وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحيى فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

تسوية البناء غير المشروع في ظل القانون 15/08

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطلبة:

- مهلول معرفي
- مهلول كمال

تحت إشراف الأستاذة:

د/ جيدل كريمة

السنة الجامعية 2020/2019

شكر وعرفان

قبل كل شيء، أحمد الله عز وجل الذي أنعمي بنعمة العلم ووفقني إلى بلوغ هذه الدرجة وأقول" اللهم لك الحمد حتى ترضى، ولك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا".

كما أتوجه بجزيل الشكر وجميل العرفان وسمو الامتنان لأستاذتي الفاضلة الدكتورة جيدل كريمة لإشرافها على هذه المذكرة ، وأشكرها على ماقدمته لي من نصائح وتوجيهات وملاحظات قيمة طيلة مدة إنجاز هذا البحث، فأعتبرها بمثابة الأستاذة المتمنية النجاح والرقي لطلبتها والأم الحريصة على تربية وتعليم أبنائه، الأخت الكبرى المتكفلة بأخوتها الصغار فأي كلمة أقولها وأي خدمة أقدمها لها فلن أرد لها جميل الذي قدمته لي فأسأل الله أن يمدها بالصحة والعافية.

كما أتقدم بالشكر إلى السيد الرئيس والسادة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم الإشراف على مناقشة هذا العمل.

وأشكر كل من ساندني وساعدني من قريب أو بعيد على إنجاز هذا العمل.

الإهداء

أصل البداية فكرة، وأصل الفكرة دوافع، وما أصعب تجسيد الأفكار على أرض الواقع، وعليه أهدي هذا العمل إلى الذين ساعدوني على جعل الفكرة واقعا:

إلى من تعبا وسهرا على تربيتي وراحتي،

إلى من علماني بأن مع بزوغ كل فجر تتجدد نسمات الأمل، وأن غاية الحياة ليست المعرفة بل العمل، فعلي أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر وإرادة ، لأني خلقت للنجاح وليس للفشل، إلى اللذين أفنيت عمري لأجلهما فلن أوفيهما حقهما الأزلي، ومهما قلت فلن أرد لهما فضلهما الأبدي، ولو بحثت فلن أجد في مثل عطائهما وحبهما أحدا، أمي وأبي أطال الله في عمرهما.

إلى سندي في الحياة إخوتي سعيد وصابر، إلى أخواتي من أكبرهن إلى أصغرهن وإلى أولادهن محمد وياسر وسراج ويونس وعبد الجليل أزهار البيت وأنوارها، إلى جميع أفراد عائلتي صغيرا وكبيرا، إلى جميع المعلمين والأساتذة من بداية مشواري إلى غاية يومنا هذا، إلى كل طلبة الماستر وخاصة دفعة تخصص قانون عقاري ، إلى كل من وسعهم قلبي وذاكرتي ولم يسعهم قلمي ومذكرتي.

معرفي مهلول

أهدي ثمرة جهدي:

إلى من علمني الجد والاجتهاد ***" أبي"*** *القلب الكبير*

إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها ***" أمي"*** *بسمة الحياة*

الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما و أمدهما بالصحة

و العافية.

إلى كل أفراد عائلتي صغيرا و كبيرا، خاصة إخوتي اللذين منحوا لي الدعم الكبير و شجعوني لأبلغ النجاح، و إلى ابن أخي سندي في الحياة ***"فتحي"*** *.*

إلى رفيق دربي ***"عبد الفتاح"*** *،و أحبابي* ***"محمد"*** *و* ***"بلال"***

و ***"عبد الصمد"*** *و* ***"أمين"*** *و* ***"جمال"*** *الذين أحببتهم وأحبوني.*

إلى كل من ساعدني و لو بنصيحة.

إلى كافة الأساتذة و الطلبة الذي جمعني القدر بهم.

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع.

كمال مهلول

مقـــــدمة

يعتبر العقار دعامة هامة لاقتصاد الدول ، الأمر الذي جعل الاهتمام به يزداد من خلال السهر على تنظيمه والمحافظة عليه. وقد خصه المشرع الجزائري بمكانة خاصة من خلال الترسانة القانونية له في صورة قوانين ومراسيم ، باعتباره ثروة طبيعية لا يمكن الاستغناء عنه.

ومهما يكن فإن ظاهرة البناء غير المطابق لقواعد البناء برزت للوجود وانتشرت بسرعة وفرضت نفسها كمشكل اجتماعي، واستدعت تدخل المشرع لتوضيح الحلول التي يجب القيام بها والكفيلة بوضع حد لهذه الفوضى

وقد شهدت المدن الجزائرية العديد من التحولات العمرانية، التي فرضها النمو السكاني المتسارع والمتطلبات السكنية والخدماتية.وكذا تسارع وتيرة الطلب على السكن التي زادت من وتيرة البناء في ظل غياب التحكم في المجال العمراني، مما أفرز العديد من المباني غير المتجانسة وغير المنتهية مما ساهم في تشويه الجانب الجمالي للمدن.

يعكس النسيج العمراني المتناسق للمدن مقياسا لمدى تقدم الدول ودرجة تحضرها، بينما يعكس التشوه العمراني مدى التخلف الذي تعرفه هذه الأخيرة، وهذا ما تعانيه الجزائر باعتبارها من دول العالم الثالث ، فمشكلة البناء غير الشرعي تفاقمت وكبر حجمها في ظل تسارع النمو العمراني وتزايد عدد السكان . ولهذه الأسباب حاول المشرع البحث عن سبل وإيجاد لتدارك وتجاوز هذه الإشكالات من خلال إصداره مجموعة من النصوص القانونية. حيث تدخل المشرع منذ الاستقلال بالقوانين المنظمة لحق البناء بدأ من الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/06/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي كأول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال، لتتوالى بعد ذلك سلسلة من النصوص والتعديلات فصدر القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة ، ثم قام المشرع بموجب الأمر 01/85 المؤرخ في 08/13/ 1985بتحديد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، وأخيرا صدر القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير في ظل الإصلاحات العامة التي عرفتها البلاد خاصة على الصعيد السياسي والاقتصادي ، لكن لم يسلم قانون التهيئة والتعمير من التعديلات إذ جاء لتعديله المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، ثم القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير ، ليقوم المشرع في الآونة الأخيرة بإصدار المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي ألغى المرسوم 176/91، حيث

أدخل هذا المرسوم العديد من التعديلات على عقود التعمير من أهمها: أنه قام بتقليص آجال الرد على مختلف طلبات الرخص والشهادات، كما أنه قام بإنشاء الشباك الوحيد للولاية الذي ينظر في هذه الطلبات،زد على ذلك أنه جاء بأحكام خاصة بالنسبة للبنايات الآيلة للانهيار.

أما في مجال البناء غير الشرعي فقد تدخل المشرع كذلك عدة مرات محاولة منه لتسوية وضعيته وذلك عن طريق العديد من النصوص القانونية ، منها المرسوم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد شروط 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، وكذا ما جاءت به التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 1985/08/13 والمتعلقة بمعالجة البناء غير الشرعي .وأخيرا صدر القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المتعلق بمطابقة البنايات إتمام إنجازها المعدل والمتمم بموجب قانون المالية 2020، والذي يعتبر من أحدث القوانين في هذا المجال إذ جاء بحلول قانونية وعملية تظهر من خلال استفادة المعنيين بهذا القانون من عقود تعمير حديثة بغية تحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ووضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات والوصول إلى تحقيق إطار مبني ذي مظهر جمالي مهيأ بانسجام، مع تطبيق حماية قانونية صارمة عن طريق فرض تدابير ردعية صارمة في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير. غير أن هذا القانون جاء متأخرا نوعا ما نظرا للوضعية العمرانية المتأزمة التي آلت إليها المدن الجزائرية ، من واجهات شاحبة وبنايات غير منتهية وتلك الخارجة أصلا عن الأطر التنظيمية والعمرانية.

ويستمد هذا الموضوع أهميته من مكانة العمران وتأثيره على تطور الدولة، حيث يعتبر من مواضيع الساعة، وهو محل اهتمام التشريع والقضاء والإدارة. ويحتل كذلك أهمية كبرى من ذوي الإختصاص ، وكذا المواطن البسيط ، فالبناء عملية حساسة وسريعة الانحراف والانتشار ، فالمسافة بين عملية البناء والوقوع في جريمة البناء غير المشروع قصيرة جدا.

ولعل ما قادنا إلى اختيار هذا الموضوع هو جملة من الأسباب منها ماهي شخصية ومنها ما هي موضوعية . فمن الأسباب الشخصية نذكر:

* حب البحث والرغبة في دراسة الموضوع الذي جاء تماشيا مع ميولاتنا الشخصية.

* الرغبة القوية للتعمق والبحث في الأحكام المتعلقة بتسوية البناء غير المشروع.

* الاهتمام بالمواضيع المتعلقة بالعقار باعتباره صلب تخصصنا.

* السعي لتوفير مرجع علمي يمكن الطالب من الاستعانة به.

والأسباب الموضوعية نذكر منها :

*التشوه العمراني الملحوظ الذي تعيشه أغلب المدن الجزائرية، نتيجة مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبنايات.

* انتشار ظاهرة البناء بدون ترخيص واستعمال المواد المغشوشة وغير مطابقة للمواصفات .

* عدم الالتزام بالشروط الفنية ما أدى لانهيار العديد من البنايات.

إزاء هذه الأسباب كلها جعلتنا نهتم بدراسة الموضوع من خلال استقراء الأحكام التي أوردها المشرع الجزائري في القانون 15/08 وتبيان تسوية البناء غير المشروع ، وعلية نطرح الإشكالية التالية :

" كيف نظم المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بتسوية البناء غير المشروع في ظل القانون 15/08؟"

وللإجابة على هذه الإشكالية انتهجنا المنهج الوصفي وذلك بتقسيم موضوع دراستنا إلى فصلين حيث تناولنا في الفصل الأول ماهية تحقيق مطابقة البنايات وعالجنا ضمنه الإطار العام لتحقيق مطابقة البنايات والإجراءات اللازمة لتحقيق المطابقة.

بينما تناولنا في الفص الثاني الآثار المترتبة عن تحقيق مطابقة البنايات وعالجنا ضمنه القرارات الناتجة عن تحقيق مطابقة البنايات والمنازعات المترتبة عنه، مع إثبات العقوبات المقررة في حالة ارتكاب جرائم التعمير.

الفصل الأول

الفصل الأول

تحقيق مطابقة البنايات حسب قانون 15/08

توسع البناء غير المشروع في الجزائر وانتشر بأسلوب واسع الأمر الذي ألزم الدولة إلى التدخل من خلال آليات وقواعد تهدف إلى إيجاد حلول قانونية تمثلت في قانون 15/08 لتسوية البنايات غير شرعية والتي أصبحت تعم النسيج العمراني.

ويبرر تشدد الدولة في تنظيم النسيج العمراني باعتباره واجهة عاكسة لمدى تطور الدولة ومستوى الحضارة فيها .

وقد جاء المشرع الجزائري من خلال القانون 15/08 بحلول لوضع حد للقضاء على فوضى العمران بعدما تبين فشل المرسوم التنفيذي 212/85 الذي كان يقوم بتسوية البناء غبر المشروعة المنتهية فقط عكس القانون 15/08 الذي يقوم بمعالجة البنايات المنتهية الأشغال وغير البنايات التي بقيت في شكل ورشات.

ويتميز هذا القانون بمجموعة من الخصائص، حيث تتميز قواعده بطابع الأحكام المؤقتة والإلزامية كذلك يتميز بأسلوبه الشامل، ذلك لأنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناية والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي.

ويطبق قانون 15/08 على البنايات القابلة للتسوية والتي ذكرتها المادة 15 من نفس القانون، وكذلك البنايات غير القابلة للتسوية والتي ذكرتها المادة 16 من نفس القانون.

كما خص المشرع الجزائري تحقيق مطابقة البنايات بمجموعة من الإجراءات تتمثل في :طلب تحقيق المطابقة ودراسة هذا الطلب من طرف الجهات المختصة بها.

المبحث الأول: الإطار العام لمطابقة البنايات

شكل التوسع العشوائي للمدن واستهلاكها غير العقلاني لمحيطها الحضري تحديا للسلطات العمومية، مما استلزم وضع إطار قانوني ملائم، ونظرا للانتشار الكبير لظاهرة البناء غير الشرعي ووجود مباني دون انسجام لا تحترم المقاييس العمرانية [1]،أصدرت الدولة مجموعة من القوانين للحد من هذه الظاهرة بداية بالمرسوم التنفيذي 212/85[2] وصولا إلى القانون 15/08 الذي يحدد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها والمراسيم المنظمة له.

وعليه نتناول في هذا المبحث مفهوم تحقيق مطابقة البنايات (المطلب الأول)، ومجال تحقيق مطابقة البنايات(المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البنايات

إن التعرض لمفهوم تحقيق مطابقة البنايات يقتضي منا تعريف مطابقة البنايات(الفرع الأول)، وتبيان خصائصها (الفرع الثاني) والذين سنتناولهما على النحو الآتي:

الفرع الأول: تعريف تحقيق مطابقة البنايات

أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البنايات بشرط احترام قواعد شغل الأراضي، فنص المادة 02 من القانون رقم 08-15 [3]المؤرخ في 2008/07/20 المتعلق بقواعد مطابقة البناية وإتمام انجازها على أن تحقيق المطابقة "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"، حيث في ذلك إقرار من المشرع بإمكانية تسوية وضعية بناء تم إنجازه دون الحصول المسبق على رخصة بناء، على أن يتطابق البناء وقت التسوية مع قواعد استعمال الأراضي وقوانين التعمير، دون أن تتجاوز آثار تلك التسوية إلى إعفاء المخالف من العقوبات المنصوص عليها قانونا[4].

[1] - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر،2004.ص 13.

[2]- المرسوم رقم 212/85، المؤرخ في 13 أوت 1985، المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج ر العدد 34، لسنة 1985.

[3]- القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها،ج ر العدد 44، لسنة 2008، المعدل والمتمم.

[4]- بن دوحة عيسى ، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير في القانون، جامعة سعد دحلب، البليدة،2011،ص 107.

فالتسوية في ظل قانون 08-15 تختلف عن التسوية في ظل المرسوم 85-212 المؤرخ في 12-08-1985 المتعلق لشروط تسوية الأوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية[1].كون هذا الأخير يأخذ بفكرة تسوية البنايات غير الشرعية المنتهية سواء بإضفاء الطابع النظامي عليها أو بإزالتها كليا، فهي عملية إدارية تقنية مؤطرة بقواعد استعمال وشغل الأراضي والقواعد العامة للتهيئة والتعمير والتي تنقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون.أما القانون 15/08 فجاء بفكرة معالجة البنايات غير الشرعية التي تم إنجازها والتي بقيت في صورة ورشات مفتوحة وبآجال غير محددة نظرا لسقوط الآجال المنصوص عليها في رخصة البناء ، إذ تتم المعالجة من خلال تصحيح الانحرافات بالمطابقة شرط توافر معايير البناء أو إعطاء آجال جديدة للرخص [2].

