

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف المسيلة

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

تخصص: قانون إداري

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق



مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

بعنوان

شهادة المطابقة كآلية للرقابة على عملية  
البناء والتعمير في التشريع الجزائري

تحت إشراف:

د. حميدوش آسيا

من إعداد:

عمرون نورالدين

لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة المسيلة	د. يحيى مريم
مشرفا ومقررا	جامعة المسيلة	د. حميدوش آسيا
ممتحننا	جامعة المسيلة	د. لعلاوي عيسى

السنة الجامعية: 2023/2022

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة



كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم : الحقوق

المرجع : القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها

## تصريح شرفي

### خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد(ة) : عمرون نورالدين

الصفة: طالب،

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 201552492

الصادرة بتاريخ 2017-05-29 عن دائرة/ بلدية : المسيلة

المسجل(ة) بكلية : الحقوق والعلوم السياسية قسم : الحقوق

والمكلف بانجاز أعمال بحث ( مذكرة ماستر ، مذكرة ماجستير ، أطروحة دكتوراه) الموسومة بـ :

شهادة المطابقة كآلية للرقابة على عملية البناء والتعمير في التشريع الجزائري

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ : 2023/06/05

إمضاء المعني

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

" اللّٰهُ الَّذِیْ رَفَعَ السَّمٰوٰتِ بِغَیْرِ عَمَدٍ تَّرَوْنَهَا ثُمَّ

اَسْتَوٰی عَلَی الْعَرْشِ وَسَخَّرَ الشَّمْسَ وَالْقَمَرَ كُلَّ

یَجْرِیْ لِاَجَلٍ مُّسَمًّی ۚ اِنَّ اَمْرَیْ فِیْصَلُ الْاٰیٰتِ

لَعَلَّكُمْ بِلِقَاءِ رَبِّكُمْ تُوقِنُوْنَ . "

[الرعد، آیه: 2]

صدق الله العظيم

# تشكرات

أتقدم بالشكر الجزيل إلى:

- أستاذتي الفاضلة والخلوقة الدكتورة حميدوش آسيا

التي شجعتني وساعدتني في إنجاز مذكرة التخرج

- أستاذي الفاضل الدكتور عطوي خالد الذي قدم لي

النصائح والارشادات والأسئلة المربكة المحفزة لعمل العقل

البشري.

\_ كل من علمني حرفا طيلة مساري الدراسي من

الابتدائي إلى غاية الجامعة.

- كل من شاركني فرحتي من صغري إلى يومنا هذا.

- كل هؤلاء أتقدم لهم بالشكر الجزيل من كل قلبي.

# إهداء

أهدي هذه المذكرة إلى:

روح أبي الطاهرة العزيزة رحمه الله بمغفرته

أمي الغالية أدام الله لها صحتها وعافيتها

من تشاركني أفراحي وأحزاني الزوجة العزيزة

أولادي أحمد نور عيني وأمل درب حياتي وشروق قلبي النابض

من ساندني في إنجاز هذه المذكرة الأستاذة والدكتورة "حميدوش آسيا"

أساتذتي ومن لهم الفضل والدعم والتوجيه والارشاد وخاصة

الدكتور "عطوي خالد"، "هلتالي أحمد"، "بركات محمد".....

إلى كل هؤلاء أهدىهم هذا العمل المتواضع سائلاً الله العليّ القدير

أن ينفعنا بما علمنا وينير لنا دربنا، ويسدد خطواتنا

# مقدمة

تمارس الإدارة سلطة الضبط الإداري بغرض المحافظة على النظام العام العمراني كحق مراقبة استغلال وتنظيم الرخص المسبقة لاستعمال هذه الأراضي، وقد مرّت إستراتيجية وسياسات التهيئة والتعمير في الجزائر بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكّم في قواعد البناء والتوسّع العمراني، ورغم أنّه كان لها الأثر الإيجابي في تغيير نوعا من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية، إلّا أنّ هذه القواعد ظلّت ناقصة وغير كافية ولم تواكب ما توصّلت إليه الحضارات الإنسانية المقارنة لأسباب قانونية أهمها عدم التنظيم المحكم لقواعد التهيئة والتعمير وأخرى موضوعية ترتبط بالتخلف الاقتصادي والنزوح الريفي والنمو الديمغرافي المفرط وكذلك عدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في مجال التهيئة والتعمير.

وفي ظل هذا التطور الذي يهدف غالبا إلى المصلحة الخاصة دون المصلحة العامة، ونظرا لتقييد نشاط الأفراد من خلال سلطات الإدارة من أجل التحكم في هذه التجاوزات كان لا بد من تدخل الدولة لوضع قواعد ضمن صلاحياتها، وعلى هذا الأساس تم وضع نظام الرخص الإدارية والشهادات الممنوحة من خلال ضبط نشاط الأفراد لإيجاد مجموعة من القواعد تتحكم بنشاط الإدارة من خلاله تستطيع استخدام آلية وضعها المشرع لحماية مبدأ المشروعية نتيجة قرار إداري، ومن بين هذه الشهادات التي تعتبر انطلاقة حقيقية لضبط النشاط العمراني شهادة المطابقة على المباني المرخص بإنجازها، حيث تبنى المشرع الجزائري نظامين، أحدهما وقائي يتمثل في إخضاع النشاط العمراني للرقابة المسبقة مجسدا لوسائل تتم على أساسها هذه الرقابة، أما النظام الثاني فيقوم على الجانب الردعي أو العقابي الذي يكرس عن طريق ممارسة الهيئات الإدارية والقضائية للرقابة البعدية من أجل معاينة مدى احترام المشاريع المنجزة للأحكام القانونية.

ومن خلال ما قيل أعلاه يطرح التساؤل حول ما مدى توفيق المشرع الجزائري أثناء تنظيمه لعملية البناء والتعمير في الموازنة بين الحق في البناء والمطالبة بشهادة المطابقة؟

والتساؤلات المطروحة في المذكرة عديدة وفرضت نفسها منها ماهي شهادة المطابقة؟ وما هو القانون المنظم لها؟ وكيف نتحصل عليها؟ وشروط تسليمها؟ وماهي المخالفات التي يعاقب عليه القانون؟ وطرق التسوية للحصول عليها كل هذه الأسئلة حاولنا توضيحها في هذه المذكرة من خلال تحديد أهداف حيث تطرقنا إلى لمحة عن القانون المنظم لعملية البناء والتعمير في الجزائر ثم مفهوم شهادة المطابقة إلى جانب ذلك آلية الرقابة على طلب شهادة المطابقة والمخالفات المتعلقة بها وفي الأخير تطرقنا إلى القانون تسوية البناءات، وهذه الإشكالية تقودنا إلى القول بأن المشرع الجزائري لم يترك التعمير والبناء للمصادفة بل تم تأطيره بجملة من القواعد ابتداءً بأدوات التخطيط إلى الدراسات البيئية والقرارات العمرانية الفردية المتعلقة بعقود التعمير، بحيث جميعها يصب في تنظيم حركة العمران والرقابة عليه السابقة والآنية واللاحقة وحتى المستمرة في بعض الحالات.

وتكمل أهمية شهادة المطابقة كآلية للرقابة على عملية البناء والتعمير في التشريع الجزائري في جانبين أولهما الجانب الموضوعي كونه موضوع الساعة لتعلقه بحاجة الانسان إلى السكن المرتبط بالبناء والتعمير وثانيهما الجانب الذاتي توعوي بالدرجة الأولى والثاني هو تعريف القارئ والمواطن بمراحل طلب وتسليم شهادة المطابقة إلى جانب الرفض والطعن في هذه الوثيقة وطرق التسوية مع تحديد عواقب عدم إنجازها، ولعل أهم أسباب اختياري لهذا الموضوع أن شهادة المطابقة تعتبر هاجس كبير يؤرق المرقين العقاريين والضجة الإعلامية المصاحبة لها وصعوبات الحصول عليها جعل منها موضوع الساعة لارتباطها بالسكن وحاجة الانسان إليه.

وقد فرضت طبيعة الدراسة الاعتماد على المنهج التحليلي أولاً لطبيعة القانونية للمواد المنظمة للحصول على شهادة المطابقة وهذا بعد أن تطرقنا إلى ماهية شهادة المطابقة، وكذا توصيف مراحل عملية طلبها وإنجازها بالاعتماد على المنهج التحليلي من خلال دراسة مختلف النصوص القانونية والتنظيمية، التي تحكم آلية الرقابة على عملية البناء والتعمير وفقاً لتشريع الجزائري إلى جانب المنهج الوصفي ثانياً.

ولضمان عمران متوازن ومنسجم يحقق جميع الأبعاد لا سيما البيئية منها للوصول إلى تنمية عمرانية مستدامة، وقصد الإجابة على الإشكالية أعلاه والإلمام بحديثات التأطير القانوني لعملية الرقابة على عقود التعمير والبناء، تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين، الأول يتطرق إلى ماهية شهادة المطابقة كآلية للرقابة على عملية البناء والتعمير وقسم إلى مبحثين هما لمحة عن القانون المنظم لعملية البناء والتعمير في الجزائر (المبحث الأول) و ماهية شهادة المطابقة (المبحث الثاني) ، أما الفصل الثاني فيعالج إجراءات الرقابة على عملية البناء والتعمير وفقاً لشهادة المطابقة وقسم كذلك إلى مبحثين هما آلية الرقابة على طلب شهادة المطابقة والمخالفات المتعلقة بها (المبحث الأول) والأعوان المؤهلين والجزاءات المتعلقة بشهادة المطابقة (المبحث الثاني) وفي الأخير الوصول إلى خاتمة لموضوع المذكرة واقتراحات تفيد القارئ والباحث في هذا الموضوع.

الفصل الأول: ماهية شهادة المطابقة  
كآلية للرقابة على عملية البناء والتعمير

تخضع عملية البناء والتشييد لضرورة الحصول على الرخص والشهادات التي يتطلبها قانون التهيئة والتعمير للحد من ظاهرة البناء الفوضوي ومحاربة البناء العشوائي والبناء دون تراخيص لتحقيق مظهر جمالي للمدن، ومن بين هذه الشهادات شهادة المطابقة التي تعد أداة من أدوات الرقابة البعدية على أشغال البناء التي يجب أن تتوافق مع رخصة البناء، وقد جاء في نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 على أنه يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا دون سواه سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران كسلطة أساسية في إجراء الرقابة عند انتهاء أشغال البناء كما أنها تحدث أثرا قانونيا يتمثل في تأكيد شرعية الأشغال المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء.<sup>1</sup>

وعليه سنتناول لمحة عن القانون المنظم لعملية البناء والتعمير في الجزائر (المبحث الأول)، ثم ننتقل للمبحث في ماهية شهادة المطابقة (المبحث الثاني) وهذا على النحو الموالي:

### المبحث الأول: لمحة عن القانون المنظم لعملية البناء والتعمير في الجزائر

عرفت الجزائر تطور ملحوظ في القوانين المنظمة لعملية البناء والتعمير وهذا حسب العصور التي مرت بها، مما جعلها تضاهي الدول المتقدمة في سن القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، و تطور نشاط البناء كان ضرورة ملحة لإعادة النظر في القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير خاصة رخصة البناء، وهذا ما أدى إلى صدور القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود

1- المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج. ر. ج، عدد 07، مؤرخ في: 12/02/2015.

التعمير وتسليمها<sup>1</sup>، وصدرت القوانين والمراسيم التطبيقية له فيما بعد بالتفصيل في كل ما يتعلق بالتهيئة والتعمير خاصة فيما يتعلق بشهادات ورخص التعمير ومخططات التهيئة، ولتدارك النقائص في القانون رقم: 90-29 المذكور تمّ تعديله بموجب القانون رقم: 04-05 المؤرخ في: 2004/08/14<sup>2</sup>، وبعد ذلك صدر أيضا القانون رقم: 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء<sup>3</sup>.

وعلى هذا الأساس قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين أولهما التطور التاريخي لعملية البناء والتعمير في الجزائر (المطلب الأول) والثاني خصصناه للقراءة في القانون المنظم لعملية البناء والتعمير في الجزائر (المطلب الثاني) وهذا فيما يلي:

### المطلب الأول: التطور التاريخي لعملية البناء والتعمير في الجزائر

يمكن تمييز عدة مراحل مر بها علم العمران في الجزائر بجوانبه التطبيقية العملية حسب تطور المجتمعات الجزائرية أهمها المدن الرومانية والإسلامية في الجزائر (الفرع الأول) والمدن الجزائرية خلال الاستعمار الفرنسي (الفرع الثاني) وهذا فيما يلي:

1- قانون رقم 90-29 مؤرخ في: 1990/12/01، يتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج. ر. ج، عدد 52، مؤرخ في: 1990/12/02، معدل ومتمم.

2- قانون رقم: 04-05 مؤرخ في: 2004/08/14، يعدل ويتم القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

3 - قانون رقم: 08-15 مؤرخ في: 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج. ر. ج، عدد 44 مؤرخ في: 2008/08/03، معدل ومتمم.

## الفرع الأول: المدن الرومانية والإسلامية في الجزائر

استوطن الرومان على أرض الجزائر سنة 42 ق.م، وأقاموا المدن وأنشأوا المرافق الاجتماعية والدينية، وتلتمس هذا من خلال آثار المعابد الموجودة في المدن الجزائرية كتيمقاد وشرشال والمسارح كجميلة وقالمة وتيبازة، وتميزوا الرومان بالتصميم الدقيق في إقامة البيوت والحدائق مع الاهتمام بالجانب المهني والحرفي ويظهر ذلك في كثرة الورشات مثل معاصر الزيتون والمطاحن وورشات الأواني الفخارية، ومن أهم المدن الرومانية هيبيوريجيوس(عنابة)، إيجيلاجيلي (جيجل)، صالداي (بجاية) روسوكوروا (دلس) أكسيون (الجزائر)، قيصرية (شرشال)، سيرتا (قسنطينة) روسيكادا (سكيكدة).<sup>1</sup>

وبعد الفتح الإسلامي تم إنشاء العديد من المدن وفق الطراز العمراني الإسلامي الذي يأخذ بعين الاعتبار الوظائف المنسجمة للمجتمع الإسلامي من مساجد وسكنات وازدهرت هذه المدن بتعاقب الدويلات الإسلامية فيما بعد وانتقال عواصم الإدارة من الشرق إلى الغرب ومن الشمال إلى الجنوب منها الدولة الرستمية والدولة الصنهاجية والدولة الحمادية ودولة المرابطين والموحدين والزيانيين والفاطميين، بالإضافة إلى المهاجرين المسلمين القادمين من الأندلس بعد سقوط غرناطة بين أيدي الأسبان وفي نهاية القرن 15 إبان الحكم العثماني ظهرت حياة عمرانية وحضارية جديدة في المدن الجزائرية بفضل المهندسين والمعماريين الأتراك وكذلك الحرفيين والفنانين الذين ساهموا بأنشطتهم في تشييد مدن عالمية.<sup>2</sup>

1 - زبدة نورالدين، محاضرات في قانونين البناء والتعمير وحماية البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، تخصص أولى ماستر قانون إداري، السنة الجامعية: 2022-2023، ص5.

2 - زبدة نورالدين، نفس مرجع، ص 6.

