



جامعة باتنة 1 الحاج لخضر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



شهادة مطابقة العقارات المبنية في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:
محمد بوكماش

إعداد الطالبتين:
صبرينة بن بوزة
آمال خمري

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
لخذاري عبد الحق	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	رئيسا
محمد بوكماش	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	مشرفا ومقررا
بوحالة الطيب	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	مناقشا

دورة جوان 2024

السنة الجامعية: 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

١٤٣٨

إهداء

إلى الوالدين الكريمين

إلى زوجي سندي ورفيق دربي

إلى ابنتي فرح قرّة عيني

إلى كل الأهل والأصدقاء

وإلى كل طالب علم

أهدي هذا العمل

صبرينة بن بوزة

إهداء

إلى روح والدي تغمدها الله برحمته وأسكنها فسيح جناته

إلى والدتي حفظها الله ورزقها الصحة والعافية

إلى زوجي سندي ورفيق دربي

إلى أبنائي قرة عيني

إلى كل الأهل والأصدقاء

وإلى كل طالب علم

أهدي هذا العمل

أمال خمري

شكر وعرفان

الحمد لله الذي أعاننا على إتمام هذا العمل ووهبنا التوفيق والسداد في جني ثمرة نهاية مطاف مسيرتنا الدراسية المتمثلة في هذه المذكرة.

نشكر الله العلي القدير أن يسر لنا السير في بحثنا هذا وذل لنا كل عسير بعزته ورحمته. فلك يا الله عظيم الشكر على واسع النعم التي انعمت علينا بها بجودك وكرمك.

نتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ محمد بوكماش على تفضله الإشراف على هذه الدراسة وعلى الاهتمام الكبير والمتابعة المستمرة في كل المراحل.

كما نتقدم بالشكر الخالص إلى أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذا العمل

والشكر موصول أيضا لكل الأساتذة المخلصين الذين غرنا من معينهم وتشرفنا بالدراسة على أيديهم خلال جميع أطوار حياتنا الدراسية.

صبرينة بن بوزة

آمال خمري

مقدمة

للعقار أهمية بالغة في كافة المجتمعات المتحضرة، وهو الذي يبين مدى تطورها ومستوى تحضرها. لذلك تسعى جميع الدول وعلى غرارها الجزائر إلى وضع مقاييس للبناء والتشييد والمحافظة على نسق عمراني متجانس، تكون وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة مسبقا.

وفي ظل التوسع العمراني المتزايد ونظرا للحاجة المتنامية للسكن نتيجة للنمو الديموغرافي الذي عرفته الجزائر، انتشر البناء بطريقة فوضوية في مجملها وبصورة مخالفة للمخطط العمراني. تراجعت معه القيمة الفنية الجمالية للمحيط العمراني.

ورغبة في تسوية هذه البناءات، تدخل المشرع الجزائري محاولة منه لحل هذا المشكل بإصدار مجموعة من النصوص القانونية التي نصت على وضع قواعد وقيود تقرض على البناء كإلزامه بإتمام البناء من أجل التقليل من المظاهر المشوهة للعمران. ذلك من خلال السلطة المخولة للإدارة التي تتمثل في الرقابة البعدية عن طريق منح شهادة المطابقة في البناء.

ومع ذلك فإن المشرع قد وضع جملة من القيود على تشييد البناءات قبل الشروع في البناء. تتمثل في الحصول المسبق على رخصة البناء التي تمكنه من البناء في إطار قانوني لتأتي بعد ذلك عملية المطابقة عن طريق شهادة تمنحها الجهات المختصة تتمثل في شهادة المطابقة.

أهمية الدراسة:

نظرا لتفاقم ظاهرة التوسع العمراني غير مخطط له في شكل بناء فوضوي وانتشاره بصفة ملحوظة وعدم القدرة على التحكم فيه. جعله محط أنظار السلطات العمومية

لذلك يعتبر موضوع شهادة المطابقة من أبرز المواضيع التي تلقى اهتماما كبيرا كونها تسمح باستغلال البناءات بعد إتمامها وتوضح الإجراءات اللازمة لتسوية وضعية هذه البناءات.

إشكالية الدراسة:

ما مدى فعالية النصوص التشريعية التي سنها المشرع الجزائري في تطهير البناءات الفوضوية من خلال منح شهادة المطابقة؟

وتتفرع عن هذه الاشكالية جملة من التساؤلات أهمها:

- ما لمقصود بشهادة المطابقة؟

- ما الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة؟

- فيما تتمثل المخالفات المرتكبة في مجال شهادة المطابقة؟

أسباب الدراسة:

تعود أسباب اختيارنا لهذا الموضوع لنوعين من الأسباب منها: الذاتية وأخرى موضوعية.

أما عن الأسباب الذاتية، فهي أن هذا الموضوع يدخل في دائرة تخصصنا القانون العقاري، إضافة إلى الرغبة الشخصية في التعمق والبحث في الموضوع ومعرفة إلى أي مدى وفق المشرع بتنظيمه.

وأما الأسباب الموضوعية فتتمحور أساسا في كون أن هذا الموضوع يعالج جوانب هامة تستحق التطرق إليها، وإبراز مدى فعالية النصوص القانونية التي سنها المشرع من أجل تنظيم البناء والعمران في الجزائر.

أهداف الدراسة: تتمثل أهداف هذه الدراسة في الإحاطة بالموضوع من خلال:

- إبراز مدى فعالية النصوص القانونية التي سنها المشرع من أجل تنظيم البناء والعمران في الجزائر.

- التعرف على القواعد العامة التي تحكم شهادة المطابقة.

- إبراز دور شهادة المطابقة في عملية البناء.

- الوقوف على الدور الذي تلعبه الإدارة في مجال مخالفات قواعد البناء والتعمير.

- التعرف على ماهية شهادة المطابقة وإجراءات الحصول عليها.

وبغرض الإجابة على هذه الإشكالية سيتم الاعتماد على المنهج الوصفي من خلال تحديد المفاهيم المتعلقة بشهادة المطابقة، والاستعانة بالمنهج التحليلي لدراسة النصوص والمواد القانونية المنظمة للتهيئة والتعمير. من خلال القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

والقانون 15/08 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. إضافة إلى المرسوم التنفيذي 176/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير.

وعليه سيتم تقسيم الدراسة الى فصلين:

-الفصل الاول بعنوان: الإطار العام لشهادة المطابقة والذي قسم إلى مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة

والمبحث الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات.

أما الفصل الثاني فهو معنون بـ: مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها. حيث تم تقسيمه هو الآخر إلى مبحثين:

الأول: مخالفات شهادة المطابقة

والثاني: منازعات شهادة المطابقة.

الفصل الأول:

الإطار العام لشهادة المطابقة

المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة

اعتمد المشرع الجزائري على مجموعة من الوسائل التي تسمح له بتحقيق وتنفيذ المخططات العمرانية، وهي وسائل رقابة بعدية تمارس من قبل الجهات الادارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة قطعة أرضية أو تجزئتها من أجل البناء. وذلك لضمان تنظيم النشاط العمراني. ومن أبرز هذه الوسائل شهادة المطابقة التي يتم من خلالها التأكد من مطابقة أشغال البناء لما هو مقرر قانونا. فما المقصود بشهادة المطابقة؟

حتى تتمكن من الإجابة عن السؤال سيتم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، نتطرق في الاول الى تعريف شهادة المطابقة وخصائصها وفي الثاني إلى طبيعتها القانونية وشروط طلبها، وفي الأخير إلى مجال تطبيق شهادة المطابقة.

المطلب الاول: تعريف شهادة المطابقة وخصائصها

أوجب المشرع العمراني على المستفيد من رخصة البناء أن يشعر الإدارة المختصة بانتهاء أشغال البناء حتى يتمكن من استلام شهادة المطابقة.

الفرع الاول: تعريف شهادة المطابقة

تختلف شهادة المطابقة عن الرخص العمرانية وعن شهادات التعمير الأخرى، كونها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة في مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير.

لم يعرف المشرع الجزائري شهادة المطابقة، وإنما اكتفى بإلزام المستفيد من رخصة البناء عند انتهائه من الأشغال باستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

وقد عرفت كما يلي:

شهادة المطابقة هي قرار اداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة، تشهد فيه الإدارة بموجب سلطتها الرقابية بمطابقة الاشغال المنجزة لرخصة البناء الصادرة بشأنها.¹

¹ حمدي باشا، منازل التعمير، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 131.

وهي وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، تمنح للمالك صاحب المشروع من أجل إثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء.¹

كما عرفت أيضا بأنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة لرخصة البناء والشخص المستفيد منها. تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية اللاحقة وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.²

وجاء في تعريف آخر لها بانها:

" قرار إداري تصرح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة مدى توافق وتطابق اشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها."³

على ضوء التعريفات السابقة نخلص إلى خصائص شهادة المطابقة.

الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة عن غيرها من الوثائق الإدارية الاخرى بمجموعة من الخصائص أهمها ما يلي:

أولا: شهادة المطابقة وثيقة ادارية

شهادة المطابقة هي وثيقة ادارية صادرة عن هيئة ادارية مختصة حددها القانون حسب الحالة. سواء كانت ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي او الوزير المكلف بالتعمير، كل ضمن نطاق اختصاصه.

¹ عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، طبعة 1، دار قانة، سنة 2011، ص 107.
² عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه في القانون العام غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجزائر 2، جوان 2007، ص 656
³ يزيد عربي باي، استراتيجيات البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق غير منشورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 1، السنة الجامعية 2014/2015، ص 231.

ثانيا: شهادة المطابقة إلزامية

حيث ان المشرع الجزائري ألزم المستفيد من رخصة البناء ضرورة حصوله على شهادة المطابقة وذلك ضمن عدة نصوص قانونية تتمثل في:

القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.¹

والقانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.²

والمرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.³ ويترتب على عدم استخراج شهادة المطابقة عقوبات قررتها القوانين المذكورة أعلاه مما يجعل أمر استخراج هذه الشهادة إلزاميا.

ثالثا: شهادة المطابقة وسيلة من وسائل الضبط الاداري

حيث تعتبر شهادة المطابقة الوسيلة الوحيدة لضمان مطابقة أعمال البناء لرخصة البناء. ويتم تسليمها من قبل سلطات الضبط الاداري في الدولة.

رابعا: شهادة المطابقة قرار إداري انفرادي

القرار الإداري مظهر من مظاهر امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة العامة وتستمدّها من القانون العام لتحقيق المنفعة العامة.

ويعد القرار الإداري انفراديا لأنه نتاج إرادة واحدة أو أنه صادر عن جانب واحد. فالإدارة تقوم بتعديل الاوضاع القانونية بإرادتها المنفردة دون رضا وبغير إرادة المعنيين.

¹ القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة 1990.

² القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، سنة 2008.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015.

وحتى يكون تصرف الإدارة قرارا إداريا، يجب أن يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة عندما تمارس صلاحياتها القانونية.¹

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة وشروط طلبها

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة قرارا إداريا وأداة قانونية لاستلام المشروع، وتأكيدا لمحتوى رخصه البناء ويتعين على المستفيد من رخصه البناء عند انتهاء اشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الامر ذلك استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

يعد الحصول عليها امرا وجوبيا وهذا ما نصت عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 والتي جاء نصها كالآتي:

" يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الامر ذلك استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء."²

وشهادة المطابقة من أهم وسائل إعادة النظام العمراني العام رقم 25/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الاشغال لتبين مدى مطابقتها مع التصاميم المصادق عليها وكذا بنود رخصة البناء وكذلك فرض التزامات.³

¹ منير قتال، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، مذكرة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة

تيزي وزو، 2013، ص 46-47

² مرسوم تنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير البناء، الجريدة الرسمية، ال عدد 27 الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991.

³ القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الجريدة الرسمية، عدد 43، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

الفرع الثاني: شروط طلب شهادة المطابقة

يتعين على كل من تحصل على رخصة البناء وأنهى الأشغال المرخصة بموجبها أن يتقدم لاستخراج شهادة المطابقة من الجهة المختصة باتباع الاجراءات المطلوبة.

تشمل صفة استخراج هذه الشهادة كل من له الحق في الحصول على رخصة البناء. بشرط حصوله عليها ومطابقة الأشغال لها وهو ما يشمل المالك او وكيله المستأجر المرخص له والهيئة المرخص لها قطعه الارض بالإضافة الى الحائز وصاحب الامتياز.

أولاً: وجوب احترام رخصة البناء

حسب قواعد وأحكام قانون التهيئة والتعمير وكذا القانون 08/ 15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. يشترط لمنح شهادة المطابقة وجود رخصة البناء التي على أساسها تم الشروع في أشغال البناء والتي يجب أن تكون هذه الأخيرة مطابقه لها.

والهدف من وجود رخصة البناء إلزام صاحبها باحترام قواعد التهيئة ومخطط البناء وشغل الأراضي من جهة، ومن جهة أخرى إلزامه باحترام الأجل القانوني لها حسب المادة 06 من قانون 15/08 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تنص على أنه إذا لم يشرع المستفيد من رخصة البناء في الأشغال في أجل سنة من تاريخ تسليمها له، تصبح هذه الأخيرة غير صالحة.¹

كذلك إلزام المعني بإتمام أشغال البناء في الزمن المحدد بالرخصة.

ثانياً: وجوب مطابقة الأشغال لرخصة البناء بعد إتمام الإنجاز

يشترط أن يكون البناء مطابقاً للمعايير المحددة مسبقاً في رخصة البناء المسلمة وفي حالة مخالفة ما ورد في رخصة البناء، يستوجب على المعني إيداع طلب تعديلها مع تعرضه لغرامات مالية وهذا حسب المرسوم التنفيذي 22/ 55، حيث انه بعد تعديل رخصة البناء تسلم له الجهة المختصة شهادة مطابقة وفقاً للرخصة المعدلة.

¹ القانون 15/08

المطلب الثالث: مجال تطبيق شهادة المطابقة

أمام تفشي ظاهرة البناءات اللاشعرية التي برزت في غالبية المدن الجزائرية اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات الغير شرعية التي أنجزها أصحابها، إما دون الحصول على رخصة بناء أو المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة.

وعلى الرغم من أن المشرع منع إقامة البناءات غير الشرعية إلا أنه وضع استثناءات حيث أوجب حالات تتم فيها التسوية وفقا لشروط ومقاييس عمرانية وعلى وجه الخصوص الأحكام التي وردت في القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات.

الفرع الأول: البناءات المعنية بالمطابقة

تشرط عملية تحقيق مطابقة البناءات شرطا أساسيا متعلقا بكون البناءات قد انتهت بها الاشغال أو في دور الاتمام. وذلك قبل نشر القانون 15/08 بالجريدة الرسمية أي أوت 2008.¹

أما البناءات المنجزة بعد هذا التاريخ فهي غير معنية بالتسوية في إطار هذا القانون وإنما تخضع لأحكام قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.²

وعليه يتم تقسيم البناءات إلى أربع حالات كلها متعلقة بشرط أساسي ألا وهو رخصة البناء. وهي كالاتي:

أولاً: البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

وهي البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، إلا أنه لم يتم إنجازها لانتهاء صلاحية الرخصة ذلك لسبب من الاسباب المتعلقة بصاحب البناءة.

وتنقسم هذه الحالة الى قسمين: البناءات غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء.

والبناءات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء.

¹ المادة 14 من القانون 15/08

² المادة 15 من القانون 15/08

وهنا تكون طبيعة الطلب المقدم هي رخصة بإتمام البناء.

ثانياً: البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

ويقصد بها البنائيات التي أتم صاحبها الإنجاز غير أن مواصفات الانجاز لا تتطابق مع رخصة البناء الممنوحة للمعني.

وفي هذه الحالة تكون طبيعة الطلب المقدم شهادة مطابقة.

ثالثاً: البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.

وفي هذه الحالة يكون صاحب البناية قد شرع في الانجاز بدون رخصة بناء. ويكون غالباً سبب عدم حصول المعني على رخصة البناء هو غياب السند الرسمي للملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد البناء والتعمير. وهنا تكون طبيعة الطلب المقدم هي رخصة بناء على سبيل التسوية.¹

رابعاً: البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

أي البنائيات التي يكون صاحبها قد قام بإنجازها دون الحصول على رخصه بناء بسبب غياب السند الرسمي للملكية.

وهنا تكون طبيعة الطلب المقدم رخصة إتمام على سبيل التسوية.

الفرع الثاني: البنائيات غير القابلة للمطابقة

استثنى المشرع في القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، مجموعة من الحالات غير القابلة للمطابقة والمتمثلة في:²

¹ ميمونة سعاد-شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني-مجلة التعمير والبناء-جامعة تلمسان-العدد 14-جوان 2020-ص58.

² المادة 16 من القانون 15/08

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للاتفاقات ويمنع البناء عليها، كالبنايات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر شبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.
 - البنايات المتواجدة بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسيع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية. وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ وكذا مناطق الإرتفاقات المرتبطة بها.
 - البنايات المشيدة على أراضي فلاحية أو ذات طابع غابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
 - البنايات المشيدة خرق لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
 - البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها.
- كما أضافت التعليمات رقم 09/1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق القانون 15 /08 المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها مجموعة من الحالات الأخرى غير القابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في البنايات المقامة على:¹
- مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة بما فيها الموانئ والمساحات التي تشيد عليها تجهيزات الطاقة.
 - المساحات المصنفة غير القابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيو تقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضانات أو لانزلاق التربة.
 - البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط والمنظر العام للموقع.