الفرع الثاني: خصائص تحقيق مطابقة البنايات

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 08-15 بمجموعة من الخصائص والميزات ونلخصها كما يلي:

1- تتميز قواعد تحقيق مطابقة البنايات في إطار القانون 15/08 بطابع الأحكام المؤقتة حيث سرت أحكامه ابتداء من نشر القانون بالجريدة الرسمية أي في 03 أوت 2008 لمدة 05 سنوات[3] أي إلى غاية 03 أوت 2013، ليتم تمديد العمل بأحكامه طبقا للمادة 79 من القانون المالية لسنة 2014 إلى غاية 03 أوت 2016، ونظرا لعد تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم، تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 تقضي بتمديد جديد وأخير للمعنيين بتسوية بناياتهم،وذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة. ومع صدور قانون المالية لسنة 2020 فقد نصت المادة 102 [4]على تمديد مدة تطبيق قانون 15/08 تبدأ من 03 أوت 2019 إلى 03 أوت 2022.

2- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البنايات في إطار القانون 15/08 بالطابع الإلزامي، حيث نصت المادة 23 الفقرة 2 على أنه " من أجل تحقيق مطابقة البنايات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية" بالإضافة إلى

[1]- غربي إبراهيم ، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر،2012 ، ص 105
[2]- انظر المادة 94 من القانون 15/08، المعدل والمتمم.
[3]- انظر المادة 102 من قانون 14/19 المؤرخ في 14 ربيع الثاني عام 1441 الموافق ل 11 ديسمبر سنة 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020.

توقيع جزاءات في حالة مخالفة ذلك وفقا للمادتين 81 و 82 من نفس القانون، والهدف من إلزامية تحقيق المطابقة للبنايات المتممة وغير المتممة هي رغبة المشرع إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام[1].

3- أسلوب قواعد تحقيق مطابقة البنايات متأثر بمنهجية معالجة البنايات الفوضوية في ظل المرسوم 212/85 إذ نجد هذا التأثر في تحديد معايير التسوية المذكورة بالمادة 18 من مجال تحديد البنايات المقصاة من إجراء المطابقة المذكورة في نص المادة 16 من القانون 15/08.

4- أن تحقيق مطابقة البنايات يتميز بأنه أسلوب شامل للتسوية، ذلك لأنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناية والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي، غير أنه نظرا لأن وزارة السكن والعمران لم تقم بإشراك وزارة المالية في إعداد مشروع القانون 15/08 تعذر صدور نصوص تطبيقية تبين كيفية تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي ، واقتصر الأمر على صدور النصوص التي تبين كيفية تسوية وضعية البناء[2].

المطلب الثاني:مجال تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

عرف المشرع الجزائري إجراء تحقيق المطابقة في المادة 02 من القانون 15/08: " الوثيقة الإدارية التي من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر لتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

ولقد نص المشرع من خلال هذا القانون على البنايات القابلة لتسوية و البنايات غير قابلة للتسوية، حيث سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى البنايات القابلة لتسوية كفرع أول والبنايات غير قابلة لتسوية في الفرع الثاني وهو كالآتي:

الفرع الأول: البنايات القابلة للتسوية

إن تحقيق مطابقة البنايات تشترط شرط أساسي متعلق بكون البنايات قد انتهت بها الأشغال أو في طور الإتمام[3] وذلك قبل نشر القانون 15/08 بالجريدة الرسمية في 03 أوت 2008، أما البنايات

[1] - انظر المادة 01 من القانون 15/08، المعدل والمتمم.

[2]- عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 109،110.

[3]- منصر نصر الدين، نعيمة ذيابية، إجراءات وإشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 15/08، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث سبتمبر 2017،ص 178

المنجزة بعد هذا التاريخ غير معنية بالتسوية في إطار هذا القانون وتخضع لأحكام القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وتنقسم البنايات القابلة لتسوية حسب نص المادة 15 من القانون 15/08 إلى أربع (4) حالات والمتعلقة أساسا بشرط وحيد هو رخصة البناء، وهي كالآتي[1]:

أولا: البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب ، ونظرا لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء[2].

وفي هذه الحالة طبيعة الطلب المقدم رخصة الإتمام.

ثانيا: البنايات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الإنجاز، غير أن مواصفات الإنجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني، أي أن البناية مخالفة لمحتوى لرخصة البناء، أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة[3]،وفي هذه الحالة طبيعة الطلب المقدم هو شهادة المطابقة.

ثالثا: البنايات المتممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء

ويقصد بها الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها، وتسلم في هذه الحالة رخصة البناء على سبيل التسوية، لأن البناء قد تم تشييده ويكون ذلك بعد تقديمه لطلب الحصول على رخصة البناء، هنا تكون التسوية على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير و قواعد البناء[4].

رابعا: البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

أي البنايات التي يكون صاحبها لم يتم إنجازها دون الحصول على رخصة البناء، ويرجع عادة لسبب عدم الحصول على رخصة البناء، غياب السند الرسمي للملكية، وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب المقدم رخصة الإتمام على سبيل التسوية[5].

---

[1]- انظر المادة 15 من القانون 15/08،المعدل والمتمم.

[2]- حرز الله كريم، دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، جامعة يحيى فارس، المدية، المجلد4، العدد09،1 جوان 2018،ص 235.

[3]- لعيدي خيرة،رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري،أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه،تخصص قانون عقاري،جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019، ص487.

[4]- جرورو آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2003-2004،ص73.

[5]- منصر نصر الدين، نعيمة ذيابية، المرجع السابق، ص179

وأضافت المادة 18 من قانون 15/08 شروط أخرى لتحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها ، يتم ذلك حسب وضعية حالة كل بناية ، وذلك من خلال مراعاة الحالات الآتية :

1- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري: ويتعلق الأمر بملكية العقار، أي ضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية وهو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة[1].

2- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء: بمعنى أن يكون مشروع البناية يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء ، بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه.

3- تخصيصها أو استعمالها: لاسيما فيما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، أي أن لا يتنافى النشاط مع موقع البناية.

4- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات: وذلك من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء والغاز والماء وشبكات الصرف الصحي والطرق والمواصلات السلكية واللاسلكية ...

ولكي تتم عملية التسوية بشكل صحيح يستوجب على المكلفين بعملية التسوية أن يكونوا على دراية تامة بجميع العناصر التي يتكون منها كل صنف من البنايات ، من خلال الاستعانة بالتقارير والتحقيقات التي يقوم بها الأعوان المؤهلين وأن يقوموا بدراستها ليتمكنوا من الحكم على بناية بأنها قابلة للتسوية أم لا[2].

الفرع الثاني: البنايات غير المعنية بالتسوية وفق القانون 08-15

وفقا للمادة 16 من قانون 15/08 المحدد لقواعد تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، فإنه لا يمكن تحقيق مطابقة أي بناء مخالف للقواعد العامة للتهيئة والتعمير حيث انه ***:" لاتكون قابلة لتحقيق المطابقة ، في إطار هذا القانون ، البنايات الآتية:***

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها

1 - طلبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2010، ص 25.*

2- الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (15/08) في تسوية البنايات الفوضوية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون،العدد11/جوان2014،ص 169.

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني

-البناءات التي تكون عائقا لتشييد البنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها".

ووفقا لنص هذه المادة يمكن تحديد بالتفصيل البنايات التي لا يمكن تسويتها وهي كالآتي:

أولا: البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها:

حسب نص المادة 867 [1]من القانون المدني ، الارتفاق يعتبر حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، يمنع البناء على هذه الأراضي ، كونها غير مجهزة لإقامة أي بناء عليها ويعود السبب إما لموقعها فقد تكون معرضة للأخطار مثلا ، وهذه الارتفاقات تتمثل في ارتفاقات التعمير ، ارتفاقات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث ، ارتفاقات عدم البناء بسبب استعمال بعض الثروات وهذه الارتفاقات منصوص عليها في الفقرة الأولى والثانية من المادة 16 من قانون 15/08 السالف الذكر[2].

ثانيا: البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية :

أعطى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا في حماية المناطق الساحلية السياحية وحماية البيئة ، باعتبارها كنز ثمن لا يمكن الاستغناء عنها، لدورها الاقتصادي في مجالات مختلفة خاصة المجال السياحي لذلك تعتبر من القطاعات غير القابلة للتعمير، وبالتالي غير قابلة لتسوية وضعيتها ، حيث أصدر المشرع قانون يتعلق بحماية الساحل وتثمينه[3]، يفرض على الدولة والجماعات الإقليمية احترام قواعد المحمية عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير ، والسهر على تصنيف المواقع ذات الطابع الايكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي، في وثائق تهيئة الساحل كمساحات مصنفة خاضعة لارتفاقات منع البناء عليها، ومنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاثة كيلومترات من الشريط الساحلي، كما حرص المشرع على حماية البيئة وذلك من خلال إصداره عدة قوانين في هذا المجال ومنها قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة[4].

ثالثا : البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي:

---

[1]- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975،المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/07، المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر العدد 31 سنة 2007.

[2]-عمروش حياة، عماروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2012-2013، ص 50.

[3]- قانون رقم 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه،ج.ر، عدد10، سنة 2002.

[4]- قانون رقم 10/03 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،ج.ر، عدد43، سنة2003.

يمنع تشييد بناية غير مشروعة في هذه الأراضي ، وذلك باعتبار أن مواد البناء المستعملة على الأراضي الفلاحية هي مواد سامة ، وإن تم البناء عليها وجب هدمها وإزالتها من فوق الأرض[1]، ووفقا للمادة 39 من قانون 15/08 لا يمكن تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة المشيدة على مستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة ففي هذه الحالة يلزم صاحب البناء غير الشرعي إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل محدد.

رابعا : البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع:

تعد هذه البنايات غير مشروعة لذلك لا تخضع لإجراء تحقيق المطابقة نظرا لعدم احترامها للقواعد العامة للتهيئة والتعمير كما أنها تشكل خطرا على حياة الإنسان[2].

خامسا: البنايات التي تشكل عائق لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها:

تتمثل في البنايات المشيدة على الأراضي المخصصة لمنشآت ذات منفعة عمومية، والتي تمس بعنصر النظام العام، وهي بذلك تشكل عائقا للدولة في تجسيد مختلف مشاريعها، مثل البنايات المشيدة في قطع مخصصة لبناء محطات النقل والسكك الحديدية..... وقد نصت المادة 16 من قانون 15/08 على عدم قابليتها للتسوية، إلا أنه استثنت حالة إمكانية نقل البناية أو التجهيز العمومي وقرر بشأنها تحقيق مطابقتها[3].

---

[1]- تكواشت كمال،الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون،فرع قانون عقاري،جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008، ص 176.

[2]-تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 176.

[3]-إدري رامي،إحدادن صونيا، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،تخصص قانون عقاري،جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية،سنة 2015/2014، ص 41.

المبحث الثاني:إجراءات تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة في ظل القانون 08-15

يقصد بإجراءات تحقي البنايات مجموعة التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي ، والتي يمكن للمخالف أن يستفيد من تحقيق مطابقة بناءه. بدأ من تقديم طلب تحقيق المطابقة الذي يحتوي على التصريح والملف المرفق بهذا الملف (المطلب الأول) ، ثم تليه مرحلة الدراسة والبث في الطلب (المطلب الثاني).

المطلب الأول: طلب تحقيق المطابقة

لقد ألزم المشرع الجزائري كل من المالك وصاحب المشروع أو كل متدخل مؤهل شيدوا بنايات عير مشروعة أن يقدموا طلب من أجل تسوية هذه البنايات، و هذا ما نستخلصه من المادة 2/23 من قانون 15/08[1]، و يتم هذا الطلب عن طريق التصريح بالبنايات غير المشروعة (الفرع الأول)، و إرفاق التصريح بملف (الفرع الثاني)، ثم إيداع الملف مع التصريح أمام السلطات المعنية في الآجال المحددة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: التصريح بالبنايات غير المشروعة

لقد جاء في المادة 1/24 من قانون 08-15 ما يلي ***:<< تخضع البنايات المذكورة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا >>.***

و أضافت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات على أنه : **<< يتعين على الملاك و أصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بناياتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 و المذكور أعلاه، أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بناياتهم >>.**

من خلال استقراء هاتين المادتين، فإن الأشخاص المعنية بهذا التصريح هم الأشخاص الذين يملكون تلك البناية ملكية قانونية ، المقاولين أو المرقين العقاريين أو المتدخلين المؤهلين حيث يقومون بإخطار السلطة المعنية، و هو رئيس المجلس الشعبي البلدي بأنهم شيدوا بنايات غير مشروعة و إعلامه برغبتهم

[1]- انظر المادة 2/23 من القانون 15/08، المعدل والمتمم.

بالتسوية عن طريق التصريح بها و ذلك بسحب استمارة التصريح على مستوى المجلس الشعبي البلدي و ملء البيانات[1].

الفرع الثاني:الملف المرفق بالتصريح

يصحب التصريح المذكور أعلاه بملف، إلا أن هذا الأخير تختلف الوثائق المكونة له و ذلك بالنظر إلى السند القانوني المطلوب، و قد حددت04 المادة من المرسوم التنفيذي 09-154 هذه الوثائق[2]، التي سنشرحها كما يلي:

أولا: طلب رخصة إتمام إنجاز البناية المرخصة لها

يتم طلب رخصة هذه الرخصة في الحالة المتعلقة بالبناية غير المتممة و التي تحصل صاحبها على رخصة البناء حيث تتكون من الوثائق التالية:

ـ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

ـ بيان وصفي يعده مهندس معماري معتمد للأشغال المزمع إنجازها[3]

ـ مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية و مساحتها الخارجية.

ـ تقدير أجل البناية من طرف مهندس معماري معتمد.

ـ مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها، أما بالنسبة للأجزاء التي تضمنت تعديلات فيجب تقديم وثائق مكتوبة و بيانية يعدها مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان.

ثانيا: طلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية

يستفيد صاحب البناية من شهادة المطابقة في الحالة المتعلقة بالبناية المتممة و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، حيث تتكون من الوثائق التالية :

ـ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

ـ مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500 .