## الفرع الثاني: المدن الجزائرية خلال الاستعمار الفرنسي

تطور التعمير في فرنسا من التعمير العملياتي إلى التعمير التشاوري في مرحله الأولى بغرض إعادة بناء المدن والتجمعات السكانية التي دمرت أثناء الحرب العالمية الثانية، واتبعت فرنسا سياسة التقتيل الجماعي عندما احتلت الجزائر سنة 1830 وكذلك الطرد و النفي و تهجير الأهالي إلى البلدان المجاورة و إلى المشرق العربي فتقلص عدد سكان المدن و أصبح يمثل 5 % من مجموع السكان في ذات الوقت وجه المستعمر الإنشاءات العمرانية لخدمة الاقتصاد الفرنسي، فقام بإنشاء احياء و شبكات عمرانية و تجهيزها بالمرافق الضرورية خدمة للمعمرين، و يظهر ذلك في الشوارع الرئيسية للمدن الجزائرية الكبرى كالجزائر و وهران، ونتيجة لظروف تاريخية معينة أستمد التعمير الجزائري فلسفته الفكرية من التعمير الفرنسي، بعدها بموجب الأمر رقم: 62-157 المؤرخ في: 1962/12/31 قرّر المشرع الجزائري تمديد العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري، وبذلك تمّ الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في: 1958/12/31 الذي حيزّ التطبيق في الجزائر بموجب المرسوم رقم: 60-650 الصادر بتاريخ 1960/09/06 و صدر الأمر رقم: 74-26 المؤرخ في: 1974/02/20 أين كان مخطط التعمير الأصلي الخاص بعمران البلدية يضعه المجلس الشعبي البلدي ويصادق عليه الوزير المكلف بالبناء حسب المادة 156 من الأمر رقم: 67-24 المؤرخ في: 1967/01/18 ومخطط التعمير المؤقت كأدوات عمرانية تظهر في شكل مخططات إعلانية، والتي تم التخلّي عنها بسبب الفشل في تطبيقها لعدّة أسباب أهمها ضعف أجهزة تسيير المدن والنسيج العمراني بصفة عامة من جهة وإطغاء القرار السياسي على النظرة التقنية والمعمارية على المستوى

المحلي من جهة أخرى، وبعدها صدر الأمر 67-75 المؤرخ في: 1975/09/26 وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في مجال التهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

ويليها صدور مجموعة من النصوص القانونية حاول من خلالها المشرع التدخل وعلاج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير والتوسع العمراني الضخم والبناء الفوضوي، فصدر القانون رقم: 82-02 المؤرخ في: 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة<sup>2</sup>، والذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له وكذا القانون رقم: 83-03 المؤرخ في: 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة وقد جاء هذا القانون لهدف حماية الموارد الطبيعية، واتقاء كل شكل من أشكال التلوث ومكافحته وتحسين إطار المعيشة ونوعيتها<sup>3</sup>، كل هذا عن طريق سياسة وطنية ترمي إلى حماية البيئة ثم بعدها حدد المشرع الجزائري انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر 85-01 المؤرخ في: 1985/08/13<sup>4</sup>، ليصدر في نفس التاريخ المرسوم التنفيذي رقم: 85-211 المؤرخ في: 1985/08/13 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء<sup>5</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم: 85-212 المؤرخ في: 1985/08/13 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية

1- الأمر رقم: 67-75 المؤرخ في: 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، ج.رج، عدد 83 مؤرخة في: 1975/09/27.

2- القانون رقم: 82-02 مؤرخ في: 1982/02/06، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ج.رج، عدد 6 مؤرخة في: 09/02/1982.

3- القانون رقم: 83-03 مؤرخ في: 1983/02/05، المتعلق بحماية البيئة، ج.رج، عدد 06 مؤرخة في: 1983/02/08.

4 - الأمر 85-01 المؤرخ في: 1985/08/13، يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج.رج، عدد 34 المؤرخة في: 1985/08/14 (ملغى)، ص 1186

5 - مرسوم رقم 85-211 المؤرخ في 1985/08/13 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء، ج.رج، عدد 34 المؤرخة في: 1985/08/14، ص 1189.

أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها في إطار تسوية البناءات الفوضوية.<sup>1</sup>

ثم صدر قانون رقم: 86-07 المؤرخ في: 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية<sup>2</sup>، ثم صدر القانون رقم: 87-03 المؤرخ في: 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية.<sup>3</sup>

وفي بداية التسعينات، وفي ظل الإصلاحات العامة التي شرع فيها تهيئة للدستور 1986، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا كبيرا وعميقا تجسد بصدور قانون البلدية رقم: 90-08 المؤرخ في: 07/04/1990 ليوكب التحولات وتأثيراتها على وظائف الدولة<sup>4</sup>، ليتماشى والإصلاحات السياسية والاقتصادية في الجزائر، صدر القانون الجديد رقم: 11-10 المؤرخ في: 22/06/2011 المتعلق بالبلدية من اجل الاستجابة لتطلعات المجتمع في كل الميادين بين المواطن والإدارة المركزية<sup>5</sup>، خاصة إذا تعلق الأمر بالخدمة العمومية وتنفيذ السياسات العامة للدولة، وصدور قانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>6</sup> الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضاري ثم يليه القانون

---

1 - مرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985، يحدّد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج. ر.ج، عدد 34 المؤرخة في: 14/08/1985، مرفق بتعليمية وزارية مشتركة مؤرخة في: 13/08/1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع

2- القانون رقم: 86-07 المؤرخ في: 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج. ر.ج، عدد 10.

3- القانون رقم: 87-03 المؤرخ في: 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، قانون التعمير، ج. ر.ج، عدد 05 (ملغى).

4- القانون رقم: 90-08 المؤرخ في: 07/04/1990، المتضمن قانون البلدية، المعدل والمتمم، ج. ر.ج، عدد 15.

5- قانون رقم: 11-10 المؤرخ في: 22/06/2011، يتعلق بالبلدية، ج. ر.ج، عدد 37.

6- قانون رقم: 90-25 مؤرخ في: 18/11/1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، ج. ر.ج، عدد 49 معدل ومتمم بموجب امر رقم: 95-26 مؤرخ في: 25/09/1995، ج. ر.ج، عدد 55.

رقم: 90-29 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له والذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني بوضع قواعد وآليات للرقابة ولا سيما تلك المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

غير أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة، مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالرقابة البعدية وكذا ضبط قواعد البناء في المناطق المحمية تتأخر عن الصدور طيلة ثماني سنوات انجر عنه فراغ تشريعي كبير حتى عام 1998، وتطور بعد ذلك من تعميم الجزارة إلى التعمير الاشتراكي وأخيرا إلى التعمير التوجيهي القائم على فكرة الأخذ بمبادرة الأفراد بعين الاعتبار، مع رقابة الإدارة المعنية للأشغال الجديدة المراد إنجازها في ظل الاحترام الكامل لأحكام قانون التعمير.

### المطلب الثاني: قراءة في القانون المنظم لعملية البناء والتعمير في الجزائر

تبنت الجزائر النظام الاشتراكي بعد حصولها على الاستقلال، وانتهجت نظام التعمير الموروث عن الإدارة الفرنسية وذلك وفقا للقانون رقم: 62-157 المذكور أعلاه الى غاية أن صدر الأمر رقم: 75-67 المذكور سابقا وعرفت الجزائر تغيرات اقتصادية واجتماعية بعد الاستقلال أثرت في قطاع العمران وانحصر النشاط العمراني المدني مع بداية الثورة التحريرية وترك السكان للأرياف بسبب النزوح الريفي نحو المدن طلباً لفرص العمل وهو متواصل إلى اليوم مما أدى إلى ظهور تجاوزات عمرانية

<sup>1</sup> - قانون رقم 90-29 مؤرخ في: 1990/12/01 ، يتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج.رج، عدد52 مؤرخ في: 1990/12/02، ص 1652، معدل ومتمم.

تتمثل أساسا أحياء في بناءات قصديرية في المدن الكبرى بسبب النمو الديمغرافي الذي لم يتناسب وينسجم مع النمو العمراني المتمثل في إنشاء المدن الجديدة، لكل هذه الأسباب نجد أن المشرع الجزائري عمل على سن ترسانة من النصوص القانونية لتنظيم العمران والتهيئة العمرانية ومعالجة كل المشاكل المتعلقة بالبناء والتعمير تضمنت مجموعة من المخططات ندرس منها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول) ومخطط شغل الأراضي ( الفرع الثاني) فيما يلي:

### الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

#### PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

لقد عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب المادة 16 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير واعتبره بأنه: أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية العمرانية للبلدية أو للبلديات المعنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية. ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.<sup>1</sup>

من خلال هذا التعريف يتضح بأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية العمرانية إما لبلدية واحدة أو مجموعة من بلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية أو اجتماعية (طبقا لنص المادة 12 من القانون رقم: 90-29 المذكور سابقا) هذه الأخيرة قد تظهر في شكل نسيج عمراني معين أو الاشتراك في شبكة توزيع مياه الشرب، أو وسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل التجهيزات الرئيسية.

1 - حميدوش آسيا، محاضرات مقياس قوانين التهيئة والتعمير وحماية البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، تخصص أولى ماستر قانون إداري، السنة الجامعية: 2021-2022، ص8.

زيادة على ذلك وجوب أخذه بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وكذا ضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

ومن حيث الزامية هذا المخطط من عدمها نجد أن القانون رقم 90-29 السابق الذكر، قد جعل منه مخططا مفروضا على البلدية اتباعه، اذ من الضروري تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي، وهذا بصريح نص المادة 24 منه والتي جاء فيها ما يلي: يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير.....<sup>1</sup>

كما يحدد نمط التهيئة المقترح بخصوص التوجيهات المتعلقة بالتهيئة العمرانية كما يتضمن قواعد تنظيمية تحدد القواعد المطبقة لكل منطقة مشمولة في القطاعات المعمرة والقطاعات المبرمجة وقطاعات التعمير المستقبلية، والقطاعات الغير قابلة للتعمير ويحدد المساحات الفلاحية ذات الزراعة المرتفعة أو الجيدة والأراضي الطبيعية والمواقع الثقافية البارزة.

كما أن المخطط التوجيهي عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعيه يوضع لمدة 20 سنة، وهو قابل للمعارضة من قبل الغير، فالمخطط التوجيهي وسيلة تحدد شروط الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى أفاق 20 سنة ويحدد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي وهنا يظهر الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يتكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية واحصاءات.

### أولاً/ موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تحدد المادتان 16 و 18 موضوعه، وتحدد المادة 19 المناطق التي يغطيها المخطط والتي تقسم الى:

#### 1- القطاعات المعمرة والقطاعات القابلة للتعمير

أ- القطاعات المعمرة: وتشمل كل الأراضي حتى وان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشعلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة وما بينها ومستحوزات التجهيزات

1 - المواد: 16-12-24 من القانون رقم: 90-29، المذكور سابقا.

والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء، الحدائق، الفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة الى خدمة البنايات المجتمعة، كما تشمل أيضا الأجزاء الواجب تجديدها، تصليحها وحمايتها.

**ب- القطاعات القابلة للتعمير:** وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير وفقا للأجل المحددة في أدوات التهيئة والتعمير، وهي على نوعين:

- **القطاعات المبرمجة للتعمير:** تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمد القصير والمتوسط والذين لا يتعدان آفاق 10 سنوات.

- **قطاعات التعمير المستقبلية:** وهي تشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد أي في آفاق عشرين سنة. وتكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتا لارتفاق بعدم البناء عليها، ولا يقع هذا الحضر الا بموجب المصادقة على مخطط شغل الأراضي في نهاية الآجال المحددة.

**2- القطاعات غير القابلة للتعمير:** وتشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، وذلك مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية والمناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميم.

### ثانيا/ إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وفي إطار اعداد هذا المخطط يقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسات العمومية المشتركين فيما بين البلديات بإعلام رؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية كتابيا بالمقرر الذي يقضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة في اعداده، وذلك في مدة خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة والادلاء برغبتهم فيما إذا كانوا ينوون المشاركة في إعداد

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفي حالة الاعلان عن رغبتهم بالمشاركة، عليهم تعيين من يمثلهم.

تقوم البلدية بتبليغ مشروع المخطط التوجيهي للجهات المعنية المحددة اعلاه وتمنح لهم مهلة 60 يوما لإبداء ملاحظاتهم، وفي حالة عدم تقديم ملاحظاتهم في خلال هذه المدة يعتبر رأيهم بالموافقة، ويحال مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على المجلس أو المجالس الشعبية البلدية للتداول عليه ثم المصادقة.<sup>1</sup>

**ثالثا/ مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** يتكون المخطط من :

**1-التقرير التوجيهي:** وهو الذي يبين التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي لتراب البلدية أو البلديات المعنية، وكذلك نمط التهيئة المقترح بالنظر الى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة.

**2-لائحة التنظيم:** وتحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المذكورة في المادة 19 وما يليها والمشملة على:

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الاعمال التي يمكن حضرها عند الاقتضاء أو اخضاعها لشروط خاصة.
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الاراضي.
- الارتفاعات المطلوب الابقاء عليها أو تعديلها أو انشائها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الاساسية والخدمات والاعمال وتطبيقها.
- وإذا اقتضى الامر، شروط البناء الخاصة بالساحل، الاقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي والجيد.

**3-الوثائق والمستندات البيانية:** وتتمثل فيما يلي:

- مخطط الواقع القائم، يتم فيه ابراز الإطار المشيد حاليا، وكذا أهم الطرق والشبكات المختلفة.

1 - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم: 177/91، مؤرخ في: 1991/05/28، يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ح.ر ج، عدد26، ص 976.

- مخطط تهيئة يبين فيه حدود القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير، كذلك بعض أجزاء الأراضي كالساحل الأراضي الفلاحية ذات الامكانيات الزراعية العالية أو الجيدة والأراضي ذات الصيغة الطبيعية والثقافية البارزة، مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذاً له.

- مخطط الارتفاعات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها، أو انشائها.

- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير، وكذا تحديد موقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

### الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS) PLAN D'OCUPATION DES SOLS

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الاداة الثانية من ادوات التعمير المنصوص عليها بموجب المادة العاشرة (10) من القانون 90-29 المذكور.  
أولاً/تعريف مخطط شغل الأراضي:

هو الاداة الثانية للتعمير، ويعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية التي تعدها البلدية، ( ونعني بالمخططات البلدية مجمل الاجراءات التنظيمية التي تباشرها البلدية في المجال الاقتصادي والاجتماعي، التي تسمح لها بتحديد أولويات التنمية بها ووسائل إنجازها، وذلك من حيث سماحها بحصر احتياجات البلدية ومطالب سكان البلدية وترتيبها حسب الاولوية، وكذا جرد واحصاء الإمكانيات المادية والبشرية المتوفرة على المستوى البلدي، زيادة على تصنيف المشاريع المراد إنجازها حسب كل قطاع، وأخيراً وضع تقييم مفصل حول المشاريع واقتراح الوسائل المالية الكافية لتغطيتها.، وتتمثل المخططات البلدية في ثلاث أنواع هي المخطط البلدي للتنمية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وأخيراً مخطط شغل الأراضي).<sup>1</sup>

ويعتبر مخطط شغل الأراضي مخططاً تفصيلياً، يحدد طرق شغل الأراضي في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ملزم على البلدية القيام به، تطبيقاً لأحكام المادة 34 من القانون رقم: 90-29 المذكور سابقاً والتي جاء فيها ما يلي: "

1 - حميدوش آسيا، المرجع أعلاه.

توجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته".

ثانيا/ محتوى مخطط شغل الأراضي: يعين المخطط:

1/ الشكل الحضري، وكذا حقوق البناء واستعمال الاراضي لكل قطاع من القطاعات المحددة وفقا للمادة 19 من القانون رقم: 90-29 المذكور سابقا.

2/ الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأراضي المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الاحجام وكذا انماط البناء المسموح بها واستعمالتها.

3/ القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

4/ يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور.

5/ الارتفاعات المحتملة، المطلوب الابقاء عليها أو تعديلها، او انشائها.

6/ الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها واصلاحها.

7/ مواقع الأراضي الفلاحية وقايتها وحمايتها، هذا على ان يتم توزيع مختلف المواضيع المذكورة وفق القواعد المحددة لتشكيلة مخطط شغل الاراضي.<sup>1</sup>

ثالثا/ اعداد مخطط شغل الأراضي:

قد جاء المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المذكور، ليوضح كيفية إعداد هذا المخطط والمصادقة عليه وابرار محتواه، ويتم إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة للمجلس الشعبي البلدي ويجب أن يتضمن الحدود المرجعية الواجب إعدادها وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

إن مخطط شغل الارضي هو الذي يحدد بالتفصيل شغل الارضي في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو يحدد بصفة دقيقة كيفية استعمال

1 - المادتين 19-34 من القانون رقم: 90-29، المذكور أعلاه.

2 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في: 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم. ج. ر.ج، عدد 26.

