



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون إداري

بعنوان

تسوية العقارات المبنية في التشريع الجزائري

على ضوء القانون 08-15

إشراف الأستاذة:

● هاجر شنيخر

إعداد الطلبة:

● عبد الرحمان شنيخر

● بومدين ساري

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
هادي عزاز	أستاذ محاضر قسم (ب)	جامعة تبسة	رئيسا
هاجر شنيخر	أستاذ مساعد قسم (أ)	جامعة تبسة	مشرفا ومقورا
عواطف سماعيل	أستاذ محاضر قسم (ب)	جامعة تبسة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون إداري

بعنوان

تسوية العقارات المبنية في التشريع الجزائري

على ضوء القانون 08-15

إشراف الأستاذة:

● هاجر شنيخر

إعداد الطلبة:

● عبد الرحمان شنيخر

● بومدين ساري

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
هادي عزاز	أستاذ محاضر قسم (ب)	جامعة تبسة	رئيسا
هاجر شنيخر	أستاذ مساعد قسم (أ)	جامعة تبسة	مشرفا ومقورا
عواطف سماعيل	أستاذ محاضر قسم (ب)	جامعة تبسة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016

الكلية لا تتحمل

أي مسؤولية

على ما يرد في

هذه المذكرة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

رَبِّ أَوْزَعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي
أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدِي وَأَنْ أَعْمَلَ
صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي
عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ ﴿١٩﴾

النمل: ١٩

صدق الله العظيم

شكر وعرفان

الحمد لله الذي تتم بنعمته الصالحات، حمدا تدوم به النعمة وترف به النعمة ويستجاب به الدعاء، ويزيد الله من فضله ما يشاء أن أعاننا على إتمام هذا العمل.

نتقدم بجزيل الشكر وأسمى العبارات والعرفان والإمتنان والتقدير

إلى أستاذتنا المشرفة "شنيخر هاجر"

لإشرافها على المذكرة، وعلى ملاحظتها القيمة، وتوجيهاتها السديدة وكان لها الفضل في إخراج هذه الدراسة المتواضعة إلى حيز الوجود كاملة، فجزاها الله عنا خير الجزاء وجعل عملها شفعا لها وكثر لها العطاء.

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدنا وقدم لنا يد العون في إنجاز هذه المذكرة فجزيل الشكر لهم جميعا.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى عمال وأساتذة

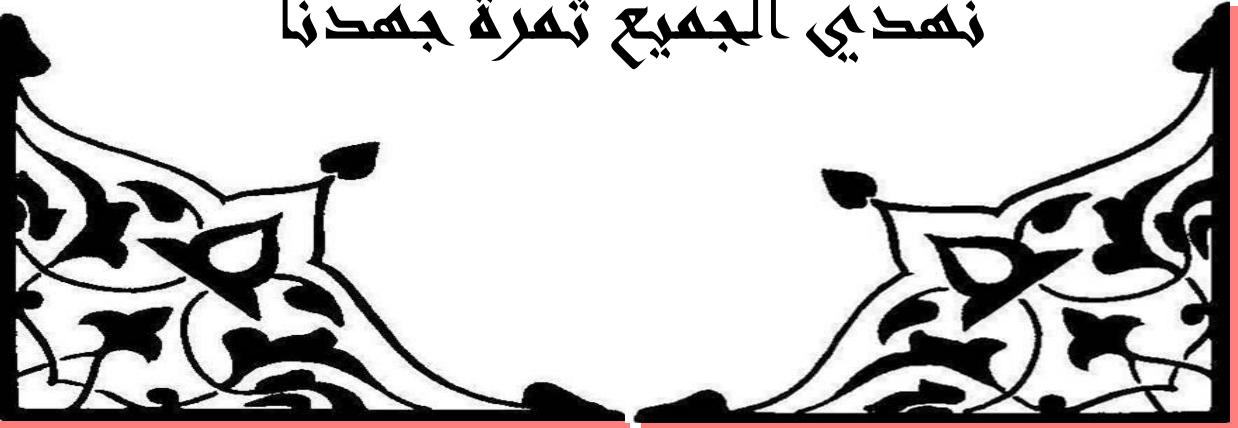
﴿جامعة العربي التبسي تبسة﴾

وكذلك إلى كل زملائنا تخصص قانون إداري

والحمد لله الذي تمت بنعمته الصالحات.



إلى من علماني أنّ
الحياة مثابرة وكفاح
أبي وأمي الكريمين
إلى إخوتي وأخواتي
زملائي وأصدقائي
إلى من كانوا لي السند والعضد
أساتذتي الكرام
نهدي الجميع ثمرة جهدنا



قائمة المختصرات

الإختصار	التسمية
غ.م	غير منشورة
ج.ر.ج.ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
ط1	الطبعة الأولى
ط2	الطبعة الثانية
ط3	الطبعة الثالثة
ج1	الجزء الأول
ج2	الجزء الأول
ق2	القسم الثاني
ك1	الكتاب الأول
(د ط)	دون طبعة
(د د ن)	دون دار نشر
(د ب ن)	دون بلد النشر
(د س ن)	دون سنة النشر



مقدمة

تعد قضية البناءات غير الشرعية من أهم المحاور الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي أو الاقتصادي أو التقني أو القانوني، كونها تمثل الحضارة التي وصفها -إبن خلدون- في كتابه المقدمة بأنها : "أول صنائع العمران الحضري وأقدمها"، كما تعتبر من الموضوعات الأكثر اهتماما كل من مشرعي دول العالم، وكذا الفقه والقضاء والمتقاضين باعتباره المسكن الذي يؤويهم مع أسرهم أو مكان العمل من أجل تلبية حاجات الفرد بغرض استمرار وظائف الدولة، لذلك أقرت جميع الدول توفير لهذا الفضاء العمراني جملة من الشروط والمقاييس تستجيب لها البناءات من أمن وسلامة وصحة والوقاية من الحوادث الطبيعية والبشرية بغية إظهار الوجه الحسن والجمالي لها، ولن تتوفر هذه الغايات دون الأعمال بالقواعد التنظيمية للبناءات، أي كل ما يتعلق بتوفير الخدمات العمرانية العامة والخاصة للحياة، فكلما كانت الدولة متطورة كان مستوى العمران فيها متطور والعكس فإذا كانت الدولة متخلفة سوف تعرف حالة من الفوضى في مجال العمران.

من أجل ذلك حاول المشرع الجزائري في العديد من التحولات العمرانية التي فرضتها الزيادات المتسارعة للسكان وكذا متطالباتهم السكانية والخدماتية، من خلال التدخل بصفة مباشرة أو غير مباشرة للحد من البناءات الفوضوية، حيث بادر المشرع الجزائري بإصداره مجموعة من النصوص القانونية التي تحيط بالبناء غير الشرعي، من خلال فرض قواعد وقيود رغبة منه تسوية هذه البناءات للتقليص من ظاهرة البناءات المشوهة للعمران، وذلك بدء بالأمر 67-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي، الذي يعتبر كأول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال، وبعد هذا لتتوالى جملة من النصوص والتعديلات، ثم صدر القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نظير الإصلاحات العامة التي عرفتها الجزائر في ظل دستور 1989، ولم يسلم قانون 90-29 من التعديلات التي كانت بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، ثم تم إقرار أحكام أخرى وجديدة بموجب القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وهذا الأخير تعلق بالبناءات المعنية بالمطابقة

والبنائيات غير المعنية بالمطابقة وكذا بين الإجراءات المتبعة في المطابقة من خلال النصوص القانونية والتنظيمية التكميلية الموالية له.

ورغم تدخل المشرع الجزائري في مجال تسوية وضعية البنائيات بمجموعة النصوص القانونية والسابق الذكر أهمها، غير أن الأصل أن مبدأ البناء والتعمير مقيد بضرورة الحصول على رخصة البناء مسبقا كوسيلة رقابية على حسن استعمال الأرض المخصصة للبناء، عكس هذا هو إزالة أو هدم كل ما هو مشيد بدون رخصة بغرض الحفاظ على النظام العام العمراني، إلا أنه نظير تعقد وضعية العقارات في الجزائر من خلال وجود إختلالات في السكن والتهيئة الإقليمية وكذلك غياب الرقابة العمرانية والانتشار الكبير للبنائيات المخالفة لأصول العمران وكل هذه الإختلالات أقرت ضعف تطبيق قوانين التعمير في حد ذاتها رغم سياسة التعديل والإلغاء والتمديد التي أعتمدها المشرع الجزائري، وفي هذا الشأن كانت مذكرتنا حول « تسوية العقارات المبنية في التشريع الجزائري على ضوء القانون 08-15 ».

أولا: أهمية الدراسة

تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع في بداية الأمر في تسليط الضوء على البنائيات المعنية والبنائيات غير المعنية بالمطابقة وكذا بين الإجراءات المتبعة في ذلك. كما تكمن أهمية هذه الدراسة في استظهار الطرق القانونية لتسوية وضعية العقارات من أجل الانتقال من بناية مخالفة لقواعد وأصول العمران إلى بناية تتطابق مع أحكام العمران في إطار التسوية المستحدثة بالقانون 08-15 (الذي يحدد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها) مع مراعاة المبادئ المقررة في القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 (المتعلق بالتهيئة والتعمير)، وكذا النصوص التنظيمية التكميلية الموالية له. ثم بعد ذلك البحث والكشف عما جاء به الإطار القانوني للقانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 (المتعلق بالتهيئة والتعمير) وكذا القانون 08-15 (الذي يحدد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها)، لدراسة واقع منتشر يتطلب معالجته وتسويته رغم وجود قوانين تردع وتعاقب على ذلك ، لئيم إعطاء دراسة متواضعة مدعمة بالجانب القانوني والتنظيمي لعملية تسوية البنائيات ضمن قوانين التعمير التي شهدتها الجزائر.

ثانياً: دوافع إختيار الموضوع

لم يكن إختيارنا للموضوع وليد الصدفة بل كان مبني على دوافع ذاتية وأخرى موضوعية جعلتنا نفكر بمضمونه بجدية على النحو التالي:

أ/ **الدوافع الذاتية:** فتكمن في ميلنا الشخصي للبحث في مثل هذا الموضوع والمتعلقة بمجال تخصصنا عامة وبالمجال العقاري خاصة، ودراسته بغرض إثراء بالمعلومات الكافية في إطار تسليط الضوء على القانون 08-15 (الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها)، ومراعاة للقانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 (المتعلق بالتهيئة والتعمير)، بغرض معرفة أسبابه وأبعاده القانونية، وهذا ما شكل لنا حافزاً نفسياً للبحث في مثل هذه المواضيع، وبالتالي المساهمة ولو بجزء بسيط في دعم المكتبة القانونية .

ب/ **الدوافع الموضوعية :** أما الدوافع الموضوعية فتكمن في الأهمية التي يعترها هذا الموضوع وجديته من الجانب العملي والقانوني، وخاصة أن مضمون الموضوع يمس مجالات أخرى منها علوم القانون والاقتصاد والتخطيط والعمارة...، وكونه يتعلق باحترام قواعد التعمير والبناء أو عدم احترامها، ومرتبطة بتسوية وضعية العقارات المبنية ضمن النصوص القانونية المبينة اعلاه، وكذا لنقص الثقافة القانونية العمرانية لدى المواطنين لطرق معالجة مثل هذه القضايا.

ثالثاً: إشكالية الدراسة

بالإعتماد على ما تم التعرض إليه على مستوى المقدمة يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

- ما مدى فعالية القانون 08-15 في معالجة مشاكل البناءات الفوضوية وغير مكتملة الإنجاز من أجل إضفاء عليها طابع الشرعية؟

ويندرج ضمن هذا الإشكال جملة من التساؤلات يمكن حصرها فيما يلي:

- ما هي أهداف ومبررات التسوية؟

- فيماذا تتمثل شروط تسوية البناءات المعنية بقانون المطابقة 08-15؟

- ما هي إجراءات سير عملية المطابقة ودور المصالح المختصة بذلك؟

-فيماذا تتمثل أهم القواعد القانونية التي تنظم شهادة المطابقة؟ وما هي الإجراءات الحصول عليها؟

-كيف تتمثل مراحل تحقيق المطابقة والمنازعات المترتبة عنه؟

رابعاً: المنهج المتبع

اعتمدنا بشكل كبير في هذا الموضوع على المنهج التحليلي من خلال تحليل وشرح المواد والنصوص القانونية والتنظيمية وتقدير مدى انسجامها فيما بينها وربطها بأنماط التسوية لوضعية العقارات التي شملتها الدراسة، والمنهج الوصفي في تحديد أدوات ضبط البناء ضمن الفصل الأول كنتيجة لتسوية البناء من مجالها غير الشرعي إلى المجال الشرعي المطابق للقانون وإيضاح المصطلحات والمفاهيم المتعلقة بالبناء، كما تم تبيان الإجراءات الممارسة لعمليات المطابقة ضمن الفصل الثاني ، مع تقديم دراسات تطبيقية وزيارات ميدانية لهذا الموضوع.

خامساً: أهداف الدراسة

تكمن أهداف هذا الموضوع في أهداف عملية وعلمية وهي كالتالي:

-تسليط الضوء على القانون 08-15 (الذي يحدد مطابقة البناء وإتمام إنجازها) السالف الذكر ، وإبراز مدى فعالية العمل به من أجل تنظيم وضعية العقارات في الجزائر؛

-التعرف على الطبيعة القانونية التي تحكم شهادة المطابقة؛

-القيام بدراسات تحليلية للنصوص التنظيمية التكميلية للقانون 08-15 (الذي يحدد مطابقة البناء وإتمام إنجازها) السالف الذكر ؛

-الوقوف على الدور الذي يلعبه الأعوان المختصون (الأجهزة والسلطات المختصة) في دراسة ملف التسوية؛

-إبراز دور الإدارة في مجال المخالفات المتعلقة بقواعد البناء والتعمير.

سادسا: الدراسات السابقة

أ/ **الدراسة الأولى:** كمال تكواشت، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، سنة المناقشة 2009/2008، حيث تناول ثلاثة فصول وتتمثل في: الفصل الأول: تناول فيه مفهوم ظاهرة البناء الفوضوي؛ والفصل الثاني: أليات الرقابة ضد ظاهرة البناء الفوضوي؛ أما الفصل الثالث: أليات معالجة ظاهرة البناء الفوضوي.

ب/ **الدراسة الثانية:** زوليخة دردوري، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة لنيل شهادة ماستير، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة المناقشة 2014/06/03، حيث تناول فصلين وتتمثل في: الفصل الأول: مفهوم شهادة المطابقة وإجراءات منحها؛ وأما الفصل الثاني: مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها.

ج/ **الدراسة الثالثة:** غريبة جفافة، الأليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستير، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، سنة المناقشة 2015/2014، حيث تناول مبحث تمهيدي وفصلين وتتمثل في: مبحث تمهيدي: ماهية البناءات الفوضوية؛ والفصل الأول: الرقابة العمرانية الإدارية القبلية ودورها في الحد من البناءات الفوضوية؛ أما الفصل الثاني: الرقابة الإدارية البعدية والتسوية القضائية للبناءات الفوضوية.

سابعا: صعوبات الدراسة

أما عن الصعوبات التي واجهتنا أثناء إعداد هذا البحث فتتمحور في:

- قلة المراجع المتخصصة التي تتناول موضوع التسوية لوضعية العقارات في الجزائر، مما تركه موضوعا مفتوحا للدارسين من الباحثين والطلبة الجامعيين، وهذا ما جعل الدراسة تعتمد على معظم النصوص القانونية والتنظيمية وكذا المقالات والدراسات العلمية من مذكرات وأطروحات جامعية؛

- قلة النصوص القانونية المنظمة لهذا الموضوع وخاصة النصوص معلقة العمل بها.

ثامنا: التصريح بالخطّة

وبناء على الإشكالية الرئيسية والتي عالجت مضمون المذكرة، وما تم إدراجه من إشكاليات جزئية تم تقسيم هذه المذكرة إلى فصلين أساسيين يعالجان صلب الموضوع بالإضافة إلى مقدمة عامة وخاتمة عامة على النحو التالي:

جاءت مقدمتنا شاملة لجميع جوانب الدراسة من أهمية، وصولا للصعوبات.

وتم إعداد الفصل الأول الذي إندرج تحت عنوان تسوية وضعيّة العقارات المعنية بالمطابقة ضمن القانون 08-15، حيث ضم بدوره مبحثين أساسيين، جاء المبحث الأول تحت عنوان مفهوم التسوية والبنائيات المعنية بقانون المطابقة 08-15، وفيما يخص المبحث الثاني فإندرج تحت عنوان صور التسوية.

أما الفصل الثاني جاء بعنوان إجراءات تحقيق المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، حيث قسم بدوره إلى مبحثين أساسيين، إندرج المبحث الأول تحت عنوان كيفية التسوية لتحقيق المطابقة، وجاء المبحث الثاني ليعالج إجراءات سير عملية الطعون والمنازعات المترتبة عنه.

لنختم الموضوع بخاتمة فقد إشملت على ملخص مركز جدا يتضمن محتوى الدراسة مدرجين في ذلك جملة من النتائج التي توصلنا إليها من خلال دراستنا لموضوع تسوية العقارات المبنية في التشريع الجزائري على ضوء القانون 08-15، وجملة من الإقتراحات.

الفصل الأول: تسوية وضعية العقارات

المعنية بالمطابقة ضمن القانون 08-15

المبحث الأول

مفهوم التسوية والبنائيات المعنية

بقانون المطابقة 08/15

المبحث الثاني

صور التسوية

يعد الإنتشار الواسع للبناءات الفوضوية غير القانونية وغير مكتملة الإنجاز، وعلى اختلاف أشكالها وأنواعها وأحجامها، مما أدى بالإخلال برونق وبحمال النسيج العمراني للمدينة ومن أهم المواضيع المستجدة التي أولت لها التشريعات جانب مهما من العناية منها التشريع الجزائري الذي حاول سن العديد من القوانين ليهتم بهذا الجانب ولعل أهم هاته القوانين القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الاول عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي حاول من خلاله المشرع تنظيم عملية البناء وتحديدتها لكنه واجه العديد من الانتقادات نظرا إلى محدوديته وافتقاره إلى الآليات التي تجعل من الحصول على شهادة المطابقة وإنهاء البناء شرطا ضروريا قبل شغله واستغلاله، وبالإضافة إلى اقتصار قوانين التسوية السابقة على تسوية الوعاء العقاري، فإن الجزائر بادرت إلى إصدار قانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ: 20 يوليو سنة 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل:

-المبحث الأول: مفهوم التسوية والبناءات المعنية بقانون المطابقة 08/15؛

-المبحث الثاني: صور التسوية.

المبحث الأول: مفهوم التسوية والبنائيات المعنية بقانون المطابقة 15/08

سنتناول في هذا المبحث المقصود بالتسوية التي اقرها القانون 15-08 والتي تسعى الى استظهار طرق المعالجة القانونية لوضعية البناء غير شرعي بغرض تسوية وضعية العقارات من اجل الانتقال من بناية مخالفة لقوانين التعمير الى بناية شرعية في اطار التسوية المستحدثة بموجب القانون 15/08 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بتحقيق المطابقة، من هنا تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين أساسين، جاء على النحو التالي:

-المطلب الأول: التعريف بإجراء التسوية؛**-المطلب الثاني: تسوية البنائيات المعنية بقانون المطابقة 15/08.****المطلب الأول: التعريف بإجراء التسوية**

يعتبر أسلوب تحقيق المطابقة في إطار التسوية عبارة عن نظرة شاملة لوضعية البناء غير شرعي بالنظر للعدد الكبير للبنائيات الفوضوية، والتي أصبحت المدن الجزائرية تعيشها نتيجة إختلالات عمرانية وأنماط بشعة في التصميم والإنجاز، كما يعد شح النصوص القانونية والتنظيمية عامل أساسي في انتشار هذه البنائيات الفوضوية. وبناء عليه أقر المشرع الجزائري إجراءات جديدة تعرف بتحقيق مطابقة البنائيات بموجب القانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ: 20 يوليو سنة 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها لتسوية وضعية العقارات غير شرعية بعد أن "تبين أن تسوية وضعية البنائيات تبقى مرهونة بتسوية الاوعية العقارية التي أقيمت عليها البنائيات"⁽¹⁾.

وعليه سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، حيث سنتناول:

-الفرع الأول: التعريف بتحقيق مطابقة البنائيات؛**-الفرع الثاني: خصائص تحقيق مطابقة البنائيات.**

¹ - الجريدة الرسمية للمدالات، المجلس الشعبي الوطني، العدد 66، المؤرخة في 19 ماي 2008، ص 05.

الفرع الأول: التعريف بتحقيق مطابقة البناءات

أقر القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 على وسائل الرقابة البعدية⁽¹⁾، وهي شهادة المطابقة كوثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها وانسجامها مع التصاميم المصادق عليها وكذا فرض التزامات وقيود على المرخص له بالهدم من أجل حماية الغير وإعلامه وعدم تعريضه للأضرار الناجمة عن القيام بهذه الأشغال مما يمكن الإدارة من ممارسة رقابتها البعدية⁽²⁾. عرفت المادة 02 في فقرتها الخامسة من القانون 08-15 السالف الذكر بأنها: "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"⁽³⁾.

يتضح من خلال نص المادة أعلاه أن تحقيق المطابقة هي عملية إدارية وتقنية، تقوم بها الإدارة المعنية من خلالها بتسوية البناءات المنجزة أو التي لم تتجز بعد مع مراعات القواعد المتعلقة بالتعمير أي المخطط التوجيهي للتعمير P.D.A.U ومخطط شغل الأراضي P.O.S⁽⁴⁾، يعتبر إجراء تحقيق المطابقة وسيلة استثنائية لتسوية البناءات المتممة وغير المطابقة للرخصة وإتمام إنجاز البناءات غير المتممة وذلك من أجل تحسين وترقية المظهر الجمالي للمدن وضمان تناسق الإطار المبني وتنتهي العملية بتسليم وثائق تثبت تحقيق المطابقة⁽⁵⁾.

¹ القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، ص 1652، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، العدد 51، المؤرخة في 15 أوت 2008.

² حسينة غوس، الأليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2011-2012، ص: 101.

³ المادة 02 من قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج، عدد 44، المؤرخة في 3 أوت 2008، ص: 20.

⁴ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، (د.ط)، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص: 37.

⁵ سمير علمي، مطابقة البناءات طبقاً لأحكام القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المحدد لقواعد تحقيق البناءات وإتمام إنجازها، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، وزارة العدل، الدراسة العليا للقضاء، فترة التكوين 2013-2016، ص: 03.

وعليه مقارنة بين ما عرفه القانون 90-29 المعدل والمتمم وما عرفه القانون 08-15 حول تعريف إجراء تحقيق المطابقة، حيث ان قانون 90-29 جاءنا بلفظ شهادة المطابقة مراعاة لأدوات التهيئة والتعمير كوسيلة رقابية بعديّة لتأكد من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والالتزام بالموصفات التي تضمنتها شهادة المطابقة، أما عن قانون 08-15⁽¹⁾ جاء بلفظ تحقيق المطابقة بحيث تعد وثيقة إدارية أو يمكن اعتبارها ذلك القرار الإداري الذي يتضمن إقرار أو إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز طبقا للموصفات التي جاءت في الترخيص.

ويرى بعض الفقه بأن إمكانية تسوية وضعية البناءات المستحدث أو الذي انتهى تشييدها دون أن يستوفي رخصة البناء أو مقبولة بشكل مسبق شريطة أن يتطابق البناء مع قواعد استغلال الأراضي، ومع مراعاة قوانين التعمير في وقت التسوية لوضعية البناءات، دون أن تتجاوز آثار تلك التسوية إلى إعفاء المخالف من العقوبات، ويبرر - هذا الفقه - موقفه هذا على أساس أن أساس رخصة البناء يتمثل في فرض رقابة قواعد استعمال الأرض الواجبة على مشروع البناء فحق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض⁽²⁾.

وبناء عليه نستنتج تعريفاً متفق عليه بأن تحقيق المطابقة هي "وثيقة إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة تجسد من خلالها الرقابة البعدية في مجال البناء، فهي تمثل وسيلة إثبات في إنجاز الأشغال طبقاً لأحكام شغل الأراضي وقواعد التعمير"⁽³⁾.

¹- الشكل رقم (1): أهداف القانون 08-15، أنظر الملحق رقم (09).

²- الأدوات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية، متوفر على الموقع الإلكتروني: <http://aissabendouha.blogspot.com> تاريخ الولوج: 2017/04/12.

³- زوليخة دردوري، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، جامعة قاصدي مرباح، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ورقة، 2014، ص: 09.

الفرع الثاني: خصائص تحقيق مطابقة البناءات

تتميز قواعد تحقيق مطابقة البناءات المنصوص عليها بموجب القانون 08-15 بمجموعة من الخصائص والمميزات نحاول أن نجعلها في مايلي:

- تتميز قواعد تحقيق مطابقة البناءات حسب القانون 08-15 بطابعها الاستثنائي الذي يكتسي طابع التسوية، فهي أحكام مؤقتة يسري مفعولها من تاريخ نشر القانون الموافق لـ: 20/08/2008، وينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في أجل 05 سنوات ابتداءً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية؛

إلا أن قانون المالية لسنة 2014 مدد في مدة سريان هذا القانون بموجب المادة 79 منه⁽¹⁾ بنصها: "تعدل المادة 94 من القانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ: 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وتصبح كما يلي:

"المادة 94: ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات قصد إتمام إنجازها، كما نصت عليه المادة 94 الفقرة الأولى من القانون 08-15 في أجل 03 سنوات ابتداءً من تاريخ 03 غشت سنة 2013"⁽²⁾.

حيث قرّرت الحكومة الجزائرية، بالتوافق مع البرلمان، إضافة مادة جديدة في قانون المالية الجديد 2017، خاصة بتمديد أجل بناء السكنات غير المكتملة بموجب القانون 08/15 السالف الذكر، بنص المادة 113 من القانون 16/14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 يتضمن قانون المالية لسنة 2017 بنصها: "يمكن تسوية وضعية البناءات المزودة برخصة البناء التي تم إنجازها أو التي هي قيد الإنجاز عبر المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، وذلك شريطة احترام:

- حقوق الجوار، فيما يخص تحديد موقع البناء والانفتاح، ومعايير البناء والامن؛
- أجل انتهاء الاجال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلة من اجل الفصل في طلبات التسوية؛

¹- المادة 79 من القانون 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر.ج.ج، عدد 68، ، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2013، ص: 23.

²- المادة 94 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 29.

- تتم التسوية مقابل دفع غرامة تتراوح ما بين 10% و 25% من قيمة العقار وحسب طبيعة المخالفة، ويسري مفعول هذا الحكم ابتداء من اول يناير سنة 2018؛
- تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم⁽¹⁾.

ولجأت الحكومة إلى مراجعة القانون الجديد من اجل ضمان ربح الوقت ورفع الحرج عن الموثقين، الذين وجدوا مشاكل قانونية عديدة مع نص قرار وزارة السكن. وجاء التعديل بعد قرار للوزير الأول عبد المالك سلال قبل ايام قليلة بتعليق العمل بمحتوى مواد قانون تسوية البناءات غير المكتملة، حيث وجه تعليمة بتاريخ 06 نوفمبر 2016، أشعر من خلالها وزراء: الداخلية والجماعات المحلية، والسكن والعمران والمدنية، والعدل بتعليق تطبيق القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات غير المنتهية، وإتمام انجازها⁽²⁾.

- تكتسي قواعد تحقيق مطابقة البناءات الطابع الإلزامي وذلك طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 08-15 السالف الذكر، التي جاءت بصيغة الوجوب في مخاطبة أصحاب المشاريع وملاك البناءات⁽³⁾، كما رتب القانون جزاءات في حالة تخلف المعنيين بالقيام بتحقيق مطابقة بناياتهم في الأجل المحدد⁽⁴⁾؛

أضفى المشرع الطابع الإلزامي لعملية تحقيق المطابقة لوضع حد للفوضى العمرانية وذلك لتحسين وترقية النسيج العمراني في الجزائر، إذ لا يمكن الوصول لذلك إذا

¹- المادة 113 من القانون 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج.ر.ج.ج، عدد 77، المؤرخة في 29 ديسمبر 2016، ص: 47.

²- مقال حول سبب فشل قانون تسوية البناءات، متوفر على الموقع الإلكتروني: <http://aljazair24.com>، تاريخ الولوج: 2017/03/02.

³- المادة 23 من القانون 08-15 السابق الذكر، ص: 23.

تنص المادة على أنه: "يجب على ملاك البناءات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بناياتهم، ضمن الشروط والأجال المحددة في هذا القانون، من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية".

⁴- المادة 81 من القانون 08-15 السابق الذكر، ص: 28.

تنص المادة على أنه: "يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها".

تركت عملية تحقيق المطابقة اختيارية لملاك البناء غير المطابق أو غير المتمم وذلك لغياب الوعي لدى الأفراد.

غير أن تحقيق غاية المشرع يقتضي إلزام الإدارة (بلدية، دائرة، ولاية) عن طريق أعوانها للقيام بعملية تحقيق المطابقة وذلك بتكوين أعوان تسند لهم هذه المهمة للقيام بإحصاء دقيق ومفصل للبنايات المعنية، وذلك لسد الباب أمام المتحايين الذين شيّدوا بنايات بطريقة غير قانونية ومخالفة للتشريع وعلى أراضي عمومية بعد نشر القانون 08-15 في الجريدة الرسمية وتقدموا بطلبات من أجل تسويتها.

-عملية تحقيق المطابقة تشمل بالإضافة إلى تسوية البناء غير المطابق أو غير المتمم، تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناية وذلك انطلاقاً من مبدأ حق البناء يرتبط بالملكية الذي رسمته المادة 50 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ومن هنا فإن عملية تحقيق المطابقة جاءت بأمر جديد وهو تسوية البناء حيث كانت تقتصر التسوية على الوعاء العقاري دون البناء وبالتالي أصبحت هناك معالجة شاملة للبناء والوعاء معا⁽¹⁾؛

-إجراء تحقيق المطابقة لم يخضع الترتيب الداخلي للبناية المراد تسويتها ضمن عملية المطابقة على اعتبار أنها من خصوصيات الأفراد، بالإضافة إلى أن هدف المشرع هو تحسين النسيج العمراني؛

-تتميز أحكام قواعد تحقيق مطابقة البنايات بأنها استثنائية وإلزامية، فهي استثنائية لأن أحكام قواعد تحقيق مطابقة البنايات مؤقتة وجاءت لمواجهة تسوية وضع استثنائي خاص يطبع العمران في الجزائر، كما تكتسي الطابع الإلزامي على الرغم من أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب جائز من المالك وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لذلك وهذا من أجل اتخاذ الإجراءات اللازمة، بغرض تسوية وضعية البناية ومع مراعاة الآجال المحدد، وإلا تقرر معاقبتهم بالغرامة المالية أو هدم البناء⁽²⁾؛

¹ حسناء بوشريط، (إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وفقاً للقانون رقم 08-15)، مجلة الحقوق

والحريات، جامعة محمد خضير - بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، عدد تجريبي، سنة 2013، ص: 481.

² حسناء بوشريط، المقال السابق، ص: 481.

تحقيق مطابقة البناءات مرتبط بإنسجامه مع قواعد التعمير والبناء المتمثلة في مخطط شغل الأراضي (P.O.S) والمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية (P.D.A.U) التي تعرف بأدوات التهيئة والتعمير⁽¹⁾.

حيث نصت المادة 10 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 154/09 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات بنصها " تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناءة مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده، يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مع الاحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير"، بمعنى أن توافق دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناءة مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مع الأحكام العامة للتهيئة والتعمير⁽²⁾.

