

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الحقوق و العلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون إداري



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: الحقوق

رقم: .....

## مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب(ة): سعودي جهاد

تحت عنوان

### نظام التراخيص الإدارية شهادة المطابقة نموذجاً

لجنة المناقشة:

رئيساً  
مشرفاً و مقرراً  
مناقشاً

جامعة المسيلة  
جامعة المسيلة  
جامعة المسيلة

د. ذبيح الميلود  
د. هلتالي أحمد  
أ. حميدوش اسيا

السنة الجامعية: 2018/2017



# شكر وعرفان

أول الشكر وأخبره الله عز وجل الذي أعطانا القوة على انجاز هذا العمل

والشكر الخاص جدا إلى الأستاذ المشرف "هلنالي أحمد"

الذي ساعدني في إنجاز مذكرتي وكذلك على قبوله الإشراف علي

والشكر كذلك إلى أمي

وزوجي على مساعدتي وتشجيعي على مواصلة الدرب

# الإهداء

أهدي هذا العمل والمجهود إلى روح والدي رحمه الله

وإلى نفع الحنان والذمتي أطال الله في عمرها

إلى من تقاسمت معهم أحزاني وأفراحي إخوتي

محمد، يوسف، موسى

وأخواتي: أحلام، سهام، مريم، منار

وإلى زوجي الغالي ونور عيني ابنتي حفظهما الله

إلى كل صديقاتي:

آسيا، سلمى، نسيم، سميرة، مروة، وفاء، نجاة، سارة

# جهاد

---

# مقدمة

---

في ظل التطور الكبير للمجتمعات وتزايدها ظهرت الحاجة الماسة إلى إيجاد ضوابط تقيد نشاط الأفراد الذي يهدف غالبا إلى المصلحة الخاصة دون المصلحة العامة، ونظرا لهذه التجاوزات كان لابد من تدخل الدولة لوضع قواعد ضمن صلاحيات الإدارة من خلال سلطات منح الرخص الإدارية، إذ أن نظام الرخص الإدارية ما هو إلا ضرورة أفرزتها سعي الإدارة لإيجاد مجموعة من القواعد القادرة على ضبط نشاط الأفراد من خلال الصلاحيات الممنوحة لها، فهو الآلية الأكثر استخداما لأن من خلاله تستطيع الإدارة التحكم بنشاط الأفراد بما يقره لها المشرع، والرخص العمرانية من بين الرخص التي تعتبر انطلاقة حقيقية لضبط النشاط العمراني لتحقيق الأهداف التي تصبوا إليها كل التشريعات، لكن وبالرغم من هذه التوجهات الضابطة للنشاط العمراني إلا أن الملاحظ على هذا النشاط أنه يتسم بالفوضوية وبالخرق للقواعد القانونية الناجمة.

هذه الأخيرة لم تقتصر على النص على الرقابة القبلية للإدارة للأنشطة العمرانية فحسب بل تعداها إلى الرقابة البعدية للبنىات العمرانية، حيث أصبحت تشترط بعض الالتزامات والقواعد الصارمة للحصول على نسيج عمراني متناسق لا يخل بالعمران، وكان من ضمن هذه القواعد طلب الحصول على شهادة المطابقة من أجل استغلال المبنى للشئ المعد له، وكذلك من أجل التأكد من أن البناء تم حسب المواصفات القانونية ومحترما ما جاء في الرخصة بهدف المحافظة على سلامة حركة البناء والتعمير، ووضع حد للجرائم الواقعة بشأنها، ومقابل ذلك وضع المشرع مجموعة من العقوبات والغرامات التي يعاقب بها كل من خالف مقتضيات الحصول على شهادة المطابقة .

ولعل أسباب إختيارنا لهذا الموضوع تعود إلى الإشكالات التي يطرحها في ميدان التهيئة والتعمير، وأن هذا الموضوع من مواضيع الساعة وبغية معرفة الدور الذي تلعبه الإدارات المتخصصة في هذا المجال، ومعرفة سبب إنتشار البناء الفوضوي دون التقيد بالرخصة المسلمة وعدم طلب الحصول على هذه الشهادة كما أن قلة الدراسات لهذا الموضوع تجعلنا نندفع لاختياره لمعرفة المزيد في هذا المجال.

ترجع أهمية الموضوع إلى أنه يتعلق أساس بكون شهادة المطابقة تتعلق بالعقار ومن ثم تتعلق بقيمة ثابتة ورغبة كل شخص فيما لم يكن ممثلا في السكن وممثل في عقار جماعي كما

تتعلق أيضا في كون شهادة المطابقة إحدى الرخص التي تستعملها الدول من أجل مراقبة مدى احترام الملاك لأصول البناء والتعمير وفق الرخص الممنوحة كما تتعلق أهمية شهادة المطابقة أيضا في دراسة مدى كون شهادة المطابقة وسيلة من وسائل التطهير العقاري وتحديد هوية العقارات المبنية فوضويا .

إن الهدف من دراسة هذا الموضوع بالذات هو معرفة مدى فعالية هذه الشهادة وإجراءاتها في الواقع، وكذا انعكاسات القانون 15/08 على البناءات الفوضوية، والتحري عن الجرائم الواقعة بشأنها والتعرف على المنازعات المترتبة عنها وتحليل النصوص القانونية الصادرة بخصوصها.

مما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

- ما مدى نجاعة شهادة المطابقة كوسيلة بعبية للرقابة في تحقيق توافق البناءات المنجزة أو غير المتممة مع قواعد البناء والتعمير؟

وتندرج ضمن هذه الإشكالية التساؤلات التالية:

- ماهي الأسباب التي جعلت من شهادة المطابقة معرقل حقيقي لتسوية الكثير من البناءات؟

- ما هي الوسائل القانونية لاسيما القضائية منها المخولة للشخص في الطعن في قرارات الإدارة المتعلقة بشهادة المطابقة؟

من أجل الإجابة على الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي من خلال تحديد المفاهيم المتعلقة بشهادة المطابقة وتحديد خصائصها والبحث في أسباب عدم تسوية البناءات في الجزائر بالسرعة المطلوبة لتحقيق المصلحتين العامة والخاصة، مع الإستعانة بالمنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية ورغم أهمية هذا الموضوع إلا أننا لاحظنا نقص كبير في مثل هذه الدراسات خصوصا بهذا العنوان، وقلة التطرق لها جعلنا نختاره من أجل إثراء المكتبة القانونية.

ولدراسة هذا الموضوع قسمناه إلى مبحث تمهيدي يتمحور حول الإطار العام لنظام التراخيص حيث وجب التطرق إليه من أجل معرفة ماهية نظام التراخيص أولاً ثم التطرق إلى شهادة المطابقة وقد قسمناه إلى مطلبين يتضمن المطلب الأول تعريف وخصائص نظام التراخيص، أما المطلب الثاني تضمن الهيئات المختصة بمنح التراخيص وكيفية انتهائها، كما تضمن هذا الموضوع فصلين، الفصل الأول النظام القانوني لشهادة المطابقة، كما يندرج ضمنه مبحثين، المبحث الأول تحت عنوان مفهوم شهادة المطابقة، أما المبحث الثاني فهو حول إجراءات شهادة المطابقة أما الفصل الثاني فقد تضمن كذلك مبحثين تحت عنوان جرائم ومنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة، يندرج في المبحث الأول الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة، والمبحث الثاني يخص منازعات شهادة المطابقة، لنتوصل في الأخير إلى خلاصة للموضوع تتضمن استنتاجات واقتراحات حول الموضوع .

---

# المبحث التمهيدي

الإطار العام لنظام التراخيص الإدارية

---

تقييدا لنشاط الأفراد وضع المشرع في يد السلطات المختصة وسائل ضبطية من أجل حماية النظام العام والآداب العامة، ومن هذه الوسائل نظام التراخيص المقررة لوقاية الدولة والأفراد من الأضرار التي قد تنشأ عن ممارسة الحريات الفردية أو لوقاية النشاط الفردي نفسه ولمعرفة نظام التراخيص أكثر سنتطرق في هذا المبحث إلى تعريفه وخصائصه في المطلب الأول والجهات المانحة له وطرق انتهائه في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: تعريف وخصائص نظام التراخيص الإدارية

قد يشترط لممارسة نشاط معين الحصول على إذن أو ترخيص مسبق، بحيث يتعين على الشخص أن يتقيد بأحكام الترخيص الممنوح له، وهذا لاتصاله بالنظام العام بشكل مباشر أو غير مباشر، وعلى هذا ما هو تعريف الترخيص الإداري، وما هي خصائصه؟

#### الفرع الأول: تعريف نظام التراخيص الإدارية

يعتبر نظام التراخيص من بين أهم الوسائل المعتمدة من طرف الإدارة، وذلك من خلال مراقبة مختلف النشاطات خاصة الخطيرة منها وكذا التحكم في مستعملي هذه النشاطات لما لها من ضرر على الأفراد والدولة، فالترخيص الإداري إذن صادر من الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين لا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن، وتقوم الإدارة بمنح الترخيص إذا توافرت الشروط اللازمة التي يحددها القانون لمنحه، وفي حالة الإخلال يكون ذلك مخالفا للقانون ومعاقبا عليه، وتكاد تقتصر سلطتها التقديرية على التحقيق من توافر هذه الشروط واختيار الوقت المناسب لإصدار الترخيص.

قد يصدر الترخيص من السلطات المركزية أو المحلية كل حسب اختصاصه، لما لهذا النشاط من اتصال مباشر أو غير مباشر بالنظام العام، إذ يعد أحد أهم الضمانات الوقائية له لأن ليس لهيئات الضبط المختصة منح التراخيص إلا بعد تحققها من توافر الشروط اللازمة هنا تتعدد أنواع الرخص بتعدد مجالات استخدامها<sup>1</sup>، وبالتالي فنظام التراخيص الإدارية هو قرار<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أنواع التراخيص الإدارية، هناك الرخص العمرانية المتمثلة في رخصة البناء ورخصة الهدم، وهناك الرخص الأخرى المتمثلة في رخصة التجزئة، رخصة المنشآت المصنفة، رخصة استغلال الساحل والشاطئ، رخصة استغلال واستعمال الغابات... الخ.

<sup>2</sup> ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2007، ص 136-138.

إداري تمارسه السلطة المختصة على النشاط الفردي الذي يمكن الإدارة من المحافظة على النظام العام ووقاية المجتمع من أخطار النشاط الفردي.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: خصائص نظام التراخيص الإدارية

يتميز الترخيص الإداري بجملة من الخصائص التي تميزه عن غيره من القرارات الإدارية وتتمثل في:

#### أولاً- الترخيص الإداري عمل قانوني إداري صادر من طرف واحد:

يتميز الترخيص الإداري بأنه عمل إداري كونه صادرا من جهة إدارية مختصة قانونا بإصدار الرخصة، كما يتميز بأنه عمل قانوني أي أنه عمل مقصود من جانب الجهة المصدرة له في حدود اختصاصها القانوني.