الأراضي والكمية الدنيا والقصوى من البناء، ويحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية الى جانب تحديد المساحات التي تحتاج إلى الحماية. بعد اجراء استشارات يقوم بها رئيس البلدية مع الاطراف المعنية، يصدر قرارا يتضمن مخطط شغل الأراضي للبلدية وينشره في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر، كما يبلغ القرار لجميع الشركاء الذين يمكنهم تقديم ملاحظاتهم خلال 60 يوما. كما يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور بواسطة قرار يصدره أيضا رئيس المجلس الشعبي البلدي يحدد فيه مكان الاستشارة.<sup>1</sup>

يتضح من خلال ما تقدم ان قانون التعمير كرس مبدأ الادماج على المستوى البلدي حيث حددت المناطق القابلة للتعمير والمناطق المحمية والمناطق الخطيرة والأراضي العامرة والأراضي غير العامرة، وهذا يهدف الى حماية البيئة والمحافظة عليها من اشكال التدهور.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: ماهية شهادة المطابقة

إعتمد المشرع الجزائري على مجموعة من الشهادات العمرانية كوسيلة تسمح له بتحقيق وتنفيذ المخططات العمرانية، ومن بين هذه الشهادات شهادة المطابقة في البناءات حيث تعتبر وثيقة لإثبات مطابقة الأشغال المنجزة حسب أحكام رخصة البناء، وقد نظمها المشرع الجزائري في القانون رقم: 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والقانون رقم: 08-15 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإنهائها.<sup>3</sup>

1 - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم: 178/91، المذكور أعلاه.

2 - المادة 8 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 178/91، المذكور أعلاه.

3 - القانون رقم: 08-15 مؤرخ في: 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.رج، عدد 44 مؤرخة في: 03/08/2008 معدل ومتمم.

ومن أجل الاحاطة بمفهوم هذه الشهادة يتوجب علينا البحث في مفهوم شهادة المطابقة (المطلب الأول) ثم الطبيعة القانونية وأهداف شهادة المطابقة (المطلب الثاني) فيما يلي:

### المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة أهم أدوات الرقابة البعدية للتعيمير مكتملة وملازمة لرخصة البناء، باعتبار هذه الأخيرة لها أهمية في قطاع الخدمات والمنشآت التي تضمن تحسين العمران الحضري تخول لصاحبها الحق في تشييد بنايات، غير أنه لا يمكن للمستفيد من رخصة البناء الاستفادة من المبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة للقضاء على البنائيات الفوضوية والحفاظ على الجمال العمراني والروني للمدن.<sup>1</sup>

إذ يلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء لتقوم بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وتؤكد مدى احترام قواعد التهيئة والتعمير، فإذا ثبت ذلك تمنح للمعني بالأمر شهادة المطابقة.<sup>2</sup>

وعليه سنتناول تعريف شهادة المطابقة (الفرع الأول) ثم خصائص شهادة المطابقة (الفرع الثاني) فيما يأتي:

### الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

**أولاً/التعريف اللغوي لشهادة المطابقة:** شهادة المطابقة تتكون من كلمتين هما

الشهادة والمطابقة **فالشَّهَادَةُ**: (اسم) مصدر **شَهِدَ** والشَّهَادَةُ هي أن يخبر بما رأى، أن يقرَّ

بما علم وَلَا نَكْتُمُ شَهَادَةَ اللَّهِ إِنَّا إِذَا لَمِنَ الْآثِمِينَ.<sup>3</sup>

1 - لعدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث، في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية: 2018-2019.

2- شعلال سهام وعطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، السنة الجامعية: 2016-2017.

3 - سورة المائدة، الآية 106.

**والشهادة** هي مجموع ما يدرك بالحس، **والشهادة البيّنة** (في القضاء) هي أقوال **الشهود** أمام جهة قضائية، أما **مطابقة** اسم مصدر طابَق، **مُطَابَقَةُ** الأفعالِ لِأَقْوَالِ أي تَوَافَقُهَا، **والمُطَابَقَةُ** فِي اللُّغَةِ هي تَوَافُقٌ بَيْنَ جُزْأَيْنِ مُتَرَابِطَيْنِ مِنْ أَجْزَاءِ الكَلَامِ فِي الإِفْرَادِ وَالتَّنْبِيهِ وَالجَمْعِ وَالتَّذْكِيرِ وَالتَّنْثِيثِ.

**ومطابقة** الكلام لمقتضى الحال (بلاغة) العناية بحال المستمع أو المتلقي بالإضافة إلى جودة اللفظ والموضوع، وبذا يُعدّ الخطيب أو الكاتب بليغاً.<sup>1</sup>

تَأَكَّدُ مِنْ **انطباق** كُلِّ الأوصافِ عَلَيْهِ، وَكَوْنُهَا **مُطَابَقَةٌ** أي مُوَافَقَةٌ لأوصافِهِ.

**ثانيا/التعريف الفقهي لشهادة المطابقة:** اختلفت وتعددت التعريفات الفقهية لشهادة المطابقة نذكر منها:

شهادة المطابقة هي وثيقة لإثبات تطابق الأشغال المنجزة مع رخصة البناء المسلمة بعد الانتهاء من عملية البناء.<sup>2</sup>

تعتبر شهادة المطابقة آخر شهادة نص عليها المشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير، فهي بذلك اجباري وأداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير، حيث لا يمكن للمستفيد من الرخصة استغلال المبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، إذ يتعين عليه بعد الانتهاء من اشغال البناء طلب شهادة المطابقة من جهات إدارية مختصة، فنظرا لأهميتها فإن المشرع أولاهها عناية خاصة في مختلف القوانين والأنظمة المتعلقة بالتهيئة والتعمير.<sup>3</sup>

كما عرفت شهادة المطابقة على أنها " قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة، يعد بمثابة إذن باستعمال المبنى محل رخصة البناء، أو هي شهادة تتضمن

1- معجم المعاني عربي عربي، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي: [http:// www.almaany.com/ar/dict/ar-ar](http://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar) تاريخ الإطلاع: 2023/03/09 ساعة الإطلاع: 11:15.

2- نور الدين يمينه، دور الوالي في حماية الأملاك الوطنية، رسالة ماجستير في الحقوق القانون العام، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن عكنون، السنة الجامعية: 2011-2012، ص124.

3- أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل لشهادة ماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، السنة الجامعية: 2015-2016، ص 40.

مدى مطابقة إقامة البناية، ووجهتها، وارتفاعها مع أحكام رخصة البناء المسمّمة بطريقة صحيحة<sup>1</sup>.

وعرفها البعض أيضا أنها "وثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة بناء طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من طرف نفس السلطة التي سمّت البناء"<sup>2</sup>.

تعدّ بمثابة وثيقة تعلن أنّ إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدّد في رخصة البناء المتعمّق به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحدّدة من خلال أحكام رخصة البناء<sup>3</sup>. كما عرفها البعض على أنها "قرار إداري تصرّح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة مدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلق بها"<sup>4</sup>.

« شهادة المطابقة هي قرار إداري يؤكد مطابقة الأشغال المنجزة من ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، فهي بذلك تعتبر أداة رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء».

وتعرف أيضا بأنها: « تلك الشهادة التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة لرخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابة البعدية تتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له قانونا بالبناء».

كما تعد شهادة المطابقة: « وسبلة رقابة بعدية للتعمير، آليات انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء وتعد هذه الشهادة أداة قانونية تتأكد من احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير»<sup>5</sup>.

1- إقولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 183.

2- بوريس زيدان، "علاقة التوثيق بالنشاط العمراني"، مجلة الموثق، عدد 10/2000، سكيكدة، ص 12.

3 - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة، السنة الجامعية: 2014-2015، ص 230.

4 - عربي باي يزيد، مرجع أعلاه، ص 232.

5- شعلال سهام وعطاف نادية، مرجع سابق، ص 111.

كما عرفت على أنها « قرار إداري فردي تضمن تصريح امن الإدارة المختصة قانونا، بأن أشغال البناء المرخص بها إداريا قد أنجزت وفقا للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء، وهو ما يشكل ترخيصا صريحا باستعمال البناء المنجز سواء كان ذو طابع سكني أو مخصص لنشاط ما»<sup>1</sup>. وعرفت أيضا بأنها: « وثيقة تعلن أن انشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال رخصة البناء»<sup>2</sup>. وقد وردت لشهادة المطابقة من جانب الفقه، وفي غياب التعريف القانوني، عدة تعريفات، نذكر منها: " شهادة التعمير هي ذلك القرار الإداري الذي تصرح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة بمدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها."

كما جاء في تعريف آخر بأنها " قرار إداري فردي يتضمن تصريحاً من الإدارة المختصة قانونا، بأن أشغال البناء المرخص بها إداريا قد أنجزت وفقا للمخططات.

**ثالثا/ التعريف القضائي لشهادة المطابقة:** إن مهمة القضاء لا تقتصر على سن الأحكام في النزاعات المرفوعة أمامه، بل تتعدى إلى محاولة تبسيط المفاهيم والنقاط التي بدور حولها النزاع للمتقاضين وإن استلزم الأمر إعطاء تعريف لها. إلا أننا في هذه الحالة لم نجد أي تعريف قضائي لشهادة المطابقة، لكن بالمقابل لذلك توجد نزاعات في هذا الشأن فصل فيها القضاء، فبالتالي مهمة القضاء هنا اقتصر على وضع حلول للنزاعات التي تثور بشأنها شهادة المطابقة.<sup>3</sup>

1 - لعويجي عبد الله، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 19-15، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية المجلد 08، العدد 01، جامعة باتنة 01، جانفي 2021، ص 49.

2- عايد دبيرم، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة للنشر والتوزيع باتنة، الجزائر، 2011، ص 107.

3- لعيدي خيرة، المرجع السابق، ص 42.

والمشروع الجزائري لم يعرف شهادة المطابقة رغم وجود عدة نصوص نصت عليها نذكر البعض منها:

المادة 75 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث نص على أنه: « يتم عند انتهاء أشغال البناء اثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة مسلمة حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي»<sup>1</sup>.

فمن خلال هذه المادة نستنتج أن المشروع لم يعرف لنا شهادة المطابقة بل اكتفى بإثبات مطابقة أشغال البناء عن طريق شهادة المطابقة.<sup>2</sup>

أما المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، تنص على أنه: « يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء»<sup>3</sup>.

فمنه نستنتج من المادة 63 السالفة الذكر أن شهادة المطابقة إجراء إجباري، تلزم المستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال البناء طلب الحصول على شهادة المطابقة من طرف جهات إدارية مختصة محددة بموجب القانون.

1- رئيس البلدية: يختص في إصدار رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الخاصة بالبلدية ومشاريع البناء التابعة للقطاع الخاص في إطار تقريب الإدارة من المواطن، وفي ظل مبادئ اللامركزية الإدارية.

2- الوالي: يختص في إصدار رخص البناء ذات الطابع القطاعي.

3- الوزير: يختص بإصدار رخص البناء ذات الطابع الجهوي والوطني.

## الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة

1- المادة 75 من القانون رقم 90-29، المذكور.

2 - سورية ديش، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، جامعة ابن خلدون، تيارت، سبتمبر 2017، ص 202.

3 - المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المذكور.

كون شهادة المطابقة وسيلة للرقابة البعدية فإنها تتميز بعدة خصائص تتميز عن

باقي وثائق التعمير الأخرى ونذكر منها:

**أولاً/ قرار إداري:** وذلك بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة له والمحددة قانوناً في رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>، كما يترتب على الصفة الإدارية لشهادة المطابقة أن المتضرر من القرار له حق الطعن فيه لدى القضاء الإداري.

**ثانياً/ طابع إلزامي:** يتعين على المستفيد من رخصة البناء استصدارها؛ حيث لا يمكن إستغلال البناء إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة.

**ثالثاً/ طابع وقائي:** في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفادياً لوقوع حوادث أو كوارث.

**رابع/ رخص الضبط:** أي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقاً لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة.

**خامساً/ ليست عملاً تقديراً فحسب:** وإنما هي اختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية، إذ أنها لا يمكن رفض طلب شهادة

---

<sup>1</sup>. في سنة 2015 تم تعديل بخصوص الجهة المكلفة بتسليم شهادة المطابقة حيث أنه في ظل المادة 75 من القانون رقم 29/90 السالفة الذكر كان يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بتسليمها، وتطبيقاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى حيث جاء في المادة 60 منه مايلي: "في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، ويمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام، أما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى". يفهم من هذه المادة أن الجهة الإدارية المكلفة بمنح شهادة المطابقة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، لكن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أكد في المادة 64 منه على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص الوحيد بمنح شهادة المطابقة في كل الحالات حيث جاء فيها مايلي: "تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو من طرف الوزير المكلف بالعمران".

المطابقة إلا للأسباب المستخلصة لأحكام القوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معلل تعليلا قانونيا.<sup>1</sup>

**سادسا/ رخصة إدارية:** ذلك أنها تسمح للمستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى أو العقار واستغلاله في الغرض الذي شُيد من أجله، سواء تمثل في استعماله للسكن أو لممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معينة معترف بها قانون.<sup>2</sup>

**سابعا/ قرار إداري إنفرادي قابل للطعن فيه:** يصدر من جية إدارية محددة يحق للمتضرر من القرار رفع دعوى الطعن فيه لدى القضاء الإداري والقضاء العادي.

**ثامنا/ قرار متعلق بالزمن:** تقييد تسميم شهادة المطابقة بمدة محددة في القانون وهي 30 يوم تحسب ابتداء من تاريخ طلب الشهادة.

**تاسعا/ من حيث موضوعها:** هي مقياس لرقابة مدى احترام المستفيد منها لمقتضيات وشروط الترخيص بالبناء.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية وأهداف شهادة المطابقة

تناولنا في هذا المطلب الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة في (الفرع الأول)

ثم تطرقنا إلى أهداف وأهمية شهادة المطابقة في (الفرع الثاني) فيما يلي:

### الفرع الأول: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

لشهادة المطابقة طبيعة قانونية خاصة، حيث أنها تختلف عن الرخص العمرانية وعن شهادات التهيئة والتعمير الأخرى لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من

1- إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، "أهداف حضرية ووسائل قانونية"، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2015، ص 191.

2- دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعموم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية: 2013-2014، ص 10.

3 - فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، المدينة السنة الجامعية: 2011-2012، ص 61.

مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير، فهي نوع من الرقابة على مدى تطبيق ما ورد في رخصة البناء وتأكد إحترام قواعد التهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

وبالتالي إن شهادة المطابقة تعتبر رخصة وثيقة إثبات للتغيرات التي أدخلت على العقار الأصلي الذي كان قطعة أرضية، طبقا لرخصة البناء وذلك ما يسمح في حال التصرف للغير في العقار محل شهادة المطابقة باعتباره كذلك (عقار مبني) من تحصيل حقوق الخزينة العمومية من رسوم وضرائب.<sup>2</sup>

ومن خلال تعريف شهادة المطابقة وخصائصها، بالإضافة إلى ما ذكر أعلاه في الطبيعة القانونية لها؛ نخلص إلى أنها تعتبر قرار إداري لأنها تأخذ جميع أركان القرار الإداري، حيث تعد بمثابة قرار إداري كاشف لحقوق البناء أو لأشغال البناء أو التهيئة، فهي تكشف عن الحدود المرخص بها قانونا من طرف السلطة الإدارية المختصة " رئيس المجلس الشعبي البلدي".

كما جاء في المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 السالف الذكر على أنه يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا دون سواه، سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كسلطة أساسية لإجراء الرقابة عند انتهاء أشغال البناء، كما تؤكد مشروعية الأشغال إذ تصدر بإرادته المنفردة

1 - عربي باي يزيد، مرجع سابق.

2- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران جسور للنشر والتوزيع المحمدية الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2014، ص 172.

