



جامعة ابن خلدون تيارت
كلية الحقوق و العلوم السياسية



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة: حقوق

تخصص: علوم ادارية

بعنوان:

دور الرخص الإدارية في حماية النظام العام العمراني
"شهادة المطابقة نموذجاً"

إشراف الأستاذ الدكتور:

* بلجيلالي خالد

من إعداد الطالبتين:

* عمار صليحة

* بن سعيد سمرة

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر	الدكتورة : طفياني مخطارية
مشرفا مقررا	أستاذ محاضر	الدكتور : بلجيلالي خالد
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر	الدكتور : كمال محمد أمين

السنة الجامعية: 2017 / 2018



شكر و عرفان

بداية نشكر الله عز وجل الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل، و نحمده حمدا كثيرا على توفيقه لنا في هذا العمل كما نتقدم بجزيل الشكر و التقدير و العرفان للدكتور بلجيلالي خالد الذي كان لنا خير رفيق و عون من خلال النصائح التي قدمها لنا طيلة فترة إشرافه على إعداد هذه المذكرة.

كما نشكر كل أساتذة كلية الحقوق على الجهد الذي يبذلونه من أجل العلم والمعرفة و كذا كل الطاقم الإداري لهذه الكلية.

ولا يفوتنا في هذا المقام أن نتقدم بالشكر الجزيل إلى زملائنا في العمل بمديرية السكن، و الشكر موصول إلى السيد المدير على كافة التسهيلات التي منحنا إياها لمتابعة الدراسة الخاصة بالماستر.

كما نتوجه بالشكر إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.

و الله ولي التوفيق للجميع.



الحمد لله الذي تتم به الصالحات، و الشكر لله الواحد الأحد الفرد الصمد المعين الذي لولا أنه هداانا و وفقنا لهذا لما كنا من المهتمدين.

أهذي هذا العمل المتواضع الذي أعتبره ثمرة نجاح و توفيق المولى عز و جل لي:

- إلى من علماني النجاح و الصبر: والدي العزيزين أطال الله في أعمارهما بالصحة و العافية.
- إلى أخواتي و أزواجهن و إخواني و زوجاتكم و كل أولادهم و كل أفراد عائلتي.
- إلى أختي زهيرة التي ساندتني طيلة مشواري هذا.
- إلى زوجي يحي كمال و بناقي هاجر، أميرة، و هديل.





الحمد لله الذي تتم به الصالحات، و الشكر لله الواحد الأحد الفرد الصمد

المعين الذي لولا أنه هداانا و وفقنا لهذا لما كنا من المهتدين.

أهدي هذا العمل المتواضع الذي أعتبره ثمرة نجاح و توفيق المولى عز و جل لي:

- إلى من علماني النجاح و الصبر: والدي العزيز رحمة الله عليه، و أميا بدرة و خيرة أطل الله في عمرهما بالصحة و العافية.
- إلى أختي و زوجها و أخي و زوجته و سعاد و وهيبة و أزواجهما و كل أفراد عائلتي.
- إلى زوجي خالد.
- قرّة عيني المنتظرة.



مقدمة

يعد قطاع البناء والتعمير إنعكاسا وترجمة للحضارة العمرانية للدولة فهو عبارة عن مجموع القواعد التي يتعين من خلالها على الجماعة بإسم المنفعة العامة و على الملاك بإسم الدفاع عن المصالح الخاصة أن ينسقوا مواقفهم و أنشطتهم من أجل التهيئة الحاضرة.

لذا أصبح هذا القطاع يعد من أهم المجالات الحيوية المرتبطة بنظام التهيئة والتعمير لما له من أهمية في قطاع الخدمات والمنشآت التي تضمن تحسين العمران الحضري، و ترقية مستوى المعيشة. فهو يترجم من خلال وضع مقاييس تستجيب لها البنايات بغية إظهار الوجه الحسن لها، و تحقيقا لحركة عمرانية منتظمة للمحافظة على النظام العام بكل أبعاده. وهذا في إطار تفعيل دور قانون التهيئة و التعمير لمواكبة التطورات المتلاحقة في هذا المجال.

لذلك أصبح تدخل السلطة الإدارية أمرا ضروريا عن طريق إيجاد آليات و طرق تهدف إلى ضبط و تنظيم النشاط العمراني ومراقبته، ذلك ما دفع المشرع الجزائري إلى وضع ميكانيزمات وآليات للرقابة في مجال التعمير والبناء. والتي يمكن تقسيمها إلى أدوات الرقابة القبلية والرقابة البعدية التي تتجسد في مختلف الرخص (رخصة البناء، رخصة التجزئة، ورخصة الهدم) و الشهادات (شهادة التعمير، شهادة القسمة، وشهادة المطابقة) إذ تتفاوت أهمية هذه الوسائل من شهادة إلى أخرى حسب موقعها و كذا حسب ترتيب أولويات حاجات المواطن.

ذلك بأن الموضوع الذي يتناول أهمية الرخص والشهادات الإدارية موضوع قديم و جديد بالنظر إلى كونه آلية وقائية وأداة لرقابة فن و مشروعية البناء، مما يقتضي منحها لكل من تتوافر فيهم الشروط القانونية سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية وفق أصول مرسومة ومحددة، للوقاية من جميع أشكال التوسع الفوضوي.

فالحصول على رخص وشهادات التعمير يخول لصاحبها الحق في البناء، بإعتبارها أحد أوجه ممارسة حق الملكية التي رسم المشرع حدود ممارستها ضمن الأطر القانونية لتحقيق الأهداف المسطرة في قانون التهيئة والتعمير، التي كانت بداياتها في القانون **29/90**¹ والمراسيم التطبيقية له كالمرسوم التنفيذي رقم **175/91** المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء والمرسوم التنفيذي رقم **176/91** المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم

1- القانون رقم 29/90، المؤرخ في 1990/12/01 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية عدد 52.

و تسليم ذلك. و من ثم تتعدد بالتبعية المنازعات التي يفرزها التعسف و عدم إحترام إجراءات تسليم هذه الرخص و الشهادات التي تمنح بموجب قرار إداري صادر عن الجهة الإدارية المختصة، إذ يكون محلا لرفع دعوى الإلغاء أو التعويض سواء من طرف المعني أو الغير بحسب الحالة ضد قرار الإدارة إما بالرفض أو بعدم الرد في الآجال القانونية.

كما أن غالبية المنازعات المتعلقة بشهادات التعمير تخضع لرقابة القاضي الإداري إلى جانب رقابة القاضي الإداري الإستعجالي في هذا المجال، عن طريق دعوى وقف التنفيذ إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء التي تتعلق بقرارات أو شهادات التعمير والبناء. و بسبب التجاوزات الخطيرة المسجلة في ميدان التهيئة والتعمير باعتبار أن البناء من المسائل الهامة، بادر المشرع إلى بيان قواعد ممارسة هذا الحق لتشييد المدن وفق أسس مسطرة لضمان صلاحيتها من الناحية الفنية و الصحية و كذا سلامتها من الناحية الهندسية، و مدى مراعاتها للطابع الجمالي و تدابير الحماية.

و عليه و جب أن تكون الأشغال المنجزة طبقا لرخصة البناء التي تعتبر قرارا إداري مسبق الصادر من سلطة مختصة قانونا¹ للحفاظ أيضا على المظهر الجمالي للبنىات و تناسقها، لذا و جب على المالك الحصول على شهادة المطابقة و الإلتزام بالتصاميم و الواجهة المحددة في رخصة البناء.

كما أن دراسة شهادة المطابقة وأهميتها تستدعي الوقوف على مجموعة من الإشكاليات وتحليلها لما لهذا الموضوع من أهمية وتأثيرات على أرض الواقع من أجل وضع العمران في إطاره القانوني. الأمر الذي يفسر إهتمام المشرع الجزائري بدور شهادة المطابقة في إطار حماية النظام العام العمراني بصدور المرسوم التنفيذي **19/15**² الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها. كونها وسيلة فعالة في ردع المخالفين لأحكام رخصة البناء خاصة ما تعلق بتشوه واجهات المباني مع إمكانية الأمر بالهدم من طرف الجهات القضائية المختصة طبقا لأحكام المادة **78** من القانون **29/90** المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم. هذا الطرح له إسقاطاته على باقي الشهادات والرخص الإدارية بإعتبارها قاعدة إرتكاز لبناء إستراتيجية التنمية العمرانية.

1- المادة 06 من القانون 15/08.

2- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة عدد 07.

وتظهر مدى أهمية موضوع شهادة المطابقة كوسيلة للرقابة البعدية للتعمرير تستخدمها الإدارة التي تثبت من خلالها إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها و وفقا لشروط رخصة البناء، ومدى إحترام صاحب الرخصة لقواعد التعمرير ومخططات التهيئة والتعمرير، وما قد ينجر من تأثيرات سلبية على البنية العمرانية في حالة عدم إرغام المستفيد من إستخراج هذه الشهادة وفقا لما تنص عليه القوانين والأنظمة، و من ثم وجود علاقة قائمة بين شهادة المطابقة و رخصة البناء التي تعد أداة مطابقة لها و لقانون التهيئة و التعمرير.

كما تعتبر وجوبية طلب شهادة المطابقة عند إنتهاء الأشغال الخاصة بالبناء حسب الحالة التي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي أو من قبل الوزير المكلف بالعمران وفقا للأشكال و الحالات المنصوص عليها في القانون.

والحقيقة أن الموضوع الذي يتناول بالدراسة دور الرخص والشهادات الإدارية في الحفاظ على النظام العام العمراني يطرح إشكالية أساسية تتمثل في مدى فعالية شهادة المطابقة كنموذج لحماية هذا النظام و للإجابة على إشكالية الموضوع يستوجب علينا الإعتماد على المنهج التحليلي من خلال إستقراء أهم النصوص القانونية المنظمة لشهادة المطابقة و إجراءات منحها و مراحل إستصدارها، بالإضافة إلى بيان دور هذه الشهادة كأداة فعالة للرقابة البعدية للتعمرير و مساهمتها في إضفاء الطابع الفني و الجمالي للنسيج العمراني أي جمال الرونق و الوعاء.

ومن أجل إعطاء هذا البحث نصيبه من الدراسة إبتدأنا موضوع بحثنا بمقدمة تضمنت طرح للإشكال أعلاه، كما تم تقسيم العرض إلى فصلين:

الفصل الأول: النظام القانوني الذي يحكم شهادة المطابقة .

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة.

لنخلص في الأخير إلى خاتمة تتضمن مجموعة من النتائج والإقتراحات من أجل تفعيل دور شهادة المطابقة.

الفصل الأول: النظام القانوني

الذي يحكم شهادة المطابقة

لقد نظم المشرع الجزائري الحركة العمرانية بموجب إستراتيجية ترميم مدروسة، بغية وضع فن البناء ضمن الأطر القانونية لتحقيق أهدافه المسطرة في قانون التهيئة و التعمير **29/90**¹ و المراسيم التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم **19/15** الصادر في **25 يناير 2015**² المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

فالمبدأ العام أن الإنسان حر في ملكيته، غير أن التسليم بهذا المبدأ العام يجعل الفرد يتعسف بصورة أو أخرى في إستعمال حقه، و هو ما يقتضي فرض بعض الضوابط على الحقوق و الحريات، فنجد ظاهرة البناءات الفوضوية التي إكتسحت المدن و أثرت على نمط الحياة البيئية و الإجتماعية مشوهة بذلك شكل النسيج العمراني.

لذا أصبح تدخل سلطات الضبط الإداري ضرورة حتمية في مجال العمران، من خلال إصدار مجموعة من التراخيص الإدارية، بداية برخصة البناء التي أولاهها المشرع عناية خاصة عن طريق تفصيل إجراءاتها بإعتبارها تمنح للمعني بالأمر الحق في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم مهما كان نوعه، و رخصة التجزئة و رخصة الهدم.

لكن الإدارة لم تكثف بذلك بل منحت للمالكي العقار إمكانية الحصول على بعض الشهادات لضبط العمليات العمرانية أكثر كشهادة التعمير التي توضح حقوقهم في البناء، و كذلك شهادة التقسيم إذا أراد المعني تقسيم عقاره إلى قسمين فأكثر و أخيرا شهادة المطابقة للتأكيد من مدى مطابقة هذا العمل مع رخصة البناء المتحصل عليها.

و في هذا الإطار فإن فعالية الرخص و الشهادات الإدارية في تنظيم عملية العمران، بإعتبارها النواة الرئيسية في تحقيق التنمية العمرانية لا تكون مجدية إلا بعد إستيفاء الشروط المنصوص عليها في قانون البناء حتى تتمكن الإدارة من الإضطلاع بمهمتها الرقابية و متابعة الحركة العمرانية و تنظيمها.

هذا الطرح له إستقطابه على شهادة المطابقة بإعتبارها تشكل قاعدة و نقطة إرتكاز للبناء القانوني الذي يهدف إلى تنظيم العلاقات التي تنشأ في السوق العمرانية بوضع ميكانيزمات لضمان شغل العقار

1- الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.

2- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها الجريدة الرسمية عدد 07.

الحضري و إضفاء المظهر الجمالي للبنىات، و هذا في إطار تفعيل قانون التهيئة و التعمير لمواكبة التطورات المتلاحقة.

و بناء عليه، سنتطرق إلى النظام القانوني الذي يحكم شهادة المطابقة كفصل أول، و هذا ما سنحاول التعرض إليه من خلال المبحثين المواليين بعنوان:

المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة.

المبحث الثاني: كفاءات الحصول على شهادة المطابقة.

المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة.

تعتمد السياسة المنتهجة في ضوء نصوص قانون البناء على تنظيم حركة التعمير و البناء من خلال إشتراط جملة من الشروط سواء السابقة على عملية البناء أو اللاحقة عليها، بإعتبارها العنصر الفعال و البارز لضمان إحترام القواعد المنظمة للمجال العمراني، و للوقوف على مفهوم شهادة المطابقة كمبحث أول و ذلك بتعريفها و بيان أهم الخصائص التي تميزها و كذلك بيان طبيعتها القانونية و أهميتها و مجال تطبيقها.

المطلب الأول: التعريف بشهادة المطابقة.

تعتبر شهادة المطابقة من بين آليات الرقابة الإدارية البعدية أو اللاحقة في مجال التهيئة و التعمير، بغرض الحفاظ على النظام العام البيئي و العمراني، و إضفاء المظهر الجمالي للبنىات القانوني حضري و معاصر، و تحقيقا لذلك تدخل المشرع الجزائري لتسوية حالات بعض المباني بمجموعة من القواعد القانونية المتضمنة شروط و إجراءات تحقيق مطابقة البنىات و إتمام إنجازها¹، و من أهم النصوص القانونية التي نظمت شهادة المطابقة القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المنصوص عليها في المواد 78

1- جميلة دوار البنىات المعنية بتحقيق المطابقة في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة سنة 2013 الصفحة 307.

و **79** تحت عنوان «المراقبة و المخالفات و العقوبات» و المرسوم التنفيذي **176/91** في القسم الثاني منه تحت عنوان "دراسة شهادة المطابقة" الملغى بموجب المرسوم التنفيذي **19/15** المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، من خلال القسم الثاني منه، و كذلك القانون **15/08** المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إنمائها.

الفرع الأول: التعريفات القانونية لشهادة المطابقة.

لقد ألزم المشرع الجزائري الباني من إصدار شهادة المطابقة للأشغال المنجزة، لإعتبارها أداة قانونية للتأكيد من مدى مطابقة البناء المشيد لرخصة البناء، و مطابقة التصاميم و كذا إحترام صاحب الرخصة لقواعد و مخططات التهيئة و التعمير، كي تعد شهادة المطابقة آخر الشهادات التي ينص عليها المشرع في مجال التهيئة و التعمير بغرض المحافظة على النظام العام العمراني.

و لقد عرفت المادة **02** الفقرة **06** من القانون **15/08** المؤرخ في **20** يوليو سنة **2008** المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها على أن شهادة المطابقة "هي الوثيقة الإدارية التي تتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير".¹

كما عرفت المادة **63** من المرسوم التنفيذي **19/15** المؤرخ في **25** يناير **2015** و المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها على أن شهادة المطابقة بنصها تطبيقا لأحكام المادة **75** من القانون **29/90** المؤرخ في **14** جمادى الأولى عام **1411** الموافق **01** ديسمبر سنة **1990** على أنه "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها و إقتضى الأمر إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".²

كما تعرضت المادتين **64** و **65** من نفس المرسوم بأن شهادة المطابقة تعد إجراء و جوبي بإعتبارها أداة قانونية لمراقبة التهيئة و التعمير.

1- الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 2008/02/03.

2- الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 2015/02/12.

كما نصت المادة **09** من قانون **15/08** على أنه "يثبت تحقيق مطابقة البناء عن طريق الحصول على شهادة المطابقة سلمت في إحترام القانون رقم **29/90**. وكذا المادة **02** الفقرة **07** من هذا القانون بأنها كل وثيقة إدارية يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

من خلال إستقراء النصوص القانونية أعلاه يمكننا تعريف شهادة المطابقة، على أنها شهادة تمنحها الجهة الإدارية المختصة عن طريقها يتم تسوية أعمال البناء المنجز وفقا للأشكال و الأحكام التي تضمنتها رخصة البناء. بمعنى آخر شهادة المطابقة هي التأكد من مطابقة البناء المنجز لأحكام رخصة البناء.

الفرع الثاني: التعريفات الفقهية و القضائية لشهادة المطابقة.

بأنها وثيقة إنجاز الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء و تسليم شهادة المطابقة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء فعلى المالك أو صاحب المشروع عند إنتهاء إنشائه أن يستخرج شهادة المطابقة للأشغال التي تثبت أنه يمكن إستعمال و إستغلال العقار أو المبنى الذي أنجز دون أي خطر على من يشغلونه، كما أنها تثبت أن الأشغال تمت وفقا لمواصفات البناء و أن الأشغال و المنشآت لا تمس بحقوق الغير كحق الإرتفاق.¹

أو هي وثيقة تعلن إنشاء البناء و حدوده و طبيعته و مظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به و بالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة و محصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال رخصة البناء.²

من خلال التعريفات سابقة الذكر يمكن أن نستنتج تعريفا جامعا لشهادة المطابقة بإعتبار أن المشرع لم يعرفها بل حدد نطاق تطبيقها إذ يمكننا تعريف شهادة المطابقة بأنها وثيقة إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء، فهي تثبت إنجاز الأشغال طبقا لأحكام قانون البناء

1- حوا دحية سمية حنان، قيود الملكية العقارية، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 2007/2008 الصفحة 118.

2- عابدة دريم، الوقاية الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار القانة للنشر والتوزيع باتنة الطبعة 01 الصفحة 407.

و التعمير.

كما أنها تعتبر أداة قانونية للترخيص بإستغلال المبنى المنجز وفقا لرخصة البناء للغرض الذي شيد من أجله، و بالتالي هي الإذن أو القرار الإداري الصريح الصادر من الإدارة بعد تأكدها من إحترام المعني بالبناء لأحكام و مواصفات رخصة البناء المسلمة مسبقا و الذي يجيز لصاحبه إستغلال المبنى.

الملاحظ على القضاء بأنه تأكد بالتعريف الفقهي لشهادة المطابقة و تركيزه كذلك على نطاق

تطبيقها.

بعد الوقوف على التعريف القانوني و الفقهي لشهادة المطابقة يتوجب علينا تحديد الخصائص المميزة لهذه الشهادة.

الفرع الثالث: الخصائص المميزة لشهادة المطابقة وطبيعتها القانونية.

أولا: الخصائص المميزة لشهادة المطابقة.

شهادة المطابقة وثيقة إدارية، ذلك بأن القرار الإداري يصدر عن جهة إدارية مختصة، و التي تدخل ضمن الإختصاص المقيد للإدارة لا التقديري لها.¹

و قد حصر المشرع الإختصاص بمنح و تسليم شهادة المطابقة بحسب الحالة إما لرئيس المجلس

الشعبي البلدي أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق إختصاصه على أنه يجوز للمتضرر من القرار الحق بالطعن فيه لدي القضاء الإداري.²

كما تتميز شهادة المطابقة بأنها رخصة إدارية ذلك أنها تسمح لصاحب رخصة البناء من إستعمال

العقار أو المبنى و إستغلاله في الغرض الذي أنشأ من أجله سواء كان للسكن أو مهنة أو حرفة معترف بها قانونيا.

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة الجزائر سنة 2009 الصفحة 66.

2- إقلولي أولاد رابع صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية و وسائل قانونية الصفحة 191.

كما أن شهادة المطابقة تتسم بالطابع الإلزامي أي هي إلزامية في حق صاحب رخصة البناء، فلا يمكن إستغلال المبنى إلا بعد إستصدار هذه الشهادة و إلا تعرض المالكين إلى عقوبات جزافية تصل إلى الهدم أحيانا.

و أخيرا تتميز شهادة المطابقة بالطابع الوقائي الردعي عن طريقها يمكن مراقبة تنفيذ أحكام رخصة البناء المتحصل عليها، تفاديا لوقوع الكوارث و هي أيضا وسيلة رقابة ردعية كونها من آليات الرقابة البعدية التي حولها المشرع لمراقبة جميع عمليات البناء.

ثانيا: أهمية شهادة المطابقة وطبيعتها القانونية.

1- أهمية شهادة المطابقة:

نظرا لتزايد حاجات العمران في الآونة الأخيرة و التي إحتلت فيها قوانين التهيئة و التعمير مكانا بارزا، إذ أضحت للمباني قيمة إقتصادية سواء بالنسبة للدولة أو الأفراد على حد السواء. و تكمن أهمية شهادة المطابقة في كونها وثيقة إدارية و وسيلة قانونية رقابية و وقائية ردعية، الغرض منها هو فحص مدى مطابقة البناء لقانون التهيئة و التعمير بالشكل الذي يساهم في المحافظة على المحيط و البيئة و المنظر العام الحضاري و الجمالي.

