الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص:قانون عقاري

بعنـــوان:

دور شهادة المطابقة كآلية رقابية للبنايات العقارية

من تقديم الطالب:

•بلقاسمي جمال

تحت إشراف الأستاذة:

أ•د/جيدل كريمة

لجنـــةالمناقشـــة

الاسم و اللقب	المؤسسة الأصلية	الرتبة	الصفة
أ.د/ راموال خالد	جامعة يحي فارس- المدية	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
أ.د /جيدل كريمة	جامعة يحي فارس- المدية	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا
د/ برادعي قوسم	جامعة يحي فارس- المدية	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الدراسية 2025/2024


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

الحمد لله ربي العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى سائر الأنبياء والمرسلين أحمد الله تعالى الذي بارك لي في إتمام بحثي هذا

وانطلاقا من باب من لا يشكر الناس لم يشكر الله أتقدم بجزيل الشكر وخالص الامتنان للأستاذة المشرفة جيدل كريمة على الإرشادات والتوجيهات القيمة التي لم تبخل بها عليا وعلى ما بذلته من جهد ووقت في متابعة هذا العمل كما أتقدم بجزيل الشكر والعرفان للوالدين على تشجيعهما ودعواتهما التي كانت النور في طريقي والشكر للزوجة الفاضلة التي كانت حافزا ومساعدا في انجاز هذه المذكرة ، كما أتقدم بجزيل الشكر الى كل يد رافقتنا في هذا العمل سواء من قريب أو من بعيد والشكر كذلك الى جميع الأساتذة الذين تتلمذنا على ايديهم وأخذنا منهم الكثير منذ التحاقنا بالجامعة .

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

لمن كان سببا في وجودي إلى من علموني أن ارتقي سلم الحياة بحكمة وصبر والدتي الغالية و والدي العزيز حفظهما الله

إلى رفيقة الدرب زوجتي إلى فلذات الأكباد أولادي

(اياد ،أماني ، حنين)

والى إخوتي :أحمد ،يزيد

وأخواتي :غنية ، حسينة

ولكل من أعطاني يد العون من قريب أو بعيد في إتمام هذه الدراسة

مقدمة

شهد البناء والعمران في السنوات الأخيرة تطورا متسارعا، سواء من حيث الكم أو النوع ، مما استدعى وضع قوانين تتسم بالصرامة والردع في آن واحد لأجل أن تتوافق مع الوضعية العقارية المعقدة وتسهل على الدولة بسط رقابتها والتحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني . ومن بين هذه الآليات ، شهادة المطابقة ، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وانتهاء أشغال التهيئة طلبها فهي تعتبر ضمانة أساسية لإلزام صاحب البناء بالالتزام بمضمون رخصة البناء وما تحمله من اشتراطات وقيود للمصلحة العامة العمرانية .

توالت التشريعات المختلفة منذ الاستقلال بهدف إيجاد تنظيم قانوني يسير حركة البناء والتوسع العمراني في الجزائر ، بحيث نجد في هذا الصدد الأمر 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء ، وبعده صدر القانون 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء ، وكذا القانون رقم 83-03 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحماية البيئة ، والأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 ، الذي يحدد بصفة انتقالية قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها ليصدر في نفس التاريخ المرسوم رقم 85-211 المحدد لكيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء ، والمرسوم رقم 85-212 المتعلقة بتسوية وضعية البنايات الفوضوية والتعليمة الوزارية المشتركة المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع والتي توضح كيفية تنفيذ التدابير التي نص عليها المرسوم رقم 85-212 .ثم بعد ذلك صدر القانون رقم 87 -03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الملغى بموجب المادة 61 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة .

ومع بداية التسعينات ، وفي ظل الإصلاحات العامة ، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا كبيرا ، فكان من بين القوانين التي نظمت العملية العمرانية القانون 29/90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14-08-2004 ، والمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28-05-1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، الملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 2020 .

ولأن التسارع في النمو الديمغرافي ، والأوضاع التي عاشتها الجزائر،أدى الى التنامي في البنايات لاسيما منها البنايات غير المشروعة أدت البعض منها الى مخالفة المخطط العمراني تراجعت معه

القيمة الفنية الجمالية للمحيط العمراني ، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري الى سن إجراءات جديدة من خلال القانون 15/08 ،المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها قبل سنة 2008 ، وتعد شهادة المطابقة بمقتضى هذا القانون وسيلة استثنائية لمعالجة الفوضى في المجال العمراني وهي تختلف عن شهادة المطابقة المقررة بموجب قواعد قانون التهيئة والتعمير إذ تعتبر إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء وأنه تم حسب المواصفات والأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء فلا يتم طلبها الا بعد انتهاء الأشغال . إلا أن هذا القانون واجه عدة صعوبات في تجسيده على الواقع واثبت فشله في تحقيق الغاية التي صدر من أجلها ، نظرا للعيوب العديدة التي وقفت كعائق حقيقي للقضاء على البنايات الفوضوية خاصة تلك الغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة مما جعل الإدارة لا تتحكم في البناء العشوائي وخضع الى تمديد العمل به مرات عديدة .