¹ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 09/1000 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، مؤرخة في 13 أوت 1985، الجريدة الرسمية، العدد: رقم 34 سنة 1985.

- البنايات التي تعيق أو تضر بتشديد المنشآت العمومية والتي تعتبر تحويل موقعها مستحيلة (خط الطريق السيار).
- كما لا تخضع للتسوية البنايات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناية لحين إصدار حكم نهائي.

المبحث الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البنايات

يقصد بالإجراءات مجموعة التدابير المتخذة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي بعد الانتهاء من أشغال البناء المرخص لها، وجب طلب شهادة المطابقة من المستفيد. أما في حالة تخلفه فتتحرك الجهات الإقليمية المختصة وتحل محل صاحب البناية في تحقيق المطابقة وفق القانون 08/ 15 والمتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها والمرسوم التنفيذي 09/ 154 الذي يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات الغير شرعية. نتناول في المطلب الاول: تنفيذ تصريح بمطابقة البنايات وفي المطلب الثاني: تسليم شهادة المطابقة.

المطلب الاول: تنفيذ تصريح بمطابقة البنايات

لمطابقة البنايات يتعين على المستفيد المالك او أصحاب المشاريع او المتدخلين المؤهلين، التصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لتحقيق مطابقة بناياتهم وهذا ما جاء في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09/ 154 وكذا المادة 15 من القانون رقم 08/ 15 المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

وعليه قسمنا هذا المطلب الى فرعين: الفرع الاول تحت عنوان التصريح بالمطابقة.

والفرع الثاني: الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة.

الفرع الأول: التصريح بالمطابقة

إن التصريح بالمطابقة يستوجب على المصريح أن يسحب استمارة خاصة بالتصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية هذا ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي

154/ 09 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات¹

وبهذا فإنه يتعين على كل من المالك وصاحب المشروع المتدخل والمؤهل، الذين قاموا بتشديد البناءات الغير شرعية بأن يتقدموا أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح بمطابقه تلك البناءات في شكل طلب بتسوية على خمس نسخ ضمن محرر نموذجي توفره البلديات، ويحتوي على ستة اقسام من المعلومات.²

ويجب ان يشتمل هذا التصريح البيانات الآتية:

- اسم ولقب المالك القائم او اسم الشركة لصاحب المشروع.
- طلب تحقيق مطابقه البناية او رخصة إتمام الانجاز.
- عنوان البناية وحالة تقدم الاشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت.
- تاريخ بداية الأشغال وتمامها ،وعند الاقتضاء يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانات الضرورية للتكفل بالبناء في اطار هذا القانون.³

1/ بناية متممة بدون رخصة بناء. ويذكر في التصريح ما يلي:

- الطبيعة القانونية للأرضية.
- المساحة المبنية وعدد الطوابق.

¹ المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية العدد 27 الصادر في 06 ماي 2009.

² المادة 25 من القانون رقم 15/08.

³ المادة 25 من القانون رقم 15/08.

- حالة تقدم الأشغال.
- 2/ بناية غير متممة بدون رخصة بناء. ويذكر فيها:
 - الطبيعة القانونية للأرض.
 - مساحه الارض.
 - مساحة الأرضية المبنية وعدد الطوابق.
 - حالة تقدم الاشغال.
- وإن كانت متممة او غير متممة إضافة إلى التهيئة الخارجية متممة أم غير متممة.
- 3/ بناية متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة ويذكر فيها:
 - تحديد الطبيعة القانونية للأرض.
 - مراجعة رخصة البناء.
 - الأجزاء غير مطابقة، ويذكر فيها:
 - مساحة الأرضية المبنية.
 - الهيكل.
 - عدد الطوابق.
 - حالة تقدم الاشغال.
- 4/ بناية غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناء ويذكر فيها:
 - الطبيعة القانونية للأرضية.
 - مراجع رخصة البناء. إذا كانت مطابقه لها.
 - وحالة تقدم الاشغال.

الفرع الثاني: مجال تدخل المصالح الإدارية والأعوان المؤهلين

يعد القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الأداة القانونية التي تضبط وتحدد كيفية استغلال الأراضي وذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي العمراني، وذلك من خلال تنظيم الرخص، رخصة البناء، رخصة الهدم وكذا إنشاء أجهزة مختصة في متابعه التزامي المالك في القواعد المنصوص عليها.¹

وبعد صدور قانون 15/08 الذي يحدد قواعد المطابقة وإتمام إنجازها. وضع حدا للممارسات التي كانت في السابق حيث ألزمت المادة 27 من القانون 15/08 أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة مطابقة البناءات في مفهوم هذا القانون على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح ويترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة.

ولتحقيق هذه العملية وبعد إرسال التصاريح من طرف المعنيين التي تكون وجوبا مرفقه بملفاتهم المنصوص عليه في المادة 25 من القانون المذكور أعلاه. وبعد إبداء الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية خلال خمسة عشرة (15) يوما الموالية لإيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير لجمع الموافقات والآراء من الإدارات يوما ابتداء من تاريخ اخطارها.²

من مهام المهندس المعماري المعتمد أن يقيم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الانجاز، بالنسبة للبنىات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 من قانون 15/08 المتعلق بالتهيئة و التعمير، وهذا حسب حجم الاشغال الباقي إنجازها غير أنه لا يمكن في أي حالة أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

- أربعة وعشرون (24) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني.
- اثنا عشرة (12) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.

¹ آسيا جرورو، المياني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع المسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون 2003/2004 ص 2

² الشريف بجماي، مجال تطبيق قانون المطابقة (15/08) في تسوية البناءات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014، ص 176.

- أربعة وعشرون (24) شهرا للبناء ذات الاستعمال المزدوج، السكني والتجاري أو الخدماتي ويسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف المجلس الشعبي البلدي.

وفي هذا الإطار تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بتكوين ملف يحتوي على:

- التصريح كما تقدم به المصرح.

- الرأي المعطل لمصالح التعمير للبلدية.

- الرأي المعطل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

يودع هذا الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 33 من القانون 15/ 08 في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير وكيفيات استئناف إتمام أشغال الانجاز.¹

وعلاوة على الضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/ 90 فإنه يؤهل الأعوان المذكورون في المادة 68 من قانون 15/ 08 للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون.

وفي هذا الإطار يؤهل هؤلاء الأعوان أيضا:

- لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائيات.

- للقيام بالفحص والتحقيقات.

- لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.

- لغلق الورشات غير القانونية.

¹ الشريف بحماوي مرجع سابق، ص 177.

وتتم المراقبة والتحقيق في إطار أحكام المادة 62 من القانون المذكور أعلاه وفق رزنامة الزيارات التي تعد من طرف:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية.

- مدير التعمير والبناء بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير¹.

تمسك سجلات متابعة الاشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء المختص اقليميا.

ويتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة، يدون العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها.

من خلال نص المادة 68 من القانون 15/ 08 تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات او المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القانون.

ويجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لمخططات التعمير الساري المفعول.

وفي هذه الحالة يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البناءات المشيدة في الاجل الذي يحدده.

وإذا لم يمتثل المخالف يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل بالقيام بأشغال الهدم ويتحمل المخالف المصاريف.

¹ المادة 63 من لقانون 15/08.

ولا يعفي توقيف الورشة وهدم البنايات وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية المخالف من المتابعة القضائية¹.

المطلب الثاني: تسليم شهادة المطابقة

بعد الانتهاء من دراسة طلب المطابقة والتحقيق فيه، تسلم من طرف السلطة المختصة لصاحب البناء أو صاحب المشروع وذلك بعد التأكد من مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء ومعايير السلامة.

وسنتناول في هذا المطلب. الفرع الأول: السلطة المختصة عدد المطابقة. وفي الفرع الثاني: حالات تسليم ورفض تسليم شهادة المطابقة.

الفرع الأول: السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة

شهادة المطابقة لا تمنح إلا من جهة إدارية مختصة بموجب القانون. فلا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الشهادة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص. وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.

وبالتالي لا يحق لمدير ديوان الترقية العقارية والتسيير العقاري أن يستصدر هذه الشهادة، إذ يجب احترام الاختصاص. وبالرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على الشهادة.

وبحسب نص المادة 75 من القانون 29/90 التي تنص على: " تسلم شهادة المطابقة حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي او من قبل الوالي." ²

ويتضح لنا من نص المادة أن هناك سلطات تختص بمنح شهادة المطابقة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، حيث أنه يخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة المطابقة في جميع البنايات الغير مصنفة كالبنايات المنشأة لغرض السكن.