كما تساهم شهادة المطابقة في تسيير و تنظيم حركة البناء من خلال تشييد المدن وفقا للقواعد المرسومة لضمان صلاحيتها من الناحية الفنية و الصحية و التقنية و كذلك سلامتها من الناحية الهندسية. كما تعد شهادة المطابقة آلية التوفيق بين الحق في النشاط العمراني على جميع عمليات البناء و وصولا إلى الهدم من ناحية، و من ناحية ثانية المحافظة على النظام العام بكل أبعاده فإحترام قواعد و نوعية البناءات و مطابقتها للتصاميم، و إحترام المناظر الطبيعية و الحضارية، و إضفاء الرونق الجمالي للمباني، يساهم في حماية التراث الثقافي و التاريخي و بالتالي إنجاز و تطوير العمران حسب التسيير العقلاني لعناصر البيئة.

و الجدير بالذكر أن القانون رقم **15/08** الذي يحدد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها. على كونها وسيلة تتوج بها عملية الرقابة الدورية و اللاحقة. و ذلك بإعلام الإدارة و إخطارها ببدأ الأشغال لتمكين من ممارسة رقابتها البعدية حماية للغير و الجوار و مراعاة للمصلحة العامة.¹

2- الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة.

تعتبر شهادة المطابقة أهم عقد من عقود التعمير، فهي مستند أصلي يهدف إلى الحفاظ على النظام البيئي و العمراني، فهي بمثابة رخصة السكن و في نفس الوقت إذنا و ترخيصا بإستعمال البناء فيما شيد له، سواء كان لغرض السكن الشخصي أو إستغلال الجمهور كقاعات الرياضة أو لغرض ممارسة أي نشاط مهني أو حرفي.²

ولقد نصت المادة **56** من المرسوم التنفيذي **176/91** الملغى على أن شهادة المطابقة وثيقة إدارية تمنحها الإدارة بعد إتمام الأشغال المطابقة للتصاميم، مجسدة بذلك رقابتها البعدية في مجال البناء. فهي تعتبر من بين وسائل إعادة و كفالة النظام العام العمراني الذي تضمنه قانون **29/90** المتعلق بالتهيئة و التعمير إذ يفترض على كل مالكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل إتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.³

و بالرجوع إلى نص المادة **65** من المرسوم التنفيذي رقم **19/15** المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها على إعتبار شهادة المطابقة تقوم رخصة السكن من أجل إستغلال البناء لما شيد لأجله.

بعد تحديد مفهوم شهادة المطابقة لنا أن نتساءل عن نطاق أو مجال تطبيق شهادة المطابقة وفق ما هو منصوص عليه في القانون **15/08** و المرسوم التنفيذي **19/15** ؟

1- دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء جامعة قاصدي مرباح ورقلة سنة 2014 الصفحة 11.

2- عزاوي عبد الرحمن، حالة شهادة المطابقة مجلة العلوم القانونية و الإدارية، جامعة أوبوكر بالقائد بتلمسان، العدد الرابع سنة 2008 الصفحة 158.

3- المرسوم التنفيذي رقم **19/15** المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها المادة 65 منه.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة في قانون التهيئة و التعمير الجزائري.

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الإنتهاء من إنجاز المبنى وفقا لضوابط التنظيم القانوني و الإداري للبناء، الإلتزام قانونيا بضرورة إستصدار شهادة المطابقة حتى يتمكن من إستغلال المبنى لما شيد من أجله، الأمر الذي نصت عليه المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، و المادة 75 من القانون 29/90 و عليه فإن هذه الشهادة تخص كل البناءات المتحصلة على رخصة البناء، إلا أن صدور القانون 15/08¹ يدل على عدم قدرة مسابقة القانون للواقع القانوني و في هذا الصدد نجد هذا القانون، قد ميز بين البناءات المعنية بشهادة المطابقة، و البناءات المعفية منها. و هذا ما سننبه من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: المستجندات التي جاء بها القانون رقم 15/08.

لقد بادر المشرع الجزائري في القانون رقم 15/08 إلى وضع إجراء يتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و ذلك بالنظر إلى التجاوزات الخطيرة لقواعد البناء و التعمير، الأمر الذي ترتب عليه إنتشار البناءات غير الشرعية، التي أصبحت تهدد المدن الجزائرية التي أضحت عبارة عن إختلالات عمرانية. فتسوية وضعية هذه البناءات يبقى مرهونا بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها البناءات. و لأجل هذا عمد القانون 15/08 من أجل ضبط عملية التسوية الشاملة للبناء، بوضع معايير للبناءات التي أنجزت خارج الإطار القانوني بالمخالفة لقواعد البناء و التعمير و يهدف هذا القانون إلى: وضع حد لحالات عدم إنتهاء البناءات، و العمل كذلك على تحقيق مطابقة البناءات المنجزة، أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون، و كذا تحقيق شروط شغل وإستغلال البناءات، و يهدف هذا القانون كذلك إلى ترقية إطار المبنى ذي مظهر جمالي مهياً بإنسجام، من خلال تأسيس تدابير ردية في مجال عدم إحترام آجال البناء و قواعد التعمير، و من أجل تنفيذ أحكام القانون رقم 15/08 صدر المرسوم التنفيذي

1- القانون رقم 15/08، المؤرخ في 02 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44، المؤرخة في 2008/08/03.

رقم **154/09** المؤرخ في **20 ماي 2009**¹ المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، و التي تهدف إلى:

- إعادة الإعتبار لمظاهر الحضارة العمرانية الحديثة بما يتناسب مع قيم و ثقافة و خصوصيات المجتمع.
 - إرساء ثقافة التمدن و التحضر لدى المواطن.
 - الحد من الورشات الأبدية المفتوحة و الغير المتحكم فيها.
- و يتم معاينة البناء و إتمام إنجازها، حسب وضعية كل حالة مع الأخذ بعين الإعتبار الطبيعة القانونية للوعاء العقاري و إحترام قواعد التعمير، و مقاييس البناء، و كذا موقع البناء، و ربطه بالشبكات و تخصيصها و إستعمالها طبقا لنص المادة **18** من القانون **15/08**².
- و بالنتيجة نجد أن قانون **15/08** هو قانون تسوية أكثر منه قانون مطابقة لإعتبار أن المشرع شدد في التقيد بإحترام الوسط الطبيعي و حماية الجانب الجمالي و البيئي من أجل التوافق مع التوجهات الأساسية لأدوات التهيئة و التعمير للوصول إلى التسيير المستدام.
- من خلال العرض الذي تطرقنا له نجد بأن القانون **15/08** يتميز بمجموعة من الخصائص نلخصها فيما يلي:

- 1- أن عملية تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية تتم طبقا للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير، و في حالة غيابها تعتمد على القواعد العامة للتهيئة و التعمير.
- 2- أن تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية في القانون **15/08** مقتبس من المرسوم **212/85** و التعليمات الوزارية المشتركة في **1985/08/13** المتعلقين بمعالجة البناء غير المشروع.
- 3- يتميز هذا القانون بأسلوبه الشمال للتسوية، إذ أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء، و كذا الوضعية العمرانية بأثر رجعي.

1- المرسوم التنفيذي رقم **154/09**، المؤرخ في **02 ماي 2009**، المحدد لأجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء.

2- المرجع السابق.

4- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية في القانون 15/08 بأنها إستثنائية مؤقتة، تم إستحداثها لمواجهة وضع إستثنائي خاص بالعمران الجزائري و تطبق مدة 05 سنوات إبتداء من تاريخ 2008/07/20 كما بيته المادة 94 من القانون 15/08.

5- يعمل هذا القانون على تحديد طبيعة البناءات سكنية كانت، أو تجارية أو خدماتية و كذا الإهتمام بالمظهر الجمالي الداخلي و الخارجي للبناءات.

6- كما أنه قاعدة تكتسي طابع الإلزامية، رغم أنها تتحرك إلا بطلب كل مالك أو صاحب مشروع و كل متدخل مؤهل في ذلك في الآجال القانونية للتسوية و إلا تعرضوا للعقوبات المقررة قانونا في هذا الصدد.

7- يسعى هذا القانون إلى الحفاظ على النظام العام العمراني بكل أبعاده.
و بالتالي معرفة الإطار القانوني الذي يحدد شروط شغل أو إستغلال، و ترقية البناءات ذات الطابع الجمالي الحضري للحد النهائي من ظاهرة البناء الفوضوي، و التجاوز و الإنتهاك لقواعد البناء و التعمير. وفقا لأحكام القانون رقم 15/08.

و الغرض من ذلك كله هو التأكد من مدى إحترام أعمال البناء و مطابقتها لأحكام رخصة البناء المتحصل عليها ليتم بعد ذلك تسليم شهادة المطابقة من قبل السلطة الإدارية المختصة إقليميا.¹

الفرع الثاني: البناءات المعنية بتحقيق المطابقة وفقا لأحكام القانون رقم 15/08.

لقد أصدر القانون أربعة عقود ترميم تطبق على كل نوع من البناءات المعنية، و التي ترفق بتصريح طلب تحقيق المطابقة و هذه العقود تتكون من وثائق مكتوبة و ضرورية تحضر في إطار أحكام هذا القانون، و بهذا يكون المشرع الجزائري قد عمل على حصر طائفة معينة من البناءات و يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم المادة 15 من القانون 15/08 للبناءات التالية:²

1- القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2008، الجريدة الرسمية العدد 44.

—عبد اللاوي عبد الكريم مقالات قانونية «فضاء القانون العام»، شهادة المطابقة التسوية الشاملة للبناءات غير شرعية عن طريق تحقيق مطابقتها.

2- المادة 15 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات، و إتمام إنجازها.

- البنايات الغير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، في هذه الحالة يتعين على صاحب البناية الغير مكتملة إنهاؤها وفقا لمواصفات رخصة البناء المسلمة، حتى يتمكن من الحصول على شهادة المطابقة.
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، فمثل هذه البنايات لا يستفيد الباني من شهادة المطابقة إلا بعد التأكد من مطابقتها لرخصة البناء.
- البنايات الغير متممة و لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، فكل بناية لم تكتمل يتعين على أصحابها المبادرة بتسوية وضعية بناياتهم موضوع المطابقة، و ذلك بطلب الحصول على رخصة البناء، أولا و بعد الإنتهاء من الأشغال حسب رخصة البناء تمنح لهم شهادة المطابقة.¹
- البنايات المتممة و لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، ففي هذه الفئة من البنايات تمنح شهادة المطابقة متى كانت مواصفات البناء مطابقة لقواعد التهيئة و التعمير، و محترمة في ذلك بنود و تصاميم رخصة البناء المعمول بها.²

الفرع الثالث: البنايات الغير قابلة لتحقيق المطابقة.

لقد نصت المادة **16** من القانون **15/08** على البنايات التي لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة

متى كانت في المواقع التالية:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاعات، و التي يمنع البناء عليها. و يقصد بها الإرتفاعات الإدارية التي تقيد إستعمال حق الملكية و تخصيص العقار بهدف المصلحة العامة، و التي تنقسم إلى إرتفاعات التعمير، إرتفاعات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث (التراث الثقافي و الطبيعي) و إرتفاعات عدم البناء بسبب إستعمال بعض الثروات و التجهيزات، و الإرتفاعات المتعلقة بعدم البناء المتعلقة بالدفاع الوطني و بالصحة و الأمن العموميين.

1- مكيدش عادل، منازعات رخصة البناء في المناطق الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق جامعة بسكرة لسنة 2011 الصفحة 109.

2- أنظر طاهر الطيب توفيق، تدخل الجماعات المحلية الإقليمية البلدية في مجال التعمير و البيئة، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، تخصص دورة و مؤسسات عمومية، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر 2013/2012 الصفحة 62.

- البنايات المتواجدة بصفة إعتيادية، و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي، و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية. و يقصد بمناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية مناسبة لسياحة مؤهلة لإقامة أو تهيئة منشأة سياحية.¹

أما المواقع و المعالم التاريخية فهي كل إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يكون شاهدا على حضارة معينة أو حادثة تاريخية، كمباني الجمعات الفخمة ذات الطابع الديني و العسكري.

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي، أو الغابية أو ذات الطابع الغابي بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني. و تعرف الأراضي الفلاحية على أنها "تلك الأراضي التي تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة، إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

أما الغابات فهي جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية أو التي تحتوي على 100 شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج في المناطق الجافة و شبه الجافة.²

- البنايات المشيدة خرقاً لقواعد الأمن والتي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام العمراني للموقع.

- البنايات التي تشكل عائقاً لإنشاء المنشآت العمومية، أو أن تكون مضرّة بها أو يستحيل نقلها، و مثالها بناء مبنى على حدود مستشفى أو مدرسة.

- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة.

و تطبيقاً لهذا المبدأ نجد هذه المادة نصت على مجموعة من حالات البناء غير الشرعي التي لا يجوز

تسويتها بسبب نشأتها على أراضي يشملها إرتفاق عدم البناء، أو أن حقوق البناء فيها ضيقة و مقننة تخضع

1- المواد 02، 17 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتوسع السياحي و المناطق السياحية، الجريدة الرسمية العدد رقم 11 لسنة 2003.

- تنص المادة 30 من القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي "على محاربة الدولة و الجماعات الإقليمية للشغل غير المشروع لهذه الأراضي و البناء الغير المرخصة فيها عن طريق إجراءات توقيف الأشغال و الهدم و إعادة للمواقع إلى حالتها الأصلية".

2- المواد 08، 09 من القانون 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 يتعلق بالنظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1984.

للترخيص المسبق، و الذي لا يمكن إعادة طلبه في هذه الحالة بسبب وقوعها ضمن بعض الأجزاء من التراب الوطني.

و الحقيقة أن البناء الغير الشرعي في هذه الدراسة هي كل البناءات غير المطابقة لقواعد البناء و التعمير و التي لم تستوف الشروط القانونية اللازمة لشرعية البناء.

و بهذا يكون المشرع الجزائري قد تدارك الأوضاع من خلال إصداره لقانون **15/08** و ساهم

في المحافظة على الجانب الجمالي للبناءات و السعي وراء إحترام الطابع الجمالي و الحضري.

و هذا من أجل المساهمة في التنمية الثقافية و السياحية المستدامة ما دفع بوزارة السكن و العمران إلى

إصدار تعليمتين وزاريتين (التعليم رقم **1000** الصادرة بتاريخ **2009/09/10** و التعليم رقم

138-5004 الصادرة بتاريخ **2012/09/10**) و جهت إلى رؤساء المجلس الشعبية البلدية و مديري

التعمير لتخفيف و تبسيط إجراءات المطابقة.

المبحث الثاني: كفاءات الحصول على شهادة المطابقة وفقا لأحكام القانون رقم 15/08.

تصدر سلطات الضبط الإداري في سبيل حماية و تنظيم المجال العمراني مجموعة من القرارات، تتمثل

في الرخص و الشهادات الإدارية التي يتحصل عليها صاحب البناء، أو من له الصفة القانونية على العقار

للقيام بمختلف أعمال البناء.

فطلب الحصول على شهادة المطابقة إجراء ضروري لاحق على إنتهاء أعمال البناء و إتمامها، و التي

تعد آلية من آليات التنظيم العمراني و ضمان لفعالية الرقابة الميدانية لحركة العمران، نظرا للتوسع الحضري و

النمو الديمغرافي، هذه التغيرات التي أصبحت تستوجب البحث عن سياسة تعميم ملائمة الأوضاع

الإقتصادية و الإجتماعية و السياسية.

و عليه سنتطرق في هذا المبحث إلى الإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادة المطابقة و ذلك من

خلال:

تحديد الملف الإداري لشهادة المطابقة كمطلب أول.

و الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة كمطلب ثاني.

المطلب الأول: الملف الإداري اللازم لإستخراج شهادة المطابقة.

حتى يتمكن صاحب البناية من الإستفادة من شهادة المطابقة، ينبغي عليه إيداع الطلب إلى الجهات المختصة في إصدارها و المحددة قانونا مع ضرورة إرفاق هذا الطلب بملف يشمل مجموعة من الوثائق حيث تقوم سلطات الضبط الإداري بفحص الطلب و التحقيق فيه و إصدار القرار المناسب، و هذا ما سوف يتم التفصيل فيه في النقاط التالية:

- مرحلة إيداع طلب تحقيق المطابقة:

إن الطلب هو السبب الحقيقي لنشأة القرار الإداري، و الذي يشمل شهادة المطابقة كعمل قانوني وحتى يتجسد هذا العمل لابد من توفر جملة من الشروط القانونية، سواء تعلقت بصفة طالب الشهادة و أخرى تتعلق بمضمون الطلب و مكوناته.

أ- الشروط المتعلقة بطلب التصريح:

لقد حدد المشرع النطاق الشخصي لشهادة المطابقة مع النطاق الشخصي لرخصة البناء و تشمل هذه الشروط من له الصفة و المصلحة في طلبها طبقا لنص المادة **56** من القانون رقم **29/90** و المادة **63** من المرسوم رقم **19/15**، و هذا ما سيتم التفصيل فيه كالتالي:

أولاً: المالك:

هو الشخص الذي يجوز سند يثبت ملكيته للعقار المراد البناء عليه بمقتضى عقد رسمي، أو نسخة من شهادة الحياة مسجلين و مشهرين لدى محافظة الشهر العقاري، و قد ربطت المادة **50** من القانون **29/90** المتعلق بالتهيئة و التعمير حق البناء بحق ملكية الأرض، كما نصت المادة **674** من القانون المدني الجزائري على حق الملكية على أن "الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمال لا تحترمه القوانين و الأنظمة و يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم".

غير أن بالنظر للنصوص التشريعية و التنظيمية التي لها علاقة بالبناء و التعمير، نجد أن حق الملكية ليس هو الشرط المقيد، بل توجد حقوق عينية أخرى ناجمة عن أوضاع و ترتيبات قانونية أخرى، كقرار

التخصيص الذي يخص بموجبه قطعة أرض لجهة معينة، أو عن طريق حيازة العقار حيازة قانونية طبقا لأحكام القانون.¹

ثانيا: المستأجر المرخص له:

طبقا لأحكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يمكن للمستأجر المرخص له أن يستفيد من عقود البناء و التعمير بترخيص من مالك العقار.²

ثالثا: متولي الوقف:

يقصد بالولاية على الوقف كإدارة داخلية و هي إقامة من يتولى أمره و يرعى شؤونه و يدير أحواله، و يحفظ أعبائه و يقوم بعمارتها و صيانتها و الحفاظ عليها و إستثمارها على الوجه المشروع، الذي يحقق غرض الواقف و يعود بالخير و المنفعة على الموقوف عليهم و تحصيل ريعها و ثمرتها و توزيعها على مستحقيها، و الدفاع عن الوقف و المطالبة بحقوق الواقف من شروط معتبرة شرعا.³

رابعا: الوكيل المأذون له بالبناء:

هو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بأعمال على عقاره لحسابه و بإسمه وهذا ما نصت عليه المادة 571 من القانون المدني الجزائري و بالنتيجة يجوز لمالك العقار أن يوكل شخصا آخر للحصول على أي عقد من عقود البناء و التعمير. فالوكالة العامة تكفي لذلك أما الوكالة الخاصة لا تحول للوكيل إلا القدرة على مباشرة الأمور المحددة فيها.

خامسا: المرقي العقاري:

لقد أعطى القانون للمرقي العقاري الصفة في طلب رخصة البناء طبقا لقواعد قانون البناء قبل البدء

1- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير "رخصة البناء نموذجاً، مذكرة شهادة ماجستير في قانون الإدارة المحلية"، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان سنة 2011 /2012 الصفحة 105.

2- المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها الجريدة الرسمية رقم 07 المؤرخة في 2015/02/12.

3- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير الصفحة 115.

في المشروع المزمع القيام به.¹

و لقد عرفت المادة **03** من القانون **04/11** المؤرخ في **17 فبراير 2011** المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية بقولها "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون " كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو ترعيم بنايات تتطلب أحد التدخلات أو تهيئة الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

سادسا: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض:

يمكن للهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن تطلب رخصة البناء، و على ذلك يجب إستظهار العقد الإداري الذي ينص على هذا التخصيص و هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، و هذا طبقا لنص المادة **42** من المرسوم التنفيذي رقم **19/15** المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، كما تطرق لها القانون **30/90** المتضمن الأملاك الوطنية المؤرخ في **01 ديسمبر سنة 1990** في المادة **82** الفقرة **01** منه². و المعدل و المتمم بالقانون **08/14** المؤرخ في **2008/07/20**، الجريدة الرسمية العدد **44**.

سابعا: الحائز:

نجد المادة **42** من المرسوم التنفيذي رقم **19/15** المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها لم تذكر الحائز ضمن الأشخاص الذين لهم الحق في طلب عقود البناء و التعمير لكنها نصت على ضرورة إرفاق الطلب بنسخة من شهادة الحيازة بالنسبة للحائز، فالحائز يصبح مالكا للعقار متى كانت حيازته له مستمرة و علنية و هادئة بدون إنقطاع مدة **15** سنة و هذا ما يسمى بالتقادم المكسب، كما

1- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر الصفحة 157.

- أنظر المادة 03 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2014.

2- أنظر المادة 82 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 /12/ 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.

