو لسنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، في أجل ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ 3 غشت سنة 2013."

- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام،

- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير.<sup>1</sup>

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري ومن خلال هذا القانون قد تناول بعض التعريفات والتي من بينها ما أسماه بـ " تحقيق المطابقة " وذلك في نص المادة 6/2 من نفس القانون حيث جاء فيها: " يقصد بمفهوم هذا الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية يتم إنجازها أو لم يتم، بالنظر إلى التشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير. "

كما نصت المادة 9 منه على: " يثبت تحقيق مطابقة البناء عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، ونصوصه التطبيقية. "

وتجدر الإشارة أنه لا بد من التمييز بين شهادة المطابقة باعتبارها قرارا إداريا يتحدد نطاقها في مطابقة أشغال البناء والتهيئة لرخصة البناء طبقا لأحكام القانون 29/90، وبين تحقيق المطابقة كنظام قانوني لتسوية وضعية البناءات غير القانونية التي يتحدد نطاقها طبقا لأحكام القانون 15/08 المعدل، والذي أقر من خلال نصوصه أربعة تراخيص تعمير مستحدثة كل منها خاص بنوع معين من البناءات<sup>2</sup> وهي: رخصة إتمام الإنجاز، رخصة بناء على سبيل التسوية، رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، شهادة المطابقة والتي هي موضوع بحثنا.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 01 من القانون 15/08 المعدل.

<sup>2</sup> - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2014-2015، ص 233.

المطلب الثاني: خصائص شهادة المطابقة وأهميتها

إن شهادة المطابقة وباعتبارها من عقود التعمير الفردية تتسم بجملة من الخصائص، كما تساهم بشكل كبير في مجال التهيئة والتعمير وحماية المحيط العمراني، إضافة إلى كونها الترخيص الإداري الذي يسمح للمعني باستغلال البناء الذي أقامه في مختلف المجالات سواء للسكن أو لممارسة تجارة أو نشاط معين، هذا فضلا عن كونها تؤكد التزام المستفيد من رخصة البناء بما ورد في هذه الأخيرة وبما هو مقرر قانونا.

ومن هذا المنطلق سنبرز أولا الخصائص التي تتميز بها شهادة المطابقة كمرحلة أولى، ثم نتناول بعد ذلك مدى أهميتها في مجال التعمير وغيره من المجالات الأخرى.

الفرع الأول: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بخصائص جعلتها تحل مكانة خاصة بين عقود التعمير الأخرى، كما جعلت منها الشهادة الوحيدة المثبتة لمدى مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء، ولا يتصور بأي حال من الأحوال أن تحل محلها أي وثيقة أخرى مهما كانت قيمتها.

وعلى العموم يمكن استخلاص خصائص شهادة المطابقة في النقاط التالية:

- **شهادة المطابقة من القيود العامة الواردة على الملكية العقارية:** ذلك أنه ومن حيث الأصل فإن القانون يهدف من خلال فرض الحصول على شهادة المطابقة إلى المحافظة على المصلحة العامة للأفراد، إذ نصت المادة 712 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup> على أنه: " يجب أن تنشأ المصانع، والآبار، والآلات البخارية وجميع المؤسسات المضرة بالجيران على المسافات المبينة في اللوائح والشروط التي تفرضها."

<sup>1</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، المعدل والمتمم بموجب القانون 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، ج ر عدد 44.

وما يفهم من هذه المادة أن المشرع قيد حق البناء بوجود مراعاة المصلحة العامة للأفراد الذين قد يتضررون من جراء البناءات المقامة بمختلف أغراضها والمتعلقة أساساً بالمحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة؛ ومن هذا المنطلق فإن شهادة المطابقة وباعتبارها الوسيلة القانونية المثبتة لاحترام قواعد التعمير ورخصة البناء، وأيضاً بوصفها وسيلة للرقابة البعدية تعتبر قيدياً عاماً يرد على الملكية العقارية.

- **شهادة المطابقة من القيود الخاصة الواردة على الملكية العقارية:** حيث يلزم الباني بضمان عدم إلحاق البناء أي ضرر بجاره، كأن يقوم بتعليق الجدار إلى الحد الذي يحجب الضوء عن منزل جاره، وغير ذلك من مضار الجوار الأخرى، ومن جهة أخرى فإن احترام ما ورد في رخصة البناء يجعل الفرد يحصل على شهادة المطابقة التي تثبت تطبيق قواعد التعمير ومراعاة حقوق الجار وعدم إلحاق الضرر به؛ وبالتالي إعفائه من المسؤولية القانونية ومطالبة المضرور له بالتعويض.<sup>1</sup>

- **شهادة المطابقة وثيقة إدارية:** وذلك بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة لها والمحددة قانوناً في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه،<sup>2</sup> وحسب كل حالة.

- **شهادة المطابقة وسيلة من وسائل الرقابة البعدية:** حيث تأتي هذه الأخيرة كمرحلة سابقة لانتهاء الأشغال في مجال التهيئة والتعمير، أين تقوم الجهات المعنية التي حددها القانون بعملية الرقابة لمدى مطابقة البناءات المنجزة لما هو مقرر قانوناً؛ ومتى ثبتت المطابقة منحت للمعني شهادة المطابقة، وهو ما نصت عليه المادة 1/75 من القانون 29/90 بقولها: " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة... "

<sup>1</sup> - لمزيد من التفصيل حول القيود العامة والخاصة الواردة على الملكية العقارية أنظر، عبد الرزاق أحمد السنهوري، **حق الملكية، مع شرح مفصل للأشياء والأموال**، الجزء الثامن، د ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 643 وما بعدها.

<sup>2</sup> - صافية إقلولي أولاد رابح، **المرجع السابق**، ص 191.

- شهادة المطابقة ترتبط ارتباطا وثيقا برخصة البناء: فلا يمكن منحها بأي حال من الأحوال إلا إذا ثبت للجهة المختصة مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء؛ وعليه فإنه دون وجود رخصة البناء لا وجود لشهادة المطابقة فهما وجهان لعملة واحدة.

- شهادة المطابقة ليست عملا تقديريا: وإنما هي اختصاص مقيد للإدارة التي ليس لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية، إذ أنه لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب المتخلصة للأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها، ويجب أن يكون الرفض معللا تعليلا قانونيا.<sup>1</sup>

- شهادة المطابقة ذات صفة خاصة: فهي تختلف عن الرخص العمرانية وعن شهادات التهيئة والتعمير الأخرى لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير، هي نوع من الرقابة على مدى تطبيق ما ورد في رخصة البناء وتؤكد احترام قواعد التهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

- شهادة المطابقة قرار إداري فردي: فهي صادرة عن الجهة الإدارية المختصة، وتتوفر على كل أركان القرار الإداري؛ ومن ثم يكون للطرف المتضرر في حالة عدم منحها الحق في الطعن الإداري أو الطعن القضائي أمام الجهة القضائية المختصة.

- شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين: إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة،<sup>3</sup> وهي الشهادة الوحيدة من بين عقود التعمير التي منحها المشرع هذه الخاصية والتي تدل على مدى أهميتها.

<sup>1</sup> - صافية إقلولي أولاد رابح، المرجع السابق، ص 191.

<sup>2</sup> - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 230.

<sup>3</sup> - المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015، يحدد

كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07.

- شهادة المطابقة هي القرينة الوحيدة على تحول طبيعة الأرض أو العقار: إذ بموجبها يتم إثبات تحول الأرض من أرض عارية غير مبنية إلى أرض مشيدة.

وفي كل الأحوال يلزم المعني عند انتهائه من عملية البناء وحصوله على شهادة المطابقة شهر هذه الوثيقة لدى المحافظة العقارية، مرفقا إياه بالدفتر العقاري، ليتم تحيين البطاقة العقارية التي سجل فيها بأن العقار المعني هو عبارة عن قطعة أرض غير مبنية، ويعاد تسجيل البيانات المتعلقة بالعقار على أساس أنه عقار مبني.

وبعد هذه العملية يقوم المحافظ العقاري بإعادة تحيين الدفتر العقاري أيضا، ويسجل فيه أن الأرض أصبحت مبنية انطلاقا من شهادة المطابقة التي تم إيداعها للشهر.

وتجدر الإشارة إلى أن شهادة المطابقة تأتي في المرتبة الأخيرة بالنسبة لرخص وشهادات التعمير، ذلك أنها الوسيلة القانونية للرقابة البعدية حيث يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة<sup>1</sup>؛ وهذا ما يجعلها تتميز بطابع وقائي من خلال الرقابة على الأشغال المنجزة تقاديا لأي مخاطر أو كوارث قد تحدث.

### الفرع الثاني: أهمية شهادة المطابقة:

تحوز شهادة المطابقة أهمية كبيرة إذ أنها تعتبر قرينة على شرعية البناء.<sup>2</sup>

كما تحتل مكانة وأهمية كبيرة في مجال التهيئة والتعمير، سواء تعلق الأمر بالمظهر الجمالي للمدينة أو بالمحافظة على البيئة،<sup>3</sup> وحمائتها من مختلف المخاطر الطبيعية أو الصناعية التي يمكن أن تهددها.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 10 من القانون 15/08 المعدل.

<sup>2</sup> - Henri Jacquot , François Priet , Droit de L'urbanisme , DELTA , Beyrouth, 3<sup>e</sup> édition, 1998, p 598.

<sup>3</sup> - طارق إبراهيم الدسوقي عطية، الأمن البيئي، النظام القانوني لحماية البيئة، د ط، دار الجامعة الجديدة،

الإسكندرية، 2009، ص ص 13، 14.

وتعد شهادة المطابقة ضرورية لإعداد واستخراج سند الملكية للبناء المنجزة، ذلك أنه عند الانتهاء من البناء للقطعة الأرضية يتم بعد ذلك التحقق من مطابقة الأشغال مع رخصة البناء الممنوحة ويتم في الأخير منح شهادة المطابقة للمعني.<sup>1</sup>

ومن ناحية أخرى يطلب إيداع شهادة المطابقة لدى المحافظة العقارية بمجرد انتهاء أشغال البناء وإقرارها من المصالح المختصة، حيث أنه عند انتقال العقار المبني يجب أن تذكر شهادة المطابقة ومراجعتها الأساسية من حيث تسليمها ورقمها وتاريخها وذلك رفقة الوثيقة الناقلة للملكية.<sup>2</sup>

ويجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن شهادة المطابقة قد سلمت مسبقاً، قبل القيام بإشهار أي وشقة تدل على وجود بنايات منجزة، والتي لم تذكر في الوثيقة المشهورة من قبل المحافظة العقارية، المتعلقة بنفس العقار... وفي غياب شهادة المطابقة فإن المحافظ العقاري ملزم برفض الإيداع.<sup>3</sup>

وما تجدر الإشارة إليه في هذا المجال أن القانون 29/90 بمختلف مراسيمه التنفيذية<sup>4</sup>، وكذلك القانون 05/04 المعدل والمتمم له<sup>5</sup>، وحتى القانون 15/08 المعدل

1 - أنظر المادة 75 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

2 - آسيا امر الشريف، فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء، مداخلة بجامعة المدية، دت، ص 8.

3 - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 136.

4 - من هذه المراسيم التي تناولت شهادة المطابقة:

- المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج ر عدد 26. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55.

- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07.

5 - القانون 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51.

والمتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، لم تتضمن الإشارة صراحة إلى مسألة شهر شهادة المطابقة لدى المحافظة العقارية باعتبارها من أهم عقود التعمير.

ومن هنا تبرز لنا الأهمية القانونية لشهادة المطابقة في الحصول على الوثيقة أو السند الرسمي المثبت للملكية العقارية، وذلك بعد إيداعها والقيام بعملية شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا كما سبق بيانه.

وقد جاء في هذا السياق القرار رقم 066512 المؤرخ في: 2012/02/23، مجلس الدولة الغرفة الرابعة، غير منشور والذي جاء فيه<sup>1</sup>:

[ حيث أن قضاة مجلس قضاء سطيف اعتبروا قرار رفض الإيداع الصادر عن المحافظ العقاري بسطيف غير مؤسس لكون المستأنف عليه تحصل على رخصة البناء وشهادة إنهاء الأشغال بنسبة 100% مسلمة له من طرف مديرية البناء والتعمير وباعتبار أن المستأنف عليه (أ ع ح) تحصل على جدول وصفي مشهر وأن المحافظ العقاري قد تأكد أن التقسيم المعد من طرف الموثق شايب عبد الحفيظ سليم. ولكن:

حيث أن قضاة الغرفة الإدارية قد خالفوا المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 التي تنص على أنه على المستفيد من رخصة البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

حيث أن انتهاء الأشغال لا يستلزم تطابقها مع أحكام رخصة البناء.

حيث أن ما توصل إليه المستأنف مخالف للمادة 10 من القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط 14، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 238.

حيث أن المادة 10 من القانون المذكور تنص على أنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون.

حيث لا يمكن إشهار عقد البيع المبرم بين المرقي العقاري والمستأنف عليه (أ ع ح) لعدم إرفاق شهادة المطابقة المنصوص عليها بالقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير.

حيث أن القانون والتنظيم المتعلقين بالتهيئة والتعمير أوجبا تقديم شهادة المطابقة حتى يتم حيازة ملكية بناية أو جزء منها من المشتري.

حيث يستخلص مما سبق بيانه أن ما قضي به من طرف قضاة المجلس مخالف للقانون لذا يتعين إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد رفض الدعوى لعدم التأسيس].

ومن ناحية أخرى نصت المادة 61 من القانون 15/08 المعدل على أن الحصول على شهادة المطابقة يمكن المستفيد من الاستفادة من الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية (كشبكات توصيل الكهرباء والغاز والماء...إلخ).

ونظرا لما تكتسيه شهادة المطابقة من أهمية في مختلف المجالات فقد شدد القانون 15/08 على ضرورة إيداع طلب شهادة المطابقة بمجرد الانتهاء من الأشغال المنجزة، حيث نصت المادة 53 من نفس القانون على: "يلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز تحت طائلة سحبها منه في الآجال المحددة في الرخصة بإيداع طلب شهادة المطابقة".<sup>1</sup>

وما يلاحظ على نص المادة أنها استعملت لفظ "يلزم"؛ وبالتالي جعلت من إيداع طلب شهادة المطابقة أمرا إلزاميا يجب على المستفيد القيام به وإلا تعرض للعقوبات

<sup>1</sup> - كما نصت المادة 60 من نفس القانون على: "يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال".

المنصوص عليها في هذا القانون، الأمر الذي يؤكد على الأهمية البارزة التي تحتلها شهادة المطابقة.<sup>1</sup>

وإلى جانب ما سبق بيانه لا يمكن تجاهل الدور الفعال لشهادة المطابقة في مجال حماية البيئة، بالرغم من أن أغلب المراجع والدراسات القانونية قد ركزت على دور رخصة البناء في حماية البيئة وأغفلت دور شهادة المطابقة في هذا المجال.

وفي مجال التأمين عن الكوارث الطبيعية وما تتسبب فيه هذه الأخيرة من خسائر مادية فإن شهادة المطابقة تكون مطلوبة في مجال التعويض عما تتسبب فيه هذه الكوارث، غير أن عدم امتلاك المستفيد أو المعني لشهادة المطابقة قد يجعله عرضة لامتناع شركات التأمين عن دفع التعويضات المستحقة خاصة إذا أثبتت الخبرة المنجزة عدم مطابقة الأشغال المنجزة أو البناءات لما هو مقرر في رخصة البناء الممنوحة.

وفي مجال الترقية العقارية نصت المادة 5 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>2</sup> على أنه: " يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون."

كما أكد المشرع الجزائري على مسألة الحصول على شهادة المطابقة نظرا لأهميتها، حيث نصت المادة 39 من نفس القانون على ما يلي: " في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، والمذكورين أعلاه."

<sup>1</sup> - أنظر المادة 92 من القانون 15/08 المعدل.

<sup>2</sup> - القانون 04/11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

غير أن حيازة شهادة المطابقة لا يعفي المرقى العقاري من مسألة الضمان العشري (المسؤولية العشرية) التي يتحملها المرقى العقاري في حالة تعرض البناء إلى الانهيار الكلي أو الجزئي أو في حالة وجود العيوب الخفية، إضافة إلى ضمان الإنهاء الكامل للأشغال.<sup>1</sup>

كما نص القانون أعلاه على وجوب وضرة تحقيق الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري<sup>2</sup> وهذه العملية لا تتحقق على أرض الواقع إلا بمراعاة مسألتين مهمتين هما:

- احترام القواعد والشروط العمرانية المتضمنة في رخصة البناء.
  - التأكد من مدى مطابقة الانجازات لما ورد في رخصة البناء وذلك عن طريق تحقيق المطابقة والذي يتوج في الأخير بمنح شهادة المطابقة التي تعتبر نتيجة لعملية التحقيق.
- ومن ناحية أخرى لا يمكن تجاهل الدور الكبير الذي تكتسيه شهادة المطابقة في تمويل الخزينة العمومية، حيث يجب على المعني قبل تمكينه من شهادة المطابقة دفع مبلغ تعريفية الرسم المحددة بموجب قوانين المالية<sup>3</sup>، والتي تختلف قيمتها باختلاف قيمة البناء المنجز.

وفي هذا الصدد ميز قانون المالية<sup>4</sup> في مجال تعريفية الرسم المقررة بالنسبة لشهادة المطابقة بين حالتين:

<sup>1</sup> - أنظر المادة 3/26 من القانون 04/11.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 10 من نفس القانون.

<sup>3</sup> - القانون 11/99، المؤرخ في 1999/12/23، يتضمن قانون المالية لسنة 2000، ج ر عدد 92، المعدل بموجب القانون 16/05، المؤرخ في 2005/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج ر عدد 85.

<sup>4</sup> - الأمر 02/08، المؤرخ في 24 يوليو 2008، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، ج ر عدد 42.

**1- الحالة الأولى: بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني أو المزدوج**

تحدد التعريف للبنىات التي تتراوح قيمتها بين 750.000 دج وما فوق 20.000.00 دج برسم تقدر قيمته بين 1000 دج و 8000 دج.

**2- الحالة الثانية: بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي**

تحدد التعريف في البنيات التي تتراوح قيمتها بين 7.000.000 دج وما فوق 100.000.000 دج برسم تقدر قيمته بين 6000 دج و 20.000 دج.

هذا من جهة ومن جهة أخرى يترتب على عدم حيازة المعني لشهادة المطابقة تعرضه لعقوبات مالية قررها القانون سيأتي بيانها في الفصل الثاني.

### المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة ومجال تطبيقها

تعتبر شهادة المطابقة آخر شهادة نص عليها المشرع الجزائري في الإطار الخاص بمنح الرخص والشهادات الإدارية، إذ ألزم القائم بأشغال البناء والتهيئة عند الانتهاء منها التقدم للجهات الإدارية المختصة لاستصدارها، والتي تؤكد سلامة وعدم مخالفة رخصة البناء والحدود المرخص بها كآلية تجسد مبدأ الرقابة البعدية عليها.

لذا سنتطرق لهذه الشهادة بتحديد تكييفها القانوني، وبيان نطاق تطبيقها من خلال مطلبين، خصصنا المطلب الأول للطبيعة القانونية لشهادة المطابقة، والمطلب الثاني لمجال تطبيقها.