وتحدث أثرا قانونيا بتأكيد شرعية البناء لأحكام الرخصة وقواعد التهيئة والتعمير، وبذلك يختص بنظر المنازعات المتعلقة بها القضاء الإداري باعتبار أن الإدارة طرفا فيها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: أهداف وأهمية شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة باعتبارها أداة قانونية تمنحها السلطة الإدارية التي منحت رخصة البناء، فهي بذلك تتوج العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها وتؤكد مدى احترام هذا الأخير لمقتضيات هذه الرخصة ومخططات البناء المصرح بها، فهي بذلك تهدف إلى ما يلي:

#### **أولاً: التحقق من مدى احترام قواعد البناء**

شهادة المطابقة وسيلة إدارية قانونية تتوج بها عملية الرقابة الدورية واللاحقة التي تباشرها السلطة الإدارية المختصة قبل وبعد انتهاء إنجاز أعمال البناء المرخص بها والتحقق من مدى احترام المستفيد من الترخيص بالبناء للقواعد المنظمة له ومطابقة الأعمال المنجزة لمواصفات الأشغال المرخص بها والمحددة في التصميم المقدم في الملف المرفق بطلب رخصة البناء من قبل الطالب وفي القرار المتضمن رخصة البناء بحيث إذا ثبت للجهة الإدارية المكلفة بالمراقبة والمعاينة أن ثمة مخالفة لقواعد أو لمواصفات ونوعية أعمال البناء المرخص بها والمنصوص عليها، والأمر بتدارك المخالف لأعمال البناء ضوابط التنظيم القانوني والإداري للبناء بتصحيح الخلل أو العيب أو المخالفة في التنفيذ من أوله تفاديا لاحتمال الأمر بوقف الأشغال أو هدم ما تم تشييده.<sup>2</sup>

1- هونني نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الأبيار الجزائر، طبعة سنة 2013، ص 708.

2 - محمد الأمين كمال، دروس قانون التهيئة والتعمير، ط 01، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2017، ص 49.

## ثانياً: السعي إلى معالجة حالات التدهور الحضري

يمكن لشهادة المطابقة إخضاع كل عمليات التهيئة والتعمير لتدقيق قانوني صارم وردعي وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما ومن قبل سلطة إدارية مختصة قانوناً حيث تمنح شهادة المطابقة في حال عدم مخالفة قواعد البناء، ويرفض منحها في حال عدم مطابقة أعمال البناء لمواصفات رخصة البناء أو البناء بدون رخصة.<sup>1</sup>

## ثالثاً: ضمان التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة

تهدف شهادة المطابقة إلى ضمان التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة من وراء القواعد القانونية المنظمة لعملية البناء، فضمن المصلحة العامة يتم عن طريق احترام قانون العمران والحفاظ على البيئة العمرانية، أما المصلحة الخاصة فهي تلبية حاجيات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيره.<sup>2</sup>

وتكمن أهمية شهادة المطابقة في أنها آلية من آليات القيد التي تفرضها الهيئات الإدارية من أجل تنظيم الحركة العمرانية ومنع التجاوزات التي قد ترتكب بسبب تعسف الأفراد في استعمال حق الملكية، حيث تقي المواطن من الوقوع في حالة البناء الفوضوي والغير قانوني، و تحمي المواطن من القيام بأعمال التشييد أو التغير بشكل مخالف لأحكام رخصة البناء، منها تشييد بنايات في بعض المناطق التي لا يجوز فيها البناء، ورقابة القضاء الإداري، وهي ضمان لمطابقة الأشغال المنجزة، حيث تقييد المرخص له بجملة من الالتزامات المفروضة عليه بعد الانتهاء من أشغال البناء و استغلال واستعمال الأراضي ومدى مطابقتها وفق القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والعمران، وعلى هذا الأساس تعتبر شهادة المطابقة آلية نص عليها

1 - سعودي جهاد، سعودي جهاد، نظام التراخيص الإدارية-شهادة المطابقة نموذجاً، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير أكاديمي، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2018، ص ص 17-18.

2 - سعودي جهاد، المرجع نفسه، ص 18.

المشروع الجزائري كضمان لمراقبة المشروع وفقا لما جاء في الملف المتعلق برخصة البناء.

## خلاصة الفصل الأول:

فرضت الأسباب السياسية والاقتصادية والاجتماعية تطور العمران في الجزائر مما جعل من المشروع يبحث عن حلول ترقيعية للخروج من أزمة السكن كبناء العمرات لتقليل من مساحات الأراضي المخصصة للبناء، تجميع وحدات سكنية ، إصدار قوانين وعقود خاصة بالتهيئة والتعمير، ومن بين هذه العقود شهادة المطابقة التي تعتبر الهاجس الذي يؤرق الوكالات العقارية، وعائق كبير امام المعاملات الاقتصادية والمشروع الجزائري أعطى أوامر للموثقين بعدم تحرير عقود الكراء في حال لم تقدم شهادة المطابقة، و نتيجة لأهمية هذه الشهادة التي تعتبر آلية من آليات الرقابة على البناء والتعمير في التشريع الجزائري، وهذا لوجود بنايات غير مكتملة تشوه المنظر الجمالي للمدينة، والغرض الأسمى من هذه الشهادة هو احترام مطابقة البنايات لرخص البناء على أساس رقابي لعملية البناء، ومن هذا المنطلق تبرز أهمية الشهادة في الالتزام المفروض على عملية البناء، وحماية المواطن من كل الأضرار الناجمة عن عملية التشييد و البناء للمساكن المرخص لها بذلك وفق المعايير المسموح بها وتجنب تعسف الأفراد في استعمال حق الملكية المخالف لقوانين المشروع الجزائري الخاصة بالتهيئة والعمران، وتغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة بسن القانون رقم: 90-29 السالف الذكر والمنضم لشهادة المطابقة.

**الفصل الثاني: إجراءات الرقابة على عملية  
البناء والتعمير وفقا لشهادة المطابقة**

أدى تدهور النسيج العمراني وتشويه الجمال العمراني من قبل البناءات الغير مكتملة والغير مطابقة للرخص إلى صدور قانون المطابقة رقم: 08-15، حيث نص على أن كل مستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة باستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لكن أمام عجز الإدارة على التحكم في البناء العشوائي وضخامة مشكل البناء الغير شرعي اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية هذه البناءات من خلال تدابير ودية ، مما يجعل هذا القانون قانون تسوية أكثر من مطابقة نتيجة الواقع العمراني الدنيء، ويتم توقيع العقوبة على المخالفين عن طريق أعوان مؤهلين بموجب قانون يكفل لهم الحماية وذلك بتحريم محاضر للمخالفين.

والتحري حول المخالفات يتطلب تكريس امكانيات مادية وبشرية لتصدي لها ومحاربة اللاوعي والتجاهل المتواصل للقوانين من طرف المجتمع الجزائري، وعليه فان تفعيل قانون المطابقة وتطبيقه يتطلب تفعيل دور الهيئات الرقابية وصرامة الاجراءات المفروضة على المخالفين والعمل على تكريس وعي عمراني لدى المواطنين.

وقد حاولنا في هذا الفصل إظهار الجانب التقني لاستخراج شهادة المطابقة وطرق تسويتها والمخالفات المتعلقة بها والآثار المترتبة لعدم استخراجها والجزاء المتعلقة بشهادة المطابقة خاصة في ظل صدور المرسوم التنفيذي رقم: 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.<sup>1</sup>

1 - المرسوم التنفيذي رقم: 22-55 المؤرخ في: 2022/02/02، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج.ر.ج، عدد 9، مؤرخة في: 2022/02/03، ص 7

### المبحث الأول: آلية الرقابة على طلب شهادة المطابقة والمخالفات المتعلقة بها

سعى المشرع الجزائري إلى ضبط جملة من الإجراءات الخاصة لحصول المالك للعقار على رخصة البناء وفي حال الانتهاء من الأشغال يتوجب الحصول على شهادة المطابقة للبناء المشيد، وقد نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 على أنه: يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن إقتضى الأمر إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، من خلال تحقيق المطابقة والمظهر الجمالي للبنائة.<sup>1</sup>

1-تحقيق المطابقة: الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.<sup>2</sup>

2-المظهر الجمالي: انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.<sup>3</sup>

من هنا حاولنا في هذا المبحث التكم عن شروط وآلية الرقابة على طلب شهادة المطابقة (المطلب الأول) بالإضافة إلى المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة (المطلب الثاني) وهذا فيما يلي:

### المطلب الأول: شروط وآلية الرقابة على طلب شهادة المطابقة

وضع المشرع الجزائري شروط وآلية الرقابة على طلب شهادة المطابقة سنتناولها بدءا بشروط طلب شهادة المطابقة في ميدان التعمير الجزائري (الفرع الأول) ثم آلية الرقابة على طلب شهادة المطابقة في الجزائر (الفرع الثاني) وهذا فيما يلي:

1 - أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المذكور.

2- المادة 1/2 من القانون 08-15، المذكور، ص 21.

3- المادة 2/2 من القانون 08-15، المذكور، ص 21.

### الفرع الأول: شروط طلب شهادة المطابقة في ميدان التعمير

تظهر شروط طلب شهادة المطابقة في ميدان التعمير من خلال الالتزام بمطابقة رخصة البناء أولا، وكذا إحترام المدة الزمنية لرخصة البناء ثانيا، وهو ما سنتناوله تباعا فيما يلي:

#### -أولا/الإلتزام بمطابقة رخصة البناء:

فرض المشرع الجزائري ضرورة إنجاز المشروع بصفة مطابقة لرخصة البناء حسب أحكام قانون التهيئة والتعمير لسنة 1990، حيث يمنع الشروع في تشييد أية بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء، مسلمة من قبل السلطة المختصة، لقد وضع القانون رقم: 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ان منح شهادة المطابقة مرهون بالحصول على رخصة البناء قبل الشروع في عملية البناء، فمنح رخصة البناء يسمح بالبناء ضمن الحدود المفروضة التي منح من أجلها الترخيص، والهدف من ذلك هو الزام المستفيد منها باحترام قواعد البناء وشغل الأراضي أولا، وثانيا العنصر الزمني المقيد لإنجاز الأشغال وتنفيذها.<sup>1</sup> وتطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم: 91-176 فان إنجاز البناء يتم ضمن القوالب المقررة قانونا سواء كان البناء بحصة واحدة او بعدة حصص، فإنه في كلا الحالتين يلتزم المستفيد من رخصة البناء بمجرد الانتهاء من الأشغال ايداع التصريح في نسختين مصادق عليه يشهد على انتهاء الأشغال الخاصة بالبنائية والتأكيد على انسجام مختلف الأشغال مع مقتضيات وشروط الترخيص بالبناء.<sup>2</sup>

ونصت المادة 56 من قانون رقم: 29-90 المذكور أعلاه على أنه: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"، وذلك بإيداع تصريح ممضى عليه ويشهد فيه بانتهاء أشغاله مقابل وصل إيداع يوضح فيه كامل المعلومات لصاحب المشروع والوثائق اللازمة لذلك.

1- حسب نص المادة 02/06 من القانون رقم : 08-15 " تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة(01) ابتداء من تاريخ تسليمها.

2- بوراس نجية، "شهادة المطابقة كآلية قانونية لتطير الملكية العقارية المبنية"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البلدية (2) الجزائر، سنة 2013، ص 225.

ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم: 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها بإعلان القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة<sup>1</sup>، أما في حالة ما إذا لم يقدم المالك أو صاحب المشروع تصريحاً بانتياؤه أشغاله حسب الشروط والأجال المحددة قانوناً تجرى عملية المطابقة وجوباً بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي وبعض المصالح المعنية المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المذكور أعلاه.

### ثانياً/إحترام المدة الزمنية لرخصة البناء:

يباشر المستفيد من رخصة البناء مباشرة أشغال البناء واتمام إنجازها خلال أجل معين، ولقد استحدث القانون رقم: 08-15 المذكور أجلاً لتنفيذ قرار رخصة البناء حيث تصبح هذه الأخيرة غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة، إبتداءً من تاريخ تسليمها<sup>2</sup>، وعلى هذا الأساس يتعين على المستفيد من رخصة البناء إعلام الإدارة وإخبارها ببدأ الأشغال لتتمكن من ممارسة رقابتها، حيث أن الرقابة العمرانية على البناء تبدأ منذ انطلاق عملية البناء وتمتد إلى غاية الانتهاء من الأشغال، وقد نصت المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المذكور على أنه: تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الاجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء ويتم تحديد الاجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع.<sup>3</sup>

يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارياً لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة البناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط ان لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وان تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الاولى التي تم تسليمها، في حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية او مجموعة من البنايات

1 - أنظر ملحق رقم: 04

2 - بوراس نجية، المرجع أعلاه، ص 224.

3 - المادة 57 / 1 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المذكور.

في مرحلة أو عدة مراحل، وتعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الاجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: آلية الرقابة على طلب شهادة المطابقة في ميدان التعمير

يلزم القانون كل مالك أو صاحب المشروع على تقديم طلب موضوعه، طلب استصدار شهادة المطابقة من الجهة المختصة، وقد عرّف المرسوم التشريعي رقم: 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>2</sup> المالك أو صاحب البناء في المادة 07 منه على "يقصد بصاحب المشروع حسب مفهوم المرسوم التشريعي، كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكةا حائزاً حقوق البناء عليها طبقاً لتنظيم والتشريع المعمول بهما"، وفي عملية اجراء المطابقة نفرق بين حالتين هما، حالة التصريح بانتهاء الاشغال، وحالة انتهاء التصريح، وتبادر الادارة بإجراءات خاصة وفقاً لكل حالة على حدى، وعليه سندرسها تباعاً فيما يلي:

**أولاً- حالة إيداع التصريح بوضعية البناء: نَمَيَز بين وضعيتين كما يلي:**

#### **1- حالة انتهاء من الاشغال أو البناء:**

الزم القانون كل مستفيد من رخصة البناء، وبعد 30 يوماً من انتهاء الاشغال ان يودع تصريحاً في نسختين يتضمن اشهاد مسمى عليه يفيد انتهاء الاشغال للبنائيات ذات الاستعمال السكني<sup>3</sup>، مرفق بمحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة لتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي والبنائيات المستقبلية للجمهور، فيودع هذا التصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم<sup>4</sup> ، وقد

1 - المادة 57 / 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ص 17.

2- مرسوم تشريعي رقم 07-94 مؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.رج عدد 32 معدل ومتم بموجب قانون رقم 04-06 مؤرخ في 14 اوت 2004، ج.رج، عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

3- إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع سابق، ص 192.

4- المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المذكور.

نصت المادة 66 في إطار أحكام المادة 54 أعلاه، يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداءً من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.<sup>1</sup>

عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال، حسب الشروط وفي الأجل المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعاً لأجل الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها، ويتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لا سيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.<sup>2</sup>

ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة. بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى القسم الفرعي لتعمير على مستوى الدائرة، بعدها يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي كلا من:

- رئيس القسم الفرعي الإقليمي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء التابع لإقليمه.
- ممثل شركة توزيع الكهرباء والغاز (مديرية التوزيع بالولاية).
- ممثل مديرية الحماية المدنية.

1- أنظر الملحق رقم: 01

2- أنظر الملحق رقم: 03

يحدد في الاستدعاء تاريخ الجلسة والساعة ومكان وطلب شهادة المطابقة.<sup>1</sup>

## 2- حالة عدم اتمام البناء:

عند عدم ايداع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة قانونا، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 سالف الذكر، وترتبط مبادرة الادارة في هذا المجال بالنظام العام العمراني طالما انها تبادر من تلقاء نفسها.<sup>2</sup> والإجراء الذي يبادر به رئيس البلدية يتمثل في زيارة مكان إنجاز البناء في مرحلة الانطلاق في المشروع للتأكد من وجود البناء، وعليه يبقى ما هو مذكور أعلاه مجرد نصوص قانونية غير مطبقة لعدة أسباب ويعود ذلك إلى غياب الإرادة الحقيقية لدى المسؤولين بالجهات المختصة في تطبيق القانون، وعليه تبقى النصوص القانونية التي تضبط هذا المجال حبر على ورق، مستبعدة في المجال التطبيقي.<sup>3</sup>

## ثانيا- التحقيق في مصداقية التصريح:

بعد إيداع المعني لشهادة المطابقة التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال والشروط المقررة في المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، أوجب المشرع الجزائري على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبادر بدراسة طلب شهادة المطابقة وهو ما يتطلب التحقيق فيه<sup>4</sup>، ولإتمام مقتضيات هذا الأخير تشكل لجنة تضم ممثلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، حسب طبيعة البناء أو المشروع المنجز أو ما يعرف بالشباك الوحيد الذي يتكون من الاعضاء الدائمة التي تكون على مستوى

1- أنظر الملحق رقم: 02

2- عربي باي يزيد، المرجع سابق، ص 237.

3- مزوي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، السنة الجامعية: 2011-2012، ص 79.

4 - دردوري زوليخة، مرجع سابق، ص 17.