يمكن أن تقلص المدة إلى 10 سنوات متى إقترنت بحسن النية و السند الصحيح، علما أنه و طبقا لأحكام قانون التهيئة و التعمير فإن رخصة البناء لا تمنح إلا للمالك أو بترخيص منه و عليه فإن الحائز يعامل معاملة المالك.¹

ذلك بأن طلب شهادة المطابقة إلتزام قانوني يقع على عاتق المستفيد من رخصة البناء كأصل عام، و هذا بموجب أحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، إلا أنه يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي كإستثناء مبادرة عملية المطابقة للأشغال المنجزة و جوبا، و هذا ما تضمنته المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.²

ذلك أن الفائدة من تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي و الحلول محل الباني المرخص له، هو الإلتزامات القانونية الواقعة على السلطات الإدارية بإعتبارها سلطات ضبط إداري تهدف إلى تناسق و تطابق أعمال البناء مع قانون التهيئة و التعمير، و بالتالي المحافظة على النظام العام بكل أبعاده. ففي حالة عدم إيداع التصريح بإنهاء الأشغال حسب الآجال و الشروط المنصوص عليها قانونيا فعملية المطابقة تجري و جوبا بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي.

و لقد تناولت المادة 25 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها المعلومات المتضمنة في التصريح و الموقع من طرف صاحب الطلب و يذكر فيه مايلي: (ملحق رقم 01)

1- إسم و لقب المالك أو القائم بالمشروع أو إسم الشركة لصاحب المشروع.

2- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز.

3- عنوان البناية و حالة تقدم الأشغال بها.

4- مراجعة رخصة البناء المسلمة و تاريخ إنتهاء صلاحيتها.

5- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء.

6- تاريخ بداية الأشغال و إتمامها عند الإقتضاء.

1- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع طبعة 2016-بوزريعة- الجزائر، الصفحة 90.

2- المادة 66 الفقرة الأخيرة من المرسوم رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

كما يجب أن يرفق هذا التصريح بملف يتكون من مجموعة من الوثائق الشبوتية المكتوبة و البيانية التي تبين شرعية البناء و التي تحدد عن طريق التنظيم.

و في جميع الحالات فإنه وفقا للمادة **10** من المرسوم التنفيذي رقم **154/09** تراعى في دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي، و في حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، أو القواعد العامة لها.

- و أن يتضمن هذا الطلب تصريح يشهد فيه على إنتهاء الأشغال إذا كانت البنايات ذات إستعمال سكني.

- محضر تسليم الأشغال المعد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات و البنايات ذات الإستعمال السكني الجماعي و البنايات المستقبلية للجمهور طبقا للمادة **66** من المرسوم **19/15**، على أن يكون هذا التصريح في نسختين.

غير أن إعداد التصريح في ظل القانون **15/08** قد ألزم كل من المالك أو صاحب المشروع أو المتدخل المؤهل¹ الذين قاموا بتشديد البنايات غير شرعية التي تندرج في مجال البنايات التي حددها المادة **15** من القانون السالف الذكر، و المتعلقة أساسا بإجراء التصريح بمطابقة تلك البنايات عن طريق طلب للتسوية.

يجرر على **05** نسخ ضمن محرر نموذجي أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و على صاحب البناية الغير مطبقة لرخصة البناء الحصول على شهادة توقيف الأشغال قبل طلب تحقيق المطابقة.

إذ تخرج لجنة مكلفة بالمعاينة الميدانية للبنايات، و يدون أعضاء اللجنة آراءهم في محضر بتاريخ اليوم و الشهر و السنة طبقا للمواد رقم **23، 24، 25، 26، 27** من القانون **15/08** و كذا وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي **154/09** المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات².

1- طبقا للمادة 07 من القانون 15/08، و كذا المادة 07 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل و المتمم.

2- أنظر النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02 مايو 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 مايو 2009 و كذا المادة 24 من القانون 15/08.

و بالتالي فإن عملية إيداع طلب التصريح الذي يشهد بمقتضاه الباني على إنتهاء الأشغال الموضحة في رخصة البناء يكون على مستوى الجهات المختصة و المحددة . بموجب القانون، في أجل 30 يوما من إنتهاء الأشغال. و يتكون ملف الطلب من تصريح من نسختين مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم. و الذي يكون على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء ثم ترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة طبقا لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحضير عقود التعمير و تسليمها.¹

و في هذا الصدد نجد طالب شهادة المطابقة ملزم بضرورة الحصول على رخصة البناء للإنتقال بالأشغال حسب نص المادتين 60 و 61 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بالإضافة إلى إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنتهاء أعمال البناء من أجل الحصول على شهادة المطابقة.

ب- الشروط الخاصة بطلب شهادة المطابقة:

يرفق الطلب المودع لدى الجهات المختصة بمجموعة من الوثائق التي نصت عليها المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور سابقا و تلتخص فيمايلي:

- 1- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة بالإضافة إلى نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
- 2- التوكيل يكون في شكل رسمي طبقا لأحكام المادة 324 من القانون المدني الجزائري.
- 3- نسخة من القانون الأساسي إذ كان المالك أو موكلة شخص معنويا.
- 4- على صاحب الطلب أن يقدم كل الوثائق التي تثبت إنجاز الأشغال التي تخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص و ثائق بيانية أو مكتوبة، و تحدد عن طريق التنظيم إذ يتضمن الملف الوثائق التالية:
 - طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.
 - نسخة لبطاقة التعريف الوطنية + شهادة ميلاد للمعني (بالنسبة للشخص المعنوي).
 - نسخة من عقد الملكية + الدفتر العقاري.

1- المادة 66 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

- نسخة من قرار رخصة البناء.

- مخطط الهندسة العمرانية.

- صور لواجهات البناية المعنية بتحقيق المطابقة.

المطلب الثاني: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة.

لقد حدد المشرع الجزائري في قانون البناء و التعمير الجهات الإدارية المختصة بإصدار عقود البناء و التعمير، و حول الإختصاص في منحها إلى سلطات الضبط الإداري في مجال العمران سواء على المستوى المحلي أو المركزي و هذا حسب طبيعة الأشغال و أهميتها، و تتمثل هذه السلطات إستنادا إلى نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 في كل من¹: رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالعمران.

- على المستوى المحلي:

يمثل الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي الجهتان المختصتان بمنح شهادة المطابقة على المستوى المحلي، إذ يقع على عاتق الباني المرخص له إلتزام قانوني و هو وجوب التصريح بإخطار الجهة المختصة قانونا بإنهاء من إنجاز أعمال البناء المرخص بها لتتمكن بالمعاينة التقنية للأعمال المذكورة من أجل البت في طلب شهادة المطابقة، في الوقت و الآجل القانوني المناسب، لتمكين المعني من إستعمال المبنى المنجز في الغرض الذي خصص له.

الفرع الأول: البت في طلب شهادة المطابقة.

لقد أوجب المشرع على الجهة المختصة بدراسة طلبات شهادة المطابقة و التحقيق فيها وجوبا، و هذا بعد إستفتاء الشروط الشخصية و الموضوعية المنصوص عليها قانونا، و ذلك بتشكيل لجنة لمراقبة المطابقة تتكون من:

1- المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

01 ممثل مؤهل عن المجلس الشعبي البلدي.

01 ممثل مؤهل عن مصلحة التعمير على مستوى الولاية.

01 ممثل عن المصالح الأخرى خاصة الحماية المدنية. طبقا لنص المادة **66** من المرسوم التنفيذي

19/15¹ المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

حيث تجتمع هذه اللجنة بناء على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل **15** يوما بعد إيداع التصريح بإنهاء الأشغال وفقا لنص المادة **67** من المرسوم السابق الذكر، كما يتم إخطار المستفيد من رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ إجراء المراقبة قبل **08** أيام على الأقل بموجب إشعار، تطبيقا لحق الباني في الإعلام على إثر زيادة موقع البناء، و مراقبة عملية المطابقة.

تثبت اللجنة عملها فوراً بموجب محضر الجرد، الذي تدون فيه جميع الملاحظات، مع إبداء رأي اللجنة حول المطابقة التي عاينتها.

و يتم التوقيع على المحضر من الأعضاء في نفس اليوم. و في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط و هذا ما نصت عليه المادة **67** في فقرتها الأخيرة.

الفرع الثاني: مضمون تحقيق المطابقة.

بعد دراسة الملفات الإدارية للمصرح طالب التحقيق تقوم الجهات المختصة بالبت في الطلب بقرار يتضمن إما الموافقة على طلب تحقيق المطابقة، أو أن تصدر قرارا معللا يتضمن رفض منح شهادة المطابقة أو التأجيل إلى غاية إستفتاء و إستكمال أعمال البناء وفق الشروط المنصوص عليها قانونا، و ما تضمنته أحكام رخصة البناء و هذا ما سنفصله فيمايلي:

أولا: تسليم شهادة المطابقة.

تسلم شهادة المطابقة إلى طالبها إذا نتج عن عملية الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء و إستفتاء الشروط الضرورية و المقررة قانونا طبقا لنص المادة **66** من المرسوم التنفيذي **19/15** المذكور سابقا و هنا يصدر قرار إداري بمنح شهادة المطابقة.

1- المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

- و تسلم الشهادة إما من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عدم الإختصاص.

- فرئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم شهادة المطابقة في جميع البناءات الغير مصنفة كالبناءات المنشئة لغرض السكن.

أما الحالات التي يخول فيها للوالي تسليم شهادة المطابقة هي البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية و منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و الإقتطاعات الأرض و البناءات الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية، و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات مردود العالي و الجيد و التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.¹

كما أضافت المادة **45** من المرسوم التنفيذي **19/15** بعض المشاريع التي تكون من إختصاص الوالي و هي:²

1- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العمومية المحلية.

2- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 2000 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية.

- على المستوى المركزي:

يختص الوزير المكلف بالعمران بمنح عقود البناء و التعمير للمشاريع ذات الأهمية الوطنية أو الجهوية،

و هذا مع أخذ رأي الوالي المعني بالأمر طبقا لنص المادة **67** من القانون **29/90** المتعلق بالتهيئة و التعمير³ ، و من هذه الحالات نجد:

1- المشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة.

2- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

1- عزري الزين، إجراءات إصدار رخصة البناء و الهدم في التشريع الجزائري. مجلة الفكر العدد 13، كلية الحقوق و العلوم السياسية. جامعة محمد خضير، بسكرة الصفحة 21.

2- المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها.

3- المادة 67 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في 1990/12/01.

3- الأشغال والبنائات المنجزة لحساب الدولة الأجنبية، و المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الإمتياز.

ثانيا: رفض طلب شهادة المطابقة:

إذا أبرزت المراقبة الميدانية التي قامت بها اللجنة أن الطالب لم يقيم بإنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها يترتب على ذلك ما يلي طبقا للمادة **68** من المرسوم التنفيذي **19/15** المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها.

1- إبلاغ السلطة المختصة للمعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة مع تحديد أجل لإجراءات المطابقة الثانية.

2- إخطار المعني بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها و ضرورة إستدراك أوجه و حالات عدم المطابقة¹ و تذكيره أيضا بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب القانون **29/90** المؤرخ في **1990/12/01** طبقا لنص المادة **68** الفقرة الثانية من المرسوم **19/15**.

3- منح أجل للطالب لا يتجاوز **03** أشهر للقيام بإجراءات المطابقة و تصحيح مظاهر الخلل و تحتسب المدة من يوم إبلاغه بالقرار من قبل السلطة المختصة و من ثمة فإن للإدارة سلطة تقديرية و مقيدة في ذات الوقت بمنح شهادة المطابقة.

4- بعد إنقضاء هذا الأجل تقوم السلطة المختصة إما بمنح شهادة المطابقة أو رفضها عند الإقتضاء.

5- في حالة إستنفاذ الأجل المحددة للمعني و عدم إلتزامه بما أمرته السلطة المختصة في هذه الحالة يعتبر مخالفا لأحكام قانون البناء و هنا الإدارة تطبق أحكام ردية طبقا للمواد **76، 78** من قانون **29/90** المؤرخ في أول ديسمبر سنة **1990** المتعلق بالتهيئة و التعمير.

كما يرفض تسليم شاهدة المطابقة في البنائات التالية:

1- البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي بإستثناء ذلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

2- البنايات المشيدة حرقاً لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع أو التي تضر بالحيط أو المنظر العام للمواقع و يتعلق الأمر بوجه الخصوص بالبنايات العشوائية و الفوضوية تلك التي لا

تضمن فيها شروط البناء متانة و إستقراراً.¹

- ففي حالة رفض سلطات الضبط الإداري المختصة منح شهادة المطابقة لمخالفة القانون و التنظيم المعمول بهما. يمكن للمعني بالأمر إيداع طعن أمام الجهات المختصة سواء كان قرار الرفض صادراً من رئيس المجلس الشعبي البلدي فهنا يودع الطعن أمام الولاية.

- أما إذا كنا أمام قرار الرفض صادر عن الوالي هنا يتم الطعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران و قد تناولتها المواد **62 و 69** من المرسوم التنفيذي رقم **19/15** المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها و ذلك خلال **15** يوماً.²

- كما يمكن تأجيل منح هذه الشهادة إلى غاية قيام المعني بالأمر بإصلاح و إستكمال النقائص الخاصة بالبناء و جعله يتطابق مع التصاميم المصادق عليها على أن لا يتجاوز **03** أشهر قصد القيام بالمطابقة.³

ثالثاً: حالة سكوت الإدارة.

في حالة سكوت الإدارة عن الرد يقدم المعني تظلماً سلمياً حسب الحالة طبقاً لنص المادة **69**

الفقرة **01** من المرسوم التنفيذي **19/15** المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها. و هذا مقابل وصل إيداع لدى الولاية بعد إنقضاء **03** أشهر.

حيث يقوم صاحب طلب شهادة المطابقة بتقديم طعن موصى عليه مع وصل الإستلام إلى الوزير المكلف بالتعمير في حالة إختصاص الوالي بمنح هذه الشهادة، و يقدم التظلم أمام الوالي إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصاً.¹

1- أنظر المادتين 68 من المرسوم السابق الذكر.

2- الشريف بجموي، مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البنايات الفوضوية مجلة دفاتر السياسية و القانون العدد 11 جوان 2014 جامعة ورقلة الصفحة 172.

3- أنظر المادتين 62-69 من المرسوم السابق الذكر.

الفصل الثاني:

مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها

لقد أدى النمو الديمغرافي السريع إلى إنتشار ظاهرة التروح الريفي بإتجاه المدن الكبرى بإعتبارها مصدر الإشعاع الإقتصادي، و التطور العلمي، و الإجتماعي مما أدى إلى التطور العمراني اللامحدود و اللامتوازن و إستمر التوسع العشوائي للمجالات الحضرية بطريقة غير منسجمة، و بهذا تشوه الطابع الجمالي للمدينة الجزائرية و الإطار البيئي لها و تحولت إلى مجال غير متجانس في النسيج العمراني.

و بالنظر إلى الوضعية التي آل إليها العمران في الجزائر سواء ما تعلق بالبناء المخصص للأغراض السكنية أو الصناعية أو الفلاحية أو غيرها، سارعت الدولة من خلال جهازها التشريعي و التنظيمي إلى إصدار مجموعة من القوانين بهدف ضبط و توجيه المجال العمراني لها في إتجاه خلق نوعا من التوازن و التناسق في البناء و الحد من حالة التدهور العمراني التي تنعكس حتما على نمط حياة الأفراد و تزيد من أعباء الدولة، و هذه القوانين نصت كذلك على مجموعة من العقوبات في حالة ارتكاب مخالفات تمس شهادة المطابقة بالإضافة إلى تفعيل دور الهيئات المختصة بمعاينة تلك المخالفات المرتكبة التي يمكن أن يترتب عنها نزاعات بين طالب الشهادة والسلطة المختصة بمنحها.

ففي ما تتمثل هذه المخالفات و ما هي الآثار المترتبة عنها؟ و ما هي المنازعات المترتبة عن مخالفات شهادة المطابقة؟ و هذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال:

المبحث الأول: مخالفات شهادة المطابقة.

المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن مخالفات شهادة المطابقة.

المبحث الأول: مخالفات شهادة المطابقة.

المخالفات العمرانية هي كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمران التي تحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة بناء و المخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة. و لقد تنوعت المخالفات المتعلقة بالتعمير و تعددت خاصة في مجال شهادة المطابقة مما قد لا يمكننا من حصرها و تعدادها و هذا ما ينجم عنها آثار و عقوبات تقع على عاتق المخالف، لذلك فإن المشرع رصد لها مجموعة من الأعوان و الذين حول لهم صلاحية معاينة المخالفات و إثباتها و قد حدد أنواع هذه المخالفات و الهيئات المختصة بمعاينتها في قوانين التهيئة و التعمير. و للبحث في هذا العنصر نتطرق في المطلب الأول إلى تبيان أنواع مخالفات شهادة المطابقة ثم في المطلب الثاني الهيئات المختصة في معاينة مخالفات شهادة المطابقة و آثارها.

المطلب الأول: أنواع مخالفات شهادة المطابقة.

الفرع الأول: المخالفات المقررة بموجب المرسوم التشريعي رقم **07/94**.

لقد حصر المشرع من خلال المرسوم التشريعي رقم **07/94** المؤرخ في **18/05/1994** الذي يتعلق بشرط الإنتاج المعماري و ممارسة المهندس المعماري¹ مخالفات التعمير في ثلاثة أنواع: أولاً: تشييد بناية دون رخصة: إشرط المشرع لإقامة بناء أو تغييره، إستخراج رخصة بذلك من الجهة

1- الجريدة الرسمية رقم 32 لسنة 1994.

المختصة، و إلا عد ذلك مخالفة يتوجب إخضاع القائم بها للعقوبات المقررة قانونا¹ لهذه المخالفة.

تعريف الجريمة: عرفت هذه المخالفة على أنها إنشاء مبان جديدة أو إقامة أعمال مثل: التعلية و التوسيع أو التعديل أو التدعيم أو إجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة وفقا لما تمليه قوانين التهيئة و التعمير². كما عرفت على أنها تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض دون رخصة بناء في مجال يفرض فيه الحصول على رخصة بناء مسبقة.³

الطبيعة القانونية للجريمة: كيف المشرع هذه الجريمة على أنها مخالفة لنص المادة **50** من المرسوم التشريعي رقم **07/94** إذ حدد أقصى عقوبة لها بألفي دينار (2.000دج) و هي من الجرائم الوقتية التي تنتهي بإنهاء أعمال البناء، و لكنها تتكرر بوقوع عدة أفعال يصلح كل منها أن يكون جريمة مستقلة و تعتبر جريمة واحدة نظرا لوحدة الفاعل و محل الجريمة و المشروع الإجرامي⁴ ، ذلك أن الجريمة قد تستغرق وقتا بسبب طول مدة أعمال البناء.

1- محاربة البناءات غير المشروعة قبل صدور القانون رقم 29/90 عمد المشرع إلى تسوية أوضاع الذين يشتغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود غير مطابقة للقواعد المعمول بها و جعل البنائيات مطابقة لقواعد التعمير من خلال المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشتغلون فعلا أراضي عامة أو خاصة كانت محل مباني غير مطابقة للقوانين المعمول بها، جريدة رسمية رقم 34، راجع في ذلك بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري الصفحة 37-39 طبعة 2003 دار الهومة-الجزائر.

2- سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع الإدارة و المالية الصفحة 86، 2002 كلية القانون العقاري و الزراعي الصفحة 114، 2001 كلية الحقوق، جامعة البلدة.

3- بن لطرش مني، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون الصفحة 116، 1998 كلية الحقوق، جامعة قسنطينة.

4- الأودن عبد السميع سمير، المسؤولية الجنائية في البناء و الهدم للقائمين بالتشييد، ص 23 طبعة 2000، مكتبة الإشعاع -الإسكندرية- و أيضا.

__ حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص الصفحة 2016 طبعة 1993 دون دار النشر.

__ عكاشة رفعت محمد، قانون المباني الجديد الصفحة 30 طبعة 1983، دار الفكر العربي-مصر.

__ الدكتور غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء - الجزء الأول-مجلة الحقوق-العدد الثالث 1995 الصفحة 134.

تميزها عما يشابهها من جرائم: جريمة تشييد بناء دون رخصة تتشابه مع جرائم أخرى من جهة و تختلف عنها من جهة ثانية لذا فقد حاولنا تحديد نوعين من الجرائم المتشابهة لها و المتمثلة في:

1- تمييزها عن جريمة إقامة تجزئة دون رخصة: تتشابه هذه الجريمة مع جريمة إقامة أشغال البناء دون رخصة في جزء من الركن المادي و هو إقامة أشغال معينة دون ترخيص خاص بها يسلم من الجهة الإدارية المختصة وفق شروط خاصة، إلا أنها في نفس الوقت تختلف عنها من حيث طبيعة الأشغال إذ أنها تتعلق بإقامة تجزئة على أرض - عقار غير مبني - أما الجريمة الثانية تتعلق بأشغال البناء التي سبق التطرق لها و ترتبط أساسا بإقامة بناء أو أشغال على عقار مبني أصلا.

2- تمييزها عن جريمة الهدم دون رخصة: تتشابه جريمة إقامة إشغال البناء دون رخصة مع هذه الجريمة أيضا من حيث إقامة الأشغال دون ترخيص خاص مسلم من الجهة الإدارية المختصة، و كذا من حيث تعلقها ببناء قائم في حالة الترميم أو التمديد أو التعديل المتعلق بأشغال البناء دون رخصة، و تختلف عنها من حيث طبيعة الأشغال حيث تتعلق هذه الجريمة بإزالة بناء قائم كلياً أو جزئياً عكس جريمة إقامة أشغال البناء دون رخصة.

عناصر الجريمة: تتم الجريمة بتوافر الركن المادي الذي يشترط لقيامه إنجاز أشغال البناء دون وجود ترخيص بذلك، إضافة إلى الركن المعنوي الذي يتحقق بمجرد بدء أشغال البناء دون وجود ترخيص.