مما دفع المشرع الجزائري الى تدعيم الترسانة القانونية في هذا المجال بإصدار المرسوم التنفيذي رقم55/22 حيث ينصرف مضمونه الى تحديد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، والذي صدر تطبيقا لنص المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017.

أهمية الموضوع تكمن في أهميته القانونية من حيث ضبط عملية البناء باعتبار شهادة المطابقة وسيلة رقابية بعدية تسمح بتنفيذ المخططات العمرانية وتنظيم النشاط العمراني من خلال مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، وكذلك ضبط ظاهرة البناء غير المشروع من إجراءات التسوية وتسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية.

إن سبب اختيار لهذا الموضوع يعود لأسباب ذاتية وموضوعية، فمن الناحية الذاتية الرغبة الشخصية في التعمق والبحث في هذا الموضوع لارتباطه المباشر بالتخصص، ولأهميته القانونية والإشكالات العملية التي يطرحها، فضلا عن حداثته نسبيا بسبب استحداث آلية جديدة لتسوية البنايات غير المطابقة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/22.

أما الدوافع الموضوعية تتمثل في أهمية المسائل القانونية التي يطرحها الموضوع خاصة مع انتشار تجاوز مواصفات رخصة البناء مما يستدعي ضبط الوضعية القانونية للعقار المبني للحد من الانعكاسات السلبية للبنايات غير المطابقة، وبالتالي الحفاظ على النظام والأمن العام في المجتمع، وحماية أرواح المواطنين وأموالهم ومنع الكوارث الناجمة عن مخالفة الأنظمة العمرانية ووضع حد لحالات عدم إتمام البنايات.

وتتمثل أهداف الدراسة في معرفة القواعد العامة التي تحكم شهادة المطابقة مع السعي الدراسة تحليلية للنصوص الصادرة المتعلقة بشهادة المطابقة والوقوف على مدى الدور الذي تلعبه الإدارة في فرض

سيطرتها، بالإضافة التحديد نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 55/22 وإبراز الآليات والإجراءات القانونية الجديدة التي جاء بها المشرع الجزائري مع تبيان الأجهزة الإدارية المختصة بالتسوية.

ولتحديد دور شهادة المطابقة في رقابة البنايات لابد من احترام الضوابط القانونية لرخصة البناء، لكن في ظل الإشكالات المرتبطة بتطبيقها وفي حالة مخالفة أوصافها نطرح الإشكالية التالية: ما هو دور شهادة المطابقة في مطابقة وتسوية البنايات في التشريع الجزائري؟

للإجابة على الإشكالية تم تقسيم المذكرة إلى فصلين نتناول في الفصل الأول شهادة المطابقة كآلية لمراقبة عملية البناء والفصل الثاني شهادة المطابقة كآلية لتسوية البنايات الفوضوية .

وبخصوص المنهج المتبع اعتمدت على المنهج الوصفي من خلال ذكر بعض التعريفات والمصطلحات المرتبطة بشهادة المطابقة ، والمنهج التحليلي في تفسير النصوص القانونية في الجزء المرتبط بدور شهادة المطابقة مطابقة البنايات أو تسليمها على سبيل التسوية.

الفصل الأول

شهادة المطابقة كآلية لمراقبة عملية البناء

الفصل الأول: شهادة المطابقة كآلية لمراقبة عملية البناء .

يقتضي المحافظة على جمال وتناسق المباني ،وجود قواعد عامة مجردة يلتزم بها الأفراد كما يقتضي وجود أدوات تضمن تفعيل هذه القواعد على ارض الواقع ولتجسيدها، قيد المشرع الجزائري أنشطة البناء و التعمير لضمان الرقابة على حسن استعمال الأرض طبقا للوجه المخصص لها ،بضرورة الحصول على رخصة البناء مسبقا، وتدخل بفرض انجاز المشاريع العقارية بصفة مطابقة لمخططات التعمير التي تتوفر على العقود و الرخص المسبقة ، ومن بين الشهادات العمرانية الرامية إلى تنظيم النشاط العمراني و تحقيق التسوية العقارية للبنايات،شهادة المطابقة التي لها دور كبير في الرقابة البعدية ، وإثبات مطابقة البنايات لرخصة البناء.