المطلب الثاني: تسوية البناءات المعنية بقانون المطابقة 15/08

عرف البناء غير شرعي تطور ملحوظ ابتداء من أواخر السبعينيات نتيجة الاخلال بقواعد العمران، كون هذه الظاهرة ألحقت بالغ الضرر بالنسيج العمراني في الجزائر، وهذا بسبب قصور الاجراءات القانونية والتنظيمية وغياب القواعد الرديعية والمراقبة من السلطة المختصة، ونتيجة للضعف المسجل في قطاع العمران في الجزائر مما ادي الى استفحال هاته الظاهرة، وبعد تفشيها حاول المشرع استدراك الوضع بسنه جملة من النصوص القانونية والتنظيمية محاولة منه السيطرة وتصنيف البناءات ومحاولة تسويتها وتصنيف البناءات غير قابلة للتسوية وتقرير مصيرها الحتمي الذي يكون الهدم وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال الفرعين التاليين

-الفرع الأول: البناءات المعنية بتحقيق المطابقة؛

-الفرع الثاني: البناءات غير قابلة لتحقيق المطابقة.

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر.ج.ج، عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991، ص: 974.

² المادة 1/10 من مرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر.ج.ج، عدد 26، المؤرخة في 06 ماي 1991، ص: 31.

الفرع الأول: البناءات المعنية بتحقيق المطابقة

نصت المادة 14 من القانون 15-08 السالف الذكر على أنه "يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها الأشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون"⁽¹⁾.

وتطبيقا لهذه المادة أصدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2012/01/07 طالبت من خلالها المؤسسات والهيئات والمتعاملين العموميين بضرورة تسوية بناياتهم في إطار القانون 15/08 قبل انقضاء أجل سريانه⁽²⁾.

وباستقراء هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد حدد شروط الاستفادة من التسوية والمتعلقة بحالة البناءات سواء كانت هذه البناءات تامة الإنجاز أو هي في طور الإنجاز بشرط أن تكون قبل نشر هذا القانون أي قبل 2008/07/20 وأن تكون البناءات من ضمن البناءات المشمولة بعملية تحقيق المطابقة والمنصوص عليها في المادة 15 من القانون 15-08 السالف الذكر، وبالتالي فإن أحكام القانون 15-08 تطبق بأثر رجعي طبقا للمادة 01 منه وتتولى تسوية البناءات الحائزة لرخصة بناء ولكنها غير مطابقة لها، والبناءات غير الحائزة لرخصة بناء سواء كانت متممة أو في طور الإنجاز.

ولقد حددت المادة 02 في فقرتها الأولى من القانون 15-08 السالف الذكر، البناءات التي يشملها تحقيق المطابقة فيما يلي: "كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات، وتدخل البناءات^(*) والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة"⁽³⁾، وعليه تشمل البناءات المعنية بتحقيق المطابقة⁽⁴⁾ بنص المادة 15 من القانون 15-08 السالف الذكر، ما يلي:

¹- المادة 14 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 22.

²- أنظر الملحق رقم (1).

*- **البناء:** "هو كل شيء متماسك من صنع الإنسان إتصل بالأرض اتصالا قارًا".

لمزيد من التفصيل، راجع، سمير علمي، مذكرة سابقة، ص 54.

³- المادتين 1 و 1/2 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 20.

⁴- الشكل رقم (2): البناءات المعايينة بقانون المطابقة والإجراءات المطبقة عليه، أنظر الملحق رقم (09).

أولاً: البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب، ونظراً لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء.

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

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الإنجاز غير أن مواصفات الإنجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني، أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو المخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الإرتقافات المحتملة، رجوعاً لمسألة البناء في إطارها القانوني، جاء المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها، حيث أن رخصة البناء يجب أن تشمل الالتزامات والخدمات والتي ينبغي على صاحب رخصة البناء ان يحترم معايير البناء⁽¹⁾، أما في حالة تجاوز البناء لحدود الرخصة، والمقصود بها تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة، وهي تتم في حالتين:

-الحالة الأولى: بمعنى التجاوز في مساحة وعلو المبنى وكذا تغيير الواجهة أو التصميم عن ما كان مقرراً في مخطط البناء⁽²⁾، الذي قدمه في ملف الحصول على رخصة البناء⁽³⁾؛

-الحالة الثانية: بمعنى عدم احترام الحدود والارتقاقات المحددة في الرخصة كالتعدي على الاملاك المجاورة مثل الرصيف أو الطريق...⁽⁴⁾.

¹- أنظر الملحق رقم (3).

²- أنظر الملحق رقم (2).

³- د.سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للنوجيه العقاري، (د.ط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص: 225.

⁴- بن حدة عز الدين، بالرايس سفيان، مخازنية عبد الحق، الأليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي - دراسة حالة تبسة، مذكرة نيل شهادة الماجستير، جامعة تبسة -كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية

2015/2016، ص: 31-32.

ثالثا: البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الإنجاز بدون رخصة، وقام بإتمام البناية، وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي أو بدون سند، غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء⁽¹⁾.

رابعا: البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشرع لقواعد التعمير⁽²⁾.

كما اضافت المادة 18 من القانون 08-15 السالف الذكر⁽³⁾، شروط أخرى لتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها يتم ذلك حسب وضعية وحالة كل بناية، وذلك من خلال مراعاة الحالات الآتية:

أ/ **الطبيعة القانونية للوعاء العقاري** : ويتعلق الأمر بملكية العقار، أي ضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية وهو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة⁽⁴⁾.

أما إذا كان صاحب البناية محل تحقيق المطابقة لا يملك أي سند يثبت وضعية الوعاء العقاري المشيد عليه البناء غير القانوني فإن عملية التسوية تقتضي إمكانية تسوية الأوعية العقارية وتمكين صاحب البناء من تسوية ملكيته للوعاء العقاري.

1/ تسوية الوعاء العقاري للبناء غير القانوني المشيد على الأملاك الوطنية العامة :
رفت المادة 18 من التعديل الدستوري لسنة 2016 المؤرخ في 06 مارس 2016، الملكية العامة على أنها " الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية، وتشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثورات المعدنية الطبيعية والحية، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية، والمياه، والغابات، كما تشمل النقل بالسكك

¹⁻ أنظر الملحق رقم (1).

²⁻ بحماوي الشريف، (مجال تدخل قانون (08-15) في تسوية البنايات الفوضوية)، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المركز الجامعي تمنراست، معهد الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، العدد 11، جوان 2014، ص: 167.

³⁻ الشكل رقم (3): الإعتبارات الواجب أخذها عند تحقيق المطابقة، أنظر الملحق رقم (10).

⁴⁻ بحماوي الشريف، المقال السابق، ص: 168.

الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاكا أخرى محددة في القانون⁽¹⁾.

كما نصت المادة 20 من نفس التعدي الدستوري لسنة 2016، على أن "الأملك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة، والولاية، والبلدية، ويتم تسيير الأملك الوطنية وفقا للقانون"⁽²⁾، ونصت أيضا المادة 25 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أنه "تتكون الأملك العمومية من الأملك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها أما الأملك الوطنية الأخرى فتكون الأملك الخاصة"⁽³⁾ وتتص المادة 02 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملك الوطنية المعدل والمتمم على أنه "عملا بالمادتين 17 و 18 من الدستور، تشمل الأملك الوطنية على مجموع الأملك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملك من:

- الأملك العمومية والخاصة التابعة للدولة؛
- الأملك العمومية والخاصة التابعة للولاية؛
- الأملك العمومية والخاصة التابعة للبلدية

من خلال إستقراء مجموع النصوص التي سبق ذكرها يمكن القول أن الأملك الوطنية العمومية هي "تلك الأموال والحقوق العقارية والمنقولة المحددة بموجب القانون أو تلك التي تملكها الدولة وجماعاتها الإقليمية، والتي يستعملها الجميع إما مباشرة أو بواسطة المرافق العامة وبصفة جماعية ومجانية، وهي بهذه الصفة لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة إما بحكم طبيعتها أو الغرض المخصصة من أجله"⁽⁴⁾

¹- المادة 18 من القانون رقم 01-16 المؤرخ في: 6 مارس عام 2016، يتعلق بالتعديل الدستوري، ج.ر.ج.ج، العدد 14، المؤرخة في: 7 مارس 2016، ص 8.

²- المادة 20 من القانون رقم 01-16، السابق الذكر، ص 8.

³- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، ط 1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص: 12 وما بعدها.

⁴- عبد العظيم سلطان، تسيير وإدارة الأملك الوطنية في التشريع الجزائري، (د.ط)، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص: 12.

ورغم الحماية التي تتمتع بها الأملاك الوطنية العامة إلا أن القانون 15-08 السالف الذكر، نص على إمكانية تسوية الوعاء العقاري التابع للأملاك الوطنية العامة المشيدة فوقها البنايات غير القانونية، وذلك في حالة إلغاء تصنيفه⁽¹⁾، وذلك بنص المادة 37 منه " لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و36"⁽²⁾.

2/ تسوية الوعاء العقاري للبناء غير القانوني المشيد على الأملاك الوطنية الخاصة : تعرف الأملاك الوطنية الخاصة حسب نص المادة 03 من القانون 90-30 السالف الذكر، بأنها " الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، أي أنها تهدف إلى تحقيق أغراض إمتلاكية ومالية، وهو ما يميزها عن الأملاك الوطنية العامة"⁽³⁾.

كما تنص المادتين 36 و40 من قانون 15-08 السالف الذكر، على إمكانية تسوية البناء التابع للأملاك الوطنية الخاصة المشيدة عليها بنايات غير قانونية ومن إجراءات التسوية:

نصت عليها المادة 36 من القانون 15-08 السالف الذكر بنصها " عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت له من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار، وعلى إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، وما لم تكن هذه البنايات في الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أدناه"⁽⁴⁾؛

¹- عبد العظيم سلطان، المرجع السابق، ص: 13.

²- المادة 37 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 25.

³- المادة 03 من القانون 90-30، السابق الذكر، ص: 1664.

⁴- المواد 16 و36 و38 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 22؛ 24؛ 25.

خصت عليها المادة 40 الفقرة 01 من القانون 08-15 السالف الذكر بنصها " إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة لأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به⁽¹⁾، أي تتعلق بالبناية غير القانونية المشيدة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون أي سند، ففي هذه الحالة يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية على تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأملاك الدولة وتباشر لجنة الدائرة في هذه الحالة الاتصال بالجهة المالكة من أجل التنازل عن مساحة الأرض المبنية ثم توجيه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة أو الوكالة العقارية لإعداد عقد التنازل وشهره والمستفيد ملزم بدفع قيمة الأرض التجارية لمساحة القطعة الأرضية المبنية المحددة من طرف مختص في مسح الأراضي.

ب/ احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء: بمعنى أن يكون مشروع البناية يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء، بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه.

ج/ تخصيصها أو استعماله : لاسيما في ما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، أي أن لا يتنافى النشاط مع موقع البناية.

د/ موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات: وذلك من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات مثلا الكهرباء والغاز والماء وشبكات الصرف الصحي والطرق والمواصلات السلكية واللاسلكية... وغيرها⁽²⁾.

ولكي تتم عملية التسوية بشكل صحيح يستوجب على المكلفين بعملية التسوية أن يكونوا على دراية تامة بجميع العناصر التي يتكون منها كل صنف من البنائات، من

¹- المادة 1/40 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 25.

²- بحماوي الشريف، المقال السابق، ص: 168.

خلال الاستعانة بالتقارير والتحقيقات التي يقوم بها الأعدان المؤهلون وأن يقوموا بدراساتها ليتمكنوا من الحكم على بناية بأنها قابلة للتسوية أم لا⁽¹⁾.

الفرع الثاني: البنائات غير القابلة بتحقيق المطابقة

هي تلك البنائات المتواجد ضمن المواقع المنصوص عليها بالمادتين 13 و 16 من القانون 08-15 السالف الذكر⁽²⁾، وذلك لعدة اعتبارات كصيغتها الإستراتيجية أو قيمتها الأثرية ولذلك فإنه يمنع فيها البناء إلا بعد الحصول على ترخيص خاص من الجهات المعنية وتمثل هذه البنائات في:

أولا: البنائات التي تقوم بها وزارة الدفاع

نصت عليها المادة 13 من القانون 08 - 15 السالف الذكر بنصها " لا تخضع لأحكام هذا القانون شروط إنجاز وتهيئة وإستغلال البنائات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها"⁽³⁾.

ثانيا: البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها

ويقصد بها الارتفاقات الإدارية التي تقيد استعمال حق الملكية وتخصيص الأرض بهدف المصلحة العامة وبالخصوص ارتفاقات عدم البناء في هذه الحالة والتي تنقسم (لارتفاقات التعمير وكذا ارتفاقات عدم البناء لحماية التراث الثقافي وأيضا الارتفاقات المتعلقة بالصحة والأمن العموميين...)

إلا أن الإشكال الذي يطرح هنا فهل أن هذه الفقرة جاءت تعالج الحالة التي كانت قبل المنع وهي محل وضع قانوني سليم أم أنها كانت محل تسوية طبقا لأحكام قانونية سابقة؟⁽⁴⁾.

وللإجابة عن هذا التساؤل، أنه بالنظر للأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير، يمنع منعاً باتاً البناء بسبب الخطر الكبير، لا سيما في المناطق

¹ زهيرة ذبيح، أزمة البنائات اللاشعورية وطرق معالجتها ، مذكرة تخرج لنيل رسالة ماجستير، بجامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة المناقشة 2000، ص: 63.

² الشكل رقم (4): البنائات غير المعنية بالقانون، أنظر الملحق رقم (10).

³ المادة 13 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 22.

⁴ حسناء بوشريط، (الترقية العقارية والقانون رقم 08-15)، الملحق الجهوي، جامعة محمد خيضر - بسكرة، سنة 2013، ص: 22.

ذات الخطورة، بمعنى البنايات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الاسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.

ثالثا: البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع. بمعنى البنايات التي تمس بالبيئة والمناظر الجمالية للبيئة، فقد تكون موضوع هدم بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين وتكون نفقة العملية على عاتق المخالف.

رابعا: البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو الغابية بإستثناء تلك التي يمكن

إدماجها في المحيط العمراني

بمعنى البنايات الواقع على الأراضي الفلاحية أو الغابية لها طبيعة فلاحية أو

غابية مع استثنائه للبنايات التي يمكن ادماجها داخل المحيط العمراني وهي " الأراضي التابعة لمزارع عمومية فلاحية، في حالة قام بعض المواطنين بالبناء فوقها، وهذا النوع من الأراضي التابعة للتسيير الفلاحي لا يمكن اكتسابها بالتقادم ولا إجارها حيث تكون طريقة استغلالها جماعية، ولذلك لا تقبل البنايات المشيدة فوقها التسوية وتخضع لنفس الحكم المطبق على البناء المقام على الأراضي التابعة للأملاك العمومية⁽¹⁾.

خامسا: البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع بمعنى البنايات التي تضر بالمحيط والمظهر العام للموقع ويتعلق الأمر

بالخصوص بالبنايات العشوائية والفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت⁽²⁾، وهذا ما تؤكد نص المادة 19 من القانون 04-20 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة⁽³⁾.

¹- بحماوي الشريف، المقال السابق، ص: 169.

²- حسناء بوشريط، المقال السابق، ص: 482.

³- المادة 19 من القانون 04-20 المؤرخ في: 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج.ج، العدد 84، المؤرخة في: 29 ديسمبر 2004، ص 13.

تنص المادة على أنه: "دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير، يمنع البناء منعا باتا بسبب الخطر الكبير، لا سيما في المناطق ذات الخطورة الآتية: المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطا، الأراضي ذات الخطر الجيولوجي، الأراضي المعرضة للفيضان، ومجري الودية والمناطق الواقعة أسفل السدود....".

سادسا: البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها

بمعنى البنايات التي يعتبر تحويلها موقعها مستحيلا مثلا خط الطريق السيار، مواقع توسيع الموانئ والمطارات أو أحواض سفوح السدود وموقع التتقيب على المحروقات.

وبناء عليه فالنتائج المترتبة على عدم مطابقتها، وهي الهدم وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، فكل بناء لا يقبل التسوية معرض للهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها، وهذا بحسب المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 السالف الذكر⁽¹⁾، والمادة 17 من القانون 08-15 السالف الذكر وذلك بعد معابنتها من قبل الأعوان المؤهلين وذلك على عاتق المخالف.

أي أن العون المؤهل قانونا الذي عين المخالفة يحزر محضرا عن المخالفة ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير في أجل (07) أيام من المخالفة وفضلا عن المتابعة الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل (08) أيام من يوم استلام محضر إثبات المخالفة، أما في حالة تقاعس رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن الوالي يحل محله بعد انقضاء مهلة (08) أيام ويكون له أجل 30 يوما.

بالنسبة لتنفيذ عملية الهدم فإنها تتم بوسائل البلدية أو بوسائل مسخرة من الوالي بناءً على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتكاليف الهدم يتحملها المخالف ولرئيس المجلس الشعبي البلدي تحصيلها بكافة الطرق القانونية⁽²⁾.

¹ المادة 12 من القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29، الاسبق الذكر، ج.ر.ج.ج، عدد 51، المؤرخة في 15 أوت 2004، ص 6

تنص المادة على أنه: "عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة، في هذه الحالة، ومرعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية(8)أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، عند انقضاء المهلة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني...".

² المادة 17 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 22.

وإخلاصة لها تم طرحه في مضمون المطلب الثاني حيث نجد أن المادتين 15 و16 من القانون 15-08 السالف الذكر، قد حددتا نطاق الاستفادة من قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

وعليه في مجال تطبيق نطاق الاستفادة من قواعد تحقيق مطابقة البناء المحددة في المادتين السابقتين 15 و16 نجد بعض الاعتبارات المكرسة في القانون 15-08 السالف الذكر، والتي تتمثل في:

- اعتبارات عقارية تنصب على وضعية البناء بحيث أن البناء الواجب مطابقتها قد تم تشييدها بالفعل على أراضي تابعة للأماكن العمومية للدولة، أو التابعة للأماكن الخاصة بالدولة أو الولاية أو البلدية⁽¹⁾؛

- واعتبارات أخرى في ميدان البناء والتي تعني ضرورة مراعاة احترام قواعد التعمير ومعايير البناء وكذا جمال الهندسة المعمارية، غير أن الملاحظ في هذا الإطار ما تناوله المشرع في نصوص المواد من 35 إلى 40 من القانون 15/08 السالف الذكر، والمتعلقة بطرق تسوية وضعية ملكية الوعاء العقاري المبني فوق الأراضي التابعة للأماكن الدولة بصنفيها العمومية والخاصة وعدم الإشارة في أدوات تحقيق المطابقة إلى طرق معالجة البناء المشيدة على الأماكن الخاصة، والتي تم التعامل فيها خرقا للقانون رغم أن هذه السكنات تشكل النسبة الكبرى من أوعية البناء غير الشرعي⁽²⁾.

¹ الأدوات القانونية لتسوية البناء غير الشرعية، الموقع السابق.

² المواد من 35 إلى 40 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 24؛ 25.

المبحث الثاني: صور التسوية

سنتناول ضمن هذا المبحث المعنون بـ صور التسوية ⁽¹⁾ دراسة عقود التعمير في إطار تحقيق المطابقة والتي يترتب على تسليمها تسوية البناء غير القانوني، التي إستحدثها المشرع ضمن نصوص قانونية وتنظيمية، والتي أكدها ضمن القانون 15-08 وكذا القانون 90-29 ومن المعلومات الرجوع للنصوص التنظيمية المكملة له ⁽²⁾.

وسنتناول هذه العقود وفق المطالب الآتية:

-المطلب الأول: تحرير شهادة المطابقة؛

-المطلب الثاني: رخصة إتمام الإنجاز؛

-المطلب الثالث: رخصة البناء ورخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

المطلب الأول: تحرير شهادة المطابقة

تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ⁽³⁾.

حيث أن شهادة المطابقة وسيلة من وسائل المراقبة لي مدى احترام المستفيد لرخصة البناء ولأحكامها، كونها تمنح للمالك أو لصاحب المشرع بعد اشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة

¹⁻ الشكل رقم (5): طبيعة العقد الواجب إعداده، أنظر الملحق رقم (10).

²⁻ المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج، العدد 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015، ص 4.

أنظر أيضا: المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج، العدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر 2009، ص 4

³⁻ المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر، ص: 19.

البناء المسلمة، وبموجب المادة 56 من المرسوم 176/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 307-09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، فإن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص إستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة⁽¹⁾.

وبعبارة اخرى هي ذلك القرار الاداري الذي يتضمن إقرار من جانب الادارة بصحة ما انجز من البناء بحسب المواصفات والأحكام القانونية المتضمنة رخصة البناء في ذات الوقت، فلا يمكن استغلال مبنى لأي غرض إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة سواء كان مشيدا لغرض السكن الشخصي أو للجمهور مثلا ذلك قاعات الرياضة⁽²⁾.

فهي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال لبناء كان محل موضوعه رخصة بناء، فشهادة المطابقة تخضع لإجراءات وأحكام متعلقة بالبناء.

كما نصت المادة 20 من القانون 15/08 السالف الذكر بنصها " دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 السالف الذكر بأنها " يمكن ان يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون"⁽³⁾.

ونظرا للأهمية التي جاء بها القانون 15/08 السالف الذكر، بفرض الصفة الالزامية والوجوبية على المستفيد من شهادة المطابقة لضمان مطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء وقوانين التعمير على خلاف شهادة التعمير، وهذا الامر الذي أكدته المادة 56 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 السالف الذكر بنصها " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم شهادة المطابقة"⁽⁴⁾.

¹- المادة 56 من المرسوم 91-176، السابق الذكر، ص: 04.

²- صليح سعد، (سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران)، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية كلية العلوم والعلوم الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد 06، نوفمبر 2010؛ ص 311.

³- المادة 20 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 22.

⁴- المادة 56 من القانون 90-29، السابق الذكر، ص: 1658.

حيث جاءنا النص بمصطلح الإلزام والجبر، أي أن المالك ملزم في بداية الأشغال بإجراء استصدار فتح ورشة، ومجبر بإشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء الأشغال، والحصول على شهادة المطابقة⁽¹⁾.

ومراعاة لما جاء به القانون 15/08 السالف الذكر، وما أكدته القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 السالف الذكر أنهما أبرزتا لنا فكرتين، حيث تتضمن الفكرة الأولى التصريح بانتهاء الأشغال بموجب نص المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-307 السالف الذكر، والمغزى من هذه المادة أن المرخص له، عليه أن يعلم الإدارة بانتهاء أعمال البناء المرخص بها، والغرض من هذا التصريح هو تمكين الجهة الإدارية المختصة من القيام بالمعاينة الدقيقة لأشغال البناء المنتهية، وعلى إثر ذلك يمنح صاحب المشروع شهادة المطابقة في الأجل القانون، حتى يتمكن من استعمال المبنى في الغرض الذي أنجز من أجله، أما الفكرة الثانية تتضمن التصريح باستصدار شهادة المطابقة كما تم التعرض لها سابقا.

وعليه يجب عدم الخلط بين التصريح بانتهاء الأشغال الذي يقوم به المرخص له من أجل استصدار شهادة المطابقة، وبين رخصة إنهاء الأشغال التي تمنح لصاحب البناء الذي لم يتم إنجاز بنايته، سواء تحصل على رخصة بناء أو لم يتحصل عليها، وهذا من أجل إتمام الأشغال المنصوص عليها في المادة 19 و 22 من قانون 15/08 السالف الذكر، مع الإشارة إلى أن المهندس المعماري هو الذي يقيم الأجل الذي يمنح لهذه الرخصة حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها⁽²⁾.

وتجدر الإشارة أنه ضمن الإحصاءات حول تقديم شهادة المطابقة، لقد بلغ عدد شهادات المطابقة المسلمة 655 شهادة سنة 1998 أما سنة 2008 فبلغت 2.295 شهادة مطابقة⁽³⁾.

¹- لمزيدا من التفصيل أنظر: الجريدة الرسمية للمداولات، المجلس الشعبي الوطني، بمناسبة مناقشة القانون 04-05، السابق الذكر، يعدل وينتم القانون 90-29، السابق الذكر، ص: 07.

²- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بانته، السنة الجامعية 2011/2012، ص 148.

³- مقال حول تمديد أجال بناء السكنات غير المكتملة رسميا في 2017، متوفر على الموقع الإلكتروني: <http://www.echoroukonline.com>، تاريخ الولوج: 2017/04/13.

وأضاف الوزير الأول (عبد المالك سلال) أنه (مهما تكن العواقب فإن الدولة لن تتراجع عن قرارها بمعاينة المخالفين لأن ذلك يتعلق بهيبتها) مشيراً إلى أنه تم إحصاء 97.291 بناية غير مكتملة لم يشرع أصحابها في إجراءات التسوية فضلاً عن ذلك فإنه يتوجب على وزارة السكن والعمران والمدينة دراسة الملفات المودعة والتي لم تعالج بعد (15.302 ملف) وذلك قبل أوت 2016، وهذا ما اشارت إليه وزارة السكن والعمران والمدينة حيث عالجت خلال السنوات الأخيرة 332.991 بناية من بينها 327.477 سكن و 5.514 مرفق عمومي مؤكدة عزمها على مضاعفة جهودها لفرض الانضباط العمراني وتحسين وجه المدينة والقرى الجزائرية لاسيما من خلال مراجعة الإطار التنظيمي لهذا المجال حسب تصريحات وزير السكن والعمران والمدينة (تبون) حيث قال: بعد القضاء على الأحياء القصديرية والقضاء على أزمة السكن نهاية 2018 فإننا سنتفرغ بعدها بشكل تام لمعالجة الإختلالات العمرانية التي تعرفها البلاد مع تسخير كل الوسائل والقدرات الوطنية لتحقيق هذا الهدف المرجو منه⁽¹⁾.

وعليه إن ضعف الرقابة والتأطير وغياب المسؤولية بشكل ملحوظ ويعكس من جهة اخرى الوضعية الاجتماعية لعدد كبير من شريحة المجتمع الجزائري، فلقد احصت مديريات التعمير عبر واحد وثلاثون ولاية ما يقارب 300758 بناية للاستعمال السكني، هذا العدد مخيف يعكس ابعادا اجتماعية واقتصادية للدولة الجزائرية حيث بلغت عدد البنائيات المبنية بدون رخصة على مستوى ولاية الجزائر 60.000 بناية⁽²⁾.

وطبقا لأحكام التعلية الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2016/02/21 والتي تحدد كفايات معالجة اشغال اتمام الغلاف الخارجي للبنائيات المعنية بالمطابقة والإتمام، تعلن وزارة السكن والعمران والمدينة، ابتداء من فاتح شهر ماي عن انطلاق اشغال فرقة متعددة الكفاءات من أجل المعاينة الميدانية للبنائيات غير المكتملة حسب الاولويات المحددة من طرف الجماعات المحلية وذلك حسب المواقع المعلنة عنها "ذات

¹ دراسة حول تعليق تطبيق قانون التسوية ، متوفر على الموقع الإلكتروني: <http://www.djazairiss.com>، تاريخ الولوج: 2017/03/04.

² محمد جبري، التأطير القانوني في ولاية الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، (دس)، ص: 34.

الاولوية" والمتواجدة بمدخل المدينة أو التجمعات الحضرية أو الريفية، سيتم معاينة 109.043 بناية كمرحلة اولية، ان عدم احترام اتمام الأشغال في اجالها المحددة، ينجر على مالكي هذه البنائيات العقوبات التالية:

- في حالة بناية بدون محل تجاري (دفع غرامة مالية ولا يمكن اتمام اي اجراء للبيع أو للكراء ولا يمكن تجديد اي عقد للكراء)؛

- أما في حالة بناية تحتوي على محل تجاري (دفع غرامة مالية ولا يمكن اتمام أي اجراء للبيع أو الكراء ولا يمكن تجديد اي عقد للكراء أو السجل التجاري) (1).

المطلب الثاني: رخصة إتمام الإنجاز

تعد رخصة إتمام الانجاز التي استصدرها القانون 15/08 السالف الذكر، هي تلك الوثيقة الإدارية التي يترتب عن تسليمها تسوية العقارات غير شرعية ويتعلق الأمر بإتمام إنجاز البناية والتي تتمثل في الانجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها، كما عرفته نص المادة 02 فقرة 04 من القانون 15/08 السالف الذكر (2).

كما عرفت المادة 02 الفقرة 13 من القانون 15-08 السالف الذكر، رخصة إتمام الإنجاز "بأنها وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو إستغلالها" (3).
بمعني لا يمكن أي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية، قبل إتمام إنجازها، فهو إجراء إلزامي لإتمام أشغال الإنجاز أو استغلال بناية وبصفة تام، وفقا لأحكام المادة 02 أعلاه، طبقا لنص المادة 19 من القانون 08-15 بنصها" عند إنتهاء الأجل الممنوحة، يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون"، نجد أنه إذا كانت البناية محل تحقيق المطابقة غير متممة وحائزة على رخصة بناء لكن الأجل الممنوح فيها إنتهى دون إتمام البناية، هنا تسلم لصاحبها رخصة إتمام الإنجاز (4).

¹⁻ الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران والمدينة، فرع البناء والعمران، متوفر على الموقع الإلكتروني: <http://www.mhuv.gov.dz>

تاريخ الولوج: 2017-03-04.

²⁻ المادة 4/2 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 20.

³⁻ المادة 4/2 و 13 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 21.

⁴⁻ المادة 19 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 29.

فعندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام إنجاز حسب نص المادة 19 من القانون 15/08 السالف الذكر، في إطار بناية غير متممة ولكنها مطابقة لرخصة البناء المسلمة ويتضمن الملف الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء، وبيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد ويتضمن فيه (مناظر فوتوغرافية - واجهات ومساحات الخارجية للبنائية)، وأيضا أن أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لنص المادة 29 من القانون 15/08 السالف الذكر (1).

ومنه نستنتج من نص المادة 19 من القانون 15-08 ميزة أخرى إذا كانت البناية غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، بحيث تتضمن جميع الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء وكذا مخططات الهندسية والمدنية للأشغال التي تم إنجازها كما يتضمن وثائق بيانية تعد من طرف مهندس معماري ومدني معتمدان تخص التعديلات والأجزاء على مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية، وأجل إتمام الإنجاز للبنائية يتم تقييمه من طرف مهندس معماري معتمد (2).

فيما يمكن تمييزه من هذين الميزتان أنهما جاءت ضمن نص المادتين 19 و 29 من القانون 15-08، غير أن الحالة الأولى ترتبط بمطابقة البناية لرخصة البناء المسلمة لبنانية غير متممة، أما الثانية فلا ترتبط تماما بمطابقة البناية برخصة البناء كون البناية غير متممة وضم إليها أنها غير مطابقة لرخصة البناء، أيضا في الحالة الأولى تضمنت بيان وصفي يضم يعد من طرف مهندس معماري معتمد (هو جزء لا يتجزأ من عملية البناء والتعمير، بصفته موظف لدى إدارة عمومية أو خاصة كونه يضع تصاميم لمشاريع وأشغال للبناء كما يراقبها على إتمام إنجازها، وهذا ما أكده نصوص قانونية بموجب نص المادة 55 من القانون 29-90 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 (3)، عكس الحالة الثانية أضاف إلى الوثائق البيانية مخططات الهندسة المدنية ضم أيضا مهندس مدني معتمد خلافا لأول لا يوجد مهندس مدني معتمد (4).