العقوبة المقررة للجريمة: نصت المادة **50** من المرسوم التشريعي رقم **07/94**¹ على إخضاع مرتكب هذه الجريمة لغرامة مقدرة بـ (2.000 دج) في حالة تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأمولاك العمومية الوطنية و لغرامة قدرها (1.500 دج) إذا كان على أرض تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة أو ملكية خاصة تابعة للغير و لغرامة (1.000 دج) إذا كان على أرض خاصة.

ثانيا: تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء: يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة، فإذا كانت أشغال البناء غير مطابقة لأحكام و مواصفات رخصة البناء فإن

هذا يعد من مخالفات شهادة المطابقة و بالتالي يمنع تسليمها و يتوجب إخضاع القائم بها للعقوبات المقررة قانونا¹ لهذه المخالفة.

تعريف الجريمة: عرفت على أنها الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المصمم أو المشرف على تنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف² و من الحالات التي لا تتطابق مع مواصفات رخصة البناء نجد مثلا: عدم إحترام الإرتفاع المرخص به و إنجاز منافذ غير مقرر أو غير قانونية، أو تغيير و تعديل الواجهة المتفق عليها في رخصة البناء وذلك بفتح منافذ جديدة مثلا في الطابق الأرضي أو إنجاز باب للإستعمال الخاص في العمارات.

و على حائز رخصة البناء الإلتزام بأحكامها للمحافظة على سلامة المبنى و الأرواح و كذا الممتلكات المجاورة³ ، و بذلك عليه التقيد بالمواصفات و الرسومات و المستندات و مواد البناء الملائمة.

تميزها عما يشابهها من جرائم: تتشابه هذه الجريمة مع جريمة إقامة تجرئة لا تطابق مواصفات رخصة التجرئة في فعل الإمتناع عن مطابقة الأشغال للرخصة الخاصة بها، إلا أنها تختلف عنها من حيث طبيعة و نوع الأشغال كما سبق ذكره، كما تتعلق بعقار مبني خلافا للجريمة الثانية و المرتبطة أساسا بعقار غير مبني، إضافة للعقوبة المقررة لها.

عناصر الجريمة: بتنفيذ مخالف أشغال البناء دون إحترام رخصة البناء يتوافر الركن المادي للجريمة أما الركن

1- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار الهومة، الجزائر 2002 الصفحة 225.

2- الشريف حامد، جنيات المباني الصفحة 199 طبعة 1995 المكتبة القانونية لدار المطبوعات الجامعية الإسكندرية.

3- و لكن إذا تم إبرام عقد مقاوله و أستخدم المهندس المعماري أو المقاول أساليب احتيالية بمخالفة المواصفات و الشروط و تم إخفاء العيوب عن المالك أو صاحب العمل فيحق له ملاحقته على أساس المسؤولية التقصيرية. أنظر خلوصي محمد ماجد عباس أصول التحكيم في المنازعات الهندسية الصفحة 116، طبعة 2004 دار الكتب القانونية-مصر- و أيضا:

- الدكتور غنام محمد غنام، المقال السابق الصفحة 97-99.

- الدكتور مغنغب نعيم، عقود البناء والأشغال الخاصة والعامة الصفحة 113 طبعة 1997، دون دار نشر.

المعنوي فيتحقق عندما يبدأ المتهم بأشغال البناء بشكل مخالف للترخيص، و الجهل بقوانين العمران لا يؤثر في تجريم الأشغال المخالفة و لا تأثير له بالقصد الجنائي.¹

العقوبة المقررة للجريمة: حددت المادة **50** من المرسوم التشريعي **07/94** العقوبات المقررة لهذا النوع

من الجرائم² بـ (400دج) إذا تجاوز المخالف معامل شغل الأرضية أو أرضية الطريق وملحقاتها بما يقل عن نسبة 10% وإذا تجاوز ذلك أو لم يحترم الارتفاع المرخص به تكون (900دج) و تصبح (900دج) عن كل مستوى أو (300 دج) عن كل متر يضاف إنطلاقا من الحد به.

أما عند الإستلاء على ملكية الغير تكون العقوبة (800دج) و عند تعديل الواجهة تقدر بـ (500دج)، و في حال إنجاز منفذ تكون (700دج).

ثالثا: عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار: نصت المادة **50** من المرسوم التنفيذي رقم **176/91**

على وجوب إعلام المستفيد من رخصة البناء، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة و وضع لافتة مرئية و إلا عد ذلك مخالفة.

تعريف الجريمة: عرفت على أنها الجريمة التي لا يقوم فيها الجاني بوضع لافتة مرئية من الخارج، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء و تاريخ إفتتاح الورشة و التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال و كذا إسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بالإنتاج.³

1- الدكتور غنام محمد غنام المقال السابق الصفحة 121-123.

2- حدد المشرع اللبناني العقوبة لهذا النوع من الجرائم بالغرامة والحبس من 3 أيام إلى أسبوع أو إحدى العقوبتين، وعند الإستمرار في الأشغال الغرامة والحبس مدة أسبوعين أو إحدى العقوبتين للتوضيح أكثر أنظر.

Mallat Hyan, Droit de l'urbanism e,de la construction, de l'environnement et de l'eau au Liban p63.1997 Delta Beyraut.

3- حمار فاضل، الجرائم الواقعة على العقار الصفحة 108 طبعة 2006 دار الهومة -الجزائر- و أيضا مجاجي منصور المذكورة السابقة الصفحة 122.

لذا وجب التصريح بفتح الأشغال و وضع لافتة بمقر الأشغال تتضمن رقم الترخيص و تاريخه و نوع المبنى و مستواه، إضافة لعدد الأدوار و الوحدات المرخص بإقامتها، و إسم المالك و عنوانه و المقاول القائم بالأشغال¹ و المهندس المشرف عليها.²

و إجراء التصريح بإنهاء الأشغال يعد إجراء قانوني يقوم به طالب شهادة المطابقة من أجل تسليمه هذه الأخيرة (شهادة المطابقة).

الطبيعة القانونية للجريمة: تعد هذه الجريمة من الجرائم السلبية بسبب إمتناع الجاني عن القيام بالإجراءات المقررة قانونيا من إشهار و تصريح، كما أنها من المخالفات بالنظر للعقوبة المقررة لها من خلال نص المادة **50** من المرسوم التشريعي رقم **07/94** و التي لا تتجاوز الغرامة المقدرة بـ **200** دج.

عناصر الجريمة: لقيام الجريمة يشترط تجاهل القائم بالأشغال للإجراءات المتعلقة بالتصريح و الإشهار أثناء تنفيذها و هو ما يجسد الركن المادي، أما المعنوي جريمة عمدية، فيتحقق بمجرد بدء الأشغال دون إتخاذ إجراءات التصريح و الإشهار كونها جريمة عمدية.

و قد أغفل المشرع التصريح بأشغال الهدم و عدم إتخاذ الإحتياطات اللازمة لما قد تسببه من ضرر للمارة و الأملاك المجاورة، كما أهمل العديد من الجرائم التي لا تقل خطورة عن الجرائم التي سبق ذكرها كجريمة عدم تجديد الترخيص بعد إنتهاء مدة صلاحيته و جريمة عدم تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة خلال المدة المقررة، إضافة إلى البناء على أرض غير مجزأة و إستئناف الأشغال رغم صدور

1- في ظل القانون رقم 29/90 و قبل تعديله لم تكن كل الأشغال تعرض على المهندس المعماري و تم تحديد المستثناء منها بموجب القرار المؤرخ في 1992/05/05 يحدد كفاءات المداولة و تصنيف أقاليم إقامة مشاريع البناء المعفاة من إلزامية اللجوء إلى المهندس المعماري جريدة رسمية رقم 59.

2- حدد صفته القرار المؤرخ في 1992/05/05 يتعلق بالأشخاص المؤهلين لإعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء، جريدة رسمية رقم 59.

قرار بإيقافها¹. و كذا التجزئة دون رخصة². و كان الأجدر به الإطاحة بأكبر قدر ممكن من الجرائم لمكافحتها و للحد من المخالفات³. كما أن العقوبات المقررة للجرائم التي حصرها المشرع في نص المادة **50** من المرسوم التشريعي لا يتناسب مع خطورتها.

الفرع الثاني: المخالفات المقررة بموجب القانون رقم **06/04**.

لقد ألغى المشرع المادة **50** من المرسوم التشريعي رقم **07/94** بموجب المادة **02** من القانون رقم **06/04** المؤرخ في **2004/08/14** يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم **07/94**.

و بذلك ألغى تجريم المخالفات التي تطرقنا إليها في الفرع السابق و ترك الأمر يشوبه الغموض خاصة و أن المادة **76** مكرر **3** نصت على ضرورة مطابقة البناء أو القيام بالهدم، فهو لم يحدد مجددا الأشغال التي يكون إنجازها مخالفة يعاقب عليها القانون، و حصرها من خلال المادة **76** مكرر في عدم مطابقة البناء فقط و عقوبتها الهدم.

1- أخذ المشرع المصري بهذا النوع من الجرائم و حدد عقوبتها من خلال نصوص متفرقة، لمزيد من المعلومات راجع الشريف حامد المرجع السابق الصفحة 21-25 و أيضا:

- الدكتور العطار عبد الناصر توفيق، دراسة في تشريعات المباني، مجلة إدارة قضايا الحكومة العدد 03 سنة 1986 الصفحة 686.
- حامد عبد الحلیم الصفحة 70.

-الدكتور غنام محمد غنام، المقال السابق الصفحة 143-144 الصفحة 160-162.

- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية الصفحة 17-21 طبعة 2003 دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية.

2- جرم المشرع المصري التجزئة الغير القانونية للأراضي و إقامة بناء على أرض قبل الحصول على رخصة التجزئة بشأنها، و كذا المشرع اللبناني الذي حدد عقوبتها بالغرامة و الحبس من يوم إلى 15 يوم و بإحدى العقوبات، لمزيد من المعلومات راجع الدكتور غنام محمد غنام، المقال السابق الصفحة 155-159 و أيضا محمد حسنين منصور المرجع السابق الصفحة 17-21.

3- جرم المشرع المصري أيضا عدم إهتمام الهدم و الشروع في البناء خلال المدة القانونية، كون ذلك يضر بالمصلحة الخاصة لمستأجري العقار المهديم إذا كان مؤجرا و أشتراط مدة 3 أشهر يتم خلالها الهدم و إعادة البناء فورا و أستثنى الأماكن المؤجرة قصد إستعمالها في التعليم، راجع الدكتور المنجي محمد، جرائم الإسكان الصفحة 515 طبعة 1986 منشأة المعارف الإسكندرية.

كما أن المرسوم التنفيذي رقم **55/06** المؤرخ في **2006/01/30** يحدد شروط وكميات

تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معابنتها و كذا إجراءات المراقبة¹ و حدد من خلال نص المادة **16** ثلاثة أنواع من المحاضر المتعلقة بتشييد بناية دون رخصة و تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء، إضافة لمحضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة هدم، و بالتالي أضاف نوعا آخر من الجرائم و هي الهدم دون رخصة² و لكن في نفس الوقت لم يحدد العقوبة المقررة لها و لا التدابير المتخذ بشأنها. و بذلك فقد جرم المشرع هذا النوع من الأشغال دون تحديد عقوبتها و بذلك فلا فائدة من التجريم طالما أنه لا عقوبة لتحقيقه.

فجريمة الهدم³ دون رخصة تنجسد في القيام بإزالة البناء كله أو جزء منه دون إستخراج رخصة بذلك من الجهة المختصة.

و هي جريمة مؤقتة إذا تمت أفعال الهدم و إنتهت دون أن تستغرق مدة طويلة، و إلا فإنها جريمة متتابعة الأفعال لا تنتهي إلا إذا توقفت أعمال الهدم، و بهذا لا تختلف عن جريمة البناء دون ترخيص⁴ و رغم نص المشرع على تجريم هذه الأفعال إلا أنه لم يحدد لها عقوبة في المقابل و بذلك لم يكن لهذا التجريم أي مفعول طالما لم يكن له رادع.

كما حددت المادة **38** من القانون رقم **03/03** المؤرخ في **2003/02/17** الذي يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية⁵ زيادة على ذلك المخالفات التالية:

- رفض تزويد الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات بالمعلومات و منعهم من القيام بمهامهم.
- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بمنح رخصة البناء.

1- جريدة رسمية رقم 06 سنة 2006.

2- إشتراط المشرع المصري لقبول الهدم أن لا يكون البناء قد مضى عليه أقل من 40 عاما راجع الدكتور المنجي محمد المرجع السابق الصفحة 16.

3- حدد المشرع المصري العقوبة المتعلقة بهذه المخالفة بالغرامة المقدرة بـ 3 أميال قيمة المبنى المهدم و يمكن الحبس لمدة لا تزيد عن سنة راجع في ذلك الشريف حامد المرجع السابق الصفحة 143 و أيضا محمد حسين منصور المرجع السابق الصفحة 17-18.

4- الدكتور غنام محمد غنام المقال السابق الصفحة 162.

5- جريدة رسمية رقم 11 لسنة 2003.

- تحويل العقار السياحي و المرافق المبنية عن طبيعتها السياحية.

الفرع الثالث: المخالفات المقررة بموجب القانون **15/08**.

بسبب تجاسم مخالفات البناء و عدم القدرة على القضاء عليها حاول المشرع محاصرة المخالفين بأكبر قدر ممكن من النصوص و جرم من خلال القانون رقم **15/08** العديد من الأعمال المتعلقة بالتعمير دون أن يلغى المخالفات السابقة الذكر.

أولاً: الجرائم المتعلقة بالتجزئات و العقوبات المقررة لها:

حصر المشرع هذه الجرائم في إنشاء تجزئة دون رخصة من خلال نص المادة **74** و حدد لها عقوبة الحبس من **06** أشهر إلى سنتين و غرامة من **100.000** دج إلى **1.000.000** دج إضافة لتشييد بناية داخل تجزئة دون رخصة و عقوبتها بموجب نص المادة **75** غرامة من **100.00** دج إلى **1.000.000** دج و جريمة بيع عقار في تجزئة غير مرخصة أو لم يتم بها الإستلام المؤقت لأشغال الإنتفاع و عقوبتها غرامة من **100.000** دج إلى **1.000.000** دج و الحبس من **06** أشهر إلى سنة أو بإحدى العقوبتين، و في حالة العودة تتم مضاعفة العقوبة حسب كل جريمة، أما في الحالة الأخيرة فيمكن الحبس من سنة إلى **05** سنوات.

ثانياً: الجرائم المتعلقة برخصة البناء و العقوبات المقررة لها:

حصر المشرع هذه الجرائم في عدم إتمام البناية في الأجل المحدد برخصة البناء بموجب نص المادة **78** و حدد عقوبتها بغرامة من **50.000** دج إلى **100.000** دج و كذا تشييد بناية دون رخصة التي تم ذكرها سابقاً فغير من عقوبتها و رفع الغرامة من **50.000** دج إلى **100.000** دج و في حالة العودة الحبس من **06** أشهر إلى سنة مع مضاعفة الغرامة. إضافة للربط غير القانوني بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة بناء أو شهادة مطابقة و عقوبتها غرامة من **50.000** دج إلى **100.000** دج.

و كذا الحال بالنسبة للمقاول الذي أنجز الأشغال، و عند العود تضاعف الغرامة مع إمكانية إصدار الجهة القضائية أمرا بإعادة الأماكن لحالتها الأصلية مع تحمل المصاريف.

أم في حالة وضع مواد البناء في الطريق يعاقب المخالف بغرامة من 5000 دج إلى 20.000 دج و عدد العود تضاعف الغرامة.

ثالثا: الجرائم المتعلقة بإجراء تحقيق المطابقة و العقوبات المقررة لها:

حدد المشرع الجرائم المتعلقة بإجراء تحقيق المطابقة في عدم إتمام إشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الإنجاز. و عقوبتها غرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج أما من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الآجل المحدد يعاقب بغرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج¹ و من 20.000 دج إلى 50.000 دج عند شغل أو إستغلال البناية قبل تحقيق المطابقة أي قبل حصوله على شهادة المطابقة، مع إمكانية أمر الجهة القضائية للمخالف بإخلاء الأماكن فورا و عند عدم إمثاله يمكن صدور حكم ضده بعقوبة الحبس مدة 06 أشهر إلى 12 شهر مع مضاعفة الغرامة و بغلق الورشة كل من لم يوقف الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون.²

و في حالة عدم التصريح ببناية غير متممة و تتطلب تحقيق المطابقة يعاقب المخالف بغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج مع إمكانية الأمر بهدم البناية مع تحمله مصاريف ذلك. أما إذا أدلى بتصريح كاذب فيعاقب وفقا لقانون العقوبات.

و يعاقب من إستأنف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج و عند العودة تضاعف الغرامة، و بـ 5.000 دج إلى 20.000 دج إذا لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون.

و متى تمت تسوية وضعيته بعد التصريح في إطار تحقيق المطابقة و لم يودع بعد ذلك طلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو طلب إتمام الإنجاز في الآجل المحدد يعاقب بغرامة من 5.000 دج إلى

1- أنظر المادة 81 من القانون رقم 15/08.

2- أنظر المادة 82 من القانون رقم 15/08.

100.000 دج و عند فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص أو عدم وضع نسيج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز يعاقب المخالف من 5.000 دج إلى 10.000 دج و في حالة العودة تضاعف الغرامة. أما عند عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الإنجاز فيعاقب بغرامة من 10.000 دج إلى 50.000 دج عند عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الإنجاز في الأجل المحدد بموجب هذا القانون، أو عند العودة تضاعف المخالفة.

و كل من يقوم بالربط النهائي و المؤقت للبنية غير القانوني بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول المسبق على شهادة المطابقة يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج.¹

و تطبق عليه نفس العقوبة المنصوص عليها على المقاول الذي أنجز الربط و عون المؤسسة الذي رخص بذلك و في حالة العود تضاعف الغرامة كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية و يتحمل هذا الأخير المصاريف.²

و ما يلاحظ على هذه الجرائم هو أن القانون رقم **15/08** الذي جرمها مؤقتا و بمدة محدودة، أي عند إنتهاء مدة العمل به سيتم العودة لتطبيق القانون رقم **29/90** المؤرخ في **1990/12/01** المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب قانون رقم **05/04** المؤرخ في **2004/08/14**³ و بالتالي تجريم الأفعال المقررة بموجبه و هو ما يطرح السؤال حول مدى إمكانية القضاء على هذه المخالفات و تسوية وضعية البناءات خلال هذه الفترة القصيرة.

المطلب الثاني: الهيئات المختصة في معاينة مخالفات شهادة المطابقة و آثارها.

الفرع الأول: الهيئات المختصة في معاينة المخالفات.

تعتبر مباشرة أشغال البناء خلافا لما تقتضيه قواعد العمران المنصوص عليها في قوانين التهيئة

1- أنظر المادة 86 من القانون رقم 15/08.

2- أنظر المادة 88 من القانون رقم 15/08.

3- جريدة رسمية العدد 52 لسنة 1990.

و التعمير مخالفة لتشريع البناء فهذه المخالفات تتخذ أشكالا متعددة كالبناء دون رخصة أو عدم مطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء لذا تتطلب البحث والتحري عن المخالفات و معاينتها و إثباتها و متابعة مرتكبيها.¹ الأمر الذي يتطلب لأجل قيام دليل بشأهما معاينة المخالفات معاينة مادية و إثباتها، عن طريق هيئات إدارية تتولى مهمة المحافظة على النظام العام العمراني (أولا) و أعوان مؤهلون قانونيا لتقصي مخالفات التعمير (ثانيا) بالإضافة لدور الجمعيات بالرقابة في مجال التعمير (ثالثا).

أولا: الهيئات و الأجهزة الإدارية المكلفة بالمعاينة: هي أجهزة الضبط الإداري المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني بكل جوانبه و التأكد من مدى إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال العمران.²

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي: تتولى البلدية دور الرقابة من خلال التأكد من إحترام تخصيصات الأراضي و قواعد إستعمالها و السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز السكن و كذا السهر على إحترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات المشقة غير القانونية في حدود القوانين و التنظيمات المعمول بها.³

و يتضح دور رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال نص المادة **05** من المرسوم التنفيذي **55-06** على مايلي : "....يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و الأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية و البنايات الجارية إنجازها و كذلك الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة و طلب الوثائق التقنية الخاصة بها و ذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع و التنظيم المعمول بهما".⁴

1- تنص المادة 73 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلون قانونا، زيارة البنايات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الإطلاع عليها في أي وقت".

2- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر سنة 2004 الصفحة 216.

3- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/07 يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير معاينتها و كذا إجراءات الرقابة، جريدة رسمية العدد 06 لسنة 2006.

4- أنظر المادة 07، المرجع نفسه.

كما نصت المادة **07** من المرسوم التنفيذي رقم **55-06** على وجوب مرافقة الأعوان المؤهلين قانوناً لرئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء عملية المراقبة¹، وهذا ما يدل على ضعف قدرات معظم رؤساء البلديات في مجال التعمير خاصة أن أغلبهم مستواهم الثقافي محدود.

2- لجنة مراقبة قرارات التعمير: تنشأ لجنة مراقبة قرارات التعمير لدى الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل مراقبة عقود التعمير وهذا ما ورد في نص المادة **05** من المرسوم التنفيذي رقم **03-06** المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي **176-91**²، حيث تكلف هذه اللجنة بمهام عديدة و منها الإشراف على الأشغال طبقاً للرخصة المسلمة.

3- اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء: أسست اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء بموجب المرسوم رقم **213-86** المتضمن أحداث لجنة تقنية دائمة للمراقبة التقنية للبناء، و هي من الأجهزة التابعة لوزارة السكن الموجودة على مستوى كل ولاية، و حسب المادة **02** من هذا المرسوم تكلف هذه اللجنة بالمصادقة على الوثائق التقنية التنظيمية للبناء و تسهر على إحترام القواعد التقنية للبناء و مراقبة الأعمال و مطابقتها على المخططات المصادق عليها³، حيث لا تقوم هذه اللجنة بدورها في المراقبة التقنية من تلقاء نفسها إلا عند إعلامها بذلك و ليس على جميع أنواع السكنات و إنما تقتصر رقابتها على البنيات و المنشآت العمومية فقط.

1 - أنظر المادة 07، المرجع نفسه.

2- أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-06 المؤرخ 2006/01/07 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك. جريدة رسمية العدد 01 لسنة 1991.

3- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 213_86 المؤرخ في 1986/08/19 المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للمراقبة التنفيذية للبناء (معدل و متمم)، جريدة رسمية العدد 34 لسنة 1986.

4-المفتشية العامة للعمران و البناء و المفتشيات الجهوية: أسست المفتشية العامة للعمران و البناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم **388-08** الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيم عملها¹ ، في إطار تدعيم الرقابة في مجال العمران إستجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن و العمران .

تكلف المفتشية العامة للعمران و البناء بالسهر على تطبيق التشريع و التنظيم في مجال البناء و العمران و حماية الإطار المبنى، و بهذه الصفة تتولى القيام بزيارات التقييم و التفتيش و المراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع و التنظيم المعمول بهما في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبنى.²

كما أنشأت مفتشيات جهوية للعمران و البناء على مستوى **09** ولايات تحت سلطتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم **389-08** المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و يحدد مهامها و عملها، تكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لإختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران و البناء، بالقيام بكل أعمال التفتيش و المراقبة في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبنى.³

ثانيا: الأعران المؤهلون قانونا بالمعينة: نصت المادة **76** مكرر من قانون رقم **29-90** المعدل و المتمم بموجب القانون **05/04** على الأعران المؤهلين قانونا للبحث و معاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة و التعمير و هم: مفتشي التعمير، أعران البلدية المكلفون بالتعمير، موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية و يؤدي هؤلاء الموظفون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة.⁴

1- مرسوم تنفيذي رقم **388-08** مؤرخ في **2008/11/27** يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء تنظيمها و عملها، جريدة رسمية، عدد **69** لسنة **2008**.

2- أنظر المادة **02** المرجع نفسه.

3- مرسوم تنفيذي رقم **389-08** مؤرخ في **2008/02/27** يتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية للعمران و البناء و تنظيمها و عملها، جريدة رسمية، عدد **69** لسنة **2008**.

4- أنظر المادة **76** مكرر من قانون رقم **05-04** مرجع سابق.

جاءت المادة **02** من المرسوم التنفيذي **55-06** بأكثر تفاصيل بنصها على ما يلي: ¹

"طبقا لأحكام المادة **76** مكرر من قانون **29_90** يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع

و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية". ²

1- مفتشو التعمير: يتم تعيينهم طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم **255-91** ³ الذين يمثلون نوعا

من الشرطة الهندسية و المعمارية بحيث يكون هذا الجهاز مصحوبا بسلطة مهياة لصالح الإدارة المختصة

و من بين مهامها تكليف من يقوم على نفقة مرتكب المخالفات بالهدم دون اللجوء إلى إستصدار حكم من القضاء يقضي بذلك. ⁴

2- المستخدمون الذين يمارسون أعمالهم بإدارة وزارة السكن و العمران: يعينون من بين رؤساء المهندسين

المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين بالإضافة إلى المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة

ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير. ¹

1- المادة **02** من المرسوم التنفيذي رقم **55-06** مرجع سابق.

2- حسب المادة **15** من أمر رقم **66-155** مؤرخ في **08** جوان **1966** يتضمن الإجراءات الجزائية (معدل و متمم)، جريدة رسمية، عدد **48** الصادرة سنة **1966**، يتمتع بصفة ضباط الشرطة القضائية كل من: رؤساء المجلس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة و ضباط الشرطة.

- ذوي الرتب في الدرك الوطني و رجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك **3** سنوات على الأقل و الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك الصادر عن وزير العدل و وزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

- مفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة **3** سنوات على الأقل و عينوا بموجب قرار من وزير الداخلية و الجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.

- ضباط و ضباط الصف التابعين للأمن العسكري و الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل. أما بالنسبة لأعوان الشرطة القضائية حسب المادة **19** من أمر رقم **66-155** يعد من أعوان الضبط القضائي كل من موظفو مصالح الشرطة و ذوي الرتب في الدرك الوطني و رجال الدرك و مستخدمو الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.

3- مرسوم تنفيذي رقم **91-255** مؤرخ في **14/07/1991** يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم **09-241** مؤرخ في **22/07/2009**، جريدة رسمية العدد **43** لسنة **1991**.

4- بزغيش بوبكر، مرجع سابق الصفحة **109**.

3- الأعران الذين يمارسون مهامهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية: يعينون من بين المهندسين المعماريين

و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين و المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي الخبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.

نلاحظ أن المشرع الجزائري حذف فئة المتصرفين الإداريين من قائمة الأعران المؤهلين لتقصي

المخالفات التشريعية و التنظيم الواردة في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95-318.²

4- فرق المتابعة و التحقيق: بالإضافة إلى أعران المذكورين سابقا أضاف قانون رقم 15/08³ فرق من

الأعران المكلفين بالمتابعة و التحقيق حول إنشاء تجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنايات التي نصت عليها المادة 68 من قانون رقم 15/08، حيث يمكن أن تشكل هذه الفرق من ثلاث إلى أربع أعران حسب شكل إقليم كل بلدية و لكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية و يتم

تنسيقها، و تكلف هذه الفرق للقيام بمهام البحث عن مخالفات القانون الواردة في قانون رقم 15/08

و معاينتها و معاينة حالة عدم مطابقة البنايات.⁴

كما يمكن للأعران المؤهلين الإستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة مهامها عند أداء مهامهم في

مراقبة المخالفات و معاينتها.⁵

5- شرطة العمران: نظرا لخصوصية مجال التعمير و التهيئة العمرانية كان من الضروري إنشاء جهاز ضمن

مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة، يكون أكثر تأهيلا للبحث و التأهيل في المخالفات في هذا المجال و هو

1- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 مؤرخ في 2009/10/22 يتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 06-55، جريدة رسمية العدد 61 لسنة 2009.

2- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95-318 مؤرخ في 1995/10/14 يحدد شروط تعيين الأعران الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم معاينتها في ميدان الهندسة المعمارية و التنظيم معاينتها في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير، جريدة رسمية، عدد 06 لسنة 1995 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 06-55.

3- المادة 68 من قانون رقم 08-15-مرجع سابق-

4- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 مؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط و كفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، جريدة رسمية العدد 27 لسنة 2009.

5- أنظر المادة 04 و 05 المرجع نفسه.

ما يسمى بشرطة العمران، و تتمثل مهام وحدات شرطة العمران و حماية البيئة بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية في السهر على تطبيق القوانين و التنظيمات في مجال العمران و محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية و الإحتلال اللاشعري للأراضي و الطريق العمومي و ذلك بتبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي¹ ، و تمارس شرطة العمران نشاطاتها في حالة تسجيل مخالفة في مجال العمران و يتعين على العون المؤهل تحضير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين و في حالة المخالفات التي تقضي معارف تقنية خاصة، يجب على عناصر الشرطة الإستعانة بموظفين من ذوي الإختصاص.²

ثالثا : دور الجمعيات في المراقبة: يعد قانون رقم **06-12** المرجع الأساسي لإنشاء و تنظيم الجمعيات التي تأخذ شكل إتفاقية تجمع أشخاص طبيعية أو معنوية من أجل تحقيق هدف غير مريح³ . إذ تنص المادة **74** من قانون رقم **90-29**: "يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة و حماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير".⁴ حيث أجاز القانون للجمعيات التي إعتمدت ضمن أهدافها حماية البيئة و التعمير أن تتأسس كأطراف مدنية و ترفع دعاوى أمام القضاء المختص، لكن الملاحظ أن الجمعيات المتعلقة بالعمران قليلة فهي تنحصر في جمعيات حماية البيئة و جمعيات حماية الأحياء القديمة التي تخضع لأحكام قانون رقم **98-04**.⁵

الفرع الثاني: كيفية إثبات المخالفات.

- 1- أنظر المادة 67 و 69 من القانون رقم 15/08 -مرجع سابق.
- 2- يهمني محمد، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليلة 2011 الصفحة 109 و 110.
- 3- قانون رقم 06/12 المؤرخ في 2012/01/12 يتعلق بالجمعيات، جريدة رسمية العدد 02 لسنة 2012.
- 4- المادة 74 من قانون رقم 90-29 -مرجع سابق.
- 5- قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جويلية 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية العدد 44 لسنة 1998.

تنتهي الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناء بتحرير محاضر يثبت من خلالها مختلف أنواع مخالفات البناء غير القانوني و كل التجاوزات المخلة بقواعد التعمير و لهذه المحاضر حجية و وزن قانوني، و يتم تحرير هذه المحاضر عن طريق الموظفين المختصين وفقا للشروط و الأشكال التي حددها القانون لإثبات ارتكاب الجرائم و الإجراءات التي إتخذت بشأنها.

أولاً: شكل المحاضر: المحاضر عبارة عن إستثمارات خاصة تحمل أرقام تسلسلية تجد مرجعا لها في سجل الجرائم الممسوك لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير و البناء المختصين إقليميا و المؤشر عليه لدى المحكمة المختصة¹. و قد نص المرسوم التنفيذي رقم **06-55** على محاضر المخالفات لقواعد التهيئة و التعمير كالتالي:

— محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

— محضر أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

— محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

بالنسبة لمحضر معاينة أشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة فالعون

المؤهل قانونا بتحرير هذا المحضر يرسله للسيد و كيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة و ترسل نسخة منه في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين إقليميا²،

و في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية المختصة للبت في الدعوى العمومية، أما الأمر بمطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء المسلمة أو هدمه كليا أو جزئيا في أجل تحدده و في حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر

1- تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 06-55 "تحرر المحاضر على إستثمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية و تسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا".

2- تنص المادة 18 من أمر رقم 66-155 مرجع سابق "...يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة و يرسله إلى و كيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل يتعدى 72 ساعة ترسل نسخة منه في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا".

عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس مجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.¹

و عليه يتضح لنا فيما يخص البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء أن المشرع الجزائري لم يمنح للجهة الإدارية المختصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر كما فعل بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة، و نلاحظ أيضا أن المشرع لم يحرص على الفصل الكامل بين المجال الجنائي و المجال الإداري فهناك إشتراك واضح بين القضاء و الإدارة فيما يخص مواجهة المخالفات المرتكبة في مجال التعمير و البناء.

ثانيا: مضمون المحاضر: عند قيام الأعوان المذكورين سابقا بمعاينة المخالفات التي تدخل في نطاق إختصاصهم يقومون بتحرير محاضر يثبتون فيها هذه المخالفات و هي المحاضر التي يجب أن تتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة المرتكبة و كذا التصريحات التي يدلي بها المخالف و كذا توقيع كل من العون المؤهل قانونا و المخالف على المحضر و هذا طبقا لنص المادة **76** مكرر **02** من قانون رقم **04-05**² ،

و فصلت المحاضر النموذجية في المضمون أكثر بإضافة نوع الأعمال المخالفة و مكانها، تاريخ القيام بهذه الأعمال، إسم المسؤول عنها و لقبه و مكان الإزدياد، عنوانه بالإضافة إلى ذكر تاريخ تحرير المحضر.

ثالثا: التصرف في المحاضر: بمجرد تحرير العون المؤهل قانونا محضر معاينة المخالفة يرسله إلى وكيل الجمهورية و هذا ما نصت عليه المادة **18** من قانون الإجراءات الجزائية: " يتعين على ضباط الشرطة القضائية أن يحرروا محاضر بأعمالهم و أن يبادروا بغير تمهل إلى إخطار وكيل الجمهورية بالجنايات و الجنح التي تصل إلى علمهم.

و عليهم بمجرد إنجاز أعمالهم أن يوافوه مباشرة بأصول المحاضر التي يحررونها مصحوبة بنسخة منها مؤشر عليها بأنها مطابقة لأصول تلك المحاضر التي حرروها و كذا بجميع المستندات و الوثائق بها و كذلك الأشياء المضبوطة.

1- أنظر المادة **76** مكرر **05** من قانون رقم **05/04** -مرجع سابق.

2- المادة **76** مكرر **02** -مرجع نفسه.

و ترسل المحاضر الخاصة بالمخالفات و الأوراق المرفقة بها إلى وكيل الجمهورية لدى المحكمة المختصة و يجب أن ينوه في تلك المحاضر عن صفة الضبط القضائي الخاص بمحريها".¹

و يكون ذلك في أجل لا يتعدى 72 ساعة وهذا بالنسبة لجريمة عدم المطابقة البناء للرخصة المسلمة و هو الأجل المنصوص عليه في المادة 76 مكرر 05 من قانون 05/04.²

رابعاً: الحجية القانونية للمحاضر: تنص المادة 36 من الأمر رقم 76/75: " يمكن لأي ضابط أو عون مصلحة شرطة أو موظف أو عون دولة أو مجموعة عمومية محلف أو مكلف لهذا الغرض ... أن يحرر محاضر المخالفات و هذه المحاضر تكون بمثابة حجة ما لم يثبت العكس".

حسب هذه المادة فإن المحاضر المحررة لغرض إثبات معاينة مخالفات البناء تعد كمحاضر ذات حجية بقوة القانون ما لم يثبت عكس ذلك.³ فحجية المحاضر من ناحية قوة الإثبات مرتبطة بمدى صحته من ناحية الشكل و المضمون و هو ما نصت عليه المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية. و هناك نصوص قانونية تؤكد أن المحاضر المحررة من قبل أعوان محلفون بعيدة عن كل الشبهات و هذا طبقاً لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55،⁴ كما حرص المشرع على حالة التناهي من خلال إستبعاد المحاضر المعدة من قبل العون المحلف لأفراد عائلته من الدرجة الأولى إلى الدرجة الرابعة.⁵

الفرع الثالث: الآثار المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة.

-
- 1- المادة 18 من أمر رقم 66-155-مرجع سابق.
 - 2- أنظر المادة 76 مكرر 05 من قانون 05/04-مرجع سابق.
 - 3- تكواشت كمال -مرجع سابق- الصفحة 131.
 - 4- تنص المادة 214 من أمر رقم 66-155-مرجع سابق: "لا يكون للمحاضر أو التقرير قوة الإثبات إلا إذا كان صحيحاً في الشكل و يكون قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعمال وظيفته و وارد فيه عن الموضوع داخل في نطاق إختصاصه ما قد رآه أو سمعه أو عاينه بنفسه".
 - 5- تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 06-55-مرجع سابق: "الأعوان المنصوص عليهم أعلاه ليسوا مؤهلين لدراسة ملفات البناء و التهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى".

ينتج عن مخالفات شهادة المطابقة آثار تقع على عاتق طالب الشهادة تتمثل هذه الآثار في الأمر بوقف الأشغال، أو الأمر بتصحيح الأشغال و تحقيق المطابقة.

أولاً: الأمر بوقف الأشغال: و هو عبارة عن قرار إداري صادر عن الجهات الإدارية المختصة ممثلة في الأعيان المؤهلين قانوناً لمعاينة المخالفات في حالة إكتشافهم لمخالفات في أشغال البناء.

حيث جاء في نص المادة **76** من القانون **29/90** على أنه في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن للسلطة الإدارية أن تصدر أمراً بوقف الأشغال، و يقصد بوقف الأشغال وقف أعمال البناء المخالفة للقانون و التنظيم و لمضمون رخصة البناء المسلمة و حقيقة هذا النوع من الإجراءات و التدابير أنها تدرج في نظام الرقابة اللاحقة و المستمرة، إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين إنطلاق أشغال البناء و قبل الإنهاء بهدف وضع حد للأخطاء و المخالفات المرتكبة قبل إستفحائها و تدارك ما لا يمكن تداركه و تصحيحه بسهولة و بنتيجة تقنية مقبولة، فالمرجع منح للإدارة المختصة بشأن تنظيم البناء و مراقبة أعمال التنفيذ، بإعتبارها هيئة ضبط سلطة واسعة في مجال المبادرة بضبط المخالفات و وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء، و يصدر الأمر بالوقف في شكل قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة حيث يتضمن القرار بيان بهذه الأعمال المخالفة و يعلن إلى ذوي الشأن فان تعذر إعلامهم شخصياً يتم إعلامهم عن طريق إيداع نسخة من القرار بمقر البلدية الموجودين بها.¹

و في حالة إستمرار المخالف في الأشغال رغم تبليغه بأمر تثبيت وقف الأشغال فانه يتم تحرير محضر معاينة إستئناف الأشغال بعد الأمر بتوقيفها و يبلغ إلى الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير بالولاية، و عندها يمكن للسلطة الإدارية المختصة و يقصد بها في هذه الحالة رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بدم القسم من الأشغال المرتبط بموضوع الأمر بالتوقيف دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء و تكون تكاليف و أعباء الهدم على نفقة المخالف.²

1- عبد الرحمن عزوي - المرجع السابق الصفحة 166.

Baenard drobenko – Djillai adja, droit de l'urbanisme, Bertti édition, Alger, 2007, -2

و يلاحظ أن القرار المتضمن الأمر بوقف الأشغال هو قرار مؤقت و ليس نهائي برغم ما له من خصائص القرار الإداري الأمر من حيث أنه يجب الخضوع لأوامره و نواهيه ممثلة في التوقف عن الإستمرار في تنفيذ عمل البناء المخالف، ذلك أن صفة التأقيت هذه علة وجودها في أن قرار توقيف عمل البناء المخالف هذا ينتهي إنتهاء طبيعي، بل و آليا بمجرد تصحيح مظهر المخالفة أو إزالتها و هي التي كانت سببا في صدوره إبتداء، كما أن الأمر بتوقيف الأشغال المخالفة رغم إتمامه بصفة الإلزام و الإرغام في مخاطبة صاحب البناء حائز الرخصة إلا أنه لا يعتبر مع ذلك إجراء عقابيا، بل له معنى و أثر التدبير و الإجراء الوقائي.¹

ثانيا: الأمر بتصحيح و تحقيق المطابقة: هو عبارة عن وثيقة يحررها العون المؤهل قانونا لمعاينة المخالفات في شكل محضر الأمر بتحقيق المطابقة. و يأتي هذا الأمر بالمطابقة على إثر ما تفرزه أعمال المراقبة و المعاينة التي تقوم بها المصالح الإدارية و التقنية المختصة طبقا للإجراءات و الترتيبات المنصوص عليها قانونا خاصة في

القانون **29/90** و المرسوم التنفيذي **176/91** و تنص المادة **76** مكرر **3** من القانون رقم **05/04** على أنه: "يترتب على المخالفة حسب الحالة مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه".²

و على هذا الأساس منح المشرع الجزائري للسلطة الإدارية القائمة بعملية المراقبة و المتابعة توجيه أمر للباقي للقيام بتصحيح العيوب و تدارك مظاهر مخالفة البناء للقانون و لمواصفات رخصة البناء له و جعله مطابقا لهما بالقيام بأعمال تصحيح على أن ينجز هذه الإصلاحات و أعمال التصحيح المذكورة خلال أجل معين.³

و الأمر بالتصحيح و تحقيق المطابقة رغم صيغة الخطاب التي يوجه إلى صاحب المشروع حائز رخصة البناء و ما ينطوي عليه من إلزام و جبر لا يعد قرارا إداريا عقابيا بل يعد تدابير إدارية وقائية المهدف منها حث الباقي على تصحيح و إستكمال ما نقص في أعمال البناء المخالفة.

1- عبد الرحمن عزوي - المرجع السابق الصفحة 167.

2- أنظر المادة 76 مكرر 3 من القانون رقم 05/04.

3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة - الجزائر - 2004 الصفحة 104.

غير أن أمر التصحيح و تحقيق المطابقة هذا سيتحول من تدابير و إجراء وقائي إلى إجراء ردعي عقابي عندما لا يمثل صاحب البناء للأوامر الموجهة إليه من الإدارة كأن يتقاعس عن واجب تصحيح و إستكمال الأعمال المعينة في الوقت و الشكل المطلوب بعد إنقضاء المحددة له إداريا.

المبحث الثاني: منازعات شهادة المطابقة.

إن إدراج المشرع للبعد الجمالي في مجال البناء يعكس التطور الذي وصل إليه المشرع الجزائري في العمران من أجل التوفيق بين الحق في ممارسة النشاط العمراني و المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة و التعمير لتحقيق المصلحة العامة، وكذا التوفيق بين آليات الرقابة الممنوحة للإدارة في مجال العمران كسلطة عامة ضابطة فضلا عن مدى تدخل الجهات القضائية و الفصل في النزاعات التي تثار في هذا المجال تطبيقا لمبدأ خضوع الإدارة للقانون و إحتراما لمبدأ الشرعية.

ولعل من بين أهم آليات الرقابة الممنوحة للإدارة في مجال التهيئة و التعمير، شهادة المطابقة التي تعتبر قرينة على مشروعية البناء، و التي قد تكون موضوع العديد من النزاعات التي تطرح أمام القضاء (المدني، الإداري) سواء تعلق الأمر بالمخالفات التي يرتكبها الباني أثناء عملية البناء أو نزاعات متعلقة برفض أو إمتناع الإدارة عن تسليم شهادة المطابقة أو إصدار قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال لأسباب توضحها الجهة المختصة، كما قد تكون نزاعات ناشئة فيما بين الأفراد أثناء تنفيذ الأشغال.