على هذا الأساس تعد شهادة المطابقة إحدى أهم وسائل التعمير والبناء، ذلك أنها وثيقة تثبت وتؤكد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء احتكاما لنصوص القانونية السارية المفعول في هذا المجال.

بناء على ما سبق سنتطرق في هذا الفصل إلى شهادة المطابقة كآلية لمراقبة عملية البناء ، حيث سنتطرق للإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة في إطار القانون 29/90 [1] المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15[2] المعدل والمتمم في المبحث الأول، ثم نتناول الرقابة على تنفيذ أشغال البناء في المبحث الثاني.

---

[1]) قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادر في 02 ديسمبر1990 معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-05مؤرخ في 14 أوت 2004،عدد51 الصادرفي15 أوت 2004.

[2] مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 جانفي سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07 الصادرة في 12 فيفري سنة 2015.

المبحث الأول:الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة في إطار القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي19/15

تساهم شهادة المطابقة وفقا للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في إنجاز مجتمع حضري وترقية البنايات وإعطاء مظهر جمالي لائق للبنايات المنجزة ، كما تعد وسيلة فعالة للحد من البنايات الفوضوية وإنجاز بنايات مطابقة للمخططات والتصاميم ، لذلك ضبط المشرع إطارها العام.

بناء عليه سنتطرق لمفهوم شهادة المطابقة في المطلب الأول ، ومجالها في المطلب الثاني.

المطلب الأول :مفهوم شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، تثبت انجاز الأشغال طبق للتصميم المصادق عليها وفق لبنود وأحكام رخصة البناء ، كما أن رخصة البناء تعتبر أول وثيقة يجسد بها البناء ، فان شهادة المطابقة هي أخر وثيقة يطالب بها المعني عند انتهاءه من البناء ، ومنه سنتطرق الى تعريف شهادة المطابقة في الفرع أول ثم خصائصها في الفرع ثاني.

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

نظم المشرع شهادة المطابقة بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في المادة 75 منه"يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي"

كما تناول المشرع أحكام شهادة المطابقة في المواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم ،وجاء في المادة 63 منه "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"

من خلال هذه المواد نلاحظ أن شهادة المطابقة تدخل في الرقابة البعدية بحيث تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء ، وبالتالي يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء و أشغال التهيئة استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ، فهي ملازمة لرخصة البناء وإثبات إنجاز ومطابقته للمعايير التقنية[1].

---

[1] حمدي باشا، منازعات التعمير ،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع،الجزائر ،2018،ص131.

ومن خلال المادة 75 من القانون 90-29 ذكر المشرع الغرض من استصدار الشهادة المتمثلة في إثبات مطابقة الأشغال لرخصة البناء ، وفي نفس السياق ضبط المشرع كيفيات استصدارها من حيث التنظيم حيث ألزم كل مستفيد من رخصة البناء أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء للحصول على شهادة المطابقة .

من خلال قراءتنا لمختلف النصوص القانونية التي نظمت شهادة المطابقة ،نرى أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا لهذه الشهادة ، ويمكن تعريفها بالاستناد للنصوص السابقة بأنها قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة ، يعد بمثابة إذن باستعمال المبنى محل رخصة البناء ، أو هي شهادة تتضمن مدى مطابقة إقامة البناية ، ووجهتها ، وارتفاعها مع أحكام رخصة البناء المسلمة بطريقة صحيحة [1] .

أو هي قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة ، تشهد فيه الإدارة بموجب سلطتها الرقابية بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء الصادرة بشأنها [2].

وعرفها البعض الأخر بأنها قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء و قواعد التعمير، و الذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكن طبيعتها[3].

وتعرف أيضا بأنها وثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة البناء طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء[4].

---

[1] لعشاش محمد،الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ،رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم تخصص قانون،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو،2015-2016 ،ص12.

[2]اقلولي ولد رابح صافية ،قانون العمران الجزائر أهداف حضرية ووسائل قانونية،الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع،الجزائر، 2015،ص185.

[3]حمدي باشا، مرجع سابق ،ص131.

[4]مهزول عيسي صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران،الطبعة الأولى ،جسور للنشر والتوزيع ،المحمدية،الجزائر، 2015،ص165

من خلال هذه التعريفات نستخلص بأن شهادة المطابقة عبارة عن قرار إداري فردي يسلم من طرف رئيس الشعبي البلدي لأي شخص طبيعي أو معنوي بناء على طلبه وذلك بعد انتهائه من أعمال البناء،والتهيئة ،يؤكد بأن اشغال البناء المنجزة مطابقة للتصاميم التقنية لأحكام رخصة البناء، و تعتبر رخصة للسكن أو رخصة لاستقبال الجمهور، إذا كانت البناية موجهة للسكن و استقبال الجمهور فهو بمثابة قرار إداري كاشف لحقوق البناء أو الأشغال المرتبطة بالبناء والتهيئة المقامة ، لأنها تكشف عن وضع موجود وحدود مرخص بها قانونا من قبل الإدارة [1].

الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة

من خلال التعاريف التي تطرقنا إليها الفرع السابق ، نستنتج بأن شهادة المطابقة ذات طبيعة خاصة تميزها عن باقي الرخص والشهادات العمرانية ، فهي أهم سبيل للرقابة البعدية على الأشغال المنجزة وهي بهذه الصفة تتمتع بعدة خصائص نذكر منها:

أولا-قرار إداري:

تصدر شهادة المطابقة عن سلطة إدارية مختصة وفقا للإجراءات المحددة عن طريق التنظيم ، تتمثل طبقا لنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير [2].

تعد شهادة المطابقة قرار إداري انفرادي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران طبقا للمادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ونموذج شهادة المطابقة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19.

.

[1] لعيدي خيرة ،رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه الطور الثالث،تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة عبد الحميد باديس، مستغانم،2019،ص62.

[2]أقلولي ولد رابح صافية ،مرجع سابق ، ص 191.

ثانيا-طابع إلزامي:

يتعين على المستفيد من رخصة البناء استصدارها، وإلا تجري عملية المطابقة وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإضافة إلى ذلك لا يمكنه استغلال المبني إلا بعد استصدار هذه الشهادة تحت طائلة العقاب [1].

ثالثا- وسائل الضبط الإداري:

تعتبر شهادة المطابقة الوسيلة الوحيدة لضمان مطابقة أعمال البناء لرخصة البناء، بموجبها يتم الحفاظ على النظام والصحة والسكينة العامة حيث يتم تسليمها من قبل سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض المحافظة على النظام العام الجمالي [2].

رابعا-قرار إداري انفرادي قابل للطعن:

يصدر من جهة إدارية محددة ، يتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختص إقليميا، والوزير المكلف بالعمران ، يحق للمتضرر منه رفع دعوى الطعن فيه لدى القضاء الإداري و القضاء العادي[3].

خامسا- ترخيص باستغلال البناية :

تعتبر شهادة المطابقة بمثابة رخصة للسكن ، إذا كان البناء المنجز مسكنا ، أو تعتبر ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية ، أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة ، مع وجوب مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة ، أو غير الملائمة أو غير الصحية [4].

---

[1] لعيدي خيرة ،مرجع سابق ، ص63.

[2]أقلولي ولد رابح صافية ،مرجع سابق ، ص 191.

[3] دردوري زوليخة ،النظام القانوني لشهادة المطابقة ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر حقوق ،تخصص قانون إداري،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة ورقلة، 2014/2013 ص11.

[4]مهزول عيسي مرجع سابق ص 171.

المطلب الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة

يجب على كل شخص مستفيد من رخصة البناء طلب استصدار شهادة المطابقة عند انتهاء اشغال البناء حيث يمنع استغلال المبنى قبل الحصول عليها إلا في الحالات الاستثنائية ، كما أن كل البنايات المشيدة والحائزة على رخصة بناء معنية باستصدار الشهادة كأصل عام ، بناء عليه سنتطرق في هذا المطلب لمجال شهادة المطابقة من حيث الأشخاص والبنايات على التوالي حيث نتطرق في الفرع الأول للبنايات المعنية بالمطابقة ثم شروط الحصول على شهادة المطابقة في الفرع الثاني .

الفرع الأول : مجال شهادة المطابقة من حيث البنايات :

حدد القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم البنايات المعنية بالمطابقة والبنايات غير المعنية بالمطابقة ، وهو ما سنتطرق إليه على التوالي .

أولا- البنايات القابلة للمطابقة:

طبقا للمادة 75 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، بشهادة مطابقة ، حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ، تقديم طلب استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء طبقا للمادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم [1].

وعليه فإن شهادة المطابقة تمنح لكل شخص أنجز أشغال البناء في الآجال المحددة في رخصة البناء بناء على طلب يقدمه أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا .

---

[1] لعيدي خيرة ، مرجع سابق ص449.