¹ الشريف بحماوي، المرجع، السابق ص 178

² المادة 75 من القانون 29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير – الجريدة الرسمية-العدد 52.

كما جاء في نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 «تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة للحالات الاخرى»¹ أما البناءات التي يخول فيها للوالي بتسليم شهادة المطابقة، فهي البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية ومنشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة.

الفرع الثاني: حالات تسليم ورفض تسليم شهادة المطابقة.

اولا: تسليم شهادة المطابقة.

بعد إجراء المراقبة، تحرر اللجنة المؤهلة للتحقيق في مدى المطابقة محضرا تذكر فيه جميع الملاحظات. ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها. كما لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أن تقدم مقترحا إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة.²

وتسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها وكذا مواصفات رخصة البناء وأحكامها التي تم إنجاز البناء محل البحث على أساسها. كما نصت على ذلك الفقرة الثانية من المادة 59 من المرسوم التنفيذي 91 / 176: "تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة".

ثانيا: رفض تسليم شهادة المطابقة.

إذا تبين وجود تطابق للتصاميم مع رخصة البناء المسلمة، تمنح شهادة المطابقة لطالباها. ونطاق عدم مطابقة المواصفات يتعلق أساسا بعدم احترام رخصة البناء أو التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري.³

¹ المادة 55 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 المؤرخ في 14 ذو القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي 1991، المتعلق بتحضير شهادة المطابقة، الجريدة الرسمية، العدد 26.

² نعيم مغيب، عقود البناء والتعمير والأشغال الخاصة والعامة، ط3، دار النهضة العربية، مصر 2001، صفحته 25.

³ بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر، عين مليلة 2011، ص 94

ولقد نصت الفقرة 3 و4 من المادة 59 من المرسوم التنفيذي 91/ 176 على انه: إذا ما أبرزت عملية عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادقة عليها ووفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، وأنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها، ولأحكام المطابقة وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب احكام القانون 90/ 29.¹

يحدد للمعني أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة. وبعد انقضاء هذا الاجل تسلّم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة. وإن حصل رفضها عند الاقتضاء تشرع بالملاحظات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 90/ 29.

إذ تمنح الإدارة لطالب شهادة المطابقة أجل ثلاثة أشهر كحد أقصى إذا لم تستوف شروط منحها، وهذا قبل إقدامها على اتخاذ أي إجراء من إجراءات المتابعة الرديعية التي قد تنتهي بهدم البناء المخالف للتصاميم المصادق عليها مع طلب رخصة البناء الممنوحة مع إمكانية إضافة أجلين آخرين.

الأول: ثلاثة أشهر كحد أقصى من تاريخ تقديم الطلب تصريحاً بانتهاء الأشغال: يتعين على الإدارة خلالها الفصل في طلب المطابقة ومنح الشهادة وعند انقضاء الاجل تدخل الإدارة في مرحلة النزاع مع الطالب.

الثاني: إذا امتنعت السلطات المعنية عن تسليم شهادة المطابقة عمدا او سهوا، يمكن لطالب الشهادة أن يرفع تظلما سلميا حسب الحالة، فإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المسؤول عن تسليم شهادة المطابقة، رفع التظلم إلى الوالي المختص إقليميا.

¹ امال حليتييم، الرقابة على حركة العمران في التشريع الجزائري، مذكره لنيل الماستر في القانون الاداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه بسكرة، 2011، ص 83.

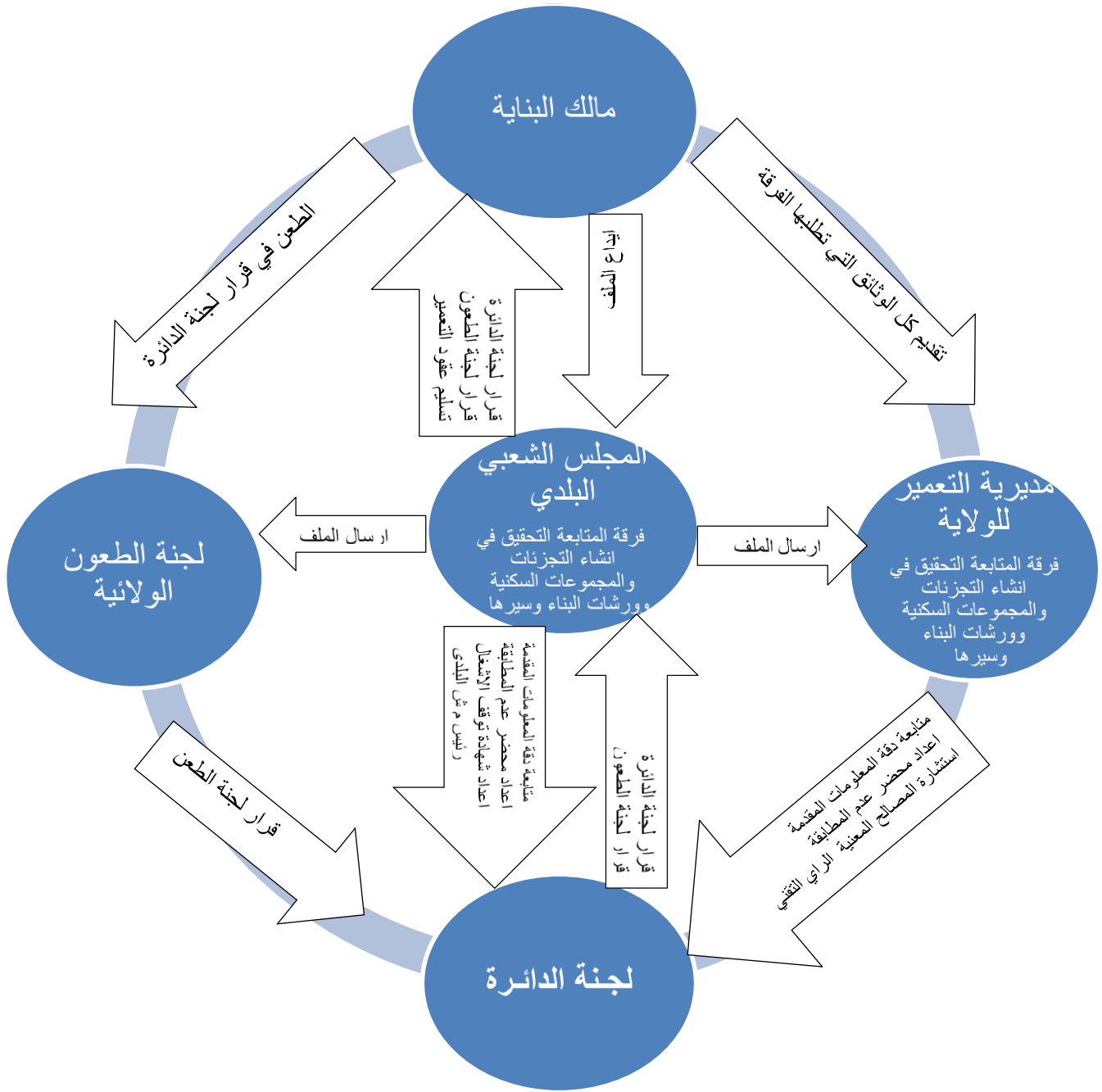
أما إذا كان الوالي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة، فإن التظلم سيرفع الى الوزير المكلف بالتعمير حسب نص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 91/ 176 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

هذا وقد أقر القانون أنه في حالة سكوت السلطات السلمية عن الإجابة عن الطعن خلال الآجال المحددة وهي شهر، فإن شهادة المطابقة تعد وكأنها سلّمت إلى الطاعن بقوة القانون بموجب قرار ضمني.¹

¹ عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكره لنيل شهادة الماجستير في القانون الاداري والإدارة العامة، جامعه باتنة 2012، ص 148.

ثالثاً: مخطط مراحل مطابقة البناءات¹

¹ نقاش عمار، المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة في ظل القانون رقم 15/08، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، سنة 2015/2016، جامعة محمد خيضر بسكرة 27.



خلاصة الفصل الاول:

من خلال هذا الفصل حاولنا تحديد مفهوم شهادة المطابقة، وبيان طبيعتها القانونية، ثم توضيح إجراءات منحها ومجال تطبيقها. فشهادة المطابقة هي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية التي

تمكن الإدارة من مراقبة مدى احترام المرخص له بالبناء لأحكام البناء عند انتهائه من ذلك حتى يتمكن بواسطتها الترخيص بفتح الأماكن للجمهور والسكن.