#### ثانياً- الترخيص الإداري مستند قانوني:

وهذا لكون الترخيص الإداري عملا إداريا قانونيا انفراديا صادرا من جهة رسمية، وما له من آثار وانعكاسات على العلاقة بين الإدارة مانحة الرخصة والمرخص له والغير، إذ يمكن الإحتجاج به لاحقا في مواجهة الإدارة والغير.

#### ثالثاً- الترخيص الإداري محدد المدة أو دائم:

اتفق معظم الفقهاء في القانون الإداري على أن الترخيص الإداري مؤقت بطبيعته لأنه استثناء على أصل عام، ولذلك يمكن للإدارة مانعة الترخيص إلغاؤه في كل وقت ومتى اقتضت المصلحة العامة ذلك.

#### رابعاً- الصفة التنفيذية للترخيص الإداري:

تتمحور هذه الصفة حول مدى إلزامية الرخصة الإدارية كمستند قانوني يحوزه المرخص له في إطار العلاقة الثلاثية الأطراف<sup>2</sup>، إذ يقول محمد جمال عثمان جبريل بأن الترخيص الإداري وإن كان عملا شرطيا فإنه لا يحدث تغييرا بذاته لعدم توفره على الصفة الإلزامية، بل

<sup>1</sup> ماجد راغب الحلو، مرجع سابق، ص 138.

<sup>2</sup> تالي أحمد، النظام القانوني للأنشطة المنجمية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2014، ص ص62-66.

الذي يحدث هذا التغيير هو القانون المنظم له، وبهذا المفهوم فإن التنفيذ والترخيص فكرتان غير متطابقتين، فالقرار الصادر بالترخيص ليست له قوة تنفيذية لأنه يتيح فقط إمكانية ولكنه لا يفرض أي التزام بالتنفيذ.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الجهات مانحة الترخيص الإداري وطرق انتهائه

أعطى المشرع صلاحيات للإدارات بإصدار تراخيص إدارية وذلك لجهات متعددة حتى لا يكون هناك تعسف في استعمال السلطة أو نقصان الخدمة، بحيث أنه قد تمنح هذه التراخيص إذا كانت مشروعة وقد لا تمنح إذا كانت غير مشروعة وهذا ما سنتناوله في فرعين الفرع الأول الجهات المختصة بمنح الترخيص الإداري والفرع الثاني طرق انتهاء التراخيص الإدارية.

#### الفرع الأول: الجهات مانحة الترخيص الإداري

تتعدد الجهات مانحة التراخيص الإدارية وهي كالتالي:

##### أولاً- الجهات الإدارية المركزية:

وتتمثل هذه الجهات في الوالي باعتباره القطب الثاني في السلطة التنفيذية وبمقتضى سلطته الدستورية في تنفيذ القوانين والتنظيمات المستقلة الصادرة عن رئيس الجمهورية كما تشمل وزير الداخلية وكل وزير معني بالقطاع، إذ يعتبر كل وزير مشرف على إحدى الوزارات السيادية في الدولة، يمارسها شخصياً أو عن طريق الهيئات التابعة له ومديرياتها ومصالحها الخارجية وامتداداتها الإدارية المختلفة عن طريق التفويض الإداري، هذا بالنظر إلى ما يمكن أن يمارسه كل وزير على حدى من صلاحيات الضبط الإداري على مستوى قطاع النشاط الذي تشرف وزارته عليه وقد يكون ذلك بالاشتراك والتنسيق مع قطاعات وزارية أخرى، أما الهيئات الإدارية المستقلة، فهي عبارة عن سلطات إدارية مختلفة في بعض النواحي عن الهيئات الإدارية التقليدية، وقد سميت كذلك بسبب نوعيتها وطبيعتها الخاصة ونوع الوظائف المسندة إليها والهدف من نشأتها مما جعلها تتمتع بذاتية خاصة، كون أنها تعمل في إطار نشاط متخصص من الأنشطة الحيوية في الدولة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> تالي أحمد، مرجع سابق، ص-ص 62-66.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، ص، ص67، 68.

## ثانيا - الجهات الإدارية اللامركزية:

وتضم كل من الوالي بإعتباره رئيسا للدائرة الإدارية للدولة أو الجماعة الإقليمية والمتمثلة في الولاية، وكذلك بإعتباره ممثلا للدولة، إذ يحوز بهذه الصفة ويمارس شخصيا سلطة الضبط الإدارية الواسعة في مجال إقامة النظام العام بمختلف مكوناته وخاصة بواسطة منح الرخص الإدارية في مختلف المواضيع.

بالإضافة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، بإعتباره رئيسا إداريا للبلدية كوحدة أو جماعة محلية قاعدية، ويتمتع بهذه المتانة والصفة بسلطة تقرير إدارية معتبرة في تسيير شؤون البلدية وبخاصة في مجال حماية النظام العام ومنح التراخيص الإدارية، إما منفردا بإعتباره رئيس للبلدية وممثلها القانوني، أو ممثلا للدولة في بعض الحالات ليحوز بذلك صفة ضابط الحالة المدنية، وضابط الشرطة القضائية ومن باب أولى حيازته صلاحيات سلطة الضبط الإداري، ويمارس بهذه الصفة سلطة الضبط الإداري باتخاذ جميع الإجراءات والتدابير الاحتياطية والوقائية.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني: طرق انتهاء التراخيص الإدارية

تنتهي التراخيص الإدارية بطرق عادية وأخرى غير عادية وهي كالتالي:

### أولا- الطرق العادية لانتهاء التراخيص الإدارية:

#### 1. الطرق الإرادية: وهي:

- عدم الشروع في تنفيذ النشاط في الآجال المحددة إذا عند قيام الإدارية المختصة بمنح الترخيص الإداري للشخص المعني، فإنها تلزم هذا الأخير بالبدء في الممارسة الفعلية لنشاطه خلال مدة زمنية معينة، فإن حدث وانقضت تلك المدة دون الشروع الفعلي في الممارسة ومن دون أي سبب مقنع فإن ذلك يؤدي إلى إعتبار الترخيص لاغيا ومنتهيا.
- التخلي عن الرخصة: هناك تخلي كلي الذي يوقف الترخيص نهائيا بنسبة عدم العودة لممارسته، وهناك التخلي الجزئي الذي ليس سببا لانتهاء الترخيص الإداري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> تالي أحمد، مرجع سابق، ص 69.

<sup>2</sup> أزرو يسغي سهام، الترخيص الإداري والمحل التجاري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق بن عكنون، 2010-2011، ص- ص 105-107.

• التنازل عن الترخيص: يؤدي التنازل عن الترخيص إلى انتهائه كنتيجة حتمية للمرخص له المتنازل.

## 2. الطرق غير الإرادية:

- وفاة المرخص له: إن وفاة المرخص له يؤدي إلى انتهاء الترخيص الإداري، لكن ليس دائماً، إذ أحياناً يكون القانون المنظم للنشاط ساكتاً عن حالة الوفاة.
- انتهاء المدة القانونية للترخيص: عادة ما يكون الترخيص محدد المدة وأنه بانقضاء تلك المدة ينتهي الترخيص.
- انتهاء الترخيص قضائياً: في هذه الحالة ينتهي بسبب قانوني واضح وذلك بصدور حكم قضائي يقضي بإلغاء الترخيص.<sup>1</sup>

## ثانياً - الطرق غير العادية لانتهاء التراخيص الإدارية:

1. إلغاء التراخيص الإدارية: إذا أرادت الإدارة إلغاء الترخيص الإداري، فإنه عليها أن تتقيد بالنصوص القانونية المنظمة له، وقد يكون الإلغاء كلياً أو جزئياً أو ضمناً أو صريحاً من هنا يجب معرفة مختلف الأسباب المؤدية إلى إلغاء القرارات الإدارية المتمثلة في التراخيص، ومن الأسباب المؤدية لإلغاء الترخيص نجد:

- إجراء تعديلات كلية أو جزئية على الشيء المرخص به.
- عدم احترام المرخص له للالتزامات الناتجة عن الترخيص.
- تغيير التشريع عقب إصدار قرار الترخيص.
- تغيير الظروف المادية التي على أساسها صدر قرار الترخيص.
- إلغاء قرار الترخيص لدواعي الصالح العام.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أزرو يسغي سهام، مرجع سابق، ص- ص 105-109.

<sup>2</sup> سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة السادسة، دار الفكر الجامعي للنشر والتوزيع، مصر، 1991، ص- ص 662-666.

2. سحب التراخيص الإدارية: وهو إجراء تمارسه الإدارة عامة اتجاه القرارات غير المشروعة شريطة أن يكون هذا السحب متبوعاً بالنصوص القانونية، فهناك سحب مؤقت وسحب نهائي.

- السحب المؤقت: هو قرار مؤقت، فهو ليس سحباً بالمعنى المعروف وإنما هو مرحلة تمهيدية للسحب النهائي وعادة ما يكون في حالة العود، والغرض منه هو إعطاء فرصة للمرخص له لاستدراك وضعه القانوني وعدم توقيع العقوبة عليه مباشرة.
- السحب النهائي: وهو إجراء يعود على المرخص له بنتائج وخيمة، لأنه يضع حداً لترخيصه بإنهاء آثاره بالنسبة للمستقبل والماضي معاً، بحيث يعتبر الترخيص المسحوب كأن لم يكن.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أزرو يسغي سهام، المرجع السابق، ص- ص 115-117.

---

# الفصل الأول

النظام القانوني لشهادة المطابقة

---

إن المشرع الجزائري قد اعتمد في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير مجموعة من الشهادات العمرانية كوسائل تسمح بتحقيق وتنفيذ المخططات العمرانية لضمان تنظيم النشاط العمراني، ومن بين هذه الشهادات شهادة المطابقة في البناء التي تعتبر وثيقة لإثبات مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وقد نظمها المشرع في قانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والقانون 15\08 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء وإنهائها، وبعض المراسيم التنفيذية لذلك، من خلال هذا الفصل سنتطرق إلى مفهوم شهادة المطابقة في مبحث أول وإجراءات منحها في مبحث ثاني.

## المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة

من أجل تفعيل استراتيجية لتنظيم عملية البناء وتأكيد مطابقة البناء للرخص العمرانية فإنه عند الانتهاء من أشغال البناء يتم مطابقة الأشغال مع الرخصة المسلمة بشهادة المطابقة التي تعد آلية للرقابة البعدية للبناء حتى يتمكن صاحبه من استغلاله في آجاله المحددة، ومنه وجب التعرف على هذه الشهادة وتحديد نطاقها والفائدة منها وذلك في مطلبين، المطلب الأول يتضمن تعريف شهادة المطابقة وخصائصها أما المطلب الثاني فتناولنا فيه فائدة ونطاق شهادة المطابقة.

