

جامعة زيان عاشور - بالجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

شهادة مطابقة البناء طبقا للقانون 15/08 و آثارها على العمران

مذكرة ضمن متطلبات
نيل شهادة الماستر حقوق تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:
د/ داود منصور

من إعداد الطالبين:
- بوطفة عيسى
- بن ملوكة سهام

لجنة المناقشة:

- 1- أ/عباس عبدالقادر، رئيسا
- 2- أ/داود منصور، مقرا
- 3- أ/طعيبة عيسى، مناقشا

شكر و عرفان

نحمد الله حمداً شاكراً وثني عليه ثناءً ذاكرين أن وفقنا لإتمام
هذا الجهد المتواضع.

ومصادقاً لقوله صلى الله عليه وسلم: {من لم يشكر الناس لم يشكر الله}

نتقدم بجزيل الشكر والعرفان للدكتور/ داود منصور، الذي شرفنا بإشرافه على

هذا العمل ، وشد على أيدينا، وأمدنا بالنصح والتوجيه.

والشكر الخاص وعظيم الامتنان للأستاذ/ ناصر بن بوزيد، على ما أمضاه من
وقت، وبذله من جهد، وقدمه لنا من توجيهات كان لها الأثر الكبير في انجاز هذا العمل.

كما نتقدم بالشكر إلى كل من عمنا حرفاً، وإلى كافة أساتذتنا الأفاضل كلية الحقوق.

وفي هذا المقام لا ننسى أن نشكر كل من ساعدنا من قريب أو بعيد في إنجاز

هذا العمل.

إهداء

نهدي ثمرة هذا الجهد إلى من قال فيها المولى سبحانه وتعالى:

"ولا تقل لهما أف ولا تنهرهما وقل لهما قولا كريما"

إلى الوالدين الكريمين...

وإلى أفراد العائلة نسبا وصهرا كل باسمه ومكانته.

وإلى كل من يحب هذا الوطن ، ويتمنى له ولأبنائه الخير..

مقدمة

نظرا لأهمية العقار و حفاظا على النسق الجمالي للمدينة عمد المشرع إلى سن العديد من القوانين و الأنظمة لأجل بسط رقابة الإدارة على المجال العمراني و وضع سياسة إستراتيجية في مجال التخطيط العمراني تماشيا مع مقتضيات التطور و التحضر، فكانت قوانين التهيئة و التعمير هي البوابة إلى ذلك . فتمكن بذلك من متابعة الحركة العمرانية و تنظيمها .

و لأن وضعية العقار في الجزائر عرفت تذبذب و اختلال كبير منذ الاستقلال إلى حد الساعة كان و لا بد من وضع قوانين تتسم بالصرامة و الردع في آن واحد لأجل أن تتوافق مع الوضعية العقارية المعقدة و تمكن الدولة من بسط رقابتها و التحكم في قواعد البناء و التوسع العمراني . فكان من بين هذه القوانين التي نظمت العملية العمرانية القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير¹، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004²، و المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك³، الملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها⁴.

فمن خلال كل هذه القوانين و النصوص التنظيمية لها أقر المشرع الجزائري وجوب إخضاع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص و شهادات إدارية يتعين على المعني بالأمر (صاحب البناء) الحصول عليها وفقا لما حدده القانون سواء قبل البدء في أشغال البناء من خلال إلزامه باستصدار رخصة تجزئة و رخصة بناء أو بصورة بعدية باستصداره لشهادة المطابقة التي تعد دليلا على مدى احترام طالبها لأحكام رخصة البناء .

¹ جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.

² جريدة رسمية عدد 51 لسنة 2004.

³ جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991.

⁴ جريدة رسمية عدد 07 لسنة 2015.

و لأن التسارع في النمو الديموغرافي و بالنتيجة التنامي في البناءات لاسيما منها البناءات غير المشروعة أدت كلها إلى اختلالات عمرانية و بشاعة في التصاميم مست بشكل مباشر الجانب الجمالي للمدن الأمر الذي دفع بالمشروع الجزائري إلى سن إجراءات جديدة من خلال القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها¹، أين جسد ما يعرف " تحقيق مطابقة البناءات " عمد من خلاله إلى تسوية البناءات غير الشرعية ، و التي تم إنجازها قبل سنة 2008، من منظور سند الملكية العقارية للوعاء و السند الذي يثبت صحة الوضعية العمرانية للبناء ، بمعنى أن التسوية سابقا كانت تعتمد على فكرة الحيازة و الشاغل الفعلي ، في حين أنه و بموجب القانون 15-08 فإن التسوية تقوم على فكرة الملكية فمالك البناء هو المعني بالتسوية .

و عليه فقد ضبط القانون 15-08 عملية التسوية بوضع معايير للبناءات التي يمكن معالجتها ، و حدد الإجراءات الواجب اتباعها و السلطة المخول لها تحقيق المطابقة ، كما وضع التدابير الردعية في حال عدم احترام آجال البناء و قواعد التعمير في محاولة منه للحد من ظاهرة البناء الفوضوي نتيجة البناء بدون رخصة أو عدم احترام قواعد التعمير و البناء و مخطط العمران.

ونشير إلى أنه تم حصر موضوع الدراسة الحالية على شهادة المطابقة فقط دون غيرها من آليات التسوية القانونية للبناءات غير الشرعية لما تكتسبه هذه الوثيقة في عملية التسوية عموما إذ تعد دليلا و قرينة قطعية على احترام قوانين التعمير . و وسيلة للتأكيد على إتمام البناءة و بالتالي احترام التناسق الجمالي الداخلي و الخارجي للعمارة .

¹ - جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008.

و لأن شهادة المطابقة المقررة بمقتضى القانون 08-15 تعد وسيلة استثنائية لمعالجة الفوضى في المجال العمراني نتيجة الظروف التي عرفت بها البلاد و كذا التزايد في النمو الديمغرافي و الحاجة المتزايدة لتوفير السكنات و هي تختلف عن شهادة المطابقة المقررة بموجب قواعد قانون التهيئة و التعمير إذ تعتبر إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء و أنه تم حسب المواصفات و الأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء فلا يتم طلبها إلا بعد انتهاء الأشغال¹.

و عليه تظهر أهمية الموضوع في التعريف بإحدى الوسائل التي سعى من خلالها المشرع إلى الحد من الفوضى في العمران و التشييد غير القانوني للبنىات التي أثرت سلبا على المظهر الجمالي للعمران و بالتالي تبيان ما ترتب عن تطبيق سياسة تحقيق المطابقة من آثار سواء على العمران أو الأفراد بكونها تعد أيضا وسيلة ردعية ضد كل فوضى و مخالفة لقواعد التعمير .

إن موضوع مطابقة البنىات عامة سجلت بشأنه بعض الدراسات، إلا أن موضوع بحثنا تحديدا لم نعرف له في حدود إطلاعنا وجود دراسة سابقة، نتناوله من حيث نفس نطاق الدراسة، كوننا سنتناول شهادة مطابقة البنىات من حيث الأثر الذي تحدثه على العمران. على هذا الأساس فإنه على حد علمنا إن موضوعنا بالشكل الذي سنتناوله لم يكن محل دراسة من قبل.

تجدر الإشارة إلى أنه صعب علينا أثناء البحث الحصول على مراجع يمكن الاستعانة بها لأجل إثراء الموضوع، و هذا لأن معظم ما تم التطرق له هو شهادة المطابقة وفقا لقواعد التهيئة و التعمير ، في حين أن موضوع دراستنا يقتصر على تحقيق مطابقة البنىات وفقا لمقتضيات القانون 08-15 .

¹Le contrôle par l'administration, de la conformité des travaux : avocat répond à vos questions / <http://www.information-juridique.com/droit-immobilier /Article sur le Droit de l'immobilier publié le 14/09/2012. Visité le 2018\03\18 à 23:41 .>

لاختيار موضوع هذا البحث دوافع متعددة فضلا عن الدوافع والأسباب الذاتية التي يكرسها الاهتمام الشخصي بموضوع قانوني عملي تتعدد آثاره وتطبيقاته في الواقع اليومي المعاش، فإن للأسباب الموضوعية الشق الأبرز لأن هذا الموضوع بالأهمية الكبيرة، التي تدفع أي باحث أو مهتم بالدراسات القانونية للخوض فيه.

ينطوي موضوع هذا البحث على الإشكالية الرئيسية التالية:

إلى أي مدى يمكن ضبط معايير البناء، ومنه تحقيق المطابقة وفقا لما جاءت أحكام القانون 08-15 ؟ و ما آثار ذلك على العمران؟

هذه الإشكالية التي نرى أنها تتفرع إلى العديد من الإشكاليات الفرعية نوجزها فيما يلي:

- ما المقصود من شهادة المطابقة ؟

- و ماهي الإجراءات الواجب اتباعها لتحقيق المطابقة و الجهات المخول لها إجراء

التحقيقات الواجبة ؟

- ما مدى تأثير مطابقة البناء على العمران ؟

- ما هي المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة و كيف يتم معاينة المخالفات ؟

من خلال إشكالية الموضوع التي سنحاول الإجابة عليها في هذا البحث فإننا نرى أنه من الأنسب لهذه الدراسة إتباع المنهج الوصفي و دراسة المادة القانونية المتوفرة من خلال عرض النصوص القانونية والتنظيمية المؤطرة لشهادة مطابقة البناء.

قسمنا هذا الموضوع إلى محورين أساسيين، وذلك في فصلين:

-الفصل الأول: ماهية شهادة المطابقة ،

حيث تناولنا فيه:

المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة

المبحث الثاني: كيفية تحقيق مطابقة البناء

-الفصل الثاني : آثار شهادة المطابقة على العمران،
حيث تناولنا فيه:

المبحث الأول: الآثار الوقائية لشهادة المطابقة

المبحث الثاني: الآثار العلاجية لشهادة المطابقة

وخلصنا في خاتمة البحث إلى نتائج رأينا بأنها تستحق الوقوف عندها، ومنه تقديم بعض التوصيات تبعا للنتائج المتوصل إليها.

الفصل الأول:

ماهية شهادة المطابقة

من أهم ضوابط البناء وتوجيهاتها في الجزائر، هو التنصيص عليها بجملة من القواعد والمخططات التي تضمن توافقها واحترامها للأحكام المرتبة لهذه القواعد كونها تشكل بالنسبة إليها أحكاما مرجعية بمثابة قواعد قانونية أعلى منها يجب الانسجام والتوافق معها، هذا عن المخططات والتي لا تكون ذات أثر إلا من خلال الوسائل القانونية التي تضمن تطبيقها و مراقبة مدى احترامها.

على هذا الأساس تعد شهادة المطابقة إحدى أهم وسائل التعمير و البناء ، ذلك أنها وثيقة تثبت وتؤكد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام البناء من جهة ومن جهة أخرى وهو ما يهمننا في موضوعنا هذا تؤدي إلى مطابقة البناءات احتكاما لنصوص القانون رقم 15/08، وهو ما أكدته 23 من القانون السالف الذكر.

وقد بين القانون المذكور أعلاه كيفية تحقيق مطابقة البناءات عن طريق وسيلة الرقابة البعدية للتعمير ، والمتمثلة في شهادة المطابقة المسنة بموجبه، و حتى نتعرف عن ماهية شهادة المطابقة ومنه الإجراءات المتعلقة بها، يتعين علينا أولا التطرق إلى مفهومها (المبحث الأول)، ثم نحاول تبيان كيفية إجراءات مطابقة البناءات(المبحث الثاني)، وهو ما سنراه من خلال مايلي:

المبحث الأول : مفهوم شهادة المطابقة

الأصل أنه يتعين على كل مستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء¹.

غير أن المشرع و من خلال القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها²، فقد أقر بإمكانية تسوية وضعية البناءات المستحدثة أو التي انتهى تشييدها دون أن تحوز رخصة البناء مسبقاً بشرط أن يتطابق البناء مع قواعد استعمال الأراضي موضوع البناء مع قوانين التهيئة و التعمير وقت التسوية³.

وعليه سوف نتناول تعريف شهادة المطابقة وأهميتها(المطلب الأول)، ثم نتطرق تبعاً لذلك إلى خصائصها ومجال تطبيقها(المطلب الثاني).

المطلب الأول : تعريف شهادة المطابقة و أهميتها

المشرع و كعادته لم يحدد تعريف لشهادة المطابقة غير أن قوانين التهيئة و التعمير أشارت إلى طبيعتها القانونية، وهو الأمر الذي نستنبط من خلاله تعريفاً لشهادة المطابقة(الفرع الأول)، ثم نتناول بعده أهميتها(الفرع الثاني).

الفرع 1 : تعريف شهادة المطابقة

المشرع و كما هو معتاد لم يلجأ سابقاً إلى تعريف شهادة المطابقة إلا أنه و باستقراء القوانين التي نظمتها لاسيما منها المرسوم المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها⁴، فقد اعتبر شهادة المطابقة وثيقة إدارية تتوج بها العلاقة بين الجهة مانحة رخصة البناء و المستفيد

¹ المادة 74 من القانون رقم 90-29. المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ج ر عدد 44 .

³ أ. عبد اللاوي عبد الكريم ، مقال منشور على موقع فضاء القانون العام ، الاطلاع يوم 2018/03/03 الساعة 18:43

⁴ المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 13-08-1985 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود ومباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، ج ر عدد 34.

منها ، و تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية - السابقة و البعدية أو اللاحقة - و تتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء و التزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص ببناء على التصميم المقدم لهذا الغرض ، مدعما بالوثائق و المستندات الإدارية و التقنية اللازمة¹.