¹ المادة 29 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 29.

² حسناء بوشريط، المقال السابق، ص: 484.

³ المادة 55 من القانون 29-90، السابق الذكر، ص: 47.

⁴ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط5، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009، ص 95.

ويترتب على منح رخصة إتمام الإنجاز الآثار الآتية:

-تقيم أعمال البناء، ويتضمن هذا التقييم مدة إتمام الإنجاز والتزامات تتعلق بأعمال البناء⁽¹⁾؛

-كيفية استئناف أشغال اتمام الإنجاز⁽²⁾ وذلك بتقديم طلب فتح الورشة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلمه الرخصة المطلوبة في أجل 08 أيام، ويجب على المستفيد من رخصة فتح الورشة أن يقوم بوضع سياج الحماية ولافتة مرئية تدل على أشغال إتمام الإنجاز وينطلق فيها خلال 03 أشهر من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز، كما يجب عليه المحافظة على نظافة الورشة⁽³⁾، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو أحد أعوانه المؤهلين القيام بمراقبة ومعاينة انطلاق أشغال الإتمام، طبقا لنص المواد من المادة 56 إلى المادة 59 من القانون 15-08 السالف الذكر⁽⁴⁾؛

-الربط بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومية خلال المدة المحددة في رخصة البناء ضمن وثيقة التعمير، طبقا لنص المادة 54 من القانون 15-08 السالف الذكر، مع مراعاة نص المادة 30 من نفس القانون 15/08 السالف الذكر⁽⁵⁾؛

-الاستفادة من القروض والإعانات لم يتضمن القانون 15-08 ما يفيد على إمكانية حصول المستفيدين من رخصة إتمام الإنجاز على قروض بنكية لتسهيل عملية إتمام إنجاز بنائاتهم، غير أن هناك مصادر توثق ذلك كما جاء في (جريدة النهار الإخبارية) حيث اتخذت البلديات إجراءات جديدة لتسهيل عملية تسوية البناءات من قبل أصحابها، باستصدار وثيقة تمكنهم من الحصول على قروض بنكية لاستكمال منازلهم، وذلك في إطار قانون تسوية البناءات الذي تنتهي مهلته في 03 أوت 2016، بتقديم طلبات للحصول على رخصة تسوية البناءات لتقديمها في طلبات القرض وأن قانون التسوية للبناءات يخص أربعة (04) حالات، هي أصحاب البناءات المكتملة، وغير المكتملة

¹- سمير علمي، المذكرة السابقة، ص: 35.

²- الشكل رقم (6): مراحل إستئناف إتمام أشغال الإنجاز، أنظر الملحق رقم (11).

³- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص: 38.

⁴- المواد من 56 إلى 59 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 26.

⁵- المادتين 54 و30 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 24؛ 26.

والتي يملك أصحابها رخصة البناء وكذا بنايات غير مكتملة وبنايات مكتملة، والتي لا يحوز أصحابها على رخصة البناء⁽¹⁾.

وعليه الذين لا يملكون الأموال لإستكمال بناياتهم في الوقت الحالي، مطالبون بتسوية وضعيتهم يجب تقديم ملف لمصالح البلدية من أجل الحصول على رخصة تسوية البنايات بغرض الحصول على قروض بنكية تمكنهم من استكمال بناياتهم فيما بعد، وذلك مهما كانت نسبة الأشغال المتبقية، فهذه الوثيقة ضرورة لكل مواطن معني بقانون التسوية حتى يكون محمي من طرف القانون، والمشكل الحاصل في الوقت الحالي غياب الوعي الثقافي لدى المواطنين حول طرق تسوية البنايات نظرا لكثرة الاستفسارات والتأويلات، وأيضا طول دراسة منح القروض والإعانات لاستكمال البنايات مقارنة مع الآجال القصيرة الممنوحة لإتمام الإنجاز⁽²⁾.

كنتيجة أخيرة تتم عملية الحصول على شهادة المطابقة بعد إتمام الإنجاز.

المطلب الثالث: رخصة بناء ورخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية

تعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل التقنية وفعالية لتنظيم عملية البناء، فهي وسيلة استحدثها المشرع ليسط رقابة الإدارة على المجال العمراني وذلك بإلزام كل من يريد إقامة بناء جديد أو تهيئته أو إعادة البناء، أن يتحصل من الإدارة المختصة على ترخيص تسمح له بذلك⁽³⁾، وهو ما حددته المادة 06 من القانون 15/08 السالف الذكر بنصها " يمنع القيام بتشييد أى بناية، مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا. تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها"⁽⁴⁾.

¹- المرسوم التنفيذي 10-166 المؤرخ في 30 جوان 2010، يحدد كفايات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، ج.ر.ج.ج، عدد 41، المؤرخة في 4 جويلية 2010، ص9.

²- مقال حول قروض بنكية لإستكمال البنايات قبل 03 اوت المقبل (2016)، متوفر على الموقع الرسمي لجريدة النهار الإخبارية: www.ennaharonline.com، تاريخ الولوج: 2017/03/05.

³- بن حدة عز الدين، بالرايس سفيان، مخازنية عبد الحق، الرسالة السابقة، ص: 16.

⁴- المادة 06 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 21.

فهي بمثابة قرار إداري وإنفرادي مسبقا ومرتبطة بملكية العقار وهذا ما أكدته المادة 52 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 السالف الذكر⁽¹⁾، أو كما تعتبر رخصة إتمام الانجاز بمثابة وثيقة ضرورية التي يتم من خلالها تسوية البناءات لإتمام إنجازها قبل شغلها أو استغلالها، والانجاز هنا هو استكمال البناية تم إنجازها على سبيل التسوية، وهذا تم التطرق لها في المطلب الثاني من المبحث الثاني.

وهذا ما سيتم توضيحه من خلال الفرعين:

-الفرع الأول: رخصة البناء على سبيل التسوية؛

-الفرع الثاني: رخصة اتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

الفرع الأول: رخصة البناء على سبيل التسوية

نصت عليها المادة 21 من القانون 08-15 السالف الذكر، بنصها " يمكن ان يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء"⁽²⁾.
 بمعنى أنه من شروط الاستفادة من رخصة البناء على سبيل التسوية:
 - أن تكون البناية محل تحقيق المطابقة متممة وغير حائزة على رخصة البناء من قبل؛
 - أن يصدر قبول من طرف لجنة الدائرة من أجل تسويتها؛
 - أن يتضمن الملف على وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة، وعلى بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها، ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية⁽³⁾.
 وعليه فإن صاحب البناية يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية والتي يترتب عليها تسوية وضعية البناية.

¹- المادة 52 من القانون 90-29، السابق الذكر، ص: 47.

²- المادة 21 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 23.

³- حسناء بوشريط، المقال السابق، ص: 484.

الفرع الثاني: رخصة اتمام الإنجاز على سبيل التسوية

طبقا لنص المادة 22 من القانون 08-15 السالف الذكر جاءت بنصها " يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسوية، حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل"⁽¹⁾، مراعاة لما جاء في نص المادة التي ذكرت لنا حالتين: -إذا كانت البناية غير متممة، وغير حائزة على رخصة البناء من قبل. ومنه يمكن لصاحبها أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، وما يميز بين رخصة إتمام الانجاز وبين رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية والتميز بين رخصة البناء وبين رخصة البناء على سبيل التسوية:

فمن حيث أوجه التشابه:

-تتشابه رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية مع رخصة إتمام الإنجاز سواء من حيث طبيعتهما (أي ترتبط بتسوية العقارات غير شرعية ويتعلق الأمر بإتمام إنجاز البناية وهو نفس الإطار بالنسبة للرخصة) أو من حيث آثارهما (بحيث تترتب عنهما آثار مشتركة في منح رخصة إتمام الإنجاز)⁽²⁾؛
كما تتشابه رخصة البناء مع رخصة البناء على سبيل التسوية من حيث طبيعتها ومن حيث الآثار المترتب عنها (فهي وسيلة أستحدثها المشرع لبيسط رقابة الإدارة على المجال العمراني التي ينبغي على صاحب رخصة البناء ان يحترم معايير البناء)؛
ومن حيث أوجه الاختلاف:

-أن وجه الاختلاف هو أن رخصة البناء مجال تطبيقها أشمل من رخصة البناء على سبيل التسوية، فرخصة البناء تشمل كل من يريد إقامة بناء جديد أو تهيئته أو إعادة البناء عكس رخصة البناء على سبيل التسوية ترتبط ببناية غير متممة ويتطلب تسوية وضعية البناية⁽³⁾

¹- المادة 22 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 23.

²- حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، (د.ط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، (د.س)، ص: 546.

³- سمير علمي، المذكرة السابقة، ص: 36.

أن الفرق الوحيد بينهما هو أن رخصة إتمام الإنجاز يكون لصاحبها رخصة بناء بينما رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية لا يملك صاحبها رخصة بناء أصلاً⁽¹⁾؛ وأخير في إطار دراسة طبيعة عقود التعمير ضمن صور التسوية المستحدثة في القانون 15/08 السالف الذكر، تتطلب منا الإشارة لطبيعة (البطاقة الوطنية) الخاصة بعقود التعمير والمخالفات الناجمة عنها، فهي تتمثل في الآثار المترتبة عن عملية تحقيق المطابقة، ووعليه سوف يتم توضيح ذلك ضمن العناصر التالية، بهدف لام شمل الموضوع من جميع النواحي حتى تكون الدراسة شامل وكامل، مع مراعاة النصوص القانونية والتنظيمية لذلك.

أولاً: الأساس القانوني للبطاقة الوطنية

إستحدثت المادة 93 فقرة 01 من القانون 08-15 السالف الذكر، البطاقة الوطنية الخاصة بعقود التعمير والمخالفات الناجمة عنها، كوسيلة لتعزيز عملية المراقبة والمتابعة، حيث نصت على أنه: " تؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير بطاقة وطنية تسجل فيها عقود التعمير المسلمة طبقاً لأحكام القانون رقم 90 - 29 السالف الذكر، وكذا المخالفات المتعلقة بها"⁽²⁾.

طبقاً لما جاء في القانون 29/90 ضمن نص المادتين 73 و 74⁽³⁾، يمكن للأعوان المؤهلين قانوناً وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، القيام بزيارات تفقدية للبنىات التي تكون في طور الانجاز من خلال القيام بمعابنتها لما يروونه ضروري والإطلاع على جميع الوثائق المتعلقة بالبناء في أي وقت، كما يحق لأي جمعية أنشاء بصفة قانونية في إطار القانون الأساسي أن تعمل على تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط والاعتراف بحقوق الفرد⁽⁴⁾، لكن ضمن القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29، السابق الذكر، إستثنى الوالي من إمكانية القيام بالزيارات التفقدية للبنىات طور الإنجاز،

¹ حمدي باشا، المرجع السابق، ص: 548.

² المادة 1/93 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 29.

³ المادتين 73 و 74 من القانون 90-29، السابق الذكر، ص: 1660.

⁴ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009، يتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها، ج.ر.ج.ج، عدد 50، المؤرخة في 02 سبتمبر 2009 ص: 23.

مع إدخال طابع الإلزام على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا من أجل زيارة كل البنايات في طور الإنجاز، بالإضافة إلى القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية مع طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع في أي وقت (1).

كما نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المؤرخ في 30 غشت سنة 2009 يتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفاءات مسكها بنصها " تعتبر البطاقة الوطنية آلية لتوثيق عقود التعمير التي تسلمها السلطات المختصة والقرارات الإدارية والقضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع والتنظيم الساري المفعول في مجال التعمير، وتشكل أداة الدولة المفضلة في مجال متابعة تنفيذ العقود والقرارات المذكورة أعلاه" (2).

بمعنى تعتبر البطاقة الوطنية آلية ذات طبيعة إدارية تؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير في إطار تسجيل طبيعة عقود التعمير تطبيقا لأحكام قانونية وتنظيمية، وهذا ما أكدته نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-276 السالف الذكر.

كما تتمركز تحت وصاية ومسؤولية الوزارة المكلفة بالتعمير مفتشية عامة للتعمير، طبقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-276 السالف الذكر (3)، مراعاة للمرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008 الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها (4).

ثانيا: محتوى البطاقة الوطنية:

تنص المادة 10 الفقرة 02 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 09-276 السالف الذكر، على أنه تنشأ ضمن البطاقة الوطنية بطاقيات فرعية ثلاث:

- البطاقيات الفرعية لعقود التعمير؛
- البطاقيات الفرعية للقرارات الإدارية الصادرة طبقا للتشريع المعمول به، وتكون عند رؤساء المجالس الشعبية البلدية عن الاقتضاء عند الولاية؛

¹- المادة 6 من القانون 04-05، السابق الذكر، ص: 5.

²- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276، السابق الذكر، ص: 23.

³- المادة 03 و 04 من المرسوم التنفيذي 09-276، السابق الذكر، ص: 23.

⁴- المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ج.ر.ج.ج، عدد 69، المؤرخة في 7 ديسمبر 2008، ص: 11.

-البطاقة الفرعية لقرارات العدالة النهائية⁽¹⁾.

يحدد محتوى هذه البطاقات الفرعية بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، أما البطاقات الوطنية فقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 السالف الذكر، على أنها تحتوي على المعلومات الآتية:

عقود التعمير (شهادة التعمير، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، رخصة البناء ورخصة البناء على سبيل التسوية، رخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل التسوية، شهادة المطابقة)، وتكون أجال وتاريخ التسليم والسلطة التي قامت بالتسليم، هوية المستفيد وعنوانه، مدة صلاحية العقد، عقد التعديل عند الاقتضاء والأجل الخاص به⁽²⁾.

إن المعلومات التي تحتويها هذه البطاقات سرية، كأصل عام بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 السالف الذكر، أما إستثناء منه أنه يمكن للسلطات المختصة الإطلاع عليها، ولاسيما منهم الولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، كما يمكن تسليم نسخ من التسجيل، بنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276⁽³⁾.

ثالثا: الهدف من البطاقة الوطنية

الهدف من وضع هذه البطاقات في إعداد دراسة إحصائية من طرف المصالح المعنية التابعة للمفتشية العامة للتعمير والبناء من أجل متابعة صارمة ميدانيا لتطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان التعمير في المستقبل⁽⁴⁾.

كما نصت المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 09-276 بنصها " يجب إعداد حصيلة سنوية لوضعية تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال التعمير كما هو مبين من استغلال البطاقة الوطنية ونشرها وإرسالها إلى جميع السلطات المختصة"⁽⁵⁾، نجد أنه نص على إلزامية إعداد حصيلة سنوية لوضعية هذا التطبيق كما هو مبين من استغلال للبطاقات الوطنية ونشرها وإرسالها إلى جميع السلطات المختصة.

¹- المادة 2/10 من المرسوم التنفيذي 09-276، السابق الذكر، ص: 24.

²- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-276، السابق الذكر، ص: 24.

³- المادتين 12 و14 من المرسوم التنفيذي 09-276، السابق الذكر، ص: 25.

⁴- سمير المذكرة، الرسالة السابقة، ص: 37.

⁵- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-276، السابق الذكر، ص: 25.

رابعاً: إجراءات مسك البطاقة الوطنية

وحدد كيفية مسك هذه البطاقة المرسوم التنفيذي رقم 09 - 276 المؤرخ المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها السالف الذكر، فاعتبرها آلية لتوثيق كل من عقود التعمير التي تسلمها السلطات المختصة، القرارات الإدارية والأحكام القضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع والتنظيم الساري المفعول في مجال التعمير، وتشكل أيضاً أداة الدولة المفضلة في مجال متابعة تنفيذ العقود والقرارات المذكورة أعلاه⁽¹⁾.

تمسك البطاقية الوطنية من قبل المفتشية العامة للتعمير ، وتختص المفتشية الجهوية، تحت إشراف المفتشية العامة للتعمير ومسؤولية الوزير المكلف بالتعمير، تمسك البطاقية الجهوية حسب الإقليم الخاضع لاختصاصها، ويتعين على رؤساء المجالس الشعبية البلدية والولاية إرسال عقود التعمير التي سلموها إلى الوزير المكلف بالتعمير في أجل شهر من تاريخ تسليمها للمعني بالأمر، ليتم تدوينها بالبطاقية الوطنية⁽²⁾.

وطبقاً للمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 276 السالف الذكر، يتعين على المحاكم المختصة المصدرة لقرارات التعمير التي أصبحت نهائية إرسال نسخا منها إلى الوزير المكلف بالتعمير في أجل شهر من تاريخ النطق بها وكل معلومة تراها ضرورية لتسجل على هامش البطاقية الوطنية⁽³⁾.

وبناء عليه تعد البطاقة الوطنية الخاصة بعقود التعمير كآلية من الآليات التي استحدثها المشرع بموجب نصوص قانونية وتنظيمية، بغرض توثيق القرارات الإدارية والأحكام القضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع والتنظيم في مجال التعمير، نظراً لما لها من عمل إداري بحت وارتباطها بالسلطة الوصية وهي الوزير المكلف بالتعمير.

¹- د. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، ص: 82 وما بعدها.

²- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 45.

³- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-276، السابق الذكر، ص: 23.

كما أنه من الأنسب أن تخول مهمة إرسال نسخ من الأحكام النهائية إلى الوزير المكلف بالتعمير لتدوينها في البطاقة الوطنية، إلى الإدارة (البلدية أو الولاية) باعتبارها أطرافاً في النزاع القضائي (نظراً إلى الهياكل القاعدية كبلدية والولاية مخول لها وبصفة قانونية بإجراء عمليات المعاينة والمراقبة للبنىات ومع تقديم ملاحظات وإرسالها للوزير المكلف بالتعمير، كما تعد مدعى أو مدعى عليه في النزاع الإداري)، وبالتالي أن تعديل نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 09 - 276 السالف الذكر، لتكون صياغتها على النحو التالي: " يتعين على رؤساء المجالس الشعبية البلدية والولاية إرسال عقود التعمير التي سلموها ونسخ من الأحكام القضائية النهائية التي كانوا أطرافاً فيها إلى الوزير المكلف بالتعمير، من أجل تدوينها في أجل شهر من تاريخ تسليم عقود التعمير وفي أجل شهر من تاريخ صدور الأحكام القضائية النهائية... " ⁽¹⁾.

¹ - سمير علمي، المذكرة السابق، ص: 39.

خلاصة الفصل الأول

تطرقنا في هذا الفصل إلى تسوية وضعية العقارات المشمولة لعملية المطابقة على ضوء القانون 15/08 التي حاول المشرع في هذا القانون الحد من الإنتشار الواسع للبنىات غير قانونية وغير مكتملة الإنجاز نظرا لمحدودية القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 لإفقاره للآليات القانونية للحد من البنىات غير الشرعية. حيث حدد لنا البنىات المعنية بتحقيق المطابقة وغير قابلة بتحقيق المطابقة، مع إمكانية تسوية البنىات المقامة على أراضي الغير والمملوكة للدولة رغم الحماية التي تتمتع بها الأملاك الوطنية إلا أن القانون نص على إمكانية تسوية للوعاء العقاري، المشيدة عليها بنىات غير قانونية علما أن القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 كان مهما لهذا الفكرة حيث تم استدراكها في القانون 15/08 السالف الذكر. أيضا في هذا الفصل تم التطرق إلى صور التسوية بالنظر لطبيعة العقد الواجب إعداده من شهادة مطابقة ورخصة إتمام الإنجاز ورخصة البناء على سبيل التسوية وهذا كان من خلال الاهتمام بالجانب الفني والجمالي للمباني والتي تم التطرق لها ضمن النصوص القانونية والتنظيمية.

تطرقنا أيضا لجملة من الإجراءات في منح رخصة البناء ورخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية والآثار المترتبة عنها كونها ترتبط بتسوية العقارات غير شرعية وكذا إتمام إنجازها أما لشغلها أو استغلالها.

وأخيرا في إطار دراسة طبيعة عقود التعمير ضمن صور التسوية التي استحدثها القانون 15/08 السالف الذكر تم الإشارة للبطاقيّة الوطنية من حيث طبيعتها وأثارها والمخالفات الناجمة عنها.

الفصل الثاني: إجراءات تحقيق المطابقة
والمنازعات المترتبة عنها

المبحث الأول
كيفية التسوية لتحقيق المطابقة

المبحث الثاني: إجراءات سير عملية
الطعون والمنازعات المترتبة عنه

بعد ما تم التطرق في الفصل الأول لمفهوم التسوية على ضوء القانون 15/08 السالف الذكر، وكذا البنائيات المعنية بالمطابقة وغير المعنية بها، والتعرض لصور التسوية.

حاول القانون 15/08 السالف الذكر، الحفاظ على انسجام البنائيات ونوعية واجهات البنائيات بما فيها المتعلقة بالمساحات الخارجية، رغبة منه في الحد من حالات البناء غير الشرعي وتحقيق إطار جمالي مهياً بانسجام، لذلك عمد المشرع الجزائري في وضع جملة من الإجراءات والقيود العملية التي جاء بها القانون 15/08 السالف الذكر، المحددة لقواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها كما تم إصدار ترسانة من النصوص القانونية والتنظيمية تحمل في طياتها إجراءات وقواعد للحد من البناء غير الشرعي⁽¹⁾. من هنا زمن هذا المنطلق تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين، جاء على النحو التالي:

-المبحث الأول: كيفية التسوية لتحقيق المطابقة

-المبحث الثاني: إجراءات سير عملية الطعون والمنازعات المترتبة عنه.

¹- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 51

المبحث الأول: كيفية التسوية لتحقيق المطابقة

بعد ما تطرقنا لمفهوم تحقيق المطابقة ونطاقها في القانون 08-15 السالف الذكر، سنتناول في هذا المبحث شروط تحقيق المطابقة في المطلب الأول ثم نتعرض إلى إجراءات التسوية لتحقيق المطابقة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: شروط تحقيق المطابقة

أقر لنا القانون 15/08 السالف الذكر، جملة من الإجراءات والقواعد بغرض تسوية العقارات المطابقة لهذا القانون، ومراعاة لتسلسل المعلومات حيث أن القانون 08-15 لم يتطرق ولم يعدد شروط تحقيق المطابقة، لكن يمكن استخلاصها من أحكام هذا القانون، من خلال تفحص القانون 15/08 والقوانين المكملة له، ولهذا سنتناول في الفرع الأول الشروط الموضوعية وفي الفرع الثاني الشروط الشكلية.

الفرع الأول: الشروط الموضوعية

وتتمثل هذه الشروط في ما يلي:

-تسوية البناءات المشيدة قبل تاريخ 03-08-2008 (بمعنى أنه يشمل إجراء تحقيق المطابقة لجميع البناءات وأعمال البناء الخاضعة للنطاق المادي لرخصة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو أنها في طور الإنجاز قبل تاريخ نشر القانون 15/08⁽¹⁾، أي أنه من الثابت أن أحكام تحقيق المطابقة تمس وتلزم كل حالات البناء التي تم تشييدها قبل تاريخ 2008/08/07 وهو تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، أيضا أن هذه الأحكام جاءت بأثر رجعي من ناحية التطابق بهدف تدارك العجز الذي مس قانون التعمير 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 السالف الذكر ومواكبته التطورات المختلفة، غير أن الأصل العام هو عدم رجعية القوانين على الوقائع والتصرفات التي حدثت سابقا في الماضي إذا يطبق عليه القانون الساري المفعول⁽²⁾؛ ومع كل هذا كانت هناك إختلالات كبيرة وواضح بين التخطيط العمراني الملزم قانونا وبين ما نشاهده في الواقع العملي، لذا أقر التشريع القانون 15/08 كمرحلة

¹- الأدوات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية، الموقع السابق.

²- الأدوات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية، الموقع السابق.

إنقالية لتكيفه مع المستجدات والتطورات المستحدثة مع إلزام الإدارات بالعمل الإداري في معالجة ملفات التسوية بسرعة وفي أقرب الآجال، وعليه على صاحب طلب التسوية إثبات تاريخ البناية من خلال محضر المخالفة أو طلب رخصة البناء المرفوضة... إلخ، ويمكن للجنة الدائرة إجراء خبرة للتأكد من تاريخها.

البنائيات المعنية بقانون المطابقة (بمعنى أن تكون البناية موضوع طلب تحقيق المطابقة ضمن البنائيات المعنية بالتحقيق طبقاً لنص المادة 02 و 15 من القانون 08-15 السالف الذكر، وأن لا تكون مستثناة بنصوص المواد 13 و 16 من نص القانون 08/15)، هذا ما تم توضيحه سابقاً ضمن الفصل الأول؛

تحقيق المطابقة يرتبط بتطابق البناء مع قواعد البناء والتعمير (بمعنى أن يكون البناء موضوع عملية تحقيق المطابقة متطابقاً مع قواعد التعمير والبناء خاصة مع P.D.A.U و P.O.S، وهي مختلف القواعد القانونية المحددة في أدوات التعمير وفي حالة غيابها يجب أن يتطابق مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير، فقد نصت عليها المواد 12 و 18 من القانون 08/15 السالف الذكر، حيث اعتبرت كمعايير تحدد من خلالها قابلية البناء لتحقيق المطابقة⁽¹⁾، وهذا ما أكدته نص المادة 10 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 09/154 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات " تراعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير"⁽²⁾.

أيضاً مقارنة بنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 91/176 السالف الذكر أنه جاءت مادة مطابقة تماماً لمضمون المادة 10 من المرسوم التنفيذي المذكور من خلال عدم التفريق بين البناء غير شرعي المشيد في إطار تحقيق المطابقة وبين مشروع البناء المتعلقة بالتحقيق⁽³⁾.

¹ المادتين 12 و 18 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 22

² المادة 10-1 من المرسوم التنفيذي 09-154، السابق الذكر، ص: 31

³ الأدوات القانونية لتسوية البنائيات غير الشرعية، الموقع السابق.

شرط الخبرة ودراسات الهندسة المدنية في الملف التقني (بمعنى يجب أن يتضمن الملف التقني الخبرة الخاصة بالأجزاء المنجزة ودراسات الهندسة المدنية بالنسبة للأجزاء التي سيتم إنجازها ويتعين على لجنة الدائرة دراسة طلب المطابقة ومراقبة مدى تطابق البناء مع قواعد التعمير، وفي حالة مخالفته تصدر أمراً برفض المطابقة كأصل عام).

الفرع الثاني: الشروط الشكلية

بعد التطرق إلى الشروط الموضوعية المذكورة سلفاً، سوف يتم التطرق للشروط الشكلية حيث باستقراء المادة 24 الفقرة (01) من القانون 15/08 السالف الذكر، بنصها " تخضع البنايات المذكورة في المواد 19 و20 و21 و22 أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً" ⁽¹⁾، فهذه المادة تعتبر حلقة وصل بين نص المادتين 24 و25 من القانون 15/08 السالف الذكر وبين نص المادة 24 ونص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09 السالف الذكر ⁽²⁾.

بمعنى أنه من خلال فهم نص المادة 24 من القانون 15/08 والمادة 25 والمادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09 سالف الذكر، يتبين لنا ثلاثة شروط سيتم ذكرهما كالآتي:

-الشرط الأول: على المعني صاحب البناء المراد تسويته أن يودع الملف الخاص بطلب تحقيق المطابقة الذي يكون على (05) نسخ أمام المصالح التقنية للبلدية التي يقع بها العقار طبقاً لنص المادة 24 من القانون 15-08 السالف الذكر، وهذا الشرط مرتبط بإجراءات تنفيذ التصريح المقدم من طرف صاحب البناء المراد تسويته؛

-الشرط الثاني: أن يكون طلب التصريح بالمطابقة مسلم من طرف البلدية ، بنص المادة 25 من القانون 15/08 السالف الذكر ⁽³⁾، ويتضمن ما يلي:

بيانات تتعلق بهوية المصريح: بالنسبة للشخص الطبيعي تتمثل في الاسم واللقب وتاريخ ومكان الميلاد واسم الأب والأم والعنوان، وبالنسبة للشخص الاعتباري

¹- المادة 24 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 23.

²- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154-09، السابق الذكر، ص: 28

³- أنظر المادة 25 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 23

(المعنوي) يتم ذكر إسم الشركة في التصريح وهنا أغفل التصريح بالنسبة للشركة تحديد صاحب التصريح هل هو مسير الشركة أو ممثلها القانوني... إلخ⁽¹⁾؛
- بيانات تتعلق بالبنائية : موضوع طلب التحقيق، طبيعتها سواء كان (تجارية أو خدماتية أو سكني أو تجهيزي...) وعنوانها، مع وصف حالتها بدقة (متمة غير مطابقة للرخصة، أو متمة بدون رخصة بناء أو غير متمة مع وجود رخصة بناء غير متمة بدون رخصة بناء)، والأصل العام يتم إعدادها من طرف مهندس معماري معتمد من حيث الجانب التطبيقي؛
- تحديد طبيعة العقد المطلوب : (رخصة إتمام أو مطابقة أو رخصة إتمام ورخصة بناء على سبيل التسوية)؛

- توقف الأشغال : (تعهد المصريح بتوقيف الأشغال وكذلك يتعهد بالالتزام والتقيد بالشروط التي تتطلبها عملية التحقيق)؛

- الرأي المعطى لمصالح التعمير التابع للبلدية: (بخصوص البنائية)؛

- ختم أو توقيع المصلحة المعنية: (مصادقة رئيس المجلس الشعبي البلدي)؛

- ذكر تاريخ تسليم الطلب: (ذكر اليوم والشهر والسنة)⁽²⁾.

- الشرط الثالث : نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09 السالف الذكر، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات:

في حالة طلب رخصة إتمام:

- في حالة البنائية غير المتمة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة: هنا يجب على المصريح إيداع الملف الآتي:
- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء؛
- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد؛
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبنائية⁽³⁾؛
- أجل إتمام البنائية يقيمه مهندس معماري معتمد.

¹- سمير علمي، الرسالة السابقة، ص: 22

²- أنظر الملحق رقم (07).

³- أنظر الملحق رقم (01).

في حالة بناية غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة : الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء:

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها؛
- وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات؛
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية؛
- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد⁽¹⁾.

عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة مطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، بالوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء؛

- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500؛
- المخطط 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.

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

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء⁽²⁾؛
- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها؛
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة بناء:

¹- حسناء بوشريط، المقال السابق، ص: 545

²- أنظر الملحق رقم (03) ..

• الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء تبين الأجزاء الباقية إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني كما هو عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- أجل إتمام البناء يتم تقديره من مهندس معماري معتمد.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية⁽¹⁾.

تبقى مسألة تقدير الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من اختصاص مهندس معماري حسب حجم الأشغال الباقية طبقاً لنص المادة 29 من القانون 15-08 السالف الذكر، ولا يمكن أن يتجاوز:

- 24 شهر بالنسبة للبناء ذات الاستعمال السكني؛
- 12 شهر بالنسبة للبناء ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي؛
- 24 شهراً بالنسبة للبناء ذات الإستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي؛
- 24 شهراً بالنسبة للبناء الخاصة بتجهيز عمومي⁽²⁾.

بمعنى أن مسألة الاجال يتم تحديدها من طرف مهندس معماري معتمد، وهذا من خلال تنقل المهندس المعماري إلى موقع البناء المراد تسويتها بغرض تحديد نسبة تقدم الأشغال وذلك بالإجراءات والكيفيات المعمول بها ضمن النصوص القانونية وبناء على تقرير المهندس المدني يحدد هذا الاخير الآجال اللازمة لإتمام البناء⁽³⁾.