و من أجل ذلك سوف نتطرق إلى منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة في المطلب الأول ثم نتطرق في المطلب الثاني إلى منازعات القضاء العادي لشهادة المطابقة.

المطلب الأول: منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة.

تختص جهات القضاء الإداري في المنازعات التي موضوعها متعلق بشهادة المطابقة بين طالبها

و السلطة الإدارية، بإعتبارها قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة في حالة ما إذا كان مشوباً بأحد العيوب التي قد تلحق بالقرار الإداري، أو في طلب الحصول على تعويض مناسب.

ذلك بأنه في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة، فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء بحسب الحالة أمام المحكمة الإدارية أياً كان المختص بإصدارها سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.

و في حالة إلغاء قرار الرفض الذي كان محل دعوى الإلغاء فإنه بإمكان المعني بتحديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي) و إذا رفضت هذه الجهة طلبه دون تسبب يمكن له رفع دعوى تعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم الشهادة و تكون هذه الدعوى مرفقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض. بمعنى رفض تسليم شهادة المطابقة، و الذي يثبت عدم مشروعيتها و على أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة و المطالبة بالتعويض عن التأخير في إستغلال المبنى كون القانون يفترض حسن نية الإدارة في مجال العمران كون شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين، و تثبت أن الأشغال و المنشآت تمت وفقاً للمواصفات و لا تمس بحقوق الغير.¹

الفرع الأول: الرقابة القضائية على أساس دعوى الإلغاء.

هي عبارة عن وسيلة، يمكن للمتقاضى من خلالها الإتصال بالجهات القضائية، و دعوة الإلغاء هي الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، و سلطة القاضي فيها تقتصر على بحث

1- حماني ساجية، الرقابة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2007/2008 الصفحة

مشروعية القرار و هل هو متفق مع قواعد القانون أم لا، و من ثم إلغاؤه إذا كان مخالفا للقانون،¹ و هنا لا يمكن للقاضي أن يقرر حقوق للمدعى أو يحددها و إنما يكمن دوره فقط في إلغاء القرار غير المشروع، بمعنى أنه لا يمكنه سحب قرار الإدارة أو تعديله، أو أن يصدر قرار آخر محل القرار المعيب.² و بالإضافة إلى ذلك فإن لدعوى الإلغاء أسس و حالات ترفع فيها هذه الدعوى أمام القضاء.

أولاً: أسس دعوى الإلغاء: لما كانت شهادة المطابقة تعد قرارا إداري، فإنه تخضع لجملة من الإجراءات الشكلية³ و الموضوعية و قد يطعن فيها سواء من حيث الإختصاص أو من حيث الشكل أو السبب أو المحل أو الغاية و تبعا لذلك تأسس على أحد أوجه دعوى الإلغاء التالية :

1- عيب عدم الإختصاص: يتمثل في حالة ما إذا تجاوزت جهة إدارية صلاحيتها إلى جهة إدارية أخرى سواء من حيث المكان أو الزمان أو حتى الموضوع، مثال : في حالة تسليم شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أن الإختصاص يعود إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير⁴ تطبيقا لنص المادة **66** من المرسوم التنفيذي **15-19** و المادة **65** و **67** من القانون **29/90**.

2- عيب الشكل و الإجراءات: يكون في حالة إغفال الإدارة لإجراء مهم يسبق عملية إتخاذ القرار فيما يخص شهادة المطابقة، فقد يظهر عيب الشكل في حالة إغفال الإدارة تسبب قرارها في حالة الرفض أو التأجيل في منح الشهادة أو كمخالفة إجراء التحقيق من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالسياحة في ما يخص المناطق المتعلقة بالسياحة و مناطق التوسع السياحي⁵ و قد نصت المادة **62** من القانون **29/90** على ذكر السبب و هو كإجراء شكلي.

1- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الدكتوراة في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة بسكرة 2012/2011 الصفحة 281.

2- عبد الحكيم فودة، الخصومة الإدارية "أحكام دعوى الإلغاء و الصيغ النموذجية لها"، منشأة المعارف-الإسكندرية- 2003 الصفحة 22.

3- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري-مصدر سابق- الصفحة 05.

4- المادة 66 و 67 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

5- المادة 40 من المرسوم التنفيذي 91-176 المتعلق بتحديد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، الملغى بموجب المرسوم 15/19.

3- عيب مخالفة القانون: في حالة رفض الإدارة منح شهادة المطابقة بحجة أن تصاميم البناء لم يؤشر عليها

من قبل مهندس معماري معتمد رغم أن البناء متواجد في إقليم البلديات المصنفة كما نصت المادة **44** من المرسوم التنفيذي **71-91** إذ منعت الإدارة المختصة من الترخيص ببناء لا يوافق أحكام مخطط شغل الأراضي، أو إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير، كما يعد عيب مخالفة القانون في حالة مخالفة اللوائح و التنظيمات المعمول بها كأن ترخص الإدارة ببناء يفوق العلو المسموح به تنظيميا و لا سيما المادة **28** من المرسوم التنفيذي **91-175** .

4- عيب إنعدام السبب: في حالة رفض الإدارة منح شهادة المطابقة على أساس أن البناء يقع في الأماكن المحمية قانونا التي تمس التراث الطبيعي و التاريخي و الثقافي و أن البناء لا يرخص له إلا بعد إستشارة و موافقة المصالح المختصة في ذلك، ثم يثبت بعد ذلك عدم وجود هذه الأسباب القانونية، هنا يعتبر الرفض غير مؤسس قانونا لإنعدام السبب.

5- عيب الإنحراف في استعمال السلطة: تكون هذه الدعوى مؤسسه على أساس الإنحراف بالسلطة، إذا كان غرض الجهة الإدارية منافيا للغرض الحقيقي الذي من أجله أصدرت القرار، مثلا في حالة رفض رئيس البلدية تسليم شهادة المطابقة باعتبار أن صاحب الطلب لم يقيم بمساندته أو الدعاية له في حملته الإنتخابية .
ثانيا: حالات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري: كما سبق و ذكرنا فإن الهدف من منح شهادة المطابقة أو رفض منحها هو تحقيق الرقابة البعدية لأعمال البناء و التشييد و أيضا لضمان النظام العام العمراني سواء للإدارة من جهة، و من جهة أخرى يمكن للفرد أن يطلب و يحصل عليها حتى يتمكن من ممارسة أحد أوجه حقه في الملكية و هو إستغلال المبنى متى إستوفى طلبه جميع الشروط المطلوبة.

وبالتالي و من هذا المنطلق فإن التزاعات التي سوف تثار تكون بين طالب الشهادة و الإدارة و تكون كالتالي:

1- حالة رفض الإدارة تسليم شهادة المطابقة : من المسلم به قانونا أنه لا يمكن للإدارة رفض تسليم شهادة المطابقة إلا بناء على الأسباب المستخلصة من القانون **90-29** و المراسيم التنفيذية المطبقة له و في حالة الرفض أوجب المشرع على الإدارة تعليل ذلك الرفض تعليلا قانونيا و إلزامية تبليغه للمعني.

غير أن السؤال المطروح هنا، هو ما موقف القضاء في حالة رفض الإدارة تسليم شهادة المطابقة سواء كان الرفض صراحة و لأسباب لم يأت بها القانون أو كان ضمنيا و ذلك بسكوت الإدارة إلى غاية إنتهاء الميعاد المحدد قانونا و الذي يعتبر سكوت الإدارة عن الرد بعد إنتهاء المهلة القانونية هو بمثابة رفض ضمني، و هو ما يعطي الحق للمعني بأن يرفع تظلم سلمي أو إقامة دعوى أمام القضاء الإداري.¹

الأصل أنه ليس من صلاحيات القاضي منح شهادة المطابقة، فهل يمكن له أن يلزم الإدارة بمنحها؟ و هنا نجد أن الآراء تضاربت بهذا الشأن بين مؤيد و معارض.

الرأي الأول: عدم جواز إصدار الأوامر للإدارة من قبل القاضي: تطبيقا لمبدأ الفصل بين السلطات فإنه لا يمكن للقاضي أن يحل محل الإدارة، و ليس هناك ما يدفع الإدارة لأن تخضع للقرار القضائي الذي يلزمها بمنح شهادة المطابقة، كأن تغرم تهمديا، و إنما من صلاحيات القاضي الإداري فقط إلغاء قرار الرفض، و يبقى لصاحب الطلب إما بأن يتقدم بطلب جديد وإجراءات جديدة أو أن يرفع دعوى من أجل الحصول على تعويض في حالة ما إذا لم يصدر قرار إداري جديد بالقبول، أو أن يتابع الموظف الإداري شخصا أمام القضاء الجزائري، طبقا للمادة **138** مكرر من قانون العقوبات الجزائري،² على جريمة إمتناع الموظف عن تنفيذ حكم. ذلك من أجل الحفاظ على نشاط الإدارة من جهة، و من جهة أخرى عدم إلحاق الضرر بالمجتمع.

الرأي الثاني: جواز إصدار الأوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري: لا يمكن للإدارة رفض منح شهادة المطابقة إلا إذا كان هناك مبرر شرعي، و ذلك إستنادا لما جاء به قانون التهيئة و التعمير.

و بما أن قانون التهيئة و التعمير قد حدد حالات رفض تسليم شهادة المطابقة على سبيل الحصر، فإن الإدارة ملزمة بالتقيد بها، و بالتالي طبقا لمبدأ المشروعية فإنها حتما تخضع لرقابة القضاء الإداري، فإذا

1- المادة 830 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

2- القانون رقم 66-150، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم بالقانون رقم 09-01، المؤرخ في 25 فيفري 2009 الصفحة 48.

تقدم طالب الشهادة بملف كامل و صحيح و كانت الأشغال مطابقة لرخصة البناء و ثبت أن الإدارة تعسفت، جاز للقاضي الإداري أن يكيف الرفض على أنه تعدي، لأن الأمر يتعلق بحق الملكية في عناصرها الثلاث (الإستعمال و الإستغلال و التصرف) و يلزم الإدارة بتسليم شهادة المطابقة طبقا للقواعد المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير لأن سلطتها مقيدة في هذا المجال.¹ و في هذه الحالة على القاضي الإداري التحقق من إستيفاء جميع الشروط المطلوبة لمنح شهادة المطابقة، لا سيما الشروط التقنية، ثم تسلم الإدارة شهادة المطابقة إستجابة لتنفيذ القرار القضائي و ذلك طبقا لنص المادة **978** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي جاء فيها: "عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار، إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لإختصاص الجهات القضائية الإدارية بإتخاذ تدابير تنفيذ معينة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك، في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ عند الإقتضاء".²

2- حالة صدور قرار إداري بالقبول تم سحبه: تتم عملية السحب من قبل السلطة الإدارية المختصة أو التي تعلقها و أن يكون السحب مبررا، لعدم المشروعية و كذا أن يكون خلال مواعيد الطعن بالإلغاء و هي شهرين من تاريخ تبليغ الشهادة و عليه لا يجوز للإدارة سحب قرارها لمجرد عدم الملائمة أو إعادة التحقيق و هي من المسائل التي جسدتها قرارات الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في عدة قضايا.

3- حالة صدور قرار الإدارة من أجل وقف تنفيذ الأشغال: يثبت أمر وقف الأشغال من قبل قاضي الإستعجال إلا في حالة ما إذا كان هناك إنتهاك للأحكام القانونية المتعلقة بمجال التهيئة و التعمير، و في غيرها لا يمكن للجهات الإدارية أن تأمر بوقف الأشغال. و إن وقف الأشغال من طرف الجهة الإستعجالية لا يمس بأصل الحق، فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في إنتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى.

1- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية (في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام)، دار الهومة - الجزائر- 2012-2013 الصفحة 382.

2- قانون 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية، عدد 21 المؤرخ في 23 أبريل 2008 الصفحة 218.

و بالتالي فإن الدور البارز للقاضي الإداري يظهر من خلال ممارسة حق البناء في المقابل يسهر على ضمان حسن تطبيق قوانين التعمير و البناء و التصدي لمحاولات التحايل على نصوص القانون، و هو ما يقتضي منه جرأة تتلاءم مع الطبيعة الخاصة و الإستثنائية لقوانين التعمير.

الفرع الثاني: دعوى التعويض المتعلقة بشهادة المطابقة.

من خلاله نتطرق إلى المقصود بدعوى التعويض ثم الحالات التي ترفع فيها دعوى التعويض.

أولاً: تعريف دعوى التعويض: تعتبر من الدعاوى الشخصية،¹ وعليه يجب على المدعي إثبات الخطأ المنسوب للإدارة و أنه قد مس بحق ذاتي محمي قانوناً. ذلك بأن دعوى التعويض هي دعوى قضائية ذاتية، يرفعها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقاً للإجراءات القانونية للمطالبة بالتعويض اللازم لإصلاح الضرر الذي لحق بالحقوق بفعل تعسف الإدارة في نشاطها و تتميز دعوى التعويض بأنها دعوى القضاء الكامل وأنها من دعاوى إسترداد الحقوق.²

ثانياً: حالات رفع دعوى التعويض: تتمثل حالات رفع دعوى التعويض فيما يلي:

1- رفض الجهة الإدارية المعنية، منح شهادة المطابقة أو تأجيل منحها لأسباب غير مقنعة و شرعية رغم صدور قرار قضائي عن القضاء الإداري، يلغي رفض تسليم الشهادة مخالفاً بذلك قوة الشيء المقضي فيه.

و بالتالي بإمكان القاضي أن يقرر مسؤولية الإدارة و يثبت الخطأ، إذ هي إمتنعت أي الإدارة عن تنفيذ حكم قضائي واجب النفاذ، و عليه يجب على الإدارة تعويض صاحب الشهادة.³

1- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، الصفحة 565.

2- عمار عوابدي، نظرية مسؤولية الإدارة (دراسة تأصيلية، تحليلية و مقارنة)، ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر - 1994 الصفحة 257.

3- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري-المرجع السابق- الصفحة 566.

2- في حالة إصدار الإدارة قرار قبول تسليم شهادة المطابقة ثم تلجأ إلى إما لسحب هذا القرار بعد إنقضاء الميعاد القانوني لذلك أو توقيف الأشغال بدون مبرر قانوني.

3- في حالة التعدي من قبل الإدارة كأن تلجأ للهدم مباشرة دون اللجوء إلى الإدارة أو أن تقدم بغير مبرر.

4- تقوم المسؤولية الإدارية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة و هذه الحالة لا يمكن إعتبرها خطأ مرفقي، إذ ينتج عن هذا الوضع تحميل شخص ما عبأ أو إرتفاقا مع إستفادة العامة منه، مما يشكل خرقاً لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.

و منعا من تعسف الإدارة في إستعمال سلطاتها، كان لابد من خضوعها لرقابة القاضي الإداري و ترتيب مسؤوليتها الإدارية كحالة قانونية تلتزم فيها الإدارة بدفع التعويض عن الأضرار التي تسببها للغير بفعل أعمالها الضارة سواء كانت هذه الأعمال مشروعة أو غير مشروعة.

كما تلتزم الإدارة بتعويض المتضررين من جراء أعمالها الضارة و يبقى على المتضرر عبأ إثبات خطأ الإدارة و حصول الضرر.

الفرع الثالث: إجراءات رفع الدعاوى الإدارية أمام القضاء الإداري فيما يخص شهادة المطابقة.

من خلاله سوف نتعرض لإجراءات رفع دعوى المنازعة في شهادة المطابقة من حيث مايلي:

أولاً: شروط تتعلق بالمدعي: لكي تقبل الدعوى بصفة عامة لابد من توفر مجموعة من الشروط تتعلق أساساً

بشخص رافع الدعوى و هي الصفة، المصلحة، والأهلية و ذلك إستناداً إلى نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري.

1- الصفة: تعني إمكانية رفع الخصومة أمام القضاء من قبل طالب الشهادة الذي رفض طلبه، سواء كان الرفض صراحة أو ضمناً، أي من صاحب المركز القانوني الذاتي أو الحق الشخصي أو بواسطة نائبه أو وكيله القانوني أو القيم أو الموصى عليه.¹

1- عمار عوابدي، نظرية مسؤولية الإدارة (دراسة تأصيلية تحليلية و مقارنة) -مرجع سابق- الصفحة 314.

2- المصلحة: إن ممارسة الدعوى تقتضي في المدعي و المدعى عليه و المتدخل في الخصام توافر المصلحة كما تفرضه المقولة الشهيرة (لا دعوى بدون مصلحة)¹ أي أن من يمارس الدعوى يمكنه إثبات إصلاح الأضرار المادية أو المعنوية التي قد تمس الحقوق أو المراكز القانونية. و إستنادا لنص المادة **13** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السالفة الذكر فإنه تشترط أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة و أن تكون مشروعة أي محمية قانونا و غير مخالفة للنظام العام و الآداب العامة.

3- الأهلية: و المقصود أهلية التقاضي، و أهلية التقاضي هي أهلية الأداء لدى الشخص الطبيعي كما هو مبين في المادة **40** من القانون المدني، أما بالنسبة للأشخاص الاعتبارية فيتمتعون أيضا بأهلية التقاضي عملا بالمادة **50** من القانون نفسه، و نجد أن المشرع الجزائري في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قد إستبعد الأهلية من دائرة شروط قبول الدعوى لأسباب منها أنه يمكن أن تتوفر وقت قيد الدعوى، و قد تغيب أو تنقطع أثناء سير الخصومة.²

ثانيا: شرط التظلم الإداري المسبق: إن المشرع أجاز نظام التظلم المسبق و ترك الخيار بالنسبة للمعني إما أن يقوم به أو أن يرفع دعوى مباشرة أمام القضاء المختص.

1- بالنسبة للقرار المطعون فيه، في ما يخص شهادة المطابقة، يشترط أن يكون قرار إداري صادر من سلطة مختصة، بإعتبار أن شهادة المطابقة قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة و هو من أهم الأركان، و ركن الإختصاص في القرار الإداري هو المقدرة القانونية الثابتة لجهة الإدارة أو للأشخاص التابعين لها في إصدار قرارات محددة من حيث موضوعها و نطاق تنفيذها المكاني و الزماني.³ و تتمثل الجهات المخولة لمنح شهادة المطابقة في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير.

2- إضافة إلى الشرط السابق، و هو أن يكون القرار صادر من جهة إدارية، يجب أن يكون القرار نهائي محدث لأثر قانوني معين. بمعنى أنه إستوفى كافة الشروط التحضيرية لإصدار قرار منح شهادة المطابقة.

1- عبد السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، طبعة ثانية، موفم للنشر-الجزائر- 2011 الصفحة 62.

2- عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية و المدنية، طبعة ثانية، منشورات بغدادية-الجزائر- 2009 الصفحة 39.

3- عبد العزيز عبد المنعم حليفة، دعوى إلغاء القرار الإداري "الأسباب و الشروط"، منشأة المعارف-الإسكندرية- 2008 الصفحة

ثالثا: ميعاد الطعن القضائي: ميعاد الطعن هو الأجل أو المهلة القانونية التي يجب على المدعي مراعاتها لأنها من النظام العام و لا يجوز مخالفتها، و ميعاد الطعن القضائي سواء في قرار الوزير المكلف بالتعمير أو في قرار الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، قد حدد بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري، بالنسبة لطالب الشهادة و من تاريخ نشر القرار بالنسبة للغير و هذا طبقا للمادة **829** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

الفرع الرابع: الجهة القضائية الإدارية المختصة: لم يتضمن القانون المتعلق للتهيئة و التعمير و حتى المراسيم المطبقة له، نصوصا خاصة بالجهات القضائية المختصة بالنظر في قضايا منازعات شهادة المطابقة، مما يستوجب الرجوع إلى القواعد العامة، أي قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. و بما أن عقد الإختصاص بمنح شهادة المطابقة، يؤول إما لرئيس المجلس الشعبي البلدي، و في مواضع أخرى للوالي، و الوزير المكلف بالتعمير في حالات أخرى فينجم عن ذلك إختلاف قواعد الإختصاص حسب طبيعة القرار المطعون فيه و الجهة المختصة بإصداره.¹ و عليه سواء كان الطاعن هو طالب الشهادة أو كان الغير، الإختصاص يؤول إلى الجهات القضائية الآتية:

أولا: إذا كان الطعن موجهها ضد الوزير المكلف بالتعمير، فإن الإختصاص يؤول إلى مجلس الدولة طبقا لنص المادة **09** من القانون العضوي **11-13** المتعلق بإختصاص مجلس الدولة و تنظيمه و عمله كذلك المادة **901** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على: "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء و التفسير و تقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية".²

ثانيا: أما إذا كان الطعن موجهها ضد الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن الجهة المختصة بالنظر في ذلك هي المحاكم الإدارية طبقا للمادة **800** من قانون **08-09** المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية السالف الذكر و التي نصت على: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

1- عمار بوضيف، منازعات التعمير في القانون الجزائري -مرجع سابق- الصفحة 05.

2- القانون رقم 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية الصفحة 205.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".¹

و تجدر الإشارة أن جميع الدعاوى الرامية إلى الحصول على تعويض ضد الجهات الإدارية المختلفة فالإختصاص فيها يؤول للمحاكم الإدارية المختصة، حسب نص المادة **801** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إلا أنه فيما يخص الطعون المرفوعة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، على القاضي أن يتأكد من طبيعة التصرف، إن كان تصرفا صادرا بإعتباره ممثلا للدولة أو بإعتباره ممثلا للبلدية، ففي الحالة الأولى فإن التعويض يكون على عاتق الدولة و ليس الجماعات المحلية و في الحالة الثانية، فإنه يكون على عاتق البلدية، و كذلك الشأن فيما يخص الوالي و لهذا ينبغي على القاضي أن يصرح و ينص صراحة على ذلك في حكمه أو في منطوقه حتى لا ينفذ الحكم في غير محله.