[1]- للمزيد من التفاصيل انظر الملحق رقم1، يتضمن نموذج التصريح.
[2]- انظر المادة 4 من المرسوم تنفيذي 154/09.
[3] - هذا البيان يخص البناية غير المتممة والمطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة.

ـ المخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت بسلم 1/50 .

ـ مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.

ـ مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية و مساحتها الخارجية[1].

ثالثا: طلب رخصة بناء على سبيل التسوية

يستفيد صاحب البناية من رخصة بناء على سبيل التسوية في حالة البناية المتممة، و التي لم يتحصل فيها على رخصة البناء، حيث يجب إرفاق التصريح بالوثائق التالية:

ـ وثائق مكتوبة و بيانية و مخططات الهندسة المدنية للبناية يعدها كل من المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين و بيان الأجزاء المتممة فيها.

ـ بيان وصفي للأشغال المنجزة.

ـ مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية و مساحتها الخارجية[2].

رابعا: طلب رخصة إتمام البناية غير المرخص له:

يستفيد صاحب البناية من رخصة إتمام على سبيل التسوية، في حالة البناية غير المتممة و التي لم يتحصل فيها على رخصة البناء، و يتكون الملف من الوثائق التالية :

ـ الوثائق المكتوبة و البيانية و مخططات الهندسة المدنية يعدها كل من المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين و بيان الأجزاء غير المكتملة فيها.

ـ تقدير أجل إتمام البناية من طرف مهندس معماري معتمد.

ـ مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية و مساحتها الخارجية.

لقد جاء في التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات و إتمام انجازها[3]، تبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 09-154 و ذلك بالاستغناء على دراسة الهندسة المدنية المتعلقة ببعض البنايات، و المتمثلة في تلك الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة

[1] - إدري رامي، إحدادن صونيا، المرجع السابق، ص 46.
[2]- إدري رامي، إحدادن صونيا،مرجع نفسه، ص46.
[3]- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04،المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

التقنية لمراقبة البنايات، البنايات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون رقم 04-05 المعدل و المتمم للقانون 90-25 المتعلق بالتهيئة و التعمير، باستثناء البنايات التي تستقبل الجمهور والبنايات الفردية الحاصلة على رخصة البناء و المبادر بها بعد صدوره .

الفرع الثالث: إيداع التصريح و الملف

بعد التصريح بالبنايات غير المشروعة المذكور أعلاه، و تكوين الملف الواجب إرفاقه معه، يقوم المعني بالأمر بإيداعه أمام الجهة المختصة في المدة المحددة، و سنتطرق إليها كالتالي :

أولا: مكان الإيداع

نظرا لتزايد الطلبات، فقد استحدثت شباك على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية لغرض استقبال الملفات فالمعني بالأمر يودع التصريح مرفقا حسب الحالة، بأحد الملفات المذكورة سابقا لدى هذا الشباك، مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع و هوية المصرح، كما يدون في سجل مخصص لهذا الغرض، الذي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا[1] .

في حالة إيداع التصريح بمطابقة بناية غير متممة، يجب على المصرح أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال، ليسلمه شهادة وقف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة، و في حالة ما إذا لم يمتثل لهذا الالتزام و لم يوقف الأشغال فإن القانون خول للأعوان المؤهلين[2] بغلق الورشة و تحرير محضر عدم المطابقة، بالإضافة إلى توقيع العقوبات المنصوص عليها بهذا الشأن[3] .

ثانيا: آجال الإيداع

سبق و أن أشرنا إلى أن آجال تحقيق المطابقة محددة ب 5 سنوات ابتداء من تاريخ نشره و لكن بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2014، فقد عمد إلى تمديد هذه المدة ب 3 سنوات من تاريخ 3 أوت 2013، و عليه فإن إيداع ملفات تحقيق المطابقة محددة بنفس المدة، أي ابتداء من تاريخ 3 أوت 2013 إلى غاية سنة 2016، حيث يستلم المعني بالأمر بعد الإيداع مباشرة وصل الاستلام الذي يبين فيه تاريخ الإيداع[4].

---

[1]- انظر المواد 5،6 من المرسوم التنفيذي 154/09.

[2]- يتمثلون في فرق المراقبة والتحقيق ومن بين مهامهم تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة.

[3]- انظر المادة 5/24 من القانون 15/08، المعدل والمتمم.

[4]- إدري رامي، إحدادن صونيا، المرجع السابق، ص 49.

المطلب الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة

بعد أن يقوم المعني بالأمر بإيداع الملف و التصريح على مستوى مصالح التعمير البلدي كما أشرنا إليه سابقا تأتي مرحلة الدراسة حيث تقوم فرق التحقيق و المتابعة بالزيارة الميدانية ، و ذلك للتأكد من المعلومات التي أدلى بها المصرح ، بالإضافة إلى مجموعة من المهام الأخرى[1] و بهذا الصدد فإن الدراسة تتم على مستوى الهيئات المكلفة بالتعمير والمتمثلة في مصالح التعمير على مستوى البلدية،وكذا مديرية التعمير الهندسة والبناء التابعة للولاية[2](الفرع الأول)، وأيضا على مستوى الدائرة والأثر المترتب عنه(الفرع الثاني).

الفرع الأول: الدراسة طلب تحقيق المطابقة من الهيئات المكلفة بالتعمير

أولا: الدراسة على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية

ألزم نص المادة 23 من القانون 15/08 ملاك البنايات المتممة أو غير المتممة المتعلقة بالحالات المنصوص عليها بالمادة 15 من نفس القانون، بتقديم ملف على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية يتضمن تصريح في 05 نسخ، مرفق بباقي الوثائق المنصوص عليها بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09، ويتمحور مضمون الملف حول الوثائق البيانية المرفقة برخصة البناء المسلمة سابقا في حالة ما كانت البناية حائزة على رخصة البناء، مخططات الهندسة المدنية والمعمارية مناظر فوتوغرافية للواجهة والمساحة الخارجية، آجال إتمام البناية، بيان وصفي للأشغال المنجزة والمزمع إنجازها مخططات الكتلة والموقع، شهادة توقف الأشغال، بالإضافة إلى سند ملكية رسمي أو عقد عرفي،حيث يتم تدوين التصريح في سجل خاص على مستوى مصالح التعمير بالبلدية مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا، مقابل وصل استلام[3].

وبعد إيداع التصريح المرفق بالملف على مستوى مصالح التعمير بالبلدية والمكونة من أعوان فرق المتابعة والتحقيق ، المشكلة من 3 إلى 4 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة السكنات والتي تعين من طرف الوالي باقتراح من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بالقيام بما يلي[4]:

---

[1]- انظر المادتين 5،6 من المرسوم التنفيذي 156/09 ، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين غرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج.ر عدد27 ، سنة 2009.

[2]- كانت تسمى مديرية التعمير والبناء،أما الآن فتغيرت تسميتها إلى مديرية التعمير الهندسة والبناء ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13/13، المؤرخ في 15 جانفي 2013، يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران،ج ر عدد 3،سنة 2013.

[3]- المادة 26من القانون 15/08، المعدل والمتمم.

[4]-المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09.

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.

- معاينة حالة عدم مطابقة البنايات، وتحرير محضر عدم المطابقة.

- البحث عن مخالفات قانون 15/08 ومعاينتها.

-طلب استكمال أي وثيقة إدارية أو تقنية خاصة بالبناية من طرف صاحب البناية.

- كما يمكن لأعوان الفرقة قبل إبداء رأيهم إبلاغ المعني بالتحفظات المسجلة لرفعها والمتعلقة بالتصريح أو كافة الوثائق الأخرى قصد تصحيحها.

- إبداء الرأي حول التصريح المقدم بالخانة المخصصة لهم بالتصريح.

- إيداع الملف المتكون من أربعة نسخ والرأي المعلل الخاص بهم خلال مدة 15 يوم من تاريخ إيداع الملف على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء، إذا تعلق الملف بالبنايات التي تحمل خصوصيات والمتمثلة في البنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري أي البنايات المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور بصفة عامة، والبنايات الخاضعة لأحكام تشريعية وتنظيمية متعلقة بالسياحة والتراث الثقافي، بالإضافة أيضا إلى البنايات التي تعتبر رخصة البناء الخاصة بها من صلاحيات الوزير والوالي أما إذا كان الملف لا يحمل الخصوصيات السابقة ورخصة البناء الخاصة بها من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي ، يودع الملف مباشرة على مستوى الأمانة التقنية للدائرة بالإضافة إلى جمع جميع الآراء الخاصة بالإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، وهو العمل المنوط بمديرية التعمير قبل صدور التعليمة المشتركة رقم 04 طبقا لنص المادة 28 فقرة 2 من القانون 15/08 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 154/09، وهو ما أغفلته التعليمة السالفة عن ذكره[1].

ثانيا: الدراسة على مستوى مديرية التعمير الهندسة و البناء التابعة للولاية.

إن دور مديرية التعمير الهندسة و البناء كان يقتصر على دراسة الملفات التي ترسلها مصالح التعمير البلدي و ذلك بجمع موافقات و آراء المصالح المعنية، تشكيل ملف لكل طلب لتحقيق المطابقة، ثم تقوم بإيداع الملف محتويا على مجموعة من الوثائق لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة للبث فيها[2].

[1]-انظر المادة 4 من المرسوم تنفيذي 154/09.

[2]-إيدري رامي، إحدادن صونيا، المرجع السابق،ص 51.

لكن مع صدور التعليمة الوزارية رقم 4 فقد تغير الوضع، فبالنسبة لملفات البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري، البنايات الموجهة لاستقبال الجمهور، و البنايات المتعلقة بالسياحة و التراث الثقافي، بالإضافة إلى البنايات التي يكون الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير مختصا بمنح رخص البناء لها، فإنه بمجرد ما تودع الملفات لدى المصالح التقنية للبلدية كما أشرنا سابقا فإنها تقوم مباشرة بإرسال الملفات مرفقة بمحضر معاينة ميدانية في ظرف خمسة عشرة(15) يوما الموالية إلى مديرية التعمير الهندسة و البناء، حيث تتولى لجنة خاصة استحدثت لدى هذه المديرية بموجب قرار من الوالي دراسة تلك الملفات، و التي تتكون من مجموعة من الممثلين عن مصالح مديريات مختلفة، و لتسهيل مهامها فإنه يمكن لهذه اللجنة الاستعانة بأي ممثل للهيئات المعنية في أداء مهامها[1].

تتكفل مديرية التعمير الهندسة و البناء بدراسة الملفات ، و بعد استشارة المصالح المعنية و إبداء رأيها تتوصل في الأخير إلى قرارات و هي : الموافقة، أو الموافقة المقيدة بشروط على الطلب مثل أن تأمر بتسوية الوعاء العقاري، أو تأجيل النظر في الطلب، و ذلك إذا تبين لأعضاء اللجنة نقص بعض الوثائق في الملف كعدم إرفاق سند الملكية مع الملف و التي قد يؤدي عدم وجودها إلى رفض الطلب، أو الرفض مع بيان أسباب الرفض مثل أن تكون تلك البناية مضرة بالصحة و الأمن العموميين.

بعد نهاية اجتماع "اللجنة الخاصة"، تحرر في محضر يسمى "محضر الاجتماع"، و تبين فيه تاريخ الاجتماع عدد الملفات، الأعضاء الحاضرين، الأعضاء الغائبين، و القرارات التي توصل إليها أعضاء اللجنة.

الفرع الثاني:الدراسة على مستوى لجنة الدائرة والأثر المترتب عنه

أولا: دراسة الطلب على مستوى لجنة الدائرة

ترسل ملفات البنايات التي يؤول الاختصاص فيها بمنح رخص البناء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، من طرف اللجنة التقنية التابعة للبلدية، مرفقة بمحضر المعاينة الميدانية إلى لجنة الدائرة التي يترأسها رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء، بالإضافة إلى أعضاء آخرين تم ذكرهم في المادة 2 من المرسوم التنفيذي155/09 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات و كيفيات سيرها[2]، و هذا بموجب التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04، و ذلك

[1]- إدري رامي، إحدادن صونيا، المرجع السابق، ص 51.

[2]- أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 155/09، المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرها، ج ر عدد27، سنة 2009.

لجعل الدراسات أكثر دقة و لربح الوقت، فالملفات تودع لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة، التي تقوم بدورها بتسجيلها حسب تاريخ استلامها، كما تحضر لاجتماعات لجنة الدائرة بالإضافة إلى مجموعة من المهام، و يجب أن تعقد لجنة الدائرة كلما استدعى الأمر جلسات لدراسة الملفات، و أن تراعي أحكام المادة 16 من قانون 15/08 التي حددت حالات البنايات التي لا يمكن تحقيق مطابقتها، و تصح مداولات اللجنة بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل، كما يمكن للجنة الدائرة أن تطلب من المصالح المعنية القيام بتحقيق عقاري قبل اتخاذ أي قرار بشأن البناية محل تحقيق المطابقة.

تبث لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة في أجل شامل قدره ثلاث(3) أشهر، من تاريخ استلامها للملفات، و تتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها، و ذلك بالاستناد إلى الملف المقدم من طرف مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، المرفق بالآراء المعللة للمصالح التي تمت استشارتها، بحيث يكون القرار المتخذ إما بالموافقة، أو الموافقة المقيدة بشروط ، أو تأجيل النظر في الطلب أو الرفض[1] .

***قرار الموافقة:** بعد أن تتأكد لجنة الدائرة من توفر كل شروط تحقيق المطابقة للبناية غير المشروعة، ترسل ذلك القرار للبلدية المعنية، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بإعداد سندات التسوية اللازمة حسب حالة البناية .

***قرار الموافقة المقيدة بشروط**: نكون بصدد هذه الحالة عندما تبدي أحد المصالح التي تمت استشارتها تحفظات، أو بالنظر إلى الخبرة التي أمرت بإجرائها، أو أن تأمر بتسوية الوعاء العقاري، أو احترم التصميمات المودعة، بحيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ المصرح بالأهداف المطلوبة و يحدد له أجل لرفعها قبل تسليمه عقد تحقيق المطابقة، و في حالة قيام المصرح برفع التحفظات، يتحصل على سند التسوية[2].

***قرار تأجيل النظر:** في حالة وجود تحفظات بخصوص طلب تحقيق المطابقة، مثل عدم وجود الفتحات الضرورية للإنارة، أو عدم انجاز قناة لإفراز البخار و الغازات المحروقة في المطبخ... تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، و الذي يبلغ بدوره المصرح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية.

***قرار الرفض:** كل البنايات غير المشروعة التي لم تستوفي الشروط المحددة قانونا، تكون محل رفض، و تبلغ لجنة الدائرة قرارها برفض طلب تحقيق المطابقة في أجل شهر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي

---

[1] - أنظر المادة41 من القانون 15/08، المعدل والمتمم.
[2]- انظر المادة 44 من القانون 15/08،المعدل والمتمم.