فشهادة المطابقة تعد إقرار من الإدارة بكون البناء شيد وفقا للمواصفات و الأحكام القانونية الواردة برخصة البناء فهي ملازمة لها وبالتالي تعد وسيلة للرقابة البعدية إذ تخول للإدارة التحقق من انجاز الأشغال طبقا لبنود رخصة البناء و هو ما يستشف من خلال أحكام المواد 54 من المرسوم التنفيذي 91-176²، تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 " يتم عند انتهاء أشغال البناء مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي " .

و من ثمة فإن شهادة المطابقة عموما تعد وثيقة إدارية مسلمة من قبل الإدارة المختصة تضمن من خلالها السير الحسن لأعمال البناء المرخص بها و على مطابقتها لحكام القانون الساري المفعول³ .

تبعاً لما تقدم فإن شهادة المطابقة و إن كانت وسيلة للرقابة البعدية للإدارة على المنشآت فإنها في نفس الوقت تعد إذناً و ترخيصاً باستعمال هذا البناء و تأكيداً على أن إمكانية استعماله و استغلاله دون أي خطر و تأكيداً على عدم التعدي على حقوق الغير كحق الارتفاق⁴ .

و بالنظر لما عرفته الجزائر من فوضى في المجال العمراني فقد عزف الكثير من الملاك على احترام التصاميم و الأحكام المقررة بموجب رخصة البناء و هو الأمر الذي حال دون حصولهم بعد انتهاء الأشغال من الحصول على شهادة المطابقة، فكان الحل من خلال القانون

¹ عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام كلية الحقوق جامعة الجزائر ، 2007، ص 657 .

² المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ 1991/05/28 يحدد شروط و كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك، السالف الذكر.

³ عزاوي عبد الرحمان ، مرجع سابق، ص 658.

⁴ خواجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة ، 2008/2007، ص 118 .

15-08 الذي أقر تحقيق المطابقة و اعتبر بالتالي شهادة المطابقة وثيقة إدارية يتم من خلالها تسوية كل بناءة تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي .

وكان شهادة المطابقة جاءت لاستدراك الأوضاع والحالات التي عليها البناءات غير المتممة أو غير المستغلة طبقا لما ذكر أعلاه.

الفرع 2 : أهمية شهادة المطابقة

نصت المادة الأولى من القانون 15-08 على انه: " يهدف من هذا القانون هو تحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها. و يهدف على الخصوص إلى ما يأتي :

- وضع حد لحالات عدم انهاء البناءات .
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون .
- تحديد شروط شغل و / أو استغلال البناءات .
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي و مهياً بإنسجام .
- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء و قواعد التعمير .

و عليه يستشف من نص المادة المذكورة أن أهمية شهادة المطابقة في كونها تعد إقرار من الإدارة بشرعية البناء و استيفائه لكل الأحكام و القواعد التي من شأنها أن تجعل استغلاله و شغله في منأ عن أي خطر و صلاحيته للاستعمال وفقا لما هو مخصص له¹.

أن للمستفيد من شهادة المطابقة الحق في ربط البناءة بشبكات الانتفاع و هو الأمر الذي نصت عليه أحكام المادة 61 من القانون 15 -08².

أنه و بموجب شهادة المطابقة يتم ضمان المحافظة على النسق العمراني و المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام ، بمعنى أنها تعتبر شهادة و إقرار من الإدارة على أن البناء يتوافق و المظهر الجمالي للمدينة . و تضمن بالمقابل التوازن بين المصلحة العامة من خلال احترام قواعد التهيئة و التعمير و الحفاظ على مقتضيات قانون العمران و كذا تلبية احتياجات السكان و المؤسسات من خلال تمكينهم من استغلال المنشآت موضوع رخصة البناء .

¹ المادة 10 من القانون 15-08 السالف الذكر .

² تنص على أنه يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق و شبكات الانتفاع العمومية .

و لأن شهادة المطابقة تعد وسيلة للرقابة البعدية لمدى مطابقات المنشآت لرخصة البناء فإنها تعد أيضا وسيلة لتجسيد دور الإدارة في تحقيق التوازن البيئي ، إذ يتعين على المتدخلين في عملية البناء و التعمير أن يكونوا على وعي تام بالتغيرات و الظروف الدائمة و المحيطة لبيئتهم و وجوب تحقيق الانسجام و التوافق بين العمل المعماري الذي نتصوره من خلال التصاميم المقررة بموجب رخصة البناء و كذا النسيج البيئي المحيط ، فكانت مشاريع التهيئة و التعمير تحتم على المتدخلين في عملية البناء الأخذ بعين الاعتبار منظومة التوافق بين البيئة و العمران و عناصر التجانس الوظيفي و الجمالي بينهما¹.

¹ أ. فريد بوبيش ، حماية البيئة في مشاريع التهيئة و التعمير مسؤولية من ؟ رؤية سوسولوجية ،مجلة الحقوق و الحريات - عدد تجريبي- الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد في 17ش18 فيفري 2013 من طرف مخبر الحقوق و الحريات في الأنظمة المقارنة - جامعة محمد خيضر - بسكرة ، ص 446.

المطلب الثاني : خصائص شهادة المطابقة و مجال تطبيقها

كما رأينا آنفا فإن شهادة مطابقة البناءات عقد من عقود التعمير ، غير أنها جاءت بصفة استثنائية ، وهو ما يجعل لها خصائص مستقلة بذاتها (الفرع الأول)، ثم نتناول بعده نطاق أو مجال تطبيق هذه الشهادة(الفرع الثاني).

الفرع 1 : خصائص شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة واحدة من بين قرار التهيئة و التعمير التي أقرها المشرع لأجل تنظيم المجال العمراني ، و تبرز أهم خصائص هذه الشهادة :

1. شهادة المطابقة تقوم رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو خدمات أو الصناعات أو التجارة¹، فطبقا لمقتضيات المادة 10 من القانون 08-15 لا يمكن شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة .
2. شهادة المطابقة تعد وسيلة استثنائية و إلزامية ، فهي استثنائية لأن أحكام قواعد تحقيق مطابقة البناءات مؤقتة و جاءت لتسوية وضع استثنائي خاص يطبع العمران في الجزائر حدد بأجل خمس سنوات ابتداء من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية بتاريخ 20-07-2008 و لعدم إتيان هذه الآجال للغرض المرجو تم تمديد هذه الآجل²، و لها طابع إلزامي ذلك أن المستفيد من رخصة البناء لا يمكنه استغلال البناء إلا بعد استصدار هذه الشهادة و إلا وقع تحت طائلة القانون بما يفرضه من عقوبات مالية و هدم للبناء .

¹ المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر 07 .

² أ. بوشريط حسناء ، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، مجلة الحقوق و الحريات - عدد تجريبي - الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد في 17ش18 فيفري 2013 من طرف مخبر الحقوق و الحريات في الأنظمة المقارنة - جامعة محمد خيضر - بسكرة ، ص 481.

تجدر الإشارة كذلك إلى آخر تمديد جاء به القانون رقم 17/11 المؤرخ في 27/12/2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، لا سيما في المادة 113، لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 03/08/2016، حيث وحسب عرض أسباب القانون فإن تمديد الأجل يسمح بتفعيل الأحكام المتعلقة بالمخالفات والعقوبات ، فضلا عن التكفل بالانشغال المنكر ، إذ تم اكتشاف أن البلديات فيما لا يقل عن 21 ولاية تستمر في استلام ملفات المطابقة والتسوية رغم انقضاء الأجل.

3. شهادة المطابقة هي أسلوب شامل للتسوية إذ يمتد إلى مجال تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء و الوضعية العمرانية ، ذلك أنه و على اعتبار أن حق البناء متفرع عن الملكية فإنه لا يجوز التسوية بخلاف ذلك .

4. شهادة المطابقة تعد وثيقة إدارية لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فهي تسلم حصرا من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أو الوالي¹ و هو ما يعد بحد ذاته اقتباسا من المرسوم 85-212 و التعليمات المشتركة في 13-08-1985 المتعلقين بمعالجة البناء غير المشروع لاعتماد القانون 08-15 لنفس المعايير و إجراءات تحقيق المطابقة المقررة بموجب المرسوم المذكور .

5. شهادة المطابقة قرار إداري انفرادي يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و بالتالي تخول للمتضرر حق الطعن أمام القضاء الإداري² .

6. شهادة المطابقة وفقا للقانون 08-15 تعد آلية لتحقيق تطابق البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقته مع أحكام المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير ، و يترتب على ذلك ضمان عدم المساس بحقوق الغير المستمدة من القانون المدني كالارتفاقات المدنية .

من الملاحظ أن شهادة المطابقة تتوافر على عديد الخصائص التي تجعل منها عقد تعميم مستقل تماما، لا من حيث الإجراءات فحسب، بل من حيث الآثار كذلك، هذه الأخيرة التي تعتبر أساس استقلال و أهمية هذه الشهادة، كونها تشكل إحدى أهم آليات الرقابة البعدية في مجال التعمير، ومنه الضبط العمراني ككل، وكما هو معروف فإن وسائل التعمير المتمثلة أساسا في الرخص والشهادات والتي هي عقود التعمير أو ما يعرف بقرارات التعمير الفردي، تشكل الأساس في ضبط واحترام أدوات التعمير أو ما يعرف بالتعمير الجماعي أو التنظيمي، ومنه مختلف المخططات التي تعلوها وصولا في شكل تصاعدي إلى المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

¹ المادة 43 من القانون 08-15 .

² أ . درديوري زوليخة ، النظام القانوني لشهادة المطابقة ، مذكرة شهادة ماستر حقوق ، تخصص قانون إداري ، جامعة ورقلة ، 2014/2013 ، ص 11.

الفرع 2 : مجال تطبيق شهادة المطابقة

وفقا لقواعد و أحكام قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير فإن شهادة المطابقة تعد نتيجة حتمية لاحترام التصاميم الواردة برخصة البناء ، إذ يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك و يتم استصدار شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء¹، إلا أنه و بمقتضى القانون 08-15 فقد تم تقريرها لأجل تسوية وضعية البنايات من ناحية الملكية العقارية و من ناحية الطبيعة العمرانية الجمالية ، فقدم حلول قانونية و عملية تظهر من خلال استفادة المعنيين بهذا القانون من عقود تعمير حديثة بغية تحديد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها و وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات مع تحديد شروط شغل أو استغلال البنايات غير المطابقة.

أولا : البنايات المعنية بالمطابقة

لأجل المحافظة على نوعية البنايات و شكلها و ضرورة احترام الطابع الجمالي و الحضري صنفنا المادة 15 من القانون 08-15 البنايات المعنية بتحقيق المطابقة و هذا للحد من حالات التجاوز و الانتهاكات لقواعد البناء و التعمير و العمل على الإلزام بإنهاء البنايات ، حيث نصت المادة المذكورة على أنه: " يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون:

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

1- البنايات التي يحوز صاحبها على سند ملكية

وتأخذ حالات عديدة هي:

¹حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الطبعة التاسعة 2013 ، ص 112.

أ- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء :

و يقصد بها عدم الإنجاز التام للهياكل و الواجهات و الشبكات رغم الحصول على رخصة البناء و نظرا لتجاوز المدة المحددة في الرخصة أصبحت عديمة المفعول مما يتعين على صاحبها الخضوع إلى مقتضيات التسوية المقررة بمقتضى القانون .

ب- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء و هي غير مطابقة لهذه الرخصة :

و هنا يكون صاحب البناء و على الرغم من اتمامه أشغال البناء إلا أنها لم تكن مطابقة ، حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتقاقات المحتملة¹.

ج- البنايات المتممة دون الحصول على رخصة بناء:

في هذه الحالة تسلم للمعني رخصة بناء على سبيل التسوية كونه قد أتم أشغال البناء و تكون هذه التسوية على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير و قواعد البناء².

2- البنايات التي لا يحوز صاحبها على سند ملكية

وتأخذ أوضاع معينة هي كالتالي:

أ- البنايات المشيدة على أملاك وطنية :

الأصل أن قانون الأملاك الوطنية يمنع أساسا كل شغل غير الشرعي بالبناء أو غيره على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية دون حيازة رخصة الطريق طبقا للمادة 70 من المرسوم التنفيذي 427-12³، أو عقد الامتياز طبقا للمادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية و هو ما يترتب

¹ أ. الشريف يحماوي ، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنايات الفوضوية ، دفاتر السياسة و القانون عدد 11 جوان 2014 ، ص 168.

² جرور آسيا ، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون - جامعة بن عكنون، 2004/2003 ، ص 73.

³ المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16-12-2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69 ، ص 28.

عليه عقوبات ردعية بدفع الغرامات و الطرد¹، و هو ما أكدته المادة 123 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 " يعاين الأعوان المؤهلون قانونا أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الجماعات الإقليمية و يلاحقون من يشغلون هذه الأملاك دون سند و يحصلون على التعويضات المطابقة و الإتاوات". ذلك أنها غير قابلة للتصرف فيها و بالنتيجة غير قابلة للتنازل ضمن اطار التسوية إلا إذا تم تصنيفها إلى أملاك وطنية خاصة تبعا لما نصت عليه المادة 37 من القانون 08-15². و يكون هذا التصنيف عن طريق منح سند ملكية أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل عنها بحسب الحالات الآتية :

الحالة الأولى : تتعلق بالبنائية المشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، تنازلت عنها السلطة المختصة بسند غير مشهر و هي الحالة المترتبة عن التنازل عن الأراضي الصالحة للبناء بموجب الأمر 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية و لم يتم تسويتها بموجب إجراءات و أحكام تسوية الأراضي الناتجة عن تطبيق الاحتياطات العقارية . و قد بينت المادة 36 من قانون 08-15 كيفية التسوية بنصها ((عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا على وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية ، و رخصة للبناء ، و في حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها ، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار . على اثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية ، و ما لم تكن هذه البنائيات ضمن الحالات المنصوص عليها بالمادة 16 أعلاه ، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أدناه . بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري ، و إذا كانت البناية متممة في مفهوم أحكام هذا القانون يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة . بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري إذا كانت البناية غير تامة الإنجاز بمفهوم أحكام هذا القانون ، يجب على الملك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على رخصة إتمام الإنجاز))³ . و استقراء لنص المادة المذكورة يتضح أنها حددت شروط و آجال تسوية وضعية البناء غير الشرعي :

¹ المادة 60 من القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ، ج ر عدد 52.

² لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن إعادة

تصنيفها وفقا للتشريع و التنظيم المعمول به

³ . عبد اللاوي عبد الكريم ، مرجع سابق .

- أن تشيد البناية في إطار تجزئة¹ و تكون تسوية وضعية الأراضي الناتجة عن الاحتياطات العقارية عن طريق تسديد ثمن الإدماج لصالح أملاك الدولة حتى تتمكن من نقل الملكية و شهر رخصة التجزئة .
- حيازة صاحب المشروع أو القائم بالبناء على رخصة للبناء و سند إداري يبرر التنازل.
- أن تكون الأراضي المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقا لما حددته أدوات التعمير و في غيابها للقواعد العامة للتهيئة و التعمير ، إذ تتولى لجنة الدائرة تكليف مديرية أملاك الدولة بإجراء تحقيق عقاري على الأملاك الوطنية الخاصة من أجل تحديد الجهة المالكة و بحث إمكانية التنازل عن الوعاء على ضوء قانون الأملاك الوطنية و القانون 15-08 .
- و وفقا للمادة 38 من القانون 15-08 تقوم لجنة الدائرة بإخطار الوالي الذي يأمر مديرية أملاك الدولة بإعداد سند الملكية و متابعة إجراءات شهره على مستوى المحافظة العقارية ، و تسليمه للمستفيد .

الحالة الثانية: البنائات المشيدة على أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية : و تكون هذه قابلة للتسوية بعد موافقة مديرية الأملاك الوطنية على التنازل عن القطعة الأرضية المبنية مع احترام أدوات التعمير و تسديد ثمنها الذي يكون على أساس القيمة التجارية للجزء المتنازل عنه من طرف الإدارية المكلفة بأملاك الدولة² . و إذا كان التنازل بالتراضي عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة جائزا طبقا للمادة 89 من قانون الأملاك الوطنية إلا أنه مقيد بضرورة تبرير العمليات التي تحقق " فائدة أكيدة للجماعة الوطنية " ، و هو بالواقع مصطلح غير متداول في التشريع الفرنسي إلا أن مجلس الدولة الفرنسي سبق و أن وضع قائمة لها و عرفها على أنها العمليات المهمة المتعلقة بتنفيذ أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم التي تتجاوز نطاق المنفعة العامة³ .

¹ يقصد بالتجزئة وفقا للمادة 8/2 من القانون 15-08 القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لمخطط التعمير .

² المادة 40 من القانون 15-08 .

³ د. عبد اللاوي عبد الكريم ، مرجع سابق، تاريخ الاطلاع يوم 2018/03/03 الساعة 18:43.

ب- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل أصحابها على رخصة :

تكون في حالة عدم حيازة صاحب البناية على سند الملكية و شرع في البناء بدون رخصة و كذا في حالة مخالفة صاحب المشروع لقواعد التهيئة و التعمير .

و قد حددت المادة 18 من القانون 08-15 شروط تحقيق مطابقة هذه البنايات و إتمام إنجازها على أن ذلك حسب وضعية حالة كل بناية مع وجوب مراعاة الحالات التالية :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري : و يتعلق الأمر بملكية العقار ، أي ضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية و هو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة .
- احترام قواعد التعمير و مقاييس البناء : مع ضرورة توفر شروط البناء و الوسائل المستعملة فيه .
- تخصيصها أو استعماله 1 : لاسيما فيما يتعلق بالنشاط الممارس و علاقته بالمحيط المجاور .
- موقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات : من حيث تهيئة الموقع و قابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء و الغاز و الماء و شبكات الصرف الصحي....الخ¹ .

ثانيا : البنايات غير المعنية بالمطابقة

وفقا للمادة 16 من القانون 08-15 يستثنى من مجال المطابقة البنايات الواقعة في المواقع التالية :

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات و يمنع البناء عليها :
- و يقصد بها الارتفاقات الإدارية التي تقيد حق الملكية و تخصيص الأرض بهدف المصلحة العامة .وتعتبر هذه الارتفاقات حق يحد من منفعة عقار لفائدة آخر لشخص آخر، يمنع البناء على هذه الأراضي كونها غير مجهزة لإقامة أي بناء عليها .

¹ أ الشريف بحماوي ، نفس المرجع السابق، ص 168.

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية : و يقصد بمواقع التوسع السياحي و المناطق السياحية كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية مناسبة و مؤهلة لإقامة منشآت سياحية، أما المواقع و المعالم التاريخية فهي كل إنشاء هندسي معماري منفرد او مجموع يعد شاهدا على حضارة معينة أو حادثة تاريخية بذاتها ،
- البنايات المحدد و المنصوص عليها في التشريع المتعلق بحماية البيئة و الساحل بما فيها مواقع الموانئ و المطارات و كذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها .
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه البيئة و المنظر العام للموقع .
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني¹.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها و هو الأمر بالبناء بالقرب من المستشفيات أو ممرات خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي او المناطق المصنفة جيولوجيا بمناطق خطر ، و قد رتب القانون جزاء على هذه البناءات تمثل في الهدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 . و تقع أعباء الهدم على عاتق المخالف.

¹ عرف المشرع الأراضي الفلاحية على أنها تلك الأراضي التي تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله ، حسب المادة 04 وما يليها من قانون التوجيه العقاري . في حين أن الغابات هي الأراضي المغطاة بأنواع غابية تحتوي على مائة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة و شبه الجافة - المواد 09 و 08 من القانون 84/12 المؤرخ في 1984/06/23 المتعلق بالنظام العام للغابات ج ر عدد 26.

المبحث الثاني: كيفية تحقيق مطابقة البناءات

نتطرق في هذا المبحث إلى الإجراءات الواجب إتباعها لتسوية وضعية البناءة غير الشرعية عن طريق إجراء تحقيق المطابقة و يتم ذلك من خلال تقديم الطلب إلى دراسة الطلب من طرف الجهات المختصة بذلك (المطلب الأول) و من ثمة البت في الطلب و تسليم شهادة المطابقة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: طلب الحصول على شهادة المطابقة والمصالح المكلفة بإجراء تحقيق المطابقة

سنتناول في هذا المطلب كيفية تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى الجهات والمصالح المكلفة بدراسة الطلب و إجراء تحقيق المطابقة (الفرع الثاني).

الفرع 1 : طلب الحصول على شهادة المطابقة

للحصول على شهادة المطابقة لابد من إيداع الطلب أمام الجهة المختصة ، و يعد هذا الإجراء وجوبيا إذ لا يمكن تسليم شهادة المطابقة و لا تحقيق المطابقة دون طلب من المعني ، لذلك فقد اعتبر الطلب المقدم للحصول على شهادة المطابقة هو السبب الحقيقي لوجود القرار الإداري الصادر به شهادة المطابقة¹.

و في هذه المرحلة يفترض المشرع أو وضعية الوعاء العقاري قانونية أو أنه تم تسويته . إذ لا يمكن لمن لا يحوز سند رسمي يبرر حيازته أو ملكيته للعقار من التقدم لطلب المطابقة ، و عليه فقد نص المشرع على أنه يلزم ملاك البناءات غير المتممة و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل² بإتمام بنائاتهم ضمن الشروط و الآجال المقررة في القانون 08-15 .

¹ عبد الرحمان عزوي ، مرجع سابق، ص 569 .

² يقصد به المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع .

و لأجل تحقيق المطابقة بالنسبة للبيانات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز يلزم مالكوها بتقديم طلب في هذا الشأن يكون في شكل تصريح في خمس نسخ و يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً .

و يجب أن يتضمن التصريح وفقاً للمادة 25 من القانون 08-15 البيانات التالية :

- اسم و لقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز
- عنوان البناية و حالة تقدم الأشغال بها
- مراجع رخصة البناء المسلمة و تاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء

و يرفق التصريح بكل الوثائق الثبوتية المكتوبة و البيانات الضرورية للتكفل بالبناء و تتمثل عموماً هذه الوثائق في سند الملكية أو شهادة الحياة أو شهادة الترقيم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء ، أو أي وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة لإثبات أن تشييد البناية سابق على تاريخ 2008/08/03 يضاف إليه الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البيانات¹، و هي بحسب الحالات:

أولاً : البيانات غير المتممة و المطابقة لرخصة البناء المسلمة

فيما يخص البناية غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة، كما جاء ضمن المادة 19 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر، فإنه يتعين إرفاق الملف بالوثائق المبينة أدناه:

- الوثائق البيانية المسلمة مع رخصة البناء
- بيان وصفي يعده مهندس معماري معتمد حول الأشغال محل الإنجاز .
- مناظر فتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبناية .
- أجل إتمام البناية يقيم من طرف مهندس معماري معتمد².

¹ جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2009.

² المادة 29 من القانون 08-15 حددت أجل إتمام البناية ذات الاستعمال السكني ب 24 شهر و البناية ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي هو 12 شهر و البيانات ذات الاستعمال المزدوج السكني و التجاري أو الخدماتي هو 24 شهر و البناية الخاصة بالتجهيز العمومي هو أيضا 24 شهر .

ثانيا : البنايات غير المتممة و غير المطابقة لرخصة البناء

في هذه الوضعية يجب إرفاق الملف بالوثائق البيانية التالية:

- الوثائق البيانية المرفقة لرخصة البناء المسلمة .
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة .
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية .
- وثائق مكتوبة و بيانية تخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات تعد من طرف مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان .
- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد كما سبقت إليه الإشارة في الفقرة السابقة أعلاه¹.

ثالثا : البنايات المتممة و غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة

عندما يتعلق الأمر ببناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، كما تضمنته المادة 20 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر، فإنه يجب إرفاق الملف المتضمن طلب شهادة المطابقة، بالوثائق التالية:

- الوثائق البيانية المرفقة لرخصة البناء المسلمة .
- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 5000/1 .
- مخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت بسلم 50/1 .
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية .
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية الميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.

من الواضح أن القانون رقم 15/08 قد بين مختلف حالات طلب شهادة تحقيق المطابقة، كما وضح المسلك الإجرائي والتنظيمي للحصول على هذه الشهادة بحسب الحالة الملائمة للطلب، وهو ما تضمنته أحكام هذا القانون والنصوص التنظيمية اللاحقة له، والتي جاءت لتبين كيفيات

¹ المادة 29 من القانون 08-15.

تطبيقه وتجسيده على الميدان، وجدير بالذكر أن الوضعيات المبينة أعلاه جاءت على سبيل الحصر للتحقيق في المطابقة.

الفرع 2 : المصالح المكلفة بإجراء تحقيق المطابقة

بعد استيفاء الطلب للشروط المذكورة و إرفاقه بكل الوثائق اللازمة يتم إيداعه على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة أي بلدية موقع العقار- مكان تواجد البناية- ، مرفقا حسب الحالة بأحد الملفات المبينة آنفا، في مقابل وصل استلام يبين بوضوح تاريخ الإيداع و هوية المصرح-مودع الطلب- و يدون ذلك في سجل خاص يرقم و يؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا¹ .

وتجدر الإشارة إلى أنه في حال عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا و يبلغ رئيس المجلس الشعبي الذي يسلمه شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة .

و بمناسبة إيداع التصريح بمطابقة البناية الخاص ببناية غير متممة ، ف؟إنه يتعين إعلام رئيس المجلس الشعبي البلديس المختص بوقف الأشغال، حيث يسلم هذا الأخير شهادة بذلك تبين توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة، وذلك وفقا لنموذج محدد ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 154/09 السالف الذكر.

و يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة و في حال عدم الاستجابة يقوم الأعوان المؤهلون بمعاينة عدم غلق الورشة و تحرير بالتالي محضر عدم المطابقة و هذا دون الإخلال بالعقوبات قانونا . غير أنه و بالمقابل في حال منح رخصة إتمام الإنجاز فإن الأجل الذي يمنح فيها يحدده مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنائيات غير المتممة و المتحصلة على رخصة بناء و كذا غير المتممة وغير المتحصلة على رخصة بناء² .

¹ المادتين 5 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09.

² المادة 29 من القانون 08-15 .

المطلب الثاني : دراسة طلب تحقيق المطابقة و البت فيه

سنتناول في هذا المطلب كفيات دراسة طلب الحصول على شهادة المطابقة(الفرع الأول)، ثم مصير هذا من خلال البت في طلب شهادة المطابقة (الفرع الثاني).

الفرع 1: دراسة طلب تحقيق المطابقة

لقد أزم القانون رقم 15/08 ملاك البنائات غير المتممة و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بإتمام البنائات ضمن الشروط والآجال المحددة¹ ، وعند إيداع هؤلاء طلباتهم المتضمنة تحقيق المطابقة تتم دراستها على مستوى الجهات المقررة قانونا بشكل تدريجي حسب وضعية البناء الواجب معالجته على النحو الآتي :

أولا : دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى المجلس الشعبي البلدي

تخضع البنائات المبينة آنفا والتي حددتها المواد 19 و 20 و 21 من القانون رقم 15/08 إلى تصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا².