### المطلب الأول: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تتصرف الإدارة عندما تقوم بنشاطاتها المختلفة إما كفرد عادي أي أنها تستعمل أسلوب العقد، أي عقود القانون الخاص، لكن في أغلب الحالات يكون هذا العقد بسمات خاصة فهو العقد الإداري، وإما أن تقوم بأعمال انفرادية؛ فتستعمل أسلوب العمل الإداري الانفرادي أي القرار الإداري والتي تجسد من خلاله امتيازات السلطة العامة.<sup>1</sup>

ويعرف القرار الإداري بأنه: "عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم."<sup>2</sup>

كما عرفه الدكتور عمار عوابدي على أنه: "عمل قانوني إنفرادي يصدر بإرادة

إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد

<sup>1</sup> - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ط1، دار متيجة للنشر والتوزيع، لباد الجزائر، 2006، ص 233.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، د ط، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر،

2007، ص 13.

أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم.<sup>1</sup>

ومن هنا تبرز خصائص القرار الإداري التالية:

1- القرار الإداري عمل قانوني يخلف آثارا قانونية عن طريق إنشاء مراكز قانونية، عامة أو خاصة لم تكن موجودة وقائمة، أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية عامة أو خاصة كانت موجودة من قبل.

2- القرار الإداري عمل قانوني صادر عن سلطة إدارية مختصة، أي أن القرارات الإدارية أعمال صادرة عن سلطة إدارية، وبذلك يختلف القرار الإداري عن ما يصدر من السلطات السياسية والتشريعية والقضائية.<sup>2</sup>

3- إن القرار الإداري عمل قانوني إفرادي، يصدر بإرادة السلطة الإدارية وحدها، وبالتالي فهو يختلف عن العقد الإداري الذي هو عمل إداري قانوني رضائي أو اتفاقي يصدر عن إرادتين متقابلتين ومختلفتين (إرادة الإدارة والمتعاقد معها).<sup>3</sup>

كما أن القرارات الإدارية تنقسم إلى عدة أنواع ومن بينها القرارات الإدارية التنظيمية، والتي تحتوي على قواعد عامة ومجردة تنطبق على عدد من الحالات غير المحددة بذاتها وموجهة لعدد غير محدد من الأشخاص.<sup>4</sup>

إن الأعمال الإدارية التي تصدر عن الجهات الإدارية المختصة في مجال التهيئة والتعمير لاسيما فيما يتعلق بالرخص والشهادات الإدارية، تعد من قبيل القرارات الإدارية

<sup>1</sup> - عمار عوادي، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د س ن، ص 92.

<sup>2</sup> - عمار عوادي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، د ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 23.

<sup>3</sup> - حسين فريجة، شرح القانون الإداري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 217.

<sup>4</sup> - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 75.

التنظيمية، والتي تهدف في مجملها إلى ضبط النشاط العمراني من خلال تجسيد آليات الرقابة القبلية والبعدية.

وعليه نخلص إلى أن شهادة المطابقة عبارة عن قرار إداري ينطبق عليها جل ما قيل على القرار الإداري من حيث عناصره، كما تشترك في أركانه من خلال صدورها عن جهة إدارية مختصة - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا- وإبرادتها المنفردة لترتب أثرا قانونيا، وهو تأكيد شرعية أشغال البناء والتهيئة ومطابقتها لأحكام رخصة البناء وقواعد التهيئة والتعمير وعدم وجود مخالفات.<sup>1</sup>

وبالتالي فشهادة المطابقة تتوفر فيها شروط القرار الإداري بصورها من سلطة إدارية مختصة بإرادة منفردة وإحداثها لأثر قانوني<sup>2</sup>، وينتج عن ذلك أن النزاع المتعلق بها يفصل فيه القضاء الإداري، باعتباره الجهة المختصة بالفصل في النزاعات الإدارية التي تكون الإدارة طرفا فيها.<sup>3</sup>

وعليه اعتبر المشرع الجزائري شهادة المطابقة قرارا إداريا مثلها مثل بقية عقود التعمير الأخرى، وذلك بجعله شهادة المطابقة تمنح من جهة إدارية مختصة تتمثل في المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة<sup>4</sup>؛ وبالتالي فهي تصدر بالإرادة المنفردة للجهة الإدارية المختصة، وبصدورها تنتج هذه الأخيرة أثارا قانونية من أهمها أنه وبمجرد الحصول عليها يسمح للمعني شغل أو استغلال البناية.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - عربي باي زيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق،

تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2014-2015، ص 231.

<sup>2</sup> - عابدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم

القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2014-2015، ص 113.

<sup>3</sup> - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية - نظرية الاختصاص-، الجزء 3، ط3، ديوان

المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 417.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 10 من القانون 15/08 المعدل.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري استعمل في المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها سابق الذكر عبارة عقد والتي تقابلها في النص الفرنسي عبارة Acte وتعني التصرف وهو الأقرب للوصف والأدق من عبارة العقد التي استعملها المشرع الجزائري.

### المطلب الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة

نصت المادة 56 من القانون 29/90 المعدل والمتمم على: " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة."

وعليه يتضح أن شهادة المطابقة ترتبط ارتباطا وثيقا برخصة البناء، أين يتم بمجرد الانتهاء من أشغال البناء المرخص بها بموجب رخصة البناء القيام بإثبات مطابقة الأشغال الميدانية المنجزة مع هذه الأخيرة من قبل الجهات المعنية، لتتوج في الأخير هذه العملية بمنح شهادة المطابقة للمعني.

### الفرع الأول: البنائات القابلة للمطابقة

#### أولا: طبقا لقانون التهيئة والتعمير

برجعنا إلى المادة 1/52 من القانون 29/90 المعدل والمتمم نجدتها تنص على أنه: " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنائات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنائات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهاة المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج."<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - أنظر أيضا المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15.

وعليه فإن هذه المادة قد حددت مجال تطبيق رخصة البناء، وبما أن شهادة المطابقة تمنح بناء على رخصة بناء مسبقة فإنه يمكن أن نستخلص أن مجال تطبيق شهادة المطابقة هو نفسه مجال تطبيق رخصة البناء.

وبناء على ذلك فإن أي تشييد لبناية جديدة كأصل عام يستلزم عند الانتهاء منها الحصول على شهادة تثبت مطابقة ما أنجز لما ورد في رخصة البناء، وهو أمر بديهي.

كما أن تمديد البناءات وذلك عن طريق توسيعها بأي طريقة كانت (فتح غرفتين في غرفة وغيرها)، أو تغيير شكل البناية وحتى الواجهة أو القيام بعملية التسييج، ومادامت كل هذه الأشغال تستلزم الحصول على رخصة البناء فإنها تستوجب بالضرورة أيضا الحصول على شهادة المطابقة.

#### ثانيا: طبقا لقانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

تناول القانون 15/08 مجال تطبيق تحقيق المطابقة بصفة عامة والذي يكون نتيجة لإحدى الحالات المذكورة في نفس القانون.<sup>1</sup>

هذا وقد نصت المادة 15 من ذات القانون على: "يشمل تحقيق في مفهوم أحكام هذا القانون:

- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة،
- البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء."

<sup>1</sup> - أنظر المواد 19، 20، 21، 22 من القانون 15/08 المعدل.

هذا فيما يخص مجال تطبيق تحقيق المطابقة والذي يختلف عن مجال تطبيق شهادة المطابقة، حيث يتم منح هذه الأخيرة في حالة صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء دون أن تكون هذه البناية مطابقة لأحكام رخصة البناء الممنوحة، وهو ما نصت عليه المادة 19 من ذات القانون.

كما نصت المادة 10 من نفس القانون على أنه: "يمنع أي شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون."

ومن جهة أخرى فقد جعل المشرع الجزائري المستفيد من رخصة البناء هو نفسه القائم بطلب الحصول على شهادة المطابقة، وبذلك يكون النطاق الشخصي لشهادة المطابقة هو نفسه النطاق الشخصي لرخصة البناء.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: البنائات غير القابلة للمطابقة

#### أولا: طبقا لقانون التهيئة والتعمير

نصت المادة 53 من القانون 29/90 المعدل والمتمم على أنه: "لا تخضع لرخصة البناء البنائات التي تختمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء."

وبما أن المشرع الجزائري قد استثنى من مجال تطبيق رخصة البناء البنائات التي تختمي بسرية الدفاع الوطني وذلك نظرا لخصوصية هذه الأخيرة فهذا يعني أيضا أن ما تم استثناءه من مجال تطبيق واستصدار رخصة البناء هو نفسه ما يتم استثناءه من مجال تطبيق واستصدار شهادة المطابقة.

وهذا ما يؤكد نص المادة 2/01 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، التي نصت على: "ولا تعني هذه الوثائق الهياكل

<sup>1</sup> - أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15.

القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات."

لكن تبقى الدولة وجماعتها المحلية والمؤسسات العمومية الأخرى ملزمة هي الأخرى بالحصول على رخصة البناء وبالتالي الحصول أيضا عند انتهاء الأشغال على شهادة المطابقة، ولا يمكن بأي حال من الأحوال استثناءها من ذلك إلا بموجب نص صريح.

#### ثانيا: طبقا لقانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها

بالنسبة لهذا الأخير فإنه لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار هذا القانون، البناءات التالية:<sup>1</sup>

- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها،
- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية،
- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية 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 للأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع،

<sup>1</sup> - أنظر المادة 16 من القانون 15/08 المعدل.

- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها."

### المطلب الثالث: تمييز شهادة المطابقة عن غيرها من الرخص والشهادات

نستند في إجراء التمييز بين شهادة المطابقة وباقي رخص وشهادات التعمير على القانون 29/90 المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية المندرجة في هذا الإطار، والتي تمنح لصاحب البناء وفق التسلسل الزمني لصدور هذه الرخص والشهادات حسب مراحل إنجاز البناء.

### الفرع الأول: تمييز شهادة المطابقة عن شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية<sup>1</sup>، ويتم تزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته في البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها.<sup>2</sup>

نصت المادة 51 من القانون 29/90 المعدل والمتمم على مايلي: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات في جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية."

وتعتبر شهادة التعمير وثيقة تسلم بناء على طلب من الشخص المعني وتعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 51 من القانون 29/90.

<sup>2</sup> - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 157.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

وما يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعتبر شهادة التعمير رخصة بل مجرد وثيقة دون تحديد طبيعتها القانونية، لأنها لا تمنح المستفيد منها القيام بأي نشاط عمراني بل هي مجرد وثيقة معلومات.<sup>1</sup>

ومادامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات وليست قرارا إداريا تنفيذيا؛ فلا مجال للطعن فيها ومنازعة الإدارة عن هذه المعلومات لسبب واحد وهو أن القرار المتعلق برخصة البناء يفسح المجال للمستفيد منه للطعن فيه، ومادامت المعلومات الواردة في شهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعون في كل مرحلة.<sup>2</sup>

وما يميز شهادة التعمير عن شهادة المطابقة هو كون الأولى وسيلة من وسائل الرقابة القبليّة، إذ تعتبر أول وثيقة تسلم للراغب في البناء، أما الثانية فهي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية لا تسلم إلا بعد الانتهاء من إنجاز البناء.

هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن المشرع الجزائري اعتبر الحصول على شهادة التعمير أمرا اختياريا بحيث يجوز للشخص طلب الحصول عليها كما يجوز له عدم طلبها وهو ما يستخلص من نص المادة 51 من القانون 29/90 المعدل والمتمم التي جاء فيها: "يمكن كل شخص طبيعي..."، وهذا على عكس شهادة المطابقة التي يعتبر الحصول عليها إلزاميا بمجرد الانتهاء من أشغال البناء.<sup>3</sup>

وبما أن شهادة التعمير هي وثيقة معلومات فقط فإنه يجوز طلبها من طرف أي شخص حتى لو لم يكن المالك، على عكس شهادة المطابقة التي يجب طلبها من طرف المالك أو المستفيد من رخصة البناء أو صاحب المشروع فقط.

<sup>1</sup> - سلسيل كيجل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2015، ص 66.

<sup>2</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 65.

<sup>3</sup> - حيث نصت المادة 56 من القانون 29/90 المعدل والمتمم على: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة."

**الفرع الثاني: تمييز شهادة المطابقة عن شهادة التقسيم**

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شرط وإمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، وهي تسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر.<sup>1</sup>

كما يمكن تعريفها بأنها: "رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية".

وهذه الوثيقة ملزمة لكل مالك عقد تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكية العقارات الناتجة عن التقسيم لموصفاتهما ومشمولاتها وحدودها الجديدة، وبالتالي الحق في الانتفاع بالطرق القانونية ومنها البناء وحق التصرف في كل جزء بمعزل عن الأرض.<sup>2</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري تناول شهادة التقسيم في القانون 29/90 من خلال مادة وحيدة فقط وهي المادة 59 والتي جاءت تحت القسم الثالث بعنوان رخصة التجزئة لكنه خصص لها في المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 19/15 المواد من 26 إلى 32 وذلك تحت القسم الثالث بعنوان تحضير شهادة التقسيم وتسليمها.<sup>3</sup>

أما المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها فقد نظم شهادة التقسيم في المواد من 33 إلى 40 تحت القسم الثالث بعنوان تحضير شهادة التقسيم وتسليمها.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 93.

<sup>2</sup> - زهيرة دبيح، أزمة البناء التشريعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2000-2001، ص 23.

<sup>3</sup> - أنظر المواد 26 إلى 32 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى.

والجديد الذي جاء به هذا المرسوم التنفيذي هو إمكانية الطعن الإداري في قرار الجهة المختصة بعدم منح شهادة التقسيم؛ إلى جانب الطعن القضائي أمام الجهة القضائية المختصة.<sup>1</sup>

أما بخصوص التمييز بين شهادة التقسيم وشهادة المطابقة فإنه يكمن في أن شهادة التقسيم شأنها شأن شهادة التعمير تعتبر من وسائل الرقابة القبلية ويكون الغرض منها تقسيم قطعة الأرض المراد إقامة بناء فوقها وتكون معدة أصلا للتعمير والبناء، كما أنها تمنح لمن يملك الأرض بموجب سند رسمي أو شهادة المطابقة، وتكون بغرض تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر.

أما شهادة المطابقة فهي وكما سبق القول تعتبر من وسائل الرقابة البعدية، تهدف إلى إثبات مدى مطابقة كل الأشغال المنجزة لكل ما ورد في رخصة البناء.

### الفرع الثالث: تمييز شهادة المطابقة عن شهادة النفع والتهيئة

استحدثت المشرع الجزائري شهادة النفع والتهيئة في المرسوم التنفيذي 307/09<sup>2</sup> المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91، وذلك بهدف التحقق من أن أشغال النفع والتهيئة قد أنجزت وفقا لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة.<sup>3</sup>

وقد منح المشرع الجزائري للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال النفع والتهيئة والتي تتم على نفقته إمكانية الحصول على شهادة النفع والتهيئة؛ والتي يعود الاختصاص في منحها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 307/09، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 176/91 ج ر عدد 55.

<sup>3</sup> - أنظر المواد 4، 5، 6، 7، 8، 9 من المرسوم التنفيذي 307/09.

ويخضع تسليم هذه الشهادة لإجراءات تتمثل في: تقديم الطلب؛ دراسة الملف ويفسر سكوت الأشخاص العمومية والمصالح التي تمت استشارتها موافقة إذا لم ترد خلال شهر واحد وذلك ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي.<sup>1</sup>

وما تجدر الإشارة إليه أن المرسوم التنفيذي 19/15، السابق ذكره قد ألقى مصطلح شهادة النفع والتهيئة مستبدلا إياها بمصطلح شهادة قابلية الاستغلال مع العلم أن الإجراءات المتعلقة بهذه الأخيرة هي نفسها الواردة في المرسوم التنفيذي 307/09 الذي استحدث شهادة النفع والتهيئة.

ويتضح مما سبق تناوله أن المشرع الجزائري ألزم المالك ببعض الشهادات العمرانية باستثناء شهادة التعمير وشهادة النفع والتهيئة، إذ جعل مسألة الحصول عليهما أمرا اختياريا، ولم يرتب أي جزاءات عند عدم طلبها؛ وعليه فالإقبال عليها ضئيل على الرغم من أنها تعطي الحد الأدنى من الحماية القانونية.<sup>2</sup>

وهذا الأمر خلافا لشهادة المطابقة حيث جعل منها المشرع الجزائري أمرا وجوبيا، وألزم المستفيد أو المعني بمجرد الانتهاء من أشغال البناء إخطار الجهات الإدارية المعنية بذلك، وهذا لغرض إجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء الممنوحة.<sup>3</sup>

#### الفرع الرابع: تمييز شهادة المطابقة عن رخصتي البناء والهدم

##### أولا: تمييز شهادة المطابقة عن رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التعمير ولا في القوانين الأخرى، بل اكتفى في المادة 52 من القانون 29/90 بالنص على أنها رخصة تشترط

<sup>1</sup> - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 307/09.

<sup>2</sup> - الكاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير

في العلوم القانونية - تخصص قانون إداري وإدارة عامة - جامعة باتنة، الجزائر، 2011، ص ص 81- 82.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 56 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة، وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج<sup>1</sup>، وقد نصت على هذا المضمون أيضا المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15.<sup>2</sup>

وعليه يمكن القول بأن رخصة البناء عبارة عن قرار إداري مسبق صادر عن الجهة الإدارية المختصة، والتي قد تكون رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب كل حالة<sup>3</sup>، الهدف منها حماية الطابع الحضاري والمظهر الجمالي للمدن ومنع انتشار البناءات الفوضوية؛ ومن ثم تحقيق الحماية المتطلبة للبيئة من مختلف المخاطر التي قد تهددها.

وبناء عليه فإن الإدارة لا تمنح رخصة البناء إلا بعد استيفاء شروط وإجراءات تمكنها من القيام بدراسة فنية وتقنية للبناء المراد تشييده، وإذا خالفت الإدارة مقتضيات المصلحة العامة في منحها كان قرارها محلا للطعن.<sup>4</sup>

أما عن إجراءات منح رخصة البناء والعقوبات المترتبة على مخالفتها وغير ذلك فقد تناولتها وبالتفصيل أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 وذلك نظرا للأهمية التي تحتلها هذه الرخصة حيث خصت لها 22 مادة وهو عدد إنما يدل على أهمية هذه الرخصة في مجالات عدة.<sup>5</sup>

أما عن الفرق بين شهادة المطابقة ورخصة البناء فهو تقريبا نفس الفرق بينها وبين باقي الشهادات والرخص والذي سبق بيانه، وذلك كون رخصة البناء وسيلة

<sup>1</sup> - أمال حبار ، البيئة ورخصة البناء كآلية لحمايتها، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر القانون العقاري والبيئة، 2014، العدد 03.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>3</sup> - أنظر المواد 48، 49 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>4</sup> - نسيم شبيخ، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مجلة القانون العقاري والبيئة، السابق ذكرها، جوان 2013، العدد 01.

<sup>5</sup> - أنظر المواد من 41 إلى 62 من المرسوم التنفيذي 19/15.

من وسائل الرقابة القبلية وتهدف إلى مراقبة مدى مطابقة واحترام كل مالك راغب في البناء لأحكام قانون التهيئة العمرية، في حين تأتي شهادة المطابقة في نهاية أشغال البناء والتي تؤكد مطابقة الأشغال المنجزة لما ورد في رخصة البناء.