كما قمنا بالتطرق إلى إجراءات إعداد ومنح شهادة المطابقة التي تبدأ بإيداع الطلب أمام الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة أي رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي. وذلك في خلال 30 يوماً من انتهاء الاشغال ويكون هذا الطلب مرفقا بملف. وبعدها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بدراسة الطلب والتحقق فيه وذلك عن طريق لجنة مكونة من ممثلين مؤهلين لهذا الغرض وتسلم شهادة المطابقة بعد دراسة الطلب والتحقق فيه، فإذا ثبت خلال التحقيق أن هناك احتراماً لرخصة البناء، تسلم شهادة المطابقة. أما إذا ثبت العكس فإنه يرفض تسليم شهادة المطابقة.

الفصل الثاني:

مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها

شهدت الجزائر كغيرها من بلدان العالم تزايدا ديموغرافيا كبيرا، نتج عنه تضخم الكثاف السكانية. وكان سبب ذلك النزوح الريفي أو الهجرة وأيضا نتيجة العشرية السوداء التي عاشتها الجزائر. حيث هجر السكان منازلهم باتجاه المدن بحثا عن الأمن وحياة أكثر استقرارا.

وأمام هذه الظاهرة وما أفرزته من مشاكل التمدن، كان على السلطات المختصة التدخل وضبط التعمير في خلق نوع من التوازن والتناسق في مجال العمران والبناء، ذلك من خلال احترام أحكام رخصة البناء وكذا شهادة المطابقة لضمان الحصول على مظهر جمالي يليق بالبنائيات. ولتفادي هذه المخالفات أقر المشرع جملة من القوانين والأنظمة التي نصت على مجموعة من العقوبات في حاله ارتكاب مخالفات تمس شهادة المطابقة.

ومن خلال هذا الفصل سنتناول آثار الفصل في شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة على مخالفتها. لهذا قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الاول: مخالفات شهادة المطابقة.

المبحث الثاني المنازعات المترتبة عن مخالفات شهادة المطابقة

المبحث الاول: مخالفات شهادة المطابقة.

إن المخالفات التي ترتكب في مجال شهادة المطابقة كثيرة ومتعددة، فينجم عنها آثار وعقوبات تقع على عاتق المخالف، لذلك فإن المشرع رصد لها مجموعة من الاعوان والذين خول لهم صلاحية معاينة المخالفات وإثباتها، وقد حدد أنواع هذه المخالفات والهيئات المختصة بمعاينتها في قوانين التهيئة والتعمير.

وحتى نبحت في هذا العنصر قسمنا هذا المبحث الى ثلاثة مطالب:

المطلب الاول: أنواع المخالفات.

المطلب الثاني: الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات.

المطلب الثالث: الآثار المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة.

المطلب الاول: أنواع مخالفات شهادة المطابقة

بعد قيام لجنة مراقبة المطابقة بإثبات في محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء، يتم تسليم شهادة المطابقة. أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، فيتم رفض منح شهادة المطابقة مع إعلام المعني بضرورة جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وتذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب احكام القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم (المواد من 73 الى 76).

ويحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة أشهر (03 أشهر) قصد القيام بإجراء المطابقة تحت طائلة الملاحقة القضائية.¹

كما أن شهادة المطابقة تثير عدة منازعات ما بين الأفراد والإدارة، وبين الخواص فيما بينهم نذكرها فيما يلي:

الفرع الاول: مخالفة تشييد بناية بدون رخصة

نص المشرع على مخالفة البناء بدون رخصة بموجب المادة 76 مكرر 04 التي أضيفت بموجب المادة 12 من قانون 04 / 05 المعدل والمتمم للقانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

يمكن تعريف جريمة البناء بدون ترخيص بأنها الجريمة التي يقوم بموجبها الشخص بإنشاء مباني جديدة أو تحويل بناية قائمة تتضمن أشغال تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة.²

¹ حمدي باشا، منازعات التعمير، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 136

² عزوي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكره ماجستير تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 01، يوسف بن خدة، سنة 2015 / 2016، ص 113.

فالعديد من البنايات تشيد بدون رخصة بناء وعند انتهاء الأشغال فيها يقوم مشيدوها بطلب استصدار شهادة المطابقة ومن هذه البنايات نجد من يقوم بـ:

1/ تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأملك الوطنية سواء كانت عامة او خاصة.

2/ تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أم لا. أي أن القائم بالبناء عاجز عن إثبات ملكيته بسند رسمي.

الفرع الثاني: مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء

إن مخالفة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء هي على خلاف جريمة البناء دون ترخيص، ففي هذه الحالة نجد أن رخصة البناء موجودة مع مخالفة أحكامها. ومن الحالات التي لا تطابق مواصفات رخصة البناء نجد مثلا:

- عدم احترام الارتفاع المرخص به وإنجاز منافذ غير مقررة او غير قانونية، أو تغيير أو تعديل الواجهة المتفق عليها في رخصة البناء وذلك بفتح منافذ جديدة مثلا في الطابق الأرضي أو إنجاز باب للاستعمال الخاص في العمارات.¹
- فالقيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص يعد جريمة يعاقب عليها القانون وهو ما يؤكد نص المادة 76 مكرر 05 من القانون 04 / 05.² المعدل والمتمم للقانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الفرع الثالث: مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة

المشروع جرم عدم القيام بإجراءات التصريح والاشهار. وتدخّل في هذا الصنف الحالات التالية:

- عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخص البناء.
- عدم التصريح بانطلاق الاشغال.

¹ سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر 2002، ص 225.

² القانون 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 51.

- عدم التصريح بانتهاء الأشغال.¹

وتعرف هذه المخالفة على أنها الجريمة التي لا يقوم فيها الجاني بوضع لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة، نوع البناء، تاريخ افتتاح الورشة، التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال وكذا صاحب المشروع، مكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز.²

المطلب الثاني: الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات وكيفية إثباتها

كما هو متعارف عليه أن كل فعل مخالف للقانون يخضع لمعاينة هيئات مختصة، تقوم هذه الأخيرة بمهمة البحث والتحري عن المخالفات وإثباتها في شكل محاضر رسمية.

وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب من خلال:

الفرع الأول: الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات

الفرع الثاني: كيفية اثبات هذه المخالفات

الفرع الأول: الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات

لقد حدد المشرع الجزائري الأشخاص المكلفين بمعاينة المخالفات وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 06/ 55 الذي يحدد شروط وكيفية تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن المخالفات وكذا إجراءات المراقبة حيث نصت المادة 02 منه على: يؤهل للبحث عن المخالفات في مجال التعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعدان الشرطة القضائية:

1/ مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 91/ 225.

2/ المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:

- مهندسي الدولة في الهندسة والمهندسين المعماريين الذين لهم خبره سنتين على الأقل في ميدان التعمير.

¹ سماعين شامة، مرجع سابق، ص 226.

² أوراغ اسيا، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها مجلة التعمير والبناء، المجلد 3، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 1، مارس 2019، ص 45

- مهندسي التطبيق في البناء الذين لهم خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير .
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين .
- التقنيين الساميين في البناء والتقنيين الذين لهم تباعا خبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير والبناء .
- المتصرفين الإداريين الذين لهم خبرة أربع سنوات على الأقل في ميدان التعمير .
- 3/ الأعران الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:
 - رؤساء المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية .
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين .
 - المهندسين المعماريين في الهندسة المدنية الذين لهم خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير .¹

ويعين الأعران المذكورون أعلاه في قائمة اسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير على أن يؤدي هؤلاء الأعران قبل الشروع في أداء مهامهم اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة. كما أن الدولة تحمي الأعران المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم من كل أشكال التدخل التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لهم.

وقد ألزم المرسوم التنفيذي رقم 55/ 06 رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعران المؤهلين قانونا بزيارة كل البنايات التي في طور الانجاز والقيام بكافة المعاينات التي يرونها ضرورية وكذا طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء لمعرفة مدى تطابقها مع القانون المعمول به، ويكون لهم القيام بمثل هذه الزيارات في أي وقت ليلا أو نهارا أثناء أيام الراحة والعطل

¹ المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفية تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن المخالفات، الجريدة الرسمية، العدد 06.

حسب ما تنص عليه المادة 08 من نفس المرسوم، ويمكن أن يتم الاعلان عن هذه الزيارات مسبقا كما يمكن أن تتم بصورة مفاجئة أي دون علم صاحب البناء.

الفرع الثاني: كيفية إثبات المخالفات

يتم إثبات مخالفة شهادة المطابقة في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعوان المذكورين سابقا.

تسمى هذه المحاضر بمحاضر المخالفات، وتحرر في شكل استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض، الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا وهذا حسب نص المادة 15 من المرسوم 55/06.