المطلب الثاني: إجراءات التسوية لتحقيق المطابقة

بعد التطرق للشروط الواجب توافرها للتسوية يبقى لنا أن نبحث عن الإجراءات الواجب إتباعها للتسوية وكذا الأجهزة المكلفة بهذه العملية، وفي هذا المطلب سنتطرق إلى الأعوان المكلفون بتحقيق مطابقة البناء في الفرع الأول بالإضافة إلى المراحل التي يمر بها ملف تحقيق المطابقة في الفرع الثاني وأخيراً الإجراءات المتبعة للحصول على شهادة المطابقة في الفرع الثالث

¹- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 53

²- المادة 29 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 24

³- أنظر الملحق رقم (04).

الفرع الأول: دور الأعوان للقيام بتحقيق المطابقة⁽¹⁾

يعد القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 السالف الذكر، هو أداة لبسط الرقابة على استغلال الأراضي العمرانية وذلك من خلال تفعيل أدوات وقواعد التهيئة والتعمير، وكذا إنشاء أجهزة مختصة في متابعة هذه الأشغال بموجب القواعد المنصوص عليها⁽²⁾.

تنص المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 السالف الذكر على فئة من الأعوان المؤهلين بحيث يخول لها مهمة البحث ومعاينة مخالفات التهيئة والتعمير⁽³⁾، بالإضافة إلى الأعوان المذكورين في قانون الإجراءات الجزائية ضمن القسم الرابع المتعلق بالموظفين والأعوان المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي ضمن نص المواد 21 إلى 27 من القانون 02/15 المتعلق بقانون الإجراءات الجزائية⁽⁴⁾، وهم:

ـ مفتشو التعمير؛

ـ أعوان البلدية المكلفون بالتعمير؛

ـ موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

كما جاءت المرسوم التنفيذي رقم 06-55 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريعية والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة نص مادته 02 منه بتفصيل أكثر، بنصها⁽⁵⁾ "طبقا لأحكام المادة 76

¹- أنظر الملحق رقم (11)، الشكل رقم (7): أهداف القانون 08-15.

²- أسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، 2003-2004، ص: 74

³- المادة 8 (76 مكرر) من القانون 04-05، السابق الذكر، ص: 5

⁴- المواد من 21 إلى 27 من القانون 15-02 المؤرخ في 23 جويلية 2015، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات، ج.ر.ج.ج، عدد 40، المؤرخة في 23 جويلية 2015، ص: 28.

⁵- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريعية والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر.ج.ج، العدد 06، المؤرخة في 5 فيفري 2006، ص: 04

مكرر من القانون 29/90 المذكور أعلاه، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعاون الشرطة القضائية: -مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 يوليو 1991 يتضمن القانون الأساس الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن؛

- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران، ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)؛
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين؛
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير ، والمهندسين التطبيقين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير؛

- التقنيين السامين (في البناء) ذوي خبرة (5) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

-الأعاون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)؛
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين؛
- المهندسون المعماريون والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير".

كما أن أداة التعيين نصت عليها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السالف الذكر، بحيث يرسم هؤلاء الأعاون ضمن قائمة إسمية بموجب قرار مشترك بين وزارة الجماعات المحلية بين وزارة العدل وكذا وزارة السكن والعمران والمدنية (1).

وتجدر الإشارة أن هناك العديد من النصوص القانونية والتنظيمية التي نظمت الأعاون وطريقة عمالهم وهذا كله راجع لأهمية التي يتمتع بها الأعاون في إطار تسوية وضعية العقارات، وبناء على ما جاء في القانون 15/08 الذي يمثل محور الموضوع. نصت المادة 27 من القانون 15/08 السالف الذكر، على أن أعاون الدولة وأعاون البلدية المكلفون بالتعمير ملزمون بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة البناءات في حالة

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، السابق الذكر، ص: 04

عدم مطابقة البناءات لأحكام هذا القانون على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح⁽¹⁾.

ويترتب على المعاينة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة، أي أن هذه المادة حدد لنا فئتين من الأعوان:

-**الفئة الأولى:** وهي تتمثل في أعوان الدولة ذات طبيعة مركزية المتواجد في العاصمة من مديريات وهيئات إدارية مركزية؛

-**أما الفئة الثانية:** وهي تتمثل في أعوان البلدية المتواجد في قاعدة الهرم الإداري من فروع ومصالح تقنية⁽²⁾؛

وهكذا بعد إن كانت مثل هذه الزيارات التقديرية اختيارية أصبحت إلزامية، ومن ضمن واجبات رئيس المجلس الشعبي البلدي واختصاصاته وحده بعد أن كان يمارسها بالاشتراك مع الوالي، مما سيدعم مركزه أكثر فأكثر باعتباره سلطة إدارية محلية مستقلة في تصرفاته وأعماله الإدارية المتواجد ضمن أعماله الرقابية في إطار الضبط الإداري المخول له⁽³⁾.

كما نصت المادة 62 من القانون 08-15 السالف الذكر، أنها جاءت مطابقة ولا يوجد فرق بين القانونين لما في المادة 76 مكرر من القانون 90 - 29 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 وبين القانون 15/08، حيث حدد لنا الأعوان المؤهلين والمكلفين بالمتابعة والتحري ومعاينة المخالفات المنصوص عليها في القانون 15/08⁽⁴⁾، غير أن الإشكالية المطروحة أن التنوع في الأعوان المؤهلين للبحث والتحري عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير يزيد من فعالية الرقابة على أعمال البناء، إلا أنه لا تزال المشاكل قائمة.

¹- أنظر الملحق رقم (5).

²- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، سنة المناقشة 2008-2009، ص: 125

³- الزين عزري، (دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم)، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، سنة 2008، ص: 56

⁴- المادة 62 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 27

علاوة على الأعوان المذكورين سابقا أضاف قانون 15/08 السالف الذكر، (فرق) وهم من الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنايات التي نصت عليها المادتين 68 و 70 من القانون 15/08 السالف الذكر⁽¹⁾، كما جاء في المراسيم التنفيذية الخاصة بهذه الفئة من الموظفين لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السالف الذكر، بنص المادتين 02 و 03 منه⁽²⁾، وكذا إجراء المراقبة حددها المرسوم التنفيذي 09 - 156 الذي يتضمن صلاحيات هذه الفرق وكيفية أداء مهامها.

أولا: الفرق في مفهوم القانون 15/08 السالف الذكر

أ/ **التعريف بالفرق** : هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللصالح المكلفة بالتعمير في البلدية، وهذا ما تؤكدته نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09/156 السالف الذكر، أي أن هذه الفرق عبارة عن مجموعات مكونة من موظفين عموميين وكذا أعوان للبلدية⁽³⁾.

ب/ **تشكيلة الفرق** : يمكن أن تتشكل الفرق من ثلاثة (03) إلى أربعة (04) أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات، ولكل فرقة مسؤول فرقة مكلف ببرمجة الخارجات الميدانية وتنسيقها، أي أنها تختلف حسب إقليم البلدية وحظيرة السكنات فيها حيث يزيد أو ينقص عددها ويكون لدى كل فرقة مسؤول يحدد برنامج الزيارات الميدانية التي تقوم بها هاته الفرق، وهذا ما أكدته نص المادة 03 من المرسوم 09/156 السالف الذكر⁽⁴⁾

ج/ **أعوان الفرق** : يعين العون من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية حسبما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 09-156 السالف الذكر:

ـ مفتش التعمير، والمهندسين المعماريين، والمهندسين المدنيين؛

ـ مهندس التطبيق (في البناء)، والتقنيين الساميين في البناء، والمتصرفين الإداريين.

¹- حسنة غواس، المذكرة السابق، ص: 125

²- سمير علمي، المذكرة السابق، ص: 24

³- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيورها، ج.ر.ج.ج، العدد 27، المؤرخة في 6 ماي 2009، ص: 39

⁴- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-156، السابق الذكر، ص: 39

وذلك بموجب قائمة إسمية حسب الحالة عن طريق قرار من الوزير المكلف بالتعمير بإقتراح من مدير التعمير والبناء أو قرار من الوالي المختص إقليمياً بإقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

د/ مهام وصلاحيات الفرق: تتمثل مهام فرق المتابعة حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 156-09 السالف الذكر في:

- البحث عن مخالفات القانون 08-15 ومعاينتها؛
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتأكد منها؛
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات، ومتابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات؛
- المتابعة والتحقيق في إستئناف أشغال إتمام البناءات⁽¹⁾.
وطبقاً لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 156-09 السالف الذكر⁽²⁾، فهي تتمتع بالصلاحيات التالية:

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات؛
- القيام بالفحوصات والتحقيقات؛
- إستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها؛
- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة.
ويزود هؤلاء الأعوان في إطار أدائهم لمهامهم بتكليف مهني يسلمه الوزير بالنسبة للموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء ومن الوالي بالنسبة للموظفين التابعين للبلدية، ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهامهم، ويسحب عند التوقف المؤقت أو الدائم عن الوظيفة ويرد عند استئناف الخدمة، وهذا ما أكدته نص المادة 06 من المرسوم 156/09 السالف الذكر⁽³⁾.

ثانياً: إجراء المراقبة التي تقوم بها الفرق:

أن يكون المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع مرفق بالتصريح ويكل الوثائق الإدارية والتقنية للبناء، أما الفرق التابعة لمديرية التعمير والبناء، فيجب أن يكونوا

¹- كمال تكواشت، المذكرة السابق، ص: 129

²- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 156-09، السابق الذكر، ص: 39-40

³- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 156-09، السابق الذكر، ص: 40

مرفقين بالتصريح المذكور أعلاه وبالرأي المعطى للفرق التابعة للمصالح المكلفة بالبلدية، ويتمثل في:

- الرأي المعطى لمصالح التعمير للبلدية؛
- الرأي المعطى للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها؛
- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير⁽¹⁾.

تكون اوقات عمل الفرق في النهار أصل عام، كما تتم ممارسة مهامه اثناء ايام الراحة والعطل في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، ويمكن أن تكون فجائية دون أن تكون مقيدة بوقت معين وهذا ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 156/09 السالف الذكر⁽²⁾؛

تعمل فرق المراقبة وفق رزنامة زيارات التي يعدها كل من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأعوان العاملين لدى المصالح المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية باقتراح من رؤساء الفرق، ترسل نسخة من هاته الرزنامة إلى الوالي وإلى مدير التعمير والبناء المختصين إقليميا؛
- مدير التعمير والبناء بالنسبة للأعوان التابعين لمصالحه، ترسل نسخة من هذه الرزنامة إلى الوزير المكلف بالتعمير وإلى الوالي⁽³⁾.

الفرع الثاني: مراحل دراسة ملف التسوية لتحقيق المطابقة⁽⁴⁾

لقد جاء القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وتسويتها وسخر من أجل ذلك أعوان ومهندسين لدراسة ملفات التسوية في إطار القانون 15/08 السالف الذكر، أصبحت حسب التعليمات الوزارية 04 المتضمنة تبسيط اجراءات دراسة مطابقة البناءات واتمام انجازها.

حيث أن العملية تتم على مستوى مصالح التعمير للبلدية ثم يحول الملف بعد جمع الاراء من المصالح التقنية الاستشارية إلى لجنة الدائرة للبت في تحقيق المطابقة بالقبول

¹- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 156-09، السابق الذكر، ص: 40

²- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 156-09، السابق الذكر، ص: 40

³- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 156-09، السابق الذكر، ص: 40

⁴- أنظر الملحق رقم (11)، الشكل رقم (8): دراسة ملف التسوية لتحقيق المطابقة.

أو الرفض المعلل، وعليه من هذا المنطلق سوف يتم توضيح الخطوات التي يمر بها ملف التسوية في اطار تحقيق المطابقة وذلك من خلال العناصر التالية مراعاة للجانب العملي.

أولاً: إيداع الملفات على مستوى مصالح التقنية للبلدية

أقر القانون 15/08 السالف الذكر والمراسيم التنظيمية المكملة له، على إلزامية الملاك وأصحاب المشاريع والبنائيات التقرب للمصالح البلدية بغرض تسوية وضعية البناية وذلك من خلال تشكيل ملف خاص بالبناية، حيث يقوم صاحب البناء موضوع طلب تحقيق المطابقة بسحب استمارة التصريح على مستوى المصالح التقنية للبلدية ⁽¹⁾، ويقوم بإعداد التصريح مرفقا بالوثائق المطلوبة حسب كل حالة سواء كانت (بناية غير متممة مع وجود رخصة بناء-بناية متممة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة-بناية متممة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة-بناية متممة أو غير متممة بدون رخصة بناء) في خمس نسخ ويقوم بإيداعها لدى المصالح التقنية للبلدية مقابل وصل إستلام ⁽²⁾، ويحتوي على تاريخ الإيداع وهوية المصريح طبقاً لنص المادة 05 من المرسوم 154/09 السالف الذكر، وهذه ماتم دراسته سابقاً.

وإذا كان التصريح خاص بمطابقة بناية فإن تسجيله يكون في سجل خاص تسيره مصالح التعمير مرقم ومؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة وهذا ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي 154/09 والمادة 26 من القانون 15-08 سالف الذكر، أما إذا كان التصريح خاص ببناية غير متممة، فيعلم المصريح رئيس المجلس الشعبي البلدي ويسلم له هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة، كما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 154/09 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات ⁽³⁾.

كما يجب على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أن يقوموا بزيارة البناية خلال (08) أيام التي تلي إيداع التصريح المتعلق بالبناية، على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها

¹- أنظر الملحق رقم (6)، أنظر الملحق رقم (5).

²- أنظر الملحق رقم (7).

³- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 154-09، السابق الذكر، ص 40

المصرح، ويحررون في هذا الشأن محضر عدم مطابقة البناية الذي تبين فيها بصفة دقيقة حالتها أو مكان تواجدها وما يجاورها وكذا تبيان الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة البناية، وإذا لم تتوقف هذه الأشغال فورا في حالة عدم إتمامها يجب على الأعوان غلق الورشة⁽¹⁾

طبقا لنص المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي 154/09، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي 04 نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير خلال 15 يوم التي تلي التصريح من أجل دراسته⁽²⁾، وبالنسبة للبنائيات العمومية وطبقا للتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2012/01/03 فإن الملفات الخاصة بها تودع مباشرة لدى مصالح التعمير والبناء.

ثانيا: مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية (مديرية التعمير والبناء)

تقوم مديرية التعمير والبناء المكلفة بجمع الآراء والموافقات من طرف المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، ومصالح الحماية المدنية فيما يخص البنائيات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري، ومصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحية عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به، ومصالح الفلاحة، ويجب على هذه المصالح التابعة للدولة والتي تمت استشارتها أن ترسل في جميع الاحوال موافقتها ورأيها في أجل (15) يوم ابتداء من تاريخ إخطارها، كما يجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملفا يلحق بطلب الرأي، وإذا لم ترد هذه المصالح في الاجال المحدد على الطلب حيث نستشف أن الجزاء حدد بالموافقة على ما تم إستشارتها⁽³⁾.

ومن هنا تشكل مديرية التعمير والبناء ملفا لكل طلب تحقيق للمطابقة يحتوى على تصريح كما تقدم به المصرح ومحضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية والرأي المعلل لمصالح الدولة التي تمت استشارتها ورأي مديرية التعمير والبناء، وكما ويجب أن يدون كل ملف في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير والبناء

¹- حسناء بوشريط، المقالة السابق، ص: 485

²- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-154، السابق الذكر، ص 40

³- كمال تكواشت، المذكرة السابق، ص: 39

ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة سواء كان قرارها بالموافقة أو الموقفة المقيدة بالشروط أو الرفض⁽¹⁾.

يفهرس الملف ويمنح له رقم ترتيبى في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير والبناء ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة في أجل شهر من تاريخ إخطارها طبقاً لنص المادة 31 من قانون 08-15⁽²⁾، وهي تتشابه مع تلك المستحدثة على مستوى البلدية ولها نفس التشكيلة والمهام فيما يخص زيارة الورشات والقيام بالتحقيقات اللازمة وتنفيذ قرارات من غلق الورشات غير النظامية، ويتم ذلك بأداة وهي بقرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء⁽³⁾.

وعليه بناء على ما تم توضيحه في دراسة ملف التسوية بداية بالبلدية وإحالة الملف على مستوى الولاية لدى مديرية التعمير والبناء وقبل تحويل الملف للجنة الدائرة، سوف يتم إبراز العلاقة الوظيفية بين مديرية التعمير والبناء بالمصلحة التقنية على مستوى البلدية من جانب التعمير في إطار القانون 15/08، من خلال إبداء مديرية التعمير والبناء بأراءها التقنية والفنية واستشارتها القانونية في أي ملف والخاص بطلب أي رخص أو شهادات (شهادة المطابقة مثلاً) بحيث يحال عليها عن طريق المصالح التقنية بالبلدية لمنح مختلف عقود التعمير التي هي من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية أو الدولة، كما تقوم بدراسة ملفات تسوية البناءات في ظل القانون 15/08 السالف الذكر الخاص بالبناءات غير منتهية والتحقيق في مطابقة البناءات المنجزة أو في طور الإنجاز، أيضاً تسهيل إجراءات مطابقة البناءات قصد استغلالها واستعمالها⁽⁴⁾.

كانت لنا زيارة ميدانية لمديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية -تبسه- من طرف الزميلين (س. بومدين وش. عبد الرحمان) لتوضيح أكثر حول دراسة ملف التسوية في تحقيق المطابقة للبناءات وعلاقتها بالمصالح التقنية للبلدية، حيث كانت الإجابة محصورة في إشكاليات تعاني منها المديرية والبلدية وهي متشابهة منها: أن هناك نقص

¹- حسناء بوشريط، المقال السابق، ص: 486

²- أنظر المادة 31 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 24

³- زوليخة دردوري، المذكرة السابق، ص: 65

⁴- بن حدة عز الدين، بالرايس سفيان، مخازنية عبد الحق، المذكرة السابقة، ص: 58-59

في الإمكانيات البشرية خاصة من ناحية التخصص في هذا مجال التعمير والبناء أيضا غياب الوعي الثقافي للمواطن تجاه تسوية وضعيته العقارية نقص في الامكانيات المادية للأعوان لتغطية المهمة بما يجب وهناك أيضا أن الأعوان يعانون من تأخر بتفعيل العمل بالمراسيم التنظيمية كما هو ساري اليوم من تمديد العمل بالقانون 15/08، حيث شكل للمصالح والهيئات عدة إشكالات خاصة مع المواطن

ثالثا: إنشاء لجنة الدائرة

تجد الإشارة قبل هذا لمفهوم الدائرة وتبيان مهامه، وعليه فالدائرة ما هي إلا "عبارة عن مقاطعة إدارية تابعة للولاية وتضم عدة بلديات تعين وفق مرسوم وزاري وبالتالي فهي همزة وصل بين الولاية والبلدية، ويتولى تنشيط الدائرة رئيسا الذي لديه مهام تكمن في تنشيط ومراقبة أعمال البلديات التابعة لها، وله عدة مهام من بينها ضبط النشاط العمراني والملكيات العقارية للبلدية..."⁽¹⁾، وهذا طبقا للمرسوم التنفيذي 215/94 المؤرخ في 23-1994/07 المتعلق بأجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها.

أ/ لجنة الدائرة: تتضمن الدائرة على جملة من اللجان وكل لجنة تحمل تخصص معين ولها مجال محدد، من بينها لجنة تسوية البناءات في إطار تحقيق المطابقة والتي استحدثها القانون 15/08 السالف الذكر، وهي عبارة عن لجنة تجتمع كل أسبوع لدراسة الملفات المقدمة من طرف المواطنين قصد الحصول على شهادة المطابقة وهذه اللجنة مكونة من كل الهيئات والمصالح التقنية التابعة للولاية⁽²⁾، أي أن ملفات التسوية الخاصة بالقانون 15/08 يتم إرسالها مباشرة إلى لجنة الدائرة المكلفة بالبت والتحقيق في مطابقة البناءات ومن ثم يتم إبداء الرأي فيها كما تعد محضر بالاجتماع الخاص بها، وهذا ما نصت عليه المادة 32 الفقرة 01 من القانون 15/08 السالف الذكر بنصها "تتشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات، في مفهوم أحكام هذا القانون"⁽³⁾.

¹ ملتقى حول: الموظف الجزائري، متوفر على الموقع الإلكتروني: <http://www.mouwazaf-dz.com>، تاريخ الولوج: 2017-03-26.

² ملتقى حول: الموظف الجزائري، الموقع السابق.

³ المادة 1/32 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 24

ب/ تشكيلة لجنة الدائرة وإجراءات سيرها:

1/ تشكيلة لجنة الدائرة: نصت المادة 32 فقرة 02 من القانون 15/08 السالف الذكر بنصها " تحدد تشكيلة هذه اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم" (1)، حيث أحالت المادة 32 من القانون 08-15 إلى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 155/09 المتعلق بتحديد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعون المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما بنصها " تتشكل لجنة الدائرة من:

رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيساً؛

رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، ومفتش الأملاك الوطنية؛

المحافظ العقاري المختص إقليمياً، ورئيس القسم الفرعي للفلاحة؛

رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، ورئيس القسم الفرعي للري؛

ممثل مديرية البيئة للولاية، وممثل مديرية السياحة للولاية؛

ممثل مديرية الثقافة للولاية، وممثل الحماية المدنية؛

رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية، وممثل مؤسسة سونلغاز.

ويمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة يمكنها أن تساعد

في أشغالها" (2).

وعليه تكمن أداة التعيين لأعضاء اللجنة بموجب قرار صادر عن الوالي المختص

إقليمياً، حيث تحدد في شكل قائمة اسمية مرتبة بحسب الترتيب السلم الوظيفي، وفي حالة

الانتهاء لعهدة أحد الأعضاء يتم استبداله بموجب قرار من طرف الوالي المختص، وهذا

ما أكدته المادة 03 من المرسوم التنفيذي 155/09 السالف الذكر (3)، أي أن الصفة

العضوية للجنة تحدد بقرار من الوالي.

ب/ إجراءات سير عملها: تستفيد اللجنة في إطار سير عملها من أمانة تقنية تكلف بما

يأتي:

¹ المادة 32-2 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 24

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02 ماي 2009، المتعلق بتحديد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعون المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما ، ج.ر.ج.ج، العدد 27، المؤرخة في 6 ماي 2009، ص: 37

³ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-155، السابق الذكر، ص: 37

- استلام إيداع ملفات طلب تحقيق المطابقة البناءات؛
- تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعا لتاريخ وصولها؛
- تحضير اجتماعات لجنة الدائرة؛
- إرسال الإستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الاعمال؛
- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات اخرى ، و تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها، عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا؛
- إعداد التقارير⁽¹⁾ الفصلية عن النشاط، وهذا ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي 155/09 السالف الذكر⁽²⁾.

تجتمع اللجنة مرة كل شهر على الأقل في دورة عادية وفي كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات غير عادية، وتصح اجتماعاتها بحضور 3/2 أعضائها. ويبلغ رئيس لجنة الدائرة الإستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال وبكل وثيقة مفيدة إلى الاعضاء قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع⁽³⁾.

وتتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة، ويجب أن تأخذ لجنة الدائرة بعين الاعتبار أحكام المادة 16 من المرسوم المذكور أعلاه عند دراسة التصريح، ويجب على لجنة الدائرة وفي جميع الحالات أن تبت في كل طلب يقدم لها في ظرف 03 أشهر من تاريخ إخطارها.

ج/ علاقة لجنة الدائرة بالمصالح التقنية على مستوى البلدية: لا بد من الإشارة أنه يجب التفريق بين حالتين في علاقة اللجنة بالمصالح التقنية للبلدية بالنظر لنص المادتين 35 و36 من القانون 15/08 السالف الذكر وهي:

- الحالة الأولى: أنه في حالة ما يكون المالك للوعاء العقاري أو صاحب مشروع مالك الوعاء العقاري الذي شيدت عليه البناءة (عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو أي عقد رسمي اخر) بعد مصادقة لجنة الدائرة على طلبه المتمثل في 05 نسخ ترسل للجنة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قصد إعداد إما (رخصة بناء

¹- أنظر الملحق رقم (12)، الشكل رقم (9): قرارات لجنة الدائرة.

²- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 155-09، السابق الذكر، ص: 37

³- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 74

على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز للبناء أو شهادة تحقيق المطابقة) وهذه العقود تم الإشارة إليها سابقا بنص المواد 19 و 20 و 21 من القانون 15/08 السالف الذكر، وعليه في هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص لصاحب التصريح استيفاء الملف بحسب الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها⁽¹⁾؛

-الحالة الثانية: ان يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا على رخصة للبناء وهي وثيقة إدارية سلمت له من طرف جماعة إقليمية، أما في حالة ما شيدت البناء في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري بتحديد الطبيعة القانونية للعقار في إطار التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، وإذا لم تكن هذه البنائيات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أدناه⁽²⁾، أي على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملف للحصول على شهادة المطابقة بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري⁽³⁾، وإذا كانت البناءة غير تامة الإنجاز عليه أن يودع ملف للحصول على رخصة إتمام الإنجاز بنص المادة 37 من القانون 15/08 السالف الذكر⁽⁴⁾، كما تؤكد نص المادة 38 الفقرة 02 من القانون 15/08 السالف الذكر بنصها "على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بأموال الدولة، تقوم لجنة الدائرة بإخطار، حسب الحالة:

- إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وإما رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من أجل القيام بهدم البناءة، تطبيقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 السالف الذكر⁽⁵⁾.

¹- بحماوي الشريف، المقال السابق، ص: 179

²- المادة 36 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 24

³- راجع في ذلك، كمال تكواشت، المذكرة السابق، ص: 41

⁴- المادة 37 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 24

⁵- المادة 38 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 24

وبعد تحويل الملف من لجنة الدائرة إلى المصالح التقنية للبلدية مرفقا بقراراتهم، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قرارات اللجنة في نهاية أعمالها للصاحب البناية أو المشروع وذلك يكمن في الحالات التالية:

- الحالة رقم 01: قرار الموافقة المقيد بشروط: نصت عليها المادة 44 من القانون 15/08 السالف الذكر، بنصها "، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أسبوع من تاريخ إخطار لجنة الدائرة له بالشروط المسبقة للمعني بالأمر من أجل تسليم للمصرح وثيقة تحقيق المطابقة ويتطلب عليه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده هو، وفي حالة رفع المعني بالأمر التحفظات فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم له وثيقة تحقيق المطابقة ويبلغ لجنة الدائرة بذلك ⁽¹⁾، وإذا تجاوز المعني بأجل رفع هذه التحفظات علما أن الأجل يحدد رئيس المجلس الشعبي البلدي كسلطة تقديرية له، ففي هذه الحالة تبقي فكرة التسوية لهذه البناية أو المشروع معلق إلى غاية رفع هذه التحفظات، مع العلم أن القانون 15/08 السالف الذكر لم يتطرق لى مثل هذه الحالة بل جعلها سلطة تقديرية لرئيس المجلس الشعبي البلدي؛

- الحالة رقم 02: قرار الرفض على منح شهادة المطابقة: نصت عليه المادة 45 من القانون 15/08 السالف الذكر، ففي حالة الرفض وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية محل موضوع التصريح، ترسل لجنة الدائرة القرارات المتخذة بشأن البناية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي (قرار الرفض) في منح شهادة المطابقة في أجل (شهر) وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح بقرار رفض لجنة الدائرة المعمل في أجل 15 يوم من تاريخ استلامه القرار من السلطة المعنية⁽²⁾؛

- الحالة رقم 03: البناية المتممة وفي طور الإنجاز دون رخصة بناء: مراعاة لما جاء في القانون 15/08 السالف الذكر، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو رخصة إتمام إنجاز على سبيل التسوية وذلك بحسب القرار المتخذ من طرف لجنة الدائرة بالنظر للإجراءات

¹ المادة 44 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 25

² المادة 45 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 25

المطلوبة ويخطر بالعرض المطلوب السلطات الاخرى المتمثلة في مديرية التعمير والبناء والإدارات ومصالح الحماية المدنية... وغيرها⁽¹⁾.

الفرع الثالث: مراحل إيداع وتسليم شهادة المطابقة

قبل كل هذا لقد تم التطرق للجانب النظري لشهادة المطابقة وعلى ضوء القانون 15/08 السالف الذكر ضمن الفصل الأول، وما يهمننا في هذا العنصر هو دراسة النقاط التي تمر عليها من أجل تسليم شهادة المطابقة في إطار النصوص القانونية والتنظيمية. وعليه تمت الإشارة سابقا حول القرارات الصادر عن لجنة الدائرة فيما يخص تسوية البناءات إما بالموافقة أو الرفض أو الموافقة المقيد بشروط، حيث إكتفينا بالرفض والموافقة المقيد بشروط وأحلنا أمر الموافقة على منح شهادة المطابقة لهذا العنصر بغرض تسلسل المعلومات ومراعاة لما جاء به القانون 15/08 السالف الذكر.

ففي حالة الموافقة على طلب المعني لمنحه شهادة المطابقة والذي تكون لبنائته متممة فإنه يكون ملزم بطلب شهادة مطابقة وذلك حسب المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها التي تنص على أنه " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"⁽²⁾، أي قبل الحصول على شهادة المطابقة يتعين على صاحب المشروع أو المستفيد من المبني أن يطلب الحصول على رخصة البناء التي تمكنه من تشييد بناية وعند الانتهاء من الأشغال عليه أن يبادر بطلب الحصول على شهادة المطابقة وذلك وفق الإجراءات المحدد والمبينة في العناصر التالية:

أولاً: طلب الحصول على شهادة المطابقة

تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر على أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، أي أنه ينبغي إيداع الطلب للحصول على شهادة المطابقة وليس طلب شهادة المطابقة طلبا عاديا كغيره، فهو يمثل واقعة مادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الصادرة بموجبه شهادة المطابقة كونه عمل

¹- سمير علمي، الرسالة السابق، ص: 35

²- المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر، ص: 19

قانوني، انطلاقاً من المركز القانوني للإدارة المانحة وصولاً إلى طالب شهادة المطابقة (1)، ويكون الطلب لدى الجهات المختصة وإرفاقه بملف يتكون من وثائق، وهذا ما نوضحه ضمن النقاط الآتية:

أ/ استقبال الطلب من طرف السلطات المختصة في منح شهادة المطابقة : إن إجراءات منح شهادة المطابقة تبدأ بتقديم الطلب إلى الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة وهي الجهة التي منحت رخصة البناء سواء كان (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي) وهو إجراء ضروري لمنح شهادة المطابقة بحيث يتعذر الحصول على شهادة المطابقة دون تقديم طلب وتكون المبادرة بتقديم الطلب إما من (المالك للوعاء العقاري أو صاحب المشروع) (2)، وهذا الأخير عرفته المادة 07 من المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري صاحب المشروع " هو كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكةا أو يكون حائزاً حقوق البناء عليها طبقاً للتنظيم والتشريع المعمول بهما" (3).

نصت المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 ومراعاة للمادة 54 منه، أنه بعد الانتهاء من الأشغال يقوم المالك أو صاحب المشروع بتقديم تصريح في نسختين مقابل وصل إيداع خلال ثلاثون (30) يوم من انتهاء الأشغال، بحيث يصرح في هذا التصريح بانتهائه للأشغال ويكون الإيداع لهذا التصريح على مستوى المجلس الشعبي البلدي موطن أو مقر البناية المراد تسويتها مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة (4).