### المطلب الأول: تعريف وخصائص شهادة المطابقة

باعتبار شهادة المطابقة أداة فعالة في قواعد التهيئة والتعمير، وكونها تمس بالبناء في حد ذاته خاصة من خلال مراقبة مدى احترام المالك للرخصة المسلمة وأحكامها، فإنه وجب على هذا الأخير مراعاة الأحكام الموجودة بالرخصة حتى يتمكن من الحصول على هذه الشهادة، وللتعرف أكثر على هذه الشهادة سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريفها في الفرع الأول، وخصائصها في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

تقوم شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مقام رخصة سكن البناية أو استغلالها إذ يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، تسلم حسب الحالة من قبل الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>1</sup>

انطلاقاً من هذا يتعين على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً ينتمي للقانون العام أو الخاص بعد انتهاء أشغال البناء أن يعلم الإدارة بذلك، وهذا لغرض إجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء وهوما

<sup>1</sup> حاج جاب الله أمال، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، طبعة 2014، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2014، ص 137.

أكدته المادة 56 من القانون 29/90 المعدل والمتمم<sup>1</sup>، فشهادة المطابقة قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير الذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما كانت طبيعتها، كما أن هذه الشهادة تعتبر رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء، وأداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيدا لمحتوى رخصة البناء ومدى احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ومخططات التهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

من خلال ما سبق يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أولم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير<sup>3</sup>، فهي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا للبنود وأحكام ورخصة البناء.

وعلى خلاف شهادة التعمير، فإن شهادة المطابقة تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعدما يشعر المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، إذ يعتبر الحصول عليها أمرا وجوبيا.

وإذا حدث وأن رفضت الإدارة منح شهادة المطابقة بعد الانتهاء من عملية البناء فلها أن تأمر المخالف بالقيام بعملية المطابقة عن طريق شرطة العمران أو ترفع دعوى أمام الجهات القضائية الإدارية لإلزام المخالف للقيام بعملية المطابقة أو طلب الهدم إذا كانت قواعد العمران قد خرقت بشكل لا يمكن معه الإصلاح<sup>4</sup>، والجدير بالذكر إن قانون 15/08 قد منع استغلال أو شغل أية بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، كما أنه جاء بشيء جديد المتمثل في تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة المتحصل على رخصة بناء ولكنها

<sup>1</sup> - إقولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص، ص 184، 185.

<sup>2</sup> - بن مشرن خير الدين، رخصة البناء (الأداة القانونية لمباشرة عمليتي ترميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام)، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 118.

<sup>3</sup> - المادة 2 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات و انائها، الجريدة الرسمية العدد 44، 2008

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة 2003، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003، ص 103.

غير مطابقة لأحكام هذه الشهادة على سبيل التسوية كما بين هذا القانون كليات تحقيق مطابقة البناء، إذ أُلزم ملاك البناء غير المتممة وأصحاب المشاريع أوكل متدخل مؤهل بإتمام البناء ضمن الشروط والأجال المحددة بخمس سنوات، كما ألزمهم بتقديم طلب للتحقق في مطابقة البناء، لكنه لم يحدد مصير البناء التي لم تخضع لإجراءات تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها بعد انتهاء مفعول هذا القانون، إذ تخضع البناء المذكورة في المواد 19، 20، 21 من القانون 15/08 للتحقق في المطابقة وبالتالي تسلم شهادة المطابقة للمعني بالأمر وتخضع هذه البناء لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً<sup>1</sup>، هذا ويجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن شهادة المطابقة قد سلمت مسبقاً قبل القيام بإشهار أي وثيقة تدل على وجود بناءات منجزة وفي غياب شهادة المطابقة فإن المحافظ العقاري ملزم برفض الإيداع<sup>2</sup>.

وقد أُلزم القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية المرقي العقاري أن يسلم للمشتري شهادة المطابقة عند التسليم وهذه تفيد أن البناءة أنجزت وفقاً للمواصفات، لكن قد لا تسلم شهادة المطابقة للمرقي العقاري إذا تبين بأن البناء غير مطابق لرخصة البناء، إذ تتعدم هنا المطابقة القانونية، بالإضافة إلى ذلك هناك ما يسمى بالمطابقة الإتفاقية وهي تتحقق في حالة تنفيذ المرقي العقاري لما اتفق عليه في العقد مع المكتب، لكن في حالة عدم تحققها يمكن للمكتب أن يطالب بالتنفيذ العيني كما يكون له الحق في فسخ العقد مع التعويض إن تطلب الأمر ذلك<sup>3</sup>.

إن التزام البائع بمطابقة البناء هو التزام بتحقيق نتيجة، فالبناء محل عقد البيع بناء على التصميم لم يكن موجوداً وقت التعاقد لذلك يستوجب القانون عند تواجده أن يكون مطابقاً لما تعهد به البائع في العقد، ونطاق عدم مطابقة المواصفات يتعلق أساساً بعدم احترام رخصة البناء أو التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري، وبذلك تمنح شهادة المطابقة للبائع بعد إشعاره للمجلس الشعبي البلدي وجوباً بإنهاء البناء مع رخصة البناء وتعد قرينة على أن البناء

<sup>1</sup> - راجع المواد 10، 19، 20، 21، 22 من القانون 15/08، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 95

<sup>3</sup> - سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، طبعة 2014، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، بدون بلد النشر، 2014، ص 73 .

مطابق لرخصة البناء المسلمة، اعتمادا على التصاميم التي قدمها المالك أو صاحب المشروع للحصول على رخصة البناء.

في حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الإستناد إلى تاريخ انتهاء الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تجري عملية الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بكونها وسيلة للرقابة البعدية للتعمير بعدة خصائص منها:

1. وثيقة إدارية، وذلك حسب الجهة الإدارية المصدرة لها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه.

2. من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء.

3. ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارث.

4. ليست عملا تقديريا فحسب، وإنما هومن اختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية، إذ أنها لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب المستخلصة لأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معلل تعليلا قانونيا<sup>2</sup>.

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

<sup>1</sup> - بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، طبعة 2011، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2011، ص، ص 93، 94 .

<sup>2</sup> إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 191 .

ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك... الخ.

6. أداة قانونية تثبت مدى احترام صاحب الرخصة لأحكام رخصة البناء وقواعد ومخططات التهيئة والتعمير.

7. أداة ضرورية من أجل استخراج سند الملكية للبناء المنجز، ذلك أنها أصبحت لازمة في عقد البيع حتى يثبت مدى مطابقة البناء للمواصفات والإنجازات المطلوبة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: فائدة ونطاق شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة وثيقة إدارية تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، فهي منظمة بموجب نصوص قانونية خاصة، وبالتالي فإنها تكون محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة من خلال أحكام رخصة البناء، ومن أجل التعرف على فائدتها أكثر تطرقنا في هذا المطلب إلى فائدة شهادة المطابقة في الفرع الأول وإلى نطاقها في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: فائدة شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة وسيلة إدارية قانونية تتوج بها عملية الرقابة الدورية واللاحقة التي تباشرها السلطة الإدارية المختصة قبل وبعد إنجاز أعمال البناء المرخص بها، والتحقق من مدى احترام المستفيد من الترخيص بالبناء للقواعد المنظمة للبناء ومطابقة الأعمال المنجزة لمواصفات الأشغال والمحددة في التصميم المقدم في الملف المرفق بطلب رخصة البناء من قبل الطالب وفي القرار المتضمن رخصة البناء، لاسيما فيما يتعلق بمتطلبات الأمن في المباني وسلامتها وغيرها من القواعد الخاصة بالمحافظة على البيئة العمرانية من أي تلوث أو خطر يهدد الصحة العامة لشاغلي المبنى وغيرهم من المارة والجيران، بحيث إذا ثبت للجهة الإدارية المكلفة بالمراقبة والمعاينة أن ثمة مخالفة لقواعد البناء أو لمواصفات ونوعية أعمال البناء<sup>2</sup> المرخص بها والمنصوص عليها في القرار الصادرة به رخصة البناء أمكنها التحفظ عليها

<sup>1</sup> سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص 73.

<sup>2</sup> بن مشرنين خير الدين، مرجع سابق، ص 118.

واتباع تدابير وقائية اتجاهها، بالأمر بتدارك المخالف من أعمال البناء لضوابط التنظيم القانوني والإداري للبناء، وذلك بتصحيح الخلل أو العيب أو المخالفة في التنفيذ من أوله تفاديا لاحتمال الأمر بوقف الأشغال أو بهدم ما تم إنجازه<sup>1</sup>، كما أن شهادة المطابقة تسعى إلى معالجة حالات التدهور الحضري، بتمكينها من إخضاع كل عمليات التعمير والتهيئة لتدقيق قانوني صارم وردعي، وبهذا تمنح شهادة المطابقة في حالة عدم مخالفة قواعد البناء، ويرفض منحها في حالة عدم المطابقة، كما في حالة البناء دون رخصة، لكن وبالرغم من الدور الذي تلعبه شهادة المطابقة في تجسيد الرقابة اللاحقة على أعمال البناء، وبالرغم من إلزام المشرع لكل شخص انتهى من هذه الأعمال بضرورة الحصول عليها، فإن الأشخاص المعنيون لا يطالبون بها في الواقع ولا الجهات المختصة بإصدارها تلزمهم بضرورة الحصول عليها، والسبب في عدم حصول الأشخاص المعنيون الذين انتهوا من البناء وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هو أنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض، وربما سيسفر عن متابعة نتيجة التجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عند المعاينة، لذلك فإن شهادة المطابقة تؤدي إلى ضمان التوازن بين المصلحة العامة والخاصة التي تهدف من وراء القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء، حيث أن ضمان المصلحة العامة يتم عن طريق احترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته، أما المصلحة الخاصة فهي تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : نطاق شهادة المطابقة

أمام تفشي ظاهرة البناءات اللاشعرية التي برزت في غالبية المدن الجزائرية، اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات غير الشرعية التي أنجزها أصحابها، إما دون الحصول على رخصة البناء أو المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة، وعلى الرغم من أن المشرع منع إقامة البناءات غير الشرعية إلا أنه وضع استثناءات، حيث أوجب حالات تتم

<sup>1</sup> - بن مشرني خير الدين، مرجع سابق، ص 118.

<sup>2</sup> - عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، 2015-2016، ص 117.

فيها التسوية وفقا لشروط ومقاييس عمرانية، وعلى وجه الخصوص الأحكام التي وردت في القانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البناء الذي سنوضحه بالتفصيل.

### أولا- البناء القابلة لإتمام الإنجاز:

وتشمل البناء التالية :<sup>1</sup>

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

2. البناء التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة ففي هذه الحالة يكون صاحب البناء قد أتم الإنجاز غير أن مواصفات الإنجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني، أي أن البناء مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاعات المحتملة.

3. البناء المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، إذ يكون هنا صاحب البناء شرع في الإنجاز بدون رخصة، وقام بإتمام البناء وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي أو بدون سند، غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء.

4. البناء غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، يكون في هذه الحالة صاحب البناء غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير<sup>2</sup>، كما أضافت المادة 18 من القانون 15/08 شروط أخرى لتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها ويتم ذلك حسب وضعية حالة كل بناء.