و يتم معاينة الأماكن ميدانيا من قبل أعوان البلدية ، خلال أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ تلقي طلب التسوية ، لأجل الوقوف على حالات عدم مطابقة البنائات وفقا لما تم التصريح به من قبل مالك البناء و يتم بناءا على ذلك تحرير محضر بعدم المطابقة الذي يبين و بصفة دقيقة حالة البناية و مكان وجودها مع إضافة كل المعلومات المتعلقة بتطابق أو مخالفة البناء بتطابق أو مخالفة البناء لقواعد البناء و التعمير في القطعة الأرضية المشيد عليها من أجل مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة .

يتم إرسال التصريح مرفقا بالملف المذكور و محضر المعاينة في أربع نسخ من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا بالرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال خمسة عشر يوم الموالية لإيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

¹ المادة 23 من القانون رقم 15/08.

² المادة 24 من القانون رقم 15/08.

ثانيا : دراسة الطلب على مستوى مديرية التعمير و البناء

تتولى مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية مهمة جمع الآراء من الإدارات و المصالح و الهيئات المؤهلة على أن تبدي رأيها المعل في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها¹. و قد حددت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-154 المصالح و الهيئات المخول لها إبداء الرأي في طلب تحقيق المطابقة في ما يلي :

*المصالح المكلفة بأملك الدولة :

و هذا للتحقق من إمكانية قبول البناية للتسوية بتحديد العقارات التي يحوز صاحبها على عقد الملكية أو شهادة الحياة و العقارات التي لا يحوز أصحابها على أي سند يثبت الملكية أو الحياة.

*مصالح الحالة المدنية :

و يكون ذلك في حال البنايات التي تستقبل الجمهور مثل البنايات ذات الاستعمال السكني ، الصناعي أو التجاري .

*مصالح الآثار و المواقع المؤهلة و السياحة :

يأخذ رأيها في حال ما إذا كان البناء غير المشروع قابل للتسوية كون المناطق المصنفة كمناطق سياحية محمية تعد ذات طابع استراتيجي و اقتصادي و الاعتداء عليها بالبناء يؤثر سلبا على مصالح الدولة .

*مصالح الفلاحة :

نصت المادة 49 من القانون 90-29 على عدم قابلية البنايات غير المشروعة الواقعة على أراضي فلاحية للتسوية إلا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي البلدية المعنية التي تتواجد فيها الأراضي الفلاحية و يكون ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة².

¹ المادة 28 من القانون 08-15.

² عمروش حياة ، البناء غير المطابق لرخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون العام ، تخصص قانون الجماعات الإقليمية ، جامعة بجاية ، 2012/2013 ، ص 56.

تلتزم مديرية التعمير و البناء بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة خلال أجل شهر واحد من تاريخ استلام و جمع الموافقات . و تتولى إعداد ملفا يتضمن رأيها في التسوية و رأي المصالح التي تم استشارتها مع إرفاق مستخلص عن الدراسة و الأعمال التقنية المطبقة يضاف إليها الملف الذي استلمته من رئيس المجلس الشعبي البلدي¹ و يودع الملف أمام الأمانة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الجهة المكلفة بالبت في تحقيق المطابقة و يسجل الملف في سجل خاص لدى مديرية التعمير و البناء .

الفرع 2 : البت في طلب تحقيق المطابقة

أسندت مهمة البت في طلب تحقيق المطابقة وفقا لأحكام القانون 15-08 إلى لجنة الدائرة التي خول لها المشرع صلاحية الفصل النهائي في تحقيق المطابقة . و للمعني بطلب تحقيق المطابقة حق الطعن أمام لجنة الطعن ضد المقرر الصادر عن لجنة الطعن.

أولا : لجنة الدائرة

تتولى لجنة الدائرة وفقا لمقتضيات المادة 32 من القانون 15-08 بالبت في تحقيق مطابقة البناءات² .

1- تشكيل لجنة الدائرة

وفقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 155-09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كيفية تسييرهما³، فإن لجنة الدائرة تتشكل من :

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا (الوالي المنتدب يكون بالنسبة لدوائر الجزائر العاصمة والولايات المنتدبة) .
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء .

¹ المادة 30 من القانون 15-08 .

² تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات ، بمفهوم أحكام هذا القانون و تحدد تشكيلة هذه اللجنة عن طريق التنظيم.

³ جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2009.

- مفتش الأملاك الوطنية .
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا .
 - رئيس القسم الفرعي للفلاحة .
 - رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية .
 - رئيس القسم الفرعي للري .
 - ممثل مديرية البيئة للولاية .
 - ممثل مديرية السياحة للولاية .
 - ممثل مديرية الثقافة للولاية .
 - ممثل الحماية المدنية .
 - رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية .
 - ممثل عن مؤسسة سونلغاز .
- و للجنة الدائرة في إطار مهامها الاستعانة بأي شخص طبيعي أو معنوي أو مصلحة يمكن لها أن تقدم يد مساعدة في إطار مهامها .

2- مهام لجنة الدائرة

يتم دراسة طلبات تحقيق مطابقة البناءات بالترتيب حسب تاريخ وصولها و إيداعها امام الأمانة التقنية على مستوى لجنة الدائرة¹ .

و تعقد لجنة الدائرة اجتماعاتها مرة كل شهر في دورة عادية ، كما يمكن لها أن تجتمع أكثر من مرة في الشهر في إطار دورات غير عادية كلما استدعى الأمر ذلك .

يتولى رئيس لجنة الدائرة تبليغ الاستدعاءات مرفقة بجدول أعمال و هذا ثمانية أيام قبل تاريخ الانعقاد . و لها الاستعانة بخبرة ميدانية خلال دراستها لملف طلب تحقيق المطابقة و هذا بأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها.

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-155 .

و تعقد مداورات اللجنة بحضور ثلثي الأعضاء على الأقل و في حال عدم اكتمال النصاب يقرر تأجيل الاجتماع إلى تاريخ لا يتجاوز ثمانية أيام الموالية للاجتماع الملغى و يحضر بناء على ذلك محضر تأجيل الاجتماع يرسل إلى أعضاء اللجنة مرفقا باستدعاء للتاريخ الجديد¹.

تلزم لجنة الدائرة بالبت في طلب تحقيق مطابقة البناءات خلال أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و تتخذ قرارها بأغلبية الأصوات بعد الأخذ بعين الاعتبار المعلومات المقدمة من صاحب التصريح و الآراء المعللة للأعوان و الإدارات و المصالح و الهيئات التي تمت استشارتها².

3- قرارات لجنة الدائرة

تتخذ لجنة الدائرة قراراتها إما بالموافقة سواء موافقة تامة أو مقيدة بشروط أو بالرفض و هو الأمر الذي يرتب آثارا على وضعية البناءات موضوع الطلب :

أولا : حالة الموافقة على طلب تحقيق المطابقة

في حال الموافقة على طلب تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية يرسل المقر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لأجل تسليم المصرح سند المطابقة أو إخطار السلطة المختصة بتسليم السند إذا كان من اختصاصها. و يترتب على ذلك انه إن كانت البناية يملك صاحبها رخصة بناء و كانت الأشغال منتهية فهنا يسلم المستفيد شهادة مطابقة و التي تعد في هذه الحالة فضلا عن تسوية وضعية البناية غير الشرعية الناتجة عن مخالفة حدود الترخيص نفس آثار تسليم شهادة المطابقة في الحالة العادية إذ تعد رخصة للسكن و استغلال البناية³.

أما إن كانت في طور الإنجاز فيلزم المستفيد القيام بالأعمال اللازمة لإنجاز البناية و يسلم بالتالي رخصة إتمام الأشغال . و في حال كانت البناية لا يملك صاحبها رخصة بناء فهنا إما أن يسلم رخصة بناء على سبيل التسوية إذا كانت منتهية أو رخصة إتمام الإنجاز إذا كانت غير

¹ المواد من 05 إلى 07 من المرسوم التنفيذي 09-155 ، و أيضا قرار وزاري مؤرخ في 2009/07/23 المحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق المطابقة البناءات، ج ر عدد 55 لسنة 2009 .

² المادة 33 من القانون 08-15.

³ عبد اللاوي عبد الكريم ، مرجع سابق .

ذلك¹. و هو ما يسمح لصاحب السند إضافة إلى تسوية الوضعية العمرانية فإنه يسمح له بالربط المؤقت بشبكات الانتفاع خلال المدة المبينة في وثيقة التسوية ، على أن يباشر الأشغال خلال ثلاثة أشهر ، و التي يلزم خلالها بالتقدم بطلب شهادة مطابقة وفقا للإجراءات العادية تحت طائلة سحب السند و لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو مديرية التعمير و البناء القيام بالمطابقة تلقائيا² .

و قد نصت المادة 43 من القانون 08-15 على أنه " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح ، حسب الحالة ، إما رخصة البناء على سبيل التسوية ، أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة . يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالغرض المطلوب السلطات الأخرى ، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها " . فمن خلال استقراء المادة المذكور فإن القانون 08-15 منح و على سبيل الحصر سلطة منح الوثائق المذكورة في إطار التسوية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي .

ثانيا : في حالة الموافقة الموقوفة على شرط

و تكون في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز سواء على التصريح أو المحاضر الإدارية . فطبقا لنص المادة 04 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن و العمران بتاريخ 2009/07/23 المتعلق بسير اجتماعات لجنة الدائرة اعتبرته تحفظا في حين أن المادة 44 من القانون 08-15 فوصفته بالموافقة المقيدة بشروط و اعتبرته المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-155 تحفظا و موقفا وسطا بين قبول طلب التسوية و رفضه . و على العموم يترتب على هذا الموقف الذي تتخذه لجنة الدائرة تبليغ المعني عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي لأجل تقديم ملف إضافي حتى يتم رفع التحفظ ، و تقدم موافقة مبدئية على التسوية مقيدة بشروط يبلغه رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الأسبوع الموالي لتوصله بموقف اللجنة إلى المعني لأجل تنفيذ هذه الشروط خلال أجل محدد من أجل تسليم سند المطابقة .

¹ المواد 20 و 21 من القانون 08-15.

² المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176 المتضمن إعداد شهادة المطابقة و بقية رخص و شهادات التعمير، ج ر 26.

ثالثا : حالة رفض طلب تحقيق المطابقة

في حال تقرير لجنة الدائرة طلب تحقيق المطابقة يرسل القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهر من تاريخ البت ليبلغ بدوره إلى المصرح خلال 15 يوم التالية¹.

ثانيا : لجنة الطعن

منح المشرع للمصرح ضد المقرر الصادر عن لجنة الدائرة برفض طلب تحقيق المطابقة حق تقديم طعنا مكتوبا أمام لجنة الطعن خلال أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ تبليغه من قرار الرفض².

1- تشكيلة لجنة الطعن :

تبعاً لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-155 فإن لجنة الطعن تتكون من :

- الوالي رئيسا .
- رئيس المجلس الشعبي الولائي .
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .
- عضوين من المجلس الشعبي الولائي المنتخبين من طرف زملائهما .
- مدير التعمير و البناء .
- مدير الأملاك الوطنية .
- مدير المحافظة العقارية .
- مدير المصالح الفلاحية .
- مدير الأشغال العمومية .
- مدير الموارد المائية .
- مدير الطاقة و المناجم .
- مدير البيئة .
- مدير السياحة .
- مدير الثقافة .

¹المادة 45 من القانون 08-15.

²المادة 47 من القانون 08-15.

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

2- مهام لجنة الطعن

تعقد اجتماعاتها بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الضرورة إلى ذلك ، على أن تفصل في الطعن المرفوع أمامها في أجل لا يتجاوز 30 يوم من تاريخ الإيداع . و تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من طرف و لا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي الأعضاء على الأقل .

و تتولى لجنة الطعن مهام البت في الطعن المرفوع من المصرح ضد قرار لجنة الدائرة القاضي برفض طلب تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية و لها أن تبادر في سبيل ذلك اتخاذ أي تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي¹ .

3- قرار لجنة الطعن

تصدر لجنة الطعن قرارها النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة ، وتجدر الإشارة إلى أن المادة 49 من القانون 08-15 منحت للجنة الطعن سلطة تعديل أو تأكيد لجنة الدائرة و بالتالي ليس لها إلغاء قرار هذه الأخيرة . و عند نهاية أعمال التحقيق ترسل اللجنة المعلومات و الوثائق المقدمة و القرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة و التي على أساسها تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة و تبلغ للمعني² .

¹ المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-155 .

² المواد 50 و 51 من القانون 08-15 .

خلاصة الفصل الأول

لقد تطلب الموضوع من اجل استيفاء جوانبه وضع إطار مفاهيمي من خلال تناول ماهية شهادة مطابقة البناءات و الإجراءات المرتبطة بتسليمها ، لذا تم تخصيص المبحث الأول لمفهوم شهادة المطابقة وتطرقنا ضمنه إلى التعريف بهذه الشهادة بالرغم من أن المشرع لم يضع تعريفا محددًا له ، لكن تم استخلاص ذلك من مختلف قواعد وأحكام التعمير ، وإبراز أهمية هذه الشهادة باعتبارها أداة رقابية بعدية، ثم رأينا أهم خصائص شهادة المطابقة و استندنا في ذلك إلى الأحكام الناظمة لها في مختلف قواعد التهيئة والتعمير، وطبعا باتخاذ القانون رقم 15/08 كأساس في ذلك، حيث عرفنا أهم ما يميزها هو طابع الاستثناء والإلزام في نفس الوقت، فضلا عن وظيفتها التي تسمح بقيامها في مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين بحسب وجهة البناء محل المطابقة ، لننتقل بعدها إلى نطاق تطبيق هذه الشهادة بما يسمح من إجراء مطابقة البناءات بصفة مشروعة، ثم خصصنا المبحث الثاني إلى تبيان كيفية تحقيق مطابقة البناءات، بدء من إيداع طلب الحصول على شهادة المطابقة، وصولا إلى البت فيه، وطبعا تخلل ذلك التطرق إلى المصالح ذات الصلة بتحقيق المطابقة وكيفية دراسة هذا الطلب.