ب/ مكونات الطلب: حيث يتضمن الطلب للحصول على شهادة المطابقة ملف يرفق مع الطلب كونه واقعة شكلية للطلب (5)، ويتكون الملف مما يلي:

¹ زوليخة دردوري، المذكرة السابق، ص: 15

² غربية جفافة، المذكرة السابق، ص: 56

³ المادة 07 من المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر.ج.ج، العدد 32، المؤرخة في 25 ماي 1994، ص: 04

⁴ المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر، ص: 19

⁵ أنظر الملحق رقم (02).

- الوثائق الأساسية ترافق رخصة البناء المسلمة إما (نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية)؛

- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500؛

- مخططات الهندسة المدنية لأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض؛

- المخططات لكل طابق وواجهات البناية، ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات؛

- البيان الوصفي يرفق الطلب⁽¹⁾.

ثانيا: مراحل دراسة طلب الحصول على شهادة المطابقة والتحقيق فيها

أ/ دراسة طلب الحصول على شهادة المطابقة : نصت المادة 75 من القانون 29/90

المعدل والمتمم بالقانون 05/04 السالف الذكر وتطبيقا لأحكام المادة 57 من المرسوم

التنفيذي 176/91 السالف الذكر⁽²⁾، بعد إيداع المالك أو صاحب المشروع طلب

التصريح لشهادة المطابقة مقابل وصل إيداع، يعد المعنى نسختين من التصريح يشهد فيه

انتهاء هذه الأشغال وخلال (30) يوم من تاريخ انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن

اقتضى الأمر ذلك، أوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبادر في دراسة طلب

شهادة المطابقة، لأشغال المنجزة مع مراعاة أحكام رخصة البناء كونه اختصاص أصيل

له ضمن حيزه الجغرافي⁽³⁾.

وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى

الولاية، وهنا يكمن التمييز بين نص المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91 وبين نص

المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر، حيث أن هذا الأخير أن ترسل

نسخة من هذا التصريح إلى القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، وهذا من خلال

زيارتنا الميدانية لبلدية تبسة قسم البناء والتعمير وبالخصوص فرع تسوية البنايات 15/08

حيث أكد لنا أحد الأعوان أن هناك إرسالية صادرة عن رئيس الدائرة لولاية تبسة تتضمن "

أن يتم تحويل الملف من البلدية لا يمر على مديرية البناء والتعمير بل تحال مباشرة إلى

¹- أنظر الملحق رقم (05).

²- المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176، السابق الذكر، ص: 972

³- غريبة جفافة، المذكرة السابق، ص: 57

الدائرة وتتم جمع الاستشارات على مستوى البلدية تبعاً لما نصت عليه هاتاه الإرسالية" بدل ما نصت عليه المادة 30 من القانون 15/08 السالف الذكر.

وفي حالة عدم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة وحسب الشروط المتوقعة في رخصة البناء، تجرى عملية المطابقة وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أن المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر جاء بآلية مبادرة أخرى وهي مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية على خلاف المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر، اكتفى بالمبادرة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ب/ التحقيق في الحصول على شهادة المطابقة: وهو التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وهذه العملية تقوم بها لجنة، وتتشكل هذه اللجنة من: ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وهذا الأخير وخلافاً للمرسوم التنفيذي 19/15 ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة؛

ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى وخاصة الحماية المدنية، بحسب الحالة المحددة ضمن هذا المرسوم (1)؛ وطبقاً لنص المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15، تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء، خلافاً للمرسوم التنفيذي 176/91 كانت الآجال ثلاثة (3) أسابيع وهي فترة طويلة؛ يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل (2)؛

يعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة تدون فيه جميع الملاحظات وآراء اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها؛ يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر؛

¹ المادة 4/66 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر، ص: 19، مقارنة مع المادة 3/57 من المرسوم

التنفيذي 91-176، السابق الذكر، ص: 971

² سمير علمي، الرسالة السابق، ص: 23

وفي نفس اليوم وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وهو ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط ⁽¹⁾، وهذا الاستثناء لم يكن موجود ضمن المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر حيث اكتفي بتوقيع أعضاء اللجنة فقط.

ثالثا: إجراءات تسليم شهادة المطابقة

بعد الانتهاء من دراسة طلب شهادة المطابقة والتحقيق فيها يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارا بشأن الحصول على شهادة المطابقة، والوقوف على حالات الرفض في منح شهادة المطابقة وكذا الآثار المترتبة عنها، وهذا ما سنتناوله ضمن العناصر التالية:

أ/ الجهات المختصة في منح شهادة المطابقة : شهادة المطابقة لا تمنح إلا من جهة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الشهادة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص، وهي من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بنص المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهو نفس الأمر في المرسوم التنفيذي 176/91 بنص المادة 55، على عكس القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 تسلم شهادة المطابقة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي بنص المادة 75 الفقرة 02 منه ⁽²⁾، ويتضح لنا من خلال نصوص المواد أن هناك سلطة تختص في تسليم شهادة المطابقة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وبالنسبة لرخصة البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران، وهذا ما أكدته نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15، وتكمن سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع البناءات غير المصنفة منها (البناءات ذات غرض سكني) أما الوالي يخول له في تسليم شهادة المطابقة في (المنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية ومنشآت الإنتاج والنقل) ⁽³⁾.

¹ المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر، ص: 20، مقارنة بالمادة 58 من المرسوم التنفيذي 91-176، السابق الذكر، ص: 972

² كمال تكواشت، المذكرة السابق، ص: 45

³ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن، ط1، دار الفجر، الجزائر، سنة 2005، ص: 67 وما بعدها

إذا تنص المادة 68 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر، التي جاء في مضمونها أنه إذا تبين لرئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال محضر الجرد الذي يرسل إليه يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية أيام مطابقة الأشغال التي تم الانتهاء منه أشغالها فإنه يسلم له شهادة المطابقة، أي تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد⁽¹⁾، مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بهما وكذا مواصفات رخصة البناء وأحكامها التي تم إنجاز البناء محل البحث على أساسها قصد تسليم شهادة المطابقة⁽²⁾ مقارنة لما جاء ضمن المرسوم التنفيذي 91/176 بنص المادة 59 منه انه أضاف الرأي ومقترحات من مصلحة الدولة المكلف بالتعمير على مستوى الولاية.

ب/ حالات الرفض على منح شهادة المطابقة : فالأصل العام وجود تطابق التصاميم مع رخصة البناء المسلمة ومنا تمنح شهادة المطابقة، أما الاستثناء أن عدم تطابق المواصفات مع رخصة البناء المسلمة فهنا يتعلق أساسا بعدم احترام الرخصة أو التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري.

فحسب نص المادة 68 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر، أنه إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء فيؤجل أمر تسليم شهادة المطابقة وعلى السلطة المختصة أن تخطر المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه ومظاهر التصاميم حسب أحكام المطابقة، كما يجب على السلطة المختصة تنبيه المعني بالعقوبات التي يتعرض لها وهذا ما تؤكد المواد 76 و 77 و 78 من القانون 90/29 المعدل والمتمم بالقانون 04/05. ويحدد للمعني أجلا للقيام بإجراءات المطابقة ولا تتجاوز ثلاثة أشهر (03) وبعد انقضاء هذه المدة، قد يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة عند الاقتضاء أو قد يرفض تسليم شهادة المطابقة عند الاقتضاء، وهذا الأخير تشرع بالمتابعات

¹ محضر الجرد: هو عبارة عن وثيقة تحرره لجنة المطابقة تبين فيها أهم الملاحظات التي تمت معاينتها في البناء وتسلم وفقه الشهادة.

لمزيد من التفصيل، راجع: سمير علمي، الرسالة السابق، ص: 34

² المادة 68/1 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر، ص: 20، مقارنة بالمادة 59/1 من المرسوم التنفيذي 91-176، السابق الذكر، ص: 972

القضائية تطبيقاً لأحكام المادة 78 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 السالف الذكر⁽¹⁾، يمكن أن تتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل، حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء، وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير لجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله بنص المادة 68 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15⁽²⁾، وهذه الخصية أغفلها المرسوم التنفيذي 176/91.

وطبقاً لنص المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19، فإنه في حالة عدم رضا صاحب الطلب بالرد الذي تم تبليغه له أو في حالة سكوت السلطة المختصة ضمن الآجال المحدد، فإنه يمكنه إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية التي تكون ملزمة بتسليم الرخصة أو الرفض المبرر خلال 15 يوم⁽³⁾، وهنا (تدخل الإدارة في نزاع مع الطالب) حيث يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران والبناء والمدينة في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وهنا المشرع لم يحدد طبيعة السكوت سواء كان (سكوت صريح أو سكوت ضمني) أو بتعبير آخر أن يكون عمداً أو سهواً وهنا يمكن لطالب الشهادة المطابقة رفع تظلم إداري بحسب الحالة، (فإذ كان من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يرفع التظلم أمام الوالي المختص إقليمياً وأما إذ كان الوالي المختص في منح شهادة المطابقة يرفع التظلم أمام الوزير المكلف بالتعمير).

كما تؤكد ذلك نص المادة 69 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15⁽⁴⁾، مقارنة بنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 176/91 أنه جاء بأحكام مشتركة غير أنه أغفل في حالة عدم الرد تأمر الوزارة المكلف بالتعمير للمصالح على مستوى الولاية بالرد بالإيجاب عن قرار الرفض وفي آجال (15) يوماً ابتداءً من تاريخ الطعن أيضاً إمكانية تحريك دعوى أمام الجهات القضائية المختصة⁽⁵⁾.

¹- الزين عزري، المرجع السابق، ص: 69

²- المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر، ص: 20

³- الزين عزري، المرجع نفسه، ص: 70

⁴- المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر، ص: 20، مقارنة بالمادة 60 من المرسوم التنفيذي 91-

176، السابق الذكر، ص: 972

⁵- زوليخة درديوري، المذكرة السابقة، ص: 21

- ج/ الآثار القانونية المترتبة عن منح شهادة المطابقة : إن الحصول على شهادة المطابقة أمر يترتب عنه آثار قانونية نوضحها فيما يلي:
- في مجال الشهر العقاري :** على المحافظ العقاري التأكد من أن شهادة المطابقة قد سلمت قبل القيام بإشهار أي وثيقة تدل على وجود بنايات منجزة⁽¹⁾؛
- القسمة:** تشكل شهادة المطابقة شرط أساسي للحصول على شهادة التقسيم، كونها الوثيقة التي تبين مشروع قسمة العقار في النطاق العقاري⁽²⁾؛
- الرهن:** على من يرغب في الحصول على قرض مقابل رهن عقاري كضمان، وجب عليه إرفاق شهادة المطابقة ضمن ملفه؛
- التأمين:** تطلب شهادة المطابقة في الملفات الخاصة بالتعويضات عن الكوارث الطبيعية، غير أن هذا قد يفسح المجال لشركات التأمين للتملص من التعويض خاصة إذا أحتوى تقرير الخبرة المنسوب على عدم مطابقة البناء محل التأمين لرخصة البناء؛
- المركبي العقاري :** ينص القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والملغي للمرسوم التشريعي 03/93 ما عد المادة 27 منه، وكذلك الأمر 76- 92 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري في المادة 05 منه على أن يخضع نشاط الترقية العقارية إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء⁽³⁾، إذ لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا، وتشتت شهادة المطابقة بعد إتمام عملية الإنجاز من أجل التأكد من صلاحية السكن⁽⁴⁾؛
- التوثيق:** يلعب الموثقون دورا هاما في تطبيق القانون 08-15 ويظهر ذلك من خلال النقاط التالية:

¹ رزقي حياة، شهادة المطابقة في ظل القانون 08-15 المؤرخ في 2008-07-20، مذكرة التخرج لنيل إجازة

المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون 2009-2012، ص: 25

² رزقي حياة، المرجع نفسها، ص: 27

³ المادة 27 من القانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

ج.ر.ج.ج، عدد 14، المؤرخة في 6 مارس 2011، ص: 4، والملغي للمرسوم التشريعي 03-93، المؤرخ في 01

مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 14، المؤرخة في 3 مارس 1993، ص: 4

⁴ رزقي حياة، المرجع السابق، ص: 28

- اشترطت المديرية العامة للأموال الوطنية و عدة مديريات للحفاظ العقاري شهادة المطابقة للبناءات في طور الإنجاز بمعنى منع التصرف قبل إتمام الإنجاز والحصول على شهادة المطابقة، بيد أن هذا المنع أدى إلى نتائج عكسية، حيث يعمد المتعاملون إلى بيع بنايات في طور الإنجاز في الواقع والاكتفاء بالتصريح بأن العقار غير مبني⁽¹⁾؛
- تراقب مكاتب التوثيق، أثناء أدائها لمهامها، أحكام التشريع والتنظيم الجاري به العمل منها القانون 08-15 وتشتت شهادة حسن تنفيذ أشغال التهيئة في التخصيصات أو التجزئات، شهادات المطابقة للبناءات التامة المشيدة برخصة البناء بمناسبة إجراء مختلف المعاملات الواردة على العقارات؛
- تمارس المكاتب التوثيقية رقابة على المعاملات المنصبة على العقارات الفلاحية فيفرض تلقي العقود الرامية إلى تحويلها كلياً أو جزئياً لعمليات بناء أو ترقية ما لم يثبت مالكا إدماجها ضمن المحيط العمراني والحصول على شهادة ترميم بشأنها؛
- يشترط الموثقون ما يفيد قانوناً تنفيذ أشغال التهيئة حسب المادة 25 من المرسوم 91 - 176 والمادة 04 من القانون 08 - 15 لكل قطعة أرض موضوع معاملة؛ وتجدر الإشارة من خلال هذه المحاور التي تثير بعض الإشكالات العملية لدى الموثقين المادة 94 من قانون 08-15 السالف الذكر التي تمنح في فقرتها الأولى مهلة 05 سنوات لتسوية الوضعية ابتداءً من نشر القانون في الجريدة الرسمية، لكن فقرتها الثانية تستثني من تطبيق هذه الإجازة المواد 03، 04، 05، 06، 07، 10، 11، 12، 54، 61، 68، 93 من نفس القانون والمتعلقة أساساً بالتصرفات القانونية الواردة على العقارات التي يشترط فيها شهادة المطابقة، ويفهم من هذه المادة جواز الإستمرار بالعمل بدون شهادة المطابقة إلى غاية إنتهاء مهلة الخمس سنوات أو قد نحتمل منها البدء بالعمل بشهادة المطابقة في الآجال الممنوحة لها؛
- **السجل التجاري**: إشتطت المديرية العامة للسجل التجاري، بموجب مذكرة كانت قد أرسلتها إلى ملحقاتها على مستوى الولايات شهادة المطابقة لكل مالك عقار يرغب في

¹ - رزقي حياة، المرجع نفسه، ص: 31

ممارسة التجارة، رغم عدم الشروع في التسويات المنصوص عليها في القانون 15-08
السالف الذكر⁽¹⁾؛

-**الترخيص بالسكن** : تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال
الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف إجتماعية وتربوية، للخدمات،
للصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان إستغلال
المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية⁽²⁾.

¹- علاوة بوتغرار، مقال بعنوان: (مساهمة مكاتب التوثيق في عملية تطبيق القانون 15-08)، منشور بمجلة الفكر

البرلماني التي يصدرها مجلس الأمة، العدد 26 نوفمبر 2010، ص: 237

²- كمال تكواشت، المذكرة السابق، ص: 78

المبحث الثاني: إجراءات سير عملية الطعون والمنازعات المترتبة عنه

بناء على قرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي رفض تحقيق المطابقة لبنائية معينة إذا تبين لها أن هذه الأخيرة لا تدخل في نطاق تحقيق المطابقة طبقا للمواد 13-14-15-16 من القانون 08-15 السالف الذكر، خلال أجل شهر بعد نتائج التحقيق حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ المعني بقرار الرفض المعطل في جل (15) يوم، كما خول القانون 08/15 للمصرح حق الطعن⁽¹⁾ أمام الجهة المصدرة للقرار الرفض⁽²⁾، وهذا ما سوف نتناوله من خلال المطالب التالية:

-المطلب الأول: إجراءات سير عملية الطعون والمنازعات المترتبة عنه؛

-المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء.

المطلب الأول: الطعن أمام اللجنة الولائية وكيفيات الفصل فيها

أقر المشرع للمصرح بنص المادة 46 من القانون 08-15 السالف الذكر الحق في الطعن على قرار رفض تحقيق المطابقة الصادر عن لجنة الدائرة في أجل (30) يوما من تاريخ تبليغ قرار الرفض وذلك أمام لجنة الطعن الولائية التي تعد الجهة الثانية بعد لجنة الدائرة في تحديد مآل ملف طلب تحقيق المطابقة⁽³⁾.

أي أنه إذا لم يقتنع المالك أو المعنى بالتصريح بقرا لجنة الدائرة ورأي أن فيه إجحاف في حقه بإمكانه اللجوء إلى لجنة الطعون التي تنشأ على مستوى الولاية⁽⁴⁾، لذلك سنتعرض ضمن:

-الفرع الأول: تشكيلة لجنة الطعن الولائية

-الفرع الثاني: سير عمل لجنة الطعن الولائية

-الفرع الثالث: إجراءات ممارسة الطعن على مستوى الولاية

-الفرع الرابع: القرارات الصادر عن لجنة الطعن الولائية

¹- أنظر الملحق رقم (12)، الشكل رقم (10): دراسة الطعون.

²- زوليخة درودي، المذكرة السابق، ص: 78

³- المادة 46 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 26

⁴- خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، ط5، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015 ص: 24

الفرع الأول: تشكيلة لجنة الطعن الولائية

أقر المشرع الجزائري تنظيم لجنة الطعن الولائية بموجب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 155/09 المحدد لتشكيلتي لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، فحسب نص هذه المادة تتشكل لجنة الطعن الولائية من"

-الوالي رئيسا، ورئيس المجلس الشعبي الولائي.

-عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما؛

-مدير التعمير والبناء، ومدير الأملاك الوطنية، ومدير المحافظة العقارية؛

-مدير المصالح الفلاحية، ومدير الأشغال العمومية، ومدير الموارد المائية؛

-مدير الطاقة والمناجم، ومدير البيئة، ومدير السياحة، ومدير الثقافة؛

-رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني؛

ويمكن للجنة الطعن أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في

أشغالها"⁽¹⁾.

ونظر للتشكيلة التي جاء بها نص المادة 13 من هذا المرسوم التنفيذي 155/09

السالف الذكر، أن هذه اللجنة تتمتع بطابع بشري ضمن مناصب ورتب عليا في الدولة،

وهذا ما يعبر عن الأهمية التي تتمتع بها هذه اللجنة من حيث تنظيمها والقرارات التي

تصدرها، كما خول المشرع حتى للجهات الأخرى التي لها علاقة بالتسوية في تحقيق

المطابقة في الالتحاق حتى تكون الدراسة واتخاذ القرارات بكل شفافية ومصداقية ورغم كل

هذه الترسانة لم يسلم القرار التي تصدره هذه اللجنة الطعن الولائية من الطعن القضائي

أمام الجهات القضائية المختصة⁽²⁾.

كما يودع الطعن المرفق بالتبريرات أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية، مقابل

وصل إستلام وهذا ما تؤكدته نص المادة 48 من القانون 15/08 السالف الذكر⁽³⁾.

¹- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-155، السابق الذكر، ص: 38

²- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 83

³- المادة 48 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 26

الفرع الثاني: سير عمل لجنة الطعن الولائية

بالنظر ما تم توضيحه سلفا حول التشكيلة التي تتسم بالتنوع في مختلف القطاعات وهذا ما يزيد من مكانة لجنة الطعن في أداء مهامها في إطارها القانوني، وهذا الأخير سوف يتم توضيح أكثر حول عمل هذه اللجنة ضمن النقاط التالية:

أولا: اجتماعاتها

نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 155/09 السالف الذكر، أي أنه تنشأ لجنة الطعن بمقر الولاية التي يترأسها الوالي المختص إقليميا بناء على إستدعاءات يرسلها الوالي المختص كلما دعت الضرورة لذلك⁽¹⁾، مقارنة بالجانب العملي حيث كانت لنا زيارة ميدانية لمقر الولاية لولاية تبسة وتم توضيح لنا هذا الأمر، أن هذه هو العمل الجاري به حيث كانت سابقا ترسل الإستدعاءات عبر البريد العادي أما حاليا أنه ترسل الإستدعاءات عبر البريد الإلكتروني لضمان سرعة الوصول.

ثانيا: نصاب اجتماع لجنة الطعن الولائية

تصح اجتماعاتها بحضور 3/2 من أعضائها على الأقل وهذا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 155/09 السالف الذكر⁽²⁾، غير أنه ما نلاحظه ان النصاب 3/2 مقارنة بالتشكيلة التي جاءت بها المادة 13 من المرسوم التنفيذي 155/09 السالف الذكر والتي تتكون بالتقريب من 15 عضوا في اللجنة ناهيك عن إمكانية اللجنة ان تستعين من له صلة سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، أي بالنظر لهذا النصاب تقدر حضور الأعضاء حوالي 10 أعضاء بالتقريب وعلى الأقل، وهنا يكمن التساؤل هل تعدد المشرع هذا النصاب بغرض فتح أمام المصريح اللجوء إلى القضاء؟ أم هذا النصاب في نظر المشرع كافي في دراسة الطعن؟، حيث كانت لنا زيارة لمقر الولاية وطرحنا عليهم هذا التساؤل وكانت الإجابة، أن اجتماعات اللجنة تتم بحضور 3/2 الأعضاء كما هو جاري به في المرسوم التنفيذي 155/09 السالف الذكر، حيث برر لنا أن هذا النصاب عمل إلزامي حتى تكون عملية الدراسة للملف الطعن من جميع الزوايا أي أنه لا توجد اعراف أخرى تغلب على طابع النصاب أبدا.

¹- المادة 14 من المرسوم التنفيذي المؤرخ 09-155، السابق الذكر، ص: 38

²- المادة 15 من المرسوم التنفيذي المؤرخ 09-155، السابق الذكر، ص: 38

ثالثا: للجنة الطعن الولائية أمانة تقنية تتكفل بسير عملها

نصت عليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي المؤرخ 09/ 155 السالف الذكر

تعمل على: "

-استلام ملفات الطعون؛

-تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها؛

-تحضير اجتماعات لجنة الطعن؛

-إرسال إستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن؛

-تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى؛

-تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون؛

-إعداد التقارير الفصيطة عن النشاط"⁽¹⁾.

بمعنى أن هذه الأمانة لها دور كبير داخل الولاية ولها عمل تقني بحيث تتكفل

بجميع الإجراءات التي تحدثها لجنة الطعن الولائية وهي تشبه عمل الأمانة التقنية على

مستوى الدائرة التي تم التطرق لها سابقا بنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09/155

السالف الذكر، إلا أنهما يختلفان من حيث الطبيعة والمكان فقط⁽²⁾.

رابعا: الأصوات المعبر في إتخاذ قرارات لجنة الطعن الولائية

تتخذ قرارات لجنة الطعن الولائية بأغلبية الأصوات على اساس الملف المقدم من

المصرح، وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي 09/155 السالف

الذكر⁽³⁾، أي أن التصويت هو الفيصل في اتخاذ قرارات اللجنة الطعن الولائية إما بالقبول

أو الرفض، غير ان المشرع فرض الأغلبية في اتخاذ القرار أي أن القرار الذي حاز على

الأغلبية المطلقة من الأصوات الأعضاء هو القرار المرجح ثم أضاف لنا أن اتخاذ القرار

سوف يكون على أساس الملف المقدم من المصرح وعليه ما يفهم من هذا النص أن

التصويت بالأغلبية يختلف من ملف إلى آخر.

¹- المادة 17 من المرسوم التنفيذي المؤرخ 09-155، السابق الذكر، ص: 38

²- غريبة جفافة، المذكرة السابق، ص: 63

³- المادة 16 من المرسوم التنفيذي المؤرخ 09-155، السابق الذكر، ص: 38

الفرع الثالث: إجراءات ممارسة الطعن على مستوى الولاية

حددت المادة 49 الفقرة 01 من القانون 15/08 السالف الذكر، في هذه الحالة

تلزم لجنة الطعن الولائية بالبت في الطعن المعروض عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوم ابتداء من تاريخ الإيداع⁽¹⁾، وهذا تطبيقاً لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 155/09 السالف الذكر، غير أن هذه الآجال فمن الناحية القانونية جاءت على سبيل الحصر أما من الناحية العملية وما لاحظناه خلال زيارتنا الميدانية أنها جاءت على سبيل المثال استحالة التقييد بالآجال المنصوص عليها في القانون نظر لظروف واعتبارات. كما نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي 155/09 السالف الذكر بنصها " تسجل مداوات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضاؤها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه"⁽²⁾، أي أن جميع الأعمال والتصرفات التي تقوم به لجنة الطعن الولائية يدون في شكل محاضر وبتوقيع من الأعضاء وكذا الرئيس ثم تسجل وترقم في سجل خاص بالمداوات للجنة الطعن الولائية.

الفرع الرابع: القرارات الصادر عن لجنة الطعن الولائية

يعتبر القرار الذي تصدره لجنة الطعن على مستوى الولاية بالغ الأهمية سواء كان بالقبول (التأكيد على قرار لجنة الدائرة) أو التعديل في قرار لجنة الدائرة، حيث أنه يشكل أساس فصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة، حيث نصت المادة 49 الفقرة 02 من القانون 15/08 وتطبيقاً لأحكامه نص المادة 19 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 155/09 سالف الذكر أنه يمكن للجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة⁽³⁾.

أولاً: في حالة الموافقة (التأكيد على قرار لجنة الدائرة)

في هذه الحالة بعد ما تمت دراسة ملف الطعن من طرف لجنة الطعن الولائية من حيث الشكل لإستوفائه لجميع الشروط الشكلية المتمثلة في احترام آجال الطعن المحددة بـ

¹ المادة 1/49 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 26

² المادة 20 من المرسوم التنفيذي 155-09، السابق الذكر، ص: 38

³ للمادة 2/49 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 26،

- تطبيقاً لأحكام المادة 1/19 من المرسوم التنفيذي 155-09، السابق الذكر، ص: 38

(30) يوم من تاريخ تبليغ قرار لجنة الدائرة، وكذا ايداع الطعن المرفق بالمبررات للجنة الدائرة على مستوى لجنة الطعن الولائية.

أما من الجانب الموضوعي والمقرر عليه في نص المادتين 49 و 50 من القانون 15/08 السالف الذكر وتطبيقا لأحكامه نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 155/09، أن لجنة الطعن أن تبادر باتخاذ جميع التدابير من أجل البت في قرار الطعن، وبعد كل هذه الأعمال من دراسة الطلبات والمعلومات والوثائق المقدمة تفصل لجنة الطعن على مستوى الولاية وتبلغ القرار للجنة الدائرة⁽¹⁾.

وبناء عليه هنا تكمن العلاقة بين لجنة الطعن الولائية وبين لجنة الدائرة، وبحسب المادة 19 الفقرة 02 من المرسوم 155-09 السالف الذكر⁽²⁾، فإن لجنة الطعن ترسل قرارها المتخذ إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوم من تاريخ استلامها الطعن حتى تبت نهائيا في طلب تحقيق المطابقة كما ترسل نسخة منه إلى المعني بالأمر مع وصل استلام وهذه المادة جاءت لتطبق نص المادة 51 من القانون 15/08 السالف الذكر.

ثانيا: في حالة التعديل (رفض قرار لجنة الدائرة)

وهنا تجد الإشارة من خلال التفرقة بين تعديل قرار وبين رفض القرار، فالتعديل هنا إما (أن يكون بالإضافة أو التغيير أو الحذف) أما الرفض فهو (إعدام أو إلغاء كلي للقرار بحيث يفقد مكانته)⁽³⁾، غير أنه بموجب استقراء القانون نلاحظ أن المشرع الجزائري خصص حالتين إما القبول أو الرفض.

حيث نجد أنه يمكن للجنة الطعن رفض الطعن المطروح أمامها نظرا لاعتبارات شكلية كأن يقع خارج أجل (30) يوم من استلام قرار لجنة الدائرة أو لاعتبارات موضوعية بعد التحقيق في الملف، حيث تصدر بعد ذلك اللجنة قرارا برفض الطعن وعندها لا يبقى أمام الطاعن سوى اللجوء إلى القضاء وهذا ما نصت عليه المادة 52 من القانون 15/08 السالف الذكر⁽⁴⁾، كما سيتم تفصيله في المطلب الثاني.

¹⁻ المادة 50 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 26

²⁻ حسناء بوشريط، المقال السابق، ص: 551

³⁻ عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الحاج لخضر،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، نوقشت سنة 2011-2012، ص: 30

⁴⁻ المادة 52 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 26

المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء

كثير ما حاول القضاء سواء كان (القضاء الإداري أو القضاء الجزائي) بمختلف درجاته التصدي لمختلف النزاعات أو القضايا في مجال التهيئة والتعمير بالخصوص بمناسبة منح وتسليم مخلف الشهادات في هذا المجال، سواء كان (قاضي موضوع أو قاضي استعجالي) ضف إلى ذلك جانب من الاجتهاد القضائي بالمسائل المتعلقة بالشهادات وبالخصوص المنازعات أو القضايا المتعلقة بشهادة المطابقة في إطار القانون 15/08 السالف الذكر⁽¹⁾.

كما تثير شهادة المطابقة منازعات أو قضايا قد تكون نتيجة المخالفات التي يرتكبها صاحب البناية أثناء عملية البناء وقد تكون نتيجة رفض الطعن أو الامتناع عن تسليمها⁽²⁾، كما أن حقيقة الأمر أن منازعات أو قضايا شهادة المطابقة تأخذ مسارين (منازعات إدارية أو استعجالية تختص بها القضاء الإداري وأخرى قضايا عادية يختص بها القضاء الجزائي) وذلك بحسب موضوعها ومن ثم ينبغي البحث عن الاختصاص النوعي والإقليمي لمثل هذه المنازعات أو القضايا بدقة⁽³⁾.

وعليه سوف نتناول في هذا المطلب إلى (الفرع الأول) منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة أما (الفرع الثاني) الجرائم المترتبة عن شهادة المطابقة.

الفرع الأول: منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة

باعتبار أن لجنة الدائرة هي الهيئة المكلفة بالفصل في طلبات تحقيق المطابقة طبقاً لنص المادة 32 من القانون 15-08 السالف الذكر، بإصدارها قرارات إدارية قد تنتهي برفض تحقيق المطابقة وهو القرار الذي يكون محلاً للمنازعة سواء كانت (دعوى إلغاء أو دعوى تفسير أو دعوى فحص المشروعية) كما يمكن للمتضرر من هذا الرفض طلب التعويض بموجب دعوى التعويض (دعوى القضاء الكامل) وذلك في حالات معينة⁽⁴⁾.

