



شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني

A certificate of conformity is a means of organizing urban activity

د / ميمونة سعاد، جامعة تلمسان

mimouna_souad@hotmail.fr

تاريخ القبول: 2020/06/30

تاريخ الإرسال: 2020/03/12

الملخص:

من أجل المحافظة على النظام العام وبالضبط النظام العام الجمالي، اعتمد المشرع الجزائري في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير مجموعة من الشهادات العمرانية كوسائل رقابة بعدية تسمح بتحقيق وتنفيذ المخططات العمرانية لضمان تنظيم النشاط العمراني، ومن بين هذه الشهادات شهادة المطابقة في البناء، التي تعتبر وثيقة لإثبات مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء.

الكلمات المفتاحية:

شهادة المطابقة، التصريح بانتهاء الأشغال، التصريح بعدم انتهاء الأشغال، التصريح بالمطابقة، التصريح بعدم المطابقة، العقوبات، التعويض.

Abstract :

In order to preserve public order resides in the overall public order the Algerian legislator to adopt the laws relating to the preparation and the construction .A set of urban certificate and as a method of against distance which allows the realization and implementation of an urban plan to ensure the organization of urban activity .Among these certificates is a certificate of conformity in building which is documented to demonstrate the conformity of the work carried out with the provisions of the building permit.

Keywords:

certificate of conformity, declarations of end of works , do not declare the end of the work , punishments , the compensation.



مقدمة:

يعتبر العمران من المسائل المسلم بها في كافة المجتمعات المتحضرة، كما يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها ، لذلك تسهر جميع الدول على وضع مقاييس تستجيب لها البناءات وتكون وفق قواعد واصول مرسومة ومحددة ومتى كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها متطورا والعكس في حالة الدول المتخلفة التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني.

فإذا كان موضوع التهيئة والتعمير من المواضيع الحديثة، إلا أنه في جذوره يجمع بين موضوعين أحدهما قديم يتعلق بحق الملكية بوجه عام، وحق الملكية العقارية بوجه خاص، ذلك أن الحق في النشاط العمراني المتمثل أساسا في العمليات المرتبطة بالبناء يعد أحد مظاهر الحق في الملكية العقارية، أما الموضوع الثاني فيرتبط بالنظام العام في مجال التهيئة والتعمير، الذي يقتضي المحافظة على العناصر

التقليدية للنظام العام وهي الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام¹.

فما تجدر الإشارة إليه هو أن تطور وظيفة الدولة ودورها المتزايد في المجتمع أدى إلى إتساع مفهوم النظام العام إلى مجالات ومواضيع أخرى، منها موضوع الجمال الذي يشمل جمال المدينة من تنظيم العمران، وكذا العمل على تناسق البناءات وانسجامها مع بعضها البعض، والإشراف على تنظيم النسيج العمراني، وهذا كله يدخل في إطار النظام العام الجمالي أو ما يعرف بنظام الرونق والرواء.

ومن أجل المحافظة على النظام العام والمصلحة العامة في مجال الضبط الإداري، اعتمد المشرع الجزائري في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير مجموعة من الشهادات العمرانية كوسائل رقابة بعدية تسمح بتحقيق وتنفيذ المخططات العمرانية لضمان تنظيم النشاط العمراني، ومن بين هذه الشهادات شهادة المطابقة في البناءات التي تعتبر وثيقة لإثبات مطابقة الأشغال المنجزة

¹ - قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2012-2013، ص 2.



لأحكام رخصة البناء وقد نظمها في قانون 129/90¹ المعدل والمتمم بالقانون 05/04²، والقانون 15/08³، والمرسوم التنفيذي 19/15⁴.

من ثم، ما مدى نجاعة شهادة المطابقة بإعتبارها وسيلة لتنظيم النشاط العمراني؟
بغرض الإجابة على هاته الإشكاليات سيتم الإعتماد على المنهج الوصفي من خلال تحديد المفاهيم المتعلقة بشهادة المطابقة، مع ضرورة الاستعانة بالمنهج التحليلي لدراسة المواد والنصوص القانونية المنظمة للتهيئة والتعمير.

وعليه سيتم تقسيم الدراسة إلى ثلاثة مطالب، سيتضمن الأول مفهوم شهادة المطابقة ومجال تطبيقها، في حين سيخصص الثاني لإجراءات الحصول على شهادة المطابقة، أما المطلب الثالث والأخير فسيتضمن جزاء مخالفة أحكام شهادة المطابقة.

المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة ومجال تطبيقها

لقد اعتمد المشرع الجزائري في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير مجموعة من الشهادات العمرانية كوسائل تسمح بتحقيق وتنفيذ المخططات العمرانية لضمان تنظيم النشاط العمراني، ومن بين هذه الشهادات شهادة المطابقة في البناءات التي تعتبر وثيقة لإثبات مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء. لذا سنعمل من خلال هذا المطلب على تحديد مفهوم شهادة المطابقة (الفرع الأول)، ثم تحديد مجال تطبيقها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

- ¹- القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52 الصادرة في 2 ديسمبر 1990.
- ²- القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 يعدل ويتمم القانون 90-29 ج.ر عدد 51 الصادرة في 15 أوت 2004.
- ³- القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإنجازها، ج.ر عدد 44 الصادرة في 03 أوت 2008.
- ⁴- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 الصادرة في 12 فبراير 2015.



يلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء البناء، ثم تقوم بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، وإذا ثبت ذلك تمنح للمعني بالأمر شهادة المطابقة¹. وعليه سنحدد مفهوم شهادة المطابقة من خلال دراسة ثلاثة عناصر: تعريف شهادة المطابقة، خصائص شهادة المطابقة، والطبيعة القانونية لشهادة المطابقة.

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

شهادة الشهادة هي: "الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية (السابقة والبعديّة أو اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعماً بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة"².

كذلك تعرف بأنها وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء³.

وبعبارة أخرى، يمكن القول بأنها "عبارة عن قرار إداري يتضمن إقراراً من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء وفي ذات الوقت إذن وتخصيصها باستعمال البناء فيما شيد له"⁴.

¹ - أفلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 173.
² - عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، العدد 4، 2008، ص 156.
³ - عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، الجزائر، 2011، ص 107.
⁴ - عزاوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 159.