الفصل الثاني:

آثار شهادة المطابقة على العمران

إن عدم احترام قوانين البناء و التعمير يؤدي إلى إحداث خلل و عدم انسجام في المنظر العام للمدن و بالتالي تشوها في العمران . و يؤثر بشكل مباشر على البيئة الحضرية المشيدة خاصة واجهات المباني . فقد اعتبرت و عبر مختلف الأزمان تنظيم المدن و المحافظة على الجانب الجمالي لها من دواعي التحضر فكما يرى ابن خلدون فإن " البناء و اختطاط المنازل انما هو من منازع الحضارة التي يدعو إليها الترف و الدعة فلا بد من تمصير الأمصار و اختطاط المدن من الدولة و الملك " ¹.

و نظرا لتفاقم مشكل البناءات غير المكتملة أو المشيدة بشكل فوضوي فقد عمد المشرع إلى محاربة هذه الظواهر من خلال تبني قوانين و آليات متعلقة بالتعمير و بالبناء قصد محاربتها و القضاء عليها و تحقيق بالتالي التوفيق بين اعتبارات التنمية المستدامة و مقتضيات المحافظة على البيئة ².

و كان القانون 08-15 أحد هذه الآليات التي لجأ إليها لأجل الزام أصحاب البناءات غير المكتملة إلى اتمامها أو تلك التي لا تحوز سندات ملكية أو غير مطابقة للرخص المقدمة إلى تسوية وضعيتها العقارية . إذ يمكن اعتبار هذا القانون ذو حدين فهو من جهة وسيلة لأجل توعية و تحسيس المواطن بأهمية و ضرورة احترام قاعد التهيئة و التعمير و من جهة مقابلة وسيلة ردعية ضد كل مخالف لما رتبته من جزاءات . لكن على الرغم من سعي المشرع لتسوية وضعية هذه البناءات يواجهنا سؤال هام حول سبب تفاقم ظاهرة هذه البناءات غير المطابقة لقواعد التهيئة و التعمير و مدى تأثيرها على المحيط العمراني عموما ؟
وعليه سنرى من خلال هذا الفصل، الآثار الوقائية لشهادة المطابقة (المبحث الأول)، ثم الآثار العلاجية لها (المبحث الثاني).

¹ مقدمة ابن خلدون صححه عبد الله محمد الدرويش ، جزء 2 دار يعرب - دمشق ، الطبعة الأولى 2004 ، ص 7.

² ابن خلدون في مقدمته يرى أنه المدن و الأمصار ذات هياكل عظيمة و بناء كبير يكون لها دوام أكثر من غيرها.. العلامة ولي الدين عبد الرحمان بن محمد ، مقدمة ابن خلدون صححه عبد الله محمد الدرويش ، المرجع السابق.

المبحث الأول : الآثار الوقائية لشهادة المطابقة

في ظل دراسة القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها يجدر بنا الإشارة إلى ان المقصود بالبناء غير المطابق يقصد به البناء غير المطابق لقواعد البناء و التعمير و التي لم تستوف الشروط القانونية اللازمة لشرعية البناء و يندرج تحت هذا المفهوم¹ البناءات غير المتممة و المتحصلة على رخصة البناء ، البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، البناءات المتممة دون تحصلها على رخصة بناء و البناءات غير المتممة التي يتحصل صاحبها على رخصة البناء . كما يندرج ضمن مفهوم البناء غير المطابق و/أو غير المشروع تلك البناءات التي تقع في المواقع التاريخية أو السياحية الملكيات المخصصة لغرض المصلحة العامة و التي يمنع البناء عليها .

وعليه سوف نتطرق في هذا المبحث إلى أسباب تفاقم ظاهرة البناء غير المطابق وآثارها(المطلب الأول)، ثم نتناول مبررات التسوية القانونية لوضعية البناءات(المطلب الثاني).

المطلب الأول : أسباب تفاقم ظاهرة البناء غير المطابق و آثارها

إن انتشار البناء غير المطابق أدى إلى تشويه مدننا ، و يقصد بالتشويه العمراني هو إحداث تغيير غير مستحب في عناصر البيئة العمرانية من شأنه أن يمس بقيم الذوق و الفن و الجمال ، كما أنه تلوث لا يقتصر على المباني بل يمتد إلى المساحات الخضراء و كذا طلاء المباني و عدم الاهتمام بالمباني الأثرية² . فهو جميع التشوهات الناجمة عن الأخطاء المعمارية و التنظيمية و المخالفات المعمارية و كذا الإضافات العشوائية على المباني .

و لا ينبغي أن يؤخذ الأمر على بساطته فللعشوائية و عدم التناسق الجمالي للمباني كما أن له تأثير على الطابع الجمالي للمدن فإن له أيضا تأثير على ساكنيها فعلماء النفس يؤكدون أن المباني العشوائية و الشعبية المكتظة لها تأثير سلبي على نفسية البشر إذ تؤدي إلى

¹ المادة 15 من القانون 08-15.

² بن عمارة محمد ، دريسي ميلود، التلوث البصري في المحيط الحضري " مظهر تشوه واجهات المباني " ، جامعة تيارت ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد 4 / ديسمبر 2017 ، ص 239 .

اتساع دائرة العدوانية و السلوكات الحادة على عكس المناطق المخططة و التي تتمتع بقدر من المؤثرات البصرية الإيجابية لما تسببه من شعور بالراحة النفسية و الهدوء¹ .

الفرع الأول : أسباب تفاقم ظاهر البناء غير المطابق

تتجلى مظاهر تفاقم مشاكل البناء غير المطابق في عدة أسباب ، ترجع إلى مايلي:

أولاً : أسباب اقتصادية

تتجلى في نقص الإمكانيات الاقتصادية لدى الفرد و الدولة على حد سواء الأمر الذي أدى إلى إقامة مناطق سكنية و حضرية تفتقر للتخطيط و حسن الإنجاز و بالتالي انخفاض في مستوى انجاز المباني .

ثانياً : أسباب اجتماعية و سلوكية

زيادة حدة مشكل السكن و ارتفاع نسبة الفقر في الجزائر أدى إلى جعل المواطن الجزائري إلى اعتبار السكن هو مكان للنوم فقط إضافة إلى قلة الإعلام و التحسيس بواجب احترام قواعد التعمير نتج عنه قلة الاهتمام بالجانب الجمالي له و هو ما تسبب في انتشار ظاهرة المباني غير المكتملة و ذات المظهر الخارجي المشوه و يضاف إليها قلة الإعلام و التحسيس .

ثالثاً : أسباب قانونية

تتمثل أساساً في عدم فعالية قوانين البناء و التعمير و ضعف الإجراءات الجزائية فيما يتعلق بإزالة المخالفات و التعديات . فعلى الرغم من منح المشرع الإدارة سلطة الرقابة البعدية و المعايير الميدانية لأجل تمكين صاحب البناء من استغلاله فإن عدم احترام الإدارة لهذه السلطة المخولة لها و سكوتها في كثير من الأحيان عن الرد على طلب منح شهادة المطابقة يعد بذاته سبباً لتفاقم ظاهرة البناء غير المطابق إذ أن تهاون الإدارة عن ممارسة مهامها من شأنه ان يؤدي الى عدم تحقيق الردع العام و بالتالي عدم احترام القوانين .

¹ مصباحي مقداد ، قواعد التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة ، مذكرة نيل شهادة ماجستير ، تخصص قانون البيئة ، جامعة محمد لمين دباغي ، سطيف 2 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2016/2015، ص 36 .

رابعاً : الأسباب السياسية

فالظروف السياسية كان لها دور جد مؤثر على الجانب العمراني فما عرفتة الجزائر من ركود في تطبيق القوانين خاصة في سنوات التسعينات و ما نتج عنها من اضطرابات أمنية أدت إلى تزايدى النزوح إلى المدن الكبرى و من ثمة تزايدى البناءات غير الشرعية و غير المطابقة لرخص البناء .

خامساً : الأسباب الثقافية

فنقص التوعية و الثقافة العمرانية لدى المواطن دفعت به إلى عدم احترام قواعد التعمير و بالتالي تشييد المباني بصورة غير حضارية و مشوهة للمنظر الجمالي للمدن .

و يمكن ملاحظة ذلك بشكل جلي في عدم استجابتهم لقانون تسوية وضعيتهم العقارية مما دفع بالمشروع إلى تمديد آجال تطبيق القانون عدة مرات¹، آخرها تمديده إلى ثلاث سنوات ابتداء من 2016/08/03 بموجب قانون المالية لسنة 2018، كما سبقت إليه الإشارة.

الفرع الثاني : آثار البناء غير المطابق لرخصة البناء أو غير المشروع

يمكن حصر أهم الآثار التي ترتبها ظاهرة البناء الفوضوي فيما يلي :

أولاً- الآثار العمرانية

و هي تلك التي تمس البيئة بشكل مباشر لما تسببه من مساس بالنسيج العمراني ، الجمالي منه و الهندسي . فعدم التوعية و اختلاف العادات و التقاليد لدى النازحين الى المدن الكبرى و رفضهم لتخلي عنها في سبيل احترام النسق العمراني المتبع أدى في كثير من الأحيان الى فوضى في البناء لقيامهم بالبناء دون الحصول المسبق على رخصة و حتى من تحصل عنها تكون البناءات غير مطابقة لما ورد بها من تصاميم . و الأمر لم يقتصر على الجانب الجمالي فقط و انما أيضا امتد للمساحات الخضراء التي أصبحت ظاهرة نادرة في التجمعات العمرانية.

¹ تعليمة مديريةية التعمير و البناء الموجهة الى رؤساء البلديات بتاريخ 2013/04/23 تحت رقم 2008/1856 التي تتضمن ضرورة توعية و تحسيس المواطنين لأجل تسوية وضعيتهم .

حيث أن المدينة بعموم أحوالها لا يجب أن تكون مجالا للإقامة فقط بنمط عشوائي، وتعمير عفوي، لا يراعي النظام العام العمراني، وللأسف هذا هو حال أغلب المدن الجزائرية، خصوصا خلال فترة التسعينات وما وراها، حيث خلفت هذه السنوات تركة عمرانية ثقيلة، يصعب معالجتها حينها، بل سيمتد الأمر إلى سنوات، حتى يبرز جليا التحكم في العمران والسير في التعمير بوتيرة عقلانية¹، لذا فإن هذه الفوضى في التعمير تؤدي لا محالة إلى حالة من عدم الانسجام مع المحيط و هو الأمر الذي من شأنه ان يؤدي الى احتمالية التسبب في كوارث طبيعية².

ولعل من أهم مسببات فوضى العمران هو³:

- عدم التحكم في ظاهرة التعمير بالشريط الساحلي، ومناطق التمركز السكاني ، خصوصا بعد عمليات النزوح الريفي المعتبر.
- عدم استقرار مهمة التهيئة العمرانية وربط عملياتها المتعاقبة بعدة متدخلين و تبعيتها لعدد الدوائر الوزارية.
- ثقل إجراءات التخطيط كونها مطبوعة بالقرار المركزي، حيث وضعت هذه الأخيرة ضرورات التهيئة العمرانية و أولويات الاهتمام بالتعمير في درجة أقل من اهتماماتها.
- إعطاء الأولوية للنظرة القطاعية في التخطيط دون إيلاء الاهتمام بالتوجهات والخطط المحلية لإشباع الحاجات العمرانية لها.
- انسحاب الدولة لفترة طويلة من مراقبة ومتابعة التعمير ، حيث ظهرت أحياء بكاملها في فترات وجيزة.
- الاستهلاك اللاعقلاني للأراضي وبشكل فوضوي تماما.

¹ مبدني شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة- مدينة بسكرة نموذجا، رسالة دكتوراه في علم الاجتماع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014، ص85.

² تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة ، 2008/2009 ، ص 52.

³ مبدني شايب ذراع، مرجع سابق، ص85.

- عدم فعالية الرقابة ومنه احترام قواعد وأحكام البناء.

- محدودية تعامل المستعملين مع الصور العمرانية المنتجة، ومنه إفراز صور وأنماط عمرانية مشوهة.

- عدم الاهتمام بجودة البيئة الخارجية وحتى الداخلية للمنشآت العمرانية.

وعموماً فإنه رغم المجهودات المبذولة خلال السنوات الماضية، إلا أن المظاهر والإشكالات الحالية التي يعرفها العمران لا تعكس في الواقع إلا تعقيدات مختلف أنماط شغل المجال التي تتابعت عبر الزمن، فالفوارق بين مختلف المناطق من الإقليم الوطني تبرز بوضوح مدى الهوة الموجودة من جهة، فضلاً عن عمران فوضوي من جهة مقابلة، فزاد المشاكل الحضرية تعقيداً وأكثر حدة، مما أضر وأدى بتبديد الأراضي الفلاحية التي استهلكت لفائدة العمران غير المراقب، و إيجاد مواقع للوحدات الاقتصادية التي خطط لها عمودياً¹.

ثانياً - الآثار الاجتماعية و الثقافية

تسبب ظاهرة البناءات غير المطابقة في حالة من الفوضى العمرانية فنجد البناءات المتداخلة و التي لا تحترم قواعد البناء لاسيما منها الجوار و الارتفاقات و هي الظواهر التي تسبب في بروز الانحرافات و السلوكات العدوانية بين السكان و بالتالي الى ارتكاب الجرائم فهنا نجد مجالاً واسعاً لتعدي على الملكيات العقارية و تعد أيضاً وسطاً ملائماً لجرائم المخدرات و الجرائم الأخلاقية هذا علاوة على الجرائم المتعلقة بالعمران ذاته كتلك المتعلقة بالبناء بدون رخصة أو البناء غير المطابق لرخصة البناء .