المختص إقليميا، حيث يقوم بدوره بإعلام المصرح خلال خمسة عشر(15) يوما الموالية لاستلامه قرار الرفض[1].

منح المشرع الجزائري للمصرح في حالة رفض لجنة الدائرة لطلبه حق الطعن، و ذلك في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ تبليغه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية المخصصة لهذا الغرض.

ثانيا: الطعن في قرارات لجنة الدائرة

يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بقرار الرفض المعلل في أجل 15 يوم من استلامه،ويمكن على إثره للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن التي يترأسها الوالي المختص إقليميا في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ تبليغه، وتلتزم هذه اللجنة بالرد خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ الإيداع مع تبليغ رأيها للجنة الدائرة[2]. وبإمكان لجنة الطعن من أجل البث في الطعون المقدمة أمامها القيام بكل التحقيقات الضرورية لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة، وعلى أساس قرار لجنة الطعن الولائية تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتقوم بتبليغه للمعني الذي يحق له خلال الشهر الموالي لتبليغه بالقرار أن يلجئ إلى القضاء بتقديم طعنه أمام المحكمة الإدارية المحلية المختصة[3].

[1]- انظر المادة 45 من القانون 15/08، المعدل والمتمم، والمادة 6 من القرار الوزاري، المؤرخ في 23 جويلية 2009، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبث في تحقيق مطابقة البنايات ، ج ر عدد 55، سنة 2009.

[2]- دوار جميلة ، البنايات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات ، عدد تجريبي، سبتمبر 2013، ص 310.

[3]-المواد 51و52 من القانون 15/08، المعدل والمتمم.

خلاصة الفصل

ونخلص في نهاية هذا الفصل أن القانون 15/08جاء لتسوية وضعية البنايات غير شرعية عن طريق تحقيق مطابقة البنايات والتي تعرف على أنها الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.وأن تحقيق مطابقة البنايات يشمل إلا البنايات التي نص عليها القانون 15/08 في المادة 15 منه ، بينما استثنى البنايات التي ذكرتها المادة 16 من نفس القانون والتي لا يمكن تسويتها، وأن تحقيق مطابقة البنايات مجموعة من الخصائص تتمثل في أنها مؤقتة وإلزامية وشاملة .

أما إجراءات تحقيق مطابقة البنايات يمكن إجازها في ما يلي :

إعداد تنفيذ التصريح ويتم فيه التعريف بالمصرح كما هو موضح سابقا ،إلا أنه لا بد من كتابة التصريح في سجل خاص تسيره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا، أما الإجراء الثاني فهو إرفاق الملف مع ملف التسوية وبالتالي يكون محتوى المخلف يختلف حسب وضعية البناية وكيفية تسويتها، أما الإجراء الثالث فهو إيداع تصريح المطابقة مع طلب التسوية على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة، وعند إيداعه في حالة البناية غير المتممة يعلم المصرح رئيس المجلس الشعبي البلدي أما الإجراء الرابع يتمثل في دراسة طلب على مستوى البلدية وعلى مستوى مديرية البناء والهندسة وكذا لجنة الدائرة، وهاته الأخيرة تفصل في الطلب وللمصرح الحق في الطعن أمام اللجنة الولائية المختصة ضد قرار لجنة الدائرة.

الفصل الثاني

الفصل الثاني:

آثار تحقيق مطابقة البنايات

بقيت فوضى عارمة تعصف بالوجه العمراني للمدن الجزائرية خصوصا مشكلة البناءات غير المشروعة حتى بعد صدور القانون 15/08 والذي حددت مدة سريانه بخمس سنوات .غير أن الواقع أثبت أن هذه المدة غير كافية لدراسة الملفات وتسوية العدد الهائل من البنايات غير المشروعة ، لأجل ذلك تم تمديده .

وقد وضع المشرع الجزائري لتسوية البنايات غير المشروعة جهات إدارية والمتمثلة في الدائرة حيث يتولى مكتب التسوية على مستوى الدائرة ببرمجة اجتماعات دورية بحضور ممثلي مختلف المديريات للفصل في طلبات المعنيين ويترتب على دراستها للطلبات المعنيين إصدار قرارات لتمكينهم من استغلال عقاراتهم سواء في حالة قبول الطلب أو قبوله بشروط أو بالرفض كل حسب الحالة وقد منح المشرع حسب ما جاء في قانون 15/08 والمتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها إمكانية الطعن في قرارات الهيئات المكلفة بدراسة طلبات التسوية ، حيث تتولى هذه الأخيرة الفصل في المنازعات التي تنجر عن الفصل في طلبات التسوية خصوصا في حالة الرفض.

المبحث الأول:القرارات الناتجة عن تحقيق مطابقة البنايات

خول المشرع الجزائري من خلال قانون 15/08 المؤرخ في 20يوليو 2008 والمتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها للجنة الدائرة صلاحية دراسة الملفات المودعة من قبل المعنيين والفصل في تحقيق مطابقة البنايات خلال مدة شهر من تاريخ استلام طلب تحقيق المطابقة ، عن طريق إقامة اجتماعات لتمكين مختلف المديريات بإبداء رأيها في ملفات المعنيين إما بقبول الطلب(المطلب الأول) أو قبوله بشروط أو رفضه(المطلب الثاني).

المطلب الأول: حالة قبول الطلب

عند قبول اللجنة الملف وفي عدم وجود تحفظات توافق اللجنة على تحقيق مطابقة البناية في موضوع الطلب طبقا لأحكام القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها .وكذلك حسب نص المادة 08 فقرة 02 من المرسوم 155/09 المؤرخ في 02 مايو 2009 الذي يحدد تشكيلة اللجنتين المكلفتين بالبث في تحقيق المطابقة البنايات وكيفيان سيرها[1].

بعد قبول طلب تسليم السندات يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح حسب الحالة إما شهادة المطابقة على سبيل التسوية أو رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة الإنجاز أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية ، يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالغرض المطلوب السلطات الأخرى تسليم الوثيقة من اختصاصها [2]. وعليه سنتناول في هذا المطلب حالة القبول العادية بالنسبة للبنايات المتممة في الفرع الأول، أما الفرع الثاني سنتناول فيه حالة القبول العادية بالنسبة للبنايات غير المتممة.

الفرع الأول: حالة القبول العادية بالنسبة للبنايات المتممة

يستفيد أصحاب البنايات المتممة والتي انتهت بها الأشغال البناء حسب المادتين 20،21 من القانون 15/08إما من شهادة المطابقة على سبيل التسوية، أو رخصة البناء على سبيل التسوية ، واللذان سنتناولها على النحو الآتي:

أولا: شهادة المطابقة على سبيل التسوية

تعرف شهادة المطابقة على أنها : الوثيقة الإدارية يطلبها المواطن من الجهات المختصة – رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي- حسب الوضعية، وهذا عند الانتهاء من البناء، من أجل إثبات مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء المسلمة"

---

[1]-سوالمية سمية، بسكري ابتسام، تسوية البناءات غير شرعية في ظل القانون 15/08،مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2014/2013، ص 58.

[2]- انظر المادة 43 من قانون 15/08المعدل والمتمم.

نصت المادة 20من قانون 15/08 على أنه :" يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة".

ومنه فإذا كانت البناية محل تحقيق المطابقة متممة وحائزة على رخصة البناء لكنها لم تحترم القيود والالتزامات المحددة فيها وخالفت المخططات البيانية التي سمحت بالحصول عليها، فنتيجة ذلك هي عدم تسليم شهادة المطابقة لصاحبها طبقا للمادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر.

غير أنه في ظل قانون المطابقة تسلم لصاحب هذه البناية، في حالة قبول طلبه، شهادة مطابقة، ويترتب على تسليمها الآثار التالية:

- يدفع المرخص له تعريفة الرسم المحددة بموجب المادة 36 من القانون 09/09 المتضمن قانون المالية لسنة 2010[1] والتي تحتسب حسب قيمة البناية التي صرح بها أثناء إيداعه لملف رخصة البناء وفي مقابل ذلك يسلم له إيصال بالدفع وهو الوثيقة الأخيرة التي يقدمها في ملفه قبل أن تمنح له شهادة المطابقة، وتقسم البنايات إلى نوعين :

البنايات ذات الاستعمال السكني أو الاستعمال المزدوج، والتي تتراوح تعريفتها مابين 1000دج إلى 1200دج.

البنايات ذات الاستعمال التجاري والصناعي، والتي تتراوح تعريفتها ما بين 6000دج إلى 20000دج[2].

وتعفى من هذا الرسم :

البنايات التي تنجزها الدولة، والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والجمعيات ذات المنفعة العمومية والجمعيات ذات الطابع الإنساني[3].

- تسوية وضعية البناء غير المطابق،أي معالجة المخالفات العمرانية والانتقال من وصف البناية بأنها غير قانونية إلى الوصف القانوني.

- الربط بالطرق والشبكات الانتفاع العمومي، طبقا للمادة 61 من قانون 15/08 ، والمادة 61 من المرسوم 19/15[4].

---

[1]- القانون 09/09 المؤرخ في 13 محرم عام 1431 ه، الموافق 30 ديسمبر 2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، ج.رالعدد78، سنة 2009م.

[2] - انظر المادة 36 من 09/09.

[3]- انظر المادة 55 من القانون رقم 11/99، المؤرخ في ، المتضمن قانون المالية لسنة 2000 ،ج ر العدد ، الصادرة سنة 2000.

[4]- انظر المادتين 61 من القانون رقم 15/08 والمادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

- الترخيص باستعمال واستغلال البناية حسب الوجهة المخصصة لها لأن المادة 10 من قانون 15/08 جعلت شهادة المطابقة الشرط المسبق لكل شغل أو استغلال للبناية، وهو نفس الأثر الناتج عن تسليم شهادة المطابقة العادية طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 من القانون 04/11[1].

ثانيا: رخصة البناء على سبيل التسوية

إذا كانت البناية محل تحقيق المطابقة متممة وغير حائزة على رخصة البناء من قبل، وقبلت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها، فتسلم لصاحبها رخصة البناء على سبيل التسوية[2] طبقا للمادة 21 من قانون 15/08 التي جاء فيها ما يلي:" يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء".

ويترتب على تسليمها فضلا عن تسوية وضعيتها دفع تعريفة الرسم[3] والربط المؤقت بشبكات الانتفاع العمومية خلال المدة المحددة في الرخصة إلى حين إيداع طلب شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية تحت طائلة سحب الرخصة[4].

ومما سبق بيانه، نلاحظ أن التراخيص التعمير المستحدثة بموجب القانون 15/08 تتخذ طبيعة القرار الإداري، إذ تسلم هذه الأخيرة من طرف جهة إدارية مختصة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا تطبيقا لنص المادة 43 الفقرة 1 من ذات القانون التي جاء فيها:" يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة"[5].

كما تهدف إلى إرساء دعامة محورية لمبادئ النظام العام العمراني وترقيته من خلال اللجوء إلى تضمين هذه النصوص حلولا وسطية لمعالجة وضعية البنايات المنجزة خارج الإطار القانوني غلى غرار البنايات غير المتممة منذ سنوات طويلة، والبنايات غير المطابقة لرخصة البناء، البنايات التي انتهى أجلها القانوني المحدد في رخصة بناءها قبل إتمام الأشغال بها والبنايات غير التامة التي لم يتحصل أصحابها على رخصة بناء، وهي وضعيات ملموسة في البيئة العمرانية الجزائرية.

وهي في نهاية المطاف تلعب دورا جوهريا في الموازنة بين المصلحة العامة العمرانية التي تقتضي الحفاظ على الأمن والبيئة وإيلاء الاهتمام بالمظهر الجمالي للمدن من أجل ترقية إطار مبني مهيأ بانسجام، وبين ممارسة حق الملكية بكل مظاهره القانونية.

---

[1]- انظر المادتين 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
[2]- انظر الملحق رقم 2.
[3]- انظر المادة 36 من القانون رقم 09/09.
[4]- انظر المادتين 53 و 54 من القانون رقم 15/08 ، المعدل والمتمم.
[5]- بن دوحة عيسى ، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي، المرجع السابق، ص 131.

الفرع الثاني: حالة القبول العادية بالنسبة للبنايات غير المتممة

يستفيد أيضا أصحاب البنايات غير المتممة، والتي لم تنتهي بها أشغال البناء من سندات التسوية حسب المادة 19و 22 من القانون 15/08، ويتحصل المستفيد إما على رخصة إتمام الإنجاز أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، واللذان سنتناولهما علة النحو الآتي:

أولا: رخصة إتمام الإنجاز

نصت المادة 19 من قانون 15/08 على أنه : " عند انتهاء الأجل الممنوح ، يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز[1]. وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون."

إذا كانت البناية محل تحقيق المطابقة غير متممة وحائزة على رخصة البناء لكن الأجل الممنوح في رخصة البناء انتهى دون إتمامها ، تسلم لصاحبها رخصة إتمام الإنجاز[2].

عرفت المادة 02 من قانون 15/08 في فقرتها الأخيرة رخصة إتمام الإنجاز بأنها "وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها". فهي قرار إداري يتضمن الترخيص بإتمام إنجاز البناية غير المتممة ضمن الأجل المحدد في رخصة البناء ويترتب عن تسليمها الآثار التالية:

- يدفع المرخص له تعريفة الرسم المحددة بموجب المادة 36 من قانون 09/09 المتضمن قانون المالية لسنة 2010.
- الترخيص بأشغال البناء من أجل إتمام إنجاز البناية غير المتممة .
- استئناف أشغال إتمام الإنجاز المحددة في رخصة إتمام الإنجاز .
-الربط المؤقت بشبكات الانتفاع العمومية خلال المدة المحددة في الرخصة طبقا للمادة 54 من قانون 15/08.
- الاستفادة من القروض والإعانات.
- الحصول على شهادة المطابقة بعد إتمام الإنجاز

ثانيا: رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية

إذا كانت البناية محل تحقيق محل تحقيق المطابقة غير متممة وغير حائزة على رخصة البناء من قبل تسلم لصاحبها رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية[3] للمادة طبقا 22 من قانون 15/08 التي نصت على أنه "يمكن أن يستفيد من رخصة أتمام الإنجاز على سبيل التسوية ،حسب الشروط والكيفيات

---

[1]- انظر الملحق رقم 03.

[2]- بن شعبان علي، تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، العدد الخامس، ديسمبر 2017، ص 27-28

[3]- انظر الملحق رقم 04.

المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل".