من ثم، فشهادة المطابقة هي عبارة عن وثيقة إدارية مسلمة من قبل الإدارة تشهد فيها على السير الحسن لأعمال البناء المرخص لها وعلى مطابقتها لأحكام قانون البناء الساري المفعول والرخصة المسلمة¹.

من خلال هذه التعريفات يمكن القول أن شهادة المطابقة "هي وثيقة إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء، فهي تثبت إنجاز الأشغال طبقا لأحكام قانون البناء والتعمير، كما أنها تعتبر أداة قانونية للترخيص باستغلال المبنى المنجز وفقا لرخصة البناء للغرض الذي شيد من أجله، أو هي الإذن أو القرار الصادر من الإدارة بعد تأكدها من احترام المعنى بالبناء لأحكام ومواصفات رخصة البناء المسلمة مسبقا".

انطلاقا من هذا يتعين على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء سواء شخص طبيعي أو معنوي بعد انتهاء أشغال البناء أن يعلم الإدارة بذلك من أجل إجراء عملية مطابقة الأشغال².

في المقابل تنص المادة 75 من القانون 90-29 سالف الذكر، على أنه: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي أو من قبل الوالي". فمن خلال نص هذه المادة نقول بأن المشرع لم يعرف هذه الشهادة، وإنما أشار إلى الغرض منها وهو إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء. وتطبيقا لذلك جاء النص التنظيمي الساري المفعول حاليا وهو المرسوم التنفيذي 15/19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها حيث أنه بالتطرق إلى المادة 63 منه، فإنها توجب على كل مستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من الأشغال والتهيئة المتكفل بها استخراج شهادة مطابقة،

¹- عزوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، 02 جوان 2007، ص 659.

²- إقولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 174؛ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر 2009، ص 103.



وبالتالي فهي إجبارية، كما أنه ومن خلال المادة 65 من نفس المرسوم التنفيذي نجد أن المشرع يعطي شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية تربية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمنشأة المصنفة، أي أنه قبل استغلال البناية لابد من استصدار شهادة المطابقة¹.

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة باعتبارها وسيلة للرقابة البعدية، بعدة خصائص نذكر منها²:
- وثيقة إدارية وذلك حسب الجهة الإدارية المصدرة لها المحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.
- من رخص الضبط الإداري التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة أعمال البناء لأحكام رخصة البناء، بغرض المحافظة على النظام العام الجمالي أو ما يعرف بنظام الرونق والرواء³.

¹ - إذن فالمشرع الجزائري في النصين القانونيين المذكورين أعلاه، لم يقم نفسه في تعريف شهادة المطابقة تعريف جامعا مانعا، بل اكتفى بوضع معالمها وذلك ببيان وظيفتها وأهدافها وطبيعتها القانونية وكذا نظامها القانوني.

² - اقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 191.

³ - يعتبر جمال الرونق والرواء من العناصر الجديدة للنظام العام، وهذا بعد جدال فقهي كبير حول مدى اعتباره كذلك إلى غاية الفصل النهائي في الموضوع من قبل مجلس الدولة الفرنسية سنة 1936 في قضية نقابات مطابع باريس، أين أكد على أن حماية جمال الرونق والرواء يعد من عناصر النظام العام. كما أن سياسة التخطيط العمراني زادت من وتيرة الاهتمام بجمال الرونق والرواء لا سيما من خلال حماية جماليات الشوارع ورونقها، حيث لا يصاب المتجول في المدينة بتلوث بصري نتيجة تضرر العين لسوء المنظر، كعدم تناسق الألوان والأحجام، أو التفاوت الفاضح في علو البنايات، أو عدم احترام خط التصفيف، أو تشابك الخيوط أو عدم اكتمال البنايات... إلى غير ذلك من المؤثرات المؤذية للعين في مجال الرؤية داخل البنية العمرانية. ابراهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون الاداري المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان 2016-2017، ص 132.



- ليست عملا تقديريا فحسب، وإنما هو من الاختصاص المقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية إذ أنها لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا لأسباب المستخلصة من الأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معلل تعليلا قانونيا.

- وثيقة قانونية منظمة بموجب نصوص قانونية خاصة، وذلك في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، القانون 15/08 الذي يحدد قواعد المطابقة البناءات وإنهائها، المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحديد كفايات تحضير شهادة التعمير.

ثالثا: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

جاء في نص المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا دون سواه سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، كسلطة أساسية في إجراء الرقابة عند إنتهاء أشغال البناء، كما أنها تحدث أثرا قانونيا يتمثل في تأكيد مشروعية الأشغال المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء. من ثم تعتبر شهادة المطابقة قرارا إداريا وأداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيدا لمحتوى رخصة البناء.

وعليه، فقد رأى جانب من الفقه أن جمال الرواء في الشارع يؤدي إلى تحقيق السكينة النفسية للناظر، أما المنظر السيء فيؤدي إلى الضيق والاضطراب وتوتر الأعصاب، فبدل أن تكون الأماكن العامة مصدرا للبهجة والتمتع بجمال الطبيعة وبهاء المعمار تتحول إلى سياط عذاب لأحاسيس الأفراد. دايملقاسم، الحماية القانونية للسكينة العامة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2004، ص 37.

من ثم، فإن جمال الرواق والرواء يعكس المظهر الذي تكون عليه المدينة من نوعية المساكن، وتنظيم وتناسق للمباني ومرافق وتجهيزات عمومية تنجزها السلطات العمومية، أو ما يشيده الأفراد من بنايات ومحلات ومنشآت يمارسون فيها نشاطاتهم شريطة مراعاة النظام العام الجمالي للمحيط. عزاوي عبد الرحمان، عزاوي عبد الرحمان، المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري، حالتا النظام العام الجمالي والنظام العام الإقتصادي، المجلة القانونية التونسية، مركز النشر الجامعي، تونس، عدد 2008، ص 94.



ويتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء. إذ يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي أو الوزير كما سبق الذكر، وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة والتجارة¹.

تبعاً لذلك، فإن شهادة المطابقة من أهم وسائل إعادة النظام العمراني العام التي نص عليها القانون رقم 25/90² كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها مع التصاميم المصادق عليها، وكذا بنود رخصة البناء وكذلك فرض التزامات.