ومحاضر إثبات المخالفات تشمل: محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء ومحضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة مخالفة عند ثبوت المخالفة ميدانيا ويرسله الى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل نسخه منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة(72سا).

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية المختصة بالبت في الدعوى العمومية، إما بالقيام بالمطابقة أو هدم البناء جزئيا أو كليا في خلال أجل تحدده.

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر من القضاء في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين بتنفيذ الأعمال المقررة بموجب الحكم القضائي على نفقة المخالف.¹

¹ إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، صفحه 186.

المطلب الثالث: الآثار المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة

ينتج عن مخالفة شهادة المطابقة آثار تقع على عاتق طالب الشهادة نذكر منها:

الامر بوقف الاشغال، والامر بتصحيح الاشغال وتحقيق المطابقة والعقوبات المترتبة عن المخالفات

وهذا ما سنتعرض له في هذا المطلب من خلال ثلاث فروع منفصلة:

الفرع الاول: الأمر بوقف الأشغال

الأمر بوقف الاشغال وهو ما يعرف بالوقف الاداري للأعمال المخالفة للقانون والتنظيم ولمضمون رخصة البناء المسلمة للبانى.

حيث جاء في نص المادة 76 من القانون 90 / 29 على أنه في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن للسلطة الإدارية أن تصدر أمرا بوقف الأشغال ويقصد بوقف الاشغال وقف أعمال البناء المخالفة للقانون والتنظيم، و لمضمون رخصة البناء المسلمة وحقيقة أن هذا النوع من الإجراءات والتدابير تتدرج في نظام الرقابة اللاحقة والمستمرة، إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق أشغال البناء وقبل الانتهاء .بهدف وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل استفحالتها وتدارك ما لا يمكن تداركه وتصحيحه بسهولة، وبنتيجة تقنية مقبولة .فيما إذا تم مشروع البناء بكامله، فهو عبارة عن إجراء وقفي واحتياطي. الأمر الذي أوضحته المادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 الملغاة بموجب المادة 02 من القانون 06/04 التي تنص على الامر بتوقيف الاشغال. مما يعني أن اتخاذ مثل هذا الاجراء من قبل السلطة الإدارية أصبح اختياريا بحيث تعتمد الإدارة مباشرة على الإجراء الآخر وهو الأمر بتحقيق المطابقة.¹

يلاحظ أن القرار المتضمن الأمر بوقف الأشغال هو قرار مؤقت وليس قرارا نهائيا من حيث أنه يجب الخضوع لأوامره ونواهيه ممثلة في التوقف عن الاستمرار في تنفيذ عمل البناء

¹ عزوي مريم: مرجع سابق، ص 136.

المخالف، كما أن الأمر بتوقيف الأشغال المخالفة رغم اتسامه بصفه الإلزام في مخاطبة صاحب البناء حائز الرخصة، إلا أنه لا يعتبر مع ذلك إجراء عقابيا. بل له معنى وأثر التدبير والإجراء الوقائي.¹

الفرع الثاني: الأمر بتصحيح وتحقيق المطابقة

يقصد بالتصحيح إبراء البناء من العيوب التي اعترضته أثناء التنفيذ، وجعله مطابقا لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة. ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصه البناء، وإنما بإيعاز من السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري. ويتم التصحيح إذا ثبت أن البناء المخالف الذي أقامه الباني المرخص له يخالف المواصفات الفنية بما يقتضي تصحيحه، ومثال ذلك: هدم شرفة غرفة بالمبنى بالدور الأرضي. ففي هذه الحالة يلتزم المخالف بإعادة الحال الى ما كانت عليه قبل المخالفة.²

وتجدر الإشارة الى أنه لا بد من التمييز بين مطابقه البناء حسب نص المادة 76 مكرر 03 من القانون 29/90 المعدل والمتمم باعتبارها إجراء وتدبير إداريا يفرضه الأعوان المؤهلون كأثر على مخالفة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة له، وبين أحكام تطبيق المطابقة التي أقرها القانون 15/08³ المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها. حيث عرفت المادة 02 منه تحقيق المطابقة بأنه الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر الى التشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير، أما عدم المطابقة فيكون محل تحرير محضر عدم المطابقة من طرف العون المؤهل قانونا.

¹ عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجزائر 2، جوان 2007، ص 166.

² كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2015/2016، ص 210.

³ القانون رقم 15/08 مؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، عدد 44 لسنة 2008.

الفرع الثالث: الجزاءات والعقوبات المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة

وضع المشرع عدة عقوبات في مجال المخالفات، وأكد على هذه العقوبات في العديد من قوانين التهيئة والتعمير، وتحدد هذه المخالفات العقوبات كما يلي:

أولاً: عقوبة مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء.

إن كل من يقوم بتشيد بناية بدون رخصة بناء وهو مطالب بإصدار شهادة المطابقة، يعاقب بالعقوبات التالية وحسب نوع المخالفة:

- يعاقب كل من يقوم بتشيد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأمولاك العمومية الوطنية، بغرامة مالية قدرها ألف دينار جزائري، ويعاقب بغرامة مالية قدرها خمسمائة دينار كل من يقوم بتشيد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأمولاك الخاصة الوطنية أو ملكية تابعة للغير.
- ويعاقب كذلك بغرامة مالية قدرها ألف دينار من يقوم بتشيد بناية على أرض خاصة دون رخصة بناء التي تمكنه من الحصول على شهادة المطابقة.

ثانياً: عقوبة مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء

تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة من خلال نص المادة 77 من القانون رقم 29/90 إذ حددت العقوبة المتعلقة بها بالغرامة المتراوحة ما بين 3000 دينار جزائري الى 300000 دينار جزائري. وعند العود الحبس من شهر الى ستة أشهر. كما أنها من الجرائم السلبية ذلك أن السلوك المجرم يتمثل في الامتناع عن تنفيذ ومطابقة الأشغال وفقاً لأحكام الرخصة المتعلقة بها، وكذلك من الجرائم المستمرة والمادية وليس للمخالف الاعتداد والاحتجاج بحسن النية.¹

ثالثاً: عقوبة مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح

هذه الجريمة من الجرائم السلبية بسبب امتناع الجاني عن القيام بالإجراءات المقررة قانوناً من إشهار وتصريح كما أنها جنحة بالنظر إلى العقوبة المقررة بنص المادة 77 من القانون 29/90

¹ ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 141.

والتي حددتها بغرامة تتراوح ما بين 3000 دينار جزائري الى 300,000 دينار جزائري، عند تنفيذ أشغال أو استعمال الأرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها إضافة إلى الحبس من شهر الى ستة أشهر عند العود.

المبحث الثاني: منازعات شهادة المطابقة

تثير شهادة المطابقة منازعات قد تكون نتيجة المخالفات التي يرتكبها الباني أثناء عملية البناء وقد تكون نتيجة رفض أو الامتناع عن تسليمها.

وحقيقة فإن منازعات شهادة المطابقة منها ما يختص به القضاء العادي، ومنها ما يختص به القضاء الإداري. وذلك بحسب موضوعها ومن ثم ينبغي البحث في هذه القضايا بدقة وتحديد الجهة المختصة بالنظر في النزاع. وهو ما سنتناوله في هذا المبحث من خلال:

المطلب الأول: منازعات القضاء العادي شهادة المطابقة

المطلب الثاني: منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة

المطلب الأول: منازعات القضاء العادي لشهادة المطابقة

تكون المنازعة أمام القضاء العادي، في حالة إنجاز أشغال بناء انتهكت بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال. إذ يمكن للسلطة الإدارية رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقاً لإجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ: 25 فبراير سنة 2008 المادة 05 مكرر وكذا المادة 77 من القانون 29/90 التي تنص على:

«يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و300000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يعرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها. يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن أيضاً الحكم بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة» .

حيث يمكن لقاضي الاستعجال الحكم بالغرامات التهديدية.

كما تقرر الجهة القضائية (محكمة الجرح) التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده.¹

أما في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر من العدالة المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.²

وهذا المقتضى يشكل خروجاً عن القواعد العامة في الإجراءات، إذ يجعل حكم محكمة الجرح قابلاً للتنفيذ ولو أنه ابتدائي، فهو ينفذ حتى في حالة استئنافه وهذا في الشق المتعلق منه

¹ المادة 305 من القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بتاريخ 17 ربيع الثاني عام 1429 الموافق لأفريل سنة 2008، الجريدة الرسمية، عدد 21.

² المادة 76 مكرر من القانون 05/04

بمطابقه البناء أو الهدم الكلي أو الجزئي للبناء. ذلك أن المحكمة الجزائية عندما تقضي بالهدم الكلي أو الجزئي فإنها تحدد للمخالف أجلا للقيام بذلك.