البلدية<sup>1</sup>، كما قد تضم هذه اللجنة بعض الأعضاء المدعويين يمكن أن يكون حاضرين أو ممثلين عند الإقتضاء أي يمكن الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد توفير وافادة الشباك الوحيد في أعماله.

تجتمع اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل 15 يوم<sup>2</sup>، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الإقتضاء ولرئيس المجلس الشعبي البلدي قبل ثمانية (08) أيام ان يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بالمرور وزيارة الأماكن ومعاينة الأشغال المصّرح بإنجازها<sup>3</sup>.

بعد إجراء المراقبة يقوم أعضاء اللجنة بجرد الأعمال التي تمت معاينتها<sup>4</sup> ويذكر فيه جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر<sup>5</sup>.

#### ثالثاً- تسليم شهادة المطابقة:

تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو من طرف الوزير المكلف بالعمران<sup>6</sup>.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق

1 - المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المذكور.

2 - أنظر ملحق رقم: 02.

3 - المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المذكور.

4- جرد الأعمال هي عملية تقنية تقوم بها الإدارة بهدف تجميع ومركزة مختلف البيانات والمعلومات الخاصة بالعقار المبنى بشكل تسمح هذه البيانات بتتبع مختلف التصرفات الجارية عليه فيما بعد ومراقبة استعمال البناية بما يتفق والأهداف المحددة لها.

5- المادة 75 من قانون رقم: 90-29.

6- المادة 64 من القانون رقم: 15-19، المذكور.

ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (08) أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي الانتهاء من أشغالها.<sup>1</sup>

وقد نصت المادة 43 من القانون رقم: 08-15 على أنه يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح، حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية.<sup>2</sup>

كما وضع المرسوم التنفيذي رقم: 22-55 المذكور سابقا بطاقة تحضير ملف رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية، وشهادة المطابقة على سبيل التسوية.<sup>3</sup>

#### رابعا- رفض تسليم شهادة المطابقة:

إذا تبين من محضر الجرد عدم تطابق البناء مع مقتضيات رخصة البناء فهنا يؤجل منح شهادة المطابقة وتعلن السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة، واستكمال واستدراك حالات عدم المطابقة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها طبقا لأحكام قانون رقم: 90-29 المذكور سابقا، إذ تمنح الإدارة أجل ثلاثة (03) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة وبعد إنقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الإقتضاء.

وقد نصت المادة 45 من القانون رقم: 08-15 على أنه في حالة الرفض، وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد .

1- المادة 1/68 من القانون رقم: 15-19، المذكور .

2- المادة 43 من القانون رقم: 08-15، المذكور .

3 - أنظر الملحق رقم: 06 و 07.

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعمل في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد استلامه.<sup>1</sup>

#### خامسا- الطعن في طلب شهادة المطابقة:

في حالة عدم رضى الطالب لشهادة المطابقة أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجال المطلوبة يمكن لطالب الشهادة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية أو في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، و في هذه الحالة تحدد مدة الرد المبرر بـ15يوما، بعدها يمكنه أن يقدم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15يوما من تاريخ إيداع الطعن، بعدها يفتح باب الطعن القضائي.<sup>2</sup>

وقد نصت المادة 46 من القانون رقم: 08-15 على أنه يمكن المصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47 أدناه، في أجل ثلاثين (30) يوما إبتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض، كما نصت المادة 47 من نفس القانون على أنه تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبت في طلبات الطعن، يرأسها الوالي المختص إقليميا، تحدد تشكيلة لجنة الطعن وسيرها عن طريق التنظيم.

وقد وضحت المادة 48 من القانون رقم: 08-15 على أنه يودع الطعن مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن، يسلم وصل استلام لطالب الطعن.

كما ألزمت المادة 49 من نفس القانون على أن تلزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المعروض عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الإيداع، يمكن لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ

1- المادة 45 من القانون رقم: 08-15، المذكور.

2- المادة 69 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المذكور.

القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة، وعند نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة، على أساس قرار لجنة الطعن، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني، كما تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة في ميدان التعمير

تختلف المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة باختلاف مرتكبيه وأخطر هذه المخالفات تشييد بناية بدون رخصة بناء بالإضافة إلى تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة إلى جانب عدم القيام بإجراءات الإشهار والتصريح بذلك العمل. حيث يتم تسليم شهادة المطابقة عند قيام لجنة المراقبة بإنجاز محضر جرد يثبت مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء، أما إذا ثبت العكس فيتم رفض منح الشهادة مع إعلام المعني بضرورة القيام بأعمال مطابقة للتصاميم المصادق عليها وتذكيره بأحكام القانون رقم: 90-29 المذكور والعقوبات المنصوص عنها في المواد من 73 إلى 76 مع تحديد أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر من أجل القيام بإجراء المطابقة تحت طائلة المتابعة القضائية للمعني بالمخالفة.<sup>2</sup>

وتثير شهادة المطابقة عدة منازعات ما بين الإدارة والأفراد نتيجة للمخالفات المرتكبة والقانون الذي يحكمها نسرده في الفرعين حيث نتناول أنواع المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة في ميدان التعمير الجزائري (الفرع الأول)، ثم كيفية إثبات مخالفات شهادة المطابقة في ميدان التعمير الجزائري (الفرع الثاني) فيما يلي:

### الفرع الأول: أنواع المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة في ميدان التعمير.

1- المواد من 46 إلى 52 من القانون رقم 08-15، المذكور.

2 - حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 136

نتطرق في هذا الفرع إلى تشييد بناية بدون رخصة بناء أولاً، ثم إلى تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة ثانياً، ثم عدم القيام بإجراءات الإشهار والتصريح ثالثاً فيما يلي:

#### أولاً/ تشييد بناية دون رخصة بناء :

تشييد بناية دون رخصة بناء تتم بمجرد إنشاء مباني جديدة أو إقامة أعمال مثل التعلية والتوسيع أو التعديل، التدعيم أو إجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بناء من الجهة الإدارية المختصة وفقاً لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير، ومخالفة تشييد البناء بدون ترخيص من أهم المخالفات في قانون تنظيم المباني فهي مخالفة وقتية تنتهي بانتهاء أعمال التشييد والبناء، كما لا تقوم في المناطق التي لم يستلزم فيها الحصول عليها طبقاً لنص المادة 52 من القانون رقم: 90-29 المذكور.<sup>1</sup>

ولقد نص المشرع صراحة وفق القانون رقم: 04-05 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 قانوناً إنجاز أو الشروع في بناء دون رخصة يرسل المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، فضلاً عن المتابعة الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار الهدم للبناء في أجل (08) أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة.<sup>2</sup>

وفي حالة تقصير رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إنقضاء المهلة يحل الوالي محله ويصدر قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوم، ونفس المبدأ طبق في تنفيذ أشغال

1- عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص ص 141-144

2- أنظر المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم: 04-05، المذكور.

الهدم، كم 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 رقم: 04-05، ويدخل تحت مثل هذا النوع من المخالفات تشييد بناء على أرض تابعة لأملاك الدولة، أو على أرض ملك للغير ذات عقد ملكية أولا، العجز على اثبات الملكية بسند رسمي يعتبر محتل غير شرعي.<sup>1</sup>

والنتيجة المستخلصة من تشييد بناية بدون رخصة بناء وعلاقتها مع شهادة المطابقة هنا هي عدم منح شهادة المطابقة المطلوبة.

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

تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء هي كل عمل غير مطابق لمواصفات رخصة البناء لا سيما فيما يتعلق بالأصول الفنية في التصميم والاشراف على التنفيذ، وكذا القواعد المتعلقة بمظهر البنايات وعلوها ومدى احترام مقتضيات الأمن والصحة، مخالفة يقوم فيها المخالف بأي عمل من أعمال البناء كتشييد أو تمديد المباني القائمة أو التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، وتتجسد المخالفة في الإمتناع عن مطابقة الأشغال.<sup>2</sup>

ويمكن تعريف مخالفة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة على أنها: "الجريمة التي يقوم فيها المخالف بأي عمل من أعمال البناء سواء تشييد بناية جديدة أو تمديد المباني القائمة أو التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على المساحات العمومية وكذا إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج على أن تكون هذه الأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء لا سيما فيما يتعلق بالأصول الفنية

1- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، ط 2013، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر صص 360-361.

2 - عربي باي يزيد، نفس مرجع سابق، ص 280

في التصميم والإشراف على التنفيذ وكذا القواعد المتعلقة بمظهر البناءات وعلوها ومدى احترام مقتضيات الأمن والصحة".<sup>1</sup>

فمخالفة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء هي مخالفة لقانون التهيئة والتعمير دون ترخيص إذ الفعل المجرم في هذه الحالة يتم بوجود الرخصة لكن مع مخالفة أحكامها بإحدى الصور التالية:

- إقامة البناء مع عدم إحترام الرسوم البيانية (مخططات البناء) التي منح على أساسها الترخيص كعدم إحترام الإرتفاع المرخص به أو إنجاز منفذ غير مقرر.

- عدم إحترام قواعد التهيئة سواء المتعلقة بالصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب أو تجاوز معامل شغل الأراضي والإستيلاء على ملكية الغير وتعديل الواجهة.

هذه المخالفة تفترض حصول المعني على رخصة البناء، فالقيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص يعد جريمة يعاقب عليها القانون وهو ما تؤكد نص المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم: 04-05 المعدل و المتمم للقانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

والغرض من الالتزام بأحكام رخصة البناء المحافظة على سلامة المبنى في الأصل وعلى الحياة السكنية وهذا تحت طائلة العقوبات التي قررتها المادة 77 من القانون رقم : 90-29 المذكور<sup>3</sup>، كما نصت المادة 81 من القانون رقم: 08-15 على عقوبات تترتب على مخالفة رخصة البناء المسلمة وعدم مطابقتها بتوقيع جزاءات مالية على كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد<sup>4</sup>.

والنتيجة المستخلصة من تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة بناء المسلمة وعلاقتها مع شهادة المطابقة هي عدم منح شهادة المطابقة المطلوبة.

1 - عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري طبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، سنة 2011، ص 140.

2 - المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم: 04-05، المذكور.

3 - أنظر المادة 77 من القانون رقم: 90-29، المذكور.

4 - زرواق ليلي، مرجع سابق، ص 361.

### ثالثا/عدم القيام بإجراءات الإشهار والتصريح:

يجب أن يسحب المصرح استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية، ويرفق هذا التصريح بملف كامل<sup>1</sup>، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البنائيات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي تعد ضرورية، طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت<sup>2</sup>.

وعدم القيام بإجراءات الأشهار معناه عدم وضع لائحة مبينة لمراجع رخصة البناء والهدف منها هو ضمان قيام المقاول أو المهندس بالتنفيذ لما هو موجود في الرسومات والمواصفات، وهو إجراء يسمح للهيئات الإدارية المختصة للمراقبة وفي حالة المخالفة يتعرض صاحبها لعقوبة الغرامة مالية ولقد أدرج المشرع إلزامية وضع اللائحة القانونية في مكان إنجاز البناء بمقتضى نص المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المذكور<sup>3</sup>، حيث حدد شكلها و جميع البيانات الواجب توفرها على اللائحة إلى غاية انتهاء الأشغال<sup>4</sup>، ويقصد بالإعلان القانوني التصريح والإشهار بالمعلومات الضرورية التي من شأنها أن تعرف بمشروع البناء المراد إنجازها<sup>5</sup>، وضع اللائحة يقع على صاحب المشروع والاخلال بها يعد مخالفة يعاقب عليها القانون ، كما ان عدم التصريح بانطلاق الأشغال أو الانتهاء منها يعد عمل سلبي يكلف أساس أنه جريمة بالنظر إلى العقوبات المقررة في نص المادة 77 من القانون رقم: 90-29 المذكور<sup>6</sup>، كما نص القانون رقم: 08-15 المذكور على مخالفات تتمثل في :

- عدم القيام بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.

1 - المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-154 المؤرخ في: 2009/05/02، الذي يحدد إجراءات تنفيذ

التصريح بمطابقة البنائيات، ج. ر. ج. عدد 27 ، لسنة 2009

2 - المادة 73 من القانون رقم: 90-29، المذكور.

3- أنظر المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المذكور.

4 - أنظر الملحق رقم: 11

5- شامة سماعين، النظام القانوني للتوجيه العقاري، طبعة 2003، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر سنة 2003، ص 226.

6- أنظر المادة 77 من القانون رقم: 90-29، المذكور.

- 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>1</sup>

### الفرع الثاني: كيفية إثبات مخالفات شهادة المطابقة في ميدان التعمير

باننتشار المخالفات أصدر المشرع القانونين 90-29 و 08-15 المذكورين ومحاوفاً بذلك حصر أكبر قدر ممكن من مخالفات التعمير بغرض القضاء عليها وردع المخالفين في إطار سياسة تسوية البنايات المخالفة وتحقيق مطابقتها، وقد حصر هذه المخالفات في أشغال بدون رخصة بناء (أولاً)، ثم أشغال بدون رخصة هدم (ثانياً)، ثم أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، وفي ظل سياسة القضاء على المخالفات وتسوية وضعيتها وفي ظل اختلاف الأحكام والنصوص المنظمة لها تنوعت الإجراءات والأجهزة المختصة حسب كل مرحلة وظروفها، حيث يتم معاينة المخالفات في مجال البناء بموجب محاضر تحرر من طرف الأعوان المؤهلين المختصين بعد القيام بإجراء المراقبة، وعند معاينة المخالفة يلتزم العون المكلف بذلك قانوناً بتحرير محضر المخالفة يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وفي حالة الرفض يسجل ذلك في المحضر<sup>2</sup>، وهذا تطبيقاً لنص المادة 75 من القانون رقم: 90-29 المذكور، ويبقى المحضر صحيحاً في كل الحالات ما لم يثبت العكس وفقاً لنص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم: 90-29 المذكور<sup>3</sup>، وهذا ما أكدته المادة 65 من القانون رقم: 08-15 المذكور<sup>4</sup>، وقد نصت المادة 15 من المرسوم 06-55 المعدل

1- أنظر المواد 81-82-83-85 من القانون رقم: 08-15، المذكور.

2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 104.

3- أنظر للمادة 75 و 76 مكرر 4 من القانون رقم: 90-29، المذكور.

4- أنظر للمادة 65 من القانون رقم: 08-15، المذكور.

والمتمم " تحرر المحاضر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً".<sup>1</sup>

وقد تدارك ذلك المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 55/06 المؤرخ في: 2006/01/30 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة في نص المادة 16 وذكر ثلاث أنواع من المحاضر المتعلقة بتشييد بناية دون رخصة وتشديد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء، إضافة لمحضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة هدم، وحصر بذلك جرائم التعمير في ثلاث أنواع أيضاً ملغياً جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار ومبقياً على الجريمتين الأخريين، مع إضافة جريمة الأشغال التي شرع فيها دون رخصة هدم، ونتناول في هذا الفرع محاضر المعاينة فيما يلي:

#### أولاً-محضر معاينة أشغال بدون رخصة بناء:

طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم: 90-29 يعد العون المؤهل قانوناً محضر معاينة الأشغال التي شرع فيها بدون رخصة بناء ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة.<sup>2</sup>

1 - القانون رقم: 06-55، المؤرخ في: 2006/01/30، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.رج، عدد 06، سنة 2006.

2- أنظر الملحق رقم: 08.

وقد نصت المادة 19 من نفس المرسوم يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه، وترسل نسخة من كل من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما.<sup>1</sup>

### ثانيا/محضر معاينة أشغال بدون رخصة هدم:

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.<sup>2</sup>

### ثالثا: محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة فيرسل لوكيل الجمهورية ورئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، حيث تقرر الجهة القضائية المختصة إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده حسب السلطة التقديرية لها، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم في الأجل المحددة ينفذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي على نفقة المخالف. ولم يفصل المشرع بين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في تنفيذ هذا الحكم كما فعل ذلك في حالة هدم البناء المقام دون رخصة بناء.

طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم: 90-29 يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسل إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة.<sup>3</sup>

1- الموا د 16-17-19 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-55، نفس المرجع.

2 - أنظر الملحق رقم: 09.

3 - أنظر الملحق رقم: 10.