<sup>1</sup> - راجع المادة 15، القانون 15/08، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - راجع المادة 15، مرجع نفسه.

من أجل تسوية العقار لابد من مراعاة معايير جد جوهرية، ومن ذلك الصفة القانونية للقاعدة العقارية، احترام قواعد البناء والتعمير وتحديد الهدف من البناء واستعماله والموقع الذي أقيم فيه البناء <sup>1</sup>.

### ثانياً - البنايات غير القابلة لإتمام الإنجاز أو المطابقة:

لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام القانون 15/08 البنايات التالية:

1. مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة كالمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة
2. المساحات المصنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير والجيوتقنية الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضانات أو لانزلاق التربة.
3. البنايات التي تعيق أو تضر بتشديد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلاً على سبيل المثال: خط الطريق السيار أو أحواض سفوح السدود ومواقع التتقيب على المحروقات.
4. البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها، كالبنايات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي.
5. البنايات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الإرتفاعات المرتبطة بها.
6. البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني <sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - يحيوي الشريف ، مجال تدخل قانون المطابقة (15/08) في تسوية البنايات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون العدد11، المركز الجامعي تلمنراست، جوان 2014، ص 169 .  
<sup>2</sup> راجع المادة 16، القانون 15/08، مرجع سابق .

7. البنايات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة أو المنظر العام للموقع، والتي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية والفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت<sup>1</sup>.

والجدير بالذكر أنه يجب أن تكون البنايات المذكورة في المادة 16 من القانون 15/08 بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير، وفي هذه الحالة يترتب على عدم مطابقة هذه البنايات هدم البناء وإعادة الأماكن إلى حالتها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - راجع المادة 16، القانون 15/08، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - يحيى الشريف ، مرجع سابق، ص 172 .

## المبحث الثاني: إجراءات منح شهادة المطابقة

يتم طلب شهادة المطابقة وفق إجراءات معينة وضرورية، ونظرا لصرامتها فإن في حالة الإخلال بهذه الإجراءات أو نقصانها فإنها تكون تحت طائلة الرفض أو الأمر بوقف الأشغال باعتبارها من أهم العقود العمرانية، وسنتناول هذه الإجراءات في مطلبين المطلب الأول كيفية إجراء المطابقة والمطلب الثاني تسليم شهادة المطابقة.

### المطلب الأول: كيفية إجراء المطابقة

عند الانتهاء من أشغال البناء وجب على المالك التقدم إلى المصالح المختصة من أجل طلب شهادة المطابقة وذلك من خلال القيام بالإجراءات الأولية قبل تسليم هذه الشهادة، والتي يجب أن يتبعها خطوة بخطوة حتى تكون هذه الإجراءات صحيحة، فيا ترى ماهي الإجراءات الأولية السابقة لعملية التسليم؟

### الفرع الأول: التصريح بانتهاء الأشغال

هنا يلزم المستفيد من رخصة البناء، بعد إنجاز أشغال البناء، إعلام الإدارة بذلك، ويكون بإيداع تصريح يعد في نسختين في مهلة ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، وبمحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، مقابل وصل إيداع وترسل نسخة من هذا التصريح الى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة<sup>1</sup>.

وإذا كان الأصل أن طالب شهادة المطابقة هو من يقدم التصريح بانتهاء الأشغال، كما ذكرنا فإنه في حالة عدم وجود التصريح في آجاله، لا يعني رفض تسليم هذه الشهادة لانعدام التصريح من المعني، بل أوجب المشرع في المرسوم التنفيذي الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 192.

<sup>2</sup> - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005 ص 66.

وتسليم ذلك أن يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الإقليم، بإجراء مطابقة الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء.<sup>1</sup> أما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال ضمن الشروط والآجال المطلوبة تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما تسلم شهادة قابلية الاستغلال في حالة ما إذا تمت مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة.<sup>2</sup>

هذا ويجب أن يتضمن طلب شهادة المطابقة مجموعة من الوثائق المنصوص عليها في المادة 64 من المرسوم 19/15، أما فيما يخص البناءات القابلة للتسوية المنصوص عليها في القانون 15/08 فإنه على جميع البناءات المذكورة في المواد من 19 إلى 22 من هذا القانون أن تخضع للتصريح المعد لهذا الغرض، ويكون هذا التصريح في 5 نسخ طبقا للإستمارة، وفي حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة، وتحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة للبناءات، وإذا لم يتم الإمتثال للإلتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعنيون لهذا الغرض بالمعاينة وتحرير محضر عدم المطابقة دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن.<sup>3</sup>

يلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز، تحت طائلة سحبها منه وفي الآجال المحددة في الرخصة المسلمة، بإيداع طلب شهادة المطابقة ويسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه، وزيادة على المعلومات المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 15/08 يجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البناءات بالملفات المذكورة بالمواد من 20 إلى 22 من القانون 15/08.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - عزري الزين، مرجع سابق، ص 66 .

<sup>2</sup> - راجع المادة 66، 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 07/01/2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 7، سنة 2015 .

<sup>3</sup> - راجع المادة 24، القانون 15/08، مرجع سابق .

<sup>4</sup> - يحيوي الشريف، مرجع سابق، ص، ص 173، 174 .

## الفرع الثاني: التحقيق في شهادة المطابقة

للتحقيق في مدى المطابقة تشكل لجنة تتكون من :

- ممثلين مؤهلين قانونا في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء عن :
  - 1- رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
  - 2- ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن والأثار التاريخية والسياحية .
  - 3- ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
  - 4- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.
  - 5- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

وتتناول مراقبة المطابقة في الحالات البنايات المشيدة أشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء، وتجتمع لجنة المراقبة بناء على إستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك في أجل 15 يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء وبعدها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار بالمرور يحظر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل، ويعد محضر الجرد فورا بعد عملية المطابقة ويذكر في هذا المحضر الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ثم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر<sup>1</sup>، بعدها تقوم اللجنة بإحالة محضر الجرد مع جميع اقتراحاتها إذ يبين فيه مطابقة المنشآت التي تم الإنتهاء من أشغالها لأحكام رخصة البناء قصد تسليم شهادة المطابقة، كما يبين فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني: تسليم شهادة المطابقة

بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وإعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة، يتم تسليم شهادة المطابقة، وبالرجوع إلى نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 فقد منحت الاختصاص بتسليم شهادة المطابقة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط بغض النظر عن الجهة المختصة التي منحت رخصة

<sup>1</sup> - راجع المادة 47، 67، المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - راجع المادة 68، مرجع نفسه .

البناء سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران سنتناول في هذا المطلب حالة تسليم شهادة المطابقة في الفرع الأول، وحالة رفض تسليم شهادة المطابقة في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: حالة منح شهادة المطابقة

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار المطابقة بناء على محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجها إذا تبين مطابقة المنشآت مع رخصة البناء في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ خروجها، وهذا حسب المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15، وتقوم هذه الشهادة مقام رخصة السكن إذا كانت معدة للسكن أو ترخيص إستقبال الجمهور إذا كانت البناية مخصصة لوظائف اجتماعية أو صناعية أو تجارية<sup>1</sup>.

يطلب إيداع شهادة المطابقة في حالة ما إذا انتهت أشغال البناء وتم إقرارها من المصالح المختصة، بحيث أنه عند انتقال العقار المعني يجب أن تذكر شهادة المطابقة وبمراجعتها الأساسية من حيث تسليمها ورقمها وتاريخها وذلك بمعية الوثيقة المودعة الناقلة للملكية وعلى إعتبار شهادة المطابقة أهم عقد من عقود التعمير على الإطلاق، فإن المحافظ العقاري يرفض الإيداع إلى غاية أن يتم إحضارها من قبل المودع، فمن خلالها يتأكد المحافظ العقاري من الملكيات العقارية المنجزة، رأينا أن شهادة المطابقة ضمن الوثائق المودعة للشهر العقاري، إنما هو للتدليل<sup>2</sup> على ضرورة انتقال الملكية العقارية المبنية الصالحة للاستعمال والاستغلال لاسيما المباني المعدة للسكن، ومن خلال أحكام القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 بموجب قانون 15/08 فإنه يتضح من خلال عملية تسوية البناءات غير المطابقة للرخصة أو التي بدون رخصة يمكن أن تسوى الوعاء العقاري، مما يتعين معه أن تشرك المحافظة العقارية في شهر العقود الناجمة من التسوية ما دامت تمس بالوعاء العقاري سواء كان تابعا للدولة أو تابعا للخواص.

<sup>1</sup> - عزري الزين، مرجع سابق، ص 67 .

<sup>2</sup> - مرجع نفسه، ص 68 .

## الفرع الثاني : رفض منح شهادة المطابقة

حسب المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإنه إذا نتج عن عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء، فيتم رفض تسليم شهادة المطابقة وإشعاره بذلك وإلزامه بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 29/90 سالف الذكر<sup>1</sup>.

لقد حدد القانون أجل إجراء المطابقة بثلاثة أشهر (3) من التاريخ التالي لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، فعند انقضاء هذه المهلة القانونية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة لصاحبها، أما إذا رفض تسليمها، فيشرع في الملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، وفي حالة غياب قرار يفصل في المطابقة خلال ثلاثة (3) أشهر التالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء من الطرف المعني بالأمر يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وتكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشرة (15) يوما، وفي حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة، يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل خمسة عشرة (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن<sup>2</sup>.

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

لهذا يعاقب المشرع الجزائري المستفيد من رخصة البناء الذي أقام بناءات مخالفة للرسومات والبيانات والمستندات والمواصفات الواردة في قرار رخصة البناء<sup>3</sup> وفي نظر القانون

<sup>1</sup> - عزري الزين، مرجع سابق، ص 68 .

<sup>2</sup> - مرجع نفسه، ص 69 .

<sup>3</sup> - إقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 196 .

فالقيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص يعد جريمة يعاقب عليها، وهو ما تؤكدته المادة 76 مكرر 5 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90، في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة عند ثبوت المخالفة ميدانيا ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة . وفي هذه الحالة، تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها البحث في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، أما في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن القضاء في الآجال المحددة، فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا، بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - راجع المادة 76 مكرر 5 من القانون 05 / 04 المؤرخ في 14 اوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 51، سنة 2004 .

## خلاصة الفصل:

توصلنا في هذا الفصل إلى أن شهادة المطابقة آلية للرقابة البعدية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بالتهيئة والتعمير. وتوصلنا كذلك إلى أنها تتميز بعدة خصائص تميزها عن باقي الشهادات العمرانية لأنها تعد الوسيلة القانونية التي تتوج بها الرقابة اللاحقة التي تباشرها السلطة المختصة حيث ينحصر مجالها من خلال القانون 15/08 في البنايات القابلة أو غير القابلة لإتمام الإنجاز ومنها توصلنا إلى إجراءات منحها التي تبدأ بكيفية إجراء المطابقة من خلال التصريح بانتهاء الأشغال والتحقق في المطابقة وتنتهي بتسليمها إذا كانت موافقة للرخصة المسلمة، أو رفض تسليمها في حالة الإخلال بأحكام الرخصة المسلمة وذلك يكون من طرف الهيئات المختصة.