ثالثاً - الآثار الاقتصادية و السياحية

ان تقادم البناء غير المطابق أو البناء غير الشرعي أدى الى المساس بالجانب الاقتصادي لاسيما الفلاحي منه نظراً للزحف المستمر لهذه البناءات و توسعها على حساب الأراضي الفلاحية من جهة و لنزوح سكان الأرياف و الفلاحين و اهمالهم بالتالي الأراضي الفلاحية و هو ما أثر على الاقتصاد الوطني .

¹ ميدني شايب ذراع، المرجع السابق، ص46.

و لم يكن التوسع العمراني بهذا بالشكل الفوضى على حساب القطاع الفلاحي فقط و انما اثر سلبا على العقار السياحي اين تم في كثير من الأحيان تحويل العقارات السياحية عن وجهتها و طبيعتها السياحية¹ و هو ما أدى الى تشويه صورة المعالم السياحية و استغلالها لغير ما وجهت اليه ،على الرغم من أن السياحة تعد وجه الوطن في العالم² .

¹مصباحي مقداد ، المرجع السابق ، ص 163.

²مالك بن نبي "" اعتبر أن احد مقومات الثقافة هو الجمال ، و ان الاطار الحضاري بكل محتوياته متصل بذوق الجمال بل ان الجمال هو الذي تتكون فيه اية حضارة ، كما ينبغي ان تمثل في شوارعنا و بيوتنا و مقاهينا مسحة الجمال " من مؤلفه مشكلة الثقافة ، ترجمة عبد الصبور شاهين ، دار الفكر ، دمشق ، الطبعة الرابعة 1984 ص 85 .

المطلب الثاني : مبررات التسوية القانونية لوضعية البنايات

تسبب عدم الاستقرار العمراني نتيجة النزوح المستمر اتجاه المدن و تقاوم البناءات الفوضوية إلى حالة من التشوه العمراني أدى الى ضعف في التجانس الاجتماعي و الاقتصادي بين ساكني الأحياء و بروز تناقض في الأشكال العمرانية و المعمارية التقليدية و الحديث و الريفية. من هنا كان تدخل المشروع ضرورة حتمية لمجابهة هذه الظاهرة ، إذ سعى من خلال القانون 08-15 إلى إعادة ادماج بناءات ، رغم مخالفتها لقوانين التهيئة و التعمير و/أو تلك التي لم يكتمل إنجازها ، في المحيط العمراني نظرا لاستحالة ازلتها لما في ذلك من مساس بحقوق مكتسبة و لكونها أصبحت امرا واقعا و مفروضا .

فكان من أهداف المشرع في إطار تسوية وضعية البنايات هو وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات و ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي و مهياً بانسجام ، و بالتالي فإن اهتمام المشرع لم يقتصر فقط على الجانب العمراني و انما أيضا على ما يترتب عن ذلك من آثار تمس الجانب الجمالي و البيئي للعمران .

و كما سبق الإشارة إليه أنفا فإن ما جاء به القانون 08-15 من آليات لتسوية وضعية البنايات غير المشروعة و/أو تلك غير المطابقة كان إضافة إلى تسوية وضعية المالكين أو الحائزين للعقارات فإنها أيضا كانت لتحسين الجانب الجمالي للمدن بحمله أصحاب البنايات غير المكتملة إلى إتمام بناياتهم ، فهذه النصوص وضعت لأجل تنظيم اشغال البناء و التعمير ، و بالتالي ضمان عدم المساس بالمصلحة العامة العمرانية و كذا عدم المساس بعناصر البيئة و المنظر العام الجمالي . و لم يكن القانون 08-15 الوحيد الذي سعى الى تحقيق الحماية للبيئة و الحفاظ على الجانب الجمالي للمدن فهناك قوانين أخرى سعت إلى تحقيق نفس الهدف يمكن إيجازها في الآتي :

حيث نصت المادة الأولى من قانون التهيئة و التعمير 90-29 إلى أن هذا القانون يهدف إلى " وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي " فجاءت قواعد التهيئة و التعمير لأجل حماية كل عناصر البيئة المشيدة .

و نظرا للتوسع العمراني العشوائي و الذي امتد إلى الأراضي الفلاحية و السياحية فقد سعى المشرع إلى حماية و تهيئة و ترقية و تسيير مناطق التوسع و المواقع السياحية

و المحافظة على خصوصيتها¹. و قصد محاربة كل أشكال الشغل غير المشروع و البناءات غير المرخصة قانونا فان المادة 30 من القانون 03-03²، منحت للدولة و الجماعات الإقليمية إجراءات يمكن من خلالها ردع هذه المخالفات على غرار توقيف الأشغال أو تهديم البناءات أو إعادة المواقع إلى حالتها الأصلية أو الأمر بتصحيح و تحقيق المطابقة³.

ونجد أيضا القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁴، من ضمن الآليات التي قررها المشرع لأجل تحديد المبادئ الأساسية لتسيير و حماية البيئة، المادة 04 من القانون 03-10، فكان من أولوياته حماية الطابع الجمالي للعقارات و قد نص على وجوب حماية واجهات المباني نظرا لما لها من تأثير على المظهر الجمالي الخارجي للبنىات و تناسق المباني حتى تتسجم مع البيئة المحيطة بموقعها⁵.

كما أن القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية⁶، ألزم بضرورة الأخذ بالحسبان الطابع الجمالي للبنىات إذ نصت المادة 08 منه على " أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني و تحسين راحة المستعملين و كذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية " و عليه فإن المشرع عمل من خلال كل النصوص القانونية إلى العمل على المحافظة على الطابع الجمالي و اتساق المباني و انسجامها و هذا في إطار محاربتة كل مخالفات قوانين العمران و الشروط التقنية للبناء⁷.

و لاشك أن القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنىات و إتمام إنجازها يشكل نقطة فارقة في هذا المجال، إذ اهتم هذا القانون بشكل لافت بالطابع الجمالي للبنىات فقد عرفت المادة 02 منه الطابع الجمالي على أنه " انسجام الأشكال و نوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية " . و قد سن المشرع هذا القانون نظرا لما عرفه الطابع العمراني

¹ المادة 07 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المناطق السياحية.

² جريدة رسمية عدد 11 لسنة 2003.

³ محمد الأمين كمال، التدابير و الإجراءات المقررة لمواجهة مخالفات البناء و التعمير، مقال منشور في مجلة الفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 13، ص 514.

⁴ جريدة رسمية عدد 43 لسنة 2003.

⁵ د. أقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري "أهداف حضرية و وسائل قانونية"، دار هومة، الطبعة الثالثة 2016/2017، ص 110.

⁶ القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر عدد 14.

⁷ د/ بن عمارة محمد، دريسي ميلود، المرجع السابق، ص 246.

من خلل و تشوه بسبب الورشات المفتوحة و البناءات غير المكتملة و التي ظلت كذلك لسنوات عديدة على الرغم من تواجدها داخل المدن حتى الكبرى منها . لذلك كان من أهم أهداف هذا القانون هو وضع حد لحالات عدم انهاء البناءات .

و قد اعتبر المشرع المظهر الجمالي للبناءات من الصالح العام يتعين المحافظة عليه و ترقيته و اعتبر البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو غير المكتملة تشوه و بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع ¹ .

و سعيا لتحقيق الأهداف المذكورة كان من ضمن الآليات التي قررها المشرع بموجب القانون 15-08 هي شهادة المطابقة أو تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية إذ تعد وسيلة لتحقيق التناسق الجمالي للبناءات و ردع للمخالفين لأحكام رخصة البناء لما فيها من الزام المعني بها بإتمام البناءات التي في طور الإنجاز و تسوية الوضعية العقارية لتلك التي تم إنجازها بشكل مخالف لقواعد التعمير .

إذ يتعين أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الممنوحة من طرف السلطة الإدارية المختصة ، فطبقا للمادة 66 من القانون 15-08 تخص مطابقة الاشغال مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية و مقاسها و استعمالها و واجهتها ، و عليه فإن المحافظة على الجانب الجمالي للبناءات كان من ضمن أولويات المشرع فيستوجب على المعني بالالتزام بالتصميم و الواجهة المحددة برخصة البناء حتى يمكنه الحصول على شهادة المطابقة و يكون التحقق عن طريق لجنة مختصة تضم مؤهلين قانونا و هو الامر الذي سبق شرحه .

و ما يجعل شهادة المطابقة وسيلة فعالة في ردع المخالفين لأحكام رخصة البناء- خاصة ما تعلق بتشوه واجهات المباني - هو إمكانية الأمر بهدم هذه البناءات من طرف الجهات القضائية المختصة طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ² .

و في نفس الإطار أخذنا بعين الاعتبار الالتزام بالمعايير البيئية فإن القانون 15-08 لم يمنح إمكانية استصدار شهادة المطابقة على إطلاقها و إنما استثنى منها كل البناءات و التوسعات العمرانية التي من شأنها أن تخل بالمنظومة البيئية فلهذا فإن إجراءات تسليم شهادة

¹ المادة 12 و 16 من القانون 15-08.

² د/ بن عمارة محمد ، دريسي ميلود ، نفس المرجع ، ص249.

المطابقة يخضع لدراسات بيئية شاملة من شأنها أن تدفع المخاطر و الأضرار التي يسببها التوسع العمراني¹، و هو الأمر الذي يستشف من خلال المادة 16 من القانون 08-15 التي استنتجت من مجال المطابقة كل ما من شأنه التأثير على البيئة :

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات و يمنع البناء عليها
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية .
- البنايات المحدد و المنصوص عليها في التشريع المتعلق بحماية البيئة و الساحل بما فيها مواقع المونى و المطارات و كذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها .
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني .
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها .

¹ شايقة بديعة ، رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر ، مقال منشور مجلة تشريعات التعمير و البناء العدد 2 ، جوان 2017 ، ص 119.

المبحث الثاني: معاينات المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة و المنازعات المترتبة عنها

في ظل عدم احترام قواعد التهيئة و التعمير و استفحال ظاهرة البناء غير المشروع أو البناء غير المطابق الذي اثر بشكل مباشر على المجال العمراني و البيئة العمرانية لذلك لجأ المشرع إلى سن قوانين من شأنها تسوية وضعية البنايات لاسيما منها المنشأة قبل 2008/07/20 لمعالجة هذه الوضعية التي أثرت سلبا على النسيج العمراني و النسق الجمالي .

و لأن من أهم هذه القوانين التي سنها المشرع الجزائري كان القانون 08-15 الذي سعى من خلالها إلى ضبط التعمير و تحقيق المطابقة إلا أن تطبيق هذه الأحكام لا يتسنى إلا من خلال ضمان تطبيقها و احترامها و هذا لا يكون إلا من خلال معاينة المخالفات التي مس شهادة المطابقة و ما يمكن أن يترتب عنها من منازعات .

و لان شهادة المطابقة تعد أداة رقابة بعدية سواء وفقا لمقتضيات القانون 90-29 أو القانون 08-15 لنصه بالمادة 09 منه على أنه لا يثبت تحقيق مطابقة البنايات إلا عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون 90-29 .

فهي بذلك تصدر في شكل قرار إداري عن السلطة الإدارية المختصة¹ لتمكين صاحب البناء من استغلال العقار .

وعليه سوف نتناول في هذا المبحث، معاينة المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة(المطلب الأول)، ثم نتطرق إلى المنازعات التي تثار بشأنها(المبحث الثاني).

¹ المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 افرد لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتسليم شهادة المطابقة .

المطلب الأول : معاينة المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة

يؤهل للبحث و معاينة المخالفات لأحكام القانون 08-15 كل من ضباط و أعوان الشرطة القضائية المحددين بموجب قانون الإجراءات الجزائية¹ ، و كذا الأعوان المنصوص عليهم بموجب المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، كما أنه تنشأ فرق المتابعة و التحقيق تتضمن مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء في الولاية و للمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية . و يمكن أن تتشكل هذه الفرق من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب إقليم كل بلدية و حظيرة سكنات² .

و يعين أعوان فرق التحقيق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك الآتية :

- مفتش التعمير
- المهندسين المعماريين
- المهندسين المدنيين
- مهندسي التطبيق في البناء
- التقنيين الساميين في البناء
- المتصرفين الإداريين

و يتم تعيينهم عن طريق قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير و البناء ، أو قرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني³ .

يخول لأعوان الفرق أثناء تأدية مهامهم القيام بالمهام التالية :

¹ المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية تنص على انه : "يتمتع بصفة الضبطية القضائية كل من : - رؤساء المجالس الشعبية البلدية - ضباط الدرك الوطني - الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين و محافظي و ضباط الشرطة للأمن الوطني - ذوو الرتب في الدرك الوطني ، و رجال الدرك الذين امضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات على الأقل بهذه الصفة - الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين و حفاظ و أعوان الشرطة الامن الوطني الذين امضوا ثلاث سنوات على الأقل بهذه الصفة - ضباط و ضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن".

² المادة 3 من المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 02/05/2009 المتعلق بتحديد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها ، ج ر 27 .

³ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 السالف الذكر .

- زيارة ورشات التجزئات و المجموعات السكنية و البنايات .
- القيام بالفحوصات و التحقيقات.
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة بها .
- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة .

و يخول لهم في إطار مهامهم مطالبة المالك أو صاحب المشروع بكل الوثائق الإدارية و التقنية الخاصة بالبنية و التي يرونها مفيدة.

و تتم المراقبة وفقا لبرنامج زيارات يحددها رأي المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للاعوان العاملين لدى المصالح المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية باقتراح من رؤساء الفرق ، و من طرف مدير البناء و البناء بالنسبة للاعوان التابعين لمصالحه .

و ترسل نسخة من هذه الرزنامة إلى الوزير المكلف بالتعمير و إلى الوالي المختص إقليميا¹ .