ترسل نسخة منه، في نفس الأجل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي، المختصين إقليمياً<sup>1</sup>، وتقرر الجهة القضائية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل يحدده القضاء، وفي حالة عدم الإمتثال للحكم الصادر يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: الأعوان المؤهلين والجزاءات المتعلقة بشهادة المطابقة

حدد المشرع الجزائري الأعوان المؤهلين قانوناً بالمعينة حيث يرسل الأعوان المحضر الذي تم تحريره بشأن الأشغال التي شرع فيها دون رخصة بناء مرفقاً بتقرير خاص إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي خلال 72 ساعة بموجب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-55 وكذا المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم: 90-29 والذي يصدر قرار هدم البناء خلال ثمانية أيام ابتداء من استلام المحضر وإلا يتعين على الوالي إصدار قرار هدم البناء خلال 30 يوماً بموجب نص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم: 90-29 المذكور.

وحدد المشرع الجزائري العقوبة المتعلقة بالبناء دون رخصة في ظل الأمر رقم: 75-67 المؤرخ في: 26/09/1975 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء بالهدم أو الغرامة أو الحبس، وكذا الحرمان من التزويد بالماء الشروب.<sup>3</sup>

1- المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-55، المذكور.

2- عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 306.

3 - بن الزادي أحمد، رخصة البناء، مقال منشور بنشرة القضاة، الصادرة عن مديرية البحث بوزارة العدل، الجزائر

عدد 01، سنة 1981، ص 57.

حيث ستناول في هذا المبحث الأعوان المكلفون بالمعاينة ومهامهم (المطلب الأول)، ثم مهام الأعوان المكلفون بالمعاينة فيما يلي:

### المطلب الأول: الأعوان المكلفون بالمعاينة ومهامهم

أوجب المشرع الجزائري إجراء زيارات ميدانية لموقع الأشغال وإجراء التحقيقات بشأن المخالفات من قبل أعوان مكلفون بالمعاينة، وتحرير محاضر بذلك في أي وقت. وقد أوكل هذه المهمة لفئات لأعوان مؤهلون بالمعاينة، فقد أسندت المادة 76 مكرر من القانون رقم: 90-29 المذكور هذه المهمة لضباط وأعوان الشرطة القضائية إضافة لمفتشي التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير وكذلك موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية. وقد حددت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-55 الفئات التي يمكن اختيار هذه الأصناف منها، وسنتناول في هذا المطلب الأعوان المؤهلين بالمعاينة (الفرع الأول)، ثم مهام الأعوان المكلفون بالمعاينة (الفرع الثاني) فيما يلي:

### الفرع الأول: الأعوان المؤهلين بالمعاينة

يعين الأعوان المؤهلين بالمعاينة بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفون بالجماعات المحلية والعدل والتعمير، علاوة على الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم: 90-29 المعدل والمتمم يؤهل الأعوان المذكورون في المادة 68 أدناه، للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون، يؤهل هؤلاء الأعوان للقيام بزيارة ورشات التجزئات و المجموعات السكنية والبنائيات، للقيام بالفحص والتحقيقات، لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها لغلق الورشات غير القانونية.<sup>1</sup>

1- المادة 62 من القانون 08-15، المذكور.

وقد حددت المادة 51 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ومخالفة المباني الأشخاص المؤهلين لمعاينة هذه المخالفات وفقا لما يلي: <sup>1</sup>

### أولا - ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

وضحت المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية ضباط الشرطة القضائية هم:

1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

2- ضباط الدرك الوطني.

3- ضباط الشرطة.

4- ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سمك الدرك ثالث

(03) سنوات، وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير

الداخلية والجماعات المحمية، بعد موافقة لجنة خاصة.<sup>2</sup>

5- مفتشوا الأمن الوطني، الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثالث سنوات

على الأقل وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع

الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

---

1- مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة

الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، 2001-2002، ص 125.

2- أمر رقم: 66-155 مؤرخ في: 08/06/1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.رج، عدد 49، صادر

في: 11/06/1966، معدل ومتمم بموجب أمر رقم: 11-02، مؤرخ في: 23/02/2011، يتضمن قانون

الإجراءات الجزائية، ج.رج، عدد 48، صادر في: 12/02/2011.

ثانيا-مفتشوا التعمير:

يتم تعيينهم طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 91-225 المؤرخ في: 14 يوليو 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم.<sup>1</sup>

ثالثا-المستخدمون الذين يمارسون أعمالهم بإدارة وزارة السكن والعمران :

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.
- المهندسين التطبيقيين في البناء (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة ثالث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين السامين (في البناء) ذوي الخبرة (05) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

رابعا: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية :

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة سنتين (02) على الأقل.

1- مصطفىاوي عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، جامعة سعد دحلب، البلدة، السنة الجامعية: 2012-2013، ص202.

- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.<sup>1</sup>
- ضابط وضباط الصف التابعين لأمن العسكري، والذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك، صادر عن وزير الدفاع الوطني ووزير العدل، أما بالنسبة لأعوان الشرطة القضائية، فحسب المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية من أعوان الضبط القضائي فإنه يعد من أعوان الضبط القضائي:
- موظفو مصالح الشرطة.
- ذوو الرتب في الدرك الوطني و رجال الدرك الوطني.
- مستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليس لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: مهام الأعوان المكلفون بالمعاينة

- من مهام الأعوان المكلفون بالمعاينة أنه عند الاكتشاف والتقصي للمخالفات يتعين عليهم تحرير أحد المحاضر التالية والتي حددها المرسوم التنفيذي رقم: 06-55 المذكور من خلال المادة 16 فيما يلي:
- 1- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.
  - 2- محضر معاينة أشغال شرع فيها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة
  - 3- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.
- وقد نصت المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم: 90-29 المذكور على أنه في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس، كما أن المخالفات تثبت في محاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يتم إثبات خلاف ذلك.<sup>3</sup>

1 - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 156.

2- حسب المادة 19 من الأمر رقم: 66-155 "يعد من أعوان الضبط القضائي موظفو مصالح الشرطة وذو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية".

3- غاي أحمد، الوجيز في تنظيم ومهام الشرطة القضائية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2005، ص 167.

وتعد معاينة المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة والتعمير وفقا لتشريع الجزائري والتنظيم المعمول به من مهام الأعوان المؤهلين حيث يقومون بزيارة موقع البناء والمعاينة والتدقيق في المخالفة المرتكبة وذلك بتحرير محضر معاينة الواقعة للمخالفة المرتكبة وفق النموذج المعمول به في القانون المنظم لعملية المراقبة للبناء وهذه المحاضر هي:

- محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير والغرامة المالية يرفعه الأعوان المؤهلين لهذا الغرض أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها، على أن يحدد أنواع المخالفات وموضوع العقوبات المالية ومبالغ الغرامات الجزائية.<sup>1</sup>
- محضر الأمر بتحقيق المطابقة.
- محضر الأمر بتوقيف الأشغال.
- شهادة التسديد وتحقيق المطابقة.<sup>2</sup>
- محضر معاينة استئناف الأشغال بعد الأمر بتوقيفها

وقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-55 "طبقا لأحكام المادتين 73 و76 مكرر من القانون رقم: 90-29 يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائيات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع

1- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في العموم تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية: 2015-2016، ص 467.

2 - لعشاش محمد، نفس المرجع، ص 468.

التشريع والتنظيم المعمول بهما"، من هنا نجد إلزامية زيارة مواقع الأشغال ومراقبتها للأعوان المؤهلين قانونا لذلك ويتكفل بها كلا من:

1- رئيس المجلس البلدي يكلف المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالحه بالمراقبة والمعينة للأشغال التابعة لإقليمه وفقا لجدول زمني محدد ويرسل نسخة منه إلى الوالي ومدير التعمير والبناء التابع لهم إقليميا.

2- مدير التعمير والبناء يكلف المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالحه بالمراقبة والمعينة للأشغال التابعة لإقليمه وفقا لجدول زمني محدد ويرسل نسخة منه إلى الوالي والوزير المكلف بالتعمير والبناء.<sup>1</sup>

مما سبق نلاحظ أن هناك رقابة تمارس من طرف أعوان مؤهلين لهذه العملية من أجل تطبيق القوانين والحد من إنتشار البناء الفوضوي والارتقاء بمظهر جمالي للمدينة، حيث فرض عليهم المشرع أداء اليمين وتحمل المسؤولية القانونية إتجاه المجتمع وعدم تأهيلهم لدراسة كل وضعية خاصة بصلة القرابة من الدرجة الأولى<sup>2</sup> ، لكن هذا العمل تنقصه الاستمرارية وعدة عراقيل نذكر منها:

- غياب التكوين لهؤلاء الأعوان لتحسين أدائهم والعمل على تحقيق أهداف الرقابة.<sup>3</sup>

1 - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، جوان 2008، ص 170.

2 - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، سنة 2004 ص 460.

3 - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 156

- قلة الامكانيات المادية خاصة منها وسائل التنقل إلى المناطق الريفية التابعة لإقليم البلدية، وصعوبة المسالك المؤدية لمعاينة المخالفات المرتكبة.

وقد أعطى المشرع الجزائري ضمان لحماية الأعوان طبقا لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 55-06 " تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم، من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تدخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزعتهم".<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الآثار والجزاء المتعلقة بإتمام وتحقيق المطابقة

تختلف الآثار والجزاء المتعلقة بإتمام وتحقيق المطابقة باختلاف المخالفة المرتكبة لصاحب المشروع المرخص له بالبناء، وقد نص المشرع الجزائري على العقوبات المتعلقة بالمراقبة في المواد 73 و74 و75 من القانون 90-29 والمخالفات في المواد 76 و77 و78 من نفس القانون، كما نص القانون 08-15 في المواد من 80 إلى 92 على مخالفات تتعلق بتحقيق المطابقة، ومخالفات متعلقة بإتمام الإنجاز نوضحها في الفرع الأول الآثار المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة والفرع الثاني الجزاءات المتعلقة بإتمام وتحقيق المطابقة.

### الفرع الأول: الآثار المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة

يترتب على صاحب مشروع البناء آثار تقع على عاتقه لإخلاله بالالتزامات شهادة المطابقة نوقعها السلطة المختصة ويتحمل تابعيتها، ومن هذه الآثار مايلي:

#### **أولا-توقيف الأشغال:**

توقيف أشغال البناء تندرج ضمن الرقابة اللاحقة والمستمرة في نفس الوقت لكل مخالف لقانون التهيئة والتعمير في مضمون رخصة البناء المسلمة له، وهو إجراء

1 - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 55-06، المذكور.

ردعي يتبعه قرار هدم البناء، وبالرجوع إلى القانون رقم: 15-08 نجد أنه قد نص في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ إلى رئيس 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 المعني، كما يأمر الوالي في هذه الحالة المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده.<sup>1</sup>

وقد نصت المادة 76 من القانون رقم: 29-90 أنه في حالة انجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن السلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال، طبقاً لإجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الأمر رقم: 66-154.<sup>2</sup>

### **ثانياً- الأمر بتحقيق المطابقة:**

تأمر السلطة الإدارية صاحب المشروع بتصحيح عيوب البناء أثناء التنفيذ وفقاً لأحكام رخصة البناء الممنوحة له، وقد ألزمت المادة 73 من القانون 29-90<sup>3</sup> المعدل والمتمم رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون بالزيارة والمعاينة لكل البنايات في طور الإنجاز، وطلب الوثائق الخاصة بالبناء، وإذا ثبت أثناء المراقبة مخالفة

1- محمد الأمين كمال، التدابير والاجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد الثالث عشر، جامعة محمد خيضر بسكرة، فيفري 2016، ص ص 514-516.

2- المادة 76 من القانون 29-90، المذكور.

3- أنظر للمادة 73 من القانون 29-90، المذكور.

لقواعد البناء تأمر الباني بالقيام بتصحيح هذه المخالفة وفقا لمواصفات رخصة البناء الممنوحة له وجعلها مطابقة لها.<sup>1</sup>

وقد نصت المادة 77 من القانون 90-29 على أنه يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن 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.<sup>2</sup>

### **الفرع الثاني: الجزاءات المتعلقة بإتمام وتحقيق المطابقة ومراحل تسويتها**

نتناول في هذا الفرع الجزاءات المتعلقة بإتمام وتحقيق المطابقة (أولا)، ثم مراحل التسوية في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 22-55 المذكور سابقا (ثانيا) وفق ما يلي:

#### **أولاً/ الجزاءات المتعلقة بإتمام وتحقيق المطابقة:**

نص القانون 08-15 في المواد من 80 إلى 92 على مخالفات تتعلق بتحقيق المطابقة، ومخالفات متعلقة بإتمام الانجاز، في مايلي:

أ- **عدم إتمام أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز:**  
عقوبتها الغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)<sup>3</sup>.

1- محمد الأمين كمال، نفس مرجع، ص ص 517-519.

2- المادة 77 من القانون 90-29، نفس مرجع.

3- المادة 80 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

ب- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد: عقوبتها غرامة تتراوح من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)<sup>1</sup>.

ج- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها بموجب شهادة مطابقة: عقوبتها غرامة تتراوح ما بين عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كما يمكن للجهة القضائية الأمر بإخلاء الأماكن فوار وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن الحكم عليه بعقوبة الحبس تتراوح ما بين ستة أشهر (06) إلى اثنا عشر (12) شهراً، وتضاعف الغرامة.

د- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة: عقوبتها غرامة تتراوح ما بين مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج)، ويمكن الأمر بهدم البناية في حالة عدم امتثال صاحبها ويتحمل مصاريف الهدم.

هـ- الإدلاء بتصريح كاذب متعلق بإتمام إنجاز الأشغال: أحالت المادة 84 من القانون رقم 08-15 على قانون العقوبات وبالرجوع إلى هذا الأخير فنجد عقوبتها منصوص عليها بالمادة 223 منه، وهي الحبس من ثلاثة أشهر (03) إلى ثلاث سنوات وغرامة تتراوح بين عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج).

و- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها: عقوبتها الغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) وتضاعف في حالة العود

ز- عدم الإيقاف الفوري للأشغال: عقوبتها غرامة تتراوح ما بين خمسة آلاف دينار (50.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) مع غلق الورشة.

ح- عدم إيداع طلب إتمام الانجاز أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد: عقوبتها غرامة تتراوح ما بين خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)<sup>2</sup>.

1- أنظر موهوبي نور الهدى، معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناء والجزاء المترتبة عنها، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017، ص 84.

2- المواد من 81 إلى 86 من القانون رقم: 08-15 المعدل والمتمم، المذكور.

ط-الربط النهائي للبناءية غير القانونية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على شهادة المطابقة :عقوبتها الغرامة ما بين خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج)، ويمكن تطبيق نفس العقوبة على المقاول المنجز للأشغال أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك، وقد تضاعف الغرامة في حالة العود.

وقد تأمر الجهة القضائية المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية على نفقته.

ك-فتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لفتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز :عقوبتها الغرامة ما بين خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج)، وتضاعف في حالة العود.

ل-عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز :عقوبتها الغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000دج).

م-عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل القانوني :عقوبتها الغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000دج) وتضاعف في حالة العود<sup>1</sup>.

ومنه نستنتج مما سبق ذكره، أن طبيعة الجرائم المتعلقة بإتمام الانجاز وتحقيق

المطابقة تتراوح ما بين المخالفات والجنح.

1- المواد 88-89-90 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المذكور.