ومع ذلك فالعلاقة بين رخصة البناء وشهادة المطابقة هي علاقة حتمية وترابطية ذلك أنه لا يتصور منح شهادة المطابقة دون وجود قبلي ومسبق لرخصة البناء والتي يتم على أساسها إجراء تحقيقات المطابقة الميدانية من طرف الجهات المخولة قانونا.

### ثانيا: تمييز شهادة المطابقة عن رخصة الهدم

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف رخصة الهدم بل اكتفى ببيان نطاقها وإجراءات منحها، وقد عرفها الدكتور عزري الزين على أنها: "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبها للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".<sup>1</sup>

وبالرجوع إلى نص المادة 1/60 من القانون 29/90 فإنها تنص على أنه: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت الشروط التقنية والأمنية".

والأصل أن للأفراد الحرية المطلقة في هدم بناياتهم دون حاجة إلى ترخيص، إلا أن المشرع قد جعل من الحصول على رخصة الهدم لازماً، حماية للبنىات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر

بسكرة، الجزائر، العدد الثالث، فيفري 2008، ص 22.

<sup>2</sup> - عبد الله لعويجي، المذكرة السابقة، ص 139.

إن إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم هي كغيرها من الإجراءات الخاصة بالقرارات الأخرى المنظمة للنشاط العمراني، حيث تعتبر إجراء رقابيا ووقائيا الغرض منه تجنب أي ضرر قد يترتب عن هذا الإجراء " الهدم".

وقد حدد المشرع الجزائري حالات تنقضي فيها رخصة الهدم إذا لم تتم عملية الهدم خلال 5 سنوات، وكذا في حال توقف أشغال الهدم خلال سنة واحدة، وأيضا إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.<sup>1</sup>

وما تجدر الإشارة إليه أن رخصة الهدم لها علاقة وطيدة بشهادة المطابقة باعتبارها تمثل جزاء ردعيا يمكن توقيعه على المخالف لما ورد من أحكام في رخصة البناء، هذا فضلا عن كون كليهما يمثلان قرارا إداريا مرتبا لآثاره القانونية.

---

<sup>1</sup> - أنظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15.

### خلاصة الفصل الأول

تطرقنا في هذا الفصل إلى تحديد مفهوم شهادة المطابقة، وبيان خصائصها وأهميتها القانونية، ومدى ارتباطها وتميزها عن باقي رخص وشهادات التعمير المنظمة للنشاط العمراني، لننتهي في الأخير إلى مجال ونطاق تطبيق هذه الشهادة.

رأينا كيف أن المشرع الجزائري ومن خلال النصوص القانونية المختلفة المتعلقة بالتهيئة والتعمير ومن خلال استقراء هذه الأخيرة اتضح لنا أن شهادة المطابقة تعتبر من أهم القرارات الإدارية التي تمنحها الجهة الإدارية المختصة وذلك بعد تأكدها من مطابقة البناء المنجز لما ورد في رخصة البناء.

كما أولى لها المشرع الجزائري اهتماما بالغا وواضحا من خلال مختلف القوانين المتتالية في مجال التهيئة والتعمير بداية بالقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي يتناول الأسس العامة والخطوط العريضة في مجال العمران والذي دعمه المشرع الجزائري بالمراسيم التنفيذية التي تناولت مختلف التفاصيل المتعلقة بالرخص والشهادات العمرانية، والتي أخذت فيها شهادة المطابقة نصيبها من التنظيم والاهتمام.

ومع تطور المراسيم التنفيذية للقانون 29/90 والتي سبقت الإشارة إليها وكذا التعديل الذي مس هذا الأخير بموجب القانون 05/04 نالت شهادة المطابقة قدرا من الاهتمام.

لكن وبالرغم من أن القانون 29/90 تناول النص على شهادة المطابقة بصفة صريحة في مادة واحدة وعلى الرغم من صدور القانون 05/04 المعدل له؛ إلا أن المشرع الجزائري لم يخصصها بمواد أكثر على الرغم من أهميتها في مختلف المجالات (حماية البيئة، القضاء على البناءات غير القانونية والفوضوية، تحسين المظهر الجمالي للمدينة... إلخ).

ومع صدور المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها تدارك المشرع الجزائري هذا النقص في المواد المنظمة لشهادة المطابقة بأن خصها بمواد

أكثر (07 مواد) والذي يعتبر تقريبا نفس عدد مواد المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 19/15.

كما لا ننسى القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها والذي جاء كمرحلة مؤقتة من أجل العمل على القضاء قدر المستطاع على البناءات غير الشرعية والتي من بينها تلك التي أنجزت خلافا للقواعد والشروط الواردة في رخصة البناء، والتي قرر المشرع بشأنها منح شهادة المطابقة وفقا لشروط وإجراءات معينة سيأتي تفصيلها في الفصل الثاني.

## الفصل الثاني

كيفية منح شهادة المطابقة

والمنازعات المتعلقة بها

**الفصل الثاني: كيفية منح شهادة المطابقة والمنازعات المتعلقة بها**

إن نجاح عملية المطابقة في البناءات يتجسد من خلال احترام المستفيد لأحكام وبنود رخصة البناء الممنوحة؛ والذي بدوره يعد عاملا هاما وعنصرا فعالا من عناصر التهيئة، حيث أطر المشرع الجزائري ترسانة من الأنظمة والقوانين التي تحدد كيفية وآليات منح شهادة المطابقة.

كما أقر المشرع جملة من العقوبات في حال ارتكاب مخالفات تمس بأحكام شهادة المطابقة، بالإضافة إلى تفعيل دور الهيئات المختصة بالمعاينة والتي يمكن أن يترتب عليها منازعات بين طالب شهادة المطابقة والسلطة المختصة المخول لها قانونا صلاحية منحها.

وسنتناول من خلال هذا الفصل المراحل والإجراءات التي تمر بها عملية منح شهادة المطابقة وهو ما خصصناه للمبحث الأول تحت عنوان: إجراءات منح شهادة المطابقة، كما سنتناول مختلف الدعاوى التي يمكن أن تثيرها هذه الشهادة والمنازعات المتعلقة بها وذلك من خلال المبحث الثاني تحت عنوان: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة.

### المبحث الأول: إجراءات منح شهادة المطابقة

يقع على المستفيد أو صاحب المشروع التزام قانوني ألا وهو وجوب التصريح لدى السلطة الإدارية المختصة بمنح شهادة المطابقة، وإخطارها بمجرد الانتهاء من الأشغال المرخص بها قانوناً؛ وذلك لكي تتمكن من القيام بالمعاينة التقنية للأعمال المذكورة ومنح المعنى الشهادة المطلوبة في الأجل المحدد.

ويتم ذلك طبعاً باتباع جملة من الإجراءات وعن طريق الجهات المعنية، والتي تعكس من خلالها آلية الرقابة اللاحقة على أشغال البناء، وهو ما سنتم الإحاطة به من خلال المطلب الأول الذي تناولنا فيه الجهات المعنية بإعداد وتسليم شهادة المطابقة، والمطلب الثاني الذي خصصناه لمراحل إعداد وتسليم شهادة المطابقة.

### المطلب الأول: الجهات المعنية بإعداد وتسليم شهادة المطابقة

طبقاً لنص المادة 75 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، فإنه بمجرد الانتهاء من أشغال البناء يتم مطابقتها مع رخصة البناء الممنوحة بشهادة مطابقة، وذلك من قبل إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي،<sup>1</sup> وهو ما سيتم تفصيله في الفرعين المواليين.

### الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي

حول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات واسعة ومختلفة لأجل الحفاظ على النظام العام العمراني والأمن العام وهذا بمنحه سلطات الضبط الإداري بنوعيه العام والخاص.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 75 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - لمزيد من التفصيل حول موضوع الضبط الإداري أنظر عبد الرؤوف هاشم بسيوني، نظرية الضبط الإداري في النظم الوضعية المعاصرة والشريعة الإسلامية، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2007، ص 19 وما بعدها.

وفي هذا الإطار أعطى القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات واسعة في عدة مجالات من بينها السكن والتعمير وكذا المحافظة على البيئة من مختلف الأخطار التي يمكن أن تهددها.

يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بوضع مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد، أخذا بعين الاعتبار برنامج الحكومة ومخطط الولاية، كما يتولى رسم النسيج العمراني للبلدية مع مراعاة مجموع النصوص القانونية والتنظيمية سارية المفعول خاصة تلك المتعلقة بالتشريعات العقارية، وعلى هذا الأساس اعترف المشرع للبلدية بممارسة الرقابة الدائمة للتأكد من مطابقة عمليات البناء للتشريعات العقارية.<sup>1</sup>

كما يسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث التاريخي والثقافي المعماري.<sup>2</sup>

هذا ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلون زيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك من أجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع المعمول به.<sup>3</sup>

وقد نصت المادة 1/95 من قانون البلدية 10/11 على أنه: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما."

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، التنظيم الإداري في الجزائر - بين النظرية والتطبيق - ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 213.

<sup>2</sup> - المادة 5/94 من القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37.

<sup>3</sup> - المادة 50 من المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات الرقابة، ج ر عدد 06.

وما يلاحظ على هذه المادة أنها قصرت دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال عقود التعمير على منح رخص التعمير دون أن تشير إلى شهادات التعمير (شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة).

أما في مجال قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم وكذا المرسوم التنفيذي 19/15 فقد حدد المشرع صراحة الجهة المختصة بتسليم شهادات التعمير ومن بينها شهادة المطابقة؛ وذلك بعد إجراء الرقابة والمعاينة الميدانية للأشغال المقامة من طرف الأعوان المؤهلين لذلك، لتتوج بعدها بمنح شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الوالي

ينشط الوالي ويراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية ومنها التهيئة والتعمير والمصالح التقنية، كما يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام والأمن والسلامة والسكينة العامة.<sup>2</sup>

كما يتخذ كل ما يراه مناسباً من قرارات إدارية، ويقوم بتسليم رخص وشهادات التعمير.<sup>3</sup>

وبالرجوع إلى نص المادة 73 من القانون 29/90 قبل التعديل نجد أنها تنص على أنه: "يمكن الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها..."

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

<sup>2</sup> - المواد 11-112 من القانون 07/12 المؤرخ في 29 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، ج ر عدد 12.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 66 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

- المواد 22، 49، 64 من المرسوم التنفيذي 19/15.

في حين نصت المادة 06 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون أعلاه على أنه: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البناءات في طور الانجاز...".

والملاحظ أن التعديل الوارد في المادة 73 من القانون 29/90 المعدل والمتمم ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المختصين في هذا المجال بالزيارات الميدانية أثناء عمليات الإنجاز بعدما كان الأمر جوازيا في القانون 29/90 لكنه وبالمقابل أخرج الوالي من هذه الصلاحيات أو المهام بعدما كان منصوصا عليه في القانون 29/90 قبل التعديل.

إن إعفاء الوالي من القيام بالمعاينات الميدانية ربما يكون لرغبة المشرع في رفع بعض الالتزامات عن الوالي الذي قد يكون منشغلا بالكثير من الصلاحيات الأخرى، مما يعيق دوره في القيام بالمعاينات الميدانية، خاصة بعدما صارت إلزامية وفقا لتعديل 2015.<sup>1</sup>

كما تجدر الإشارة أيضا إلى أن قانون الولاية لم يتناول النص على صلاحية الوالي في منح رخص وشهادات التعمير على الرغم من التعديلات الكثيرة التي مر بها هذا القانون شأنه شأن قانون البلدية، هذا الأخير الذي نص على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة، دون أن يشير إلى باقي الرخص والشهادات ومن بينها شهادة المطابقة.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: مراحل إعداد وتسليم شهادة المطابقة

قبل الحصول على شهادة المطابقة يتعين على صاحب المشروع أو المستفيد من المبنى أن يطلب الحصول على رخصة البناء التي تمكنه من تشييد بناية؛ وعند الانتهاء من هذه الأشغال عليه أن يبادر بتحريك طلب الحصول على شهادة المطابقة؛ لتتم دراسته ومعاينة البناء ومنحه هذه الشهادة.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 06 من القانون 05/04 المعدلة للمادة 73 من القانون 29/90.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 1/95 من قانون البلدية 10/11

### الفرع الأول: مرحلة طلب الحصول على شهادة المطابقة

ليس طلب الحصول على شهادة المطابقة طلبا عاديا كغيره من الطلبات؛ فهو يشكل الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الصادر به شهادة المطابقة كعمل قانوني انطلاقا من مركز كل من الإدارة المانحة والمتعامل معها طالب الشهادة؛<sup>1</sup> وهذا حماية للمصلحة العامة والخاصة على السواء وتجنب الإدارة مواطن التسرع وتمنحها فرصة كافية للتروي والتدبر ودراسة وجهات النظر المختلفة.<sup>2</sup>

#### أولا: إيداع الطلب

##### 1- في ظل قانون التهيئة والتعمير

وحدّ المشرع النطاق الشخصي لشهادة المطابقة مع النطاق الشخصي لرخصة البناء وذلك حسب المرسوم التنفيذي 19/15، أي من له الحق في طلب رخصة البناء هو الذي يطلب فيما بعد شهادة المطابقة وهم: المالك، الوكيل، المستأجر المرخص الموكل له، أو الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية.<sup>3</sup>

كما جاء في المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري تعريف المالك أو الشخص مقدم الطلب كما يلي: "يقصد بصاحب المشروع حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي، كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكاها أو يكون حائزا حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم أو التشريع المعمول به."<sup>4</sup>

يجب على المستفيد من رخصة البناء وعند انتهاء أشغال البناء، إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، وذلك عن طريق إيداع تصريح يعد

<sup>1</sup> - عبد الرحمان عزوي، الأطروحة السابقة، ص 569.

<sup>2</sup> - الزين عزوي، مجلة المفكر السابق ذكرها، ص 13.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>4</sup> - المادة 07 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري

وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32.

في نسختين ويشهد على الانتهاء من هذه الأشغال خلال أجل (30) ثلاثين يوما بالنسبة للبنىات المعدة للسكن، أما السكنات الجماعية والبنىات المستقبلية للجمهور فتكون بناء على محضر تسليم الأشغال يعد من قبل الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء.<sup>1</sup>

أما التشريع الفرنسي فقد ألزم هو الآخر ألزم المستفيد خلال 30 يوما الموائية لانتهاء الأشغال وفي حالة وجود مخطط شغل الأراضي (POS) أن يودع تصريحاً يعد في ثلاث (03) نسخ وفقاً للنموذج المحدد بالمادة 460-1 من قانون التعمير الفرنسي.<sup>2</sup>

وفي حالة عدم التصريح في الأجل المحددة قانوناً والتي يمكن غيابها الاستناد إلى الأجل المحددة في رخصة البناء لتقدير انتهاء الأشغال، فإنه يتم وجوباً إجراء عملية المطابقة وذلك بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي،<sup>3</sup> وهنا تبرز أهمية الزيارات والمعاینات الميدانية لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين التي أصبحت إلزامية بعد تعديل القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وبالتالي يقع التزام قانوني على السلطات؛ وهذا راجع إلى مسؤوليتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات الضبط الإداري، يناط بها عمل رقابي مستمر وقاسي وردعي وتقويمي يسبق ويتخلل ويولي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها؛ كي يتأكد من تطابقها مع قوانين التهيئة والتعمير.<sup>4</sup>

## 2- في ظل قانون مطابقة البنىات وإتمام إنجازها

حسب هذا القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، فإن تحقيق المطابقة يكون عن طريق وثيقة إدارية يتم من خلالها تسوية كل بناية يتم إنجازها أو لم يتم بالنظر إلى التشريع والتنظيم المعمول به والتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.<sup>5</sup>

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

<sup>2</sup> - Henri Jacquot , François Priet , Cit Op, p 596.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 03/66 من نفس القانون.

<sup>4</sup> - عربي باي زيد، الأطروحة السابقة، ص 238.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 5/2 من القانون 15/08 المعدل.

كما نص على تحقيق مطابقة البناء على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون 29/90 المعدل والمتمم، زيادة على منع استغلال أو شغل أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة.<sup>1</sup>

والجديد الذي جاء به القانون 15/08 هو تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء لكن البناية المنجزة غير مطابقة لأحكام رخصة البناء وذلك طبعاً على سبيل التسوية.<sup>2</sup>

هذا ويتعين على الملاك وأصحاب المشاريع وكل متدخل مؤهل قانوناً والذين تدخل بنائاتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون 15/08 المعدل أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً لتحقيق مطابقة بنائاتهم.<sup>3</sup>

يتم سحب الاستمارة من مقر المجلس الشعبي البلدي الكائن بمقره مكان وجود البناية، ويعد التصريح في (05) خمس نسخ ترفق بنموذج الاستمارة التي يتضمنها المرسوم التنفيذي 154/09.<sup>4</sup>

ويجب أن يتضمن التصريح المذكور في المادة 24 من القانون 15/08 على مجموعة من البيانات تتمثل فيما يلي:

- إسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع،
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الانجاز،
- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها،
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت،

<sup>1</sup> - أنظر المادة 09 من القانون 15/08 المعدل.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 20 من نفس القانون.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 24 من نفس القانون.

- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة

البنائات، ج ر عدد 27، ص 29.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي.

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء،
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الاقتضاء.
- ويجب أن يرفق التصريح بلف يحتوي على الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.<sup>1</sup>
- وطبقا للمادة 26 من القانون 15/08 فإنه يجب أن يدون التصريح في سجل خاص، ويرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا، مع منح وصل استلام للطرف المصرح.
- هذا وأكدت التعلية الوزارية المشتركة رقم 04/12 المؤرخة في 2012/09/06 الصادرة عن وزارة السكن والعمران ووزارة المالية والجماعات المحلية، تتضمن تبسيط كيفية تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، على ضرورة وضع شباك خاص على مستوى المصالح التقنية بالبلدية لاستقبال طلبات تحقيق المطابقة وتسجيلها في السجل الخاص نظرا للعدد الهائل للملفات المودعة والطلبات المتعلقة بها.<sup>2</sup>
- وتتم المعاينة الميدانية للبناء خلال (08) ثمانية أيام التالية لإيداع التصريح على أساس المعلومات والوثائق المرفقة بالطلب من طرف أعوان الدولة والبلدية المكلفين بالتعمير وجوبا،<sup>3</sup> بينما حصرت المادة 1/08 من المرسوم التنفيذي 154/09 عملية المعاينة على أعوان البلدية فقط.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 25 من القانون 15/08 المعدل.

- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09.

<sup>2</sup> - عابدة ديرم، الأطروحة السابقة، ص 144.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 27 من القانون 15/08 المعدل.

<sup>4</sup> - حيث نصت المادة أعلاه على أنه: " يجب على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أن يقوموا بزيارة البناء في خلال الثمانية (08) أيام التي تلي إيداع التصريح، على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصرح."

هذا ويتعين على الأعوان عند قيامهم بالزيارات الميدانية لأجل تحقيق المطابقة أن يكونوا مرفقين بالتصريح الذي أعده المصريح.<sup>1</sup>

ثانيا: الملف الواجب إرفاقه بالطلب

### 1- وفقا لقانون التهيئة والتعمير

كون شهادة المطابقة لا تأتي إلا بمبادرة من طالب الحصول عليها و المنتهي من الأشغال بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني و على العموم كل البناءات المستقبلية للجمهور، ورجوعا إلى أحكام المادة 1/66 من المرسوم التنفيذي 19/15 نجدها تنص فقط على التصريح الذي يشهد بموجبه القائم بأشغال التهيئة بالانتهاء منها ضمن الآجال القانونية.<sup>2</sup>

والجدير بالذكر أنه ليس من الضروري إرفاق هذا التصريح بكل الوثائق الكتابية والبيانية، والذي هو أساسا الملف المرفق بطلب الحصول على رخصة البناء، المحتفظ به في مكتب التعمير على مستوى البلدية ضمن سجل البطاقيّة المحدثة سنة 2009، بحسب عدد النسخ المودعة من قبله.