---

## الفصل الثاني

الجرائم والمنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة

---

أمام التزايد اللامعقول للسكنات الفوضوية وعدم احترام قواعد التهيئة والتعمير الذي أدى إلى ظهور العديد من جرائم البناء والتعمير خاصة تلك المتعلقة بشهادة المطابقة، هذا ما جعل الدولة تتدخل لتنظيم أعمال البناء والتعمير حفاظا على النظام العام والمصلحة العامة.

حيث أن المشرع في هذا الصدد سن العديد من العقوبات والغرامات التي يعاقب بها كل من خالف مقتضيات الحصول على شهادة المطابقة كما أنه قد تنشأ بخصوص هذه الشهادة منازعات متعددة منها ما يؤول فيها الإختصاص للقضاء العادي ومنها ما يؤول فيها الاختصاص للقضاء الإداري، بإعتبار أن منح شهادة المطابقة من قبيل القرارات الإدارية وما ينتج عنها من آثار سلبية في حق طالب الشهادة الذي يستلزم منه اللجوء إلى القضاء لتسوية وضعيته. من خلال هذ الفصل سنتطرق إلى الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة في المبحث الأول ، وفي المبحث الثاني إلى منازعات شهادة المطابقة .

## المبحث الأول: الجرائم شهادة المطابقة

إن جرائم شهادة المطابقة هي التي لم تتطابق والقوانين المتعلقة بالعمران، والتي تحدث نتيجة عدم إمكانية الحصول على رخصة البناء أو تحدث رغم وجود رخصة البناء، إذ تؤثر هذه الجرائم على البيئة العمرانية بانعكاسها على عدة مجالات مما يؤدي إلى عسر الحصول على شهادة المطابقة، وهذا ما سنضمنه في هذا المبحث إذ سنتناول أنواع الجرائم والهيئات المختصة بمعابنتها في المطلب الأول وكيفية إثباتها وآثارها في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: أنواع جرائم شهادة المطابقة والأعوان المؤهلون بمعابنتها

إن خرق التزامات الحصول على شهادة المطابقة أدى إلى تعدد الجرائم المتعلقة بأحكامها مما أدى بالمشرع إلى وضع أعوان مؤهلين لمعابنتها ومراقبتها وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب، حيث سنتناول في الفرع الأول أنواع جرائم شهادة المطابقة وفي الفرع الثاني الأعوان المؤهلون لمعابنتها.

### الفرع الأول: أنواع الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة

قسمت جرائم شهادة المطابقة إلى ثلاثة أصناف أساسية تتمثل في تشييد بناية بدون رخصة بناء وتشبيد بناء لا يطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة، أما الصنف الثالث يتمثل في عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

#### أولاً- تشييد بناية بدون رخصة بناء: <sup>1</sup>

اشتراط المشرع في كل بناء مهما كان نوعه الحصول على رخصة مسبقة وعند الانتهاء منه تسلم شهادة المطابقة من طرف المصالح المختصة، من خلال هذا يتضح أن الحصول على رخصة من أجل إنشاء مبنى أو إقامة أعمال أخرى هو من بين الالتزامات الأولية التي تقع على عاتق مالك البناء سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا<sup>2</sup>، وبما أنه التزام قانوني

<sup>1</sup> راجع المادة 79، القانون 15/08، مرجع سابق.

<sup>2</sup> عوابد شهرزاد، مرجع سابق، ص- ص 141-144.

مفروض على كل من أراد القيام بتشييد بناء فمخالفته تجعل مرتكبها عرضة لتطبيق العقوبات المنصوص عليها في القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04، والقانون 15/08.

تمثل جريمة البناء بدون ترخيص أهم الجرائم في قانون تنظيم المباني، فهي جريمة وقتية تنتهي بانتهاء أعمال التشييد والبناء، كما أنها لا تقوم في المناطق التي لم يستلزم فيها المشرع الحصول عليها طبقا لنص المادة 52 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.<sup>1</sup>

لقد نص المشرع صراحة بالقانون 05/04 على أن إنجاز أي بناء بدون رخصة يهدم دون اللجوء إلى القضاء وحتى ولو رفعت دعوى قضائية فإنها لا توقف قرار الهدم الذي يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عن الوالي، حيث أنه إذا عاين العون المؤهل قانونا إنجاز أو الشروع في بناء دون رخصة يرسل المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، فضلا عن المتابعة الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار الهدم للبناء في أجل 8 أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة<sup>2</sup> وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انقضاء المهلة يحل الوالي محله ويصدر قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما، ونفس المبدأ طبق في تنفيذ أشغال الهدم، كما أن المخالف يتحمل تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس البلدية بكل الطرق القانونية، والطعن في القرار المتعلق بالهدم أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم طبقا لنص المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04، ويدخل تحت مثل هذا النوع من الجرائم تشييد بناء بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأموال الوطنية عمومية كانت أو خاصة، وتشبيد بناء على أرض ملك للغير كانت أرض ذات عقد ملكية أو لا، أي أن القانون بالبناء عاجز على إثبات ملكيته بسند رسمي فهو محتل غير شرعي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عوايد شهرزاد ، مرجع سابق، ص ص141-144.

<sup>2</sup> راجع المادة 76 مكرر 4، مرجع سابق.

<sup>3</sup> زروقي ليلي، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية، طبعة 2013، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص، ص 360، 361.

### ثانيا - تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة:

اشترط المشرع الجزائري عند تشييد البناء الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة بعد إجراء دراسة من المصالح التقنية المختصة، ثم من خلالها التحقق من طبيعة البناء وأرضيته، إضافة إلى تحديد الشروط الواجب احترامها كي يكون مشروعا وغير مخالف لأحكام وقواعد التعمير ومنه فإن إقامة أي بناء دون احترام الأحكام المحددة في رخصة البناء المسلمة بشأنه يؤدي إلى مساءلة القائم بالأشغال كون عمله يعاقب عليه القانون، وما يثبت ذلك عدم حصوله على شهادة المطابقة، إذ أنه يتم عند الانتهاء من أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة طبقا لنص المادة 75 من القانون 29/90.

على خلاف جريمة البناء دون رخصة فإن هذه الجريمة تفترض الحصول المعني على رخصة البناء وبدأ الأشغال يكون مخالفا لما تم تحديده في رخصة البناء، والقانون 90-29 لم يعرف هذه الجريمة وإنما تمت الإشارة إليها فقط حسب المادة 76 مكرر 5 وإلى إجراءات المعاينة عن طريق المحاضر من طرف العون المؤهل قانونا.<sup>1</sup>

ويمكن تعريف جريمة عدم مطابقة البناء للخرصة المسلمة بأنها الجريمة التي يقوم فيها المخالف بأي عمل من أعمال البناء سواء تشييد أو تمديد المباني القائمة أو التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، وكذا إنجاز جدار صلب للتدعيم وغيرها من الأعمال على أن تكون هذه الأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء لا سيما فيما يتعلق بالأصول الفنية في التصميم والإشراف على التنفيذ وكذا القواعد المتعلقة بمظهر البنايات وعلوها ومدى احترام مقتضيات الأمن والصحة، وعليه يقع على عاتق طالب رخصة البناء أن يلتزم بأحكام رخصة البناء بغرض المحافظة على سلامة المبنى في الأصل والمحافظة على حياة ساكنيه أو الجيران وهذا تحت طائلة العقوبات التي قررتها المادة 77 من القانون 29/90، إذ يجب عليه مطابقة المواصفات الفنية والتقنية والمستندات التي منحت على<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عربي باي يزيد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2014-2015، ص، ص 278-279.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، ص 280.

أساسها رخصة البناء وكذا مطابقة وتنفيذ الأشغال وفقا للقواعد العامة للبناء والتعمير، المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 نصت على أن العون المؤهل قانونا يحزر محضر معاينة مخالفة عدم المطابقة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين، وهنا تكون للجهة القضائية المختصة هي الجهة الجزائية لأن الفقرة الثانية من المادة تضمنت أنه تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء للرخصة أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، كما أن القانون 15/08 نصا على عقوبات تترتب على مخالفة رخصة البناء المسلمة وعدم مطابقتها بتوقيع جزاءات مالية على كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد طبقا لنص المادة 81 منه.<sup>1</sup>

### ثالثا - عدم القيام بإجراءات الإشهار والتصريح:

وتدخل ضمن هذا الصنف عدم وضع اللافتات التي تبين مراجع رخصة البناء، عدم التصريح بانطلاق الأشغال وعدم التصريح بانتهائها.<sup>2</sup>

لقد أدرج المشرع إلزامية وضع اللافتة القانونية في مكان إنجاز البناء بمقتضى نص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15، حيث حدد شكلها وجميع البيانات الواجب توفرها في اللافتة حتى انتهاء الأشغال، ويقصد بالإعلان القانوني التصريح والإشهار القانونيين المشتملين على المعلومات الضرورية التي من شأنها أن تعرف بمشروع البناء المراد إنجازه<sup>3</sup>، إذ أن الهدف من هذه اللافتة هو ضمان قيام المقاول والمهندس بتنفيذ الأشغال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية، وهو إجراء من شأنه أن يطمئن أصحاب الشأن ويسمح بمراقبة الهيئات المختصة، وأول التزام يقع على عاتق المرخص له هو إعلام سلطة الضبط الإداري من أجل اتخاذ الاحتياطات والتدابير اللازمة لضمان حماية الأرواح والممتلكات.

<sup>1</sup> زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر ، مرجع سابق، ص 361.

<sup>2</sup> شامة سماعيل ، النظام القانوني للتوجيه العقاري، طبعة 2003، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003، ص 226.

<sup>3</sup> راجع المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سابق.

وعليه فإن الالتزام بوضع اللافتة القانونية عند افتتاح الأشغال يقع على عاتق صاحب المشروع، والإخلال بهذا الالتزام يعد جريمة معاقب عليها، كما أن عدم التصريح بانطلاق الأشغال أو انتهائها يعد جريمة من الجرائم السلبية تكيف على أساس أنها جريمة بالنظر إلى العقوبات المقررة لها طبقاً لنص المادة 77 من القانون 29/90.<sup>1</sup>

بالإضافة إلى هذه المخالفات هناك مخالفات منصوص عليها في القانون 15/08 وهي

كالتالي:

- عدم القيام بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.
- كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.
- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة.
- كل من يستأنف أشغال قبل تحقيق مطابقتها.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون لمعاينة جرائم شهادة المطابقة

إن الجرائم المذكورة أعلاه يكلف ضباط الشرطة القضائية بصفة عامة التقصي والبحث عنها، غير أنه ولخصوصية وتعقيد ميدان الهندسة والتعمير كان من اللازم إنشاء جهاز ضمن جهاز الشرطة القضائية يكون أكثر تأهيلاً للبحث والتقصي على الجرائم،<sup>3</sup> في هذا الميدان المعقد وعليه يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

1. مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانوناً، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 225/91.
2. المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين:
  - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
  - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.