فإن امتنع بعد انقضاء الأجل الممنوح له، فإن القانون سمح لرئيس البلدية أو الوالي بتنفيذ ذلك الحكم تلقائيا. وفي هذا خروج عن مبدأ التقاضي على درجتين، وعلى قاعدة ابتدائية الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية من الدرجة الأولى، فالحكم أعلاه ينفذ حتى ولو رفع استئناف ضده.

المطلب الثاني: منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة

إن معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تكون محل دعويين قضائيتين وهما: دعوى الإلغاء ودعوى التعويض. فالمنازعات التي تثيرها شهادة المطابقة بين طالبيها والسلطة والإدارية تكون في حالة رفض تسليمها، فإن قرار الإدارة المتضمن رفض تسليم شهادة المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية، وأمام الغرفة الجهوية إذا كان مصدر القرار هو الوالي.

ترفع الدعوى حسب القواعد العامة في أجل شهرين من تاريخ تبليغ القرار. وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها، وإذا رفضت هذه الجهة طلبه دون تسبيب، هنا يكون له امكانية رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل. يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم الشهادة، وتكون هذه الدعوى مرفقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض. بمعنى رفض تسليم شهادة المطابقة والذي يثبت عدم مشروعيته. وعلى أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة والمطالبة بالتعويض عن التأثير في استغلال المبنى، كون القانون افترض حسن نية الإدارة في مجال العمران. وكون شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين وتثبت أن الأشغال تمت وفقا للمواصفات وأن الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير.¹

1 حماني ساجية، الرقابة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2008/2007، ص 68.

خلاصة الفصل الثاني:

خاتمة لهذا الفصل يمكننا القول أنه لشهادة المطابقة عدة مخالفات. حيث أنه من خلال هذه الأخيرة يرفض تسليم شهادة المطابقة، ومن هذه المخالفات تشييد بناية دون رخصة بناء، تشييد بناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة أو عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة.

ومن أجل مواجهة هذه المخالفات حدد المشرع بعض الهيئات المخولة قانونا للقيام بهذه المهمة، مهمة معاينة المخالفات وإثباتها عن طريق محاضر. إضافة إلى ذلك فإن هذه المخالفات تتجم عنها آثار وتتمثل في الأمر بتصحيح الأشغال والأمر بوقف الأشغال، بالإضافة إلى العقوبات التي تطبق على كل من يقوم بمخالفات شهادة المطابقة.

وشهادة المطابقة ونتيجة للمخالفات المذكورة سابقا فإنه تثار بشأنها منازعات يختص بها كل من القضاء العادي في حالة إنجاز أشغال بناء مخالفة للأحكام القانونية والتنظيمية فيمكن للسلطة الإدارية رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال المخالفة وتطبيق الأحكام اللازمة لذلك. والقضاء الإداري في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة، ففي هذه الحالة يكون قرار الإدارة محل دعوى إلغاء أو دعوى تعويض.

الخاتمة:

في نهاية هذه الدراسة يمكن القول أن هذا البحث تمخض عنه جملة من النتائج تمثلت أساسا في أن المشرع الجزائري نظم عملية البناء من خلال استحداث بعض الرخص والشهادات العمرانية التي يجب أن يستصدرها الأفراد لتمكينهم من تلبية حاجياتهم في مجال البناء.

ف نجد من هذه الرخص رخصة البناء والتي تعد قرار إداري يصدر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق لأي شخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران. وبما أن هذه الرخصة تخول تشييد البنايات لكن هذا لا يعني أنها جاءت مطابقة للقوانين واللوائح أي أنها تمكن فقط من الشروع في البناء.

ولذلك أوجد المشرع الجزائري آليات قانونية لحماية الطابع العمراني للمدن من خلال قانون 18/05 الذي حدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وكذا المراسيم التنفيذية الخاصة التي تهدف بالدرجة الأولى إلى حماية الملكية العقارية والتعمير.

إن من أهداف القانون المذكور أعلاه في البيئة العمرانية وضع حد لحالات عدم إتمام البنايات، ويكون ذلك بتحقيق عملية المطابقة. فعلى صاحب المشروع أو البناية استخراج شهادة المطابقة عند انتهاء البناء حتى تمكن من استغلال المبنى، إذ تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن للترخيص باستقبال الجمهور إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية. وتمنح الحق بالربط بمختلف شبكات الانتفاع.

وبعد استعراض لمختلف التدابير والاجراءات من خلال تحليل النصوص القانونية ذات العلاقة بمجال تسوية ومطابقة البنايات خصوصا أحكام القانون 15/08 المحدد لكيفيات مطابقة البنايات والمرسوم التنفيذي 22/ 55 الذي جاء لتسوية البنايات المشيدة. حيث فرض على أصحاب البنايات غير المطابقة لمعايير التهيئة والتعمير ضرورة الحصول على هذه الشهادة لاكتساب الحق في التصرف بالملكية واستغلالها.

من هنا توصلنا إلى النتائج الآتية:

- إعطاء المشرع الجزائري أهمية بالغة لشهادة المطابقة باعتبارها أهم شهادات التعمير وأداة الرقابة البعدية لعمليات البناء، والتي نظمها بموجب نصوص قانونية خاصة ومحددة. حيث فرض على أصحاب البناءات غير المطابقة لمعايير التهيئة والتعمير ضرورة الحصول على هذه الشهادة لاكتساب الحق في التصرف بالملكية واستغلالها.
- إن تطبيق القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها أثبت تذبذبه في الغرض الذي وجد من أجله لتسوية البناءات التي سبقت فترة صدوره.
- وفي الأخير وبعد ذكر النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة التي على إثرها يجب الاهتمام بعملية تسوية البناءات وتنظيمها بعدة نصوص قانونية.
- إذ نوصي بعدة اقتراحات قد تساهم في إيجاد الحلول المناسبة لإتمام هذه العملية والقضاء على ظاهرة البناء الغير قانوني:
- نشر الوعي وثقافة البناء والتعمير وإعلام المواطنين عند صدور كل قانون يتعلق بهذا المجال من خلال النشر الواسع على مختلف وسائل الإعلام والحملات التحسيسية.
- ضرورة تبسيط الاجراءات المعتمدة في التسوية وتقليل الوثائق المطلوبة على المعنيين بالأمر خاصة ونحن في زمن الرقمنة.
- محاولة كبح ظاهرة البناءات غير المكتملة بتفعيل آليات قانونية خاصة مع التنامي الواضح للبناءات غير المكتملة منها التجزئات السكنية التي مرت عليها حقبة زمنية طويلة، وبالتالي مواصلة الأشغال فيها يتم دون تجديد رخصة البناء بمعنى نصل الى بناء غير مطابق.

الملاحق

- 1-الملحق الأول: نموذج التصريح بانتهاء الأشغال
- 2-الملحق الثاني: نموذج وصل إيداع ملف شهادة المطابقة
- 3-الملحق الثالث: نموذج قرار يتضمن شهادة المطابقة
- 4-الملحق الرابع: نموذج طلب رخصة بناء معدلة و شهادة مطابقة على سبيل التسوية

ANNEXE 1 : MODELE-TYPE DE DECLARATION

الملحق الأول : نموذج التصريح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION

تصريح

Wilaya de :	ولاية :
Daïra/Circonscription administrative :	دائرة / المقاطعة الإدارية :
1 - IDENTIFICATION DU DECLARANT :	1. تعريف المصرح :
Nom : Prénom :	الاسم : اللقب :
Raison sociale :	اسم الشركة :
Né(e) le :	المولود(ة) في :
A : Wilaya de :	ولاية :
Fils/Fille de et de	ابن (ة) :
Adresse :	العنوان :
2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :	2. تعريف البناية :
Déclare avoir entrepris une construction :	أصرح أنني شرعت في إنجاز بناية :
- Nature :	الطبيعة :
- A l'adresse :	العنوان :
• commune :	بلدية :
• wilaya :	ولاية :
<input type="checkbox"/> Non achevée avec permis de construire.	<input type="checkbox"/> غير منتمية مع وجود رخصة بناء.
- Nature juridique du terrain* :	- الطبيعة القانونية للأرضية* :
- Références du permis de construire :	- مراجع رخصة البناء :
• N° de l'arrêté :	• رقم القرار :
• Etabli par :	• معد من طرف :
• Date de délivrance :	• تاريخ التسليم :
• Date d'expiration du délai accordé :	• تاريخ انتهاء الأجل الممنوح :
- Travaux : conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/>	- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسماة. <input type="checkbox"/>
Non conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/>	غير مطابقة لرخصة البناء المسماة. <input type="checkbox"/>
• Structure <input type="checkbox"/>	• الهيكل <input type="checkbox"/>
• Etages <input type="checkbox"/>	• الطوابق <input type="checkbox"/>
• Façade <input type="checkbox"/>	• الواجهات <input type="checkbox"/>
- Etat d'avancement des travaux :	- حالة تقدم الأشغال :
• Structure : achevée <input type="checkbox"/>	• الهيكل : منتم <input type="checkbox"/>
non achevée <input type="checkbox"/>	غير منتم <input type="checkbox"/>
• Façades : achevées <input type="checkbox"/>	• الواجهات : منتمة <input type="checkbox"/>
non achevées <input type="checkbox"/>	غير منتمة <input type="checkbox"/>
• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/>	• التجهيزات الخارجية : منتمة <input type="checkbox"/>
non achevés <input type="checkbox"/>	غير منتمة <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Achevée non conforme au permis délivré.	<input type="checkbox"/> منتمة غير مطابقة للرخصة المسماة.
- Nature juridique du terrain :	- الطبيعة القانونية للأرضية :
- Références du permis délivré :	- مراجع رخصة البناء :
• N° de l'arrêté :	• رقم القرار :
• Etabli par :	• معد من طرف :
• Date de délivrance :	• تاريخ التسليم :
• Date d'expiration :	• تاريخ انتهاء الصلاحية :
- Parties non conformes.	- الأجزاء غير المطابقة :
• Emprise au sol <input type="checkbox"/>	• مساحة الأرضية المبنية <input type="checkbox"/>
• Structure <input type="checkbox"/>	• الهيكل <input type="checkbox"/>
• Nombre d'étages <input type="checkbox"/>	• عدد الطوابق <input type="checkbox"/>