¹- ويعد الحصول عليها أمراً وجوبياً وهذا ما نصت عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 (المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء وشهادة المطابقة وتسليم ذلك، ج.ر. عدد 26 الصادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07/01/2006، ج.ر. عدد 01 الصادرة بتاريخ 08 يناير 2006، ثم بالمرسوم التنفيذي 307/09 المؤرخ في 22/09/2009 ج ر عدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2009)، والتي جاء نصها كالاتي "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة المطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

من ثم، تخول رخصة البناء الترخيص بتشديد البناءات، لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية. لهذا السبب كانت تلمز المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 على المستفيد من رخصة البناء، "أن تسلم له عند إتمام أشغال البناء شهادة مطابقة الأشغال المنجزة بأحكام رخصة البناء". حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 136.

²- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر. عدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/12/1995 ج.ر. عدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.



الفرع الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة

إن تحقيق المطابقة بموجب القانون 15/08 سالف الذكر، كان أوسع مما تم النص عليه في أحكام القانون 29/90، باعتبارها وسيلة لتسوية البيانات غير القانونية وذلك بأسلوب شامل الوعاء العقاري للبناء والوضعية العمرانية للبناء. فأمام تفشي ظاهرة البناءات اللاقانونية اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعضها والتي أنجزها أصحابها إما بدون رخصة بناء أو فوق أراض عمومية أو خاصة، كل هذا طبقا للقانون 15/08 الذي تشمل أغلب أحكامه إجراء تحقيق مطابقة بعض البناءات المشيدة قبل تاريخ 03 أوت 2008، واستثنى أخرى من المطابقة¹.

أولا: البناءات المعنية بالمطابقة

تتشرط عملية تحقيق مطابقة البناءات شرطا أساسيا متعلقا بكون البناءات قد انتهت بها الأشغال أو في طور الإتمام وذلك قبل نشر القانون 15/08 بالجريدة الرسمية أي أوت 2008²، أما البناءات المنجزة بعد هذا التاريخ فهي غير معنية بالتسوية في إطار هذا القانون بل تخضع لأحكام القانون 29/90 سالف الذكر. وعليه يتم تقسيم البناءات إلى أربع حالات متعلقة كلها بشرط أساسي ألا وهو رخصة البناء وهي كالاتي³:

1- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة لبنائها: أي البناءات التي

تحصل صاحبها على رخصة البناء إلا أنه لم يتم إنجازها لانتهاج صلاحية الرخصة، وذلك لسبب من الأسباب المتعلقة بصاحب البناء، وتنقسم هذه الحالة إلى قسمين: البناءات غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء والبناءات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء، وفي هذه الحالة تكون طبيعة الطلب المقدم "رخصة بإتمام".

¹ - سي مرابط شهرزاد، شهادة مطابقة البيانات طبقا للقانون رقم 15/08 مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 2، جوان 2017، ص 199.

² - المادة 14 من القانون 15/08 سالف الذكر.

³ - المادة 15 من نفس القانون 15/08.

2- البنائيات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام

الرخصة المسلمة: يقصد بها البنائيات التي انتهى صاحبها من إنجازها إلا أنها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء الممنوحة، أما طبيعة الطلب المقدم في هذه الحالة يكون شهادة المطابقة.

3- البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء: أي البنائيات التي يكون

صاحبها قد أتم إنجازها دون الحصول على رخصة بناء، ويرجع عادة سبب عدم حصول المعني على رخصة بناء إلى غياب السند الرسمي للملكية، وفي هذه الحالة تكون طبيعة الطلب "رخصة بناء على سبيل التسوية"¹.

4- البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: أي البنائيات التي

يكون صاحبها قد قام بإنجازها دون الحصول على رخصة البناء²، وفي مثل هذه الحالة يكون عادة السبب في عدم الحصول على رخصة البناء غياب السند الرسمي للملكية، وهنا تكون طبيعة الطلب المقدم "رخصة إتمام على سبيل التسوية"³.

ثانيا: البنائيات غير القابلة للمطابقة

لقد استثنى المشرع في القانون 15/08 سالف الذكر، مجموعة من الحالات غير القابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في⁴:

- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها، كالبنايات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.

¹- أورده، منصر نصر الدين ونعيمة نيايية، إجراءات واشكالات تسوية البنائيات في إطار القانون 15/08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 3، سبتمبر 2017، ص178.

²- Paris 1998, p 125. Jaqueline morond-deviller, droit de l'Urbanisme, 4 édition, Dalloz.

³- منصر نصر الدين ونعيمة نيايية، المرجع السابق، ص179.

⁴- المادة 60 من القانون 15/08 سالف الذكر.



- البنايات المتواجدة بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسيع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- البنايات المشيدة على أراض فلاحية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.
- كما أضافت التعليمية رقم 09/1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق أحكام 15/08 مجموعة من الحالات الأخرى غير القابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في البنايات المقامة على¹:
- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة، بما فيها الموانئ والمطارات 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.
- 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.

¹- منصر نصر الدين ونعيمة ذبابية، المرجع السابق، ص 179.

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

يقتضي الأمر عند الانتهاء من أشغال البناء المرخص لها بموجب رخص البناء، طلب شهادة المطابقة من طرف المستفيد أو حلول الإدارة محله في حالة عدم مبادرته بذلك، لتقوم الجهات المختصة بدراسة مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء، ثم الفصل في ذلك طبقا لأحكام القانون المنظم لهذه الشهادة، حيث تنص المادة 2/75 من القانون 29/90 سالف الذكر على أن "تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم" و^{هذا} يعني أن إجراءات وشروط وكيفية الحصول على شهادة المطابقة هي التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 176/91 في القسم الثاني من الفصل الثالث منه وذلك من المادة 54 إلى المادة 60¹.

ليس طلب شهادة المطابقة طلبا عاديا كغيره من الطلبات، فهو يشكل الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الذي تتخذ شهادة المطابقة شكله كعمل قانوني، وهذا انطلاقا من مركز كل من الإدارة المانحة والمتعامل معها طالب الشهادة². وعليه سيتم دراسة هذا المطلب من خلال ثلاثة فروع: طلب الحصول على شهادة المطابقة وكيفية إجرائها، والجهات المكلفة بإجراء تحقيق المطابقة، ثم تسليم شهادة المطابقة.

الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة المطابقة وكيفية إجراء المطابقة

إن المبادرة في تحريك موضوع دراسة شهادة المطابقة تعود أصلا ومنطقيا للباني صاحب المصلحة

المباشرة فيها، فهو المستفيد من رخصة البناء، ليس ذلك فحسب بل هو التزام قانوني يقع على عاتقه³.

¹ - اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 181.

² - عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 565.

³ - عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 660.



1- طلب الحصول على شهادة المطابقة: ويتضمن طلب شهادة المطابقة، الملف الواجب

إرفاقه بالطلب.

أ- طلب شهادة المطابقة: عند انتهاء المستفيد من أشغال البناء يتوجب عليه في أجل 30 يوما إيداع تصريح في نسختين يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال مقدم من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات الجماعية والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، وترسل بعد ذلك نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي على مستوى الدائرة¹.
أما إذا لم يودع الباني تصريحا بذلك حسب الشروط والآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الإستناد إلى تاريخ الإنتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، يمكن إدراج المطابقة تلقائيا وجوبا بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر وتسلم شهادة المطابقة وفقا للمواد من 63 إلى 69 من نفس المرسوم².

¹ - المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر.

في حين أنه في المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى، فكانت ترسل نسخة من التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وعندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بحيث أنه في هذه الحالة يحل هذا الأخير محل المستفيد من رخصة البناء وهذا في إطار الرقابة اللاحقة التي تمارسها الإدارة في مجال العمران، واقتصر المشرع الفرعي في المرسوم التنفيذي 19/15 على حلول رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط دون غيره، عكس المرسوم التنفيذي 176/91 الذي منحها كذلك لمصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية. براهيمي موفق، المرجع السابق، ص 261-262.

² -خير الدين بن مشرئين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تميمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2017، ص 105-106.



ب- الملف الواجب إرفاقه بالطلب:

- * الوثائق الأساسية التي رافقت رخصة البناء المسلمة والمتمثلة في¹:
 - نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
 - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناءة.
 - * مخطط الكتلة للبناءة كما اكتملت بسلم 1/500.
 - * مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض.
 - * المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.
 - * مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات.

2- كيفية إجراء المطابقة:

يتخذ إجراء المطابقة صورتين، حالة التصريح بانتهاء الأشغال وحالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

أ- حالة التصريح بانتهاء الأشغال:

بعد إيداع المعني بشهادة المطابقة التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المقررة في المادة 66 من المرسوم التنفيذي 91-176 وهي 30 يوما، أوجب المشرع على رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة قانونا بالإضافة إلى ممثل القسم الفرعي على مستوى الدائرة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء². حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة وذلك في أجل 15 يوما عند إيداع التصريح بانتهاء

¹- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 في 02 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر عدد 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.

²-المادة 4/66 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر.



الأشغال عند الاقتضاء¹ ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارات بالمرور يخطر فيها المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة ومرور اللجنة وذلك قبل 8 أيام على الأقل². بعد عملية مراقبة المطابقة يعد محضر الجرد ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويسند رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، بعدها يوقع أعضاء اللجنة المعنيون على هذا المحضر في نفس اليوم، في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط³.

ب- حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، فعند تسليم رخصة البناء لطالبيها تحدد له آجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البناءات، علما أنه في حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط، وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغياها الاستناد لتاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تتم المطابقة بنفس الكيفيات في حالة التصريح بانتهاء الأشغال⁴.

فهنا يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية، وهذا راجع إلى مسؤوليتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها عمل رقابي مستمر وقائي وردعي وتقويمي يسبق

¹- المادة 1/67 من ذات المرسوم التنفيذي 19/15.

²- المادة 2/67 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15.

³- عزاوي عبد الرحمان، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة)، المرجع السابق، ص 179.

⁴- العويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2016-2017، ص 317.



ويتخلل وبلي أعمال البناء المرغوب فيها، والمرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير¹.

الفرع الثاني: الجهات المكلفة بإجراء تحقيق المطابقة

في إطار ضمان السير الحسن لملف تحقيق المطابقة أو التسوية يجب أن يتم تعيين الجهات المختصة التي تقوم بدراسة طلب تحقيق المطابقة، ويتم تعيين هذه الجهات تدريجيا حسب وضعية البناء الواجب معالجتها، حيث تلعب دورا كبيرا في تحقيق المطابقة، وهي كالتالي رئيس المجلس الشعبي البلدي، مديرية التعمير والبناء.

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي: يبدأ دور المجلس الشعبي البلدي بزيارة أعوان البلدية المكلفة بالتعمير للبناء وذلك خلال الثمانية أيام الموالية لإيداع التصريح، ويقومون بتحرير محضر المطابقة يبين فيه مكان وجود البناء ووضعيتها وما يجاورها². كما يتم إنشاء سجل خاص على مستوى المجلس الشعبي البلدي ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا التي تقوم بتسيير مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي³.

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال أربعة نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة والرأي المعطل من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء على مستوى الولاية وذلك خلال 15 يوما من تاريخ إيداع التصريح⁴.

¹ - يمكن إدراك أسباب هذا الالتزام بسهولة أكثر عندما يتعلق الأمر بتشديد وتشغيل واستغلال مبنى أو محل ممارسة نشاط من الأنشطة الصناعية والتجارية (ترفيهية مثلا) المزججة والمقلقة للراحة أو مضررة بالصحة وهي ما تعرف بالمنشآت المصنفة، فمثل هذه البيانات والمحلات يشترط لتشييدها وإنجازها ترخيص خاص، الأمر الذي يصبح معه علم السلطة الإدارية بانتهاء أشغال البناء من باب التحصيل الحاصل، إذ من صلاحياتها ومن واجباتها الرقابة الدورية على المنشآت المصنفة لأجل التثبت من المطابقة ابتداء وبالمآل. راجع في ذلك، عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 637-638.

² - المادة 08 من القانون 08-15 سالف الذكر.