إلا انه في حالة تماطل الإدارة عن القيام بمهامها على الوجه المنوط بها من جهة، وكذا التغيب المعتمد في بعض الأحيان لأجهزة الرقابة عليها وفق السلم الإداري الخاضعة له من جهة ثانية ويقصد كثرة الطلب على المواطن طالب الشهادة، فإنه يطلب منه إيداعه مع طلب الحصول على شهادة المطابقة.

وعموما يتمثل الملف وفقا لأحكام رخصة البناء فيما يلي:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري،

<sup>1</sup> - المادة 1/9 من المرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق

المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر عدد 27.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 1/66 من المرسوم التنفيذي 19/15.

- أو توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني، الذي يكون في شكل رسمي طبقاً لمنطوق المادة 324 من التقنين المدني الجزائري،
  - أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية،
  - أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً،
- يلتزم صاحب الطلب أن يقدم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين أن إنجاز الأشغال تخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.<sup>1</sup>
- زيادة على ما تم ذكره من جملة الوثائق التي تثبت صفة المالك، فإنه يمكن إرفاق طلب الحصول على رخصة البناء بملفات تضم ملفاً إدارياً و ملفاً تقنياً ، وآخر يتعلق بالهندسة المعمارية، وكل هذه الملفات تحتوي على وثائق تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران، ومدى انسجامه مع قواعد حماية البيئة.<sup>2</sup>

## 2- وفقاً لقانون مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

حددت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات الملف الواجب إرفاقه بطلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية، وتتمثل هذه الوثائق فيما يلي:

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

<sup>1</sup> - أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15.

**الفرع الثاني: مرحلة دراسة الطلب**

أولاً: في ظل قانون التهيئة والتعمير

بعد إيداع المعني بشهادة المطابقة التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال القانونية، تتم دراسة الطلب من طرف لجنة تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء.

تتكون هذه اللجنة من:

- ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، لاسيما الحماية المدنية، إضافة إلى ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.<sup>1</sup>

تجتمع هذه اللجنة بناءً على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها في أجل ثلاثة (3) أسابيع، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إن حصل ذلك، كما يرسل إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المعاينة، وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.<sup>2</sup>

فالغرض من استدعاء كل هذه المصالح هو حرص المشرع على التدقيق في مطابقة ما تم إنجازه، وما هو منصوص عليه في رخصة البناء، وفي عدم معارضة أي جهة في مرحلة لاحقة عند إنجاز الشبكات الضرورية للمحل أو السكن المنجز؛<sup>3</sup> وعليه تتم معاينة الأشغال ومدى مطابقتها وتحرير محضر بذلك.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 4/66 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>2</sup> - عابدة دبريم، المرجع السابق، ص 110 .

<sup>3</sup> - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم

القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011،

ص149.

#### أ- الزيارات الميدانية للموقع

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و الأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية و البنايات الجاري إنجازها، وكذلك الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع و التنظيم المعمول بهما.<sup>1</sup>

كما يمكن له أن يقوم بالزيارة الميدانية نهارا أو ليلا، أو أثناء أيام العطل، وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، ويتعين عليه قبل ذلك أن يعد جدول زمني للزيارة و يبلغ نسخة منه إلى الوالي، وكذا مدير التعمير المختصين.<sup>2</sup>

وبذلك تتم الزيارة للموقع في أي وقت عملا بنص المادة 73 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.<sup>3</sup>

#### ب- تحرير المحاضر

بعد إجراء المراقبة تحرر اللجنة المؤهلة قانونا محضر الجرد، تذكر فيه جميع الملاحظات و يبرز رأى اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، و كما لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أن تقدم مقترحاتها إلى السلطة المختصة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006، المحدد لشروط و كيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، المعدل و المتمم.

<sup>3</sup> - المادة 73 من القانون 29/90 المعدلة بموجب المادة 06 من القانون رقم 05/04.

<sup>4</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة 2005 ص 67.

وقد حددت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير، بصفة عامة المحاضر التي تحرر عند معاينة الأشغال.<sup>1</sup>

كما نصت المادة 76 مكرر 2 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أنه في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس، كما أن المخالفات تثبت في محاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يتم إثبات خلاف ذلك، ومن ثمة فإن المحاضر التي يحررها الأعوان تبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير كونها تكون مثبتة لوقائع مادية.<sup>2</sup>

وتجدر الإشارة إلى أنه يتم إرسال نسخة من محضر المعاينة - لأشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة - إلى وكيل الجمهورية المختص ولرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا خلال أجل لا يتعدى 72 ساعة، مع إرفاقه بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وهوية المخالف وعنوانه.<sup>3</sup>

كما يتم التوقيع على هذا المحضر من قبل أعضاء اللجنة لإضفاء الصفة القانونية والشرعية،<sup>4</sup> وفي حالة غياب أحد المصالح المعنية أو كلها، فإنه يتم التوقيع على محضر الجرد من قبل ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.<sup>5</sup>

تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإحالة المحضر مرفقا باقتراحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة، حيث تقوم بدراسة النقاط

1 - عابدة ديرم ، الأطروحة السابقة، ص 119 .

2 - أنظر المادة 76 مكرر 02 من القانون رقم 29/90، المعدل والمتمم.

3 - عابدة ديرم ، الأطروحة السابقة، ص 120 .

4 - دحمان حمادو، الوسائل غير القضائية للرقابة على أعمال الإدارة المحلية في الجزائر، مذكرة ماجستير

في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة، أبي بكر بلقايد، تلمسان 2010، ص 138 .

5 - أنظر المادة 4/67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

التي دونت في محضر الزيارات من طرف اللجنة مقارنة بما هو موصوف في رخصة البناء، ثم تسجل الملاحظات التي على أساسها.

تقوم السلطة المختصة إما بتسليم شهادة المطابقة أو إعلام المعني بعدم إمكانية تسليمه هذه الشهادة إلا بعد إكمال الملاحظات المدونة من أجل مطابقة البناء للتصاميم المصادق عليها، ويذكر بالعقوبات المنصوص عليها في القانون 29/90.<sup>1</sup>

### ثانيا: في ظل قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها

بعد الإيداع للتصريح يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع (4) نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة، والرأي المعل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير والبناء للولاية في أجل خمسة عشر (15) يوما التالية لإيداعه من أجل دراسته.<sup>2</sup>

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، وتبدي رأيها المعل في أجل خمسة عشر يوم من تاريخ إخطارها.<sup>3</sup>

ومن بين هذه المصالح و الجهات المكلفة بحصر آرائها:

- المصالح المكلفة بالأموال الوطنية،
- مصالح الحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري، وعلى العموم كل البناءات المستقبلية للجمهور،

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص 150.

- يجب التنويه أن المادتين 76-78 من القانون 29/90 ، قد ألغيتا صراحة بالمادة 59 من المرسوم التشريعي 07/94 ، السابق ذكره ، لتحل محلها المواد من 50 إلى 54 ، الملغاة هي الأخرى بالقانون 06/04 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي أعلاه ، ج ر عدد 51 لسنة 2004 .

<sup>2</sup> - صافية إقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص 198.

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

- مصالح الآثار و المواقع المؤهلة و السياحة، عندما تكون مشاريع السكن موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.<sup>1</sup>
- وتعد المصالح التي لم ترد خلال الأجل المحدد موافقة على الطلب،<sup>2</sup> وبعدها تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا يحتوي على:
  - التصريح كما تقدم به المصريح،
  - الرأي المعطى للإدارات و المصالح و الهيئات التي تمت استشارتها،
  - رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.<sup>3</sup>
- تقوم فيما بعد مصالح التعمير والبناء للولاية بدراسة التصريح والتحقق منه<sup>4</sup> والتي عليها التأكد من مطابقة مشروع البناء لما يلي:
  - أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه،
  - تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي،
  - الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير عند غياب أدوات التهيئة والتعمير.<sup>5</sup>

1 - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09 / 154.

2 - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09 / 154.

3 - عابدة مصطفاوي، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم القانون الخاص، تخصص حقوق، جامعة سعد دحلب البليلة، جوان 2013، ص 164.

4 - طبقا للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 12-04 المؤرخة في 06-09-2012 الصادرة عن وزارة السكن والعمران ووزارة الداخلية و الجماعات المحلية ، تتضمن تبسيط كيفية مطابقة البناءات و اتمام انجازه .

5 - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09 / 154.

كما يجب أن يأخذ الملف رقما ترتيبيا، ويبرر فهرسته في سجل خاص لدى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير، وبعد تكوين الملف يتم إيداعه على مستوى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطارها، مصالح الدولة المكلفة بالتعمير للبت في الملف،<sup>1</sup> ويتم معالجة التصريح بتحقيق المطابقة من قبل لجنة الدائرة.<sup>2</sup>

يتعين على لجنة الدائرة أن تبت في أجل ثلاثة أشهر (03 أشهر) ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة، بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات التي تمت استشارتها.<sup>3</sup>

ولها في سبيل ذلك أن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بإجراء الخبرة التي تقررها، وكما لها الاستعانة بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها.<sup>4</sup>

تراعي هذه اللجنة من خلال دراستها و تحليلها لهذه الملفات جملة من المسائل والمتمثلة في:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري،

- احترام قواعد التعمير و مقاييس البناء،

- موقع تواجد البناء بالشبكات،

- تخصيص البناية أو استعمالها.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - انظر المواد 30-31 من القانون رقم 15/08، المعدل

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفين

بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كيفية سيرها، ج ر عدد 27.

<sup>3</sup> - عابدة مصطفىوي، الأطروحة السابقة، ص 164.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 33 من القانون 15/08، المعدل .

<sup>5</sup> - طبقا للتعليمية الوزارية رقم 1000/09 المؤرخة في 10-09-2009 الصادرة عن وزير السكن والعمران

والمعلقة بتطبيق أحكام القانون 15/08، والتي تؤكد على وجوب التحقق من هذه المسائل عند عملية المطابقة للبناءات .

وتفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها بإصدار قرار الموافقة، أو قرار الموافقة المقيدة بشروط، أو الرفض.<sup>1</sup>

أ- **قبول طلب تحقيق المطابقة:** والذي يتفرع بدوره إلى حالتين الإنجاز برخصة، والإنجاز بغير ذلك، إلا أننا نكتفي هنا بالحالة التي تعيننا:

**الإنجاز برخصة:** طبقاً لنص المادة 35 من القانون 15/08 المعدل، على أنه عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب المشروع مالك الوعاء العقاري الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية أو شهادة حيازة، أو عقد رسمي آخر<sup>2</sup>، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، وفيما بعد يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي لصاحب التصريح شهادة مطابقة.<sup>3</sup>

ب- **قبول الطلب المقيد بشروط:** وفي هذه الحالة تكون الموافقة موقوفة على شرط وهو ما تم تسجيله من تحفظات من طرف لجنة الدائرة على أساس الوثائق والمخططات البيانية والمحاضر الموجودة في الملف، بالإضافة إلى التحفظات التي تسجل أثناء الزيارات التي تقوم بها لجنة الدائرة، أو تأمر بها الهيئات التقنية المختصة.<sup>4</sup>

ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، و يطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدد له، ثم تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة و تعلم لجنة الدائرة بذلك.<sup>5</sup>

إلا أن المشرع لم يضع معياراً ملزماً للرئيس المجلس الشعبي البلدي لتحديد آجال لرفع التحفظات من طرف المصرح، ولا الحالات التي يلزم فيها لجنة الدائرة بإصدار قرار الموافقة المشروطة من جهة درء للتأويل في تطبيق الإجراء، ومن جهة ثانية غلقاً لباب

<sup>1</sup> - صافية إقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص 189.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 35 من القانون رقم 15/08، المعدل.

<sup>3</sup> - أنظر المواد 42-43 من القانون رقم 15/08، المعدل.

<sup>4</sup> - الصادق بن عزة، الأطروحة السابقة، ص 209.

<sup>5</sup> - عابدة مصطفىوي، الأطروحة السابقة، ص 166.

التعسف في دراسة الملف والبت فيه، ومن جهة ثالثة لتسهيل الأمر على القضاء والتقليل من نسبة النزاعات المعروضة عليها.<sup>1</sup>

**ج- رفض تحقيق المطابقة:** تقوم لجنة الدائرة بإرسال نتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية إلي رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر، وعليه تبليغ المصريح بقرار الرفض المعدل في أجل 15 يوم بعد استلامه.<sup>2</sup>

ويكون قرار الرفض قابلا للطعن الإداري، فيإمكان المصريح أن يودع طعنا مكتوب في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ تبليغه بقرار الرفض مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن المكلفة بالبت في طلبات الطعن، يرأسها الوالي المختص إقليميا<sup>3</sup>، ثم تقوم لجنة الطعن بالبت في الطعن في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوما، ابتداء من تاريخ الإيداع، مع إمكان القيام بكل التحقيقات التي تراها مقيدة لاتخاذ القرار النهائي بالإبقاء على القرار المطعون فيه أو تعديله.<sup>4</sup>

وعند الانتهاء من أعمال التحقيق و دراسة الطعون المقدمة لها تبلغ لجنة الطعن قرارها إلى لجنة الدائرة، وعلى أساس قرار لجنة الطعن ، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني بالقرار، تشرع المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا، بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - عابدة ديرم، المرجع السابق، ص 205.

<sup>2</sup> - الزين عزري والكاھنة مزوزي، تسوية وضعية البنايات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 35/34، مارس 2014، ص 298.

<sup>3</sup> - الزين عزري والكاھنة مزوزي، المجلة السابقة، ص 298.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 49 من القانون 15/08 المعدل.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 1/19 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

وعليه فكون القرارات قابلة للطعن، بمعنى أن القانون يعطي للمخالف أكثر من فرصة لتصحيح المخالفة و تكريسا منه لمبدأ حق المواطن في اللجوء إلى القضاء، الأمر الذي يعكس الإرادة الجادة للمشرع في حماية مصلحة المواطن وتحسين مظهر النسيج العمراني بإعطاء الشرعية للبنائيات التي أنشئت بطريقة مخالفة للقانون.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: مرحلة البت في الطلب

تصدر الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة بعد انتهاء كافة إجراءات الرقابة قرارا إداريا لا يخرج عن ثلاث حالات.<sup>2</sup>

#### **أولا: قبول طلب شهادة المطابقة**

إذا تبين من خلال محضر الجرد المعد من قبل اللجنة بإجراء المطابقة إنه مطابق للأشغال المنجزة و المحددة في رخصة البناء، تسلم للمعني شهادة المطابقة، وهنا على الإدارة أن تحترم الأجال القانونية الممنوحة لها لتسليم هذه الشهادة و المقدرة بثلاث (3) أشهر الموالية للتصريح بانتهاء الأشغال.<sup>3</sup>

#### **ثانيا: رفض طلب شهادة المطابقة**

في حالة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المصادق عليها، ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وعليه جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها، ولأحكام المطابقة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 29/90.<sup>4</sup> ويحدد للمعني أجل لا يتجاوز ثلاثة (3) أشهر للقيام بإجراء المطابقة.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 1/19 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

<sup>2</sup> - عابدة ديرم، المرجع السابق، ص 111.

<sup>3</sup> - دحمان حمادو، المذكرة السابقة، ص 138.

<sup>4</sup> - الكاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير،

تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011 ص 80.

وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة مطابقة، إن حصل ذلك أو رفضها عند الاقتضاء، ويشرع بالملاحقات القضائية طبقا للمادة 78 من القانون 29/90.<sup>1</sup>

### ثالثا: سكوت الجهة الإدارية المختصة

عند عدم تلقي المعني أي قرار يفصل في طلب شهادة المطابقة، رغم مضي الثلاث أشهر ابتداء من تاريخ إيداع التصريح بالانتهاء من أشغال البناء، فله أن يتقدم بطعن سلمي،<sup>2</sup> وذلك بإيداعه لدى الولاية وفي مدة خمسة عشر (15) يوم من تاريخ إيداع الطعن بتسليم الرخصة أو ترفض بشرط أن يكون معللا، وفي حالة عدم تلقيه ردا عن الطعن الأول، يمكنه أن يقدم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران.<sup>3</sup>

وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم، بالرد بالإيجاب على الرفض في غضون خمسة عشر (15) يوم من تاريخ إيداع الطعن، وكذلك خول القانون اللجوء إلى الجهة القضائية إذا اقتضى الأمر.<sup>4</sup>

على اعتبار أن شهادة المطابقة من أهم عقود التعمير على الإطلاق ، فإن المحافظ العقاري يرفض الإيداع إلى غاية أن يتم إخطارها من قبل المودع ، فمن خلالها يتأكد المحافظ العقاري من العمليات العقارية المنجزة، وكما رأينا أنها من ضمن الوثائق المودعة للشهر العقاري، إنما هو دليل على ضرورة انتقال الملكية العقارية المبنية الصالحة للاستعمال والاستغلال، لاسيما المباني المعدة للسكن.<sup>5</sup>

وبالتالي طلبها يعد فرصة للإدارة لتغطي مخالفات التعمير المرتكبة؛ لهذا يعاقب المشرع الجزائري المستفيد من رخصة البناء الذي أقام بناءات مخالفة للرسومات والبيانات

1 - عبد الله لعويجي، المذكرة السابقة، ص 149.

2 - الزين عزري، المرجع السابق، ص 67.

3 - صافية إقنولي أولاد رايح، المرجع السابق، ص 196.

4 - أنظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15.

5 - آسيا اعمر الشريف ، المدخلّة السابقة، ص 09 .

## الفصل الثاني..... كيفيات منح شهادة المطابقة والمنازعات المتعلقة بها

---

والمستندات والمواصفات الواردة في قرار رخصة البناء الممنوحة.<sup>1</sup> وهو ما سيتم الإشارة إليه في المبحث أدناه.

---

<sup>1</sup> - أنظر المادة 76 من القانون رقم 29/90 ، المعدل و المتمم.

**المبحث الثاني: منازعات شهادة المطابقة**

تثير عقود التعمير بصفة عامة العديد من المنازعات القضائية، سواء كان ذلك أمام القضاء الإداري أو الجزائي وحتى أمام القضاء المدني. وشهادة المطابقة باعتبارها من قرارات التعمير الفردية هي الأخرى كانت ومازالت محل منازعات قضائية مختلفة.

وسنتناول في هذا المبحث بالتفصيل تلك المنازعات التي تنشأ عن شهادة المطابقة أو بسببها، وذلك أمام القضاء الإداري في المطلب الأول، ثم أمام القضاء الجزائي في المطلب الثاني، وأخيرا أمام القضاء المدني في المطلب الثالث.

**المطلب الأول: منازعات شهادة المطابقة أمام القضاء الإداري**

إن التطرق إلى هذا النوع من المنازعات والدعاوى أمام القضاء الإداري يتطلب تفصيلا للإجراءات المتعلقة بالقانون 29/90، وكذا تلك المحددة في القانون 15/08 باعتباره قانونا استثنائيا ومؤقتا.