ANNEXE I (Suite)

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

ANNEXE 1 (Suite)

Pour les constructions non achevées :

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

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

SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT

DATE :

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

.....

.....

.....

SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE

DATE :

Mettre une croix (X) dans la case correspondante.

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

بالنسبة للبيانات غير المتكتمة :

- القيام بإيداع طلب فتح ورشة
- الشروع في وضع السياج واللائحة التوضيحية للورشة طبقا لمدة الأشغال
- إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصى في الشقفة العمومية فور إتمام الأشغال.
- الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام
- الحفاظ على الطوار من كل تلوث أو أضرار.
- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إتمام الأشغال.
- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات التلغ، حرقا لأحكام القانون

أمرح أنسي الطلعت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009.

- الإمضاء المتصادق عليه للمصرح

التاريخ :

6 . الرأي الملغل لصالح التسيير التابعة للبلدية :

.....

.....

.....

- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي

التاريخ

وضع علامة (X) في الحالة المناسبة

- ملكية صاحب البناء
- شهادة الحيازة
- حق الانتفاع (م ف ف - م ف ج)
- عقد إيجاري
- أرضية تابعة للأموال الوطنية
- أرضية تابعة لأموال البلدية
- أرضية خاصة يملكها الغير

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

وصل إيداع الملف

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

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

:

حرر به في

إمضاء وتاشيرة ممثل البلدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للمطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة / الأناسة / السيد)
السكنية (ة) بـ
بمقتضى أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
تحت رقم بتاريخ

يقرر ما يأتي:

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

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة/المقاطعة الإدارية :
بلدية :

في في

طلب :

- رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية
 شهادة المطابقة على سبيل التسوية

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

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

حزر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

أ-القوانين:

- القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 43، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة 1990.

- القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتم القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد رقم 51، المؤرخة في 15 أوت 2004.

- القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، لعدد 44، سنة 2008.

- قانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية الصادر بتاريخ 17 ربيع الثاني عام 1429 الموافق لأفريل 2008، الجريدة الرسمية، العدد 21.

ب-المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 1 جوان 1991.

-المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق ل 20 يناير 2006، يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات، الجريدة الرسمية، العدد 06.

- المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 2 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة في 6 ماي 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015.
- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 09/ 1000 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، مؤرخة في 1985، الجريدة الرسمية سنة 1985.

ثانيا: المراجع

أ-الكتب:

- إيمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر، عين مليلة 2011
- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2002
- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة، 2011
- عمر حمدي باشا ، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2018
- نعيم مغبغب، عقود البناء والتعمير الخاصة والعامة، ط3، دار النهضة العربية، مصر 2001
- صافية أفلولي ولد رايح ، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014

ب-الرسائل الجامعية:

ب-1-أطروحات الدكتوراه:

- عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، جوان 2007
- كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2015 / 2016.
- يزيد عربي باي، استراتيجيات البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 01، السنة الجامعية 2014 / 2015.
- ب-2-مذكرات الماجستير:
- آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع المسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، 2003 / 2004.
- أمال حليتيتم، الرقابة على حركة العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في القانون الاداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة 2011.
- ساجية حماني، الرقابة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2007 / 2008.
- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في القانون الاداري والإدارة العامة، جامعة باتنة 01 سنة 2012.
- مريم عزوي ، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 01، يوسف بن خدة، سنة 2015/2016.
- عمار نقاش ، المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة في ظل القانون رقم 15/08، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، سنة 2015/2016، جامعة محمد خيضر بسكرة 27.

-منير قتال، القرار الاداري محل دعوى الالغاء، مذكره ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو 2013

المقالات العلمية:

- الشريف باحمادي، مجال تطبيق قانون المطابقة(15/08) في تسوية البناءات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2014.
- سعاد ميمونة ، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة تلمسان، العدد 14، جوان 2020
- آسيا أوراغ ، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة البناء والتعمير ، المجلد 3، جامعة ابن خلدون تيارت ،العدد 01، مارس 2019

1		مقدمة
4	الإطار العام لشهادة المطابقة	الفصل الاول
4	مفهوم شهادة المطابقة	المبحث الاول
	تعريف شهادة المطابقة وخصائصها	المطلب الاول
5	تعريف شهادة المطابقة	الفرع الاول
6	خصائص شهادة المطابقة	الفرع الثاني
6	شهادة المطابقة وثيقة إدارية	أولا
7	شهادة المطابقة إلزامية	ثانيا
7	شهادة المطابقة وسيلة من وسائل الضبط الاداري	ثالثا
7	شهادة المطابقة قرار اداري انفرادي	رابعا
8	الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة وشروط طلبها	المطلب الثاني
9	الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة	الفرع الاول
9	شروط طلب شهادة المطابقة	الفرع الثاني
9	وجوب احترام رخصة البناء	أولا
9	وجوب مطابقة الأشغال لرخصة البناء بعد إتمام الإنجاز	ثانيا
10	مجال تطبيق شهادة المطابقة	المطلب الثالث
10	البنائات المعنية بالمطابقة	الفرع الأول
10	البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء	أولا

	البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير	ثانيا
11	مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة	
11	البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء	ثالثا
	البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء	رابعا
11	البنائيات الغير قابلة للمطابقة	الفرع الثاني
12	إجراءات تحقيق مطابقة البنائيات	المبحث الثاني
13	تنفيذ تصريح بمطابقة البنائيات	المطلب الأول
13	التصريح بالمطابقة	الفرع الأول
15	مجال تدخل المصالح الإدارية والأعوان المؤهلين	الفرع الثاني
19	تسليم شهادة المطابقة	المطلب الثاني
19	السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة	الفرع الأول
20	حالات تسليم ورفض تسليم شهادة المطابقة	الفرع الثاني
19	تسليم شهادة المطابقة	أولا
20	رفض تسليم شهادة المطابقة	ثانيا
23	مخطط مطابقة البنائيات	ثالثا
24		خلاصة الفصل الأول
25	مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها	الفصل الثاني
25	مخالفات شهادة المطابقة	المبحث الأول
26	أنواع مخالفات شهادة المطابقة	المطلب الأول

26	مخالفة تشييد بناية بدون رخصة	الفرع الأول
27	مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء	الفرع الثاني
28	مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة	الفرع الثالث
29	الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات وكيفية إثباتها	المطلب الثاني
31	الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات	الفرع الأول
31	كيفية إثبات المخالفات	الفرع الثاني
32	الآثار المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة	المطلب الثالث
31	الأمر بوقف الأشغال	الفرع الأول
33	الأمر بتصحيح وتحقيق المطابقة	الفرع الثاني
34	الجزاءات والعقوبات المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة	الفرع الثالث
34	عقوبة مخالفة تشييد بناية بدون رخصة	أولا
34	عقوبة مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء	ثانيا
35	عقوبة مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح	ثالثا
35	منازعات شهادة المطابقة	المبحث الثاني
36	منازعات القضاء العادي لشهادة المطابقة	المطلب الأول
37	منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة	المطلب الثاني
38		خلاصة الفصل الثاني
39		الخاتمة
41		قائمة الملاحق

49

قائمة المصادر والمراجع

53

فهرس المحتويات