ثانيا/مراحل التسوية في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 22-55 المذكور:

يمكن تلخيص مراحل التسوية في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 22-55 المذكور

سابقا وفقا للجدول التالي:

<p><b>يتضمن قرار الشباك الوحيد المختص رأيا:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- بالموافقة</li> <li>- بالموافقة بتحفظات</li> <li>- بالرفض</li> </ul>	<p>إيداع ملف طلب رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية (لدى مصلحة التعمير للبلدية)</p>	<p><b>1</b></p>
<p><b>الرأي بالموافقة</b></p> <p>يعد قرار يتضمن رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية بعد دفع الغرامة</p>	<p>التحقق من الوثائق الضرورية المشكلة للملف (تسليم وصل استلام في نفس يوم الإيداع)</p>	<p><b>2</b></p>
<p><b>الرأي بالموافقة بتحفظات:</b></p> <p>يعد قرار يتضمن رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية بعد رفع التحفظات ودفع الغرامة</p>	<p>إرسال الملف إلى لجنة الشباك الوحيد المختص (في أجل لا يتعدى 48 ساعة من تاريخ الإيداع)</p>	<p><b>3</b></p>
<p><b>الرأي بالرفض</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- إيداع طلب طعن لدى الولاية</li> <li>- إيداع طلب طعن لدى الوزارة بالنسبة لرخصة البناء المسلمة من طرف الوزير</li> <li>- رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة</li> </ul>	<p>تقديم الملف لرئيس لجنة التسوية من طرف لجنة الشباك الوحيد (خلال 48 ساعة موائية)</p>	<p><b>4</b></p>
<td data-bbox="778 1464 1270 1650"> <p>تعالج لجنة التسوية الطلب وترسل بطاقة التحضير مرفقة بالملف إلى الشباك الوحيد (في أجل أقصاه شهر)</p> </td> <td data-bbox="1270 1464 1337 1650"> <p><b>5</b></p> </td>	<p>تعالج لجنة التسوية الطلب وترسل بطاقة التحضير مرفقة بالملف إلى الشباك الوحيد (في أجل أقصاه شهر)</p>	<p><b>5</b></p>
<td data-bbox="778 1650 1270 1975"> <p>تحضير الطلب من طرف الشباك الوحيد المختص (وفق الآجال المحددة حسب المرسوم التنفيذي رقم: 15-19)</p> </td> <td data-bbox="1270 1650 1337 1975"> <p><b>6</b></p> </td>	<p>تحضير الطلب من طرف الشباك الوحيد المختص (وفق الآجال المحددة حسب المرسوم التنفيذي رقم: 15-19)</p>	<p><b>6</b></p>

ثالثا/تحديد قيمة الغرامة حسب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 22-55

النسبة المئوية للغرامة	القيمة الجزافية المطبقة على الواجهة	قيمة المتر المربع	نوع البناية
20%	50.000 دج	15.000 دج	البنائات المتعلقة بمشاريع استثمارية غير السكن
10%	10.000 دج	5.000 دج	السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية المدعمة من طرف الدولة
15%	30.000 دج	10.000 دج	السكنات الفردية والسكنات الجماعية

#### رابعا/مثال تطبيقي على قيمة الغرامة المالية للمنتفع بالتسوية:

1-سكن فردي تجاوز مساحة شغل الاراضي 20م+ فتحات على الواجهات المنجزة

تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة

قيمة الغرامة = (قيمة المساحة الزائدة+ القيمة الجزافية المطبقة على الواجهة) X النسبة المئوية للغرامة /100

$$34.500 \text{ دج} = 100/15 \times (30.000 + 10.000 \times 20)$$

إذا قيمة الغرامة هي أربعة وثلاثون ألف وخمسة مئة دينار جزائري

2-سكن ريفي تجاوز مساحة شغل الأراضى 30م

$$16.000 \text{ دج} = 100/10 \times (10.000 + 5.000 \times 30)$$

قيمة الغرامة هي ستة عشر ألف دينار جزائري

## خلاصة الفصل الثاني:

بين المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها والمراحل التي تمر بها عملية تحقيق المطابقة إلى غاية الانتهاء بمنح أو رفض طلب تسليم شهادة المطابقة، وتبدأ بادع ملف الطلب في نسختين (02) بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، بعد ذلك يدرس ملف الطلب من طرف لجنة مراقبة المطابقة، ثم تسلم شهادة المطابقة في أجل ثلاثة وعشرون يوماً ابتداء من تاريخ المعاينة إذا بين محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

و يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أوفي حالة سكوت السلطة المختصة في الأجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية و في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوماً، كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بأخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشرة (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

وقد حدد القانون رقم: 08-15 سبل التسوية والإجراءات التي يتعين اتباعها للحصول على شهادة المطابقة، أما النزعات القضائية التي قد تثار طبقاً للقرار الإداري بخصوص عدم منح شهادة المطابقة فتختلف الدعوى باختلاف طبيعة النزاع القائم فيمكن أن ترفع أمام القضاء الإداري أو القضاء الجزائي أو حتى أمام القضاء المدني كما تم توضيحه في هذا الفصل.

وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم: 22-55 المذكور سابقاً لتسوية وفك النزاع القائم بين المواطن والإدارة خاصة في البنائات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع شهادة المطابقة آلية للرقابة على عملية البناء والتعمير في التشريع الجزائري استخلصنا بأن المشرع الجزائري وضع ترسانة من القوانين تساير الأوضاع التي تعيشها البلاد في مجال التهيئة والتعمير، فكلما ظهرت مخالفات جديدة يصدر نص قانوني ينظمها، ومن بينها شهادة المطابقة، ومنح هذه الشهادة يعني بان البناء مطابق لأحكام رخصة البناء والاقرار باستغلال السكن وشهادة المطابقة هي وسيلة للوقاية من البناء الفوضوي، وآلية لرقابة البعدية على عملية البناء والتعمير في التشريع الجزائري، كما تعد من أهم وسائل الضبط الإداري الخاص بالتهيئة والتعمير، فشهادة المطابقة تحقق أهداف تتمثل في حماية النظام العام بمختلف صورته، وهذا عبر مراحل مختلفة نظمها المشرع الجزائري في قوانين أهمها مرحلة تطبيق القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ثم المرحلة الإنتقالية للتعمير والمتعلقة بالقانون رقم: 08-15 المحدد لسبل التسوية والإجراءات التي يتعين اتباعها للحصول على شهادة المطابقة، وقد بين المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها والمراحل التي تمر بها عملية تحقيق المطابقة إلى غاية الانتهاء بمنح أو رفض طلب تسليم شهادة المطابقة كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم: 22-55 شروط تسوية البناءات غير المطابقة كرخصة البناء المعدلة وشهادة المطابقة على سبيل التسوية، أما النزعات القضائية التي قد تثار طبقا للقرار الإداري بخصوص عدم منح شهادة المطابقة فتختلف الدعوى باختلاف طبيعة النزاع القائم فيمكن أن ترفع أمام القضاء الإداري أو القضاء الجزائي أو حتى أمام القضاء المدني.

وقد لاحظنا عدم المطالبة بشهادة المطابقة بعد اتمام انجاز البناء من قبل المنتفع وعدم ضبط المخالفات العمرانية ومعاقبة مرتكبيها، وكذلك غياب الإدارة المكلفة بالرقابة على أشغال البناء أثناء تنفيذها وبعد الانتهاء منها، بالإضافة إلى تغشي ظاهرة البناءات الغير مكتملة، وعدم تطابق الأحكام المنصوص في القانون رقم: 90-29 مع

الأحكام الواردة في المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ونلمس غياب التحسيس بأهمية شهادة المطابقة للمستفيدين من البناء، والقيام بإنجاز مخالف لأحكام رخصة البناء للمتحصلين عليها، نتيجة لضخامة المخالفات العمرانية كما ونوعا، وكثرة التعليمات المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية.

وعلى هذا الأساس نقترح تظافر جهود لكلا من المشرع والمواطن والادارة والقضاء لمحاربة ظاهرة البناء العشوائي، وتطبيق الأحكام الردعية لكل مخالف للقواعد المنظمة لتهيئة والتعمير، والابتعاد عن البيروقراطية وتحمل المسؤولية ومنع المخالفات بالطرق المتاحة لذلك، بالإضافة إلى تسوية النزعات المتعلقة بعقود التعمير، ورفع الغموض والتناقض بين النصوص القانونية بإصدار قانون موحد يخدم التهيئة والعمران، كما نلزم الأشخاص بضرورة الحصول على شهادة المطابقة والتأكد من المطابقة للمباني وفقا لأحكام رخصة البناء حفاظا على حقهم المشروع في الحصول عليها.

الملاحق

## ملحق رقم 01

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

## وهل إيداع الملف

(الرسوم التثقيفي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية  
تحضير عقود التخصيص وتعليقها)

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 في : .....

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

رئيس المجلس الشعبي البلدي  
إلى السادة:  
- رئيس القسم الفرعي الاقليمي للتعمير  
والهندسة المعمارية والبناء بالشلال  
- ممثل شركة توزيع الكهرباء والغاز للشرق  
/ مديرية التوزيع بالمسيلة .  
- ممثل مديرية الحماية المدنية بالمسيلة

ولاية المسيلة  
دائرة الشلال  
بلدية أولاد ماضي  
الرقم م ت / 2017/

## استدعاء

يشرفني أن أطلب من سيادتكم الحضور إلى مقر بلدية أولاد ماضي يوم الثلاثاء

2017/06/13

على الساعة 10:10 صباحا ، وهذا لأجل عقد اجتماع لدراسة :

1- طلب شهادة المطابقة لمسجد عبد الله بن مسعود ، الكائن بقرية الزالفة بلدية أولاد ماضي .

تقبلوا فائق التقدير والاحترام .

أولاد ماضي في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

وزارة السكن والعمران

مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء لولاية المسيلة

القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء لدائرة الشلال

الرقم: / ق ف ب ت / 2017

## محضر معاينة

في اليوم الثالث عشر من شهر جوان عام ألفين وسبعة عشر على الساعة العاشرة 10:00 ، وبناء على الطلب المقدم بتاريخ : 2017/06/06 من طرف السيد : مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالمسيلة – الجمعية الدينية لمسجد عبد الله بن مسعود .

بناء على استدعاء السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ : 2017/06/08 . قصد معاينة المسجد المذكور أعلاه بالعنوان قرية الزلافة بلدية اولاد ماضي .

بناء على قرار تجديد رخصة البناء رقم 1826 بتاريخ : 2016/06/22 قامت اللجنة المكونة من السادة :

1. مهبوبي عبد العزيز : ممثل القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء بدائرة الشلال

2. جريو سليم : ممثل شركة توزيع الكهرباء والغاز للشرق – مديرية التوزيع بالمسيلة

3. زاوي حمزة : ممثل الحماية المدنية

4. زارد الجيلالي : ممثل المصلحة التقنية ببلدية اولاد ماضي

وبعد المعاينة لاحظنا ما يلي :

تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويين (ط+1) حيث الأشغال منجزة حسب المخططات المصادق عليها والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

1/ الطابق الأرضي (قاعة صلاة – ميضاء – محراب) – نسبة الانجاز 100 %

2/ الطابق الأول (قاعة صلاة للرجال + قاعة صلاة للنساء) - نسبة الانجاز 70%

ملاحظة :

- ضرورة اضافة قارورة اطفاء من نوع CO2 وزن 02 كلغ إلى المقصورة واتمام باقي الأشغال بها (تلبيس نهائي)

- هذا المحضر ليس بشهادة مطابقة .

04	03	02	01

قرار رقم : 2017 /

ولاية المسيلة

يتضمن منح شهادة المطابقة لفائدة  
مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالمسيلة  
مسجد عبد الله بن مسعود بقرية الزلالفة

دائرة الشلال

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية أولاد ماضي

- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 2011/06/22 المتضمن القانون البلدي.
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم رقم: 211/85 المؤرخ في: 1985/10/01 الذي يحدد كيفية تسليم رخص البناء ورخص التجزئات.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 03/06 المؤرخ في: 2006/01/07 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخص التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابقة ورخص الهدم وتسليم ذلك
- بناء على محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية أولاد ماضي بتاريخ: 2012/12/12
- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالمسيلة بتاريخ 2017/06/06 المتعلق بشهادة المطابقة لمسجد عبد الله بن مسعود بقرية الزلالفة بلدية أولاد ماضي.
- بناء على قرار تجديد رخصة البناء رقم: 1826 بتاريخ: 2016/06/22.
- بناء على محضر المعاينة المعد من طرف اللجنة بتاريخ: 2017/06/13.

## يقرر

المادة الأولى: تمنح شهادة المطابقة لفائدة مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالمسيلة / مسجد عبد الله بن مسعود بقرية الزلالفة وهذا اعترافا بإنجاز المشروع وفق التصاميم بنسبة 100 % من الأشغال المسجلة على مخطط المشروع الواقع بقرية الزلالفة بلدية أولاد ماضي.

المادة الثانية: ترسل نسخة من القرار شهادة المطابقة إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء بدائرة الشلال ولاية المسيلة.

حرر بأولاد ماضي: .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

## قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم: .....

## المجلس الشعبي البلدي لبلدية أولاد ماضي

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية أولاد ماضي

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2017/06/06

- من طرف ( السيدة /الآنسة/ السيد ) : مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية المسيلة .
  - الساكن(ة) بـ : حي 206 مسكن بالمسيلة .
  - بخصوص مطابقة أشغال مسجد عبد الله بن مسعود بقرية الزلالة بلدية أولاد ماضي.
  - بمقتضى القانون رقم: 11-10 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق لـ 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية .
  - بمقتضى القانون رقم: 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون: 04-05 المؤرخ في: 27 جمادى الثانية 1425 الموافق لـ 14 أوت 2004 .
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 91/172 المؤرخ في: 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير.
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1936 الموافق لـ 25 يناير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
  - بناء على محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية أولاد ماضي بتاريخ: 2012/12/12
  - بناء على القرار رقم 155 المؤرخ في 01 جويلية 2015 المتضمن انشاء الشباك الوحيد لبلدية أولاد ماضي.
  - بناء على الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي رقم 18/2006 بتاريخ: 18/11/2006 بمساحة: 1500 م<sup>2</sup>.
  - بناء على المخطط المصادق عليه بتاريخ: 03/09/2009 تحت رقم: شل<sup>2</sup> 09/077.
  - بناء قرار تجديد رخصة البناء رقم 1826 بتاريخ: 22/06/2016.
  - بناء محضر المعاينة الذي تم إعداده بتاريخ: 13/06/2017.
- يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: تسلم شهادة المطابقة الجزئية التي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها لمسجد عبد الله بن مسعود بقرية الزلالة بلدية أولاد ماضي لفائدة مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية المسيلة.

المادة 2: تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويين (02) والتي يكون تقسيمها كما يأتي:

1/ الطابق الأرضي (قاعة صلاة – ميضاء – محراب)

2/ الطابق الأول (قاعة صلاة للرجال – قاعة صلاة للنساء – قسم قرآني – مكتبة)

رئيس المجلس الشعبي البلدي

## ملحق رقم 06

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة/المقاطعة الإدارية : .....

بلدية : .....

## بطاقة تحضير الملف :

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

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

- 1- لقب واسم المالك أو التسمية : .....
- 2- عنوان المالك : .....
- بلدية : .....
- 3- لقب واسم صاحب الطلب (المفوض عند اللزوم) أو التسمية : .....
- 4- عنوان البناية : .....
- 5- نوع البناية : .....
- 6- تقدم الأشغال : منتهية  قيد الإنجاز
- 7- مراجع رخصة البناء المسلمة : رقم ..... مؤرخة في .....
- 8- السلطة التي سلّمت رخصة البناء : .....
- 9- عدم المطابقة : المخالفات ( التي تم التحقق منها من طرف اللجنة )
- التعدي
- تعديل الواجهة ( الفتحات )
- تجاوز مساحة شغل الأراضي
- تجاوز المقاس
- 10- رأي اللجنة : .....
- 11- تحفظات اللجنة : .....
- 12- تقدير الجزء المضاف أو المعدل (كشف المهندس المعماري) : ..... د.ج.
- 13- تقدير الجزء المضاف أو المعدل ( الذي تم التحقق منه من طرف اللجنة ) : ..... د.ج.
- 14- مبلغ الغرامة المطبقة : ..... % ما يعادل ..... د.ج.
- 15- الأجل المقترح لإتمام أشغال البناء : ..... شهر
- حرر بـ ..... في : .....

توقيع رئيس اللجنة

توقيع أعضاء اللجنة

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة/ المقاطعة الإدارية : .....

بلدية : .....

## قرار رقم ..... يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية

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

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ : .....
- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : .....
- من طرف (السيدة، الأئمة، السيد) : .....
- السكان (ة) بـ : .....
- بخصوص أشغل : .....
- وبمقتضى : .....
- وبمقتضى : .....
- وبمقتضى : .....
- وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم ..... بتاريخ .....
- وبمقتضى محضر الجرد رقم ..... المعد بتاريخ .....
- وبمقتضى محضر استلام الأشغل المعد من طرف مصالح الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء .....  
تحت رقم ..... بتاريخ ..... (بالنسبة للبنائيات المستقبلية للجمهور والمشاريع الاستثمارية والسكنات الجماعية)

## يقرر ما يأتي :

**المادة الأولى :** تسلّم شهادة المطابقة على سبيل التسوية تثبت مطابقة الأشغال المنجزة طبقا لمخططات البناء  
المصادق عليها : .....