المطلب الثاني: منازعات القضاء العادي لشهادة المطابقة.

إن مجال التعمير كثيرا ما يخلف منازعات يختص بها القضاء العادي و خاصة في مجال إصدار شهادة المطابقة و ذلك لوجود مخالفات متعددة حول عدم إحترام رخصة البناء عند الإنجاز أو في حالة التعدي على الأملاك المجاورة أو حتى في التزاعات التي يكون فيها البناء بدون رخصة أصلا، فالحصول على ترخيص البناء غاية مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء و العمران و التي تستهدف حماية المصالح العامة لا المصالح الفردية و على ذلك فوجود الترخيص بالبناء أو عدم وجوده ليس مؤثرا على حقوق الغير، و من ثم فإن أي ترخيص بالبناء يمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير و عدم المساس بها فإذا ثبت مخالفتها يمكن أن تثير منازعة أمام القضاء العادي، شرط أن لا يكون هذا النزاع حول مدى شرعية الرخصة أو في محتوياتها أو بياناتها و بالتالي شرعية شهادة المطابقة.

إضافة إلى أنه يمكن للإدارة رفع دعوى طلب وقف الأشغال أمام قاضي الإستعجال في إنتظار الفصل في الموضوع و ذلك في حالة إنجاز أشغال بناء إنتهكت بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية

1- القانون رقم 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية الصفحة 186.

السارية المفعول في هذا المجال، شرط أن لا يتعلق هذا النزاع برخصة البناء أو شهادة المطابقة لأنه في هذه الحالة يؤول الإختصاص للقاضي الإداري و ليس القضاء العادي.

لأن القاضي الإداري هو المختص قانونا في النظر في مدى شرعية رخصة البناء و شهادة المطابقة، و في حالة ما إذا طرح النزاع أمام القاضي العادي سواء تعلق هذا النزاع بالموضوع أو بالإستعجال إستوجب على القاضي التصريح بعدم الإختصاص.

و من خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى كل من المنازعات التي يختص بها القضاء المدني في الفرع الأول ثم نتطرق إلى المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المنازعات التي تختص بها جهات القضاء المدني: طبقا لنص المادة **124** من القانون المدني¹

و المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية عن تعويض الضرر الذي يلحق بالغير بسبب الفعل الضار الصادر عن المتسبب فيه، فإنه يجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض. كما يمكن للأشخاص المجاورين لمشروع ناتج عن منح عقود التعمير و التي تم مخالفتها، أن يرفعوا دعوى التعويض عن الضرر الناتج، دون المنازعة في مدى صحة عقود التعمير أو الشهادة، و يختص القاضي المدني في ذلك سواء في حالة الإستعجال أو في حالة الفصل في الموضوع .

أولا: إختصاص قاضي الموضوع: في هذا الإختصاص تؤسس الدعوى، على أساس وجود خرق لقواعد العمران و مخالفة لبنود الرخصة من قبل صاحبها، فتلحق ضرر شخصي و مباشر للغير، حسب مفهوم القانون المدني مع عدم مناقشة مسألة شرعية الرخصة أو الشهادة أو حق محتواها.

كأن تقام بناية أو طابق يحجب الضوء و الهواء على الجار أو كأن تفتح نافذة مواجهة لملك الغير، على مسافة لا تقل عن مترين أو عدم مراعاة صاحب البناء للإرتفاعات المقررة قانونا، هذا طبقا لنصوص المواد

1- نصت المادة 124 من القانون المدني: "كل فعل يرتكبه الشخص بخطئه، و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

من 124 و 704 و ما يليها من القانون المدني، إضافة إلى مخالفة النصوص والقواعد العامة للتعيمير المعمول بها.¹ و في صدد ما سبق هناك حالتان تطرحا على القاضي العادي:

1- حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام و بنود الرخصة: ترتب البناءات المقامة، المخالفة لأحكام و مقتضيات رخصة البناء و كذلك لقواعد التهيئة و التعيمير و القانون المدني أيضا، عندما تسبب ضررا للغير، قيام المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء إتجاه الغير، كعدم مراعاته للإرتفاع القانوني المقرر بشكل يتنافى مع ما جاء به مخطط شغل الأراضي أو كإقامة بناء في أرض مملوكة للغير.

تمنح شهادة المطابقة، مع شرط الحفاظ على حقوق الغير و عدم المساس بها، و إذا ثبت مخالفتها فإنه يمكن للمتضرر أن يطلب على أساس المادة **129** من القانون المدني بإصلاح الضرر الناتج عن المساس بالحقوق الخاصة من أجل الحكم له بالتعويض العادل و المناسب.

2- حالة مخالفة أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة و التعيمير: إذا كانت رخصة البناء لقواعد التهيئة و التعيمير فإن شهادة المطابقة التي منحت على أساسها هي الأخرى مخالفة لقواعد التهيئة و التعيمير فإنه يتوجب على المتضرر منها أن يرفع دعويان، دعوى أمام القاضي الإداري تتضمن إلغاء رخصة البناء و بالتالي إلغاء شهادة المطابقة التي منحت على أساسها إلى القضاء المدني لإصلاح الضرر الناتج عن المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء (صاحب الشهادة) نتيجة الأشغال التي أنجزت وفقا للرخصة و الشهادة الملغاة.

باعتبار أن رخصة البناء و شهادة المطابقة قرارات إدارية صادرة عن جهة إدارية مختصة فإن القاضي المدني غير مؤهل قانونا لإلغائها، مما يتوجب عليه التصريح بعدم الإختصاص.

ثانيا: إختصاص قاضي الإستعجال: يمكن للمتضرر من تنفيذ رخصة البناء و منح شهادة المطابقة أن يرفع دعوى أمام قاضي الإستعجال مفادها طلب وقف الأشغال، إلى حين الفصل في الموضوع طبقا لقواعد القضاء الإستعجالي، و هذا بتوفر عناصر الإستعجال، و هي الخطر المحدق و الضرورة الملحة و الأمور التي لا

1- طارق موالكية، منازعات التهيئة و التعيمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، السنة الثالثة، الدفعة الرابعة عشر، السنة الأكاديمية 2008-2009 الصفحة 44.

تتحمل مرور الوقت لما قد ترتبه من أضرار، ففي حالة البناء بدون رخصة و كي يتم وقف الأشغال هنا، لا بد من إثبات أن هذا البناء يتم بدون ترخيص إداري، فهو أمر كاف دون إشتراط رفع دعوى في الموضوع لقبولها. و إن وقف الأشغال من طرف الجهة الإستعجالية لا يمس بأصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في إنتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى.

الفرع الثاني: المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الجزائري.

يترتب عن إنتهاك قواعد التهيئة و التعمير، مسؤولية جزائية بالنسبة للمخالفين، بإعتبارها جرائم يعاقب عليها القانون لأنها قواعد من النظام العام، لا يجوز الإتفاق على مخالفتها و هي مقترنة بجزاء، لأنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة لا المصالح الفردية.

و بالتالي فإن للقاضي الجزائري دور هام في قمع و ردع المخالفين لقواعد التهيئة و التعمير و ذلك من أجل إحترامها أكثر. و على هذا الأساس يطرح التساؤل حول طبيعة المخالفات و التكييف القانوني لها و ما هي الجزاءات العقابية التي تقرر للمسؤولين عن هذه المخالفات و عن المتابعة الجزائية أمام القضاء الجزائري.

أولاً: طبيعة المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة و المسؤولين جزائياً عنها:

1/- طبيعة المخالفات: نصت المادة 77 من القانون 90-29 على مايلي: "يعاقب بغرامة تتراوح

ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها.

يمكن الحبس لمدة 06 أشهر في حالة العودة إلى المخالفة و يمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها

في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستنفدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو

المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة"¹.

لم تحدد المادة السالفة الذكر الأفعال المجرمة بدقة و إنما جاءت عامة لكن بالرجوع إلى المرسوم التشريعي **07-94** المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، نجد قد حدد أنواع المخالفات من خلال المادة **50** و التي ألغيت بموجب القانون رقم **04-06** المؤرخ في **14 غشت 2004** و جاءت كالتالي:

* تشييد بناية بدون رخصة بناء (على أرض تابعة لأملاك وطنية أو خاصة، على أرض خاصة تابعة للغير).

* تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء (بتجاوز معالم تشغيل الأرضية).

* عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار.

إلا أنه يلاحظ على هذا النص مايلي:

- إقتصر في تجريمه للبناء بدون رخصة على أعمال التشييد فحسب، و لم يمتد ليشمل باقي الأشغال كالتمديد و التسييج بدون رخصة.

- لم يفرق أيضا بين مشاريع البناء الكبرى و مشاريع السكن الخاصة لإمكانية تحديد العقوبة كمشاريع الترقية العقارية و بناء السكنات الذاتية.

- و لكي تبين طبيعة الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة بإعتبارها أنها مجرمة بموجب تشريع خاص، لابد من التطرق إلى كل من ركنيها المادي و أيضا المعنوي.

1- الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة جرائم مادية: تعد جريمة البناءات التي تقوم دون رخصة، كقيام شخص بأعمال أو منشآت بغير ترخيص أو تكون مخالفة لأحكام الرخصة و تتكون هذه الجريمة من ثلاث عناصر هي:

أ- **العنصر المادي:** يتعلق العنصر المادي بالعنصر الإيجابي و هو عملية البناء، يتخذ أحد الصور التي تفرضها المادة **52** من قانون **29-90**¹ المتعلق بالتهيئة و التعمير و عنصر سلبي بسبب إمتناع الجاني عن القيام

1- تنص المادة 52 من قانون رقم 29-90 "تشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنائات الجديدة مهما كان إستعمالها و لتمديد البنائات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو لواجهات المفضية على الساحة العمومية لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

بالإجراءات المقررة قانوناً من إشهار و تصريح من خلال نص المادة **50** من المرسوم التشريعي رقم **07/94** التي تنص على عقوبة هذه المخالفة.

ب- أن يتم البناء في مجال تطبيق شهادة المطابقة: لا يمكن قيام الجريمة بالنسبة للأعمال التي تخفي سرية الدفاع الوطني الوطني المادة **53** من قانون **29-90** أو الأعمال الخاصة بالهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا، و التابعة لدوائر وزارية أو هيئات أو مؤسسات، المرسوم التنفيذي

176-91 لكن مع ذلك فإنه لا بد أن يسهر صاحب المشروع على مطابقتها مع قواعد التعمير و البناء.

2- الجرائم المتعلقة بمطابقة البناء جرائم مستمرة: تعتبر الجرائم المتعلقة بمطابقة البناء جرائم مستمرة بإعتبار أن أعمال البناء قد تستغرق وقتا طويلا، و عليه فإن إحتساب مدة التقادم يبدأ منذ لحظة تمام المخالفة بالنسبة للدعوى العمومية.

3- الجرائم المتعلقة بمطابقة البناء جرائم عمدية: لا يمكن للقاضي أن يأخذ بحسن نية المتهم، عند قيامه بأشغال البناء بدون رخصة أو عند مخالفته لمقتضياتها، سواء كان عمديا أم لا.

2/- المسؤولون جزائيا عن المخالفات: المبدأ أن الحصول على شهادة المطابقة يكون لمالك الأرض أو من في حكمه و لا يمكن للمقاول أو المهندس المعماري الحصول على ذلك، بمعنى أن المساءلة الجزائية لا تقع إلا عليه، أي مالك الأرض، لكن بالرجوع إلى نص المادة **77** و في فقرتها الثانية من قانون **29-90**

نجدها نصت على: "و يمكن الحكم... أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة"¹.

و هكذا نستنتج من نص المادة أن المشرع، قد وسع دائرة الأشخاص الذين تشملهم المساءلة الجزائية، لتشمل حتى المقاول و المهندس إلا أنهما يعتبران شريكين في الجريمة و ليس فاعلين أصليين، لأنهما يساعدان الفاعل الأصلي على تحقيق الركن المادي للجريمة و ذلك طبقا لنص المادة **41** من قانون العقوبات التي نصت على: "يعتبر فاعلا كل من ساهم مساهمة مباشرة في تنفيذ الجريمة أو حرض على

1- القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير-مصدر سابق- الصفحة 39.

إرتكاب الفعل بالهبة أو الوعد أو التهديد أو إساءة استعمال السلطة أو الولاية أو التحايل أو التدليس الإجرامي".¹

و لقد أغفل المشرع التعرض للمسؤولية الجزائية بالنسبة للشخص المعنوي خلافا لقوانين حماية البيئة، سواء في القانون **90-29** أو في المراسيم المطبقة له و في إطار الجرائم المرتبطة بشهادة المطابقة، فإنه يمكن متابعة الموظف العام جزائيا في حالة إمتناعه، عن تنفيذ الحكم القضائي الذي يقضي بتسليم شهادة المطابقة للمعنيين، بصفة عمدية و شخصية، طبقا للمادة **136** من قانون العقوبات.

ثانيا: التكييف القانوني و الجزاءات المقررة: تقسم الجرائم حسب جسامتها إلى مخالفات، جنح و جنایات و فيما يتعلق بالجرائم المعنية بشهادة المطابقة، فإن النصوص الجزائية المذكورة في قانون التهيئة و التعمير، و المراسيم المكملة ميزت بين حالتين:

الحالة الأولى: وكيف البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكامها على أنه جنحة و تتراوح عقوبتها ما بين 3.000 دج و 300.000 دج كما يمكن الحكم بالحبس من شهر إلى 06 أشهر في حالة العودة إلى ذلك الفعل طبقا للمادة **77** من القانون **90/29** السالفة الذكر، مثال: كأن ترتكب المخالفات في المواقع المتعلقة بالأراضي العامرة أو القابلة للتعمير التي عرفتها المادة **20** و **21** من القانون **90-25** المتعلقة بالتوجيه العقاري، "الأرض العامرة و هي كل أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها، و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء، أو حدائق أو تجمع بنايات".²

أما الأرض القابلة للتعمير هي كل القطع المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير، المواد **19** و ما يليها و المادة **39** و ما يليها من القانون **90-29** الذي يحدد قوامها طبقا لأدوات التهيئة و التعمير.

1- أمر رقم 66-156 المعدل و المتمم بالقانون رقم 09-01، المتضمن قانون العقوبات -مصدر سابق- الصفحة 18.

2- قانون رقم 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري -مصدر سابق- الصفحة 155.

الحالة الثانية: و تكيف المخالفات التي ترتكب في المواقع الخاصة و المتعلقة بالمناطق المحمية على أنها جنح مشددة و عرفتھا المادة **22** من القانون **90-29**، المساحات المحمية هي التي ينظر لها على أساس إعتبرات تاريخية، أو ثقافية، أو علمية، أو أثرية، أو معمارية، أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات و النباتات و حمايتها، وجاء النص عليها أيضا في المواد **43** و **49** من القانون **90-29**¹ و من أجل حماية و ترقية هذا النوع من المناطق صدرت قوانين خاصة، حيث نصت المادة **44** من القانون **03-03** على أنه: "يعاقب بالحبس من **03** أشهر إلى سنة واحدة، و بغرامة تتراوح ما بين **100.000** دج إلى **300.000** دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة **06** من هذا القانون". و تتعلق بالقيام بأعمال التهيئة أو إستعمال مناطق التوسع و المواقع السياحية خلافا لأحكام مخطط تهيئتها.

و نصت المادة **47** من القانون السالف الذكر، على المعاقبة بالحبس من سنة إلى سنتين و بغرامة من **500.000** دج إلى مليون دينار أو إحدى هاتين العقوبتين، كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو إستغلال مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون"².

و تجدر الإشارة بالنسبة للمتابعة القضائية، فإن تحريك الدعوى العمومية فيما يخص، سواء البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكامها يتم إما من طرف النيابة العامة أو الإدعاء المدني طبقا للمادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

و الخلاصة التي يمكننا أن نتوصل إليها من خلال دراستنا لمخالفات شهادة المطابقة و المنازعات المترتبة عليها في قانون التهيئة و التعمير تكون إما في حالة بناء بدون رخصة، أو في حالة مخالفة أحكام

1- قانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير-مصدر سابق-

2- قانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، جريدة رسمية العدد 11 لسنة 2003.

رخصة البناء "عدم المطابقة"، أو عدم القيام بإجراء التصريح و الإشهار. إضافة إلى مخالفات أخرى. أما عن المنازعات التي يمكن أن تثار من خلال مخالفة القواعد العامة لشهادة المطابقة، فإنه يتم الفصل فيها إما القضاء الإداري أو القضاء العادي بقسميه، سواء المدني أو الجزائي.

خاتمة

الحقيقة أن الموضوع الذي يتناول بالدراسة دور الرخص و الشهادات الإدارية في الحفاظ على النظام العام العمراني شهادة المطابقة نموذجاً الذي قمنا فيه بتقسيم البحث إلى فصلين. حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى: النظام القانوني الذي يحكم شهادة المطابقة من خلال مبحثين:

المبحث الأول بعنوان: مفهوم شهادة المطابقة.

و المبحث الثاني: كفيات الحصول على شهادة المطابقة.

أما في الفصل الثاني حاولنا بيان المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة لئتم في الأخير الخروج بمجموعة من النتائج أهمها:

- أن السياسات الخاصة بالتعمير التي أوجدتها الدولة ظلت غير كافية و تعاني من قلة التنظيم، و هذا راجع للتغيرات التي طرأت على المباني الحديثة، و عدم التحكم في الوعاء العقاري.
- إن نجاح دور الرخص و الشهادات الإدارية في مجال حماية النظام العام العمراني يتطلب إستقرار القواعد المنظمة لها و إبعادها عن كافة التجاوزات لقواعد البناء و التعمير، لتعزيز دورها في إدارة شؤون التنمية العمرانية، التي تعد مظهرا من مظاهر التنمية المستدامة.
- إن دراستنا لموضوع شهادة المطابقة التي حاولنا فيه الإحاطة بكافة الجوانب المنظمة لها بالإعتماد على مختلف النصوص القانونية، التي تضمنت كل ما يتعلق بكيفية منح هذه الشهادة و إجراءات الحصول عليها و الشروط الواجب توفرها، يتضح لنا أن هناك علاقة ترابطية بين شهادة المطابقة و رخصة البناء التي تعد سند مرجعي لها. ذلك بأن تعدد هذه الأدوات الإدارية في المجال العمراني بتعدد أدوارها و التي وضعت بالأساس بهدف تسيير شؤون الأشخاص و تحسين حياتهم اليومية هو المحافظة على النظام العام العمراني.
- إن الترتيبات التي وضعها المشرع الخاصة بترابط مراحل إستصدار شهادة المطابقة و إستمراريتها أدى إلى إرساء نوع من الضمانات المادية و القانونية للمستفيدين في رخصة البناء ضد كل تعسف من قبل السلطة الإدارية المختصة.
- و ما يمكن إستنتاجه أن التأطير القانوني العام لشهادة المطابقة لعدم كفاية النصوص القانونية المنظمة لها و عدم وضوح أو ثبات ضوابط الشغل العقلاني للعقار الحضري، فضلا على عدم إحترام أدوات التعمير لقلّة الوعي لدى المواطنين بضرورة إحترام أحكام تنظيم البناء و هذا بالشكل الذي يعطي جدية أكثر للرفض الإداري. مما يضمن كفاية شعبية للنظام العام العمراني.
- إن إغفال المشروع الجزائري في قانون التهيئة و التعمير 90-29 و المراسيم التطبيقية له التعرض للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي، الأمر الذي أدى إلى تجاوزات خطيرة من قبلها.
- و تساهم شهادة المطابقة في كونها وسيلة فعالة و رديعة، و كذا قرينة على ضبط حدود الإطار القانوني للبناء الشرعي، و المحافظة على الصورة الجمالية للبيئة المشيدة لإرساء التنمية الثقافية، و السياحة المستدامة بإتباع أسلوب فني يعتمد عليه في مواجهة مقتضيات العمران الحديث، من حيث إنسجام المباني لإضفاء المظهر الجمالي للبناء في الجزائر.

- إن الواقع العملي يثبت عدم فعالية هذه الميكانيزمات للرقابة الإدارية " القبلية- البعدية " في المجال العمراني من حيث التطبيق و عدم إحترامها من قبل المواطنين.

ولذا يتعين علينا أن نضع جملة من الإقتراحات بغية تحقيق النجاعة نوعا ما لأدوات التعمير، من أجل تفعيل دور الرخص و الشهادات الإدارية بصفة عامة و شهادة المطابقة بصفة خاصة، أين يتقاطع دور شهادة المطابقة مع باقي أدوار الشهادات الفاعلة و المعنية هي الأخرى بتنظيم عملية العمران، و ضمانه أساسية لمجتمع متمدن من خلال وضع جملة من الآليات بدءا من التأطير القانوني و التنظيمي الكفيل بالإجابة عن كل التساؤلات فيما يخص تنظيم و تسيير عملية البناء. و هذا على ضوء ما توصلت إليه الدراسة من إستنتاجات:

1- محاولة مراجعة المنظومة القانونية العمرانية بصفة عامة و المنظمة لشهادة المطابقة بصفة خاصة.
2- وجوب البحث عن حلول ناجحة كفيلا بتوسيع النشاط العمراني بطرق منسجمة و منظمة، و هذا نظرا لأهمية و خطورة مجال الرقابة و خصوصية قواعد التهيئة و التعمير.
3- تفعيل دور السلطات الإدارية المختصة لضمان إحترام مبدأ المشروعية و الحفاظ على النظام العام العمراني.

4- ضرورة تبسيط إجراءات الحصول على مختلف الرخص و الشهادات الإدارية من أجل المساهمة في حث الأفراد للحصول عليها للتقليل من المخالفات التي تؤدي إلى التشوه العمراني.
5- تفعيل آليات الرقابة العمرانية على إستعمال الأراضي وقمع المخالفات، و ضمان حماية فعالة للممتلكات العامة.