تتشابه رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية من حيث طبيعتها مع رخصة إتمام الإنجاز فكلاهما قرار إداري يتضمن الترخيص بأشغال البناء من أجل إتمام الإنجاز البناية[1] غير المتممة، كما يترتب على تسليمها نفس الآثار المترتبة عن تسليم رخصة إتمام الإنجاز ، من دفع تعريفة الرسم واستئناف أشغال إتمام الإنجاز وفقا للشروط والمواعيد المحددة في الرخصة وإمكانية الحصول على قرض أو إعانة ، وكذا الربط بشبكات الانتفاع العمومية والحصول على شهادة المطابقة بعد إتمام الإنجاز، وتختلف معها فقط في أنها تسلم لصاحب البناية الذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل ، بينما تسلم رخصة إتمام الإنجاز لصاحب البناية الحائزة على رخصة البناء لكن تعذر إتمامها ضمن الأجل المحدد في رخصة البناء[2].

المطلب الثاني: حالة التحفظ على الطلب ورفضه

في هذا المطلب سوف نتطرق إلى دراسة فرعين، في الفرع الأول سنتناول حالة الموافقة بشروط، أما الفرع الثاني فهو نتناول فيه حالة الرفض.

الفرع الأول: حالة الموافقة مقيدة بشروط

سبق وأن وضحنا أن لجنة الدائرة ملزمة باستشارة بعض الهيئات قبل البث في طلب تحقيق المطابقة، وتصدر قرارها بناءا على الآراء المعللة لهذه الهيئات ومصالح التعمير التي يتضمنها الملف المقدم[3].

ففي حالة تحفظ مصالح التعمير أو إحدى الهيئات التي تستشيرها اللجنة بسبب وجود تجاوزات تتعلق مثلا: بعدم احترام معامل شغل الأراضي أو معامل المساحة المبنية .....الخ.

تصدر قرارا يتضمن الموافقة المبدئية المقيدة بشروط[4] وتبلغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ليقوم هذا الأخير وفي أجل أسبوع من تاريخ إخطاره من طرف لجنة الدائرة، بتبليغه للمصرح ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده هو، وذلك طبقا للمادة 44

---

[1]-عرفت المادة 2 من القانون رقم 15/08 إتمام انجاز البناية على أنه الانجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها.

[2]- انظر المواد من 53 إلى 60 من القانون رقم 15/08، المعدل والمتمم

[3]- عزاز ساعد، مطابقة البنايات وإتمام إنجازها طبقا للقانون 15/08، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، جامعة الجزائر1 ، كلية الحقوق، 2014،2013،ص 61

[4]- انظر التعليمة الوزارية رقم 1000 السالفة الذكر، ص 8.

من قانون 15/08[1] والمادة 04 مكرر من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران والمحدد للنظام الداخلي لسير اجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبث في تحقيق مطابقة البنايات.

وعندما يقوم المصرح برفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم له وثيقة تحقيق المطابقة ويعلم لجنة الدائرة بذلك، وفي حالة امتناعه عن رفعها لا يستفيد من وثيقة تحقيق المطابقة[2].

وفي هذه الإطار نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 155/09 على أنه في حالة وجود تحفظ يمكن للجنة الدائرة أن تطلب ملفا إضافيا من المصرح أو أن تعطي موافقة مبدئية بشروط أو ترفض الطلب لسبب معلل[3].

الفرع الثاني: حالة رفض الطلب

قد يتبين للجنة الدائرة عند البث في طلب تحقيق المطابقة أن البناية محل تحقيق المطابقة لم تستوف الشروط المحددة في القانون 15/08، كأن يتبين لها أنها مشيدة بعد تاريخ نشر القانون رقم 15/08 في الجريدة الرسمية الموافق ل 2008/08/09، وبالتالي فهي غير مشمولة بعملية تحقيق المطابقة ، أو تكون مستثناة من تحقيق المطابقة طبقا للمادتين 13 و 16 من القانون 15/08 لتواجدها في منطقة خاصة أو محمية أو غير قابلة للتعمير[4]، فإنها تصدر قرارا يتضمن رفض طلب تحقيق المطابقة وترسله إلى رئيس البلدية في أجل شهر، وعلى هذا الأخير تبليغ المصرح في أجل 15 يوما من يوم تاريخ تسليمه القرار[5]،ويمكن للمعني إذا ما رأى أن القرار المتخذ هو قرار غير مشروع ، أن يطعن أمام لجنة الطعن الولائية وفي حالة رفض طعنه يلجأ إلى القضاء.

وبالتالي فإن مصير البنايات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها هو الهدم طبقا لما نصت عليه المادتين 17و 39 من القانون 15/08 والمادة 76 مكرر من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04، التي تنص على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى هدم البنايات غير الشرعية بدون رخصة بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين بذلك[6].

---

[1]- انظر المادة 44 ف1 من القانون رقم 15/08، المعدل والمتمم.
[2] - انظر المادة 44 ف2 من القانون رقم 15/08، المعدل والمتمم.
[3]- انظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.
[4] - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 62.
[5]- انظر المادة 45 من القانون 15/08، المعدل والمتمم.
[6]-لعيدي خيرة، المرجع السابق ، ص 566.

المبحث الثاني: المنازعات الناتجة عن إجراء تحقيق المطابقة والعقوبات المقررة عن جرائم التعمير

ألزم المشرع الجزائري حسب القانون 15/08 المؤرخ في 20يوليو 2008 والمتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها لجنة الدائرة بإرسال قراراتها المتعلقة بالبث في طلبات التسوية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهر من تاريخ البث ،ليبلغ بدوره المصرح خلال 15 اليوم التالية، ويترتب على رفض طلب تحقيق المطابقة منازعات تحقيق المطابقة(المطلب الأول)، أما بالنسبة إلى عدم تحقيق المطابقة فرض المشرع مجموعة من العقوبات (المطلب الثاني)

المطلب الأول: منازعات تحقيق المطابقة

يمكن لصاحب البناء محل تحقيق المطابقة اللجوء إلى القضاء الإداري ، ورفع دعوى الإلغاء (الفرع الأول)،وكذلك في حالة إلغاء قرار الرفض يمكن له رفع دعوى التعويض (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية إدارية تختص بالنظر فيها جهات قضائية مختصة وفق شروط و إجراءات محددة قانونا[1]، و قد خول المشرع الجزائري لصاحب البناية إذا لم يقتنع بقرارات اللجنة الولائية، أن يتبع إجراءات التقاضي عن طريق القيام بطعن آخر بدعوى الإلغاء أمام المحاكم الإدارية المحلية المختصة والتي تختص بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها.. وذلك خلال الشهر الموالي لاستلامه لقرار لجنة الطعن.والذي يكون معللا بالكيفية التي تبين فيها أسباب الرفض .

أولا: تعريف دعوى الإلغاء وشرط قبولها:

إن التعرض لدعوى الإلغاء يقتضي منا تناول تعريفها وكذا معرفة شروط قبولها.

أ- تعريف دعوى الإلغاء:

دعوى الإلغاء أو دعوى تجاوز السلطة هو طعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري[2]، و تعرف كذلك على أنها : " الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهة القضاء الإداري المختصة طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري غير مشروع"[3]. ويشترط القانون في هذه الحالة لقبولها مجموعة من الشروط تتمثل في الشروط الشكلية والموضوعية.

ب- شروط قبول دعوى الإلغاء:

---

[1] - عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص315.

2- بوضياف عمار، دعوى الالغاء في قانون الاجراءات المدنية والادارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، ط1، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر،2009، ص46.

[3]- محمد عاطف البنا، الوسيط في القضاء الإداري ، الدعاوى الإدارية ، دار الفكر العربي، القاهرة، 1990، ص124.

ويشترط لقبولها فضلا عن الشروط العامة لأي دعوى قضائية،توفر شروط شكلية وشروط موضوعية والتي سنتناولها على النحو الآتي:

***الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء**

إذا تأكد القاضي المعروضة أمامه دعوى الإلغاء من توفر الشروط العامة والمتمثلة في الصفة والمصلحة، ينتقل إلى فحص الشروط الشكلية والمتمثلة في[1]: شرط القرار الإداري محل الطعن، شرط التظلم الإداري، شرط الميعاد، شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي، شرط الإختصاص بنوعيه الإقليمي والنوعي .والتي سنتناولها بالتفصيل على النحو الآتي:

شرط القرار الإداري محل الطعن:

طبقا لنص المادة 819 من قانون إ م إ يجب أن يرفق بعريضة دعوى الإلغاء وتحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه[2]، وعليه فالقرار محل دعوى الإلغاء هو القرار الصادر عن لجنة الدائرة المتضمن رفض طلب تحقيق المطابقة.

شرط التظلم الإداري المسبق:

بالرغم من أن التظلم الإداري المسبق يعد كعمل اختياري طبقا للمادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك، حيث يمكن لصاحب الطلب المعني والذي لم ينل الموافقة من قبل لجنة الدائرة أن يتقدم أو لا يتقدم لدى لجنة الولاية بغرض الطعن طبقا للمادة 46 من قانون 15/08 مع التوجه إلى المحكمة الإدارية بغرض مباشرة إجراءات التقاضي، إلا أن المشرع من خلال المادة 52 من قانون 15/08 عن هذه الإمكانية ونص على ضرورة القيام بالطعن على مستوى لجنة الولاية كشرط في تظلم إداري مسبق حتى يمكن قبول الدعوى، إذ يعتبر ذلك كشرط من الشروط الدعوى الشكلية[3].

شرط الميعاد:

ترفع دعوى إلغاء قرار رفض تحقيق المطابقة أمام المحكمة الإدارية خلال شهر من تاريخ تبليغ قرار لجنة الطعن المتضمن رفض التظلم المسبق ، وهذا بحسب المادة 52 من قانون 15/08، بشرط أن يكون التبليغ صحيحا. إذ لا يعد التبليغ عن طريق رسالة موصى عليها كتبليغ صحيح بل يتطلب أن يتم التبليغ في شكل رسمي وشخصي. أي في شكل محضر موقع عليه من كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والمعني بالمصلحة عن طريق المطابقة. وهو ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم 155/09

---

[1]- لعيدي خيرة ، المرجع السابق، ص 607.

[2]- انظر المادة 819 من القانون رقم 09/08 المتضمن ق.إ.م.إ.

[3]- المادة 52 من القانون15/08،المعدل والمتمم، "تختص المحاكم الإدارية المحلية إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية".

"ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني،مقابل وصل استلام"[1] ، وإلا اعتبرت الآجال مفتوحة إلى غاية إتمام التبليغ بشكل قانوني صحيح، وبالطبع هذا الالتزام على عاتق الجهة الإدارية المتمثلة في البلدية.

شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي:

يتم التقاضي على مستوى المحكمة عن طريق محامي معتمد، ويعد ذلك كشرط جوهري لقبول الدعوى من جانبها الشكلي وفق ما نصت عليه المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام المحكمة الإدارية ، تحت طائلة عدم قبول العريضة" ، بينما أشخاص القانون العام يمكن لهم التقاضي بواسطة موظفيهم المكلفين بمكتب المنازعات دون الحاجة إلى الاستعانة بخدمات محامي معتمد[2].

شرط الإختصاص الإقليمي والنوعي:

ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها الهيئة المحلية المختصة بالبث في طلب تحقيق المطابقة للعقار المبني[3].

ويعود الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية وذلك طبقا لما ورد في المادة 25 من قانون 15/08.

*** الشروط الموضوعية :**

تتمثل الشروط الموضوعية الخاصة بدعوى الإلغاء في عيب عدم الإختصاص ، الشكل والإجراءات ، السبب، مخالفة القانون . وسنتناولها بالتفصيل على النحو الآتي:

عيب عدم الإختصاص:

طبقا للمادة 32 من قانون 15/08 فإن لجنة الدائرة المختصة إقليميا هي المختصة في البث في طلب تحقيق المطابقة ، وطبقا للمادة 47 من نفس القانون فإن لجنة الطعن الولائية هي المختصة بالبث في الطعن أو التظلم المرفوع ضد قرارات لجنة الدائرة، ومنه فلا تجوز لجهة إدارية أخرى كالبلدية أو مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية أو إحدى المصالح التي يتم استشارتها أن تبث في طلب تحقيق المطابقة أو تبث في الطعن[4].

---

[1]- راجع المواد 829-831 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على آجال الطعن تنطلق من تاريخ التبليغ الصحيح القائم على التبليغ الرسمي الشخصي.

[2]- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، ص413.

[3]-انظر المادة37 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ

[4]- انظر المادتين 32و47 من القانون رقم 15/08، المعدل والمتمم.

عيب الشكل والإجراءات:

إن عدم احترام الشكليات أو البيانات الواجبة قانونا أو احترام الخطوات والمراحل والعمليات التي تمر بها عملية تحقيق المطابقة يشكل عيب الشكل والإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 09-155، كعدم قيام مصالح التعمير بالبلدية بمعاينة البناية وتحرير محضر بذلك ، أو عدم إبداء رأيها في تحقيق المطابقة وكذلك الحال بالنسبة لمديرية التعمير والبناء ، أو كعدم احترام لجنة الدائرة آجال البث في الطلب أو احترام شكلية صحة المداولات وقرارات لجنة الدائرة والطعن، أو عدم توقيع الأعضاء الحاضرين[1].

عيب السبب:

يقصد بعيب السبب انعدام الحالة الواقعية والقانونية ، أو الخطأ في تقديرها من طرف لجنة الدائرة عند إصدار قرار رفض تحقيق المطابقة كأن تتوهم هذه الأخيرة أن البناية موضوع طلب تحقيق المطابقة غير مشمولة بعملية تحقيق المطابقة لكونها مشيدة على الأراضي غير القابلة للتعمير المحددة بالمادة 16 من قانون 15/08 أو على الأراضي التابعة للأملاك الغابية.

كما أن عيب انعدام السبب في قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض تسليم وثائق تحقيق المطابقة يتحقق إذا ما توافرت الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لاتخاذه لكن لجنة الدائرة أساءت فهم وتفسير هذه الشروط[2].

عيب مخالفة القانون:

وعيب مخالفة القانون بالنسبة للقرار المتعلق برفض تسوية عن طريق المطابقة يمكن أن يتجسد في التفسير السيئ للقانون، أو الخطأ في تطبيقه. كما في حالة النص على عدم توافر شرط أو أكثر مما يتطلبه القانون سواء تلك المتعلقة بأرضية البناء(من حيث السند أو من حيث الموقع) أو تلك المتعلقة بالبناية في حد ذاتها (من جانب الجمال أو الكثافة أو المتانة) طبقا لما ينص عليه القانون 15/08.غير أن الحقيقة ليست كذلك، إذ لا يعد ذلك سواء أن لجنة الدائرة قد أعطت تفسيرا خاطئا لهذه الشروط مما جعل مجمل وثائق الملف لا تتماشى مع الشروط المذكورة أعلاه[3].