<sup>1</sup> عوابد شهرزاد ، مرجع سابق، ص، ص 151، 152.

<sup>2</sup> راجع المواد 81-82-83-85، القانون 15/08، مرجع سابق.

<sup>3</sup> شامة سماعين ، مرجع سابق، ص 226.

- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية.
- المهندسين التطبيقيين (في البناء) الذين يحوزون خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين الساميين (في البناء) الذين يحوزون خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.<sup>1</sup>

يعين هؤلاء الأعوان بقرار من الوالي المختص إقليميا، باقتراح من مدير التعمير و البناء للولاية فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران، وباقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: كيفية إثبات جرائم شهادة المطابقة و آثارها

يستدعي إثبات جرائم شهادة المطابقة إجراء تحريات وهذه الأخيرة ينتج عنها آثار بسبب البحث في هذه الجرائم وهذا ما يؤدي إلى ضرورة إثباتها وهذا ما سنتطرق إليه في الفرع الأول و آثار هذه الجرائم في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: كيفية إثبات جرائم شهادة المطابقة

إن المخالفات في مجال الهندسة المعمارية و التعمير يتم معابنتها بموجب محاضر تحرر من طرف الأعوان المؤهلين، وتطبيقا لنص المادة 75 من القانون 29/90 فإنه بعد الانتهاء من أشغال البناء يجب إثبات مطابقة الأشغال لرخصة البناء عن طريق شهادة<sup>3</sup> المطابقة، وبهذا فإنه يتم إثبات جرائم شهادة المطابقة عن طريق محاضر يقوم بها الأعوان

<sup>1</sup> راجع المادة 2، المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 المعدل بالمرسوم التنفيذي 343/09 المؤرخ في 2009/10/22 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعابنتها وكذا إجراءات المراقبة.

<sup>2</sup> راجع المادة 03، مرجع نفسه.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة 2003، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص 104.

المختصين بعد القيام بإجراء المراقبة وعند معاينة مخالفة فإنه يلتزم العون المؤهل قانونا بتحرير محاضر مخالفة تتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وفي حالة الرفض يسجل ذلك في المحضر<sup>1</sup> وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحا ما لم يثبت العكس بحسب نص المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، وهو ما أكدته المادة 65 من القانون 15/08.

وقد حددت المادة 15 من المرسوم 55/06 المعدل والمتمم تحرير المحاضر في استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في سجل مفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا، وتتمثل أنواع المحاضر في:<sup>2</sup>  
**أولا- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء:**

نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون 29/90، وحددت الإجراءات اللازمة بشأنه حيث أنه بعد معاينة الجريمة وهي جنحة البناء بدون رخصة يتوجب على العون تحرير محضر دقيق حول وقائع المخالفة ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل 72 ساعة، وهو ما أكدته المادة 17 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم ويقوم هذا الأخير باتخاذ الإجراءات اللازمة وهي إصدار قرار بهدم البناء في أجل 08 أيام وقد حدد القانون إجراءات الهدم والطرق التي تتم فيها تحت مسؤولية المخالف رغم معارضته لعملية الهدم، ويتحمل تكاليف الهدم المخالف التي يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.

**ثانيا- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة:**

نصت على هذه الجنحة المادة 76 مكرر 5 من قانون 29/90 المعدل والمتمم والتي تخول بموجبها للعون المؤهل أن يحرر محضر المخالفة ويرسله إلى الجهات القضائية المختصة وترسل نسخة منه لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل 72 ساعة، وتقرر الجهة القضائية<sup>3</sup> إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 104.

<sup>2</sup> راجع المادة 16، المرسوم التنفيذي رقم 55/06، مرجع سابق.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 305، 306.

الجهة القضائية وفي حالة عدم الامتثال للحكم الصادر يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الآثار المترتبة على جرائم شهادة المطابقة

يؤدي الإخلال بالتزامات شهادة المطابقة إلى ترتيب آثار تقع على الباني بحيث توقعها السلطة المختصة وتمثل آثار الجرائم في:

#### أولاً- الأمر بتوقيف الأشغال:

أي وقف أعمال البناء المخالفة للقانون والتنظيم ولمضمون رخصة البناء المسلمة للباني وحقيقة هذا النوع من الإجراءات والتدابير أنها تندرج ضمن الرقابة اللاحقة والمستمرة في نفس الوقت، إذ يجب أن يتضمن محضر المعاينة للجريمة المرتكبة من قبل الباني أمراً صريحاً بتوقيف الأشغال المخالفة أو الجزء المخالف منها لقانون البناء، ليتبع ذلك بإجراء ردي آخر هو قرار الهدم للبناء.

وبالرجوع للقانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والذي جاء من أجل معالجة وضعية البناءات غير المرخص بها أو فوات أجل إتمام إنجازها، فقد نص على أنه في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناءة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة، وتضيف المادة 73 من القانون 15/08 على أنه يجب أن توقف الأشغال بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، كما يأمر الوالي في هذه الحالة المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البناءات المشيدة في الأجل الذي يحدده.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عربي باي يزيد ، مرجع سابق، ص 306.

<sup>2</sup> محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد الثالث عشر، جامعة محمد خيضر بسكرة، فيفري 2016، ص- ص 514-516.

ثانياً - الأمر بتحقيق المطابقة:

وهو تصحيح البناء من العيوب التي اعترضته أثناء التنفيذ، وجعله مطابقاً لأحكام ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه وإنما بأمر من السلطة الإدارية باعتبارها سلطة ضبط إداري، كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء، وخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة مع مضمون رخصة البناء، يتم التصحيح إذا ثبت أن البناء المخالف الذي أقامه المرخص له يخالف المواصفات الفنية بما يقتضي تصحيحه، كما أن المادة 73 من القانون 29/90 المعدل والمتمم ألزمت رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء في أي وقت، وإذا ثبت لدى السلطة الإدارية القائمة على المراقبة أن البناء الذي تم إنجازه مخالفاً لقواعد قانون البناء يمكن لها أن تأمر الباني بالقيام بتصحيح العيوب وتدارك مظاهر مخالفة البناء للقانون ولمواصفات رخصة البناء الممنوحة له وجعله مطابقاً لها.<sup>1</sup>

إضافة إلى هذا تقرر السلطات المختصة جزاءات على هذه الجرائم منها ما هو منصوص في القانون 29/90 المعدل والمتمم، ومنها ما هو منصوص عليه في القانون 15/08.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مرجع سابق، ص- ص517-519.

<sup>2</sup> راجع المواد من 81 إلى 88 من قانون 15/08. وكذلك المواد 77 من قانون 29/90 المعدل والمتمم.

## المبحث الثاني: منازعات شهادة المطابقة

تشير شهادة المطابقة منازعات منها ما يؤول فيها الاختصاص للقضاء الإداري ومنها ما يؤول فيها الاختصاص للقضاء العادي، وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري والمطلب الثاني المنازعات التي يختص بها القاضي العادي.

### المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

يتمثل اختصاص القاضي الإداري في منازعات شهادة المطابقة في دعوى الإلغاء من خلال قرار رفض منح شهادة المطابقة وهذا ما سنتناوله في الفرع الأول ودعوى التعويض من أجل التعويض القرار الصادر من طرف الإدارة وهذا ما سنتناوله في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: دعوى الإلغاء

إن دعوى الإلغاء في مجال العمران تعرف على أنها دعوى قضائية إدارية موضوعية عينية يحركها ويرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام جهات قضائية مختصة سواء أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة بهدف المطالبة بإلغاء قرار إداري نهائي متضمن عقود التعمير غير المشروعة بموجب قرار يحوز على حجية مطلقة، وبالتالي فإن دعوى الإلغاء تضمن مبدأ المشروعية من جهة وتحمي الأفراد من تعسف الإدارة من جهة أخرى.<sup>1</sup>

تتعدد أوجه دعوى الإلغاء في مجال العمران، منها ما هو داخلي كعيب السبب، والسبب هنا هو الظروف والوقائع التي دفعت بالإدارة إلى إصدار قرارها، وعيب الإنحراف في استعمال السلطة الذي يؤدي إلى إلغاء ترخيص أو منح الشهادات العمرانية، بعد تكوين قناعة القاضي الإداري بأن السلطات الإدارية مارست صلاحياتها لتحقيق هدف غير الهدف الذي منحه الصلاحية من أجله<sup>2</sup>، ويظهر هذا النوع في استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية ومخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران، كما أنه يتعلق بالإنحراف بالإجراءات في مجال تراخيص الإلغاء في مجال العمران<sup>3</sup>، ومنها ما هو خارجي كعيب عدم

<sup>1</sup> حمادو فاطيمة ، الرقابة القضائية على سلطة الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 135.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، ص - ص 138-135.

<sup>3</sup> عوابد شهرزاد ، مرجع سابق، ص 231.

الاختصاص الذي هو العنصر الأول الذي يخضع لتقدير المشروعية لدى القاضي الإداري ويتعلق هذا العيب عندما تقوم جهة إدارية بإصدار قرار إداري يتضمن منح شهادة عمرانية من اختصاص جهة إدارية أخرى، أو إذا أصدر رئيس بلدية قرار بمنح أحد عقود التعمير محل رئيس بلدية أخرى، ويقع هنا على الجهات الإدارية إصدار القرار الإداري المتضمن عقود التعمير خلال المدة المحددة، وعيب مخالفة القانون فبالرجوع إلى قانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15 فإنه ألزم الإدارة بإصدار جميع قراراتها سواء بالموافقة والرفض أو التأجيل بالتعليل وهذا حسب المادة 62 من القانون 29/90.

ويترتب عن رفع دعوى إلغاء القرار الإداري في مجال التعمير إما رفض إلغاء القرار المتضمن عقود التعمير، وهذا إذا تأكد القاضي الإداري عند الفصل في دعوى الإلغاء للقرار المعروف أمامه أنه سليم وخالي من عيوب المشروعية الخارجية والداخلية، قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني ومن ثمة تأييد قرار الإدارة، وإما إلغاء القرار المتضمن عقود التعمير إذا رأى القاضي الإداري أن القرار المعروف أمامه تتوفر فيه أحد عيوب المشروعية فحكم بإلغاء مهما كان مضمونه إما بالمنح أو التأجيل أو الرفض، كما يمكن له طلب وقف تنفيذ القرار الإداري إلى غاية الفصل في دعوى الإلغاء.<sup>1</sup>

وبالرجوع إلى شهادة المطابقة، فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية أيا كان المختص بإصدارها سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي عندما يكون مختصا بإصدارها طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية وترفع الدعوى حسب القواعد العامة وفي الآجل المحدد مع اتباع الشكليات المنصوص عليها قانونا وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني بتجديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها، وإذا رفضت هذه الجهة طلبه دون تسبيب هنا يكون له إمكانية لرفع دعوى التعويض أو القضاء الكامل.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> حمادو فاطيمة ، مرجع سابق، ص ص 138-140.