6- تكريس سياسة الوعي و التحسيس العمراني.

7- محاولة إلغاء آجال منح شهادة المطابقة لتفادي إستغلال المبنى دون الحصول على هذه الشهادة.

الملاحق

ملحق رقم 01:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: تيارت
دائرة: تيارت
بلدية: تيارت

تصريح

المشروع في مطابقة بنائى اتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البنائة و/أو إتمامها فى الأجال الذى منح لى ولهذا تطبقا لأحكام القانون 15-08 المؤرخ فى 20 بربابو سنة 2008 .

رخصة إتمام (أ) رخصة بناء على سببب التسوية (ب) شهادة المطابقة رخصة بناء على سببب التسوية (ج) رخصة إتمام على سببب التسوية (د)

1. تعريف المصـرح :

الاسم : لقب:
اسم الشركة:
المولود (ة) فى ولاية
ابن (ة):
العنوان :

2. تعريف البنائة :

أصرح أننى شرعت فى إنجاز بنائة :
الطبيعة:
العنوان : تيارت بلدية: ولاية:

أ. غير متممة مع وجود رخصة بناء بناء :
الطبيعة القانونية للأرضية:
مراجع رخصة البناء : رقم القرار: معد من طرف:
تاريخ التسليم: تاريخ إنتهاء الأجل الممنوح:
الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة
من ناحية الهيكل من ناحية الطوابق من ناحية الواجهات
حالة تقدم الأشغال :
الهيكل: متمم غير متمم
الواجهات: متممة غير متممة
التجهيزات الخارجية : متممة غير متمم

ب. متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة :
الطبيعة القانونية للأرضية:
مراجع رخصة البناء : رقم القرار: معد من طرف:
تاريخ التسليم: تاريخ إنتهاء الأجل الممنوح:
الأجزاء غير المطابقة : مساحة الأرضية المبنية (نعم أو لا) ، الهيكل (نعم أو لا) ، عدد الطوابق (نعم أو لا) ، الواجهات الرئيسية (نعم أو لا) ،
الواجهات الجانبية (نعم أو لا) ، الواجهات الخلفية (نعم أو لا) .
حالة تقدم الأشغال :
الهيكل: متمم غير متمم
الواجهات: متممة غير متممة
التجهيزات الخارجية : متممة غير متممة

ج . متممة بدون رخصة بناء بناء :
الطبيعة القانونية للأرضية:
المساحة: مساحة الأرضية المبنية: عدد الطوابق:

د . غير متممة بدون رخصة بناء بناء :
الطبيعة القانونية للأرضية:
المساحة: مساحة الأرضية المبنية: عدد الطوابق:

حالة تقدم الأشغال :
الهيكل: متمم غير متمم
الواجهات: متممة غير متممة
التجهيزات الخارجية : متممة غير متممة

3- تطبيق عة العة المطاوب :وب :

للشروع في المشروع (القيام بأشغال مطابقة البنائة و/أو إتمام انجازها) في الأجال الذي منحت لي وهذا تطبيقا لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 أطلب الإستفادة من:

- رخصة إتمام
- شهادة المطابقة
- رخصة بناء على سبيل التسوية .
- رخصة إتمام على سبيل التسوية .

4. توقيع الأشغال : (بالنسبة للبنائيات غير المتممة).

أصرح بشرفي بتوقيع الأشغال و إلا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.

5. الاكتمالابات التكميلية:

من جهة أخرى أتعهد :

- بالتقدم بطلب شهادة المطابقة .
- إلا أسكن أو أستغل البنائة قبل الحصول على شهادة المطابقة.
- بالنسبة للبنائيات غير المتممة :

عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع خرقا لأحكام القانون.	القيام بإيداع طلب فتح ورشة
الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية طويلة مدة الأشغال	إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة
الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (03) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام	الطريق والمراغ الحاصلة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال
طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر بعد إتمام الأشغال	الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار
أصرح أنني أطلعت على القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 والمرسوم رقم 154-09 المؤرخ في 02 مايو سنة 2009.	

الإمضاء المصادق عليه للمصرح والتاريخ

.....

6. الرأي المعطل لمصالح التعمير التابعة للبلدية :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي والتاريخ

.....

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة :

شهادة الحيازة	<input type="checkbox"/>
عقد إداري	<input type="checkbox"/>
أرضية تابعة لأمالك البلدية	<input type="checkbox"/>

ملكية صاحب البنائة	<input type="checkbox"/>
حق الانتفاع (م ف ف - م ف ج)	<input type="checkbox"/>
أرضية تابعة للأمالك الوطنية	<input type="checkbox"/>
أرضية خاصة يملكها الغير	<input type="checkbox"/>

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

وحمل إيداع الملف

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

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشير ممثل البلدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة / الأئمة / السيد).....
الساكن(ة) بـ.....
بخصوص أشغال :.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ.....
وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ.....
بالنسبة للبنائيات المسترجعة من الجمهور والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
تحت رقم بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وثبتت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبنائية :

.....
.....
.....

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

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

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

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
السكان(ة) بـ
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى...../.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي..... و/أو المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :
الارتفاع الأقصى :
المواصفات الأخرى :

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدّة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :

طلب شهادة التقسيم

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

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :
- 10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
- 11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :
- 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

حرر ب في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة التجزئة

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

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
- 10 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
- 12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ / أو وزير السكن والعمران والمدينة :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الأنسة/ السيد)
السكن (ة) ب :
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير .
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار .
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف
مكتب الدراسات الذي يحدد أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجل المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة
أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم
الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان
التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة
التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي /

وزير السكن والعمران والمدينة

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دايرة :

بلدية :

طلب رخصة البناء

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

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان المشروع :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع المشروع :
- 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
- 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :

حرره في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة، الأئمة، السيد).....
السكان (ة) بـ
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

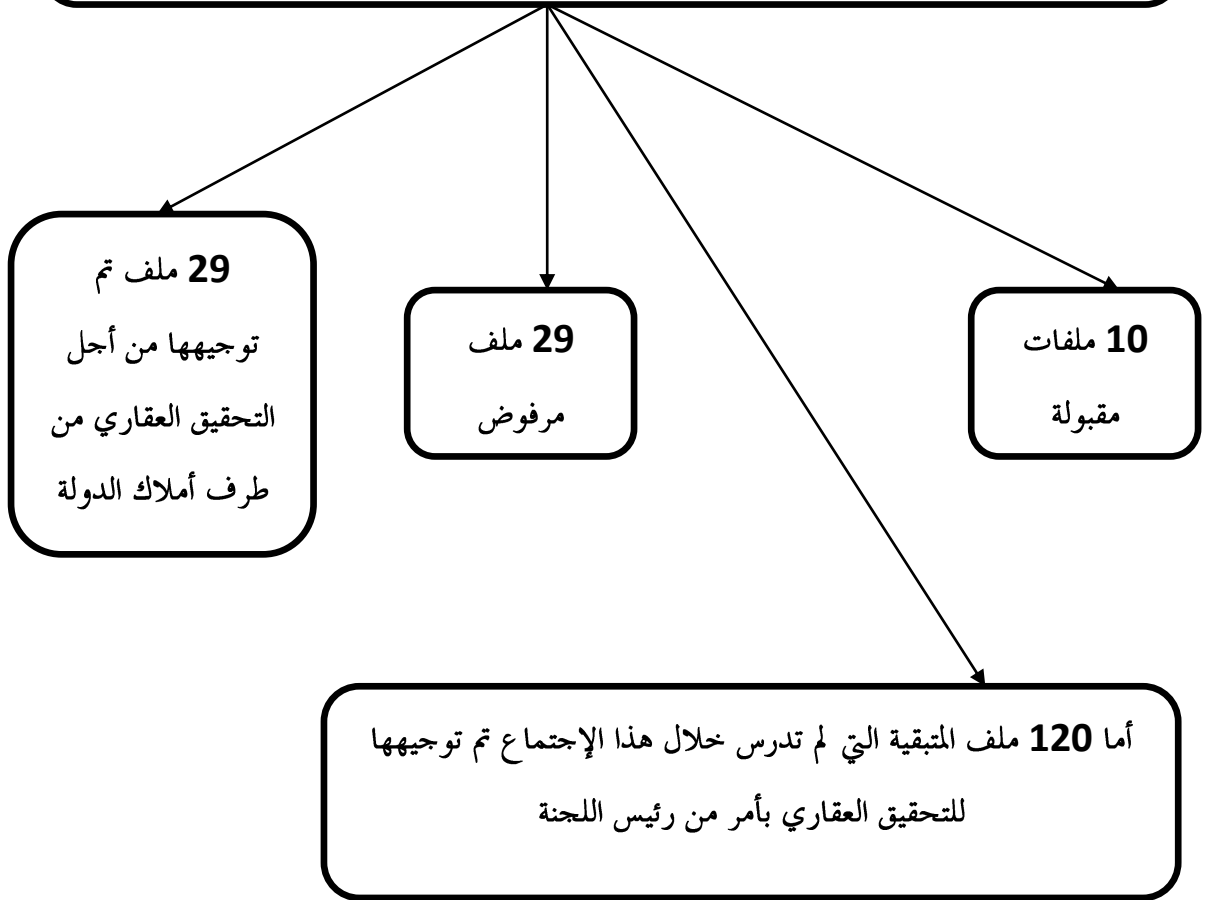
يقرر ما يأتي :

- المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز
- المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :
- المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي
- المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.
- المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).
- المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تشطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.
- المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.
- المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشفرون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبشمل كل الأخطار.
- المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
- المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

ملفات الطعون المودعة في إطار أحكام القانون 08/15

منذ بداية العملية إلى غاية يومنا هذا تم عقد إجتماع واحد يوم 2014/07/01 حيث تم عرض
181 ملف درس منها 68 موزعة كالآتي:



الملفات المودعة في إطار التعليمية الوزارية رقم 01 المؤرخة في 2012/01/03 (84)
ملف) المقبولة عددها 32 ملف موزعة كالأتي 30 ملف سكنات مما يعادل 3129 وحدة
سكنية، 02 تجهيزات

محضر إجتماع بتاريخ 2016/02/03	محضر إجتماع بتاريخ 2014/02/19	محضر إجتماع بتاريخ 2013/04/11	محضر إجتماع بتاريخ 2012/12/20
- الملفات المقبولة 03 ملف.	- الملفات المقبولة 03 ملف.	- الملفات المقبولة 05 ملف.	- الملفات المقبولة 21 ملف.
- 03 ملف سكنات.	- 03 ملف سكنات.	- 05 ملف سكنات.	- 19 ملف سكنات.
- 99 وحدة سكنية.	- 196 وحدة سكنية.	- 1005 وحدة سكنية.	- 1829 وحدة سكنية.
			- 02 ملفات تجهيزات.

الملفات المحولة ليتم إيداعها في إطار القانون

90/29 المؤرخ في 1990/12/01

46 ملف

270 وحدة سكنية

• 06 ملفات

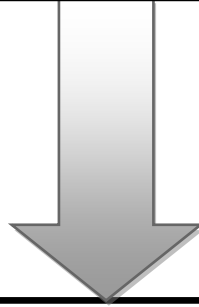
17 تجهيز

• 17 تجهيز

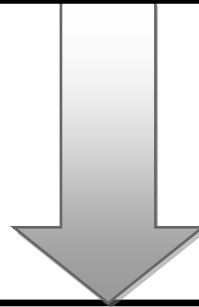
389 محل

• 23 ملف

الملفات الغير مقبولة

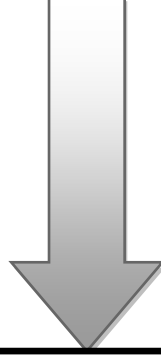


02



مركز تجاري

الملفات المؤجلة



03 ملفات سكنات (**178** وحدة سكنة)



01 مسجد

1/ النص القانوني:_____ة:

- 1- قانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 2008/08/03.
- 2- قانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بالتوسع السياحي و المناطق السياحية، جريدة رسمية عدد 11 لسنة 2003.
- 3- قانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984، المتعلق بالنظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 26.
- 4- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية عدد 52 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/04.
- 5- قانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق لـ 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2011.
- 6- قانون رقم 06/12 المؤرخ في 2012/01/12، يتعلق بالجمعيات، جريدة رسمية عدد 02 لسنة 2012.
- 7- قانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 1998.
- 8- قانون رقم 156/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم بالقانون رقم 01/09 المؤرخ في 2009/02/25.
- 9- قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية عدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.
- 10- قانون رقم 25/90، المتعلق بالتوجيه العقاري.

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 01 لسنة 1991، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
- 3- المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عامة أو خاصة، كانت محل مباني غير مطابقة للقوانين المعمول بها، جريدة رسمية رقم 34.
- 4- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية عدد 32 سنة 1994.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30، يحدد شروط و كفايات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 176/91.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 213/86 المؤرخ في 1986/08/19، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء (معدل و متمم)، جريدة رسمية عدد 34 لسنة 1986.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 388/08 المؤرخ في 2008/11/27، يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة و البناء و تنظيمها و عملها، جريدة رسمية عدد 69 لسنة 2008.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 389/08 المؤرخ في 2008/11/27، يتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية للعمارة و البناء و تنظيمها و عملها، جريدة رسمية عدد 69 لسنة 2008.

- 10- المرسوم التنفيذي رقم 255/91 المؤرخ في 14/07/1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 241/09 المؤرخ في 22/07/2009، جريدة رسمية عدد 43 لسنة 2009.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 318/95 المؤرخ في 14/10/1995، يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالقات التشريع و التنظيم و معاينتها في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير، جريدة رسمية عدد 06 سنة 1995 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/06.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 22/10/2009، يتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 55/06، جريدة رسمية عدد 61 لسنة 2009.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 08 جوان 2009، يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات البناء و سيرها، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2009.

3/ الكتب و المؤلفات :

- 1- خوادجية سمية حنان، " قيود الملكية العقارية "، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007-2008.
- 2- عابدة دريم، " الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري "، دار القانة للنشر و التوزيع، باتنة، الطبعة الأولى.
- 3- حمدي باشا عمر، " نقل الملكية العقارية"، دار الهومة، الجزائر، سنة 2009.
- 4- حمدي باشا عمر، " حماية الملكية العقارية الخاصة "، دار الهومة، الجزائر، سنة 2004.
- 5- إقلولي أولاد رابع صافية، " قانون العمران الجزائري"، أهداف حضرية و وسائل قانونية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2015.

- 6- عايدة دريم، " الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري"، دار القانة للنشر و التوزيع، باتنة، الطبعة الأولى.
- 7- عربي باي يزيد، "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر".
- 8- الأودن عبد السميع سمير، "المسؤولية الجنائية في البناء و الهدم للقائمين بالتشييد"، طبعة 2000، مكتبة الإشعاع، الإسكندرية.
- 9- حامد عبد الحليم الشريف، "المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص"، طبعة 1993 دون دار النشر.
- 10- عكاشة رفعت محمد، "قانون المباني الجديد"، طبعة 1983، دار الفكر العربي، مصر.
- 11- سماعيل شامة، "النظام القانوني للتوجيه العقاري"، دار هومة، الجزائر، سنة 2002.
- 12- خمّار فاضل، "الجرائم الواقعة على العقار"، طبعة 2006، دار هومة، الجزائر.
- 13- عبد الحكيم فودة، "الخصومة الإدارية: أحكام دعوى الإلغاء و الصيغ النموذجية لها"، منشأة المعارف، سنة 2003.
- 14- عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري".
- 15- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، "المنازعات العقارية (في ضوء آخر التعديلات و الأحكام)"، دار هومة، الجزائر، 2012-2013.
- 16- عمار عوابدي، "النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري"، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر سنة 1995.
- 17- عمار عوابدي، "نظرية مسؤولية الإدارة"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر سنة 1994.
- 18- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، "دعوى إلغاء القرار الإداري (الأسباب و الشروط)"، منشأة المعارف، الإسكندرية سنة 2008.

19- محمد حسنين منصور، "المسؤولية المعمارية"، طبعة 2003، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية.

20- الدكتور المنجي محمد، "جرائم الإسكان"، طبعة 1986، منشأة المعارف، الإسكندرية.

Baenard drobenko-Djillai adja, droit de l'urbanisme, Bertti -21
édition, Alger, 2007 , page 47.

Mallat Hyan, droit de l'urbanisme, de la construction, de -22
l'environnement et de l'eau au Liban page 63, 1997 Delta Beyraut.

4/ الرسائل ————— ل و المذكورات:

* رسائل الدكتوراه:

1- عربي باي يزيد، "إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير"، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري الجزائري، سنة 2014-2015.

2- ليلي لبيض، "منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، سنة 2011-2012.

* مذكرات الماجستير و الماستر:

1- بن لطرش منى، "رخصة البناء"، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة.

2- كمال محمد الأمين، "دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير (رخصة البناء نموذجاً)"، مذكرة شهادة ماجستير، قانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012.

3- سبتي محمد، "رخصة البناء في القانون الجزائري"، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة و المالية، 2002، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

- 4- مجاحي منصور، "النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001.
- 5- يهمي محمد، "النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر"، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011.
- 6- حماني ساجية، "الرقابة التقنية للبناء"، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007-2008.
- 7- مكيدش عادل، "منازعات رخصة البناء في المناطق الخاصة"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2001.
- 8- دردوري زوليخة، "النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء"، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.
- 9- طارق موالكية، "منازعات التهيئة و التعمير على ضوء أحدث التعديلات"، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، السنة الثالثة، الدورة 14، السنة الأكاديمية 2008-2009.

5/ مقالات و مجلات قانونية:

- 1- عزاوي عبد الرحمان، "حالة شهادة المطابقة" مجلة العلوم القانونية و الإدارية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، العدد الرابع، 2008.
- 2- عبد اللاوي عبد الكريم، مقالات قانونية، "فضاء القانون العام".
- 3- عزري الزين، "إجراءات إصدار رخصة البناء و الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، العدد 13، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
- 4- الشريف بجاوي، مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد 11، جوان 2014، جامعة ورقلة.

5-الدكتور غنام محمد غنام، "المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء"، الجزء الأول، مجلة الحقوق، العدد 03، 1995.

6- الشريف حامد، "جنايات المباني" طبعة 1995، المكتبة القانونية لدار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.

7- الدكتور العطار عبد الناصر توفيق، "دراسة في تشريعات المباني"، مجلة إدارة قضايا الحكومة، العدد 03، سنة 1968.

8- الدكتور بلجيلالي خالد، "المنازعات المتعلقة بالعمران في قانون العمران الجزائري" مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية، دورية متخصصة و محكمة تصدرها كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، أكتوبر 2015.

9-مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 04، ديسمبر 2017.

الفهرس

بسملة

شكر و عرفان

إهداءات

01.....مقدمة

الفصل الأول: النظام القانوني الذي يحكم شهادة المطابقة

05.....المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة

05.....المطلب الأول: التعريف بشهادة المطابقة

06.....الفرع الأول: التعريفات القانونية لشهادة المطابقة

07.....الفرع الثاني: التعريفات الفقهية و القضائية لشهادة المطابقة

08.....الفرع الثالث: الخصائص المميزة لشهادة المطابقة و طبيعتها القانونية

11.....المطلب الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة في قانون التهيئة و التعمير الجزائري

11.....الفرع الأول: المستجدات التي جاء بها القانون رقم 15/08

13.....الفرع الثاني: البنيات المعنية بتحقيق المطابقة وفقا لأحكام القانون رقم 15/08

14.....الفرع الثالث: البنيات الغير قابلة لتحقيق المطابقة

16.....المبحث الثاني: كفايات الحصول على شهادة المطابقة وفقا لأحكام القانون رقم 15/08

17.....المطلب الأول: الملف الإداري اللازم لإستخراج شهادة المطابقة

- المطلب الثاني: مرحلة دراسة طلب شهادة المطابقة و البث فيه.....23
- الفرع الأول: البت في طلب شهادة المطابقة.....23
- الفرع الثاني: مضمون تحقيق المطابقة.....24
- الفصل الثاني: مخالفات شهادة المطابقة و المنازعات المترتبة عنها
- المبحث الأول: مخالفات شهادة المطابقة.....30
- المطلب الأول: أنواع مخالفات شهادة المطابقة.....30
- الفرع الأول: المخالفات المقررة بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94.....30
- الفرع الثاني: المخالفات المقررة بموجب القانون رقم 06/04.....36
- الفرع الثالث: المخالفات المقررة بموجب القانون رقم 15/08.....38
- المطلب الثاني: الهيئات المختصة في معاينة مخالفات شهادة المطابقة و آثارها.....41
- الفرع الأول: الهيئات المختصة في معاينة المخالفات.....41
- الفرع الثاني: كيفية إثبات المخالفات.....47
- الفرع الثالث: الآثار المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة.....50
- المبحث الثاني: منازعات شهادة المطابقة.....52
- المطلب الأول: منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة.....53
- الفرع الأول: الرقابة القضائية على أساس دعوى الإلغاء.....54
- الفرع الثاني: دعوى التعويض المتعلقة بشهادة المطابقة.....58
- الفرع الثالث: إجراءات رفع الدعاوى الإدارية أمام القضاء الإداري فيما يخص شهادة المطابقة...60

- 62..... الفرع الرابع: الجهة القضائية الإدارية المختصة.
- 63..... المطلب الثاني: منازعات القضاء العادي لشهادة المطابقة.
- 64..... الفرع الأول: المنازعات التي تخص بما جهات القضاء المدني.
- 66..... الفرع الثاني: المنازعات التي تخص بما جهات القضاء الجزائي.
- 72..... خاتمة.
- 75..... الملاحق.
- 90..... المصادر و المراجع.