³ - المادة 06 من نفس القانون 08-15.

⁴ - المادة 09 من القانون 08-15 سالف الذكر.



2- مديرية التعمير والبناء: تعتبر مديرية التعمير والبناء إحدى المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، حيث تقوم هذه الأخيرة بجمع كل الموافقات والآراء من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية¹ وهي كالاتي:

أ- المصالح المكلفة بالأموال الوطنية: إن رأي المصالح المكلفة بالأموال الوطنية مهم جدا في التأكد من إمكانية قبول البناية للتسوية وذلك في تبيان العقارات التي يحوز صاحبها على عقد الملكية أو شهادة الحيازة والعقارات التي لا يحوز صاحبها على عقد الملكية وشهادة الحيازة.

ب- مصالح الحماية المدنية: يعتبر رأي هذه المصالح ذات أهمية ويظهر ذلك خاصة في البنايات التي تستقبل الجمهور مثل البنايات ذات الطابع السكني، الصناعي أو التجاري.

ج- مصالح الآثار: يؤخذ برأي هذه المصالح فيما إذا كان البناء غير المشروع قابلا للتسوية، كون هذه المناطق مصنفة مناطق سياحية محمية، وهي ذات طابع إستراتيجي واقتصادي واعتداء البناء عليها قد يؤثر سلبا على مصالح الدولة.

د- مصالح الفلاحة: نص المشرع الجزائري على عدم قابلية البنايات غير المشروعة الواقعة على أراضي فلاحية للتسوية، إلا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي للبلدية المعنية التي تتواجد فيها الأراضي الفلاحية، ويكون ذلك بعد إستشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة وهذا ما ورد في نص المادة 49 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر.

تقوم هذه المصالح التي تمت إستشارتها بصفة عامة بإرسال موافقتها ورأيها في غضون 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها، وتشكل مديرية التعمير والبناء ملفا لكل طلب تحقيق المطابقة الذي يدون في سجل خاص على مستوى مديرية التعمير والبناء وتودعه لدى الأمانة العامة التقنية للجنة الدائرة².

¹- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-154 سالف الذكر.

²- المادتين 12 و13 من نفس المرسوم التنفيذي 09-154.



الفرع الثالث: تسليم شهادة المطابقة

بعد الانتهاء من دراسة طلب المطابقة والتحقق فيه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر

قرارها

بشأن الحصول على شهادة المطابقة.

1- السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة: يؤول الاختصاص في منح شهادة المطابقة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيره حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي تنص على "تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران".

لكن بالرجوع إلى المادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإنه يؤول الاختصاص إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي وهنا يظهر التناقض بين النصين، مما يضعنا أمام تناقض قانوني يقتضي تعديل إحداهما سواء بتعديل نص المادة 45 أو إعادة النظر في المرسوم التنفيذي 19/15 وتعديله حتى تتكيف الإجراءات ونص هذه المادة باعتبار أن القانون يسمو على التنظيم.

2- مضمون قرار شهادة المطابقة: يتضمن قرار شهادة المطابقة مايلي:

أ- حالة منح شهادة المطابقة: بعد إجراء المراقبة تحرر اللجنة المؤهلة للتحقيق في مدى المطابقة محضرا، فبعد خروج اللجنة وإعداد محضر الجرد فإنها ترسله في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ خروجها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتبين من خلال هذا المحضر مطابقة المنشآت التي



تم الانتهاء من أشغالها. وعليه فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرارا بمنح شهادة المطابقة للمستفيد من رخصة البناء وفق نموذج محدد في المرسوم التنفيذي 15-19¹.

ب- حالة رفض شهادة المطابقة: حسب المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15، فإنه إذا نتج عن عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء، فإنه يتم رفض تسليم شهادة المطابقة وإشعار الطالب بذلك وإلزامه بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 29/90 سالف الذكر. وقد حدد القانون أجل إجراء المطابقة بثلاث (03) أشهر من التاريخ التالي لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، فعند انقضاء هذه المهلة القانونية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة لصاحبها. وفي حالة غياب قرار يفصل في المطابقة خلال ثلاثة (03) أشهر التالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء من طرف المعني بالأمر يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وتكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما، وفي حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل (15) يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن².

¹- المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر. كما نشير إلى أنه يمكن منح شهادة المطابقة على مراحل حسب الأجال المذكورة في قرار رخصة البناء، وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله. المادة 5/68 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر.

²- يعاقب المشرع الجزائري المستفيد من رخصة البناء الذي أقام بنايات مخالفة للرسومات والبنائيات السكنية والمستندات والمواصفات الواردة في قرار رخصة البناء، و في نظر القانون فالقيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص يعد جريمة يعاقب عليها، وهو ما تؤكد المادة 76 مكرر 5 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحرر العون المخول قانونيا محضر معاينة المخالفة عند ثبوتها ميدانيا



ج- حالة سكوت الإدارة: أشار المشرع إلى حالة سكوت الإدارة عن منح شهادة المطابقة من خلال المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15 بحيث أنه إذا ثبتت هذه الحالة فيمكن للمستفيد أن يودع طعنا في ذلك مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الشهادة أو الرفض المبرر هو (15) يوما.

تبعا لذلك فإن حالة السكوت هي من الحالات التي يمكن الطعن فيها أو رفع دعوى قضائية بخصوصها، ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن يكون سكوتها موافقة ضمنية مثلما كان في المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى في مادته¹62.

المطلب الثالث: الجزاء المترتب عن مخالفة الأحكام المنظمة لشهادة المطابقة

تتعرض سياسة العقاب التي اتبعها المشرع في قوانين البناء على القواعد الخاصة لسياسة العقاب في مجال البناء وعلى صور الجزاءات التي قررها المشرع في هذا المجال، فالملاحظ أن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فرض عقوبات إدارية استنادا لنص المادة 76 مكرر 4 أو اللجوء إلى القضاء بإتخاذ الإجراءات الخاصة وفرض العقوبات المترتبة على مخالفة أحكامه سواء كانت مطابقة للبيانات لقرار الترخيص بالبناء أو الهدم أو إعادة الحالة إلى ما كانت

ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده. أما في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن القضاء في الأجل المحددة، فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المتخصصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف. اقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 196.