**المادة 2 :** تتكون البنية التي خضعت للمراقبة من ..... مستويات موزعة كالاتي :

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

**المادة 3 :** يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة ببلتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

## ملحق رقم 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية : .....

مديرية التعمير والبناء

بلدية : .....

مضمر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج مضمر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

## أشغال بدون رخصة البناء

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة  
 نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل، بمقتضى القانون  
 رقم 90-93 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال  
 البناء وقد ماينا المخالفة المعروفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها : .....

.....  
 .....

الكاتبة ب : (العنوان، الحي، المدينة) .....

.....  
 .....

المخالف : الاسم ..... اللقب : .....

تاريخ ومكان الأزيداد : .....

عنوان الإقامة : .....

تصريحات متعلقة : .....

.....  
 .....

إمضاء صاحب الأشغال أو مثله

إمضاء العون المؤهل الذي عينه المخالفة

ترسل نسخة من هذا المضمر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية : .....

مديرية التعمير والبناء

بلدية : .....

محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التطويق والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة

نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... الزهّل، بمقتضى القانون

رقم 90-91 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدّل والمتّم، قد قمنا بمراقبة أشغال

البناء، وقد عاينا المخالفة المعروفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء، رقم ..... الساعة

يوم ..... من طرف .....

الكاتبة بـ : (العنوان، الحي، المدينة) .....

المخالف : الاسم ..... اللقب : .....

تاريخ ومكان الأزيد : .....

عنوان الإقامة : .....

تصريحات مستعملة : .....

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة .....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون الزهّل الذي ماین المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي

- رئيس المجلس الشعبي البلدي

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء



## ملحق رقم 11

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

بلدية : .....

بلدية : .....

## لوحة الورشة

(الرسوم التنفيذية رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 التي يحدد كيفية  
تحضير عقود التمير وتطبيقها)

الطرق رقم .....

1 - رخصة مساحة بتاريخ : .....

2 - مشروع إنجاز / هدم .....

الذي يقرر هدم ( رخصة البناء ) بـ .....

وتقرر مساحة القطعة الأرضية ( رخصة البناء ) بـ .....

حيث يقرر هدم العمارة ( رخصة الهدم ) بـ .....

وتقرر مساحة العمارة ( رخصة الهدم ) بـ .....

وعدد المحصن الناتجة ( رخصة التجزئة ) هو .....

وتقرر المساحة المتوسطة للمحصن ( رخصة التجزئة ) بـ .....

3 - صاحب المشروع : .....

4 - الشرف على الإنجاز : .....

5 - المؤسسة الكلفة بالإنجاز : .....

6 - أجل الإنجاز : .....

7 - تاريخ فتح الورشة : .....

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق الجيانية ملف الطلب بغير المجلس  
الضمين البلدي وذلك لمدة سنة (1) و شهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.



## ملحق رقم 13

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

محللة : .....

## قرار يتضمن رخصة الهدم

(الرسوم التنفيذية رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 التي يحدد كمييات تعضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم: .....

الجلس الشعبي البلدي لبلدية: .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ: .....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....

من طرف ( السيدة، الأئمة، السيد ) .....

الساكن (ة) بـ: .....

يخصه من أشغال .....

بمقتضى .....

وبمقتضى .....

وبمقتضى .....

وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في ..... والتضمن إنشاء الشباك الوحيد الكلف بتعمير عقود التعمير، وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ ..... بتاريخ .....

## يلتزم ما يأتي :

**المادة الأولى :** يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات الصالح عليها الرخصة بهذا القرار، ويخضع ذلك للمخططات الآتية: .....

.....

.....

.....

.....

.....

**المادة 2 :** تصحيح رخصة الهدم متلقضية :

- إذا لم تعدد عملية الهدم في أجل سنة (6) أشهر.
- إذا توقفه أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا قيدت الرخصة مراعاة بموجب قرار من المدالة.

**المادة 3 :** لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد مشرين (20) يوما ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

**المادة 4 :** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

**المادة 5 :** يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبشمول كل الأخطار.

**المادة 6 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

# قائمة المراجع

**أولاً: الكتب**

- إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر سنة 2015.
- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعمقة بالعقار، دار هومة الجزائر، سنة 2004.
- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2018.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2013.
- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، ط 2013، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2013.
- شامة سماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري، طبعة 2003، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2003.
- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري طبعة الأولى دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، سنة 2011.
- محمد الأمين كمال، دروس قانون التهيئة والتعمير، الطبعة الأولى، دار بلقيس للنشر الجزائر، سنة 2017.
- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران جسور للنشر والتوزيع، المحمدية الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2014.
- هونوي نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الأبيار، الجزائر، سنة 2013.

**ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية**

- أميمة بومحداف، الرقابة القضائية على اعمال الضبط الإداري في مجال العمران مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل لشهادة ماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، السنة الجامعية: 2015-2016.
- بن عزة الصدق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإدارية والإدارة، خصص قانون إداري وإدارة عامة

- كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2011-2012.
- دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية: 2013-2014.
- سعودي جهاد، سعودي جهاد، نظام التراخيص الإدارية-شهادة المطابقة نموذجاً مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، السنة الجامعية: 2017-2018
- شعلال سهام وعطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، السنة الجامعية: 2016-2017.
- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة-، السنة الجامعية: 2014-2015.
- فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، المدية، السنة الجامعية: 2011-2012.
- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في العموم تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية: 2015-2016.
- لعويجي عبد الله، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 19-15، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 08، العدد 01، جامعة باتنة 01، جانفي 2021.
- لعيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث، في الحقوق تخصص قانون

- عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية: 2018-2019.
- مجاجي منصور، النظام القانوني لترخيص أعمال البناء في التشريع الجزائري مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة السنة الجامعية: 2001-2002.
- مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، جوان 2008.
- مزوي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر السنة الجامعية: 2011-2012.
- مصطفى عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية: 2012-2013.
- نور الدين يمينة، دور الوالي في حماية الأملاك الوطنية، رسالة ماجستير في الحقوق القانون العام، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن عكنون، السنة الجامعية: 2011-2012.

### ثالثا: المقالات

- بن الزادي أحمد، رخصة البناء، مقال منشور بنشرة القضاة، الصادرة عن مديرية البحث بوزارة العدل، الجزائر، عدد 01، سنة 1981
- بوراس نجية، "شهادة المطابقة كآلية قانونية لتطهير الملكية العقارية المبنية"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة (2) الجزائر سنة 2013.
- بوريس زيدان، "علاقة التوثيق بالنشاط العمراني"، مجلة الموثق، عدد 2000/10 سكيكدة.
- سورية ديش، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، جامعة ابن خلدون، تيارت، سبتمبر 2017.

- عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة) مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والإدارية، دورية علمية محكمة تعنى بالدراسات القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس العدد الرابع، سنة 2008.
- قانون التعمير، منشورات بيرتي، الجزائر، طبعة 2009-2010.
- مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، العدد التسلسلي 14، جوان 2020.
- محمد الأمين كمال، التدابير والاجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد الثالث عشر، جامعة محمد خيضر بسكرة، فيفري 2016.
- موهوبي نور الهدى، معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات والجزءات المترتبة عنها، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت العدد الأول، مارس 2017.
- ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، "مجلة التعمير والبناء" المجلد 04، العدد 02، جامعة تلمسان، جوان 2020.

#### رابعاً: المصادر القانونية

- أمر رقم 66-155 مؤرخ في: 08/06/1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية عدد 49 صادر في 11/06/1966، معدل ومتم بموجب أمر رقم: 11-02، مؤرخ في: 23/02/2011، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية عدد 48، صادر في: 12/02/2011.
- قانون رقم: 90-29 مؤرخ في: 01/12/1990، يتضمن قانون التهيئة والتعمير جريدة رسمية عدد 52 مؤرخ في: 02/12/1990، ص 1652، معدل ومتم.
- المرسوم التنفيذي رقم: 91/178 مؤرخ في 14/05/1991، يحدد إجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية عدد 26.
- المرسوم التنفيذي رقم: 91/177، مؤرخ في: 28/05/1991، يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية عدد 26.

- المرسوم التشريعي رقم: 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 03/03/1993، الملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم: 11-04.
- مرسوم تشريعي رقم: 94-07 مؤرخ في: 18/05/1994، يتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية عدد32 معدل ومتمم بموجب قانون رقم: 04-06 مؤرخ في 14 اوت 2004، جريدة رسمية عدد51 صادر في 15 أوت 2004.
- قانون رقم: 04-05 المؤرخ في: 14/08/2004، يعدل ويتم القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير .
- قانون رقم: 08-15 مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها جريدة رسمية عدد 44 مؤرخ في 03/08/2008 معدل ومتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم: 09-154 المؤرخ في: 02/05/2009، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر عدد 27، لسنة 2009.
- مرسوم تنفيذي رقم: 09-343 مؤرخ في: 22/10/2009، يعدل المرسوم التنفيذي رقم: 55-06 المؤرخ في: 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق 30 يناير سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة
- المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في: 25/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد07، مؤرخ في: 12/02/2015.
- المرسوم التنفيذي رقم: 22-55 المؤرخ في: 02/02/2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، جريدة رسمية عدد 9، ص 7.

# الفهرس

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
04	الفصل الأول: ماهية شهادة المطابقة كآلية للرقابة على عملية البناء والتعمير
04	المبحث الأول: لمحة عن القانون المنظم لعملية البناء والتعمير في الجزائر
05	المطلب الأول: التطور التاريخي لعملية البناء والتعمير في الجزائر
06	الفرع الأول: المدن الرومانية والاسلامية في الجزائر
07	الفرع الثاني: المدن الجزائرية خلال الاستعمار الفرنسي
10	المطلب الثاني: قراءة في القانون المنظم لعملية البناء والتعمير
11	الفرع الاول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)
12	أولا/ موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
13	ثانيا/ إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
14	ثالثا/ مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
15	الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)
15	أولا/تعريف مخطط شغل الأراضي
16	ثانيا/ محتوى مخطط شغل الأراضي
16	ثالثا/اعداد مخطط شغل الأراضي:
17	المبحث الثاني: ماهية شهادة المطابقة
18	المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة
18	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
18	أولا/التعريف اللغوي لشهادة المطابقة
19	ثانيا/التعريف الفقهي لشهادة المطابقة:
21	ثالثا/ التعريف القضائي لشهادة المطابقة
22	الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة
22	أولا/ قرار إداري
22	ثانيا/ طابع إلزامي
22	ثالثا/ طابع وقائي
22	رابع/ رخص الضبط
22	خامسا/ ليست عملا تقديرا فحسب
23	خامسا/ ليست عملا تقديرا فحسب

23	سابعا/ قرار إداري إنفرادي قابل للطعن فيه
24	ثامنا/ قرار متعلق بالزمن
24	تاسعا/ من حيث موضوعها
24	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية وأهداف شهادة المطابقة
25	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة
26	الفرع الثاني: أهداف وأهمية شهادة المطابقة
26	أولا: التحقق من مدى احترام قواعد البناء
27	ثانيا: السعي إلى معالجة حالات التدهور الحضري
27	ثالثا: ضمان التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة
28	خلاصة الفصل الأول
29	الفصل الثاني: إجراءات الرقابة على عملية البناء والتعمير وفقا لشهادة المطابقة
30	المبحث الأول: آلية الرقابة على طلب شهادة المطابقة والمخالفات المتعلقة بها
30	المطلب الأول: شروط وآلية الرقابة على طلب شهادة المطابقة
31	الفرع الأول: شروط طلب شهادة المطابقة في ميدان التعمير
31	أولا/الإلتزام بمطابقة رخصة البناء
32	ثانيا/إحترام المدة الزمنية لرخصة البناء
33	الفرع الثاني: آلية الرقابة على طلب شهادة المطابقة في ميدان التعمير
33	أولا-حالة إيداع التصريح بوضعية البناء
35	ثانيا-التحقيق في مصداقية التصريح
36	ثالثا-تسليم شهادة المطابقة
37	رابعا-رفض تسليم شهادة المطابقة
38	خامسا-الطعن في طلب شهادة المطابقة
39	المطلب الثاني: المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة في ميدان التعمير
39	الفرع الأول: أنواع المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة في ميدان التعمير .
40	أولا/ تشييد بناية دون رخصة بناء:
41	ثانيا/ تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة
43	ثالثا/عدم القيام بإجراءات الإشهار والتصريح
44	الفرع الثاني: كيفية إثبات مخالفات شهادة المطابقة في ميدان التعمير
45	أولا-محضر معاينة أشغال بدون رخصة بناء

46	ثانيا/محضر معاينة أشغال بدون رخصة هدم
46	ثالثا: محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة
47	المبحث الثاني: الأعوان المؤهلين والجزاءات المتعلقة بشهادة المطابقة
48	المطلب الأول: الأعوان المكلفون بالمعاينة ومهامهم
48	الفرع الأول: الأعوان المؤهلين بالمعاينة
49	أولا - ضباط وأعوان الشرطة القضائية
50	ثانيا-مفتشوا التعمير
50	ثالثا-المستخدمون الذين يمارسون أعمالهم بإدارة وزارة السكن والعمران :
50	رابعا: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية :
51	الفرع الثاني: مهام الأعوان المكلفون بالمعاينة
54	المطلب الثاني: الآثار والجزاءات المتعلقة بإتمام وتحقيق المطابقة
54	الفرع الأول: الآثار المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة
54	أولا-توقيف الأشغال:
55	ثانيا-الأمر بتحقيق المطابقة:
56	الفرع الثاني: الجزاءات المتعلقة بإتمام وتحقيق المطابقة
56	أولا/الجزاءات المتعلقة بإتمام وتحقيق المطابقة
58	ثانيا/مراحل التسوية في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 22-55
59	ثالثا/تحديد قيمة الغرامة حسب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 22-55
60	رابعا/مثال تطبيقي على قيمة الغرامة المالية للمنقح بالتسوية
61	خلاصة الفصل الثاني
62	الخاتمة
64	الملاحق
77	قائمة المراجع
	الفهرس
80	ملخص

ملخص

مع تزايد نمو السكان اصبح الانسان يبحث عن سكن يأويه، وبتزايد أشغال البناء والتعمير تزايدت المخالفات المتعلقة بالتهيئة والعمران، لذا أوجب على المشرع الجزائري البحث عن مجموعة من آليات الرقابة للحد من ظاهرة البناء الفوضوي وتغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة ، ومن بين هذه الآليات شهادة المطابقة التي تعتبر آلية للرقابة البعدية على عملية البناء والتعمير في التشريع الجزائري، وهذا عبر مراحل مختلفة أهمها مرحلة تطبيق القانون رقم: 90-29، ثم المرحلة الإنتقالية للتعمير والمتعلقة بالقانون رقم: 08-15، ولفك النزاع القائم بين المواطن والإدارة تم صدور المرسوم التنفيذي رقم: 22-55 الذي حدد شروط تسوية البناءات الغير مطابقة كرخصة البناء المعدلة وشهادة المطابقة، وهذا وفق تدابير قانونية متعلقة بشهادة المطابقة، إذ تعتبر ذات طبيعة قانونية خاصة سواء المتعلقة بالإجراءات أو الأجهزة المختصة أو العقوبات المقررة لها.

### Summary

Humans are looking for houses for living within growth population so, the construction must be increased that creates many urbanizations. That is why the Algerian legislator search for a set of control mechanism to reduce the phenomenon of chaotic construction and give priority to the public interest. Conformity certificate is considered as a post control over the construction through a set of stages, the most important one is applying the law No: 90-29 Then, the transitional stage of reconstruction related to the law No: 08-15 For the executive decree No: 22-55 which is allowing to resolve a conflict between citizen and administration selected the conditions for the settlements that are non-confirming building such as the amended building permit and the conformity according to rules of certificate of conformity which is legal whether is related to procedures or the penalties prescribed for them.