¹ عبد الله لعويجي، المذكرة السابقة، ص: 31

² زوليخة دردوري، المذكرة السابقة، ص: 36

³ خمار الفاضل، المرجع السابق، ص: 41

⁴ صورية زردوم، (دورة رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 17-18 فيفري 2013، ص: 393

غير أنه معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تكون محل دعوتين قضائيتين (دعوى الإلغاء والتعويض)، أي أن في حالة الرفض الإدارية التسليم هنا يكون محل دعوى الإلغاء أما في حالة تجديد المعنى طلبه في نفس الجهة وتم رفض ذلك دون سبب هنا يكون أمام دعوى تعويض⁽¹⁾، وهذا ما سيتم توضيحه ضمن العناصر التالية:

أولاً: دعوى الإلغاء

نصت المادة 52 من القانون 08-15 السالف الذكر، على أنه تختص المحاكم الإدارية بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية، وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 800 من قانون 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية الإدارية، على أنه تختص المحاكم الإدارية بالفصل في النزاعات التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية طرفاً مع الأخذ بعين الاعتبار الاستثناءات التي جاءت بها المادة 802 من نفس القانون 09/08⁽²⁾، وعليه يكون محلاً للمنازعة بدعوى الإلغاء طبقاً للمادة 819 الفقرة 01 من قانون 09/08 السالف الذكر⁽³⁾، أي أن الدعوى ترفع ضد الوالي باعتبار أن الدائرة لا تتمتع بالشخصية المعنوية.

عرف الدكتور " سليمان محمد الطماوي " قضاء الإلغاء بأنه " الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون " ⁽⁴⁾. كما عرفه الأستاذ الدكتور " عمار بوضياف " بأنها " دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقاً لإجراءات خاصة ومحدد قانوناً " ⁽⁵⁾.

¹ محمد الصغير بعلی، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص: 79

² المادتين 800 و 802 من قانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية الإدارية، ج.ر.ج.ج، العدد 21، المؤرخ في 23 أفريل 2008، ص: 03

³ المادة 819 من القانون 08-09، السابق الذكر، ص: 145،

أنظر أيضا: - لحسين بن شيخ أث ملويا، قانون الإجراءات الإدارية، (د.ط)، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص: 115

⁴ د. سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، (د.ط)، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1985، ص: 151

⁵ د. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص: 48

وعليه مكن المشرع الجزائري لطالب شهادة المطابقة والذي يكون في حالة صدور قرار رفض منحه لشهادة المطابقة، أجاز له رفع دعوى إلغاء ضد قرار الرفض سواء كان قرار (صريح أو ضمني) (1).

غير أنه في حالات وأوجه عدم مشروعية القرار الإداري عموما وتحديد في مجال التعمير فلم يحددها المشرع على سبيل الحصر بل كرستها مختلف التطبيقات والاجتهادات القضائية للقضاء الإداري والتي تندرج ضمن شروط شكلية وموضوعية. وتتشرط في دعوى الإلغاء جملة من الشروط والتي تؤكد للقاضي الإداري من فحص مشروعية القرار وتتمثل هذه الشروط الأسباب التي يرتكز عليها القضاء الإداري في دراسة أو فحص مشروعية القرار الإداري كما تعد سبب بالنسبة للمدعى في تبرير قرار الرفض في تحقيق المطابقة (2)، وهذا ما سنتناوله ضمن النقاط الآتية:

أ/ الشروط العامة من (صفة ومصلحة) : والتي نصت عليها المادتين 13 و 64 من قانون 09/08 السالف الذكر (3)، فهذه الشروط لا ترتب أي آثار على قرار الرفض في تحقيق المطابقة كونها شروط عامة لقبول القرار فلا يمكن تصور غياب احد الشروط ضمن القرار.

ب/ الشروط الشكلية والموضوعية المتعلقة بقبول دعوى الإلغاء: والتي تتمثل في (محل الطعن، شرط التظلم، شرط الميعاد، شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي، شرط الاختصاص بنوعيه، شرط الشكل والإجراءات، شرط عيب مخالفة القانون)، وهذا الشروط تأتي بعد تأكد القاضي الإداري من توفر الشروط العامة حيث ينتقل لشروط الشكلية والموضوعية وهذا الأخير من خلال استقراء القانون 15/08 ومقارنة بالقانون 09/08 سالف الذكر، أن هناك نقاط لا بد من الوقف عليها كونها ترتب أثر على قرار رفض تحقيق المطابقة منها:

¹- صورية زردوم، المقال السابق، ص: 395

²- د. محمد الصفيير بعلي، دعوى الإلغاء، (د.ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص: 70 وما بعدها، أنظر أيضا: -د. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج 2، (د.ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص: 125 وما بعدها

³- المادتين 13 و 64 من قانون 08-09، السابق الذكر، ص: 06 و 16

1/ في باب التظلم الإداري المسبق : الأصل العام أن التظلم الإداري اختياري طبقا لنص المادة 830 من قانون 09/08 السالف الذكر إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك ⁽¹⁾، مقارنة بنص المادة 46 من القانون 15-08 السالف الذكر، نجد أن التظلم اختياري أمام لجنة الطعن الولائية، أيضا مقارنة بنص المادة 52 من نفس القانون 15/08 السالف الذكر، نجد أن المحاكم الإدارية المحلية تختص بالفعل في الطعون المرفوعة أمامها بالنسبة لقرارات لجنة الطعن الولائية.

2/ في باب الآجال : الأصل العام أن ميعاد رفع الدعوى الإلغاء هو (04) أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي نصت عليه المادة 829 من القانون 09/08 السالف الذكر ⁽²⁾، مقارنة بنص المادة 52 من القانون 15-08 جعلت ميعاد رفع دعوى إلغاء المتعلقة بقرار رفض طلب تحقيق المطابقة أمام المحكمة الإدارية (شهرًا) ابتداء من تاريخ تبليغ قرار لجنة الطعن الولائية المتضمن رفض الطعن ⁽³⁾.

3/ في باب الاختصاص بنوعيه : طبقا لنص المادة 52 من القانون 15-08 السالف الذكر، التي جاء في مضمونها أن المحاكم الإدارية المحلية هي المختصة بالفصل في الطعون المرفوعة أمامه خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية ⁽⁴⁾، غير أنه ما يمكن الإشارة إليه أن المشرع الجزائري ضمن نص هذه المادة ذكر لنا المحاكم الإدارية المحلية، وهذا الأخير بعد الإصلاح التي مرت به التنظيم القضائي الإداري في الجزائر، حيث تم التخلي عن المحاكم الجهوية والمحلية وأصبحت لكل ولاية محكمة إدارية مستقلة عن الأخرى ⁽⁵⁾

¹⁻ المادة 830 من القانون 09-08، السابق الذكر، ص: 147،

أنظر أيضا: - لحسين بن شيخ أث ملويا، المرجع السابق، ص: 129 وما بعدها.

²⁻ المادة 829 من القانون 09-08، السابق الذكر، ص: 146

³⁻ د. نبيل صقر، الوسيط في شرح الإجراءات المدنية والإدارية، (د.ط)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،

2009، ص: 112-113

⁴⁻ المادة 52 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 26

⁵⁻ نبيل صقر، المرجع السابق، ص: 115

وطبقا لنص المادتين 32 و 47 من القانون 15/08 السالف الذكر، أن لجنة الدائرة هي المختصة في البت في طلبات تحقيق المطابقة كما أن لجنة الطعن الولائية هي أيضا مختصة بالبت في الطعن المرفوع ضد قرار لجنة الدائرة، وبالتالي فإنه لا يجوز لأي جهة إدارية أخرى كالبلدية أو مديرية التعمير أو غيرها أن تصدر قرار رفض طلب تحقيق المطابقة فإن حدث ذلك فإن المحكمة الإدارية تتصدى وتلغي هذا القرار (قرار رفض تحقيق المطابقة صادر من جهة غير مختصة) ⁽¹⁾، وعليه فإن قرار لجنة الطعن الولائية هو قرار إداري فإن الاختصاص يؤول إلى المحاكم الإدارية طبقا لنص المادة 800 من قانون 09/08 السالف الذكر ⁽²⁾،

ج/ الآثار المترتبة عن دعوى الإلغاء المتضمن قرار رفض تحقيق المطابقة:

رقابة القضاء الإداري على القرارات الإدارية بغرض فحص مشروعية القرار الإداري وإلغائه متى لاحظ مخالفته للقانون؛

إثبات المحكمة الإدارية المختصة عيب من العيوب في قرار لجنة الطعن، فإنها تقضي بإلغاء قرار اللجنة المتضمن رفض تحقيق المطابقة، وهنا من حق المصريح تجديد طلبه أمام لجنة الدائرة، وذلك أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح شهادة المطابقة ولا يجوز له إلزام الإدارة بذلك ⁽³⁾، وكأصل عام أنه غير مرخص له قانونا إصدار أوامر للإدارة، استثناء منه أقر القضاء الإداري حالات تلزم الإدارة بمنح الشهادات حيث ألزم المشرع الإدارة بالتعليل وذكر أسباب الرفض في منح شهادة المطابقة بحيث لا يجوز لها الرفض دون مبرر قانوني أين تصبح سلطة الإدارة هنا مقيدة في هذا المجال وهذا ما نصت عليه المادة 44 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر ⁽⁴⁾.

¹⁻ القرار رقم 169417، الصادر في 21-07-1998، الصادرة عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة 2002، العدد 01، ص: 81

²⁻ المادة 800 من القانون 08-09، السابق الذكر، ص: 142،

³⁻ انظر أيضا: لحسين بن شيخ أث ملويا، المرجع السابق، ص: 35 وما بعدها

³⁻ صورية زردوم، المقال السابق، ص: 395 و396

⁴⁻ المادة 4/44 من المرسوم التنفيذي 91-176، السابق الذكر، ص: 15

ثانياً: دعوى التعويض (دعوى القضاء الكامل)

يمكن لصاحب البناية الذي صدر في حقه قرار من لجنة الدائرة برفض الملف من اللجوء للقضاء الإداري المختص للطعن في قرار الرفض بحيث يصدر له قرار من المحكمة الإدارية المختصة يقضى بإلزام الإدارة بمنح شهادة المطابقة للمعنى وفي حالة تقاعس الإدارة أو سكوتها أو عدم تنفيذها للقرار الصادر عن المحكمة، يجوز لصاحب البناية أن يطالب هنا بالتعويض نتيجة الضرر الذي لاحقه، أي أن بعد رفض الجهات المختصة تسليم شهادة المطابقة دون سبب معلل قانوناً، هنا يمكن للمعنى رفع دعوى التعويض (دعوى القضاء الكامل) يطلب فيه إلزام الإدارة بتسليم شهادة المطابقة نتيجة خطأ الإدارة والتي ترتب عنها ضرر لحق صاحب البناية كون القانون يفترض حسن نية الإدارة في مجال العمران⁽¹⁾.

إذا لا تقل دعوى التعويض أهمية عن دعوى الإلغاء خاصة أن مجالها هي الأخرى واسع جداً ويستوعب نماذج كثيرة من دعاوى القضاء ولا يمكن بحال من الأحوال حصرها⁽²⁾، أي تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة على الأعمال الإدارية المادية والقانونية⁽³⁾، وستتولى من خلال هذا البحث إعطاء فكرة ولو بسيطة حول دعوى التعويض وأثارها الناتجة عن تحقيق المطابقة ضمن العناصر التالية: /**تعريف دعوى التعويض (دعوى القضاء الكامل):** لم يعرف المشرع الجزائري كباقي المشرعين دعوى التعويض تاركاً الأمر للفقهاء، حيث عرفها الدكتور عمار بوضياف⁽⁴⁾ "أنها دعوى من خلالها يطلب صاحب الشأن من الجهة القضائية المختصة القضاء له بمبلغ

¹- عبد الله لعويجي، المذكرة السابق، ص: 64

²- د. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، ق 2، الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية، (د.ط)، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013 ص: 94

³- د. أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز وبيوض خالد، (د.ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص: 132-133.

أنظر أيضاً: د. سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري -دراسة مقارنة-، (د.ط)، دار الفكر، القاهرة، 1985، ص: 166 وما بعدها

⁴- د. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص: 107

من المال تلزم إدارة ما أو هيئة بدفعه نتيجة ضرر أصابه"، أي أنه قد تتعلق المسؤولية الإدارية بقرار إداري كما هو الحال لقرارات المتعلقة بتحقيق المطابقة.

كما عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي (1) " تعتبر دعوى التعويض من أهم

دعوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، وتهدف إلى المطالبة

بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية"

ولجبر الضرر الناجم عن أعمال الإدارات أو الهيئات أو المصالح الإدارية العامة

يمكن تصورها في:

-على أساس الخطأ الشخصي (ففي هذه الحالة هو أن يتحمل الموظف شخصيا

المسؤولية عن جبر الضرر تأسيسا على الخطأ الشخصي نتيجة عن نيته في إحداث

أذى للغير مستغلا صفته الوظيفية ولا علاقة لها بالوظيفة أصلا)، غير أن هذا التصور

لا يرتب أي آثار في تحقيق المطابقة نظر لما خول له المشرع لصاحب البناية من

إمكانية اللجوء على القضاء نتيجة تعسف أو سكوت الإدارة في منح صاحب البناية

شهادة المطابقة(2)؛

-على أساس الخطأ المرفقي (هو أن تتحمل الإدارات أو الهيئات أو المصالح الإدارية

العامة المسؤولية عن القرار تأسيسا على الخطأ المرفقي، نتيجة الفعل أو النشاط الذي

صدر عن عون عمومي في حال أدائه للعمل الوظيفي وبسبب هذا العمل سبب ضرر

للغير وهنا تتحمل الغدارة نتيجة الخطأ) (3)، هذا التصور الثاني له آثار تجاه تحقيق

المطابقة حيث أن التعسف أو التجاوز في استعمال السلطة قد يرتب ضرر لصاحب

البناية سواء كان (ضرر مادي أو ضرر معنوي) مثلا التأخر في استغلال المبني

ب/ آثار دعوى التعويض على عملية تحقيق المطابقة: إمكانية حصر بعض آثار دعوى

التعويض الناتجة على عملية تحقيق المطابقة كما يلي:

يمكن للمصرح رفع دعوى للمطالبة بإلزام لجنة الطعن بتسليم وثيقة تحقيق المطابقة

وذلك في حال صدور قرار بإلغاء قرار رفض تحقيق المطابقة مرة أخرى بدون سبب،

¹- د. محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص: 148-149

²- د. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص: 109

³- عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، (د.ط)، دار المطبوعة، الجزائر، سنة 2009، ص: 137

وعليه أن يرفق بعريضة الدعوى الحكم القضائي القاضي بإلغاء قرار الرفض وقرار رفض التسليم غير المشروع؛
 يمكن المطالبة بالتعويض بإثبات خطأ الإدارة عن التأخير في استغلال البناية لكون شهادة المطابقة بمثابة رخصة للاستغلال أو التأخر في تسوية البناية؛
 رفع دعوى التعويض في حالة تنفيذ الإدارة لقرار الهدم مباشرة دون معاناة الأعوان المؤهلين حسب المادة 17 من القانون 08 - 15 تطبيقاً للمادة 76 مكرر 04 من القانون 90 - 29 سالفى الذكر؛
 في حالة تماطل الإدارة عن تسليم وثائق تحقيق المطابقة وما قد يسببه من ضرر للمصرح (1).

بناء على ما تم توضيحه سلفاً حول دعوى التعويض في إطار تحقيق المطابقة نتيجة ضرر لاحق بصاحب البناية هذا من جانب، وما يؤكد ذلك إعطاء تطبيقاً قضائية في هذا المجال نذكر قرار صادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا رقم 167252 المؤرخ في 1998/04/27 الذي جاء تطبيقاً للمادة 24 من القانون المدني (2)، ومن خلال استقراء هذا القرار حيث أنه جاء في مضمون هذه القضية أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه دون ترخيص بحجة أن الحائط تم بنائه بصفة فوضوية علماً ان المستأنف يحمل رخصة البناء ومحضر إثبات حالة، وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية التعويض نتيجة الضرر الذي لحقه.

وأخيراً لا بد من الإشارة لسلطات قاضي الاستعجالي في عمليات تحقيق المطابقة وبصفة بسيطة دون إطالة، حيث سنتاول بالخصوص في هذا دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري كونه يمثل أكثر أهمية في عمليات تحقيق المطابقة، لأنه طلب مستعجل يتقدم به الطاعن على القرار الإداري بالإلغاء بغرض توقيف آثار تنفيذ هذا القرار التي قد يعتذر تداركها بعد وفوات سريان القرار، أي أنه كثيراً ما تصدى القضاء الاستعجالي بالفصل في منازعات التعمير وبالخصوص في شهادة المطابقة المطروحة أمامه عن طريق اتخاذ

¹ سمير علمي، المذكرة السابق، ص: 46

² القرار الصادر للغرفة الإدارية بالمحكمة العليا رقم 167252 المؤرخ في 1998-04-27.

لمزيد من التفصيل، راجع: صورة زردوم، المقال السابق، ص: 400

بعض التدابير المؤقت بموجب دعوى وقف تنفيذ القرار التعسفي والغير المشروع إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع المتعلقة بتحقيق المطابقة⁽¹⁾، وتطبيقا لهذا الأمر نذكر الامر الإستعجالي الصادر عن القسم الإستعجالي بالمحكمة الادارية بباتنة الصادر في تاريخ 2011/09/05 تحت رقم القضية 11/00619 الذي قضي بوقف تنفيذ القرار الصادر عن بلدية باتنة والذي جاء فيه " حيث أنه من المقرر قانونا أن القرار الذي يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون بعد تحرير محضر المعينة لا قبل تحرير محضر معاينة المخالفة⁽²⁾ .

وحيث يبدو من محضر معاينة المخالفة 03 أنه محرر بتاريخ 2011/08/24 في حين أن القرار المتعلق بالهدم صدر بتاريخ 2011/07/07. وحيث يبدو ممن سبق أن هناك شك جدي حول عدم مشروعية القرار المراد وقف تنفيذه، ممن يتعين الاستجابة لطلب المدعى كونه مؤسس قانونا، ومن ثمة الامر بوقف تنفيذ الصادر عن المدعى عليه بتاريخ 2011/07/07 تحت رقم 162/2011 وذلك لغاية الفصل في دعوى الموضوع..."⁽³⁾.

الفرع الثاني: القضايا المترتبة عن شهادة المطابقة

إن مجال التعمير كثيرا ما يخلق لنا قضايا يختص بها القسم الجزائي ضمن القضاء العادي وبالخصوص في مجال إصدار شهادة المطابقة وذلك لوجود مخالفات متعددة، وعلية أن غاية مطابقة البناية أو المشروع لقواعد المعمول بها في مجال البناء والعمران هي حماية المصالح العامة وعلى ذلك وجد الترخيص بالبناء للحفاظ على حقوق الغير، وإذا ثبت مخالفات فإنه تكون أمام قضية⁽⁴⁾.

كما أن تقادم مخالفات البناء وعدم القدرة على القضاء عليها حاول المشرع الجزائري حصر هذه المخالفات الواقع على العقار بأكبر قدر ممكن من النصوص القانون، كما هو مقرر ضمن القانون 15/08 السالف الذكر الذي جرم العديد من

¹- سورية زردوم، المقال السابق، ص: 400

²- أنظر الملحق رقم (08).

³- أنظر القرار رقم 11-00619 عن القسم الاستعجالي بمحكمة الادارية باتنة المؤرخ في تاريخ 05-09-2011،

لمزيد من التفصيل، راجع: سورية زردوم، المقال السابق، ص: 402.

⁴- زوليخة درديوري، المذكرة السابق، ص: 39

الأعمال المتعلقة بالتعمير دون أن يلغي أو يستبعد باقي المخالفات الأخرى ضمن النصوص المكملة للقانون 15/08 السالف الذكر⁽¹⁾.

وبناء عليه سنتطرق في هذا الفرع إلى الجرائم الناجمة عن مخالفة الأحكام المعمول بها في البناء نتيجة اختلاف الوصف القانوني الذي منحه لها المشرع بعد صدور القانون 15-08 وكذلك كفيات تحريك الدعوى العمومية سواء تم ذلك تلقائيا من قبل النيابة أو من المتضرر عن طريق الإدعاء المباشر، مع مراعاة الآثار المترتبة عنها.

أولا: الجرائم المقرر بموجب القانون 15/08

إن الاصل العام أن القانون 15/08 السالف الذكر، هو قانون وقائي لكنه جاء لنا بأحكام ردعية تجرم الفعل وتعاقب عليه، حيث يمكن حصر الجرائم المنصوص عليها في القانون 15-08 السالف الذكر، من خلال تحديد طبيعتها والجزاءات المقررة لها وتكييفها القانوني وكيفية معابنتها، كما يلي:

أ/ **الجرائم المتعلقة بالتجزئات:** حصر المشرع الجزائري مثل هذه الجرائم في إنشاء تجزئة دون رخصة من خلال نص المادة 74 من القانون 15/08 السالف الذكر وحدد لها عقوبة الحبس من (6) اشهر إلى سنتين وغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج، إضافة لتشييد بناية داخل تجزئة دون رخصة وعقوبتها بموجب نص المادة 75 من القانون 15/08 السالف الذكر، بغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج، وجريمة بيع عقار في تجزئة غير مرخصة أو لم يتم بها بالاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع وعقوبتها غرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج والحبس من (6) أشهر إلى سنة أو بإحدى العقوبتين، وفي حالة العودة تتم مضاعفة العقوبة حسب كل جريمة، اما في الحالة الاخيرة فيمكن الحكم بالحبس من سنة إلى (5) سنوات⁽²⁾، وأكثر توضيحا لهذه الجرائم وما يقابل من عقوبات المقرر في إطار القانون 15/08⁽³⁾.

¹- دريم عابدة، (مخالفات التعمير في التشريع الجزائري)، التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق، جامعة

باتنة، العدد39، في سبتمبر2014، ص: 154

²- دريم عابدة، المقال السابق، ص: 154؛ 155

³- أنظر الملحق رقم (13)، الجدول رقم (1): مخالفات وعقوبات الجرائم المتعلقة بالتجزئة.

ب/ الجرائم المتعلقة برخصة البناء: أقر المشرع الجزائري لمثل هذه الجرائم في عدم إتمام البناء في الأجل المحدد برخصة البناء بموجب نص المادة 78 من القانون 15/08 السالف الذكر⁽¹⁾، حيث حدد عقوبتها بغرامة مالية من 50.000 دج على 100.000 دج، وكذا جريمة تشييد بناية دون رخصة التي تم ذكرها سابقا فغير من عقوبتها ورفع الغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج، وفي حالة العود، الحبس من (6) أشهر إلى سنة مع مضاعفة الغرامة.

إضافة للربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة بناء أو شهادة المطابقة، وعقوبتها غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج وكذا الحال بالنسبة للمقاول الذي أنجز الأشغال، وعند العود تضاعف الغرامة مع إمكانية إصدار الجهة القضائية أمرا بإعادة الأماكن لحالتها الأصلية مع تحمل المصاريف⁽²⁾. أما في حالة وضع مواد البناء في الطريق يعاقب المخالف بغرامة من 5.00 دج إلى 20.000 دج وعند العود تضاعف الغرامة⁽³⁾، بالمقارنة بالجرائم أو المخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة وإتمام الإنجاز التي نص القانون 15-08 السالف الذكر ضمن المواد 74 إلى 82 منه، أنها جاءت مطابقة نوعا ما على ما هو منصوص عليها في القانون 90 - 29 المعدل والمتمم بالقانون 05/04، وعليه يتعين على جهات المتابعة وجهات الحكم تطبيق قاعدة القانون الأصلح للمتهم المنصوص عليها في المادة 02 من قانون 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 المتعلق بقانون العقوبات بقولها " لا يسر قانون العقوبات على الماضي إلا ما كان منه أقل شدة"⁽⁴⁾.

ج/ الجرائم المتعلقة بإجراء تحقيق المطابقة : تبين أن هناك مخالفات تتعلق بتحقيق المطابقة، ومخالفات متعلقة بإتمام الإنجاز والتي تتمثل في:

¹- المادة 78 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 28

²- للمادة 3/55 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 26

³- دريم عابدة، المقال السابق، ص: 155

لمزيد من التوضيح، أنظر الملحق رقم (13)، الجدول رقم (2): مخالفات وعقوبات الجرائم المتعلقة بالبناء،

⁴- المادة 02 من قانون 23-06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج. عدد 84، المؤرخة في 24 ديسمبر 2006، ص 11.

- عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحدد برخصة إتمام الإنجاز عقوبتها الغرامة من عشرين ألف دينار 20.000 دج إلى خمسين ألف 50.000 دج دينار (1)؛

- عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد حيث يعاقب بغرامة تتراوح من خمسة آلاف (5.000 دج) دينار إلى عشرين ألف 20.000 دج دينار (2)؛

- شغل أو استغلال البناية قبل تحقيق المطابقة غرامة تتراوح ما بين عشرين ألف 20.000 دج إلى خمسين ألف 50.000 دج دينار، ويمكن للجهة القضائية الأمر بإخلاء الأماكن فوراً، وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن صدور الحكم ضده بعقوبة الحبس تتراوح ما بين ستة أشهر (6) إلى اثنا عشر (12) شهراً وتضاعف الغرامة (3)؛

- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة، حيث أن عقوبتها غرامة تتراوح ما بين مائة ألف دينار 100.000 دج إلى ثلاثمائة ألف 300.000 دج، مع إمكانية الأمر بهدم البناية في حالة عدم امتثال صاحبها لأحكام تحقيق المطابقة (4)، أم إذا أدلى بتصريح كاذب فيعاقب وفقاً لقانون العقوبات منصوص عليها بالمادة 223 منه، وهي الحبس من ثلاثة أشهر (3) إلى ثلاثة سنوات وغرامة تتراوح بين عشرين ألف دينار 20.000 دج إلى مائة ألف دينار 100.000 دج (5)؛

- استأنف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة عقوبتها الغرامة من خمسين ألف 50.000 دج دينار إلى مائة ألف دينار 100.000 دج وتضاعف في حالة العود الغرامة (6)؛

- عدم الإيقاف الفوري للأشغال عقوبتها بغرامة تقدر بين خمسة آلاف 5.000 دج دينار إلى عشرين ألف 20.000 دج دينار (7)؛

- إتمام تسوية وضعيته بعد التصريح في إطار تحقيق المطابقة ولم يودع بعد ذلك طلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو طلب إتمام الإنجاز في الأجل المحدد يعاقب

¹⁻ المادة 80 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 28.

²⁻ المادة 81 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 28.

³⁻ المادة 82 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 28.

⁴⁻ المادة 83 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 28.

⁵⁻ المادة 223 من القانون 06-23، السابق الذكر، ص: 87.

⁶⁻ المادة 85 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 29.

⁷⁻ المادة 86 من القانون 15-08، السابق الذكر، ص: 29.

وعقوبتها غرامة تتراوح ما بين خمسين ألف 50.000 دج دينار إلى مائة ألف دينار 100.000 دج؛

فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص أو عدم وضع سياج الإنجاز يعاقب عقوبتها الغرامة ما بين خمسة آلاف 5.000 دج دينار إلى عشرة آلاف 10.000 دج طبقاً لنص المادة 89 من نفس القانون، وتضاعف الغرامة في حالة العود تضاعف الغرامة⁽¹⁾؛

عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الإنجاز فيعاقب وعقوبتها الغرامة من عشرة آلاف 10.000 دج إلى ثلاثين ألف 30.000 دج دينار⁽²⁾؛ عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الإنجاز في الأجل المحدد بموجب هذا القانون حيث يعاقب وعقوبتها الغرامة من عشرة آلاف 10.000 دج إلى خمسين ألف 50.000 دج دينار وتضاعف في حالة العود⁽³⁾.

بالنظر إلى الجزاءات المقررة للمخالفات المنصوص عليها بالقانون 08-15 يمكن القول أن تكييفها يتراوح ما بين الجرح والمخالفات والملاحظ أيضاً أن طبيعة هذه الجرائم جاءت مؤقتة ومحدودة المدة، أي أن عند انتهاء مدة العمل بالقانون 15/08 السالف الذكر سوف يتم التطرق لقانون 29/90 السالف الذكر المعدل والمتمم بالقانون 05/04 وتجزم الأفعال المقررة بموجبه⁽⁴⁾.

ثانياً: إجراءات سير الدعوى العمومية في إطار تحقيق المطابقة مع مراعاة الآثار المترتبة عنها / تحريك الدعوى العمومية في إطار تحقيق المطابقة: إذا تعتبر الدعوى العمومية من الآليات الفعالة التي تضمن احترام قواعد التعمير ويمكن أن تحرك من طرف النيابة العامة أو عن طريق الإدعاء المدني، ورجوعاً للقانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 السالف الذكر بموجب نص المواد 74 و 75 و 76 و 77 منه⁽⁵⁾ التي أقرت لنا

¹- المادة 89 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 29.

²- المادة 90 من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 29.

³- المادة من القانون 08-15، السابق الذكر، ص: 29.

⁴لمزيد من التوضيح، أنظر الملحق رقم (13)، الجدول رقم (3): الجرائم المتعلقة بإجراء تحقيق المطابقة،

⁴- عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص: 86

⁵- المواد من 74 إلى 77 من القانون 90-29، السابق الذكر، ص: 1660

جملة من الإجراءات التي يتطلب توافرها بغرض صدور حكم ضد المخالفة ، وبموجب القانون 15-08 الذي جاء تطبيقا لأحكام القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 السالف الذكر بنص المادة 62 من القانون 15/08 السالف الذكر، وعليه بناء على هذا الطرح ان سير الدعوى العمومية في إطار تحقيق المطابقة تأخذ اتجاهين هما:

1/ الاتجاه الأول : تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة طبقا لنص المادتان 76 مكرر و 77 من القانون 90 - 29 المعدل والمتمم بالقانون 05/04، يعمل الأعوان المؤهلين والمكلفين بالمتابعة والتحري ومعاينة المخالفات المنصوص عليها، وترسل المحاضر إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا، ليتولى تحريك الدعوى العمومية ضد المعني بالأمر أمام محكمة الجرح أو المخالفات حسب تكييف المخالفة، وهذا ما تؤكد نص المادة 62 في القانون 15-08 السالف الذكر.

2/ الاتجاه الثاني : تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المدني: استنادا إلى المادة 74 من القانون 90 - 29 المعدل والمتمم بالقانون 05/04⁽¹⁾، حيث اعترف للجمعيات فقط كطرف مدني أمام القاضي الجزائي، وطبقا للقواعد الإجراءات الجزائية تنص المادة 239 من القانون 22/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 المتعلق بقانون الإجراءات الجزائية⁽²⁾.

ب/ الآثار المترتبة عن تحريك الدعوى العمومية في إطار تحقيق المطابقة: حيث يترتب عن تحريك الدعوى العمومية ضد المخالف لأحكام التعمير والبناء جملة من الآثار على عمليات تحقيق المطابقة نذكر منها:

- معاقبة المخالفين إما عقوبات سالبة للحرية أو عقوبات مالية كالغرامة، كون القاعدة تقول (لكل مخالفة جزء)؛

¹- المادة 74 من القانون 90-29، السابق الذكر، ص: 1660

²- المادة 239 من القانون 06-22 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر.ج.ج، عدد 84، المؤرخة في 24 ديسمبر 2006، ص: 4.

أنظر أيضا: د. علي شمال، المستحدث في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، ك 1، ط1، الإستدلال والإتهام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص: 186 وما بعدها

-جسامة العقوبة على المخالفين لأحكام البناء، أي كلما كانت جسامة العقوبة كبير كلما أحدث اثر في تحقيق المطابقة كأن يصدر حكم بالإلزام المخالف بمطابقة بنائه للرخصة البناء المسلمة له⁽¹⁾؛

-امتنال المخالفين لأحكام القضائية الصادر ضده إما بمطابقة بناية أو بهدم جزء منها أو كلها⁽²⁾.

¹- سعد صليح، المقال السابق، ص: 310

²- د. علي شمالل، المرجع السابق، ص: 189

خلاصة الفصل الثاني

حاولنا من خلال هذا الفصل تحديد إجراءات تحقيق المطابقة وبيان طبيعتها من خلال توضيح إجراءات أو كفاءات منح شهادة المطابقة مع المراعاة للنزاعات المترتبة عنها.