¹- براهيمي موفق، مرجع سابق، ص 264-265.

من ثم، فشهادة المطابقة كوثيقة إدارية تثبت وتؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع توجيهات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير يجعل منها إجراء ضروريا لضمان رقابة حركة البناء والتوسيع العمراني، فتعتبر رخصة سكن للبيانات السكنية ورخصة استغلال المنشآت الصناعية.



عليه دون الإخلال بالعقوبات الجزائية¹. ومن خلال ذلك سنتعرض للعقوبات المتعلقة بشهادة المطابقة (الفرع الأول)، ثم يليها التعويض المستحق لغير المتضرر من أعمال البناء والتعمير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: العقوبات المتعلقة بشهادة المطابقة

قبل التطرق إلى العقوبات المقررة لمخالفة شهادة المطابقة، لا بد أولاً من وضع تكييف قانوني للجرائم المتعلقة بها، ثم معرفة الجزاءات المقررة لها.

1- الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة: لا يكفي الحصول على شهادة البناء لضمان إحترام القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وإنما يجب أن تكون الأعمال المنجزة سواء المتممة أم لا، مطابقة للمشروع المرخص القيام به في الرخصة والتحقق من ذلك يستوجب الحصول على شهادة المطابقة وهذا لا يعني أن هذه الأخيرة تخلو من الإلتزامات، فكل إخلال بالقواعد المنظمة لشهادة المطابقة يعد جريمة يعاقب عليها، وعلى هذا قد حدد المشرع الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة بموجب القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإنجازها، وتتمثل أساساً فيما يلي²:

- كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.
- عدم التصريح بالبنائيات غير المتممة أو التي تتطلب تحقيق المطابقة.
- كل من يستأنف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها.
- كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال.
- كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.

2- العقوبات المقررة لمخالفة شهادة المطابقة: تتميز العقوبة الإدارية في أحد مظاهرها وفي حالات معينة بكونها بديلاً للعقوبة الجنائية لأسباب وأهداف يقدرها المشرع عند رسمه وتبنيه سياسة

¹ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2015-2016، ص 197.

² - المواد 82، 83، 85، 92، 81 من القانون 08-15 سالف الذكر.



تشريعية معينة في مجال التجريم والعقاب، وذلك بتأهيل من المؤسس الدستوري، فهو مثلا في إطار السياسة الجنائية داخل نطاق قانون العقوبات العام أو التقليدي، قد يتغاضى عن مجموعة من الأفعال، فلا يعتبرها أفعالا مستهجنة ومحرمة وبالتالي غير مجرمة، بل مباحة أي الحد من التجريم بالإعتراف القانوني والإجماعي لسلوك كان مجرما لمخالفته القانون، ويفترض هذا الإعتراف بمشروعية ذات السلوك في الحياة الإجتماعية بفعل التطور الإجتماعي، ذلك أن المجتمع لم يستهجنه، فيصبح مباحا، وبالتالي تخلى عنه صفة الفعل المجرم، أي ترفع عنه صفة الجريمة وبالنتيجة فلا معاقبة عليه بعدئذ¹.

فبعدها كان تنفيذ أعمال البناء بالمخالفة للقانون يشكل جريمة جنائية في مفهوم القانون الجنائي، حولها المشرع إلى جريمة أو مخالفة تنظيمية إدارية، ليكون العقاب عليها عقابا إداريا يصدر فيه قرار إداري من رئيس المجلس الشعبي البلدي وينفذ بالطريق الإداري المباشر دون الحاجة للجوء إلى القضاء، وهذا في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلامه محضر إثبات المخالفة الذي يعده أعوان مختصون من شرطة العمران طبقا لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 76 مكرر 4، وهذا بخلاف ما كان الوضع عليه قبل هذا التعديل إذ كان عليه اللجوء إلى القضاء الجزائي لإستصدار حكم قضائي جنائي بالعقوبة على نفس المخالفة².

وفي حال عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك رغم إنقضاء مهلة الثمانية أيام المذكورة، مما يدل على تقصيره يحل محله والي الولاية بقوة القانون ليصدر قرار هدم البناء المخالف في أجل لا يتعدى 30 يوما، على أن تنفذ أشغال الهدم المصالح البلدية المختصة، وفي

¹ - عزاوي عبد الرحمان، العقوبة الإدارية سبيل قانوني للحد من سلبيات الوصمة الإجتماعية للعقاب، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، العدد 6، 2008، ص 260-261.

² - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 202.



حال عدم وجودها أو كفايتها، يتم تنفيذ أشغال الهدم المذكورة بوسائل مسخرة من قبل الوالي وعلى نفقة الباني المخالف¹.

ولهذا كرس القانون رقم 08-15، حماية خاصة لشهادة المطابقة باعتبارها ذات أهمية كبرى، والتي يتعين على المستفيد من رخصة البناء أن يطلبها في غضون الثلاثين يوما الموالية لإنتهائه من أشغال البناء، ولهذا يعاقب من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية عن طريق استخراج شهادة مطابقتها في الأجل المحدد بغرامة مالية من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) وفي حالة العود، تتضاعف الغرامة².

كما يعاقب بغرامة مالية من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000)، كل من يشغل أو لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد³.

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة، يمكن الجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فورا وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى اثني عشرة شهرا، وتضاعف الغرامة⁴. ويعاقب بغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثة مائة ألف دينار (300.000 دج)، كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة، وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف⁵.

1 - عزوي عبد الرحمان العقوبة الإدارية سبيل قانوني للحد من سلبات الوصمة الاجتماعية للعقاب، المرجع السابق، ص 262.

2 - المادة 92 من القانون 08/15 سالف الذكر.

3 - المادة 81 من القانون 08/15 سالف الذكر.

4 - المادة 82 من نفس القانون 08/15.

5 - المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر.



الفرع الثاني: التعويض المستحق للغير المتضرر من أعمال البناء والتعمير

الأصل أن يكون الغير المتضرر من أعمال البناء هم المارة و كذا الجيران المتضررون من هذه الأعمال، ويمكنهم الرجوع على المسؤول استنادا للمسؤولية التقصيرية¹.