---

[1]- لعيدي خيرة، المرجع السابق، ص 608

[2]- لعيدي خيرة، المرجع السابق، ص 609

[3]- تكواشت كمال،التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 414.

ثانيا:آثار إلغاء قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة.

يقتصر دور القاضي في دعوى الإلغاء على فحص مشروعية القرار الإداري وإلغاءه متى لاحظ مخالفة القانون دون أن يحكم بتبديله أو استبداله لأن رقابة القضاء على القرارات الإدارية هي رقابة مشروعية تتلق بالقانون وحمايته وليس رقابة ملائمة[1].

وإذا ثبت للمحكمة وجود عيب من العيوب المذكورة سابقا قضت بإلغاء قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة، ويترتب على هذا، أنه من حق المصرح تجديد طلبه أمام لجنة الدائرة، فإذا رفضت مرة أخرى بدون سبب يمكن له رفع دعوى أمام القضاء الكامل، يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم وثيقة تحقيق المطابقة مرفقة بالقرار القضائي الذي قضى بإلغاء قرار الرفض، وقرار رفض التسليم غير المشروع، كما يمكنه أن يطلب التعويض بإثبات خطأ الإدارة غن التأخير في استغلال البناية أو التأخير في تسويتها لكون شهادة المطابقة رخصة للاستغلال أو رخصة لتسوية البناية[2].

الفرع الثاني: دعوى التعويض

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

والحق الذي تقوم عليه هذه الدعوى يجب أن يكون قائما أي أنه لم يسقط بالتقادم لأن هذه الدعوى تتقادم وتسقط بمدة تقادم وسقوط الحقوق[3].

أما طبيعة التعويض، فهو من تقدير القاضي الإداري إذ قد يكون نقديا أو عينيا،وغالبا ما يكون نقديا، هنا وجب عند تقدير التعويض أن يراعي فيه وضعية المضرور.

ويمكن تصور بعض دعاوى التعويض الناتجة عن عملية تحقيق المطابقة كما يلي:

---

[1]- عزاز ساعد، المرجع السابق، ص، ص 76-77 .

[2]- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري،رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة،قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الحاج لخضر، باتنة،2011-2012 ، ص 154.)

[3]- لعيدي خيرة ، المرجع السابق، ص 610

- دعوى التعويض لجبر الضرر الناتج عن سوء فهم وتفسير وتكييف لجنة الدائرة هذه الشروط المحددة بالقانون 15/08.

- رفع دعوى التعويض في حالة تنفيذ الإدارة لقرار الهدم مباشرة دون معاينة الأعوان المؤهلين حسب المادة17 من القانون 15/08 تطبيقا للمادة 76 مكرر من القانون 29/90 إن كان اللجوء إلى الجهات القضائية لا يوقف تنفيذ هذا القرار[1].

المطلب الثاني: جرائم التعمير في ظل القانون 15/08

أولى المشرع الجزائري أهمية قصوى لإحترام النسيج العمراني من خلال الحماية التي أقرها في القانون 15/08، حيث وضع إجراءات مكافحة جرائم التعمير(الفرع الأول) ، وأقر عقوبات لردع هذه الجرائم(الفرع الثاني)

الفرع الأول: إجراءات مكافحة جرائم التعمير في ظل القانون 15/08

تعتبر المراقبة المستمرة لعمليات البناء والوقوف على مختلف المخالفات العمرانية لا تكفي لاحترام هذه الأشغال للرخص الممنوحة من قبل الإدارة ولمقاييس وقواعد التعمير والبناء، لذلك يتعين على رئيس المجلس البلدي والأعوان المؤهلين قانونا متابعة هذه الأشغال وضمان مطابقتها، وهو ما سنأتي على بيانه فيما يلي:

أولا: المعاينة الميدانية

علاوة على الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وحفاظا على شرعية ومصداقية تراخيص التعمير المستحدثة فرض عليها المشرع رقابة إدارية وقضائية، من خلال تكوين فرق للمتابعة والتحقيق لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح التعمير، والتي تتشكل من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرتها السكنية[2].

تعمل هذه الفرق على البحث عن مخالفات القانون 15/08، معاينة حالة عدم مطابقة البنايات، متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البنايات وكذا المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام الإنجاز وغلق الورشات غير القانونية .وتتم هذه المراقبة نهارا فقط وأثناء أيام الراحة وأيام العطل سواء بعد الإعلان عنها أو بشكل فجائي، وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، ويمسك سجلات المتابعة والتحقيق والمعاينة على التوالي رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير البناء والتعمير المختصان إقليميا.

[1] - عزاز ساعد، المرجع السابق: ص 78.
[2] - المادة 03 من المرسوم 156/09.

تتوج هذه الزيارات بتحرير محاضر عن المخالفات المعاينة يدون فيها العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها، وتوقع هذه المحاضر من قبل العون المؤهل بالمعاينة ومرتكب المخالفة، ورفض هذا الأخير التوقيع لا يغير من صحة المحضر إلا إذا أثبت العكس.

والملاحظ أن القانون 15/08 لم يحدد نوع المحاضر التي يجب تحريرها خلال المعاينة، وترك المجال واسعا أمام تحرير أي محضر بشأن أية مخالفة يرصدها الأعوان ، فيحين نص المرسوم 154/09 على محضر عدم المطابقة الذي يحرره الأعوان في حالة عدم مطابقة الأشغال لقوانين التعمير[1].

ثانيا: إتخاذ التدابير اللازمة

إن الصلاحيات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون لمعاينة المخالفات لا تكفي وحدها لمواجهة المساس الذي ألحقته بالعمران، لذلك لا بد من إجراءات أخرى تصحيحية تهدف الوضع وإزالة الأثر المادي الناتج عن المخالفة، وتتمثل هذه الإجراءات في الوقف الإداري للأعمال المخالفة، الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة ، الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ، وهو ما نتناوله كالآتي:

1- الوقف الإداري للأعمال المخالفة

نقصد بهذا الإجراء وقف أعمال البناء المخالفة للقانون والتنظيم من جهة ولأحكام رخصة البناء المسلمة من جهة أخرى، إذ يمكن إدراج هذا النوع من التدابير ضمن نظام الرقابة اللاحقة والمستمرة كونها تتخلل المرحلة الزمنية الممتدة بين انطلاق الأشغال ونهايتها، من أجل وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة وتدارك ما يمكن تداركه قبل استفحالها، ومن ثم فهو إجراء وقائي واحتياطي[2].

2-الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة

إن من التزامات صاحب المروع ضرورة تقييده بأحكام رخصة البناء المسلمة له، غير أنه قد يعتري البناء في بعض الأحيان عيوب فنية أثناء التنفيذ فتتدخل الجهة الإدارية بمناسبة ممارسة رقابتها الإدارية بأمر التصحيح وتحقيق المطابقة ، والذي يقصد به إبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ وجعله مطابقا لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء، ولا يكون هذا الأمر بمبادرة من المعني كما هو الشأن بالنسبة لشهادة المطابقة وإنما بأمر من الغدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري تسهر على حسن تطبيق قوانين التعمير ومطابقة البناء لأحكام الرخصة.

---

[1]- قاسمي نجاة، تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2015/2014 ، ص 180.

[2]- كمال محمد الأمين ، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير،مذكرة ماجستير في القانون،جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان،2013،ص 156

ويأتي الأمر بالتصحيح وتحقيق مطابقة المطابقة كنتيجة لأمال المراقبة والمعاينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة، إذا ثبت أن البناء مخالف للمواصفات الفنية بما يقتضي تصحيحه[1] حيث نصت المادة 73 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على هذا الإجراء، كذلك يمكن القول أن القانون 15/08 قد تناول هذا الإجراء من خلال نص المادة 27 منه.

3- الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية

وقد نص القانون 15/08 على الأمر بالهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في المادة 73/2 منه والتي جاء فيها: " يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده"

والجدير بالذكر في الأخير أنه ومن أجل التتبع المستمر والدقيق لحركة البناء والتعمير ، ألزم المشرع إحداث بطاقة وطنية تسجل فيها عقود التعمير المسلمة طبقا لقانون التهيئة والتعمير والقانون 15/08 وكذا المخالفات المتعلقة بها. لها وظيفة إحصائية ورقابية في آن واحد[2].

الفرع الثاني: العقوبات المقررة لعدم تحقيق مطابقة البنايات

بتزايد أشغال البناء والتعمير تزايدت المخالفات المتعلقة بها لذا ومحاولة من المشرع لحصر أكبر قدر ممكن منها والقضاء عليها وكذا ردع الآخرين، جاء بموجب القانون 15/08 بمجموعة من الأفعال المجرمة وقرر لها عقوبات في إطار سياسة تسوية البنايات غير شرعية وتحقيق مطابقتها، والتي حصرها المشرع في المواد من 74 إلى 92، وسنحاول تقسيم هذه المخالفات على النحو الآتي:

أولا : العقوبات المتعلقة برخصة التجزئة

1- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية أو تشييد بناية داخل تجزئة دون رخصة تجزئة، جاء في نص المادة 03 من قانون تحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها أنه:" يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة تجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. ويمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة"، إذن فقد جرم المشرع بموجب هذه المادة وعاقب عليه من خلال ما جاءت به المواد 74 و 75 من نفس القانون، حيث يعاقب بالحبس من (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة مائة ألف دينار (1.00.000دج) إلى مليون دينار (1.000.000دج) بالنسبة لمن ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة، وتضاعف هذه العقوبة في حالة العود.

[1] - قاسي نجاة، المرجع السابق ، ص .182.

[2] - المادة 93 من القانون 15/08، المعدل والمتمم.

2- أما بالنسبة للشخص الذي يقوم بتشييد بناية داخل تجزئة دون الحصول على رخصة تجزئة، فيعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (1.00.000دج) إلى مليون دينار (1.000.000دج)، وتضاعف الغرامة في حالة العود.

3- الجدير بالذكر أن هذه العقوبات تمتد إلى كل من له علاقة بالبناء وهو ما نصت عليه المادة 76 من نفس القانون، حيث أن المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في مخالفة يعاقب بالعقوبات السالفة الذكر، والملاحظ هنا أن القانون 15/08 وسع من دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم دون الربط بين ملكية الأرض والمسؤولية الجزائية كما هو الحال بالنسبة لقانون التهيئة والتعمير[1].

4- بالإضافة إلى ذلك فقد عاقب المشرع على كل عملية بيع قطع أرضية بالتجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع، بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة وبغرامة من مائة ألف دينار (1.00.000دج) إلى مليون دينار(1.000.000دج)، أو بأحد العقوبتين. أما في حالة العود فيمكن أن يحكم عليه الحبس من سنة إلى خمس سنوات ، وتضاعف الغرامة[2].

5- الملاحظ أن الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة غير مخصصة للبناء طبقا لمخططات التعمير السارية المفعول، يجب أن توقف إما بأمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أن يأمر الوالي بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده، وإذا لم يتمثل المخالف لهذا الأمر وانتهاء الأجل أمر الوالي بالهدم على نفقة المخالف.كما أن توقيف الورشة وهدم البناية وإعادة الأماكن إلى حالتها الأولى ، لا يمنع من المتابعة القضائية ضد المخالف[3].

ثانيا: العقوبات المتعلقة بآجال الإنجاز:

1- عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في الرخص، حيث يحدد في رخصة البناء الأجل الذي يجب أن تشيد فيه البناية، كما أن المادة 2/6 من القانون 15/08 نصت على أن صلاحية رخصة البناء تصبح غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداءا من تاريخ تسليمها، لذلك فإن كل من قام بإنجاز بعد فوات هذا الأجل، يعاقب حسب المادة 78 من نفس القانون بغرامة من خمسون ألف (50.000دج) إلى مائة ألف دينار(100.000دج).

---

[1] - بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران(القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائي(مخالفات التعمير)، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013، ص 412.

[2] - المادة 77 من القانون 15/08، المعدل والمتمم.

[3] - المادة 73 من القانون 15/08، المعدل والمتمم.

2- كما يعاقب صاحب المشروع أو المالك الذي لم يتمم أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000دج) إلى خمسين ألف دينار(50.000دج)، وبغرامة من عشرة ألاف دينار (10.000دج) إلى ثلاثين ألف دينار(30.000دج) كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز[1].

3- يتعرض إلى غرامة من خمسة آلاف (5.000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج) كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد[2].

ثالثا: العقوبات المتعلقة برخصة البناء

1- تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة ، لا ريب أن جريمة البناء بدون ترخيص من أهم الجرائم الواقعة على العقار نظرا لأهميتها في ردع مخالفات العمران، حيث تقوم هذه المخالفة في حالة تشييد أو محاولة تشييد بناية دون الحصول على رخصة بناء مسبقة، إذ نصت المادة 1/6 من قانون 15/08على هذا المنع، وقد عاقب المشرع المخالف بغرامة من خمسين ألف (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج) ، وبالحبي من ستة (6) أشهر إلى سنة(1) ومضاعفة الغرامة في حالة العود[3].

2- كما يعاقب كذلك بغرامة من خمسين ألف (50.000دج) إلى مائة ألف (100.000دج) كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانونية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، وتطبق هذه العقوبة على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك مع مضاعفة العقوبة في حالة العود. والملاحظ أنه يمكن أن تصدر الجهة القضائية المختصة أمرا بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية بتحميل المخالف للمصاريف المتربة عن ذلك[4].

والجدير بالذكر أن القانون 15/08 منح للوالي سلطة أمر المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهي هدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده، في حالة البناء دون رخصة فوق الأملاك الوطنية أو الأملاك الخاصة غير المخصصة للبناء.

رابعا: العقوبات المتعلقة بالمطابقة

1- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها يعاقب كل شخص يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة بغرامة من عشرين ألف (20.000دج) إلى خمسين ألف (50.000دج) ، كما يمكن للجهة القضائية المختصة الأمر بإخلاء الأماكن فورا، فإذا لم ينفذ المخالف

[1] - المادة 90 من القانون15/08، المعدل والمتمم.
[2] - المادة 81 من القانون15/08، المعدل والمتمم
[3] - المادة 79 من القانون15/08، المعدل والمتمم.
[4] - قاسمي نجاة، المرجع السابق، ص 144.

يمكن أن تصدر في حقه عقوبة بالحبس من ستة أشهر (6) إلى اثنا عشرة (12) شهرا، مع مضاعفة الغرامة[1].