و يحزر محضر المخالفة المعاينة و يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة و التصريحات التي تلقاها و يوقع هذا المحضر من طرف العون و المخالف و إن رفض هذا الأخير التوقيع يظل المحضر بمحتواه صحيحا إلى أن يثبت العكس.

و يرسل المحضر خلال 72 ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة كما يرسل نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي أو المدير المكلف بالتعمير و البناء المختصين إقليميا في أجل 07 أيام من تاريخ معاينة المخالفة.

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-156 .

المطلب الثاني : المنازعات المترتبة عن شهادة المطابقة

بما أن شهادة مطابقة البناءات هي وثيقة إدارية تصدر عن السلطات الإدارية المختصة، تمارس هذه الأخيرة من خلالها رقابتها على البناء وتمنحها وفقا لما هو محدد لها، فإن الدعاوى التي يمكن أن تمارس بشأنها تخضع في الأساس لرقابة القاضي الإداري، هذا من جهة ولتعلقها بقواعد التعمير التي يعتبر تجاوزها وعدم احترامها مخالفات وجرائم يعاقب عليها القانون بما تتسم به من وصف جزائي.

لذا سنرى من خلال هذا المطلب، منازعات شهادة المطابقة التي ينظر فيها القضاء الإداري (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى تلك الأعمال ذات الوصف الجزائي التي يختص بها القضاء الجزائي (الفرع الثاني).

الفرع الأول : القضاء الإداري

الأصل و على اعتبار أن شهادة المطابقة تعتبر قرار إداري تنظيمي¹، يمنح من قبل الجهة الإدارية المختصة التي هي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للمادة 43 من القانون 15-08 فإنه يمكن أن يكون محلا للإلغاء أو التفسير أو لفحص مشروعيته كما يمكن للمتضرر منه طلب التعويض و ذلك عن طريق دعاوى الإلغاء و التفسير و فحص المشروعية و دعوى التعويض ترفع أمام المحاكم الإدارية.

و طبقا للمادة 52 من القانون 15-08 يتبين أن للمعني بطلب تحقيق المطابقة الحق في الطعن أمام القضاء الإداري ضد قرارات لجنة الطعن الولائية ، و ذلك لأنه على أساس قرار لجنة الطعن تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة و تبلغ المعني².

¹ القرار الإداري يعرف بأنه العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا

للمصلحة العامة، أنظر في ذلك: بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كليك للنشر، الجزائر، طبعة 2012، ص227.

² المادة 51 من القانون 15-08.

و حددت الجهة القضائية المختصة بالنظر في هذه الدعاوى للجهة القضائية الإدارية المختصة إقليمياً¹ كدرجة أولى ، أي المحكمة الإدارية باعتبارها صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية²، وإلى مجلس الدولة كدرجة ثانية باعتباره جهة استئناف³.

والاختصاص النوعي معقود للجهات القضائية الإدارية المبينة أعلاه للفصل في المنازعات الإدارية دون غيرها لذلك، من منطلق نوع النزاع و كذا أطرافه إعمالاً للمعيار العضوي أين تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً في النزاع.

وتأخذ الطعون الموجهة في القرار المرتبطة بشهادة المطابقة إما دعاوى إلغاء أو دعاوى تعويض، وعليه نرى هاته الدعاوى من خلال مايلي:

أولاً- دعاوى الإلغاء

تعرف دعاوى الإلغاء على أنها تلك الدعوى المرفوعة أمام الهيئات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته أو لعيب يشوب أركانه .

حيث لا تتصدى دعاوى الإلغاء إلا للقرارات الإدارية، ويتعين لقبول هذه الدعوى أن يكون القرار الإداري صادر عن سلطة إدارية وطنية، ويخرج عن مجال دعاوى الإلغاء الأعمال التشريعية والأعمال القضائية الصرفة وليس تلك الأعمال ذات الصبغة الإدارية، إضافة طبعاً إلى أعمال السيادة⁴.

¹ المادة 37 و 38 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر عدد 21.

² حيث تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة ، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها."

³ حيث تنص المادة 901 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، على: "يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية"

⁴ بوضياف عادل، مرجع سابق، ص228.

و بهذا المعنى فإن شهادة المطابقة و بوصفها قرار إداري خول المشرع من خلالها للمتضرر رفع دعوى الإلغاء ضد قرارات لجنة الطعن الولائية و هذا في أجل شهر الموالي لتاريخ التبليغ بالقرار و الذي يكون قرار بالرفض بمنح الشهادة .

و يكون مآل دعوى الإلغاء هو إلغاء قرار لجنة الطعن الولائية لفائدة المعني ، أو العكس برفض دعوى الإلغاء لفائدة الإدارة إذا كانت غير مؤسسة ، غير أنه يتعين الإشارة إلى أن القرار القضائي لا يحل محل الشهادة ، بل يترتب عن ذلك فقط إمكانية إعادة تجديد المدعى لطلبه من جديد ، و هذا لكون القاضي الإداري غير مختص بمنح الرخص و الشهادات ، و لا يجوز له إلزام الإدارة بإصدار رخص أو شهادات¹.

حيث ترفع هذه الدعاوى أمام المحكمة الإدارية باعتبارها مختصة محليا و إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها، وذلك خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية².
وتؤسس في ذلك على أحد العيوب التالية³:

1- عيب الاختصاص

حيث يجب أن يكون القرار الإداري صادر عن سلطة إدارية مختصة إما موضوعيا أو زمانيا أو مكانيا، وفي حالة تخلف الاختصاص الوظيفي أو الزماني أو المكاني نكون أمام قرار إداري معيب لأنه صدر عن من لا ولاية له بإصداره، ويكون عيب الاختصاص الموضوعي متى أصدرت قرار إداريا لا يحق لها قانونا إصداره، أو لا يمكن لمصدر القرار الإداري ترتيب الأثر الذي كان يتعين أن يرتبه القرار محل الطعن، أو يكون مصدر القرار في وضع لا يسمح له بذلك كأن يستقيل أو يعزل مما يجعل قراره باطلا قانونا.

2- عيب الشكل والإجراءات

ويضم الشكل المظهر الخارجي للقرار الإداري، حيث تلزم بعض النصوص القانونية والتنظيمية الإدارة بأن تتبع في إصدار قراراتها شكل معين ووفق إجراءات معينة كذلك، كاشتراط

¹ ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، طبعة 2013/2012 ، ص 350.

² المادة 52 من القانون 15/08.

³ بوضياف عادل، مرجع سابق، ص 228 وما يليها.

بعض التأشيرات القانونية والتسبيب، وهذا ضماناً لأن تكون هذه القرارات صادرة على نحو سليم، وغالباً ما يكون الشكل المطلوب إتباعه على درجة من الأهمية تتعلق خصوصاً بمصلحة الأفراد الذين يتأثرون بما يترتب هذا القرار من آثار ونتائج.

3- عيب المحل

لكل تصرف قانوني محل معين، كذلك الأمر بالنسبة للقرار الإداري إذ له محله ويتمثل في الأثر القانوني الذي يحدثه، والتغيير الذي يطرأ بسبب صدوره على المراكز القانونية للأشخاص، وهذا الأمر سواء بالإنشاء أو التعديل أو الإلغاء، وهذا الأثر القانوني متصور في القرار الإداري الفردي والتنظيمي كما هو الشأن بالنسبة للقرار المتعلق بمطابقة البناءات، ويشترط في المحل أن يكون ممكناً من الناحية القانونية أو من الناحية الواقعية، وإلا كان قرار مستحيلاً أو قابلاً للإبطال لمخالفته القانون.

4- عيب السبب

السبب في القرار الإداري هو الدافع الذي أدى بالإدارة إلى إصدار هذا القرار، والذي يدفعها للتدخل نتيجة تحقق حالة واقعية وهي التي تكون حصلت قبل إصداره، والسبب يجب أن يكون قائماً وموجوداً عند إصدار ذلك القرار مع وجوب المشروعية في إصداره.

5- عيب إساءة استعمال السلطة

يقصد بعيب إساءة استعمال السلطة أو الانحراف في استعمالها، هو استهداف غاية بعيدة عن تحقيق المصلحة العامة، بأن يتحول القرار الإداري عن الهدف الأساسي والجوهرية من وراء إصداره من المصلحة العامة إلى هدف آخر غير الذي حدده القانون أو يتطلبه. وترفع دعاوى الإلغاء بشأن شهادة المطابقة وما يثار حولها من نزاع، ضد قرارات لجنة الطعن الموالية في أجل شهر كما سبق بيانه، و الواقع العملي يشهد خلطاً في هذا الأمر بمناسبة مخاصمة قرارات لجنة الدائرة في كثير من الأحيان مما يترتب عنه رفض الدعوى لتوجيهها لغير ذي صفة، و الحقيقة أن المسلك الإجرائي قد حدده القانون رقم 15/08 بكل وضوح، وهو ما يجب إتباعه تفادياً لمثل هذه النتائج غير المرغوب فيها من قبل المتقاضين.

ومما ينبغي الإشارة إليه بأن الدعوى الإلغاء هي دعوى موضوعية أي دعوى عينية، تخاصم القرار الإداري ذاته وليس مخاصمة الإدارة¹.

ثانياً- دعوى التعويض

يمكن للمتضرر من قرار لجنة الطعن الولائية ، أو نتيجة تعسف الإدارة في إجراء تحقيق المطابقة دون تقديم مبرر ، اللجوء إلى القضاء لأجل المطالبة بالتعويض ، و هو المبدأ الذي يتوافق و أحكام القانون المدني فكل من يتسبب بأي عمل كان في ضرر للغير يلزم بالتعويض² ، و بذلك تتحمل الجهة الإدارية مسؤولية خطأها و يتم إلغاء القرار المستأنف الذي رفض، مع تعويض المستأنف.

حيث أن دعوى التعويض يبتغي من ورائها رافعها التعويض جراء ما أصابه من الضرر، وان الإدارة العمومية هي سبب الضرر الواقع، و إن كانت المسؤولية الإدارية لها تأسيسها الخاص بها، المتميز عن تلك المؤسس عليها التعويض في القانون الخاص، و إن كانت أركان المسؤوليةين واحدة، مع بعض الاختلاف في بعض الجزئيات³.

وتختص بالنظر في هذه الدعاوى، المحكمة الإدارية المعقود لها الاختصاص الإقليمي، حيث تنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على :

" تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1-.....

2- دعاوى القضاء الكامل

3-.....".

حيث أن المطالبة بالتعويض تندرج ضمن دعاوى القضاء الكامل، التي يترتب عنها إلغاء القرار المتخذ، مع إقرار تعويض عما سببه من ضرر للعارض.

¹ بريارة عبدالرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، 2011، ص 483.

² المادة 124 من القانون المدني.

³ بوضياف عادل، مرجع سابق، ص230.

الفرع الثاني : القضاء الجزائي

تنص المادة الأولى من قانون العقوبات، على أنه: " لا جريمة و لا عقوبة أو تدبير أمن إلا بنص " ، و لأن انتهاك قواعد التهيئة و التعمير يولد ولا شك المسؤولية الجزائية للمخالفين فإن المشرع و بمتن القانون 08-15 لم يتوان عن ترتيب جزاء على كل مخالفة لأحكام هذا القانون، و اعتبار عدم الامتثال و عدم احترام قواعد هذا القانون جرائم موجبة للعقاب ، و هي قواعد قانونية جوهرية واجبة النفاذ لا يمكن الاتفاق على مخالفتها ، لاسيما و أن الهدف منها إضافة الى الردع هو تحقيق المصلحة العامة .

و لم يستثن القانون شهادة المطابقة من الزامية استصدارها فخصها بمواد في الفصل الثالث الخاص بالأحكام الجزائية - القسم الثاني العقوبات، و حصر المخالفات المتعلقة بهذه الشهادة بموجب المادة 82 و ما يليها من القانون 08-15 :

- عدم القيام بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد .
- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة .
- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة
- التصريح الكاذب المتعلق بإتمام إنجاز الأشغال
- استئناف اشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها .
- الربط المؤقت أو النهائي غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي قبل الحصول المسبق على رخصة بناء أو شهادة المطابقة و هنا يعد مذنباً أيضاً المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو المهندس المعماري و المهندس الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة اعطى أوامر تسببت في هذه المخالفة .
- عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده القانون .

و قد جاءت هذه المواد على وجه الدقة لتحديدتها و بدقة كل المخالفات المتعلقة بتسوية البنايات لاسيما منها عدم الامتثال لإجراءات تحقيق المطابقة ، غير أنها لم تفرق بين مشاريع البناء الكبرى و مشاريع السكن الخاصة، و إنما أخذت فقط بعين الاعتبار البناء و عدم احترامه لقواعد التعمير .

و ينوه أن كل الجرائم المنصوص عليها في المواد 81 و 82 و 83 و 84 و 85 و 88 من القانون 08-15 تكيف على أنها جنح أخذا بعين الاعتبار العقوبات المقررة لها¹، إذ قرر لها عقوبات تتمثل في غرامات مالية تتراوح بين كحد أدنى 5000 دج و كحد أقصى 300.000 دج ، تكون في حالة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة² .

و تشدد كل العقوبات المقررة في حالة العود على حد قد تصل إلى الحكم بعقوبة الحبس لمدة ستة أشهر إلى 12 شهرا و تضاعف العقوبة كما هو في نص المادة 82 المذكورة ، و هذه الحالة و بثبوت عدم امتثال المخالف ، فإن المشرع منح الجهة القضائية الفاصلة في هذه الجرائم سلطة إصدار عقوبات تكميلية تتمثل في الإخلاء الفوري للبنىات المستغلة دون إثبات مطابقتها، و إعادة الأمكنة للحالة الأصلية في حال الربط المؤقت أو النهائي غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي قبل الحصول المسبق على رخصة بناء أو شهادة المطابقة ، و الهدم في حال عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة .

¹ المادة 05 من قانون العقوبات.

² المادة 82 من قانون العقوبات.

خلاصة الفصل الثاني

تناولنا في الفصل الثاني آثار شهادة مطابقة البناء على العمران و ذلك ضمن المبحث الأول الذي بينا من خلاله،أسباب تفاقم البناء غير المطابق، ومنه مبررات التسوية، وفصلنا بعد تناول الأسباب التي أدت إلى تفاقم ظاهرة البناء غير المطابق لقواعد التعمير ، أشرنا إلى أهم آثار ذلك بما ينعكس على المحيط والجانب العمراني، لنصل إلى مبررات التسوية القانونية لوضعيات البناء، والتي هي في الأساس تدارك للنقائص المسجلة ومحاولة للانخراط في النظام العام العمراني، كما تطرقنا في المبحث الثاني إلى الجانب المرتبط بمعاينة المخالفات المتعلقة شهادة المطابقة ،حيث تناولنا ضمنه كميّات والجهات الموكّل لها هذه المعاينات،ثم كيف يتم التعامل مع المخالفات المعاينة، لنتطرق بعدها إلى المنازعات المثارة بشأن شهادة المطابقة ، حيث يتوزع النظر و الفصل فيها ما بين جهات القضاء العادي ونعني هنا تحديدا القضاء الجزائي نظرا للوصف الذي يلحق الأفعال والأعمال المنتهكة لقواعد التعمير، ثم تلت الدعوى المتعلقة بالإلغاء أو التعويض والتي تنتظر أما جهات القضاء الإداري ، حيث تكون المحاكم الإدارية صاحبة الولاية العامة في هذه النزاعات، كجهة نظر أو درجة أولى، في أحكامها التقبل الاستئناف أمام مجلس الدولة الذي يظهر هنا كدرجة ثانية أمام المتقاضي.

الخاتمة

لا شك أن مجالات التهيئة والتعمير تعد من أهم المواضيع القانونية التي تستوجب الوقوف عندها، وموضوع دراستنا هذه يشكل أحد هذه المواضيع الهامة المستجدة على صعيد التطبيق القانوني على أرض الواقع، بفعل انعكاساته و لآثاره على الجانب العمراني، الذي سخرت له الدولة ولازالت تسخر الجهد والموارد البشري و التأطير القانوني، من أجل معالجة مشاكل العمران وتشوهات مدننا المتزايدة، والتي أضحت تشكل خطرا ونقطة سوداء في المجال والفضاء المبني، ولعله وكما تقدم معنا فإن شهادة مطابقة البناءات كانت حلا وعلاجا لعدد هذه المظاهر.

ولعل أهم ما يمكن استخلاصه من هذه الدراسة، أنه وبالرغم من الأحكام والقواعد التي فرضها قانون التهيئة والتعمير والنصوص ذات الصلة، فإن المخالفات في الجانب العمراني تعدت كل الحدود والقيود، وأصبحت ظاهرة مقبولة قائمة بذاتها، شكل معها البناء غير المطابق لقواعد التعمير أو ما يعرف بالبناء الفوضوي ، مظهرا سلبيا ازداد يوما بعد يوم، مما حدا بالسلطات العمومية دق ناقوس الخطر لمواجهة هذه الظاهرة، وذلك عبر آلية شهادة المطابقة وبفضل ما تحدثه من آثار على العمران، مكرسة بموجب الأحكام المسنة بالقانون رقم 15/08، قصد تشخيص الواقع، وإفراد مجالات للتسوية، من شأنها مطابقة البناءات، وبالتالي تدارك النقائص و إخضاع المباني للنظام العام العمراني بكل جماليات وتحويراته.

ولقد رأينا كيف أن أحكام القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، وجملة المراسيم التنفيذية المتعلقة به والصادرة بتاريخ 2009/05/02 رفضت كل تسوية تشكل إضرارا بالصالح العام، حيث أن الهدف المباشر لهذه الأحكام، هو تصحيح حركة العمران و وضع حد لفوضى العمران، و الانتهاكات الصارخة لمقومات الملكية العقارية، بغية الوصول إلى تحكم و خلق انسجام في الأوضاع العمرانية، وإن كان القانون في مادته الأولى قد وضع أهداف تقنية لأحكامه، لكنه قانون تطهير تقني بمعنى الكلمة، هدفه فرض صرامة عقود التعمير واحترام قوانين التعمير، ومخططات المناطق الخاصة والمميزة، لهذا الغرض فقد استثنى هذا القانون من تطبيق تحقيق المطابقة جملة من الحالات المحددة بدقة.

كما أن نطاق تحقيق البناءات ينحصر استنادا لطبيعة العقار التي قد تكون ملكية خاصة أو ملك وطني، ففي الوضع الأول يكون بيد صاحب مشروع البناء سند قانوني أو شهادة حيازة، مما يسمح له بالمطالبة بتحقيق المطابقة، أما البناءات المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة فلم يضع المشرع أي استثناء لتسوية وضعية العقار لفائدة صاحب المشروع ، بشرط مراعاة الحالات المنصوص عليها بالمادة 16 من هذا القانون.

كما أن القانون السالف الذكر وبمناسبة تحقيق المطابقة للبناءات وضع خطوات واضحة ومحددة من أجل طلب الحصول على شهادة المطابقة، مع وجود الضمانة القضائية للطعن في أي رفض متخذ تعسفيا.

و مما ينبغي الإشارة إليه أن هذه الإجراءات المسنة بفضل شهادة المطابقة، سبقتها عديد الحلول الآتية التشريعية والتنظيمية منذ الاستقلال، لكنها لم ترق إلى المعالجة الجذرية، كما أن التطبيق على أرض الواقع هو الآخر بقي بعيدا عن كل مأمول، لعدة أسباب توزعت ما بين الجانب القانون والشق الاجتماعي وحتى الاقتصادي، حيث ظل الجانب الرقابي مغيبا، غير أن الملاحظ على القانون موضوع التطبيق هو إسناد الرقابة إلى جهات إدارية محددة، فضلا عن تشكيل فرق المتابعة والتحقيق المكونة من أعوان مؤهلين قانونا للقيام بمهام الرقابة والتتبع لمسار ومحيط البناء ، وهذا بضبط الوضعيات ميدانيا و التصريحات المقدمة في ملف طلب إتمام تحقيق المطابقة، و إقرار العديد من الأحكام لجزائية كجزاء عن مخالفة قواعد هذا القانون سواء تلك القواعد المتعلقة بموضوع التسوية أو تلك المتعلقة بتحقيق المطابقة.

مع بقاء الرقابة القضائية قائمة كرادع من جهة ، وكضمانة في حالات التجاوزات المتخذة من الإدارة من جهة أخرى.

و بالنظر لما سبق ، فإننا نقترح كحل مايلي:

- إعطاء الجانب البشري حقه من التكوين والتأطير، ذلك أن مسائل العمران تتطلب كفاءة واقتدار، في جميع الجوانب القانونية والتقنية.
- تزويد البلديات بكافة الإمكانيات التي تسمح لها بالقيام بالمتابعة والرقابة القبلية البعدية في مجال التعمير.

- إشراك المواطن في مسائل العمران، ومحاولة خلق ثقافة قانونية في المجال، تمكن على مدى متوسط من احترام قواعد التعمير ، وبالتالي النظام العام العمراني.
- ضرورة التنسيق والانسجام بين كل الفاعلين في مجال التعمير، تيسيرا للأعمال المطلوبة منهم.
- تفعيل عملية هدم البنايات غير الشرعية وغير المطابقة التي لم تكن محلا للتسوية.
- تفعيل البطاقة الوطنية للسكن من أجل التوزيع العادل للسكن، ومنه القضاء بؤر الفوضى بكل شفافية ، بل بكل حزم وردع.

قائمة المراجع

- أقلولي أولاد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري "أهداف حضرية و وسائل قانونية " ، دار هومة الطبعة الثالثة 2016/2017.
- بربارة عبدالرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادي، الجزائر، طبعة ثالثة،2011.
- بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء2،كليك للنشر، الجزائر، الطبعة الأولى،2012.
- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقاري الخاصة ، دار هومة ، الطبعة التاسعة . 2013
- ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، طبعة ، 2013/2012
- مالك بن نبي، مشكلة الثقافة ، ترجمة عبد الصبور شاهين ، دار الفكر ، دمشق ، الطبعة الرابعة 1984.
- مقدمة ابن خلدون صححه عبد الله محمد الدرويش ، جزء 2 دار يعرب - دمشق ، الطبعة الأولى 2004.

ثانيا/ المذكرات والرسائل الجامعية

- عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام كلية الحقوق جامعة الجزائر ، 2007.
- خوارجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة ، 2008/2007.
- دردوري زوليخة ، النظام القانوني لشهادة المطابقة ، مذكرة شهادة ماستر حقوق ، تخصص قانون إداري ، جامعة ورقلة ، 2013/2014.
- جرور آسيا ، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون - جامعة بن عكنون ، 2003/2004.

- عمروش حياة ، البناء غير المطابق لرخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون العام ، تخصص قانون الجماعات الإقليمية ، جامعة بجاية ، 2013/2012.
- مصباحي مقداد ، قواعد التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة ، مذكرة نيل شهادة ماجستير ، تخصص قانون البيئة ، جامعة محمد لمين دباغي ، سطيف 2 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2016/2015.
- ميدني شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة-مدينة بسكرة نموذجا، رسالة دكتوراه في علم الاجتماع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.
- تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة ، 2009/2008.

ثالثا/ المقالات

- الشريف يحماوي ، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنايات الفوضوية ، دفاثر السياسة و القانون عدد 11 جوان 2014.
- فريد بوبيش ، حماية البيئة في مشاريع التهيئة و التعمير مسؤولية من ؟ رؤية سوسيولوجية ،مجلة الحقوق و الحريات - عدد تجريبي -الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد في 17ش18 فيفري 2013 من طرف مخبر الحقوق و الحريات في الأنظمة المقارنة - جامعة محمد خيضر - بسكرة.
- بوشريط حسناء ، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ،مجلة الحقوق و الحريات - عدد تجريبي -الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد في 17ش18 فيفري 2013 من طرف مخبر الحقوق و الحريات في الأنظمة المقارنة - جامعة محمد خيضر - بسكرة.
- بن عمارة محمد ، دريسي ميلود، التلوث البصري في المحيط الحضري " مظهر تشوه واجهات المباني " ، جامعة تيارت ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد 4/ديسمبر 2017.

-محمد الأمين كمال ، التدابير و الإجراءات المقررة لمواجهة مخالفات البناء و التعمير ، مقال منشور في مجلة الفكر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 13.

-شايقة بديعة ، رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر ، مقال منشور مجلة تشريعات التعمير و البناء العدد 2 ، جوان 2017.

رابعاً/ مواضيع من مواقع على الأنترنت

- عبد اللوي عبد الكريم ، مقال منشور على موقع فضاء القانون العام ، الاطلاع يوم 2018/03/03 الساعة 18:43.

-Le contrôle par l'administration, de la conformité des travaux : avocat répond à vos questions / <http://www.information-juridique.com/droit-immobilier/Article sur le Droit de l'immobilier publié le 14/09/2012>. Visité le 2018\03\18 à 23:41 .

خامساً/ النصوص القانونية

-القانون المدني

-قانون العقوبات

-القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23/06/1984 المتعلق بالنظام العام للغابات، ج ر 26.

-القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، ج ر 49.

-القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر 52.

-القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، ج ر 52.

-القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 11.

-القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43.

- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر 21.
- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات، ج ر 44.
- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر 14.
- القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018.
- المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود و / أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج ر 34.
- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ 28/05/1991 يحدد شروط وكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر 26.
- المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر 27.
- المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، ج ر 27.
- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02/05/2009 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق وانشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر 27.
- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر 07.
- قرار وزاري مؤرخ في 23/07/2009 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات، ج ر 55.

الفهرس

الصفحة	التعيين
	شكر
	إهداء
01	مقدمة
07	الفصل الأول: ماهية شهادة المطابقة
09	المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة
09	المطلب الأول: تعريف شهادة المطابقة وأهميتها
09	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
11	الفرع الثاني: أهمية شهادة المطابقة
13	المطلب الثاني: خصائص شهادة المطابقة و مجال تطبيقها
13	الفرع الأول: خصائص شهادة المطابقة
15	الفرع الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة
21	المبحث الثاني: كفاءات تحقيق مطابقة البناءات
21	المطلب الأول: طلب الحصول على شهادة المطابقة والمصالح المكلفة بإجراء تحقيق المطابقة
21	الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة المطابقة
24	الفرع الثاني: المصالح المكلفة بإجراء تحقيق المطابقة
25	المطلب الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة والبت فيه
25	الفرع الأول: دراسة طلب تحقيق المطابقة
27	الفرع الثاني: البت في طلب تحقيق المطابقة
33	خلاصة الفصل الأول
34	الفصل الثاني: آثار شهادة المطابقة على العمران
36	المبحث الأول: الآثار الوقائية لشهادة المطابقة
36	المطلب الأول: أسباب تفاقم البناء غير المطابق و آثارها
37	الفرع الأول: أسباب تفاقم البناء غير المطابق
38	الفرع الثاني: آثار البناء غير المطابق لرخصة البناء أو غير المشروع
42	المطلب الثاني: مبررات التسوية القانونية لوضعية البناءات
46	المبحث الثاني: الآثار العلاجية لشهادة المطابقة
47	المطلب الأول: معاينة المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة

فهرس المحتويات

49	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة
49	الفرع الأول: القضاء الإداري
54	الفرع الثاني: القضاء الجزائي
56	خلاصة الفصل الثاني
57	الخاتمة
61	قائمة المراجع
66	الفهرس