1- المارة المتضررون: قد يصاب أحد المارة بسبب من أسباب أعمال البناء، كأن يسقط عليه شيء ما مما يستخدم في البناء أو بسبب إحدى أدواته فيلحقه بضرر في جسمه أو ماله كسقوط جزء من البناء على سيارة عابرة أو واقفة بالقرب من البناء. ويمكن للغير في هذه الحالة الرجوع على الحارس سواء كان المالك أو المقاول أو المهندس أي من تتعد له مكانات السيطرة والتوجيه والإدارة على أعمال البناء أو الأدوات المستعملة.

من ثم، يستطيع المار الرجوع على المسؤول استنادا إلى مسؤولية حارس البناء من جهة، إذا توفرت شروطها المذكورة في المادة 140 من القانون المدني، بأن يكون الضرر قد وقع بسبب تهمد كلي أو جزئي في البناء، فإذا لم يحصل التهمد فلا يعمل بنص المادة 140 كذلك قد يظهر من خلال الإهمال في الصيانة أو قدم في البناء. من ناحية ثانية يستطيع المار المضور الرجوع على المسؤول استنادا إلى مسؤولية حارس الأشياء التي تتطلب حراستها عناية خاصة، وذلك إذا سقط عليه شيء من البناء من الأشياء المستخدمة في أعمال البناء وأصابه بضرر طبقا لما نصت عليه المادة 138 من القانون المدني.

وأخيرا إذا لم تتوافر شروط كل من مسؤولية حارس البناء أو الأشياء، يستطيع المضور أن يرجع على المسؤول استنادا للخطأ الواجب الإثبات طبقا للقواعد العامة في المسؤولية عن الخطأ

¹ - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 226.



الشخصي عملا بنص المادة 124 من القانون المدني: «كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض»¹.

2- الجيران المتضررين من أعمال البناء: يعتبر الجيران من الغير بالنسبة للمسؤولية الناشئة عن أعمال التعمير والبناء، والذين من الممكن أن يتعدوا وتتنوع الأضرار التي قد تصيبهم بسبب هذه الأعمال، وبالتالي يجوز الرجوع بالتعويض عن هذه الأضرار حسب الأساس القانوني للمسؤولية بسبب هذا الضرر.

فمن المسلم به أن أعمال التعمير والبناء لا بد وأن تكون مصحوبة بقدر من المضايقات الجار، ولكن لا يعني ذلك أن كل عملية بناء توجب على القائمين بها إلتزاما بالتعويض اتجاه الجار، فهذه المضايقات لا بد وأن تصل إلى حد الضرر، وهذا الضرر لا بد أن يتجاوز الحدود المألوفة للجوار، وهو الأمر الذي عبرت عليه المادة 691 من القانون المدني الجزائري، و بالتالي على الجار المضرور إثبات وقوع الضرر وتعسف المالك في استعمال حقه².

ويمكن أن تكون المسؤولية الناشئة عن الأشياء هي الأساس القانوني لرجوع الجار عما أصابه من ضرر نتيجة أعمال البناء، إستنادا إلى نص المادة 138 من القانون المدني، وذلك إذا كانت تلك الأضرار ناتجة عن تهدم البناء أو بسبب الآلات والأشياء المستعملة، فهنا يستطيع الرجوع على حارس البناء أو حارس الأشياء بالتعويض عن هذه الأضرار، وذلك كأن يصاب الجار أو أحد أفراد عائلته بسبب التهدم أو الأشياء أو إتلاف بعض ممتلكاته أو أجزاء من بناءه لنفس السبب فخطأ الحارس يكون مفترض في هذه الحالة³.

¹- أما عن خطأ المضرور (المار) هل يمكن اعتباره كسبب لإعفاء الحارس من المسؤولية أو تخفيفها كون أن الحارس اتخذ الإحتياطات اللازمة بهدف منع إصابة الغير بأضرار معينة، فالمبدأ أن خطأ المضرور لا يرفع المسؤولية وإنما يخففها، ولا يعفي المسؤول. كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 229.

²- كمال محمد الأمين، المرجع نفسه، ص 233.

³- كمال محمد الأمين، نفس المرجع، ص 242.



خاتمة:

يمكن القول في نهاية هذه الدراسة أن البحث قد تمخض عنه جملة من النتائج تمثلت أساسا

في:

- إن المشرع الجزائري نظم عمليات التعمير من خلال إستحداث بعض الرخص والشهادات العمرانية، التي يجب أن يستصدرها الأفراد لتمكينهم من تلبية حاجياتهم في مجال البناء.

- تعد رخصة البناء قرار إداري يصدر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق لشخص أيا 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، فهذا لا يعني أن هذه البنايات جاءت مطابقة للقوانين واللوائح أي أنها تمكن فقط من الشروع في البناء دون إمكانية استغلال المبنى عند انتهاء الأشغال، لذا يجب استخراج شهادة المطابقة عند انتهاء البناء.

- قرر المشرع الجزائري والسلطة التنظيمية قواعد قانونية تنظم مجال العمران بصفة عامة، وشهادة المطابقة بصفة خاصة من خلال إصدار مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتي ركزت إحداها على النظام القانوني لهذه الأخيرة، والهدف من ذلك الحفاظ على النظام العام والأمن العام في المجتمع، وحماية أرواح المواطنين وأموالهم ومنع الكوارث الناجمة عن مخالفة الأنظمة المقررة.

- أما من أهداف القانون 08-15 سالف الذكر فهو الرقي في البيئة العمرانية، ووضع حد لحالات عدم إتمام البنايات، ويكون ذلك بتحقيق عملية المطابقة، فعلى صاحب المشروع أو البناية استخراج شهادة المطابقة عند الإنتهاء من أعمال البناء حتى يمكنه استغلال المبنى، إذ تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص بإستقبال الجمهور، إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية وتمنح الحق بالربط بمختلف شبكات الإنتفاع.