2- كما يعاقب بغرامة من مائة ألف (100.000دج) إلى ثلاثمائة ألف (300.000دج) كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة ، وعدم الامتثال يؤدي إلى الأمر بهدم البناية على نفقة المخالف[2].

3-يعاقب بغرامة من خمسين ألف (50.000دج)، إلى مائة ألف (100.000دج) كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها ومضاعفة الغرامة في حالة العود.

4- زد على ذلك أن المشرع قد عاقب كل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي حدده القانون 15/08بغرامة من عشرة آلاف (10.000دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000دج)، مع مضاعفة الغرامة في حالة العود، وهو ما جاء في المادة 92 من نفس القانون.

5- حسب المادة 84 من قانون 15/08 ، أخضع كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال إلى أحكام قانون العقوبات.

والملاحظ أن القانون 15/08 قد شدد في العقوبات فيما يتعلق بالمطابقة مقارنة مع القانون 29/90[3].

[1] - المادة 82 من القانون15/08، المعدل والمتمم

[2] - المادة 79 من القانون15/08، المعدل والمتمم.

[3] - بن نجاعي نوال ريمة ، المرجع السابق،ص 410.

خلاصة الفصل:

نستخلص في نهاية هذا الفصل إلى أنه بعد دراسة الملف من طرف الجهات المختصة تصدر هذه الأخيرة قرارها بشأن طلب تحقيق مطابقة البناء ، ففي حالة قبولها لطلب تحقيق المطابقة تسلم للمصرح إما شهادة المطابقة على سبيل التسوية ، وإما رخصة البناء على سبيل التسوية وهذا بالنسبة للبنايات المتممة وهذا حتى يتمكن صاحب البناية من مطابقة أشغال بناءه مع الملف المصرح به، أما بالنسبة للبنايات غير المتممة فيسلم للمعني رخصة إتمام الإنجاز ورخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية . وبالنسبة لحالة التحفظ فتصدر لجنة الدائرة موافقة مقيدة بشروط وذلك نتيجة لتحفظ أحد المصالح التي قامت لجنة الدائرة باستشارتها وذلك لوجود بعض التحفظات التي يجب على المصرح أن يقوم برفعها ، من أجل حصوله على وثيقة تحقيق المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، وآخر قرار يمكن أن تصدره لجنة الدائرة هو رفض طلب تحقيق مطابقة البناء وهذا كون محل تحقيق مطابقة البناء لم يستوف الشروط المحددة في القانون 15/08 ،والتالي فإن مصير هذه البنايات هو الهدم.

يمكن للمصرح المتحصل على قرار رفض طلب تحقيق مطابقة البنايات أن يلجأ إلى القضاء الإداري وهذا من أجل أن يقوم بإلغاء قرار رفض طلبه وذلك برفع دعوى إلغاء القرار الصادر عن لجنة الدائرة وفي حالة إلغاء قرار الرفض يمكن له كذلك رفع دعوى أخرى تسمى دعوى التعويض عن الأضرار التي طالته جراء قرار الرفض.

ونظرا لتفشي الجرائم التي تخص رخصة التجزئة ورخصة البناء وتحقيق المطابقة ، كان لزاما على المشرع أن يقوم بمكافحة هذه الجرائم بوضع الإجراءات والعقوبات اللازمة من أجل ردع المخالفين.

الخاتـــــمة

الخاتمة:

من خلال العرض السابق الذي تناولنا فيه البناء غير المشروع في ظل القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 و المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، حاولنا الإلمام بالموضوع من خلال تسليط الضوء على الإطار العام لمطابقة البنايات، تم التطرق للنقاط المحصورة في الفصلين بشيء من التحليل و سنتعرض للنتائج و التوصيات كما يلي:

النتائج:

- بالرغم من محاولة المشرع الجزائري تسوية البنايات غير المشروعة من خلال القانون 15/08 إلا أنه انتهت مهلته دون أي تغيير يذكر، بالرغم من تمديده كل مرة.
- نقص الكفاءة و التأهيل لدى المصالح المعنية بتطبيق القانون 15/08، أدى إلى تكدس الملفات المودعة و عدم الفصل فيها.
-غياب الرقابة من قبل المصالح المعنية أدى إلى استفحال هذه الظاهرة، و بالتالي وجود أحياء فوضوية يصعب على الإدارة تسويتها.

التوصيات:

- ضرورة قيام أعوان الرقابة بمعاينة المخالفات في وقتها و عدم التستر على أي شخص مخالف.
- منح سلطة أوسع لشرطة العمران التي تلعب دورا هاما في متابعة مخالفات العمران.
- إعادة النظر في جميع النصوص التي لها علاقة بالعمران ووصفها في قانون خاص بالتهيئة و التعمير من اجل سهولة تسيير هذا المجال بطريقة منظمة.

يتطلب القضاء على ظاهرة البناء الفوضوي إرادة سياسية واضحة، تقوم على وضع إستراتيجية عملية بإشراك كل الفاعلين من أجل وضع نصوص قانونية عملية، و تكون كفيلة بمحاربة هذه الظاهرة و تقوم على رؤية أفضل لمستقبل التعمير في بلادنا.

الـــمـلاحق

ANNEXE 1 MODELE TYPE DE DECLARATION

ملحق 1 نموذج التصـــــــــريح

الجمهـــــــورية الجـــــزائـــــــرية الديمقـــــــراطية الشعـــبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION

تصريـــــــــح

Wilaya de : .....
Daïra/Circonscription administrative : .....

ولاية : .....
دائرة / المقاطعة الإدارية : .....

1- IDENTIFICATION DU DECLARANT :

Nom : ..... Prénom : .....
Raison sociale : .....
Né(e) le : .....
A : ..... Wilaya de : .....
Fils/Fille de : ..... et de .....
Adresse : .....

1. تعريف المصرح :

الاسم : ..... اللقب : .....
اسم الشركة : .....
المولود(ة) في : .....
بـ : ..... ولاية .....
ابن (ة) : ..... و : .....
العنوان : .....

2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :

Déclare avoir entrepris une construction :

- Nature : .....
- A l'adresse : .....
  - commune : .....
  - wilaya : .....

☐ **Non achevée avec permis de construire.**

- Nature juridique du terrain* : .....
- Références du permis de construire :
  - N° de l'arrêté : .....
  - Etablit par : .....
  - Date de délivrance : .....
  - Date d'expiration du délai accordé : .....

- Travaux : conformes au permis délivré. ☐
  Non conformes au permis délivré. ☐
  - Structure ☐
  - Etages ☐
  - Façade ☐

- Etat d'avancement des travaux :
  - Structure : achevée ☐
    non achevée ☐
  - Façades : achevées ☐
    non achevées ☐
  - Aménagements extérieurs : achevés ☐
    non achevés ☐

☐ **Achevée non conforme au permis délivré.**

- Nature juridique du terrain : .....
- Références du permis délivré :
  - N° de l'arrêté : .....
  - Etablit par : .....
  - Date de délivrance : .....
  - Date d'expiration : .....

- Parties non conformes.
  - Emprise au sol ☐
  - Structure ☐
  - Nombre d'étages ☐

2. تعريف البنايـــة :

أصرح أنني شرعت في إنجاز بناية :
الطبيعة : .....
العنوان : .....
- بلدية : .....
- ولاية : .....

☐ غير متممة مع وجود رخصة بناء.

- طبيعة الأرضية : .....
- مراجع رخصة البناء :
  - رقم القرار : .....
  - معد من طرف : .....
  - تاريخ التسليم : .....
  - تاريخ انتهاء الأجل الممنوح : .....

- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة. ☐
  غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة ☐
  - الهيكل : ☐
  - الطوابق : ☐
  - الواجهة : ☐

- حالة تقدم الأشغال
  - الهيكل : متمم ☐
    غير متمم ☐
  - الواجهات : متممة ☐
    غير متممة ☐
  - التهيئات خارجية : متممة ☐
    غير متممة ☐

☐ متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة.

- طبيعة الأرضية : .....
- مراجع رخصة البناء :
  - رقم القرار : .....
  - معد من طرف : .....
  - تاريخ التسليم : .....
  - تاريخ انتهاء الصلاحية : .....

- الأجزاء غير المطابقة : ☐
  - مساحة الأرضية المبنية ☐
  - الهيكل ☐
  - عدد الطوابق ☐

- Façades ☐
  - . Principale ☐
  - . Latérale ☐
  - . Arrière ☐

- Etat d'avancement des travaux :
  - Structure : achevée ☐ / non achevée ☐
  - Façades : achevées ☐ / non achevées ☐
  - Aménagements extérieurs : achevés ☐ / non achevés ☐

☐ **Achevée sans permis de construire.**
- Nature juridique du terrain .....
- Superficie .....
- Emprise au sol .....
- Nombre d'étages .....

☐ **Non achevée sans permis de construire.**
- Nature juridique du terrain .....
- Superficie .....
- Emprise au sol .....
- Nombre d'étages .....

- Etat d'avancement des travaux
  - Structure : achevée ☐ / non achevée ☐
  - Façades : achevées ☐ / non achevées ☐
  - Aménagements extérieurs : achevés ☐ / non achevés ☐

3- NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :

En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, Je sollicite le bénéfice :

- ☐ d'un permis d'achèvement
- ☐ d'un certificat de conformité
- ☐ d'un permis de construire à titre de régularisation
- ☐ d'un permis d'achèvement à titre de régularisation

pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé

- ☐ الواجهات
  - الرئيسية ☐
  - الجانبية ☐
  - الخلفية ☐

- حالة تقدم الأشغال
  - الهيكل : منجز ☐ / غير منجز ☐
  - الواجهات : منجزة ☐ / غير منجزة ☐
  - التهيئات الخارجية : منجزة ☐ / غير منجزة ☐

☐ منجزة بدون رخصة بناء
- طبيعة الأرضية .....
- المساحة .....
- مساحة الأرضية المبنية .....
- عدد الطوابق .....

☐ غير منجزة بدون رخصة بناء
- طبيعة الأرضية .....
- المساحة .....
- مساحة الأرضية المبنية .....
- عدد الطوابق .....

- حالة تقدم الأشغال
  - الهيكل : منجز ☐ / غير منجز ☐
  - الواجهات : منجزة ☐ / غير منجزة ☐
  - التهيئة الخارجية : منجزة ☐ / غير منجزة ☐

3. طبيعة العقد المطلوب :

طبقا لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، أطلب الاستفادة من

- ☐ رخصة إتمام
- ☐ شهادة مطابقة
- ☐ رخصة بناء غير سند للملكية
- ☐ رخصة إتمام غير سند للملكية

المشروع في مطابقة بنائي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناية وإتمامها في الأجل

4- ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)

Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.

5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

je m'engage par ailleurs :

-à souscrire a la demande d'un certificat de conformité ☐
- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité ☐

Pour les constructions non achevées :

- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ☐
- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux ☐
-à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les materiaux de constructions sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux ☐
- à démarrer les travaux dans un délai de trois (03) mois après l'obtention du permis d'achèvement ☐
- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances ☐
- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait déposer trois (03) mois après achèvement des travaux. ☐
- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi ☐

Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 Juillet 2008 et le décret exécutif n°.....

- SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT

DATE :

6- AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :

.....

.....

.....

.....

- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE

DATE :

4. توقيف الأشغال : (بالنسبة للبنايات غير المتممة)

أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال وألا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.

5. الاكتتابات التكميلية :

من جهة أخرى أتعهد — :

- التقدم بطلب شهادة المطابقة ☐
- ألا أسكن أو استعمل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة ☐

بالنسبة للبنايات غير المتممة :

- القيام بإيداع طلب فتح ورشة ☐
- الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال. ☐
- إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال ☐
- انطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (03) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام. ☐
- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار. ☐
- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر بعد إتمام الأشغال ☐
- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات الطبع، خرقا لأحكام القانون ☐

أصرح أنني اطلعت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمرسوم التنفيذي رقم .....

- الامضاء المصادق عليه للمصرح

التاريخ :

6. الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية :

.....

.....

.....

.....

- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي

التاريخ

☐ Mettre une croix (X) dans la case correspondante.

- Propriété du constructeur ☐
- Certificat de possession ☐
- Droit de jouissance (EAI – EAC) ☐
- Acte administratif ☐
- Terrain domanial ☐
- Terrain communal ☐
- Terrain privé appartenant à tiers. ☐

☐ ضع علامة (X) في الخانة المناسبة

- ملكية صاحب البناء. ☐
- شهادة الحيازة ☐
- حق الانتفاع (م ف ف – م ف ح) ☐
- عقد إداري ☐
- أرضية تابعة للأملاك العمومية ☐
- أرضية تابعة لأملاك البلدية ☐
- أرضية خاصة يملكها الغير ☐

الملحق رقم 02 الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولايـة:

دائـرة :

بلديـة:

قرار رقم :...../ 2016

يتضمن إصدار شهادة المطابقـة

(المادة 20 من القانون 15.08)

بمقتضى القانون رقم:11/10 المؤرخ في :20 رجب عام 1432 هـ الموافق لـ:22 يونيو و المتعلق بالبلدية ، المتمم .

نظرا للقانون رقم:15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البنايات و إتمام انجازها .

نظرا للمرسوم التنفيذي رقم :154.09 المؤرخ في ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات .

نظرا للطلب المقدم من طرف السيد : ..... ، اسم الشركة ...../..... ، بتاريخ : ../../2016 ، من اجل الحصول على شهادة مطابقة لبناية (ط+2) الكائن بـ : حي ..... ، الحصة رقم ..... بلدية ..... .

نظرا لرخصة البناء الأصلية رقم : ..... المسلمة بتاريخ : .../../..... للمعني

نظرا لرأي الموافقة تبعا للمحضر رقم : / ، للجنة الدائرة بتاريخ : ../.../2016 .

يقـرر

المادة الأولى: تطبيقا للمادة 20 من القانون 15.08 تسلم : شهادة مطابقة لبناية (ط+2) للسيد: ..... اسم الشركة : ...../ ..... للأشغال الموضحة في طلبه المقدم بتاريخ : ../../2016 و مثلما هو مبين في ملفه المحتوي على الوثائق المرافقة لهذا القرار .

المادة الثانية : نسخة طبق الأصل من هذا القرار تبلغ إلى: دائرة ..... و مديرية التعمير و البناء ..... .

.....، في : ../../2016

المصلحة التقنية **رئيس المجلس الشعبي البلدي**

السند رقم: .....