**الفرع الأول: في ظل قانون التهيئة والتعمير**

إن الحديث عن المنازعات التي يمكن أن تثار في ظل القانون 29/90 يحتم علينا توضيح جملة من النقاط الأساسية تتمثل في: شرط التظلم الإداري المسبق والميعاد، والشروط الواجب توافرها في الطاعن، وكذلك الشروط الواجب توافرها في القرار المطعون فيه.

### أولاً: التظلم الإداري المسبق والميعاد

كان التظلم الإداري المسبق قاعدة عامة لا يمكن مخالفتها وشرطاً لازماً لرفع الدعوى أمام القضاء الإداري المختص وذلك قبل 1990، لكن ومنذ إصلاح 1990 تخلى المشرع عن فكرة التظلم المسبق بالنسبة لاختصاص الغرف الإدارية الجهوية والمحلية آنذاك، واستمر بنفس الوضع عبر مختلف تعديلات قانون الإجراءات المدنية، باستثناء الدعاوى المرفوعة ابتدائياً ونهائياً أمام مجلس الدولة التي يبقى فيها التظلم المسبق إلزامياً.<sup>1</sup>

وفي مجال العمران عموماً نص المشرع الجزائري على التظلم الإداري المسبق لكنه جعله اختيارياً، حيث جاء في المادة 63 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير أنه: "يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

وعليه يتضح أن المشرع قد جعل من التظلم الإداري المسبق في مجال التهيئة والتعمير أمراً جوازياً ويظهر ذلك جلياً من خلال استعماله لكلمة **يمكن** في أول المادة.

أما في مجال شهادة المطابقة فبالرجوع إلى نص المادة 1/69 من المرسوم التنفيذي 19/15 نجدها تنص على أنه: "يمكن صاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية".

وباستقراء المادة أعلاه يتضح أن المشرع قد جعل التظلم المسبق في مجال شهادة المطابقة اختيارياً بحيث يستطيع المستفيد التقدم به أمام الجهة المعنية، كما يستطيع عدم إجرائه واللجوء مباشرة إلى القضاء المختص بنظر دعواه.

<sup>1</sup> - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية - الهيئات والإجراءات أمامها-، الجزء 2، ط4، ديوان

المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 291.

وما يلاحظ أن المادة 63 من القانون 29/90 جاءت أكثر دقة من المادة 1/69 من المرسوم التنفيذي 19/15، حيث نصت هذه الأخيرة على الطعن دون أن تحدد طبيعته فيما إذا كان مباشرا أمام نفس الجهة التي أصدرته أو سلميا أمام الجهة الأعلى من الجهة المصدرة له، في حين حددت المادة 63 طبيعة هذا الطعن والذي يكون سلميا.

كما نصت المادة 1/60 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى بالمرسوم التنفيذي 19/15 على أنه: " في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، يمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمى بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام، إما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى."

أما عن المدة القانونية المقررة للمعني للطعن في القرار الإداري الصادر برفض منح شهادة المطابقة فلم يتناوله القانون 29/90 ولا حتى المرسوم التنفيذي 19/15، ولا القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وبذلك لا بد من الرجوع إلى القواعد العامة المقررة في هذا المجال.<sup>1</sup>

#### ثانيا: الشروط الواجب توافرها في الطاعن

مثل أي دعوى ترفع أمام القضاء فإنه لا بد من توافر جملة من الشروط في شخص الطاعن، هذه الشروط هي نفسها الشروط العامة التي اشترط المشرع توافرها في رافع الدعوى وذلك وفقا للمواد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

#### 1- صفة التقاضي: تعتبر الصفة شرطا جوهريا لقبول الدعوى أمام القضاء.

<sup>1</sup> - المادة 830 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

ويقصد بها أن يكون المدعي أو رافع الدعوى في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى، أي أن يكون في مركز قانوني سليم يخوله التوجه إلى القضاء، وأن يكون هو من يباشر الحق في الدعوى.<sup>1</sup>

والأصل العام أنه لا يجوز لأي شخص مهما كان (طبيعيا أو معنويا) التقاضي إلا إذا توفرت فيه الصفة التي يتطلبها القانون.<sup>2</sup>

وفي هذا المجال نفرق بين حالتين:

أ- صفة التقاضي بالنسبة للأشخاص الطبيعية: الأصل أن كل شخص طبيعي مستفيد من رخصة البناء هو صاحب صفة للتقاضي في حالة عدم منحه شهادة المطابقة من طرف الجهة الإدارية المختصة.

وقد حددت المادة 1/42 من المرسوم التنفيذي 19/15 صاحب الصفة في طلب

رخصة البناء في:

- المالك أو موكله،

- المستأجر له المرخص قانونا،

- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

وبما أن هؤلاء لهم الصفة في طلب رخصة البناء فهذا يعني أيضا أن لهم الصفة في طلب شهادة المطابقة عند انتهاء الأشغال المنجزة، وفي حالة العكس أي عدم منحهم شهادة المطابقة يكون من حقهم رفع دعوى قضائية للمطالبة بها.

هذا من حيث الطعن في قرار عدم منح شهادة المطابقة، ومن جهة أخرى يمكن أن يكون رافع الدعوى غير هؤلاء وذلك في حالة الجار المضروب من منح شهادة المطابقة، فهل يملك هذا الأخير الصفة القانونية لرفع الدعوى القضائية؟

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الأول، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 266.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 1/13 من القانون 09/08.

يرى الأستاذ الدكتور عزري الزين أنه لا بد هنا من التمييز بين قواعد المسؤولية المدنية وقواعد المسؤولية الإدارية التي تترتب عن القرارات غير المشروعة، حيث يرى أن قواعد المسؤولية المدنية كفيلة بحماية الجار من مضار الجوار غير المألوفة طبقاً لقواعد القانون المدني. أما الطعن في القرار الإداري خاصة إذا كان مشروعاً فلا يملك الجار الصفة للطعن فيه أمام القضاء الإداري.<sup>1</sup>

ب- **صفة التقاضي بالنسبة للأشخاص المعنوية:** صاحب الصفة في الشخص الاعتباري هو الشخص المؤهل لتمثيله أمام القضاء، فالوزير يمثل الدولة في قطاعه، والوالي صاحب صفة في الدعاوى التي تكون الولاية فيها طرفاً، ورئيس المجلس الشعبي البلدي هو صاحب صفة في دعاوى البلدية، ونفس الحكم بالنسبة لمدير المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية.<sup>2</sup>

هذا وقد أعطى القانون 29/90 لكل جمعية قانونية نشأت بغرض حماية المحيط أن تطالب بكل الحقوق المعترف بها لطرف مدني، وذلك فيما يتعلق بالمخالفات المرتكبة في مجال التهيئة والتعمير.<sup>3</sup>

وفي هذا المجال يطرح التساؤل فيما إذا كان لهذه الجمعيات الحق في رفع دعوى قضائية أمام الجهة الإدارية المختصة تطالب فيها الجهات المكلفة بمنح شهادة المطابقة بتسليم هذه الأخيرة في حالة امتناع هذه الجهات عن منحها تعسفاً أو مخالفة للقانون أو مماثلة منها.

**2- المصلحة:** تناول المشرع الجزائري شرط المصلحة في نفس المادة التي تناولت شرط الصفة، حيث اشترط في نص المادة 1/13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق ذكرها أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة وأن يحميها القانون.

<sup>1</sup> - للمزيد من التفصيل في هذا الشأن أنظر الزين عزري، المرجع السابق، ص ص 82-83.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 267.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 74 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

وبالتالي فشرط المصلحة لا يتوفر، إذا لم يؤثر القرار المطعون فيه في المركز القانوني للطاعن بصورة مباشرة وفعلية، ويرجع تقدير ذلك إلى القاضي الإداري.<sup>1</sup>

والأكيد أن قرار رفض منح شهادة المطابقة له تأثير كبير جدا في المركز القانوني للطاعن وبصورة مباشر أيضا، ذلك أنه دون الحصول على هذه الشهادة لا يمكن للمعني شغل أو استغلال أي بناية وهذا الأمر له بالغ التأثير على الشخص في مختلف مجالات حياته.

**3- الأهلية:** كما هو معروف في مجال الأهلية يجب التفريق بين أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي.

فبالنسبة للشخص الطبيعي تتحقق أهليته لممارسة حق التقاضي في بلوغه سن الرشد القانونية والمحددة بـ 19 سنة كاملة، ولا يكفي هذا الشرط وحده بل يجب إلى جانب ذلك أن يكون هذا الشخص متمتعا بقواه العقلية وغير محجور عليه.<sup>2</sup>

أما الشخص المعنوي فقد اعترفت له المادة 50 من القانون المدني بالأهلية وذلك في حدود العقد المنشئ له أو في الحدود التي يقرها القانون، وتختلف أهلية الشخص المعنوي بين الأشخاص الاعتبارية الخاصة والعامة.<sup>3</sup>

### ثالثا: شروط القرار المطعون فيه

فيما يتعلق بشروط القرار محل الطعن بدعوى الإلغاء فهي تلك التي سبقت الإشارة إليها في الفصل الأول في تحديد طبيعة شهادة المطابقة.

وعليه فإنه يفترض وجود 3 احتمالات عند تصريح المستفيد بانتهاء أشغال البناء للجهة الإدارية المختصة؛ والتي تتمثل فيما يلي:

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 148.

<sup>2</sup> - أنظر المواد 40، 42، 43، 44، 45 من القانون المدني.

<sup>3</sup> - لمزيد من التفصيل في هذا الشأن أنظر، عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق،

ص 274 وما بعدها.

**1- منح شهادة المطابقة:** حيث وبعد انتهاء الأشغال يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي لمنحه شهادة المطابقة،<sup>1</sup> ليتم بعد ذلك إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء من طرف لجنة مختصة حددها القانون، والتي تنتهي في الأخير بتسليم شهادة المطابقة حسب الحالة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران.

**2- رفض منح شهادة المطابقة:** ويكون ذلك إذا أثبت محضر الجرد الذي تقوم به اللجنة المعنية عدم مطابقة الأشغال لما ورد في رخصة البناء وكذا التصاميم المصادق عليها، وفي هذه الحالة تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة؛ وأن عليه جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها.<sup>2</sup>

**3- سكوت الإدارة وعدم ردها على طلب المستفيد:** وفي هذه الحالة أجازت المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15 للمعني إما تقديم تظلم إداري مسبق وإما رفع دعوى قضائية مباشرة أمام القضاء الإداري المختص.

وعلى هذا الأساس يمكن القول أن الحالة الأولى (منح شهادة المطابقة) لا تثير أي إشكال بينما تبقى الحالة الثانية والثالثة (صدور قرار صريح بالرفض أو سكوت الإدارة) هما اللتان تشكلان نزاعاً قضائياً.  
لكن لا بد من التفريق بين حالتين:

**1- الحالة الأولى:** إذا كان منح شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي فهنا ترفع الدعوى مباشرة أمام المحكمة الإدارية المختصة دون حاجة للجوء إلى التظلم الإداري المسبق.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 56 من القانون 29/90.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 2/68 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 801 من القانون 09/08.

2- الحالة الثانية: إذا كان منح شهادة المطابقة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران ففي هذه الحالة ترفع دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة بعد لجوء المعني إلى التظلم الإداري المسبق على سبيل الإلزام كما سبق القول.<sup>1</sup>

وباستيفاء كل هذه الشروط يكون للمعني المتضرر من قرار الرفض أو سكوت الإدارة وعدم ردها الذي يعتبر قرارا ضمنيا بالرفض أن يلجأ إلى القضاء الإداري لإلزام الإدارة بمنحه شهادة المطابقة، وذلك طبعاً مع مراعاة الآجال القانونية لرفع الدعوى القضائية ووفقاً للشروط التي حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وهو الجديد الذي جاء به المرسوم التنفيذي 19/15 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 176/91، هذا الأخير الذي كان يعتبر حالة سكوت الإدارة وعدم ردها على طلب المستفيد بمنحه شهادة المطابقة بمثابة شهادة ممنوحة وهو ما نصت عليه المادة 2/60 منه حيث جاء فيها: " يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي ، وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة."

وقد ألغى المرسوم التنفيذي 19/15 هذه الفكرة واعتبر سكوت الإدارة رفضاً لطلب المعني، وهو ما يفهم من نص المادة 1/69 منه والتي جاءت كما يلي: " يمكن صاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً..."

### الفرع الثاني: في ظل قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

أعطى المشرع للمعني طالب شهادة المطابقة بعد تسوية وضعية بنائه الحق في الطعن في قرار رفض لجنة الدائرة وذلك أمام لجنة الطعن المستحدثة بموجب هذا القانون.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 901 من القانون 09/08.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 47 من القانون 15/08 المعدل.

وقد نصت المادة 46 من نفس القانون على: " **يمكن** المصريح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47 أدناه، في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض."

وبالتالي فقد جعل المشرع أيضا الطعن في قرارات الرفض الصادرة عن لجنة الدائرة أمرا اختياريا وليس وجوبيا بالنسبة للمعني وذلك من خلال استعماله لعبارة **يمكن** في أول المادة والتي تفيد الجواز، حيث يكون لهذا الأخير الحق في اللجوء إلى الطعن الإداري أمام لجنة الطعن أو اللجوء مباشرة إلى رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة. وفي حالة الطعن الإداري أمام لجنة الطعن، ألزم المشرع هذه الأخيرة بالبت في الطعن المرفوع أمامها في مدة أقصاها **ثلاثين (30) يوما** من تاريخ إيداع الطاعن لضعنه.<sup>1</sup>

وعلى هذا الأساس فإن قرار لجنة الطعن إما أن يكون مؤيدا لقرار لجنة الدائرة (**الرفض**) أو معدلا له إذا رأت فيه عدم مشروعية أو تجاوزا أو إجحافا في حق المعني. وقد أوكلت المادة 52 من نفس القانون مهمة الفصل في الطعون المرفوعة ضد القرارات الصادرة عن لجنة الدائرة (سلوك المعني الطعن القضائي مباشرة)، أو القرارات الصادرة عن لجنة الطعن (بعد سلوك المعني طريق الطعن الإداري أو التظلم المسبق) إلى المحكمة الإدارية المختصة محليا. كما قررت المادة مدة شهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن للفصل في الدعوى.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 1/49 من القانون 15/08.

### المطلب الثاني: منازعات شهادة المطابقة أمام القضاء الجزائري

إلى جانب الدعوى الإدارية التي تنشأ بسبب شهادة المطابقة نجد الدعوى أو المنازعة الجزائية، والتي تمثل الجانب الردعي لكل شخص قام بمخالفة أحكام قوانين التعمير، وارتكب تجاوزات فيما يخص عقود التهيئة والتعمير بما في ذلك التجاوزات المتعلقة بشهادة المطابقة.

### الفرع الأول: المنازعات الجزائية في ظل قانون التهيئة والتعمير

تنص المادة 56 مكرر 5 من القانون 29/90 المعدل والمتمم في فقرتها الأولى على ما يلي: " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة".<sup>1</sup>

وعلى هذا الأساس فإن هذه الجريمة أو ما أسماها المشرع في المادة بالمخالفة تتمثل في جريمة عدم مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء.

وكأي جريمة قائمة فإن هذه الجريمة لا بد أن تتكون من أركان لقيامها، وتطبيقا للقاعدة القانونية التي تقضي بأنه " لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص" فقد تقرر لهذه الجريمة عقوبة نص عليها القانون.

### أولا: أركان جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء

لم يتطرق القانون 29/90 المعدل والمتمم ولا حتى المراسيم التنظيمية له إلى تعريف هذه الجريمة بل اكتفى بالنص عليها في المادة 76 مكرر 5، ونص على أنها تتحقق بمجرد التأكد من عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء المسلمة وذلك عن طريق العون المختص.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 13 من القانون 05/04.

ويمكن تعريفها بأنها: "الجريمة التي يقوم فيها المخالف بأي عمل من أعمال البناء سواء تشييد بناء جديد أو تمديد المباني القائمة أو أي تغيير في الجدران أو الواجهات وغيرها من التعديلات الأخرى، على أن تكون هذه الأشغال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء والقواعد المتعلقة بالتعمير".<sup>1</sup>

ويمكن استخلاص أركان هذه الجريمة على النحو التالي:

**1- الركن المادي:** يتمثل الركن المادي لهذه الجريمة في مخالفة القائم بالأشغال لأحكام رخصة البناء.

لكن المادة أعلاه لم تحدد المسؤول (الجاني) والذي قد يكون القائم بالبناء طالب الرخصة أو شخص آخر كالمقاول أو المهندس المعماري المكلف بالإشراف والتنفيذ.<sup>2</sup>

**2- الركن المعنوي:** فيتمثل في مخالفة الجاني لأحكام رخصة البناء وقواعد التعمير عمدا رغم علمه بأن ذلك يشكل جريمة يعاقب عليها القانون؛ ومع ذلك فإنه أقدم على هذه المخالفة.

**3- الركن الشرعي:** أما الركن الشرعي فيتحدد بنص المادتين 76 مكرر 5 و 77 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

#### ثانيا: العقوبات المقررة

يتعين على العون المختص بمجرد معاينته للمخالفة المرتكبة تحرير محضر بالمعاينة فورا وإرساله إلى الجهة القضائية المختصة، كما يتعين عليه إرسال نسخة من هذا المحضر إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي.

والملاحظ أن المشرع قد أوكل مهمة إرسال المحضر إلى العون المختص حسب ما ورد في المادة 76 مكرر 5 أعلاه مع أنه كان من المفروض إعطاء هذه الصلاحية

<sup>1</sup> - عايذة ديرم، المرجع السابق، ص 140.

<sup>2</sup> - عربي باي يزيد، الأطروحة السابقة، ص 280.

لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي باعتبارهما الجهتان المؤهلتان قانونا بمنح أو رفض منح شهادة المطابقة، كما اعترف لهما القانون بصفة التقاضي.

وهذا خلافا لما ورد في نص المادة 52 من المرسوم التشريعي 107/94<sup>1</sup> التي جاءت أكثر دقة حيث نصت على: " في حالة رفض تحقيق مطابقة البناءات في الآجال المقررة، يحرر العون محضر الأمر بتوقيف الأشغال ويعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يخطر الجهة القضائية..."

وبالتالي خولت صلاحية إخطار الجهة القضائية لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وليس العون، وهو في رأينا الإجراء الأصح كما سبق القول.

وانطلاقا مما سبق فإن العقوبة المقررة في حالة إقامة بناء غير مطابق للمواصفات المتضمنة في رخصة البناء والأحكام المقررة في قوانين التعمير تتمثل في الغرامة التي تتراوح بين 3.000 دج و 300.000 دج، مع إمكانية الحبس لمدة تتراوح بين شهر وستة (06) أشهر وذلك في حالة العود.<sup>2</sup>

كما قرر المشرع نفس العقوبة ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين أو المقاولين وكل شخص آخر مسؤول على تنفيذ الأشغال.<sup>3</sup>

ومن جهة أخرى خولت المادة 78 من نفس القانون للجهة القضائية المختصة (القضاء الجزائي) سلطة الأمر إما بمطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء، وإما بهدمها أو إعادة تخصيص الأراضي من أجل إعادتها إلى ما كانت عليه من قبل.

حيث نصت على أنه: " تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76 و 77 أعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل."

<sup>1</sup> - الملغاة بموجب المادة 02 من القانون 06/04.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 1/77 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 2/77 من نفس القانون.