<sup>2</sup> لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2011-2012، ص، ص 152، 153.

### الفرع الثاني: دعوى التعويض

مكن القانون للشخص المتضرر من قرار الإدارة المتضمن عقود التعمير رفع دعوى التعويض ضد الإدارة مصدره القرار، فهذه الدعوى هي الوسيلة الكفيلة لجبر الضرر والحصول على التعويض فأساس دعوى التعويض في عقود التعمير هو الخطأ، فالمسؤولية الناتجة عن الإدارة تكون بناء على الخطأ، كما يمكن رفع دعوى التعويض ليس على أساس خطأ الإدارة وإنما عن الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، وهو إما تماطل الإدارة في اتخاذ الإجراءات أو امتناع السلطة الإدارية عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران، فخطأ الإدارة سببه عدم المشروعية أو تصرفات مادية ترتكبها الإدارة سواء كان الخطأ ناتج عن قرار غير مشروع في مجال التعمير أو ناتج عن تصرف غير مشروع في مجال العمران، حيث يكفي أن يحصل ضرر نتج عن عمل الإدارة لكي تلتزم بالتعويض دون الحاجة إلى إثبات وقوع الخطأ منها.

أما طبيعة التعويض، فهو من تقدير القاضي الإداري إذ قد يكون نقدياً أو عينياً، وغالبا ما يكون نقدياً، هنا ويجب عند تقدير التعويض أن يراعي فيه وضعية المضرور وهل هذا التعويض يغطي كل الضرر الذي ألحقته به الإدارة أو لا؟ فمسؤولية الإدارة هنا تميزها خاصيتين الواقعة المحركة للمسؤولية وطبيعة الضرر القابل للتعويض<sup>1</sup>، وفي ثبوت دعوى التعويض فإن القاضي الإداري يصور ثلاث احتمالات وهي:

- يقرر مسؤولية الإدارة الكاملة عن الضرر اللاحق بالمضرور، سواء كان ذلك الضرر ناتج عن خطئها أو ناتج عن النشاط الإداري.
- قد يتضمن القرار الصادر عن القاضي الإداري في هذا المجال إعفاء الإدارة من المسؤولية في حالة ثبوت سوء نية طالب عقود التعمير.
- يقرر تحقيق المسؤولية عن الإدارة كأن تصدر الإدارة شهادة بناء على وثائق مزورة قدمها لها طالب الشهادة، هنا يقسم القاضي المسؤولية بين طالب الرخصة والجهة المانحة لها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> حمادو فاطيمة ، مرجع سابق، ص 141.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، ص 142.

بالرجوع إلى شهادة المطابقة، فإنه يمكن للمعني رفع دعوى تعويض يطلب فيها الزام الإدارة بتسليم الشهادة وتكون هذه الدعوى مرفقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض بمعنى رفض تسليم شهادة المطابقة والذي يثبت عدم مشروعيته وعلى أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة والمطالبة بالتعويض عن التأثير في استغلال المبنى، كون القانون يفرض حسن نية الإدارة في مجال العمران وكون شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان مخصص لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة، تثبت أن الأشغال تمت وفقا للمواصفات وأن الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي

قد يختص القاضي المدني في منازعات شهادة المطابقة إذ يلجأ إليه صاحب الشهادة من أجل مراجعة قرار الأمر بوقف الأشغال، وسنتناوله في الفرع الأول المنازعات التي يختص بها القاضي المدني، وفي الفرع الثاني المنازعات التي يختص القاضي الجزائي.

#### الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي المدني

قد يحدث أن تتسبب أعمال التعمير والبناء في حدوث أضرار للغير، وبالتالي تنقرر المسؤولية المدنية، وبالتالي فإن القاضي المدني يختص بنظر الدعاوى التي يرفعها الأفراد أصحاب الصفة والمصلحة بسبب الأضرار التي قد تصيبهم من جراء أعمال البناء والتعمير من بينها الدعاوى المتعلقة بالتزامات الجوار، كذلك يختص القاضي المدني بنظر مسؤولية مالك البناء عند تهدم البناء والتزامه القانوني بالتعويض، فالقانون المدني أقم طبقا لنص المادة 140 منه قرينة تقوم على الخطأ المفترض مفادها أن حارس الشيء، هو من له السيطرة القانونية على العقار بحيث يكون مكلفا بحفظه وصيانته ومراجعة حالة سلامته وإنذار الغير وتنبهه إلى أي خطورة على سلامة الأرواح والممتلكات تكون ناشئة من أعمال البناء<sup>2</sup> والتنفيذ، والمسؤول

<sup>1</sup> لعويجي عبد الله ، مرجع سابق، ص 153.

<sup>2</sup> محمد الأمين كمال ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، 2015-2016، ص 217.

عن أضرار أعمال البناء و التعمير قد يكون المقاول أو المهندس المعماري أو المالك نفسه، وبالتالي يكون هذا الضرر واجب التعويض الذي يكون مستحقا للغير المتضرر من أعمال البناء والتعمير.<sup>1</sup>

بالرجوع إلى منازعات القاضي المدني في شهادة المطابقة، فإنه في حالة إنجاز أشغال بناء انتهكت بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية سارية المفعوم في هذا المجال يمكن للسلطة الإدارية رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها القانون المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 77 من القانون 29/90 التي تنص على أنه يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج إلى 300.000 دج عن تنفيذ الأشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يعرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة (06) أشهر في حالة العود إلى المخالفة ويمكن أيضا الحكم بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة، حيث يمكن لقاضي الاستعجال الحكم بالغرامات التهديدية، كما تقرر الجهة القضائية (محكمة الجرح) التي تم اللجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري

يختص القاضي الجنائي بنظر الجرائم في مادة التعمير والبناء لاسيما قيام الأفراد أو الأشخاص المعنوية بالبناء دون ترخيص إداري مسبق مسلم من قبل سلطات الضبط الإداري في مجال العمران، والهدف من اشتراط الترخيص ضمان تنظيم حركة البناء والتعمير من خلال التوفيق بين حق الفرد في البناء وضرورات المصلحة العامة التي تقتضي الحفاظ على النظام<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمد الأمين كمال ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، مرجع سابق، ص، ص 217، 218.

<sup>2</sup> لعويجي عبد الله ، مرجع سابق، ص 151.

<sup>3</sup> محمد الأمين كمال ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، مرجع سابق، ص 156.

العام العمراني والجمالي، وبالتالي تظهر جرائم التعمير والبناء المجرمة من خلال قيام الباني بأعمال البناء في ملك الغير، أو قيامه بالبناء دون ترخيص إداري يسمح بذلك، والقيام بأعمال البناء بالرغم من صدور قرار إداري يتضمن منح الترخيص، أو مخالفة مضمون القرار وعدم مطابقته لأعمال البناء المرخص بها كما هو الحال بعدم احترام تصميم البناء، وكذلك عدم الالتزام بإرشادات الإدارة مانحة الترخيص، وقيام الباني بأعمال جديدة غير مرخص بها وبالتالي لا يعفي الترخيص الأول من المسؤولية الجنائية.<sup>1</sup>

كما سبق وذكرنا فإن الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية إما القيام بالمطابقة أو الهدم الكلي أو الجزئي في أجل محدد، أما في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر من العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف، وهذا المقترض يشكل خروجاً عن القواعد العامة في الإجراءات، إذ يجعل حكم محكمة الجرح قابلاً للتنفيذ ولو أنه ابتدائياً فهو ينفذ حتى في حالة استئنافه و هذا في الشق المتعلق منه بمطابقة البناء أو الهدم الكلي أو الجزئي للبناء، ذلك أن المحكمة الجزائية عندما تقضي بالهدم الكلي أو الجزئي، فإنها تحدد للمخالف أجلاً للقيام بذلك، فإن امتنع بعد انقضاء الأجل الممنوح له، فإن القانون سمح لرئيس البلدية أو الوالي بتنفيذ ذلك الحكم تلقائياً، وفي هذا خروج عن مبدأ التقاضي على درجتين وعلى قاعدة ابتدائية الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية من الدرجة الأولى، فالحكم أعلاه ينفذ حتى ولو رفع استئناف ضده.

وهذا الخروج عن القواعد العامة ليس له ما يبرره، خاصة وأنه لإثبات مدى مطابقة البناية للرخصة المسلمة، قد يكون من اللزوم اللجوء إلى خبرة فنية، وهذا ما يفسر إختيار الحكومة لزمّن تمرير هذا القانون على البرلمان، مع الإشارة بأن القاضي في المواد الجزائية ليس لديه التأهيل الكافي في مسائل البناء والتعمير التي تحتاج إلى تخصص في المادة<sup>2</sup> التي

<sup>1</sup> محمد الأمين كمال ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، مرجع سابق، ص 157.

<sup>2</sup> لعويجي، عبد الله مرجع سابق، ص، ص 151، 152.

تثور بشأنها منازعات كثيرة يصعب على القضاة استيعابها لعدم تدريب هذه المادة وعدم تحكمهم في توزيع الاختصاص والالتزامات التي تنشأ بعد المصادقة على أدوات التعمير في بلدية ما.

كما أن القانون أعطى صلاحية للبلدية في هدم الأشغال المرتبطة بأمر توقيف الأشغال الصادر عن الأعوان المختصين دون اللجوء إلى إصدار قرار بالهدم من القضاء في حالة توفر الشروط التالية:

- معاينة الأعوان المؤهلين لارتكاب صاحب البناية لمخالفة القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير.
- معاينة تلك المخالفات بواسطة محضر يحرره هؤلاء الأعوان المؤهلون.
- صدور أمر بتوقيف الأشغال عن هؤلاء الأعوان و تبليغه لصاحب البناية.
- مواصلة صاحب المشروع أو البناء للأشغال منتهاكا بذلك أمر توقيف الأشغال المذكور أعلاه.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> لعويجي عبد الله ، مرجع سابق، ص 152.

### خلاصة الفصل الثاني:

ما نستنتجه في هذا الفصل أن مخالفة أحكام شهادة المطابقة تؤدي إلى عدة جرائم ينتج عنها رفض منح شهادة المطابقة منها تشييد بناية بدون رخصة، وتشييد بناية غير مطابقة لمواصفات الرخصة المسلمة، وكذلك عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار، هذه الجرائم التي خول لها المشرع أعوان مؤهلون للتحري عنها وتحرير محاضر بشأنها، هذه المحاضر ينتج عنها آثار تتمثل في الأمر بوقف الأشغال والأمر بتحقيق المطابقة، كما أن شهادة المطابقة تثير العديد من المنازعات منها ما يختص بها القاضي العادي، سواء كان المدني أو الجزائي من أجل الأمر بوقف الأشغال ومنها ما يختص بها القاضي الإداري والتي تكون محل دعوى تعويض أو إلغاء إثر رفض منح شهادة المطابقة.