فتحقيق المطابقة وسيلة من الوسائل أقرها القانون 15/08 السالف الذكر، حيث تمكن الإدارات أو الهيئات والمصالح الإدارية العامة من مراقبة مدى احترام صاحب البناية أو المشروع لأحكام التعمير والبناء حتى تمكن بواسطتها خلق نسيج عمراني منظم وفق شروط ومعايير منصوص عليها ضمن النصوص القانونية والتنظيمية.

حيث قمنا من خلال هذا الفصل التطرق في بداية الأمر إلى الشروط العامة (الشكلية والموضوعية) والتي تتضمن مفهوم تحقيق المطابقة لما هو المعمول به في القانون 15/08 السالف الذكر، وبعد هذه انتقلنا للمراحل التي يمر عليها ملف التسوية في إطار تحقيق المطابقة من خلال التعرض للجهات المخولة لها بتحقيق المطابقة المتمثلة في الأعران المؤهلين للقيام بمثل هذه الأعمال ثم انتقلنا إلى خطوات دراسة ملف التسوية بدأ من إيداع الملف على مستوى المصالح التقنية بالبلدية وصولاً إلى الفصل في الملف ثم بعد ذلك التطرق إلى إجراءات إعداد ومنح شهادة المطابقة والتي تبدأ من إيداع الطلب أمام الجهة المختصة إلى غاية الفصل في الطلب.

كما يمكن القول في خاتمة هذا الفصل أنه بعد المراحل التي تمر بها شهادة المطابقة كانت لنا دراسة في عمل اللجان سواء لجنة الدائرة أو لجنة الطعن الولائية نتيجة رفض لجنة الدائر منح شهادة المطابقة ووقفاً في الأخير للمخالفات المترتبة عن تحقيق المطابقة والتي قيدها القانون 15/08 السالف الذكر.

أخيراً أن شهادة المطابقة لم تسلم من النزاعات سواء على مستوى القضاء الإداري والمتعلقة بقرار الرفض تسليم شهادة المطابقة أو على مستوى القضاء العادي ضمن القسم الجزائي نتيجة مخالفة صاحب البناية أو المشروع لأحكام القانونية والتنظيمية.

قائمة الملاحق

الرقم	العنوان
01	تعليمية مرفقة رقم 01 المؤرخة في 2012/10/07
02	التعليمية رقم 201/1000 ع.و.س.ع/2009
03	التصريح بالمطابقة
04	شهادة تحديد أجال إتمام بناية
05	الوصف البياني الذي يقدمه صاحب البناية المراد تسويتها
06	طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة بناء
07	وصل إستلام
08	محضر المعاينة
09	- الشكل رقم (1): أهداف القانون 08-15 - الشكل رقم (2): البنائيات المعاينة بقانون المطابقة والإجراءات المطبقة عليه
10	- الشكل رقم (3): الإعتبارات الواجب أخذها عند تحقيق المطابقة - الشكل رقم (4): البنائيات غير المعنية بالقانون - الشكل رقم (5): طبيعة العقد الواجب إعداده
11	- الشكل رقم (6): مراحل إستئناف إتمام أشغال الإنجاز - الشكل رقم (7): كفيات تحقيق المطابقة - الشكل رقم (8): دراسة ملف التسوية لتحقيق المطابقة
12	- الشكل رقم (9): قرارات لجنة الدائرة - الشكل رقم (10): دراسة الطعون
13	- الجدول رقم (1): مخالفات وعقوبات الجرائم المتعلقة بالتجزئة - الجدول رقم (2): مخالفات وعقوبات الجرائم المتعلقة بالبناء - الجدول رقم (3): الجرائم المتعلقة بإجراء تحقيق المطابقة

الملحق رقم: 01

إلى السادة:
وزير الداخلية والجماعات المحلية.
وزير العدل. حافظ الأختام
وزير السكن والعمران والمدينة.
وللتبليغ إلى السيدة والسادة الولاة.

الموضوع: بخصوص تطبيق القانون رقم 15.011 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات غير المنتهية.

لقد اهتمت النقصاء الأجل الصنف بمرجبات القانون رقم 15.011 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بتاريخ 03 أوت من السنة الجارية، إلى تعريف عدد كبير من مواطنينا. الذين لم يقوموا بتسوية وضعيات بناياتهم، إلى ترتيبات شعبة ومشيقة مما قد يؤدي إجراء اشتراط المطابقة المسبقة. إلى تجديد الإيجارات وتجديد عقود الإيجار، الأمر الذي يدفع ثانويا إلى وقف النشاطات المتمارسة في هذه المحلات، ويعيق إطلاق نشاطات جديدة، وبالتالي، حرمان العائلات التي تعيش من إيجار محل أو بناية من مداخيلها فضلا عن تخوف مالكي البناءات المعنيين من تعرضهم إلى غرامات.

وبالمظهر إلى هذه الوضعية التي تتطور في فترة تطبعها صعوبات اقتصادية، فقد تقرر تعليق تطبيق أحكام القانون رقم 15.011 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وذلك إلى غاية إشعار آخر.

وبهذا الشأن، يكلف السيد وزير السكن والعمران والمدينة بتمرير هذا القرار وتنفيذه على أنه تمديد جديد وأخير يمنح للمالكين المعنيين لإتمام إنجاز بناياتهم.

ويكلف السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية من جهته بالإيعاز إلى السيدة والسادة الولاة لحملهم على اتخاذ التدابير الضرورية لتنفيذ هذه التعلية دون تأخير.

تتمتع بسلطة التصديق على القوانين التي يصادقها المجلس الوطني
وتتولى تنفيذها. وعند توقيعها على النسخ المطلوبة من شهادة المطابقة تتكثرت مسبقا
لإعداد عقود الإيجار

وأخيرا يرجى ملاحظة أن الأجل اقرب الاجال، يعرض حال عن الترخيص الصادر
والتأجيل لتهدد السليمان.



نسخة إلى
السيد رئيس الجمهورية اعلى سجيل عرض حال.

الملحق رقم: 02

10 301 700

رقم: 4000 م.أ.ع.و.م.ج.ع. 2009

السيدات والسادة
مديري العمر والبناء

الموضوع: سماح لتطبيق أحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يولي 2008
الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

لقد تم إصدار النصوص التطبيقية لتوضيح قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها،
ويرتعلق الأمر أساسا بالنصوص التالية:

- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مليه 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء.
- مشروع مرسوم تنفيذي يتضمن تشكيلة فريق المتابعة والتحقق في إنشاء المباني والمجموعات السكنية أو ورشات البناء وتحديد شروط و كفايات تعيين الأعمال المكونين لها وكذا نشاطها.
- مشروع مرسوم تنفيذي يحدد تشكيلة لجنة الدائرة و الطعن المكلفين بالت في تحقيق مطابقة البناء و كفايات سيرها.

في إطار دراسة ملفات طلب تحقيق مطابقة البناء و/أو إتمام إنجازها، حالات مختلفة تمكننا
أن نطلع من خلالها

وقد كانت هذه الحالات موضوع دراسة من طرف مديري التعمير والبناء، والبعض منها يتطلب توجيهات من أجل تسهيل معالجتها، أما البعض الآخر فيحد الجواب من خلال قراءة دقيقة للقانون ونصوصه التطبيقية.

يهدف هذا المشروع إلى تقديم الأجابة المناسبة للساؤلات الخاصة التي يمكن أن تواجه المصالح المكلفة بدراسة الطلبات الواردة إليها.

لذا، يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار في ضبط هذه الأجابة شروط العمران والبناء السائدة ميدانيا كما يجب تقييمها بالنظر لأراء المصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

مع ذلك، يجب التوضيح، أن الحالات المشار إليها، التي غالبا ما تنطرق للنفاضيل، لا تمنع الدراسة الفورية للحالات المنصوص عليها بوضوح في القانون. وفي هذا الصدد، فإنه يجب دراسة الحالات الخاصة التي يمكن مصادفتها في إطار دراسة طلبات مطابقة النيات و/أو إتمام إنجازها، حسب روح النص والمبادئ المنصوص عليها في القانون ونصوصه التطبيقية.

بالنسبة للحالات الخاصة، يمكن اللجوء للإدارة المركزية للحصول على أجابة دقيقة، كلما اقتضى الأمر ذلك.

وعليه، ونظرا للطرف التاريخي والقانوني الذي تم فيه تشييد هذه البنايات، فإنه يجب الأخذ في الحسبان عند مطابقتها و/أو إتمام إنجازها ما يلي :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري؛
- احترام قواعد التعمير ومعايير البناء؛
- وجهتها أو استعمالها؛
- موقع إقامتها ووضعها وشبكات التهيئة.

1. تذكير بالبنيات القابلة للمطابقة و/أو إنجام الإنجاز:

تطبيقا للمادة 14 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يمكن تحقيق مطابقة البنيات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإنجاز قبل نشر القانون المذكور في المريدة الرسمية إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون.

وعليه، يتعين على أصحاب البنيات إثبات قبول طلبهم (تواريخ منحتر المخالفة، طلبات رخصة البناء المرفوعة المدرجة في إطار التعديل أو التسوية، الشهادة المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي...).

البنيات المعنية بألية التسوية هي البنيات العمومية والخاصة.

وبالتالي، فإن البنيات التي شرع في إنجازها أو تلك التي انتهت بها الأشغال بعد هذا التاريخ، بدون رخصة بناء أو ليست مطابقة لها، فتخضع لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

2. البنيات غير القابلة للمطابقة

تطبيقا للمادة 16 من القانون المذكور أعلاه، لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون البنيات القائمة في المواقع التالية :

- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة، بما في ذلك الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة؛
- المصنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي؛ أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضانات أو لانزلاق التربة؛
- التوسع السياحي، المعالم التاريخية، الثقافية، الأثرية والسواحل؛
- الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي، الأراضي الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك المدحمة أو المقرر إدماجها في المحيط العمراني في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير.

كما تعتبر غير قابلة للمطابقة، البناءات المشيدة شرقاً لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبناءات العشوائية والفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.

أخيراً، تعد غير قابلة للمطابقة، البناءات التي تعيق أو تضر بتشييد المنشآت العمومية والذي يعتبر تحويل موقعها مستحيلاً (حط الطريق للسيارة، أحواض سفوح السدود، مواقع التنقيب على المحروقات، مواقع توسع الموانئ والمطارات).

بالنسبة لمعمل هذه الحالات، يجب الحصول على آراء المصالح والمؤسسات المعنية.

3. توفير استثمارات التصريح للطلاب

يجب توفير الاستثمارات الخاصة بالتصريح بمطابقة البناءات و/أو إتمام إنجازها على مستوى مقرات المجالس الشعبية البلدية، ومديريات التعمير والبناء، ومديريات السكن والتجهيزات العمومية ودواوين الترقية والتسيير العقاري وكذا المصالح غير المركزية.

على أن ترفق هذه الاستثمارات حتماً بالوثائق المكتوبة والبيانية الخاصة بملفات طلب عقود التعمير المؤسسة حديثاً، والتي نذكرها فيما يلي :

- رخصة إتمام الإنجاز : بالنسبة للبناءات المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وغير المتممة في الأحوال المحددة؛
- شهادة المطابقة : بالنسبة للبناءات المتممة لكنها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة؛
- رخصة البناء على سبيل التسوية : بالنسبة للبناءات المتممة لكنها غير حائزة على رخصة بناء؛
- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية : بالنسبة للبناءات غير المتممة وغير حائزة على رخصة بناء؛

بوضع المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو 2009 الذي حدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، محتوى ملفات طلب عقود التعمير المذكورة أعلاه، وإجراءات دراستها.

4. وضع فرق الأعوان المؤهلين

يجب أن يتم تحضير قوائم الأعوان المؤهلين من طرف مدير التعمير والبناء وكذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل إعداد قرارات التعيين، على التوالي، من طرف الوزير المكلف بالبناء والتوالي المخصص إقليميا.

يمكن تعيين هؤلاء الأعوان تدريجيا حسب أهمية حظيرة البناء الواجب معالجتها وحسب توظيف المستخدمين الضروريين.

في هذا الإطار، تعطى الأولوية لمناطق التوسع بأهم التجمعات الحضرية حيث توجد البناءات التي شيدت خلال العشريتين الأخيرتين.

يقود كل فرقة رئيسا، تكون لديه خبرة سنة على الأقل، على أن تستفيد هذه الفرق من تحضير أولي على مستوى مديرية البناء والتعمير.

تجدر الإشارة أن تدخلات الفرق التابعة لمصالح الدولة والبلديات تتم كالتالي :

- أثناء التحقيق المتعلق بدراسة ملفات طلب تعميق المطابقة، تتدخل كل فرقة على حدة في المرحلة المناسبة لدراسة الملفات؛

- أثناء تحديد البناءات غير الشرعية أو غير المطابقة، يمكن تشكيل فرق مزدوجة والتدخل حسب رزنامة بعدها معا مدير التعمير والبناء ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

يجب أن تُزوّد فرق المتابعة بسيارات، آلات تصوير وأدوات القياس المناسبة.

5. سير لجنة الدائرة والظعن

يتم على مدير العمر والبناء السهر على تعيين ممثلين عن القطاع على مستوى جهاز الدائرة والولاية المكلفة بدراسة طلبات تحقيق مطابقة و/أو إتمام إنجاز البناءات.

في هذا الإطار عليه ضمان تحضير الملفات الخاصة بها، من خلال جمع آراء المصالح والهيئات المعنية في الأحوال المحددة.

6. اعتبارات عقارية في مجال تحقيق المطابقة و/أو إتمام إنجاز البناءات

يمكن أن تكون البناءات الواجب مطابقتها و/أو إتمام إنجازها، قد شيدت على أراضي ذات الطبيعة القانونية المختلفة.

أ. الأراضي التابعة للأموال العمومية للدولة

طبقاً لأحكام المادة 37 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المذكور أعلاه، فإن مطابقة البناء المشيدة على قطعة أرض تابعة للأموال الوطنية العمومية، تستلزم إعادة تصنيفها مسبقاً وذلك طبقاً للتشريع المعمول به.

في هذا الإطار، وفي حالة موافقة لجنة الدائرة بخصوص تسوية شغل العقار، تكلف هذه الأخيرة بالاتصال بإدارة أملاك الدولة للشروع في عملية إعادة تصنيف قطعة الأرض.

✦ الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية

فيما يخص البنائات المشيدة على أراضي تابعة للأملاك الخاصة بالدولة، الولاية والبلدية، وطبقاً لأحكام المادة 40 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المذكور أعلاه، فإن تسوية شغل العقار تكون موضوع تسليم عقود الملكية من طرف السلطات المعنية بعد إخطار لجنة الدائرة.

في كلتا الحالتين المذكورتين، فإن التسوية تؤدي إلى الدفع المسبق لثمن قطعة الأرض وفقاً للشروط التالية :

- يتم البيع بالتراضي، لسعر يقدر ويحدد من طرف مصالح أملاك الدولة،
- يتم تحديد الرعاع، طبقاً للتعريف المنصوص عليه في المادة 2 من القانون المذكور أعلاه، وباقتراح من المهندس المعماري، من طرف شخص في مسج الأراضي معتمد بالتشاور مع مصالح الأملاك الوطنية،
- تُمنح للطلاب الذي تمت تسوية وضعيته، مهلة ستة (6) أشهر لإدراج طلب رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

✦ الأراضي الخاضعة للقانون الخاص

يجب على أصحاب البنائات التي أقيمت على أراضي خاضعة للقانون الخاص، أن يقدموا عقد الملكية كما ينص عليه التنظيم الساري المفعول.

✦ الأراضي التابعة للأوقاف

أما البنائات المقامة على أراضي تابعة للأوقاف، فهي تُسبَر حسب الأحكام التشريعية الخاصة بها.

➤ الأراضي المخصصة عن طريق عقد إداري

فيما يخص البناء التي يحور صاحبها على عقد إداري مسلم من طرف جماعة محلية وعلى رخصة بناء، وتكون مشيدة في إطار تجزئة وقابلة للمطابقة، تتصل لجنة الدائرة بالسلطة المعنية من أجل تسليم عقد موثق.

7. اعتبارات في ميدان حقوق البناء

في إطار عملية تحقيق مطابقة و/أو إتمام إنجاز البناء، وعلاوة على الجانب المتعلق بملكية العقار، يجب الأخذ في الحسبان احترام قواعد التعيير ومعايير البناء وكذا جمال الهندسة المعمارية.

مع ذلك، فإن حالات عدم احترام معامل شغل الأراضي (COS) ومعامل المساحة المبنية وكذا معامل إقامة البناء والفتحات...، لا تكون سببا لرفض طلب تحقيق المطابقة. حيث يجب تقييم هذه التجاوزات في المقرر الواجب تسليمه يتضمن، عند الاقتضاء، تحفظات يجب رفعها.

1.7 البنيات الواقعة في التجزئات

يمكن للبيات غير المطابقة والمقامة في تجزئات، أن تكون موضوع دراسة من أجل مطابقتها.

وفي هذا الإطار، يمكن تعديل حقوق البناء والتثبيتات المحددة في دفتر الشروط ومخطط التهيئة من أجل التكفل بالتجاوزات المسجلة.

يجب تسليم دفتر الشروط المعدل من طرف السلطة المختصة بمبادرة من صاحب التجزئة أو الملاك المشتركين.

2.7 مجموعات سكنية و/أو بنايات

في حالة البنايات المجمعة ذات الاستعمال السكني المنجزة بطريقة عشوائية، يجب إعداد مخطط للتهيئة مرفقا بدفتر الشروط متضمنة رخصة التجزئة. وتوكل هذه المهمة إلى الوكالة العقارية الولائية التي تقوم باقتناء و/أو تسوية القطع التابعة لكل سكن.

وبالتالي، فإن مخطط التهيئة يجب أن يوضح المُجزَّأ، الطرق العمومية والمساحات المشتركة الأخرى، وعند الضرورة ترمج أشغال التهيئة في إطار التحسين الحضري.

3.7 البنايات المعزولة

يجب أن تكون البنايات المعزولة مطابقة لاستعمال الأراضي الذي تنص عليه أدوات التعمير، بالإضافة إلى التقييد بتقييم مدى إدماج هذه البنايات في الموقع.

4.7 البنايات القائمة خارج القطاعات المعمرّة

في المناطق الواقعة خارج القطاعات المعمرّة، تعد مُرَحَّصَة البنايات ذات الصلة بوجهة واقتصاد الأراضي المعنية.

1.4.7 حالات البنايات المنجزة داخل المستثمرات الفلاحية العمومية أو الخاصة

حددت حقوق البناء داخل المستثمرات الفلاحية بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992.

لا يمكن مطابقة البنايات التي أنجزت بدون احترام الحقوق المحددة في هذا القرار.

2.4.7 حالات البناءات المخصصة ذات الاستعمال غير الفلاحي

تقدر حقوق البناء في المناطق غير القابلة للتعمير ذات الطابع غير الفلاحي (منحى أو آخر)، في الحدود المتعلقة بوجهة واقتصاد هذه الأراضي، كما نص عليه الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة بها.

8. احترام معايير البناء

البناءات موضوع طلب تحقيق المطابقة و/أو إتمام إنجازها، يجب أن تكون قد أنجزت في ظل احترام معايير البناء.

لا بد أن تتضمن الملفات التقنية الخمرات الخاصة بالأجزاء المنحرة وكذا دراسات الهندسة المدنية بالنسبة للأجزاء التي سيتم إنجازها.

9. البناءات الخاضعة لقرار العدالة

طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير، يمكن للبناءات المشيدة دون احترام أحكام رخصة البناء المسلم، أن تكون موضوع متابعة قضائية.

عند إصدار القرار يصبح إلزامياً ويجب تنفيذه.

في هذا السياق أيضاً، يجب تطبيق قرار المجلس الشعبي البلدي، المتخذ في إطار أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.

10. تخصيص واستعمال البناء

إذا كانت البناءة موضوع طلب المطابقة، تستعمل لنشاط غير ذلك الذي أقيمت من أجله، في هذه الحالة تفصل دراسة هذه البناءة عن النشاط الذي تأويده.

وتطبق في هذه الحالة المواصفات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

11. قوام مشروع البناء موضوع طلب تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز

قصد تسهيل مطابقة و/أو إتمام إنجاز البناءات في الأحوال المعقولة، تقرر تسليم شهادة الشبكات والتهيئة وكذا شهادة المطابقة لكل حصة.

من هذا المنظور، يجب أن تُوضَّح ملفات طلب الإتمام أو المطابقة في عقود البناء الخاصة بها، الأشغال الواجب إنجازها في كل حصة.

تقيم آجال الإنجاز لكل حصة من طرف المهندس المعماري.

12. تحضير طلبات تحقيق المطابقة

تتم دراسة ملفات طلبات تحقيق مطابقة و/أو إتمام إنجاز البناءات على أربع مستويات:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية؛
- مصالح التعمير الولائية التابعة للدولة؛
- لجان الدوائر؛
- وعند الاقتضاء، لجنة الطمن الولائية.

تعد الآراء الصادرة عن المستوى الأعلى هي المرححة.

من جهة أخرى، فإن الرأي بالموافقة الصادر عن لجنة الدائرة أو لجنة الطمن، يسمح بإعداد عقد التعمير الخاص به من طرف السلطة المعنية، طبقاً لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المعدل والمتسم المتعلق بالتهيئة والتعمير.

فضلاً عن ذلك فإن قرارات لجان الدائرة تؤخذ بأغلبية الأصوات كما ينص عليه المرسوم الخاص به في نسخته العربية.

تم توضيح وتفصيل محتوى نص القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 وكذا نصوصه التطبيقية بدقة.

فالأحكام الذي يقترحها هذا القانون محددة في الزمان باستثناء بعض التدابير التي تبقى دائمة بالنظر للقائض المسجلة في القانون الأساسي المتعلق بالتهيئة والتعمير.

لهذا السبب، من المهم جدا تنفيذها بطريقة متبصرة من أجل ضمان مطابقة وإتمام إنجاز أكبر عدد من البناءات.

14. التنظيم

إن تنفيذ أحكام هذا القانون يتطلب تنظيما محكما على مستوى مصالح مديرية التعمير والبناء.

لذا يجب تمصيب حلية مختصة على مستوى المدير تستند لها المهام التالية :

- إعلام الجمهور حول هذه الآلية؛
- استقبال وتسجيل الملفات الخاصة بطلب المطابقة المرسلة من طرف البلدية؛
- تنظيم تحضير ملفات الطلب والتحقيقات الخاصة بالتفقد الميداني؛
- طلب وجمع آراء المصالح والهيئات المعنية؛
- تحرير آراء مديرية التعمير والبناء؛
- إرسال الملفات للجان الدوائر؛
- متابعة القرارات المسلمة من طرف لجان الدوائر؛
- متابعة إعداد العقود المتعلقة بالموضوع، الصادرة عن السلطات المختصة؛
- السهر على التنفيذ الميداني للتدابير الخاصة بمطابقة وإتمام إنجاز البناءات في الآجال المحددة.

الملحق رقم: 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION

تصريح

ولاية : Tébessa.

المحافظة الإدارية : Tébessa.

معلومات عن المعلن :

الاسم : اللقب :

الاسم التجارية :

المولود (ة) في :

ولاية :

ابن (ة) : و :

العنوان :

معلومات عن البناء :

أصيح أنني شرعت في إنجاز بنائية :

الطبيعة :

العنوان :

بلدية :

ولاية :

غير متممة مع وجود رخصة بناء

الطبيعة القانونية للأرضية * :

مراجع رخصة البناء :

رقم القرار :

معد من طرف :

تاريخ التسليم :

تاريخ إنتهاء الأجل الممنوح :

الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

الهيكل :

الطوابق :

الواجهات :

حالة تقدم الأشغال :

الهيكل : متمم

غير متمم

الواجهات : متممة

غير متممة

التهينات الخارجية : متممة

غير متممة

التهينات الخارجية : متممة

غير متممة

متممة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

الطبيعة القانونية للأرضية :

مراجع رخصة البناء :

رقم القرار :

معد من طرف :

تاريخ التسليم :

تاريخ إنتهاء الصلاحية :

الأجزاء غير المطابقة :

مساحة الأرضية المبنية

الهيكل

عدد الطوابق

الهيكل

عدد الطوابق

عدد الطوابق

الملحق رقم: 04

شهادة تحديد آجال إتمام بناية

نحن السيد مسعادي لوصيف مهندس معماري مسجل بالجدول الوطني للمهندسين المعماريين تحت رقم 98/12/01892 صاحب مكتب الدراسات هندسة معمارية وتعمير الكائن بحي طريق المطار

بناء على طلب السيد: بوذيبة بلال للحصول على رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة و غير حائزة على رخصة بناء لمشروع إتمام الأشغال لمحللات تجارية (مواد لحائضية حمامة+ترصيص صعي) +سكن بالطابق ارضي+I+سطح يقع ب: حي قارة السلطان (تراب الزهواني) تبسة ولاية تبسة، والذي تؤول إليه ملكيته حسب عقد عرفي بتاريخ: 2007/04/15.

حيث انتقلنا معه لعين المكان بتاريخ 2014/10/18 ووجدناه قد تقدم في الأشغال بنسبة 20 % وذلك بالقطعة المذكورة أعلاه وحسب الدراسة المعتمدة من طرفنا و بناء على تقرير المهندس المدني قدرنا آجال إتمام البناية.

آجال إتمام البناية ب: 30 (ثلاثون شهرا)

تبسة في: 2014/11/12

المهندس المعماري

لوصيف مسعادي
مهندس معماري
مسجل بقائمة المهندسين المعماريين
تحت رقم: 98/12/01892
الولاية: تبسة

الملاحق رقم: 05

المبيات المرصفي

لوحيف مسعودي
مهندس معماري
محل إقامة السيد
تحت رقم 01200

الطلب: طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير
رخصة بناء

المشروع : إتمام الأشغال لمحللات تجارية (مواد غذائية عامة + ترخيص

+ سكن بالطابق ارضي + I + سطح

صاحب المشروع : بونبية بلال

العنوان : حي قارة السلطان (تراب الزهواني) تبسة

المساحة : 300,03 م²

المقدمة :

في إطار القانون 08-15 المؤرخ في: 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة الوثائق و إتمام إنجازها و على المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 مايو 2009 المتضمن تحديد إجراءات تنفيذ التصريح بمد البنايات

طبيعة الطلب: طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة و غير حائزة على رخصة بناء

حيث وبتاريخ: 2014/10/18 انتقلنا نحن مكتب الدراسات مسعادي لوصيف بمعية صاحب الطلب إلى موقع الواقعة حي قارة السلطان (تراب الزهواني) تبسة وتم رفع الوضعية الحالية للمشروع مع أخذ صور فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية .

الوثائق المعتمدة بالدراسة:

* - عقد عرفي بتاريخ: 2007/04/15.

المقاسات و المساحة المرفوعة:

*-المساحة حسب عقد العرفي : 300,00 م²

*-المساحة العقارية : 300.03 م²

*-المساحة المبنية: : 293.46 م²

*-المساحة الشاغرة: 9.57 م²

* - المساحة المستحود عليها بدون عقد ملكية: 00.00 م²

*-المساحة الكلية المستغلة في أرض الواقع: 300,03 م²

*-نسبة التقدم في الأشغال: 20%

*-إرتفاع البناية: 6,72 م

*-الطبيعة القانونية للأرضية:

*-نوعية العقار المبنى: : سكني تجاري

-تعريف الإدماج: هو إنشاء أو بناء جزء يتبع الكل بحيث هذا الجزء قطعة من الكل ولا نستطيع الاستغناء عنه محاكاة هذا الجزء مع محيطه من ناحية المحجمية وكذلك الواجهات بالإضافة إلى الألوان (طلاء خارجي).

-المحجمية: تكون مستنبطة من أشكال تتماشى وما هو في المحيط العمراني ، أي أخذ بعين الاعتبار المشكلة من النسيج العمراني ، وهذه الأخير تتشكل من شبكة الطرقات والتي تعتبر خطوط قوة بالنسبة للمشروع ، أما الخطوط الثانوية فهي التي تتشكل من السكنات المحيطة بالمشروع.

إذا فإن البناية مكونة من شبكة بسيطة ذات أبعاد مختلفة

- قياس كل مربع منها يقدر ب : 12 وحدات x 04 وحدات
- تم إسقاط هذه الشبكة على قطعة الأرض و حصولها على الخطوات الأولية لهاته البنية وفق تصميم المحجمية
- مع مراعاة إضاءة جميع الفراغات وكذلك التهوية.

الواجهات: هي محاكاة مع المحيط مع مراعاة الخصائص المعمارية (النمط المعماري) للمنطقة واستند عناصر من التخطيط العمراني ، وكذلك احترام الارتفاعات ، إذا العناصر المشكلة للواجهة العمرانية في هذا الـ هي عناصر محلية تتمثل في

(أقواس ، فتحات مستطيلة ، عناصر نصف دائرية)

سنحاول مراعاة السكنات المجاورة مع الأخذ بعين الاعتبار العناصر المشكلة للواجهة العمرانية إذا حسب النسيج العمراني فإن الواجهة ستكون ذات شبكة بسيطة، وكذلك بالنسبة للفتحات تكون متقاربة الواجهة العمرانية.

عموما الواجهة تكون بسيطة متناسقة ومتناغمة مع محيطها العمراني

الألوان : من أجل خلق محيط عمراني متناسق ومتناغم مع بعضه البعض يتم اختيار الألوان (الد

الخارجي) حسب المحيط وكذلك العوامل المناخية .

إذا يتم الطلاء الخارجي للمشروع باللون الأبيض (اسمنت أبيض ايتيروليان) وهو يعكس أشعة الشمس وتم للعناصر البارزة فيتم طلاؤه بلون آخر إدماج المشروع مع المحيط العمراني .

مواد البناء :

- نظرا لمناخ المنطقة فإنه تم اختيار مواد البناء لهاته البناية كي تستطيع تحمل العوامل المناخية للمناخ كالأجر بالنسبة للبناء والتغليف
- كل اللبئات أنجزت بالأجر الأحمر ذو سمك (5+10+15) سم و كذا الطوب
- الجدار الخارجي بسمك 15 سم
- الجدار الداخلي بسمك 10 سم
- أما 05 سم فهو فراغ من أجل إعطاء إعالة أكثر للجدران .
- وهذا من أجل حماية المجال الداخلي (الفراغات الداخلية) من العوامل الخارجية والتي تتمثل في : عو مناخية الصوت.