وما يلاحظ على المادة 78 أنها وسعت من سلطات القضاء في مجال العمران من خلال منحه صلاحيات واسعة جدا تصل إلى حد الأمر بالهدم، وبالمقابل ضيقت من سلطات الإدارة في هذا المجال، حيث لا يمكن هذه الأخيرة اتخاذ قرار الهدم للبناء المخالف إلا بموجب حكم قضائي يقضي بذلك، وهو ما نصت عليه أيضا المادة 76 مكرر 5 فقرة 2 و3 من القانون 29/90 بعد التعديل.<sup>1</sup>

لكن الجدير بالذكر أن المادتين أعلاه (76 و78) قد ألغيتا بموجب المادة 59 من المرسوم التشريعي 07/94، وهو ما يعني أن المشرع قد تدارك الوضع وذلك بالفصل بين صلاحيات السطتين القضائية والإدارية طبقا للمبدأ العام القاضي بالفصل بين السلطات.

#### الفرع الثاني: المنازعات الجزائية في ظل قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها

في إطار تسوية البناء وإتمام إنجازها وسع المشرع الجزائري من دائرة العقوبات الجزائية لمخالفتي قوانين التهيئة والتعمير؛ والذين شيدوا بناياتهم بطريقة مخالفة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء.

وقد خصص المشرع في القانون 15/08 الفصل الثالث تحت عنوان: أحكام جزائية وتناول العقوبات في القسم الثاني منه.

وفي هذا الإطار نصت المادة 81 منه على: "يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد."

<sup>1</sup> - حيث جاء فيها: "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. في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي أو الوالي المختصين، تلقائيا، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف."

وهو ما يعني أن عدم القيام بتحقيق المطابقة كإجراء أولي والحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية في الأجل المحدد له؛ يعتبر في حد ذاته جريمة يعاقب عليها القانون.

- ويعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة، في حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى اثني عشر (12) شهرا، وتضاعف الغرامة.<sup>1</sup>

- كما يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبنانية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق، على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، وتطبق هذه العقوبة أيضا على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة المرخص بذلك، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.<sup>2</sup>

وأخيرا نصت المادة 92 من نفس القانون على: "يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده هذا القانون. وفي حالة العود، تضاعف الغرامة."

والملاحظ أن المشرع قد جعل العقوبات في هذه المواد تتمثل في الغرامة كأصل عام، والحبس مع مضاعفة الغرامة في حالة العود، كما يلاحظ أن هذه العقوبات تعد أشد وأكثر صرامة إذا ما قورنت بتلك المقررة في القانون 29/90، ويبدو أن الهدف الذي أراده المشرع من ذلك هو إلزام المعني بعدم مخالفة أحكام وقواعد التعمير وإلا تعرض للعقوبات المقررة في هذا القانون.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 82 من القانون 15/08 المعدل.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 88 من نفس القانون.

كما تمثل هذه العقوبات رادعا قويا يقف في مواجهة البناءات الفوضوية وغير المطابقة للأحكام المقررة في رخصة البناء وقواعد التعمير، مما يحقق الغاية من فرضها وهي الوصول إلى مدن ذات مظهر جمالي وبيئة نظيفة وبنائات منظمة.

### المطلب الثالث: منازعات شهادة المطابقة أمام القضاء المدني

لم يخصص المشرع الجزائري نصوصا قانونية لهذا النوع من المنازعات رغم وجود الكثير من الاعتداءات المتعلقة بالتعمير والتي تمس بالمصلحة الخاصة للأفراد.<sup>1</sup>

ومع ذلك فبالرجوع إلى أحكام القانون المدني وبالأخص المادة 124 منه والتي تنص على أنه: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض."

وعليه فقد أعطى المشرع لكل من أصابه ضرر مهما كانت طبيعته الحق في رفع دعوى أمام القضاء مطالبا بالتعويض عما أصابه، مع أن نص المادة جاء عاما ولم يحدد نوعا معينا من الضرر مما يفتح المجال واسعا لتطبيقات هذه المادة.

وبما أن شهادة المطابقة كغيرها من الشهادة والرخص المتعلقة بالتعمير؛ قد تسبب أيضا ضررا للغير وتمس بمصالحه الخاصة؛ فإن ذلك يمنح للمتضرر الحق في اللجوء إلى القضاء المدني للمطالبة بجبر الضرر الذي لحقه من جراء منح هذه الشهادة للمعني.

وبالتالي فإن القاضي المدني يختص بنظر الدعاوى التي يرفعها الأفراد أصحاب الصفة والمصلحة بسبب الأضرار التي قد تصيبهم من جراء أعمال البناء والتعمير، ومن بينها تلك المتعلقة بالتزامات الجوار والتي تناولتها المواد من 703 إلى 712 من القانون المدني الجزائري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عابدة ديرم، المرجع السابق، ص 158.

<sup>2</sup> - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في

القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016، ص 217.

### الفرع الأول: أركان المسؤولية المدنية

يتوجب لقيام المسؤولية المدنية وثبوت حق المتضرر في رفع الدعوى للمطالبة بالتعويض توافر أركان المسؤولية المدنية وفقا للقواعد العامة المعروفة، وهي 3 أركان:  
أولاً: الفعل الضار

هذا الأخير يتمثل في مخالفة قواعد التهيئة والتعمير وقيام المعني بأشغال بناء غير مطابقة لرخصة البناء والتي من شأنها إلحاق الضرر بالغير؛ كفتح باب أو نافذة تطل على منزل الجار مما يؤدي إلى الاعتداء على حرمة وخصوصياته دون أن يكون للشخص الحق في هذا الفعل، أو أنه لم يحترم القواعد المتعلقة بالمساحات الخاصة بفتح المطلات.

كما قد يكون الفعل الضار أو الخطأ المرتكب من طرف الإدارة في حد ذاتها، كأن تمنح للمعني شهادة مطابقة في حين أن الأشغال المنجزة مخالفة للقواعد المنصوص عليها وأحكام رخصة البناء.

وبالتالي يمكن اعتبار المسؤولية مشتركة بين المعني والإدارة وكل متدخل في عملية البناء، وفي هذه الحالة يمكن اعتبارهم متضامين في الالتزام بالتعويض عن الضرر.<sup>1</sup>

### ثانياً: الضرر

ويتمثل في الأذى الذي يصيب الشخص أو الجار في حق من حقوقه أو مصلحة مشروعة له كحقه في الانتفاع من أشعة الشمس والهواء، وغيرها من المضار التي قد تلحق به.

ولا يمنع الضرر من أن يكون غير مألوف سبق الترخيص الإداري للمالك، فقد يحصل مالك المحل المقلق للراحة أو المضر بالصحة على رخصة إدارية بإدارة محله

<sup>1</sup> - المادة 126 من القانون من القانون المدني.

لكن هذه الرخصة لا تمنع من أن يعتبر الجار الضرر الذي يصيبه من جوار هذا المحل ضرراً غير مألوف ويطلب التعويض عنه.<sup>1</sup>

وباعتبار الضرر واقعة مادية فيمكن إثباته بكافة طرق الإثبات.

### ثالثاً: العلاقة السببية

لا بد لقيام المسؤولية المدنية ومطالبة المضرور بالتعويض من وجود علاقة سببية بين الفعل الضار والضرر الحاصل فعلاً، وألا يعود الضرر إلى سبب أجنبي وإلا انقطعت العلاقة السببية ومن ثم يسقط حقه في المطالبة بالتعويض؛ وترفض الدعوى المرفوعة لعدم التأسيس القانوني.

### الفرع الثاني: الفصل في الدعوى المدنية

الأصل العام أنه متى توافرت أركان المسؤولية المدنية سابق الإشارة إليها، فإنه وطبقاً لأحكام المادة 124 من القانون المدني يحكم القاضي بالتعويض المناسب للمتضرر بسبب ما لحقه من أضرار ناتجة عن مخالفة المدعى عليه أحكام وقوانين التعمير.

وعلى الرغم من أن قانون التهيئة والتعمير هدفه وموضوعه المصلحة العامة، إلا أنه يخول الأفراد حق اللجوء إلى القضاء المدني للتعويض عن الأضرار الناتجة عن مخالفة أحكام التعمير، كما يمكن للقاضي المدني أن يحكم بإجراء المطابقة رغم طلب المدعي المتضرر إجراء الهدم إذا كان في المطابقة إجراء كاف لرفع الضرر.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 700.

<sup>2</sup> - عربي باي يزيد، الأطروحة السابقة، ص ص 324-325.

غير أنه تجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008 قد أوكل النظر في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية إلى القسم العقاري، وذلك فيما يتعلق بالاختصاص النوعي.<sup>1</sup>

وعلى هذا الأساس فقد صدرت العديد من الأحكام والقرارات القضائية أمام القسم العقاري فيما يخص مضار الجوار التي قد تترتب على مخالفة الباني أو المعني لأحكام رخصة البناء وعدم مطابقة الأشغال لها، نذكر منها على سبيل المثال الآتي:

**[ القرار رقم: 410719.**

**قضية: (أ.ع) ومن معه ضد: (س.ط) ومن معه.**

**تاريخ القرار: 2007/09/12.**

**الموضوع: مضار الجوار غير المألوفة.**

**المرجع: القانون المدني، المادة: 691.**

**المبدأ: لا يحق لمالك العقار التمسك بالرخص ومطابقة الأشغال لقواعد العمران قصد إعفائه من مسؤولية مضار الجوار. تسلم هذه الرخص تحت شروط مراعاة حقوق الغير...**

**وعليه فإن المحكمة العليا**

**من حيث الشكل: حيث أن الطعن بالنقض قد استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلا.**

**من حيث الموضوع:**

**الوجه الأول: المأخوذ من قصور الأسباب: أن المجلس فصل بأن الرخصة الإدارية للمطعون ضدهم تخضع لاختصاص القضاء الإداري، مع أنها لا تلحق أي ضرر**

<sup>1</sup> - حيث خصص القسم الأول بعنوان صلاحيات القسم العقاري تحت الفصل الثالث بعنوان القسم العقاري، والتي وردت فيها المواد من 511 إلى 517 لتحديد مجال الاختصاص النوعي للقسم العقاري.

بالباعين. ذلك أن الأضرار ناتجة عن علو الجدار، وأن الرخصة لا تحدد علوه. لذا فالطعن أمام القضاء الإداري يعتبر طعنا بدون موضوع.

وتقدير الضرر وفقا للمادة 691 من القانون المدني يخضع لاختصاص جهات القضاء العادي. وعليه فالقرار مشوب بانعدام الأسباب.

**الوجه الثاني: مأخوذ من خرق القانون:** أن الخبيرتين أمغار وبويحيا أكدتا أن الجدار يلحق ضررا بملكية الطاعنين بسبب علوه ومع هذا فالمجلس فصل بأن الجدار لا يشكل أي ضرر للغير بسبب حيازة المدعى عليهم على رخصة إدارية مع أن الرخصة لا تحدد علو الجدار المرخص به ولذا فالمجلس خالف المادة 691 من ق. م.

**الوجه الثالث: المأخوذ من قصور الأسباب وانعدام الأساس القانوني:** لأن قضاة المجلس لم يناقشوا بجدية الدفع والمستندات المقدمة في ملف الدعوى، لا سيما الخبيرتين والرخصة الإدارية الصادرة في 1999/08/29 عن بلدية أوفلا.

1- كما يتبين، فإن النزاع يتمثل في علو الجدار وأن الخبيرتين أكدتا بأن الجدار يلحق أضرار بالمحل التجاري للطاعنين بسبب علوه، وكلاهما اقترح خفض علوه حتى لا يحجب واجهة المحل التجاري.

2- أن الرخصة الإدارية لا تحدد علو الجدار الذي أنجز بدون مخطط مهياً مسبقاً من طرف المهندس، الذي يحدد مواصفاته وارتفاعه فهو لا يتوفر على الشروط القانونية فيما يخص العلو، وأن شهادة المطابقة غامضة في هذا الشأن، كما أن الأضرار يجب فحصها في إطار المادة 691 من القانون المدني من طرف القاضي العادي لذا يتعين النقض.

**الرد من حيث الموضوع:**

**الرد عن الوجه الثالث: المأخوذ من انعدام الأساس القانوني:** بالفعل حيث أن موضوع النزاع يتعلق بإزالة جدار التحويط من جهة المسكن والمحل التجاري، بحيث تسبب في ضرر المدعيين وحجب واجهة المحل.

حيث خلصت خبرتين، أنجزتا في الموضوع، إلى نفس النتائج التي تؤكد أن الجدار المتنازع عليه تم إنجازه برخصة بناء وبمنح شهادة مطابقة الأشغال، وبالرغم من ذلك تم

إنجازه بدون مخطط مهياً مسبقاً من طرف مهندس وهذا أدى إلى حجب جزئي لواجهتين زجاجيتين، وقد توصل الخبير الثاني إلى القول بهدم الجدار على علو 50 سنتيمتر وإرجاع علو اللوحتين إلى 70 سنتيمتر.

حيث أن قضاة المجلس اعتمدوا على وثائق إدارية للقول بأن الجدار أنجز بصفة شرعية، ولا يشكل أي ضرر للغير، بدعوى أن إثبات العكس لا يمكن أن يكون أمام القضاء العادي الذي لا يسوغ له مناقشة هذه الوثائق.

والحال أن موضوع النزاع يخص مضار الجوار حسب نتائج الخبرتين وأن وجود وثائق إدارية لا تعطي لمالك العقار حق التمسك بالرخص ومطابقة الأشغال لقواعد العمران بغرض إعفائه من مسؤولية مضار الجوار بمفهوم المادة 691 من القانون المدني لأنها تسلم تحت التحفظ، لحماية الغير.

وهذا ما تجاهله قضاة المجلس وأوقعوا قرارهم المنتقد في انعدام الأساس القانوني مما يتعين النقض.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها المطعون ضدهم.

### فلهذه الأسباب

#### قررت المحكمة العليا

قبول الطعن بالنقض شكلاً وفي الموضوع نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء بجاية في 2005/05/23 مع إحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلاً من هيئة أخرى للفصل فيها طبقاً للقانون مع إبقاء المصاريف القضائية على عاتق المطعون ضدهم...<sup>1</sup>

وبهذا تكون المحكمة العليا وفي اجتهادها أعلاه قد اعترفت بمضار الجوار غير المألوفة، وبحق الجار في طلب التعويض عما لحقه من أضرار حتى لو كانت الأشغال المنجزة مطابقة لقواعد التعمير ورخصة البناء، وحتى لو كان الباني قد احترم قواعد التهيئة

<sup>1</sup> - مجلة المحكمة العليا، 2010، عدد خاص، الجزء 3، ص 353.

## الفصل الثاني..... كيفيات منح شهادة المطابقة والمنازعات المتعلقة بها

---

والتعمير، لأن الهدف من عقود التعمير هو حماية المصلحة العامة والخاصة على حد سواء، وهو ما سبقت الإشارة إليه في خصائص شهادة المطابقة، وبأنها تعتبر من القيود العامة والخاصة الواردة على حق الملكية العقارية عموماً وحق البناء خصوصاً.

### خلاصة الفصل الثاني

من خلال ما سبق نجد أن المشرع الجزائري وبموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها قد بين مجموعة الإجراءات والمراحل التي تمر بها عملية تحقيق المطابقة، والتي تنتهي بمنح شهادة المطابقة للمعني أو رفض طلب هذا الأخير.

هذه العملية التي تبدأ بتقديم طلب من المعني للحصول على شهادة المطابقة إلى الجهة المعنية، لتقوم بعدها الجهات المخولة قانونا بإجراء تحقيق في هذا الشأن، وتقرر بعدها منح شهادة المطابقة أو ترفض الطلب المقدم إليها.

أما في مجال شهادة المطابقة على سبيل التسوية فقد حدد القانون 15/08 مختلف الإجراءات التي يتعين على الشخص إتباعها للحصول عليها، ابتداء من مرحلة إيداع الطلب، مروراً بدراسة هذا الأخير، إلى غاية الوصول إلى المرحلة النهائية المتمثلة في منح شهادة المطابقة.

ومن جهة أخرى وباعتبار شهادة المطابقة قراراً إدارياً فإنها قد تثير نزاعات قضائية تختلف باختلاف طبيعة النزاع القائم، والذي قد يجعل الدعوى ترفع أمام القضاء الإداري أو القضاء الجزائي أو حتى أمام القضاء المدني في بعض الأحيان كما سبق وفصلنا.

الخطمة

### الخاتمة

إن شهادة المطابقة هي ذلك القرار الإداري، الصادر بالإرادة المنفردة من السلطة الإدارية المختصة، المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران، والتي يثبت من خلالها مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وللقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وتحتل شهادة المطابقة مكانة خاصة ومميزة بين عقود التعمير الأخرى؛ ذلك أنها الوسيلة الوحيدة التي تؤكد التزام الباني بقواعد البناء المنصوص عليها قانونا والواجب التقيد بها، ونظرا للأهمية التي تكتسبها في مختلف المجالات فقد اشترط المشرع توافرها استظهارها، سواء تعلق الأمر باستعمال البناء للسكن أو استغلاله لممارسة تجارة أو مهنة معينة؛ إذ بدونها لا يمكن شغل أو استغلال البناء، وذلك تحت طائلة العقوبات المقررة قانونا.

ومن خلال دراستنا لهذه الوثيقة الإدارية المهمة توصلنا إلى النتائج التالية:

### أولا: من حيث الرقابة

- الأصل العام وبالرجوع إلى قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي 19/15، فقد أوكلت مهمة الرقابة على أشغال البناء على سبيل الوجوب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، والأعوان المكلفين في هذا المجال، بعدما كانت جوازية.

وفي رأينا أن هذه النقطة تحسب لصالح المشرع ذلك أن هذا الإلزام إنما جعل لإعطاء جدية في عملية الرقابة، وتحسيس المعنيين بمدى ضرورة الالتزام بالأشغال المقررة في رخصة البناء، لكن بالمقابل لم يبين المشرع الآليات التي يثبت من خلالها قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بهذه الرقابة.

## الخاتمة

- في مجال الرقابة أيضا نلاحظ قلة الأعوان المختصين بهذه العملية سواء المراقبين لرئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء عملية البناء، أو هؤلاء المختصين بعملية تحقيق المطابقة بعد إنتهاء الأشغال، مما يعرقل سير باقي إجراءات تحقيق المطابقة؛ ومن ثم عدم حصول المعني على شهادة المطابقة في الأجل المحدد قانونا.

### ثانيا: من حيث الإجراءات

- نصت المادة 1/66 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه يجب على المعني بعد انتهاء الأشغال أن يودع تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على الانتهاء من الأشغال دون أن تذكر الملف المرفق بالتصريح وهو أمر منطقي، ذلك أن المعني قد أرفق الملف بعدد النسخ المطلوبة في رخصة البناء، وحسنا فعل المشرع حتى لا يتقل كاهل المواطن من جهة، وتسهيلا للإجراءات من جهة أخرى.

لكن من الناحية الميدانية نجد الإدارة تطلب من المعني إرفاق ملف يتضمن بعض الوثائق دون أن تكلف نفسها عناء الرجوع للأرشيف.

- بالرجوع إلى نص المادة 1/69 من المرسوم 19/15 نجدها قد نصت على إمكانية الطعن الإداري في قرار رفض منح شهادة المطابقة أو عدم ردها دون أن تحدد طبيعة الطعن فيما إذا كان سلميا أو أمام نفس الجهة التي أصدرته.