---

---

خاتمة

---

---

يمكن القول أن المشرع فرض نظام التراخيص من أجل حماية النظام العام والأمن العام في المجتمعات، وحماية أرواح المواطنين ومنع الكوارث التي قد تنتج عن مخالفة الأحكام والقواعد القانونية المقررة.

والملاحظ أن المشرع الجزائري أعطى أهمية أكثر لنظام الرخص العمرانية، وذلك لما يعاني منه المجتمع الجزائري من مشاكل البناء الفوضوي وغير القانوني، حيث منح السلطات الإدارية المختصة آليات ووسائل قانونية من أجل التسيير المنظم لنشاط العمراني والتي تمثلت في مختلف الرخص والشهادات العمرانية، وشهادة المطابقة من الشهادات التي نظمها المشرع بموجب نصوص قانونية محددة واعتبرها آلية للرقابة البعدية وجب الحصول عليها عند الانتهاء من أشغال البناء، كون أنها ترتب الحق في استعمال الملكية العقارية واستغلالها، وهنا تظهر أهمية هذه الشهادة في تطبيق أحكام رخصة البناء ومواصفاتها للحد من البناء الفوضوي.

مما استوجب توسيع الرقابة الميدانية من خلال زيارات الأعوان المؤهلين والإطلاع على أشغال البناء ومدى استجابتها للرخصة الممنوحة ومدى تطبيق أحكام وقواعد التعمير، وكذلك توسيع دائرة الأعوان المكلفين قانونا بالمراقبة الميدانية لأشغال البناء والتعمير، فزيادة على أعوان وضباط الشرطة القضائية يوئل للبحث عن مخالفات التعمير مفتشو التعمير والمستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة للإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، هذا أكثر أهمية من تجريم الأعمال المخالفة لتشريع العمران التي وإن حققت جانب من الردع للمخالفين من خلال الغرامات المالية فهي لم تحقق الزجر اللازم للكف من الأعمال التي أثرت سلبا على المظهر الجمالي للمحيط العمراني.

كما أنه قد يحدث وتتعسف الإدارة بإصدار قراراتها وبالتالي حرمان طالب شهادة المطابقة من حقه في استغلال البناء، ومنعا من تعسفها في استعمال سلطاتها كان لا بد من خضوعها للرقابة القضائية، حيث أن للقاضي الإداري دور رقابي في مراقبة أعمال الإدارة ولا يمكنه هنا توجيه الأوامر للإدارة فقط يمكنه إلغاء قراراتها وإلزامها بالتعويض في حالة التعسف.

وقد مكن المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي من سلطة مباشرة الهدم لكل بناية أنشأت بدون رخصة أو غير مطابقة للرخصة المسلمة دون اللجوء إلى القضاء، وبالتالي لم

يبقى للقاضي الإداري سلطة الأمر بالهدم، لكن تقاعس هذه الهيئات في القيام بالإجراءات المطلوبة والانزلاق من صلاحياتها القانونية المرتبطة بالمراقبة الميدانية يؤدي إلى انزلاقات في البناء الفوضوي وعدم احترام قواعد التعمير التي قد تؤثر على النسيج العمراني والبيئة على حد سواء، مما قد يؤدي إلى تقلص أهمية شهادة المطابقة وتهرب الأفراد من التقدم لطلبها نتيجة صعوبة الإجراءات وكذا صعوبة وصرامة أحكام هذه الهيئات وتقاعس الهيئات المكلفة بالرقابة في عدم القيام بالمهام المكلفة بها من زيارات ميدانية ومستمرة لموقع البناء لمطابقته مع أحكام الرخصة المسلمة، وعلى هذا الأساس توصلنا إلى إدراج بعض الاقتراحات التي قد تكون حلا لهذه المشاكل منها:

- القيام بحملات تحسيسية لتوعية الأفراد من خطورة البناء الفوضوي وتأثيره على المظهر الجمالي إذا كان غير مطابق للرخصة المسلمة.
- ضرورة ممارسة أعمال الرقابة العمرانية دوريا وقبل نهاية البناءات ما يؤدي إلى أن تمنح شهادة المطابقة بتكوين مضمون أو على الأقل تسهيل منحها.
- تقرير عقوبات أكثر شدة في حال أمر السلطة الإدارية بمطابقة البناء المخالف للرخصة المسلمة عن كل يوم تأخير في عدم البدء في مطابقة البناء طبقا لأحكام الرخصة ومواصفاتها.
- تبسيط الإجراءات حتى يتمكن الأفراد من التقدم لطلب الحصول على شهادة المطابقة.

---

# قائمة المصادر والمراجع

---

أولاً- المصادر:

1-القوانين:

- القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد52.
- القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، يعدل ويتم القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 51.
- القانون 15/08 المؤرخ في 2008/7/20، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44.

2- المراسيم:

- المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 2006/1/30 المعدل بالمرسوم التنفيذي 343/09 المؤرخ في 2009/10/22 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.
- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/7، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 7.

ثانياً- المراجع:

1- الكتب:

1. أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، طبعة 2014، دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
2. إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائري، 2015.
3. إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، طبعة 011، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

4. حورية سي يوسف زاهية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، طبعة 2014، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، 2014.
5. خير الدين مشرنن، رخصة البناء (الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تعمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
6. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
7. سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، طبعة 2003، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
8. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة 2003، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائري، 2003.
9. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
10. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2013، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
11. ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2007.

## 2- المجالات والدوريات:

1. الشريف يحيوي، مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، المركز الجامعي تمناست، جوان 2014.
2. فاطيمة حمادو، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون بتيارت، العدد الثاني، جوان 2017.

3. كمال محمد الأمين، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد الثالث عشر، جامعة محمد خيضر بسكرة، فيفري 2016.

### 3- الأطروحات والرسائل الجامعية:

#### أ- الأطروحات:

1. شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر بباتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2015-2016.

2. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد بتلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2015-2016.

3. يزيد عربي باي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر بباتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2014-2015.

#### ب-الرسائل الجامعية:

1. أحمد تالي، النظام القانوني للأنشطة المنجمية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، تخصص تحولات الدولة، 2014.

2. سهام أزرو يسغى ، الترخيص الإداري والمحل التجاري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق بن عكنون، 2010-2011.

3. عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر بباتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2011-2012.

---

# فهرس المحتويات

---

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
	شكر وعران
	إهداء
3-1	مقدمة
<b>المبحث التمهيدي: الإطار العام لنظام التراخيص الإدارية</b>	
5	المطلب الأول: تعريف وخصائص نظام التراخيص الإدارية
5	الفرع الأول: تعريف نظام التراخيص الإدارية
6	الفرع الثاني: خصائص نظام التراخيص الإدارية
6	أولاً- التراخيص الإداري عمل قانوني إداري صادر من طرف واحد
6	ثانياً- التراخيص الإداري مستند قانوني
6	ثالثاً- التراخيص الإداري محدد المدة أو دائم
6	رابعاً- الصفة التنفيذية للتراخيص الإداري
7	المطلب الثاني: الجهات مانحة التراخيص الإداري وطرق انتهائه
7	الفرع الأول: الجهات مانحة التراخيص الإداري
7	أولاً- الجهات الإدارية المركزية
8	ثانياً- الجهات الإدارية اللامركزية
8	الفرع الثاني: طرق انتهاء التراخيص الإدارية
8	أولاً- الطرق العادية لانتهاء التراخيص الإدارية
9	ثانياً- الطرق غير العادية لانتهاء التراخيص الإدارية
<b>الفصل الأول: النظام القانوني لشهادة المطابقة</b>	
13	المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة
13	المطلب الأول: تعريف وخصائص شهادة المطابقة
13	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
16	الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة

17	المطلب الثاني: فائدة ونطاق شهادة المطابقة
17	الفرع الأول: فائدة شهادة المطابقة
18	الفرع نطاق شهادة المطابقة
19	أولاً- البنايات القابلة لإتمام الإنجاز
20	ثانياً- البنايات غير القابلة لإتمام الإنجاز أو المطابقة
22	المبحث الثاني: إجراءات منح شهادة المطابقة
22	المطلب الأول: كيفية إجراء المطابقة
22	الفرع الأول: التصريح بانتهاء الأشغال
24	الفرع الثاني: التحقيق في شهادة المطابقة
24	المطلب الثاني: تسليم شهادة المطابقة
25	الفرع الأول: حالة منح شهادة المطابقة
26	الفرع الثاني: رفض منح شهادة المطابقة
28	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثاني: الجرائم والمنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة</b>	
31	المبحث الأول: الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة
31	المطلب الأول: أنواع جرائم شهادة المطابقة والأعوان المؤهلون بمعاينتها
31	الفرع الأول: أنواع الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة
31	أولاً- تشييد بناية بدون رخصة بناء
33	ثانياً- تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة
34	ثالثاً- عدم القيام بإجراءات الإشهار والتصريح
35	الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون لمعاينة جرائم شهادة المطابقة
36	المطلب الثاني: كيفية إثبات جرائم شهادة المطابقة و آثارها
36	الفرع الأول: كيفية إثبات جرائم شهادة المطابقة
37	أولاً- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء
37	ثانياً- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

38	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على جرائم شهادة المطابقة
38	أولاً- الأمر بتوقيف الأشغال
39	ثانياً- الأمر بتحقيق المطابقة
40	المبحث الثاني: منازعات شهادة المطابقة
40	المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري
40	الفرع الأول: دعوى الإلغاء
42	الفرع الثاني: دعوى التعويض
43	المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي
43	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي المدني
44	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي
47	خلاصة الفصل
49	خاتمة
52	قائمة المصادر والمراجع
56	فهرس المحتويات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## الملخص:

إن شهادة المطابقة تعد آلية للرقابة البعدية أو اللاحقة لعملية البناء، وذلك وفق الإجراءات القانونية المتمثلة في التصريح بانتهاء الأشغال، ليتم بعد ذلك التحقيق في مدى مطابقة هذا البناء لأحكام الرخصة المسلمة والذي ينتهي بتسليم شهادة المطابقة أو رفض تسليمها إذا كان هناك إخلال بأحكام الرخصة المسلمة.

وقد يترتب على شهادة المطابقة جرائم تختلف باختلاف أنواعها، فهناك جريمة البناء بدون رخصة، وجريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار، وأخيرا جريمة عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة، حيث تصدر الإدارة بخصوصها قرار الذي قد يكون محل طعن أمام الجهات القضائية سواء كانت إدارية أو عادية.

## Summary:

The certificate of conformity is a mechanism for monitoring the dimension or subsequent construction process, in accordance with the legal procedures to authorize the completion of the works, to be investigated after the extent of conformity of this building to the provisions of the license delivered, which ends delivery of the certificate of conformity or refused to deliver if there is a violation of the provisions of the license handed.

There is a crime of building without a license, the crime of not doing the procedures of declaration and publicity, and finally the crime of non-conformity of the building to the Muslim license, where the administration issues a decision which may be challenged before judicial bodies, whether administrative or ordinary.