توصيات مكتب الدراسات

- 1* : إحترام التصميم الهندسي للبناية
- 2* : إحترام الابعاد و القياسات الموجودة في المخططات الهندسية
- 3* : عدم تغيير الفتحات و المنافذ
- 4* : إحترام علو البناية و ارتفاع كل طابق
- 5* : توصيل مختلف الشبكات (الكهرباء-المياه الصالحة للشرب-الغاز-صرف المياه القذرة)
- 6* : إحترام مخططات الهندسة المدنية
- 7* : الحفاظ على المنظر الجمالي للبناية

المهندس المعماري
مسعادي لوصيف

لوصيف مسعادي
مهندس معماري
مسجل بنقابة المهندسين المعماريين
تحت رقم : 98/12/01892 ح
الجمعية المغربية للمهندسين المعماريين

الملحق رقم: 06

طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبنائية غير متممة و غير حائزة على رخصة بناء

طبقا للقانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008

1- الطلب

(هو المستفيد من الرخصة مستقبلا)

1.1	<input checked="" type="checkbox"/>	الشخص الطبيعي
2.1	<input type="checkbox"/>	الشخص المعنوي
	<input type="checkbox"/>	عام
	<input checked="" type="checkbox"/>	خاص
الاسم و اللقب او التسمية بلال بوحايبة العنوان (الرقم و الشارع) حي قارة السلطان (تراب الزهواني) الهاتف بلدية : تبسة		
3,1	العقد الذي يثبت الملكية أو الإستغلال	
	<input type="checkbox"/>	نسخة من عقد الملكية
	<input type="checkbox"/>	شهادة الحيابة
	<input type="checkbox"/>	التوكيل
	<input type="checkbox"/>	نسخة ثانية من العقد الإداري
4.1	مالك قطعة الأرض (إذا لم يكن هو صاحب الطلب)	
الاسم و اللقب او التسمية : بلال بوحايبة العنوان (الرقم و الشارع) : حي قارة السلطان (تراب الزهواني) الهاتف : بلدية :		

2- قطعة الأرض

(هي جزء من الملكية تتكون من قطعة أو عدة قطع أرض متجاورة تنتمي الى نفس المالك)

عنوان قطعة الأرض بدقة :		
حي قارة السلطان (تراب الزهواني)		
1,2	<input checked="" type="checkbox"/>	تعين قطعة الأرض
	<input type="checkbox"/>	منطقة حضرية
	<input type="checkbox"/>	منطقة ريفية
2م	300,03	المساحة الإجمالية لقطعة الأرض
2.2	مراجع مسح الأراضي	
قسم أو أقسام مسح الأراضي		
رقم القطعة أو أرقام القطع		
المساحة الإجمالية للقطعة أو القطع التي تتكون منها الملكية		
3.2	التقسيم	
هل قطعة الأرض ناتجة عن ملكية كبرى مبنية؟		
	<input checked="" type="checkbox"/>	لا
	<input type="checkbox"/>	نعم
4.2	شهادة التعمير	
هل تم تسليم شهادة التعمير الخاصة بقطعة الأرض؟		
	<input type="checkbox"/>	لا
	<input type="checkbox"/>	نعم
مرجع رخصة التجزئة		
تاريخ التسليم		
5.2	رخصة التجزئة	
هل قطعة الأرض في أرض مجزأة؟		
	<input checked="" type="checkbox"/>	لا
	<input type="checkbox"/>	نعم
مرجع الشهادة		
تاريخ التسليم		

م.ص.خ.ب. للمباني الموجودة قبل المشروع م2
م.ص.خ.ب. للمباني الواجب هدمها م2
م.ص.خ.ب. للمباني الواجب الحفاظ عليها م2
م.ص.خ.ب. للمباني المستحدثة بمناسبة المشروع م2
م.ش.ر.

كثافة البناء

متر 6,72

3

الإرتفاع
عدد الطوابق

الإرتفاع الأقصى للبناء

توقيع البلدية

توقيع مصمم المشروع (ختم وتوقيع)

تسبة في: 2014/11/13

تسبة في:

توقيع صاحب الطلب

لؤوي صيف مستشاري
مهندس معماري
مسجل بنقابة المهندسين المعماريين
تحت رقم 98/12/01882 ح
الجمهورية التونسية - تيسر

4- إطار مخصص للإدارة (لا تكتب عليه)

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
المراجع وتاريخ المصادقة عليه

المنطقة المعنية

معامل شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي

المراجع وتاريخ المصادقة عليه

المنطقة المعنية

معامل شغل الأراضي

إدوات أخرى مصادق عليها (للتعيين)

قطعة الأرض تقع في منطقة

تمت دراستها في إطار

مخطط عمراني

الكثافة المقبولة في المنطقة المعنية

قطعة الأرض لا تقع في منطقة

تمت دراستها في إطار

مخطط عمراني

معامل شغل الأراضي

المساحة الصافية الخارجة عن العمل للمباني (اراجع لمادة 18 من المرسوم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991)

معامل شغل الأراضي (اراجع لمادة 18 من المرسوم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991)

مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (اراجع لمادة 18 من المرسوم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991)

امل شغل الأرض (اراجع لمادة 18 من المرسوم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991)

إحتياجات مواد البناء

المشروع: إتمام الأشغال لمحلات تجارية (مواد غذائية عامة+ترصيص صحي) +سكن بالطابق
ارضي+1+سطح

الموقع : حي قارة السلطان (تراب الزهواني)

صاحب المشروع: بلال بوذوية

المساحة السكنية : 397,67 م²

رقم	تعيين مواد البناء	الوحدة	الكمية
1	اسمنت CPA325	طن	060
2	اسمنت أبيض	طن	002
3	حصى 25/15	م ³	180
4	حصى 15/8	م ³	090
5	حديد الباء Ø16	طن	003
6	حديد الباء Ø14	طن	002
7	حديد الباء Ø12	طن	008
8	حديد الباء Ø10	طن	004
9	حديد الباء Ø08	طن	002
11	شبكة حديدية ملحمة	م ²	279
12	حطب الصقالة	حمولة	002

2014/11/13

تيسه في

المهندس المعماري

لوصيف مستشار
مهندس معماري
مسجل بقائمة المهندسين المعماريين
تحت رقم : 98/12/01892 ج
طريقه عنابة - تيسه

الملحق رقم: 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ولاية تبسة

ولاية تبسة

دائرة تبسة

بلدية تبسة

وصل استلام

(المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات)

ملف رقم : / 2017

الاسم : اللقب : صاحب الملكية موكل مسير الشركة

اسم الشركة :

المولود (ة) في : ب : ولاية :

ابن (ة) : و :

العنوان :

عنوان النياية :

تبسة :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم: 08

مضرمعابنة

رقم :...../2016

- بمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 و المحدد لقواعد مطابقة و إتمام انجازها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09/154 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد إجراءات التصريح بمطابقة البناءات .
- بمقتضى القرار رقم 003 المؤرخ في 2010/01/03 الصادر عن السيد والي تبسة والمتضمن تعيين أعوان فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و السكنية و ورشات البناء و سيرها .
- بناء على طلب السادة : ، لبناية غير متممة و غير مطابقة لرخصة بناء الصادرة بتاريخ 1977/ 01/17 لاتمام :- محلات تجارية بالطابق الارضي +سكن بالطابق الاول +سكن الثاني به سطح.

الكائنة بـ : تحصيل الشيخ العربي التبسي الشطر الاول حصة رقم 10 ، بلدية تبسة

- المساحة حسب عقد الملكية تقدر بـ: 225م²
- على اثر الزيارة الميدانية التي قام بها أعوان البلدية المختصين إلى البناية و بعد المعاينة اتضح مايلي :

- التصريح مطابق للوثائق المقدمة والمشروع
- مخططات الوضعية الحالية مطابقة وأرض الواقع مع يجب تصحيح المطل الموجود في الواجهة الامامية في المخططات.
- وجود خط كهربائي يمر بجانب جدار البناية .

مع التحفظ التالي:

- تصحيح المطل الموجود في الواجهة الامامية والجانبية

الحون الموقف

تبسة في :.....

رئيس المجلس الشعبي

الملحق رقم: 09

الشكل رقم (1): أهداف القانون 08-15



الشكل رقم (2): البناءات المعينة بقانون المطابقة والإجراءات المطبقة عليه



الملحق رقم: 10

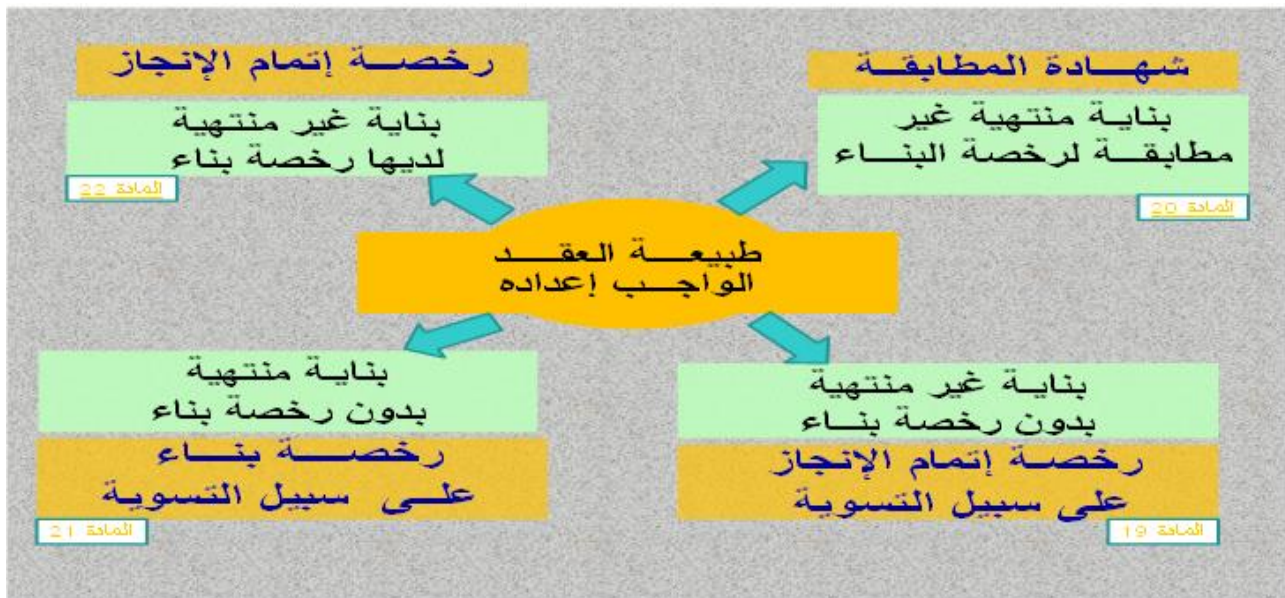
الشكل رقم (3): الإعتبارات الواجب أخذها عند تحقيق المطابقة



الشكل رقم (4): البنايان غير المعنية بالقانون

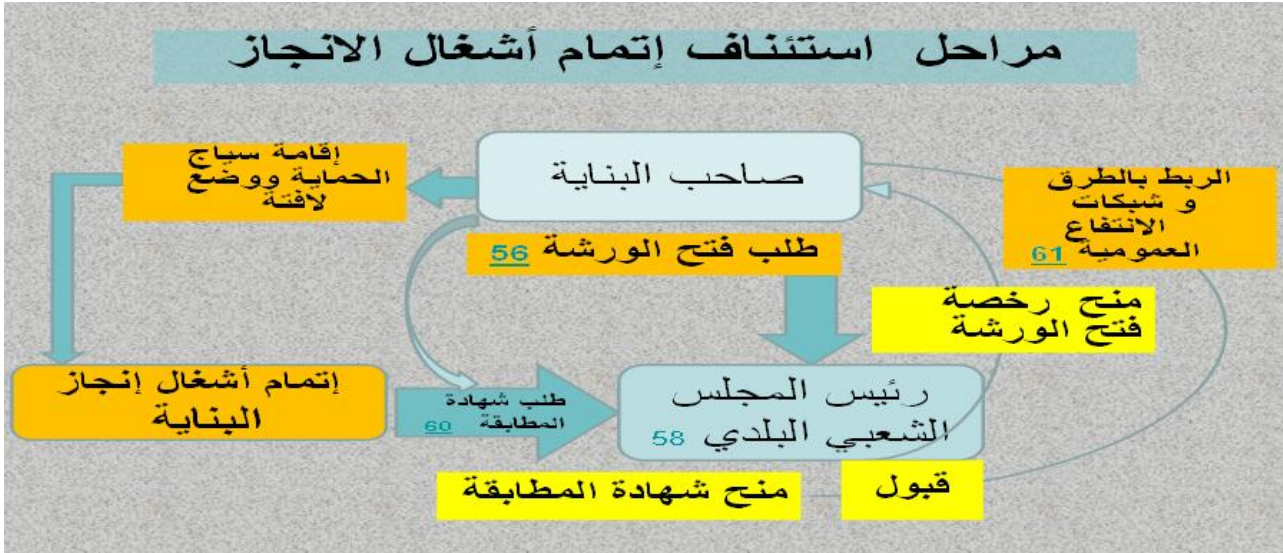


الشكل رقم (5): طبيعة العقد الواجب إعداده



الملحق رقم: 11

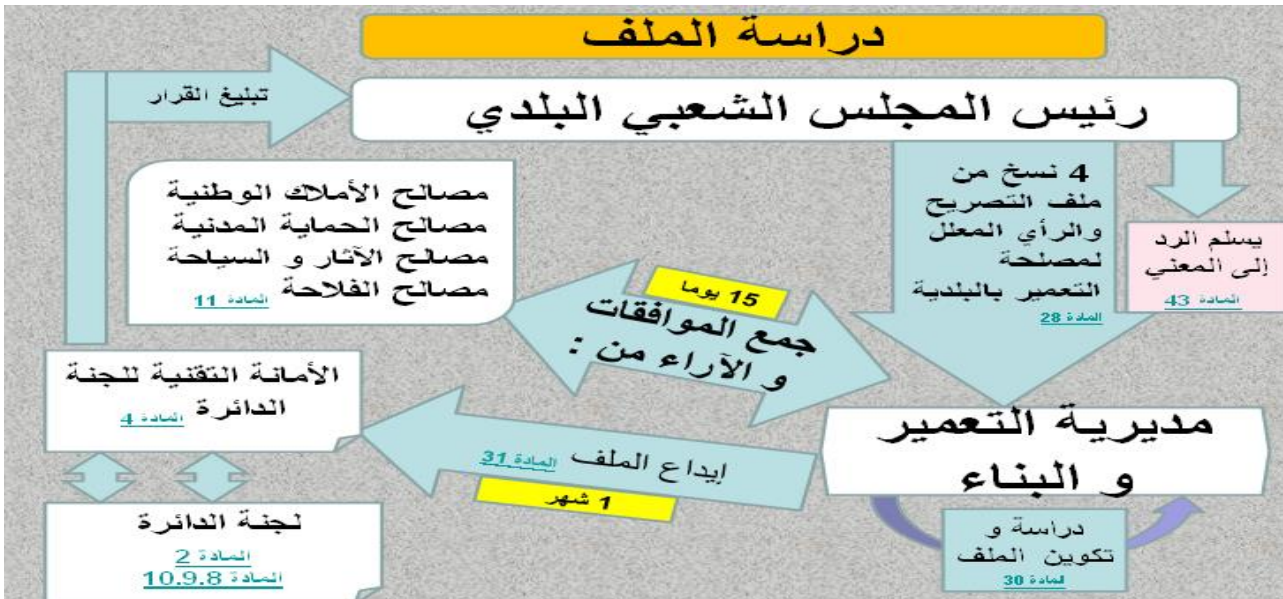
الشكل رقم (6): مراحل استئناف إتمام أشغال الإنجاز



الشكل رقم (7): كفاءات تحقيق المطابقة



الشكل رقم (8): دراسة ملف التسوية لتحقيق المطابقة



الملحق رقم: 12

الملحق رقم: 13

الجدول رقم (1): مخالفات وعقوبات الجرائم المتعلقة بالتجزئة

المخالفات والعقوبات

العقوبة	المخالفة
06 أشهر - 02 عامين حبس و 100 ألف - 01 مليون دج في حالة العودة تضاعف العقوبة	إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة 74
100 ألف - 1 مليون دج في حالة العودة تضاعف الغرامة	تشديد بنائة داخل تجزئة لم يحصل صاحبها على رخصة تجزئة 75
من 06 أشهر - 02 عامين حبس و غرامة مالية من 100 ألف - 01 مليون دج في حالة العودة تضاعف العقوبة	تواطؤ المقاولين، المهندسين المعماريين والتقنيين الطبوغرافيين 76
من 06 أشهر - 01 سنة حبس و 100 ألف - 01 مليون دج و في حالة العودة تضاعف الغرامة مع السجن من 01 - 05 سنوات	بيع قطعة أرضية غير مرخصة أو غير مهياة 77

الجدول رقم (2): مخالفات وعقوبات الجرائم المتعلقة بالبناء

العقوبة	المخالفة
من 50 ألف دج إلى 100 ألف دج في حالة العودة تضاعف الغرامة والسجن من 06 أشهر إلى 01 سنة	عدم احترام آجال رخصة البناء 78
من 50 ألف دج إلى 100 ألف دج	تشديد بنائة بدون رخصة بناء 79
من 20 ألف دج إلى 50 ألف دج	شغل أو استغلال بنائة قبل تحقيق مطابقتها و التي لا تتم إلا بشهادة مطابقة 82
من 05 آلاف دج إلى 20 ألف دج	عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل 81
من 100 ألف إلى 300 ألف دج	من لا يصرح بينائة غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة 83

الجدول رقم (3): الجرائم المتعلقة بإجراء تحقيق المطابقة

العقوبة	المخالفة
5 آلاف - 10 آلاف دج و في حالة العودة تضاعف الغرامة.	فتح ورشة إتمام الإنجاز بدون ترخيص أو بدون وضع سياج لحماية الورشة أو لافتة تدل على الأشغال 89
من 10 آلاف - 30 ألف دج	عدم الشروع في أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز 90
من 05 آلاف - 20 ألف دج في حالة العودة تضاعف الغرامة.	وضع مواد تشكل خطر أو تعيق الحركة على طريق عمومي 91
من 10 آلاف - 50 ألف دج في حالة العودة تضاعف الغرامة	عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل المحدد 92

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ/ الدساتير

1. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996 ، المعدل و المتمم

بموجب :

القانون 01-16 المؤرخ في: 26 جمادى الأول عام 1437 الموافق ل: 6 مارس عام 2016، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، السنة الثالثة والخمسون، المؤرخة في: 27 جمادى الأول عام 1437 الموافق ل: 7 مارس سنة 2016.

ب/ القوانين العادية

1. القانون 29-90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، ص 1652، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، العدد 51، المؤرخة في 15 أوت 2008.
2. القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتمم القانون رقم 29-90، الاسبق الذكر، ج.ر.ج.ج، عدد 51، المؤرخة في 15 أوت 2004
3. القانون 04-20 المؤرخ في: 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج.ج، العدد 84، المؤرخة في: 29 ديسمبر 2004
4. القانون 06-22 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر.ج.ج، عدد 84، المؤرخة في 24 ديسمبر 2006
5. قانون 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.ج، عدد 84، المؤرخة في 24 ديسمبر 2006
6. قانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية الإدارية، ج.ر.ج.ج، العدد 21، المؤرخ في 23 أبريل 2008



7. قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج، عدد 44، المؤرخة في 3 أوت 2008
8. القانون 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر.ج.ج، عدد 68، ، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2013
9. القانون 02-15 المؤرخ في 23 جويلية 2015، يعدل ويتم الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات، ج.ر.ج.ج، عدد 40، المؤرخة في 23 جويلية 2015
10. القانون 14-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج.ر.ج.ج، عدد 77، المؤرخة في 29 ديسمبر 2016

د/ المراسيم :

1. المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر.ج.ج، عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991
2. المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر.ج.ج، العدد 32، المؤرخة في 25 ماي 1994
3. المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر.ج.ج، العدد 06، المؤرخة في 5 فيفري 2006
4. المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة والبناء وتنظيمها وعملها، ج.ر.ج.ج، عدد 69، المؤرخة في 7 ديسمبر 2008



5. المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02 ماي 2009، المتعلق بتحديد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعون المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، ج.ر.ج.ج، العدد 27، المؤرخة في 6 ماي 2009
6. مرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر.ج.ج، عدد 26، المؤرخة في 06 ماي 1991
7. المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئيات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج.ر.ج.ج، العدد 27، المؤرخة في 6 ماي 2009
8. المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009، يتعلق بالبطاقيّة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها، ج.ر.ج.ج، عدد 50، المؤرخة في 02 سبتمبر 2009
9. المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج، العدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر 2009
10. المرسوم التنفيذي 10-166 المؤرخ في 30 جوان 2010، يحدد كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، ج.ر.ج.ج، عدد 41، المؤرخة في 4 جويلية 2010
11. المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج، العدد 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015



هـ/ جرائد رسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني

1. الجريدة الرسمية للمداولات، المجلس الشعبي الوطني، العدد 66، المؤرخة في 19 ماي 2008
2. الجريدة الرسمية للمداولات، المجلس الشعبي الوطني، بمناسبة مناقشة القانون 04-05، يعدل ويتم القانون 90-29.

ثانيا: قائمة المراجع

1/ الكتب:

1. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن، ط 1، دار الفجر، الجزائر، 2005
2. أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008
3. حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، ط 1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006
4. حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، (س)
5. خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، ط 5، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015
6. سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1985
7. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للنوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003
8. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004
9. عبد العظيم سلطان، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010



10. علي شمال، المستحدث في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، ك 1، ط 1، الإستدلال والإتهام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016
11. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، ق 2، الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013
12. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009
13. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط 5، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009
14. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009
15. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999
16. عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، دار المطبوعة، الجزائر، سنة 2009
17. لحسين بن شيخ أث ملويا، قانون الإجراءات الإدارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013
18. محمد الصغير بعلی، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005
19. محمد الصغير بعلی، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2007
20. نبيل صقر، الوسيط في شرح الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009



2/ الأطروحات والمذكرات

❖ مذكرات ماجستير

1. أسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، 2003-2004
2. بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، السنة الجامعية 2011/2012
3. حسينة غوس، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2011-2012
4. زهيرة ذبيح، أزمة البناءات اللاشعرية وطرق معالجتها ، مذكرة تخرج لنيل رسالة ماجستير، بجامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة المناقشة 2000
5. عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، نوقشت سنة 2011-2012
6. كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، سنة المناقشة 2008-2009
7. محمد جبيري، التأطير القانوني في ولاية الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، (د.س.ن)

❖ مذكرات ماستر :

8. زوليخة دردوري، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر اكايمي، جامعة قاصدي مرباح، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ورقلة، 2014
9. بن حدة عز الدين، بالرايس سفيان، مخازنية عبد الحق ، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي - دراسة حالة تبسة، مذكرة نيل شهادة الليسانس، جامعة تبسة -كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2015/2016



❖ المدرسة العليا للقضاء الجزائري

1. رزقي حياة، شهادة المطابقة في ظل القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008،
مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون 2009-2012
2. سمير علمي، مطابقة البناء طبقاً لأحكام القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-
2008 المحدد لقواعد تحقيق البناء وإتمام إنجازها ، مذكرة التخرج لنيل إجازة
المدرسة العليا للقضاء، وزارة العدل، الدراسة العليا للقضاء، فترة التكوين 2013-
2016

3/ المقالات

1. الزين عزري، (دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم)، مجلة
مجلس الدولة، عدد خاص، سنة 2008
2. بحماوي الشريف، (مجال تدخل قانون (08-15) في تسوية البناء الفوضوية)،
مجلة دفاتر السياسة والقانون، المركز الجامعي تمارست، معهد الحقوق والعلوم
السياسية، الجزائر، العدد 11، جوان 2014
3. حسنا بوشريط، (إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفقاً للقانون
رقم 08-15)، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خضير - بسكرة، كلية الحقوق
والعلوم السياسية، عدد تجربي، سنة 2013
4. ديرم عايدة، (مخالفات التعمير في التشريع الجزائري)، مجلة التواصل في الاقتصاد
والإدارة والقانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة، العدد 39، في سبتمبر 2014
5. صليح سعد، (سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال
ال عمران)، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية كلية العلوم والعلوم الإنسانية، جامعة
سكيكدة، العدد 06، نوفمبر 2010
6. علاوة بوتغرار، مقال بعنوان: (مساهمة مكاتب التوثيق في عملية تطبيق القانون
08-15)، منشور بمجلة الفكر البرلماني التي يصدرها مجلس الأمة، العدد 26
نوفمبر 2010



7. صورية زردوم، (دورة رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 17-18 فيفري 2013

4/ القرارات

أ/ قرارات صادرة عن المحكمة الإدارية

1. القرار الصادر للغرفة الإدارية بالمحكمة العليا رقم 167252 المؤرخ في 27-04-1998.

2. القرار رقم 11-00619 عن القسم الاستعجالي بمحكمة الادارية باتتة المؤرخ في تاريخ 05-09-2011

ب/ قرارات صادرة عن مجلس الدولة

1. القرار رقم 169417، الصادر في 21-07-1998، الصادرة عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة 2002، العدد 01

5/ مواقع إلكترونية

1. الادوات القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية،
<http://aissabendouha.blogspot.com>

2. مقال حول سبب فشل قانون تسوية البنايات،
<http://aljazair24.com>

3. مقال حول تمديد أجال بناء السكنات غير المكتملة رسميا في 2017
<http://www.echoroukonline.com>

4. دراسة حول تعليق تطبيق قانون التسوية،
<http://www.djazairress.com>

5. الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران، فرع البناء والعمران
<http://www.mhuv.gov.dz>

6. مقال حول قروض بنكية لإستكمال البنايات قبل 03 اوت المقبل (2016)،
www.ennaharonline.com

7. ملتنقى حول: الموظف الجزائري،
<http://www.mouwazaf-dz.com>



المُلخَص

الملخص

لقد تناولنا موضوع تسوية العقارات المبنية في التشريع الجزائري على ضوء القانون 15-08، حيث تعرضنا لبعض النقاط الأساسية والمتمثلة في مفهوم التسوية، حيث تعالج الإطار العام والقانوني لمفهوم تحقيق المطابقة ضمن القانون 15-08، وكذا نطاق سريان تحقيق المطابقة، والتي ترتبط بدورها بصور التسوية، كما عالج القانون 15-08 إجراءات تحقيق المطابقة، وهذا بدوره تضمن خطوات دراسة ملف التسوية من البداية إلى النهاية، بالإضافة للمنازعات المترتبة على تحقيق المطابقة والتي إرتبطت بالشق القضائي سواء القضاء الإداري أو القضاء الجزائي، علما أن الدراسة تمت على ضوء القانون 15-08 وكذا القوانين التنظيمية المكملة له.

Résumé

Nous avons abordé le sujet des constructions illicites dans la législation algérienne à la lumière de la loi 08-15 nous avons abordé quelques points essentiels qui consistent au concept de réglementation abordée les procédures 08-15 pour obtenir la loi correspondante, ce qui inclut les étapes d'étude réglementaire dès le début à la fin du fichier en plus des différends découlant de la réalisation de la conformité et associés à la partie judiciaire, ainsi que le tribunal administratif ou la justice pénale ; sachant que l'étude a été faite à la lumière de la loi 08-15 aussi bien que lois réglementaires complémentaires.

الفهرس

	شكر وعران
	قائمة المختصرات
الصفحة	المحتوى
6 - 1	مقدمة
2	أولاً: أهمية الدراسة
3	ثانياً: دوافع إختيار الموضوع
3	أ/ الدوافع الشخصية
3	ب/ الدوافع الموضوعية
3	ثالثاً: إشكالية الدراسة
4	رابعاً: المنهج المتبع
4	خامساً: أهداف الدراسة
5	سادساً: الدراسات السابقة
5	سابعاً: صعوبات الدراسة
6	ثامناً: التصريح بالخطة
40 - 7	الفصل الأول: تسوية وضعية العقارات المعنية بالمطابقة ضمن القانون 15-08
8	المبحث الأول: مفهوم التسوية والبنائات المعنية بقانون المطابقة 15/08
8	المطلب الأول: التعريف بإجراء التسوية
9	الفرع الأول: التعريف بتحقيق مطابقة البنائات
11	الفرع الثاني: خصائص تحقيق مطابقة البنائات
14	المطلب الثاني: تسوية البنائات المعنية بقانون المطابقة 15/08
15	الفرع الأول: البنائات المعنية بتحقيق المطابقة
16	أولاً: البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء
16	ثانياً: البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة
17	ثالثاً: البنائات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء



الصفحة	المحتوى
17	رابعاً: البنائات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء
21	الفرع الثاني: البنائات غير القابلة بتحقيق المطابقة
21	أولاً: البنائات التي تقوم بها وزارة الدفاع
21	ثانياً: البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها
22	ثالثاً: البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع.
22	رابعاً: البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو الغابية بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني
22	خامساً: البنائات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع
23	سادساً: البنائات التي تكون عائقة لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها
25	المبحث الثاني: صور التسوية
25	المطلب الأول: تحرير شهادة المطابقة
29	المطلب الثاني: رخصة إتمام الإنجاز
32	المطلب الثالث: رخصة بناء ورخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية
33	الفرع الأول: رخصة البناء على سبيل التسوية
34	الفرع الثاني: رخصة اتمام الإنجاز على سبيل التسوية
35	أولاً: الأساس القانوني للبطاقة الوطنية
36	ثانياً: محتوى البطاقة الوطنية:
37	ثالثاً: الهدف من البطاقة الوطنية
38	رابعاً: إجراءات مسك البطاقة الوطنية
40	خلاصة الفصل الأول



الصفحة	المحتوى
93-41	الفصل الثاني: إجراءات تحقيق المطابقة والمنازعات المترتبة عنها
42	المبحث الأول: كيفية التسوية لتحقيق المطابقة
42	المطلب الأول: شروط تحقيق المطابقة
42	الفرع الأول: الشروط الموضوعية
44	الفرع الثاني: الشروط الشكلية
47	المطلب الثاني: إجراءات التسوية لتحقيق المطابقة
48	الفرع الأول: دور الأعوان للقيام بتحقيق المطابقة
51	أولاً: الفرق في مفهوم القانون 08-15 السالف الذكر
52	ثانياً: إجراء المراقبة التي تقوم بها الفرق:
53	الفرع الثاني: مراحل دراسة ملف التسوية لتحقيق المطابقة
54	أولاً: إيداع الملفات على مستوى مصالح التقنية للبلدية
55	ثانياً: مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى مديرية التعمير والبناء
57	ثالثاً: إنشاء لجنة الدائرة
62	الفرع الثالث: مراحل إيداع وتسليم شهادة المطابقة
62	أولاً: طلب الحصول على شهادة المطابقة
64	ثانياً: مراحل دراسة طلب الحصول على شهادة المطابقة والتحقيق فيها
66	ثالثاً: إجراءات تسليم شهادة المطابقة
72	المبحث الثاني: إجراءات سير عملية الطعون والمنازعات المترتبة عنه
72	المطلب الأول: الطعن أمام اللجنة الولائية وكيفية الفصل فيها
73	الفرع الأول: تشكيلة لجنة الطعن الولائية
74	الفرع الثاني: سير عمل لجنة الطعن الولائية
74	أولاً: اجتماعاتها
74	ثانياً: نصاب اجتماع لجنة الطعن الولائية
75	ثالثاً: للجنة الطعن الولائية أمانة تقنية تتكفل بسير عملها



الصفحة	المحتوى
75	رابعا: الأصوات المعبر في إتخاذ قرارات لجنة الطعن الولاية
76	الفرع الثالث: إجراءات ممارسة الطعن على مستوى الولاية
76	الفرع الرابع: القرارات الصادر عن لجنة الطعن الولاية
76	أولا: في حالة الموافقة (التأكيد على قرار لجنة الدائرة)
77	ثانيا: في حالة التعديل (رفض قرار لجنة الدائرة)
78	المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء
78	الفرع الأول: منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة
79	أولا: دعوى الإلغاء
83	ثانيا: دعوى التعويض (دعوى القضاء الكامل)
86	الفرع الثاني: القضايا المترتبة عن شهادة المطابقة
87	أولا: الجرائم المقرر بموجب القانون 08-15
90	ثانيا: إجراءات سير الدعوى العمومية في إطار تحقيق المطابقة مع مراعاة الآثار المترتبة عنها
93	خلاصة الفصل الثاني
96-94	الخاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	خلاصة الموضوع
	قائمة الملاحق
	الفهرس