- لم يتضمن المرسوم التنفيذي 19/15 أي عقوبة في مجال شهادة المطابقة، بل أحالت المادة 68 منه إلى قانون التهيئة والتعمير 29/90، هذا الأخير الذي تضمن مادة وحيدة وبتيمة تناولت عقوبة مالية وعقوبة سالبة للحرية يفهم منها ضمنا أنه يمكن تطبيقها في مجال شهادة المطابقة، وهي المادة 77.

في حين تم إلغاء المادة 78 من نفس القانون والتي تناولت الأمر بمطابقة الأشغال أو الهدم بموجب المادة 59 من المرسوم التشريعي 07/94، دون أن يضع المشرع بديلا لها.

## الخاتمة

- من بين النتائج التي توصلنا إليها أيضا ندرة المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة أمام القضاء الإداري؛ ويرجع السبب الرئيسي في ذلك إلى علم المعني جيدا بمخالفته لأحكام رخصة البناء، مما يجعل دعواه للمطالبة بها غير مؤسدة قانونا.

وفي المقابل نجد عددا معتبرا من الدعاوى المرفوعة أمام القضاء العقاري على أساس مضار الجوار غير المألوفة، وفي هذا الإطار نجد القاضي العقاري يمتنع عن طلب شهادة المطابقة من المدعى عليه باعتبارها وثيقة إدارية، وبالتالي تجنب الوقوع في مسألة عدم الاختصاص النوعي، ويلجأ القاضي العقاري في مثل هذه الدعاوى إلى تعيين خبير لمعاينة المخالفة والضرر الحاصل.

أما بالنسبة للقانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، فإن هذا الأخير وعلى الرغم من أن المشرع حاول من خلاله استدراك النقائص التي كشف عنها التطبيق الميداني للقانون 29/90، إلا أنه هو الآخر كان عرضة للعديد من الانتقادات وواجه صعوبات جمة في تطبيقه.

ومن أهم هذه الصعوبات والنقائص نذكر:

- تراكم الملفات المتعلقة بالحالات التي نص عليها هذا القانون منها خاصة تلك المتعلقة بطلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية دون الفصل فيها في الآجال المحددة قانونا؛ وهذا راجع للعديد الأسباب نذكر منها:

1- عدم توافر الكفاءات المختصة في مجال العمران والعمليات الميدانية في أغلب البلديات منها بلدية تبسة؛ مما يعرقل سير باقي الإجراءات.

2- وفي حال توفر هؤلاء المؤهلين نلاحظ تقاعسهم في القيام بالمهام المكلفين بها؛ الأمر الذي يجعل المواطن يحجم في أغلب الأحيان عن مواصلة الإجراءات وبالتالي توقفها بصفة نهائية.

3- تناول القانون 15/08 نصوصا لا بأس بها في مجال العقوبات والمتمثلة بالأخص في العقوبات المالية، والتي من شأنها تمويل الخزينة العمومية للدولة، كما قد تصل هذه الأخيرة إلى عقوبة الحبس.

إلا أن الواقع العملي يكشف وبصورة واضحة جدا عدم تطبيقها من طرف الجهات المعنية، وذلك بحجة ترغيب الأفراد في تسوية وضعية بناياتهم، والحصول في الأخير على شهادة المطابقة، وفي الحقيقة لا يبدو هذا الأمر مقنعا أبدا، إذ ما الفائدة من عقوبات مقرررة قانونا غير مطبقة فعليا.

- إن جعل القانون 15/08 مؤقتا، يطبق فقط في مرحلة معينة ويعالج وضعيات غير منتهية هو في رأينا ليس حلا لمشكلة العمران في الجزائر، كما أنه لم يراعَ في وضعه الوضعية الراهنة والفعلية للعمران، إذ أن الإدارة في كثير من الأحيان تصطدم بعدم إمكانية تطبيق بعض موادها لعدة اعتبارات.

ومن خلال ما سبق من نتائج توصلنا إليها في هذا البحث فإننا نوصي بما يلي:

### أولا: في الجانب الإداري

1- توفير العدد الكافي من الأعوان المؤهلين في مجال التهيئة والتعمير، وذلك على مستوى كل ولاية لتسهيل عملية الرقابة على أشغال البناء المنجزة أو التي في طور الإنجاز من جهة، وتسريع الإجراءات لمنح شهادة المطابقة في الآجال المحددة قانونا من جهة أخرى.

2- فتح دورات تكوينية للأعوان المختصين بعمليات المراقبة والمعاينة لاكتساب خبرات أكثر تساعدهم في القيام بالمهام المنوطة منهم.

3- تزويد المرافق الإدارية المختصة بمجال التعمير انطلاقا من الولاية ونزولا إلى مديريات التعمير والبناء بالبرامج التكنولوجية المتطورة لتسهيل الإجراءات، وتخزين المعلومات المتعلقة بكل عقار مبني أو في طور الإنجاز، ومن ثم تقادي طلب وثائق قد ترهق كاهل المواطن من جهة وتعيق عمل الإدارة من جهة أخرى.

### ثانيا: في الجانب القانوني

1- تعديل القانون 29/90 باعتباره النص التشريعي الأصلي أو مرسومه التنفيذي 19/15 وتضمنيهما نصوصا أكثر تتعلق بالعقوبات المقررة في مجال شهادة المطابقة.

2- تخصيص مواد في كل من قانوني الولاية والبلدية على صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في مجال منح شهادة المطابقة باعتبارهما (القانونين)، يمثلان نصا خاصا والخاص يقيد العام، إذ من الغريب أن ينص قانون التهيئة والتعمير على ذلك، في حين يخلو القانونان من النص على هذه السلطة.

3- وضع قوانين في مجال العمران تراعي الظروف المحيطة بالأفراد وليس العكس، أي عدم التشدد في التصميم الداخلي للبنىات، وإعطاء المواطن حرية نسبية في تصميم بنائه من الداخل، مع التأكيد عليه بالالتزام بالمظهر الخارجي للبناء من أجل تحقيق التناسق العمراني، والوصول إلى مدينة منظمة.

### ثالثا: في الجانب الإجرائي

1- احترام ثقافة وعقلية المواطن الجزائري وأخذها بعين الاعتبار في ظل العمليات العمرانية، والعمل على إيجاد سبل التوازن بين ما تقره الإدارة المانحة لحماية النظام العام العمراني وبين طالب هذه الشهادة.

2- وضع ملصقات إرشادية على مستوى الولاية والبلدية ومديريات التعمير لتوعية الأفراد بمدى أهمية شهادة المطابقة في حياتهم الاجتماعية، ودورها البارز لتنظيم المحيط العمراني.

3- تفعيل دور شرطة العمران وكل من اعترف لهم القانون بصفة الضبطية الإدارية في تقصي المخالفات ومعاينة الأشغال المخالفة لقواعد التعمير ورخصة البناء.

4- عدم تساهل الإدارة في الحالات التي تشترط فيها شهادة المطابقة، وغلق كل الأبواب أمام كل شخص يحاول التحايل على القانون بإيداع وثيقة أخرى تحل محل شهادة المطابقة.

5- توقيع العقوبات المقررة قانونا دون تردد على مرتكبي المخالفات العمرانية خاصة فيما يتعلق بعدم احترام رخصة البناء، وذلك لتحسيس المخالفين بصرامة القوانين الصادرة.

وأخيرا فإن موضوع التطور العمراني هو مسؤولية الجميع أفرادا وإدارة، لأن التطور العمراني تقاس به ثقافة وتطور المجتمع ككل.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الشريعة في: .....

ولاية : تبسة  
دائرة : الشريعة  
بلدية : الشريعة  
المصلحة التقنية  
مكتب التعمير

مستخرج محضر جرد و جمع آراء لجنة المطابقة البلدية

رقم: ..... بتاريخ: .....

بتاريخ ..... من شهر ..... عام ..... و على الساعة .....

و بناء على التبليغ الموجه لأعضاء لجنة المطابقة للبلدية من طرف بلدية الشريعة

تحت رقم: ..... بتاريخ: ..... تم اللقاء بمقر المصلحة التقنية لبلدية الشريعة للجنة المكونة من السادة:

- ممثل البلدية الشريعة. ....
- ممثل القسم الفرعي الاقليمي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء الشريعة. ....
- ممثل وحدة الحماية المدنية لدائرة الشريعة. ....

المتعلق بطلب شهادة المطابقة الخاص بالمشروع التالي: .....

لفائدة السيد: .....

و بعد تفحص الوثائق الإدارية و التقنية وفق قرار رخصة البناء رقم: ...../.....

المؤرخ في: ..... الصادرة عن بلدية الشريعة. والوقوف بعين المكان

اتضح أن البناء غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

رئيس المجلس الشعبي البلدي

شهادة مطابقة

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الشريعة.

- بمقتضى القانون رقم: 11-10 المؤرخ في : 22/06/2011 المتضمن القانون البلدي.

- بمقتضى القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

- بمقتضى القانون رقم: 90-29 المؤرخ في : 01/12/1990 والمعدل والمتمم بالقانون

رقم : 04-05 المؤرخ في : 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 91-176 المؤرخ في : 28/05/1991 المعدل

والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم : 06-03 المؤرخ في : 07/01/2006 والمعدل والمتمم

بالمرسوم التنفيذي رقم : 09-307 المؤرخ في : 22/09/2009 الذي يحدد كيفيات

دراسة وتسليم شهادة التعمير والبناء ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء

وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ولاسيما المواد من 33 إلى 53

- بناء على قرار رخصة البناء رقم: ..... بتاريخ .....

الصادرة عن بلدية الشريعة والمسجلة

للسيد: .....

المشيده على مساحة عقارية تقدر ب: ..... م<sup>2</sup> الكائنة

رقم ..... قطعة رقم ..... ببلدية الشريعة .

- بناء على محضر التبليغ الصادر عن بلدية الشريعة رقم: ..... و المؤرخ في : .....

- بعد الاطلاع على محضر جرد وجمع الآراء للجنة البلدية للمطابقة رقم: .....

المؤرخ في : ..... الصادر عن : مكتب التعمير لبلدية الشريعة والمتضمن عبارة

مطابقة للمخططات.

\*- تسلم شهادة مطابقة لمشروع بناء : .....

- لصاحبها السيد: .....

سلمت له هذه الشهادة لاستعمالها فيما يسمح به القانون.

الشريعة في : .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

## وزارة السكن و العمران

مستخرج من التعلیمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012  
المتضمنة تبسيط كیفیات تحقيق مطابقة البنایات و إتمام إنجازها

### لفائدة المواطنين

تم اتخاذ هذه التعلیمة بصفة مشتركة من طرف السادة وزراء:

- السكن و العمران؛
- الداخلية و الجماعات المحلية؛
- المالية.

وهذا تطبقا للتعلیمة السيد الوزير الأول رقم 366 المؤرخة في 28 جوان 2011  
المتضمنة تدابير تبسيط الإجراءات و الملفات الإدارية لفائدة المواطنين.

تهدف هذه التعلیمة إلى إدراج تدابير تبسط كیفیات تحقيق مطابقة المباني من أجل إتمام إنجازها.

وتأتي هذه التعلیمة بعد تلك التي اتخذت سابقا والتي خصت تحقيق مطابقة البنایات المنجزة من طرف الإدارات و الهيئات العمومية.

وتهدف هذه التدابير الجديدة و العملية إلى التسريع في دراسة الملفات العالقة و تخص أنواع أخرى من المباني المنجزة من طرف المواطنين.

وتلخص أهم التدابير فيما يلي :

1 - تبسيط كیفیات دراسة ملفات طلب تحقيق مطابقة البنایات و إتمام إنجازها.

### 1.1 - محتوى الملف التقني:

تم تبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بتحقيق مطابقة البنایات.

و عليه، يمكن الإستغناء على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة ب:

- البنايات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البنايات (C.T.C).
- البنايات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، بإستثناء البنايات التي تستقبل الجمهور.
- البنايات الفردية الحاصلة على رخصة البناء، المبادر بها بعد صدور القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

## 2.1 - دراسة الملفات:

تودع ملفات الطلبات لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية.

## 3.2.1 - البنايات السكنية الفردية المنجزة في إطار التعاونيات العقارية.

من أجل تبسيط إجراء تحقيق مطابقة البنايات السكنية الفردية المنجزة على وحدة عقارية غير مجزئة 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.

في المرحلة الثانية:

تودع طلبات تحقيق مطابقة البناء بعد تسليم رخصة التجزئة على سبيل التسوية من طرف مصالح البلدية بصفة فردية من طرف أعضاء التعاونية من أجل دراستها في إطار أحكام هذه التعليمات.

2- إجراءات تنظيمية مرافقة:

قصد تبسيط شروط دراسة الملفات يجب أن تنفذ الإجراءات التنظيمية التالية:

1.2- استقبال الملفات على مستوى البلدية:

نظرا للعدد الهام للطلبات، يجب وضع شبك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية، لغرض استقبالها و تسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض.

يجب قبول كل ملف كامل تم ايداعه في خمسة (5) نسخ.

ترسل أربعة (4) نسخ، مرفقة بمحضر التحقق الميداني، في الخامسة عشرة (15) يوما التي تلي، إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو للجنة الدائرة، طبقا للنقطة 2.1 أعلاه، يحتفظ بنسخة على مستوى البلدية.

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

2.2 - دراسة الملفات على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية:

يجب تنصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير و البناء للولاية تكلف بدراسة الملفات.

3.2 - دراسة الملفات على مستوى لجان الدوائر:

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.

يجب على لجنة الدائرة أن تعقد كل ما استلزم الأمر من جلسات لدراسة الملفات و إرسال في الآجال المحددة للبلدية المعنية القرارات الخاصة بها مع توضيح، حسب الحالة، الرأي بالموافقة، التحفظات أو أسباب الرفض.

يجب أن تحرر مداوات لجنة الدائرة في محضر يمضيه كافة الأعضاء الحاضرين و هذا طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2 مايو 2009.

ترسل نسخة من المحضر لكافة أعضاء لجنة الدائرة.

لما يكون ملف طلب تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز المعروض على لجنة الدائرة يستوجب تسوية مسبقة للعقار، يجب على لجنة الدائرة أن تشير إلى ذلك في المحضر. في هذه الحالة يجب على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود ملكية طبقاً للنقطة 3 أعلاه.

#### 4.2 - دراسة الطعون من طرف لجنة الولاية:

يجب على لجنة الطعون التي يرأسها الوالي أو ممثله القيام بدراسة العرائض و البت فيها في أجل لا يتعدى الثلاثون 30 يوماً.

ترسل قرارات لجنة الطعون إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية و ترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة.

#### 3- تسوية أوعية القطع الأرضية المبنية:

يمكن أن يتطلب مسبقاً تحقيق المطابقة تسوية للأوعية العقارية المشغولة.

#### 1.3. قطع الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة:

تجرى تسوية الوعاء العقاري المشغول عن طريق تسديد قيمة مالية في فترة عشر سنوات (10) بدون فائدة و يمنح تخفيض للبناءات لتي تستفيد من تخفيض في السعر، طبقاً للتنظيم المعمول به.

يأخذ بعين الاعتبار تقييم كلفة التنازل عن القطع الأرضية من أجل تسويتها، موقعها، حالة الشبكات وطبيعة البناية المنجزة.

يسهل هذا الإجراء تسديد كلفة القطعة الأرضية عند انقضاء الآجال و تسليم سند الملكية الخاص بها عقب إعداد مقرر التسوية.

عندما تكون قطعة الأرض قد خصصت لفائدة المواطن قبل صدور القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، يحدد سعر التنازل من خلال تطبيق المعدلات المحددة بموجب المرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 7 جانفي 1986، المحدد لكيفيات تحديد أسعار الاقتناء و التنازل من طرف البلديات على قطع الأرض التابعة لاحتياجاتها العقارية.

يجب على مصالح الأملاك التابعة للولاية القيام عند الضرورة بتحديد حدود القطع الأرضية التي بها بنايات منجزة.

تشمل تركيبة قطعة الأرض المتنازل عنها على أرضية البناية، و احتمالا مدخل و فضاء محيط ضروري لاستغلالها، لما تكون قطعة الأرض المشغولة بها سياج يستحوذ على مساحة عقارية هامة، يمكن لهذه الأخيرة أن تكون موضوع تقليص.

يجب أن تحدد المساحة النهائية لقطعة الأرض المتنازل عنها بصفة مشتركة من طرف المديرين المكلفين بالتعمير و بالأملاك الوطنية.

عندما تكون البناية قد أنجزت على قطعة أرض تابعة للأملاك العمومية، يسبق التسوية، إعادة تصنيف قطعة الأرض المعنية و تحويلها إلى الأملاك الخاصة للدولة، طبقا للتشريع المعمول به.

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

### 2.3 - قطع أراضي البلدية المخصصة على أساس وثيقة إدارية:

يجب على الوكالات العقارية الولائية، تحت سلطة الوالي، القيام بتسليم عقود الملكية الرسمية لفائدة الحاصلين على العقود الإدارية.

في حالة تحويل للتنازل قد تم للغير، تعد التسوية لفائدة المستفيد الأخير، الذي يطالب بملكية قطعة الأرض و البناء، عند تقديم الأدلة التي تثبت هذا التحويل.

في حالة ما إذا كانت قطعة الأرض المخصصة من طرف البلدية يجب أن تكون موضوع تحويل لصالحها من قبل إدارة الأملاك الوطنية، يجب هذه الأخيرة القيام بهذه العملية في أفضل الآجال.

### 3.3 - القطع الأرضية الأخرى:

يجب على صاحب البناية المشيدة على قطعة أرض دون سند ملكية، إما طلب تسليم شهادة حيازة أو طلب إعداد عقد شهرة، طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

### 4 - كفيات تمويل أشغال إتمام إنجاز البنايات:

- 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، و هذا تطبيقاً لأحكام:

- المرسوم رقم 10-166 المؤرخ في 30 جوان 2010 المحدد لكفيات و شروط منح قروض من طرف الخزينة للموظفين للحصول أو بناء أو توسعة مسكن؛

- القرار رقم 27 المؤرخ في 31 مارس 2011 المحدد لكفيات و شروط منح قروض للموظفين للحصول أو بناء أو توسعة مسكن.

أخيراً، ونظراً لكل هذه التدابير التسهيلية، يدعى المواطنون لإيداع ملف التسوية لدى المصالح التقنية للتعمير التابعة للبلدية التي أقيمت فيها البناية، في أقرب الآجال، مع العلم أن مدة سريان مفعول القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، حدد بخمس سنوات.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: .....

دائرة: .....

بلدية: .....

وزارة السكن

مديرية التعمير

مديرية التعمير والبناء

شهادة التسديد وتحقيق المطابقة

في سنة..... وفي يوم..... من شهر..... أنا الممضي أسفله (الاسم واللقب)..... مفتش التعمير، المحلف قانونا والمكلف بمقرر وزاري رقم.... عملا بالمادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق ل 18 مايو 1994، أشهد بأن السيد(ة)..... القاطن(ة) في..... بلدية.....

1 قد برأت(ت) ذمته(ها) من العقوبة المالية المسلطة عليه(ها) بموجب المحضر رقم المؤرخ في.....

..... وهذا بدفع..... د ج لخزينة الدولة بتاريخ.....

2 قد قام(ت) بإعادة تهيئة المكان إلى حالته الأصلية طبقا لمحضر المعاينة رقم..... المؤرخ في.....

3 قد نفذ(ت) تحقيق مطابقة البناء موضوع العقوبة مع احترام مواصفات رخصة البناء التي سلمتها له(ها) (البلدية-الولاية-الوزارة) بموجب المحضر رقم..... المؤرخ في..... ولهذا الغرض تلغى التدابير المتخذة ضد السيد(ة)..... ويسمح له(ها) باستئناف أشغال البناء مع احترام التنظيم والتصاميم التي وافقت عليها المصالح المختصة.