بتاريـــخ : .../..../2016

المبلـــغ : 0.000.00

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

النموذج رقم 03

ولاية: بلدية:

دائرة :

قرار رقم:...../ 2012

يتضمن إصدار رخصة بناء على سبيل التسوية

(المادة 21 من القانون 15.08)

بمقتضى القانون رقم:10/11 المؤرخ في :20 رجب عام 1432 هـ الموافق لـ:22 يونيو و المتعلق بالبلدية،المتمم
نظرا للقانون رقم:15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البنايات و إتمام انجازها
نظرا للمرسوم التنفيذي رقم :154.09 المؤرخ في ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات
نظرا للطلب المقدم من طرف السيد:.....اسم الشركة...../...../بتاريخ:.....من اجل الحصول على
رخصة إتمام لمشروع بناء.....الكائن بـ:..... نظرا
لرخصة البناء الأصلية رقم:.....المسلمة بتاريخ:.....للمعني
نظرا لرأي الموافقة تبعا للمحضر رقم:.....للجنة الدائرة بتاريخ:.....

يقـرر

المادة الأولى:تطبيقا للمادة 21 من القانون 15/08 تسلم رخصة بناء على سبيل التسوية للسيد:.....اسم الشركة...../.....للأشغال الموضحة في طلبه المقدم بتاريخ.....و مثلما هو مبين في ملفه المحتوى على الوثائق المرافقة لهذا القرار

المادة الثانية:المستفيد ملزم بإتباع التعليمات و التوجيهات المملى بها من طرف لجنة الدائرة لإتمام انجاز الأشغال المتبقية و المتمثلة في:

-احترام حقوق الغير

- احترام التصميمات المقدمة

المادة الثالثة:في حالة خرق تعليمات القانون 15/08 المذكورة أعلاه سوف تتخذ عقوبات ضد المخالف

المادة الرابعة:نسخة طبق الأصل من هذا القرار تبلغ إلى:دائرة سغوان و مديرية التعمير و البناء بالمدية

.....، في:.....

رئيس المصلحة التقنية **رئيس المجلس الشعبي البلدي**

السند رقم:.....

بتاريخ:.....

المبلغ:.....

تعليمات ضرورية لصاحب البناية:

*وضع لافتة (50*50)م تبين موضوع الرخصة

و كذا آجال فتح الورشة و إتمام الأشغال.

*وضع سياج لحماية الورشة مرئي ليلا و نهارا.

الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

بلدية:

دائرة :

قرار رقم:...../ 2012

يتضمن إصدار رخصة إتمام انجاز بناية

(المادة 19 من القانون 15.08)

بمقتضى القانون رقم:10/11 المؤرخ في :20 رجب عام 1432 هـ الموافق لـ:22 يونيو و المتعلق بالبلدية،المتمم
نظرا للقانون رقم:15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البنايات و إتمام انجازها
نظرا للمرسوم التنفيذي رقم :154.09 المؤرخ في ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات
نظرا للطلب المقدم من طرف السيد: اسم الشركة...../...../بتاريخ:.....من اجل الحصول على رخصة إتمام
لمشروع بناء.....الكائن بـ:..... نظرا لرخصة البناء الأصلية
رقم:.....المسلمة بتاريخ:.....للمعني
نظرا لرأي الموافقة تبعا للمحضر رقم:.....للجنة الدائرة بتاريخ:.....

يقـــرر

المادة الأولى: تطبيقا للمادة 19 من القانون 15.08 تسلم .....للسيد:.....اسم الشركة:../.....
الموضحة في طلبه المقدم بتاريخ:.....و مثلما هو مبين في ملفه المحتوي على الوثائق المرافقة لهذا القرار.

المادة الثانية:المستفيد ملزم باتباع التعليمات و التوجيهات المدلى بها من طرف لجنة الدائرة لإتمام انجاز الأشغال المتبقية،و المتمثلة في:

-احترام حقوق الغير
- احترام التصميمات المقدمة

المادة الثالثة: في حالة خرق تعليمات القانون 15.08 المذكورة أعلاه،سوف تتخذ عقوبات ضد المخالف.

المادة الرابعة: نسخة طبق الأصل من هذا القرار تبلغ إلى:دائرة سغوان و مديرية التعمير و البناء بالمدية .

.....، في:.....

رئيس المصلحة التقنية **رئيس المجلس الشعبي البلدي**

السند رقم:.....

بتاريخ:.....

المبلغ:.....

تعليمات ضرورية لصاحب البناية:

*وضع لافتة (50*50)م تبين موضوع الرخصة

و كذا آجال فتح الورشة و إتمام الأشغال.

*وضع سياج لحماية الورشة مرئي ليلا و نهارا.

الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: بلدية:

دائرة:

قرار رقم:...../ 2012

يتضمن إصدار رخصة إتمام انجاز بناية على سبيل التسوية

(المادة 22 من القانون 15.08)

بمقتضى القانون رقم:10/11 المؤرخ في :20 رجب عام 1432 هـ الموافق لـ:22 يونيو و المتعلق بالبلدية،المتمم
نظرا للقانون رقم:15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البنايات و إتمام انجازها
نظرا للمرسوم التنفيذي رقم :154.09 المؤرخ في ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات
نظرا للطلب المقدم من طرف السيد:..... اسم الشركة...../...../بتاريخ:.....من اجل الحصول على رخصة إتمام لمشروع بناء.....الكائن بـ:..... نظرا لرخصة البناء الأصلية رقم:.....المسلمة بتاريخ:.....للمعني
نظرا لرأي الموافقة تبعا للمحضر رقم:.....للجنة الدائرة بتاريخ:.....

يقـــرر

المادة الأولى: تطبيقا للمادة 22 من القانون 15.08 تسلم رخصة الإتمام على سبيل التسوية للسيد:.....اسم الشركة:../.....
للأشغال الموضحة في طلبه المقدم بتاريخ:.....و مثلما هو مبين في ملفه المحتوي على الوثائق المرافقة لهذا القرار.

المادة الثانية: المستفيد ملزم بإتباع التعليمات و التوجيهات المدلى بها من طرف لجنة الدائرة لإتمام انجاز الأشغال المتبقية،و المتمثلة في:

- احترام حقوق الغير
- احترام التصميمات المقدمة

المادة الثالثة: في حالة خرق تعليمات القانون 15.08 المذكورة أعلاه،سوف تتخذ عقوبات ضد المخالف.

المادة الرابعة: نسخة طبق الأصل من هذا القرار تبلغ إلى:دائرة سغوان و مديرية التعمير و البناء بالمدية .

..... ، في:.....

رئيس المصلحة التقنية **رئيس المجلس الشعبي البلدي**

السند رقم:.....

بتاريخ:.....

المبلغ:.....

تعليمات ضرورية لصاحب البناية:

*وضع لافتة (50*50)م تبين موضوع الرخصة

و كذا أجال فتح الورشة و إتمام الأشغال.

*وضع سياج لحماية الورشة مرئي ليلا و نهارا.

المـــــراجع

المراجع

الكتب:

1- محمد عاطف البنا، الوسيط في القضاء الإداري، الدعاوى الإدارية، دار الفكر، القاهرة، 1990.

2- عوابدي عمار،النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.

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

4- بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دراسة تشريعية و قضائية و فقهية، الطبعة 1، جسور للنشر و التوزيع، المحمدية، الجزائر، 2009.

5- طلبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر،2010.

الأطروحات:

1-تكواشت كمال،التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم" تخصص قانون عقاري،قسم الحقوق، جامعة باتنة، سنة 2017/2016.

2- لعيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآلتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري،أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019/2018.

رسائل ماجستير:

- جرورو آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة بن عكنون، الجزائر ، سنة 2004/2003.

- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009،2008.

- بن دوحة عيسى ، الإطار لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2011.

- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر ، سنة 2012.

- قاسي نجاة، تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون مدني،جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2015،2014.

- ياسين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون،جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر ،2008.

- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون إداري وإدارة ومالية،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2012.

- عزاز ساعد،مطابقة البنايات وإتمام إنجازها طبقا للقانون 15/08، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر1،كلية الحقوق، سنة 2014/2013.

- كمال محمد الأمين ، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2013.

مذكرات الماستر:

- عمروش حياة، عماروش رزيقة،البناء غير المطابق لرخصة البناء، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية،2012سنة/2013.

- سوالمية سامية،بسكري ابتسام، تسوية البنايات غير الشرعية في ظل القانون 15/08، مذكرة ماستر في القانون، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، سنة 2014/2013.

- إدري رامي ،إحدادن صونيا، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ، سنة 2015/2014.

المقالات:

- منصر نصر الدين، نعيمة ذيابية، إجراءات وإشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 15/08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017.

- حرز الله كريم، دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحيى فارس المدية، المجلد04،العدد09،1 جوان218.

-الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة(15/08) في تسوية البنايات الفوضوية، مجلة الدفاتر السياسية والقانون،العدد11، جوان 2014.

- دوار جميلة، البنايات المعنية بتحقيق المطابقة في إطار قانون التعمير الجزائري، مجلة الحقوق والحريات ، عدد تجريبي،سبتمبر 2013.

- بن شعبان علي، تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الخامس، ديسمبر 2017.

- بن نجاعي نوال ريمة،المنازعات العادية في مجال العمران(القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائي(مخالفات التعمير)، مجلة الحقوق والحريات، بسكرة ، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.

النصوص القانونية:

*** النصوص التشريعية:**

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج رالعدد76 الصادرة سنة 1975، المعدل والمتمم.

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير،ج ر العدد 52،الصادرة سنة 1990، المعدل والمتمم.

- القانون رقم 99-11، المؤرخ في 30 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2000.

- القانون رقم 02-02، المؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر عدد 10، الصادرة سنة 2002.

- القانون03-10، المؤرخ في 19 جويلية 2003،يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،ج ر عدد43، الصادرة سنة 2003.

- القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20جويلية 2008، يتضمن تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر، العدد 44،الصادرة سنة2008.

- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008،يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،ج ر العدد21، الصادرة سنة 2008.

- القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها،ج ر العدد 44، الصادرة سنة 2008

- القانون رقم 09-09، المؤرخ في 30ديسمبر 2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2010،ج ر العدد 78، سنة 2009.

- القانون 19-14، المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020.

النصوص التنظيمية:

- المرسوم التنفيذي رقم 85-212، المؤرخ في 13 أوت 1985، المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشتغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج ر العدد 34، الصادرة سنة 1985.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02 ماي 2009، يتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البنايات، ج ر العدد 27،الصادرة سنة 2009.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما، ج ر العدد 27، الصادرة سنة 2009.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر العدد 27، الصادرة سنة 2009.

- المرسوم التنفيذي رقم 13-13، المؤرخ في 15 جانفي 2013، يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران، ج ر العدد3، الصادرة سنة 2013.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 7، الصادرة سنة 2015.

-قرار وزاري ، مؤرخ في 23 جويلية 2009، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البنايات، ج ر العدد 55، الصادرة سنة 2009.

- تعليمة الوزارية المشتركة رقم 4، المؤرخة في 06 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

الفهـــرس

الفهرس

العنوان	الصفحة
مقدمة	أ
الفصل الأول: تحقيق مطابقة البنايات حسب القانون 15/08	02
المبحث الأول: الإطار العام لمطابقة البنايات	03
المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البنايات	03
الفرع الأول: تعريف تحقيق مطابقة البنايات	03
الفرع الثاني: خصائص تحقيق مطابقة البنايات	04
المطلب الثاني: مجال تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها	05
الفرع الأول: البنايات القابلة للتسوية	05
أولا: البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء	06
ثانيا: البنايات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة	06
ثالثا: البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء	06
رابعا: البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء	06
الفرع الثاني: البنايات غير المعنية بالتسوية وفق القانون 15/08	07
أولا: البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها	08
ثانيا: البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية	08
ثالثا: البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي	09
رابعا: البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع	09
خامسا: البنايات التي تشكل عائق لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها	09
المبحث الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة في ظل القانون15/08	10
المطلب الأول: طلب تحقيق المطابقة	10
الفرع الأول: التصريح بالبنايات غير المشروعة	10
الفرع الثاني: الملف المرفق بالتصريح	11
أولا: طلب رخصة إتمام إنجاز البناية المرخص لها	11
ثانيا: طلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية	11
ثالثا: طلب رخصة البناء على سبيل التسوية	12
رابعا: طلب رخصة إتمام البناية غير المرخص له	12
الفرع الثالث: إيداع التصريح والملف	13
أولا: مكان الإيداع	13
ثانيا: آجال الإيداع	13
المطلب الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة	14
الفرع الأول: دراسة طلب تحقيق المطابقة من الهيئات المكلفة بالتعمير	14
أولا: الدراسة على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية	14
ثانيا: الدراسة على مستوى مديرية التعمير الهندسة والبناء التابعة للولاية	15
الفرع الثاني: الدراسة على مستوى لجنة الدائرة الأثر المترتب عنه	16
أولا: دراسة الطلب على مستوى لجنة الدائرة	16
ثانيا: الطعن في قرارات لجنة الدائرة	18
الفصل الثاني: آثار تحقيق مطابقة البنايات	22
المبحث الأول: القرارات الناتجة عن تحقيق مطابقة البنايات	23
المطلب الأول: حالة قبول الطلب	23
الفرع الأول: حالة قبول الطلب بالنسبة للبنايات المتممة	23
أولا: شهادة المطابقة على سبيل التسوية	23
ثانيا: رخصة البناء على سبيل التسوية	25
الفرع الثاني:حالة قبول الطلب بالنسبة للبنايات غير المتممة	26
أولا: رخصة إتمام الإنجاز	26

الفهرس

ثانيا: رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية	26
المطلب الثاني: حالة التحفظ على طلب تحقيق المطابقة ورفضه	27
الفرع الأول: حالة الموافقة المقيدة بشروط	27
الفرع الثاني: حالة رفض الطلب	28
المبحث الثاني: المنازعات الناتجة عن إجراء تحقيق المطابقة والجرائم المتعلقة بها	29
المطلب الأول: منازعات تحقيق المطابقة	29
الفرع الأول: دعوى الإلغاء	29
أولا: تعريف دعوى الإلغاء وشروط قبولها	29
ثانيا: آثار إلغاء قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة	33
الفرع الثاني: دعوى التعويض	33
المطلب الثاني: جرائم التعمير في ظل القانون 15/08	34
الفرع الأول: إجراءات مكافحة جرائم التعمير في ظل القانون 15/08	34
أولا: المعاينة الميدانية	34
ثانيا: إتخاذ التدابير اللازمة	35
الفرع الثاني: العقوبات المقررة لعدم تحقيق المطابقة	36
أولا: العقوبات المتعلقة برخصة التجزئة	36
ثانيا: العقوبات المتعلقة بآجال الإنجاز	37
ثالثا: العقوبات المتعلقة برخصة البناء	38
رابعا:العقوبات المتعلقة بالمطابقة	38
خاتمة	42
الملاحق	44
المراجع	53
الفهرس	58