- على الرغم من أن القوانين والتنظيمات وضعت ضوابط وآليات لضمان الشغل العقلائي للعقار لغرض احترام أدوات التعمير وتوقيع الجزاء على المخالفين، إلا أن التطبيق العملي قد كشف أن إرتكاب المخالفات للأسس المعمارية المطلوبة ما زال مستمرا، وهذا ما أدى إلى عجز السلطات العمومية في مواجهة الظاهرة، الأمر الذي دفع بها إلى إصدار القانون 29/90 الخاص بالتهيئة والتعمير ثم بعدها القانون 08-15 لتسوية كل البنايات غير القانونية، مما يدل على فشل الدولة بالتكفل بمسألة التعمير وعدم فعالية السياسات العمرانية المتبعة منذ الإستقلال، وهو ما يدفعنا إلى القول بأن القانون المتعلق بالتعمير لا يزال يعاني من نقائص وتعثره ثغرات تجعله غير مستقر وعرضة لانتهاكات خطيرة.

- كما نلاحظ أن المشرع الجزائري منح للإدارة صلاحيات واسعة في مجال العمران من خلال تسخيرها بالوسائل القانونية والمادية وهذا ما تؤكد النصوص القانونية الصادرة منذ 2004 بموجب قانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، لكن بالنظر إلى الكوارث التي عرفتها البلاد مؤخرا فإن دل على شيء إنما يدل على عدم احترام الإدارة لمقتضيات المصلحة العامة العمرانية وعدم الاحترام الصارم للأحكام والتشريعات العمرانية فهي أول خارق للقانون حيث تمنح شهادة المطابقة دون التأكد من مطابقة البناء لأحكام رخصة البناء.

غير أن الواقع لم يثبت ذلك، نظرا لعزوف الكثير من المواطنين عن تسوية مساكنهم، بل وازدادت البنايات الفوضوية انتشارا، ولعل السبب في ذلك يرجع إلى عدة عوامل كنقص الإعلام، وعدم وجود بدائل للقضاء على السكنات الفوضوية كبيع التجزئات، والمضاربات العقارية التي أدت إلى ارتفاع قيمة العقار، بحيث أصبح من العسير على ذوي الدخل الضعيف والمتوسط اقتناؤها، فضلا عن عزوف المرقين العقاريين عن السكنات التساهمية بسبب انخفاض القيمة التقديرية له. الأمر الذي يتطلب مايلي:



- احترام ثقافة المواطن الجزائري وأخذها بعين الاعتبار في مختلف العمليات العمرانية، لأنه يعتبر العنصر المعني بالدرجة الأولى في مثل هذه العمليات والقيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع.
- يجب تزويد البلديات بالوسائل المادية من خلال تخصيص الدولة لمساعدات مالية، وتعيين الكفاءات المتخصصة، لأن مسؤوليتها كبيرة في مجال التهيئة والتعمير لمكافحة التشوه العمراني.
- ضرورة قيام أعوان الرقابة بمعاينة المخالفات في وقتها وعدم التستر على أي شخص مخالف نظرا لإعتبارات معينة، سواء كانت اجتماعية أو سياسية، ويتعين النص على معاقبتهم في حالة التقاعس عن أداء مهامهم وثبوت تورطهم فيها طالما أن تطبيقها يتعلق بأعمال حفظ النظام العام وفرض القوانين في نطاق البلدية التي يقوم بها رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة ويخضع بموجبها للرقابة التسلسلية التي يمارسها الوالي والوزير، وتفعيل حلول السلطة الوصائية محل رئيس المجلس الشعبي البلدي المتقاعس عن أداء مهامه.
- منح سلطة أكثر لشرطة العمران التي تلعب دورا هاما في متابعة مخالفات العمران.
- التكوين الدائم والمستمر لموظفي الإدارة العمومية، ونقصد بذلك البلديات والمديريات الولائية والتهيئة والتعمير إحدى المطالب الأساسية لاستظهار النتائج الميدانية.
- ينبغي على الدولة التفكير في جميع النصوص التي لها علاقة بالعمران ووضعها في تقنين خاص بالتهيئة والتعمير وتحيينها من أجل سهولة تسيير هذا المجال بطريقة منظمة.
- يبقى التكفل بالتخفيف من مخالفات البناء بصفة خاصة وتسيير مجال العمران بصفة عامة مهمة صعبة تقتض انتهاج سياسة واضحة ودقيقة بنشر الثقافة العمرانية في إطار مشروع حضري مع رقابة صارمة لتطبيق القوانين دون تساهل وتسامح من أجل رؤية أفضل لمستقبل التعمير في بلادنا.



قائمة المراجع والمصادر:

أولاً: الكتب

1- باللغة العربية:

- أفلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

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

- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013.

-خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2017.

- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، الجزائر، 2011.

2- باللغة الفرنسية:

, Paris,Urbanisme, 4 édition, Dalloz'Jaqueline Morond-Deville, droit de l-
1998.

ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية

1- الرسائل الجامعية:

-العويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2016- 2017.

- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، 02 جوان 2007.



- كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2015-2016.

2- المذكرات الجامعية:

- ابراهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون الاداري المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان 2016-2017.

- قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2012-2013.

ثالثا: المقالات

- دايم بلقاسم ، الحماية القانونية للسكنية العامة ، مجلة العلوم القانونية والادارية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2004.

- سي مرابط شهرزاد، شهادة مطابقة البيانات طبقا للقانون رقم 15/08 مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 2، جوان 2017.

- عزاوي عبد الرحمان:

*المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري، حالتا النظام العام الجمالي والنظام العام الإقتصادي، المجلة القانونية التونسية، مركز النشر الجامعي، عدد 2008.

*الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، العدد 4، 2008.

*العقوبة الإدارية سبيل قانوني للحد من سلبيات الوصمة الإجتماعية للعقاب، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، العدد 6، 2008.

- منصر نصر الدين ونعيمة نيايبي، إجراءات وأشكال تسوية البناءات في إطار القانون 15/08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 3، سبتمبر 2017.



رابعاً: المصادر القانونية

- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر عدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم.
- القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52 الصادرة في 2 ديسمبر 1990.
- القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 يعدل ويتمم القانون 90-29 ج.ر عدد 51 الصادرة في 15 أوت 2004.
- القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإنجازها، ج.ر عدد 44 الصادرة في 03 أوت 2008.
- المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء وشهادة المطابقة وتسليم ذلك، ج.ر عدد 26 الصادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 في 02 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، ج.ر عدد 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.
- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر عدد 07 الصادرة في 12 فبراير 2015.