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- السيد الوالي.

- السيد رئيس البلدية.

- السيد مدير التعمير في الولاية.

حرر ب:..... يوم.....

(أشطب العبارات غير الصالحة)،

(ضع علامة 'X' في الخانة المناسبة).

التأشير والتوقيع

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## باسم الشعب الجزائري

### حكم

المحكمة الإدارية: تبسة

الغرفة رقم: 01

إن المحكمة الإدارية تبسة  
في السابع عشر من شهر ماي سنة ألفين و ستة عشر

رقم القضية: 15/0

رقم الفهرس: 16/00311

جلسة يوم: 16/05/17

رئيسا  
مستشارا  
مستشارا مقر  
محافظ الدولة  
أمين الضبط

برئاسة السيد (ة):

بعضوية السيد (ة):

وبعضوية السيد(ة):

وبمضمر السيد (ة):

وبمعاودة السيد (ة):

مبلغ الرسم/ دج

المدعي:

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 15/00684

بين:

المدعي

1 ( )

العنوان:

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):

المدعي عليه:

بلدية تبسة ممثلة في شخص  
رئيس المجلس الشعبي البلدي

من جهة

وبين

المدعي عليه

1 ( ) بلدية تبسة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي

البلدي

المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثا

إن المحكمة الإدارية بتبسة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2016/05/17

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) والمقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

محافظ الدولة

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة)

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

ويعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

رقم الجدول: 15/00

رقم الفهرس: 16/00311

- بموجب عريضة إفتتاح الدعوى مؤرخة ومودعة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية بتاريخ  
2015/12/03 ومسجلة تحت رقم 684/2015 أقام المدعي  
بواسطة محاميه الأستاذ  
المباشر للخصم  
دعوى ضد المدعي عليها بلدية تبسة المب  
للخصام بواسطة محاميه الأستاذ .  
مقدمة محكمة جاء فيها :

- أن المدعي يملك قطعة أرض مساحتها 439 م<sup>2</sup> ضمن القطعتين الحاملتين للرقمين 35 و  
بالقسم 58 الكائنتين بحي جديات مسعود لاروكاد وتبسة مثلما هو ثابت بالدفتري العقاري ونه  
من مخطط مسح الأراضي وفي 1999/12/05 تحصل على رخصة بناء لإنجاز محطة ل  
السيارات رقم 1471/99 وفي 2001/10/14 تحصل على قرار ثان يتضمن رخصة بناء  
مرش عمومي وسكن حامل للرقم 452 وفي 2010/12/14 تحصل على قرار آخر يتضمن  
مرآب للسيارات رقم 453 وفي 2011/09/29 تحصل على قرار بناء رقم 751 لبناء مد  
غسل وتشحيم السيارات و مكتب بالطابق الأرضي وسكن بالطابق الأول والثاني السطح مس  
180م<sup>2</sup> وفي 2014/10/19 بامر من المحكمة في المشروع ووجه طلبا إلى مدير بنة البناء والتعم  
بصفتها الجهة المعنية بتسليم شهادة المطابقة طبقا للمرسومين 06/03 و30/79 لكنها رفض  
الإستجابة لطلب المدعي بدعوى أن البناءات غير مطابقة ونسبت لها تهمة مخالفة قانون البنا  
والتعمير وأحيل على القضاء الذي براه من التهمة المنسوبة إليه ، ويجدر التذكير إلى أن الم  
أودع أمام الإدارة ثلاث ملفات منها من تزعم الإدارة أنه ضاع ، ومنها ما تنقصه الوثائق وال  
الواقع أن تأخر الإدارة هو السبب في تأخر إنجاز المشاريع التي لم تكن مخالفة أصلا للقوانين  
بدليل حصوله على شهادة المطابقة في 2014/01/27 وهذا بعد تدخل والي الولاية بقراره  
في 2014/01/12 بطلبه أكثر من 10 سنوات على تاريخ أول طلب لشهادة المطابقة  
رفضت لأشياء غير شرعية وألحقت أضرارا بالمدعي مما يستوجب التعويض عن ذلك وأن  
المدعي من أعضاء جيش التحرير الوطني ومحال على التقاعد وحقوقه مضمونة وطالب بتعوي  
الدعوى شكلا وفي الموضوع القضاء أساسا بتعيين خبير للقيام بخبرة لتحديد عائد أرباح أريد  
مجلات تجارية لعشر سنوات وإحتياطيا تعويض المدعي بمبلغ 4000000000,00 دج  
وبمذكرتي 2016/01/25 و2016/02/22 تمسك المدعي بسابق دفعه وطلباته .  
- وأجابت المدعي عليها بأن المدعي لم يثبت أي ضرر لحقه من المدعي عليها مما يجعل  
مقاضاته لها تعسفا وأن لجنة الدائرة رفضت منح المدعي شهادة المطابقة لعدم مطابقة البناية  
المخططات وأرض الواقع وأن المدعي عليها هنا مارست دورها في تبليغه القرار حتى يتسنى  
الطعن فيه وأنه سبق لمديرية البناء والتعمير أن قدمت ضده شكوى جزائية بتهمة مخالفة  
الإلتزامات التي يفوضها قانون التهيئة والتعمير وأدين وعوقب من طرف المحكمة وبرأت سا  
في مرحلة الإستئناف وطالبت المدعي عليها برفض دعوى المدعي لعدم التأسيس والزامه بأن  
يمكن المدعي عليها من مبلغ 200 ألف دج تعويض و25000 دج أتعاب المحامي وبمذكرة  
2016/01/28 تمسكت بسابق دفعها وطلباتها .  
وأن شهادة المطابقة التي تحصل عليها المدعي المدعي في سنة 214 جاءت على سبيل التسو  
- حيث أن ملف القضية أحيل على محافظ الدولة بتاريخ 2016/04/24 لتقديم طلباته الكتابي  
التي قدمها بتاريخ 2016/04/27 ملتصقا التصريح برفض الدعوى لعدم التأسيس .  
- وبعد أن أصبحت القضية جاهزة للفصل فيها وضعت في المداولة للنطق بالحكم علنيا بجملة  
2016/05/17 .

### **وعليه فإن المحكمة \*\***

- بعد الإطلاع على جميع مذكرات الأطراف وما جاء فيها من دفع وطلبات .
- بعد الإطلاع على جميع أوراق ملف الدعوى ودراستها قانونا .
- بعد الإطلاع على المواد 800، 815، 816، 853، 888، 889، 890، 896، 897،  
898، 899، 900 من ق.إ.م.و.
- بعد الإستماع إلى المستشار المقرر السيد : بوريو علي في تلاوة تقريره المكتوب .
- بعد المداولة قانونا .
- من حيث الشكل :

- حيث أن الدعوى جاءت مستوفية للشروط الشكلية مما يتعين قبولها شكلا .
- من حيث الموضوع :
- حيث أن موضوع النزاع ينصب على التعويض عن التأخير في تسليم شهادة المطابقة .
- حيث أن المدعي رافع المدعى عليها مدعيا بأنها تسببت له في تأخير في تسليم شهادة المطابقة لمدة 10 سنوات وطالب إلزامها بأن تعوضه بمبلغ 4000000000,00 دج .
- حيث أن المدعي عليها دفعت بأن المدعي تقدم بطلب شهادة المطابقة وأنه تم رفض طلبه لعدم مطابقة البناءات مع المخططات وأرض الواقع وأن لجنة الدائرة ومديرية التعمير هما اللتين رفضتا منحه لشهادة المطابقة طبقا للقانون 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 175/91 وأن المدعي عليها بلغت فقط بمضمون ذلك كما أن شهادة المطابقة التي تحصل عليها المدعي جاءت عن طريق التسوية وطالبت برفض دعوى المدعي لعدم التأسيس .
- حيث أنه ثبت للمحكمة بأن المدعي لم يبين الضرر الذي لحقه وعناصر تقدير التعويض يجبر ذلك الضرر وطالب بمبلغ 4000000000,00 دج أي أربعة مائة مليار سنتيم وهو مبلغ مبالغ فيه كثيرا ويساوي أو يوازي مبلغ إنجاز مشروع قطاعي ضخم .
- حيث أن شهادة المطابقة التي تحصل عليها المدعي كانت عن طريق التسوية مما يؤكد بأن البناءة كانت مخالفة للمخططات التي قدمها ولم يلتزم بها عند الإنشاء .
- حيث أنه ولكل ما سبق يتعين القضاء برفض دعوى المدعي لعدم التأسيس مع تحميله المصاريف القضائية .

### \*\* لهذه الأسباب \*\*

- قررت المحكمة الإدارية :
- علنيا - حضوريا - إبتدائيا -
- 1- في الشكل : قبول الدعوى .
- 2- في الموضوع : رفض الدعوى لعدم التأسيس مع تحميل المدعي المصاريف القضائية .

أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيس (ة)

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

### قائمة المراجع

#### النصوص التشريعية

##### I- الأوامر

- 1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، المعدل والمتمم بموجب القانون 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، جريدة رسمية عدد 44.
- 2- الأمر 02/08 المؤرخ في 24 يوليو 2008، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، جريدة رسمية عدد 42.

##### II- القوانين

- 1- القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، المعدل والمتمم.
- 2- القانون رقم 11/99 المؤرخ في 23/12/1999، يتضمن قانون المالية لسنة 2000، جريدة رسمية عدد 92، المعدل بموجب القانون 16/05، المؤرخ في 31/12/2005، يتضمن قانون المالية لسنة 2006، جريدة رسمية عدد 85.
- 3- القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51.
- 4- القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14 غشت 2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 07/94 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية عدد 51.

## قائمة المراجع

- 5- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21.
- 6- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44، المعدل.
- 7- القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14.
- 8- القانون 10/11 المؤرخ في 22/06/2011، المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37.
- 9- القانون 07/12 المؤرخ في 29/02/2012، المتعلق بالولاية، جريدة رسمية عدد 12.
- 10- القانون رقم 08/13 المؤرخ في 30/12/2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، جريدة رسمية عدد 68.

### III المراسيم

#### أ- المراسيم التشريعية

- 1- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية عدد 32.

#### ب- المراسيم التنفيذية

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الملغى، جريدة رسمية عدد 26.

## قائمة المراجع

- 2- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعدوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات الرقابة، جريدة رسمية عدد 06.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02/05/2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، جريدة رسمية عدد 27.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، جريدة رسمية عدد 27.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 307/09، المؤرخ في 22/09/2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 176/91، جريدة رسمية عدد 55.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07.

## IV التعليمات الوزارية

- 1- التعليمات الوزارية رقم 1000/09 المؤرخة في 10-09-2009 الصادرة عن وزير السكن والعمران والمتعلقة بتطبيق أحكام القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- 2- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04/12 المؤرخة في 06/09/2012 الصادرة عن وزارة السكن والعمران ووزارة الداخلية و الجماعات المحلية، تتضمن تبسيط كيفيات مطابقة البناءات وإتمام انجازه .

المؤلفات

1- باللغة العربية

- 1- ابتسام سعيد المكاوي، جريمة تلويث البيئة، دراسة مقارنة، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2008.
- 2- الزين عزري، قرارات، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- 3- حسين فريجة، شرح القانون الإداري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
- 4- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 5- عبد الرزاق أحمد السنهوري، حق الملكية، مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، د ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
- 6- عبد الرؤوف هاشم بسيوني، نظرية الضبط الإداري في النظم الوضعية المعاصرة والشريعة الإسلامية، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2007.
- 7- عمار بوضياف، التنظيم الإداري في الجزائر - بين النظرية والتطبيق - ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 8- عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، د ط، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 9- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الأول، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

## قائمة المراجع

- 10- عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د س ن.
- 11- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، د ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 12- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
- 13- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 14- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة النزاع، ط 14، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 15- صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2015.
- 16- طارق إبراهيم الدسوقي عطية، الأمن البيئي، النظام القانوني لحماية البيئة، د ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2009.
- 17- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، د ط، دار هومة للطباعة والنشر - الجزائر - 2015.
- 18- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
- 19- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية - الهيئات والإجراءات أمامها-، الجزء الثاني، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.

## قائمة المراجع

20- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية - نظرية الاختصاص-

الجزء الثالث، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

21- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ط1، دار متيجة للنشر، لباد الجزائر،  
2006.

## II- باللغة الفرنسية

1- Henri Jacquot , François Priet , Droit de L'urbanisme , DELTA ,  
Beyrouth, 3<sup>e</sup> édition,1998.

## الرسائل الجامعية

### I- الدكتوراه

1- عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة

دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007.

2- عابدة ديرم ، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل

درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج

لخضر باتنة، الجزائر، 2014-2015.

3- عابدة مصطفىاوي، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل

شهادة الدكتوراه، قسم القانون الخاص، تخصص حقوق، جامعة سعد دحلب البلدية،

جوان 2013، ص 164.

- 4- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2014-2015.
- 5- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016.

## II- الماجستير

- 1- الكاهنة مزوزي ، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية - تخصص قانون إداري وإدارة عامة - جامعة باتنة، الجزائر، 2011.
- 2- زهيرة دبيح، أزمة البناء التشريعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2000-2001.
- 3- سلسبيل كيجل ، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2015.
- 4- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

## قائمة المراجع

### المجلات القضائية

1- مجلة المحكمة العليا، 2010، عدد خاص، ج3، ص 353.

### المجلات العلمية

- 1 - أمال حبار ، البيئة ورخصة البناء كآلية لحمايتها، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر القانون العقاري والبيئة، عدد 03، 2014.
- 2- زيدان بورويس ، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مقال منشور بمجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الجهوية للموثقين، الجزائر، عدد 10، 2000.
- 3- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، عدد 03، فيفري 2008.
- 4- نسيمة شيخ، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر القانون العقاري والبيئة، عدد 01، جوان 2013.

### المداخلات

- 1- آسيا امر الشريف ، فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء، مداخلات بجامعة المدية. دون تاريخ.

# خلاصة الموضوع

## خلاصة الموضوع

### الملخص

مرت الدولة الجزائرية في مجال التهيئة والتعمير بعدة مراحل قانونية تجسدت في صدور جملة من القوانين، كان من أهمها قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم الذي ورغم نصه على شهادة المطابقة إلا أنه لم يركز عليها بشكل كبير.

ليأتي بعدها المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير الذي تدارك نوعا من النقائص، لعل من أهمها إلغاء فكرة اعتبار شهادة المطابقة ممنوحة في حالة سكوت الإدارة، هذا الإجراء الخطير الذي كان مقررا قبل صدوره ولم يدرك المشرع مدى خطورته سواء بالنسبة للإدارة أو المعني في حد ذاته.

من جهة ثانية شدد المشرع من خلال القانون 15/08 على إلزامية الحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية، كل ذلك للحد من البناءات غير المطابقة والوصول إلى المظهر العمراني الأنسب.

### RESUME

L'Etat algérien est passée par plusieurs étapes juridiques dans le domaine de la configuration et de la reconstruction contenues dans la publication d'un certain nombre de lois, il est la configuration la plus importante et Loi **90/29** modifiée et complétée, qu'elle texte sur le certificat de conformité, mais ne se concentrait pas fortement.

Vient ensuite le décret exécutif **15/19** sur les contrats de reconstruction, quel type de déficiences de recours qui se sont produits, peut-être le plus important de l'abolition de l'idée de considérer un certificat de conformité délivré dans si l'administration ne répond pas, cette procédure sérieuse, qui était prévu avant sa sortie et ne réalisais pas à quel danger le législateur pour les deux la gestion ou sur elle-même.

D'autre part, le législateur a souligné par la loi **08/15** de l'obligation d'obtenir un certificat de conformité pour le règlement, tous pour réduire les bâtiments non conformes et l'accès à l'apparence physique la plus appropriée.

**الكلمات المفتاحية:** شهادة المطابقة، رخصة البناء، انتهاء الأشغال، تحقيق المطابقة.

# الفهرس

## قائمة المراجع

### الفهرس

|    |   |
|----|---|
| 1  | مقدمة .....   |
| 4  | الفصل الأول: ماهية شهادة المطابقة .....                               |
| 5  | المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة .....                              |
| 5  | المطلب الأول: تعريف شهادة المطابقة .....                              |
| 5  | الفرع الأول: التعريف اللغوي لشهادة المطابقة .....                     |
| 6  | الفرع الثاني: التعريف القانوني لشهادة المطابقة .....                  |
| 10 | المطلب الثاني: خصائص شهادة المطابقة وأهميتها .....                    |
| 10 | الفرع الأول: خصائص شهادة المطابقة .....                               |
| 13 | الفرع الثاني: أهمية شهادة المطابقة: .....                             |
| 20 | المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة ومجال تطبيقها .....  |
| 20 | المطلب الأول: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة .....                 |
| 23 | المطلب الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة .....                        |
| 23 | الفرع الأول: البنائيات القابلة للمطابقة .....                         |
| 25 | الفرع الثاني: البنائيات غير القابلة للمطابقة .....                    |
| 27 | المطلب الثالث: تمييز شهادة المطابقة عن غيرها من الرخص والشهادات ..... |
| 27 | الفرع الأول: تمييز شهادة المطابقة عن شهادة التعمير .....              |
| 29 | الفرع الثاني: تمييز شهادة المطابقة عن شهادة التقسيم .....             |
| 30 | الفرع الثالث: تمييز شهادة المطابقة عن شهادة النفع والتهيئة .....      |
| 31 | الفرع الرابع: تمييز شهادة المطابقة عن رخصتي البناء والهدم .....       |
| 35 | خلاصة الفصل الأول .....   |
| 37 | الفصل الثاني: كفاءات منح شهادة المطابقة والمنازعات المتعلقة بها ..... |
| 38 | المبحث الأول: إجراءات منح شهادة المطابقة .....                        |
| 38 | المطلب الأول: الجهات المعنية بإعداد وتسليم شهادة المطابقة .....       |

## قائمة المراجع

- 38 ..... الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي
- 40 ..... الفرع الثاني: الوالي
- 41 ..... المطلب الثاني: مراحل إعداد وتسليم شهادة المطابقة
- 42 ..... الفرع الأول: مرحلة طلب الحصول على شهادة المطابقة
- 48 ..... الفرع الثاني: مرحلة دراسة الطلب
- 56 ..... الفرع الثالث: مرحلة البت في الطلب
- 59 ..... المبحث الثاني: منازعات شهادة المطابقة
- 59 ..... المطلب الأول: منازعات شهادة المطابقة أمام القضاء الإداري
- 59 ..... الفرع الأول: في ظل قانون التهيئة والتعمير
- 66 ..... الفرع الثاني: في ظل قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها
- 68 ..... المطلب الثاني: منازعات شهادة المطابقة أمام القضاء الجزائي
- 68 ..... الفرع الأول: المنازعات الجزائية في ظل قانون التهيئة والتعمير
- 71 ..... الفرع الثاني: المنازعات الجزائية في ظل قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها
- 73 ..... المطلب الثالث: منازعات شهادة المطابقة أمام القضاء المدني
- 74 ..... الفرع الأول: أركان المسؤولية المدنية
- 75 ..... الفرع الثاني: الفصل في الدعوى المدنية
- 80 ..... خلاصة الفصل الثاني
- 81 ..... الخاتمة
- 87 .....
- 100 ..... قائمة المراجع
- 111 ..... الفهرس