بناء على ما تقدم نستنتج أن تحقيق المطابقة طبقا لنصوص المواد السابقة الذكر يستدعي وجود رخصة البناء وهي رخصة تمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي نصت المادة 50 من القانون 90-29 المعدل والمتمم لا يجوز لغير المالك أن يحصل على هذه الرخصة غير أن المرسوم التنفيذي 15-19 مكن بعض الأشخاص من حقهم في طلب رخصة البناء وهذا ما نصت عليه المادة 42 منه التي ذكرت المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية وتتمثل الإجراءات القانونية للحصول على هذه الرخصة كما نصت عليها المادة 43 وما يليها طلب رخصة البناء هو أول إجراء قانوني لمنحها وقد حددت لنا المادتين 41 و 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 صفة طالب الرخصة وتناولت المادة 43 من المرسوم التنفيذي15-19 على الوثائق ألازمة لصاحب الطلب لدعم طلبه تتمثل في الملف الإداري ، الملف المتعلق بالهندسة المعمارية ، الملف التقني بعدها تأتي مرحلة التحقيق في طلب رخصة البناء والنظر في مدى مطابقة مشروع البناء لتوجهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجود المخطط ينظر في مطابقة لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير [1].

عند الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه ضمن الآجال القانونية المحددة تجتمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل ، باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء تطبيقا لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء ، لدى الجمعيات المعنية بالمشروع [2]، تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الموافقة إذا توفرت الشروط القانونية المطلوبة وقد يكون بالرفض عند عدم توافر الشروط القانونية في الطلب وقد يكون بتأجيل البت في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما [3].

---

[1] أنظر المادة 46 ،من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السالف الذكر.

[2] أنظر المادة 47 ،من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السالف الذكر.

[3] عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، الطبعة الأولى ،دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة 2005 ص 12.

ثانيا - البنايات غير القابلة للمطابقة:

البنايات غير القابلة للمطابقة هو مصطلح يطلق على البنايات غير المطابقة لرخصة البناء والتي يحرر بصددها محضر مخالفة كما يطق على البنايات المعفاة من الحصول على شهادة المطابقة ، وسنقتصر على البنايات الثانية دون الأولى ذلك أن البنايات غير المطابقة للرخصة التي يحرر بصددها محضر مخالفة البناء يخرج عن مضمون هذا الفرع وهو محل دراسة في المطلب الثاني من المبحث الثاني .

نعني بالبنايات غير القابلة للمطابقة البنايات غير المعنية بشهادة المطابقة لم ينص المشرع الجزائري صراحة في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم ولا في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على البنايات المعفاة من الحصول على شهادة المطابقة ، لكن نص المشرع صراحة في المادة 53 من القانون 90-29 على عدم خضوع البنايات التي تحتمي بسرايا الدفاع الوطني لرخصة البناء[1].

كما تم التأكيد عليه في المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم[2] .

كما أنه بالرجوع للنصوص القانونية الأخرى نلاحظ أنه لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البنايات الأتية :

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للاتفاقات ويمنع البناء عليها ويقصد بالارتفاقات الإدارية التي تقيد حق الملكية وتخصيص الأرض بهدف المصلحة العامة.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية.
- البنايات المحدد و المنصوص عليها في التشريع المتعلق بحماية البيئة و الساحل بما فيها مواقع الموانئ و المطارات وكذا مناطق الاتفاقات المرتبطة بها.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن و التي تشوه البيئة و المنظر العام للموقع.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع العامي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

---

(1) أنظر المادة 53 ،من القانون 90-29 ، السالف الذكر.

(2) أنظر المادة 2/1 ،من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السالف الذكر.

- البنايات التي تكون عائقا لتشيد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها وهو الأمر بالبناء بالقرب من المستشفيات أو ممرات خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي أو المناطق المصنفة جيولوجيا بمناطق الخطر[1].

الفرع الثاني : شروط الحصول على شهادة المطابقة

سنتناول في هذا الفرع شروط الحصول على شهادة المطابقة ،حسب ما جاء به القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابقي الذكر ، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضي الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء [2].

حيث تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم السالف الذكر على انه" تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 المعدل والمتمم المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بهاإن أقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء[3].

وتنص المادة 23 من القانون رقم 08-15 [4] معدل ومتمم ،على مايلي: " يجب على ملاك البنايات غير المتممة و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بناياتهم، ضمن الشروط و الآجال المحددة في هذا القانون".

وبناء على ذلك فان طالب شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء،ويقصد بالمستفيد كل شخص له الحق في طلب رخصة البناء،وبالتالي فإن الأشخاص الذين لهم الحق في طلب شهادة المطابقة طبقا للمادة.

---

[1] لعيدي خيرة ، مرجع سابق ، ص 449

[2] حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة السابعة ، دار هومة ،الجزائر ،2007 ،ص103

[3] انظر المادة63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

[4] قانون 08-15 مؤرخ في 20 جويلية سنة2008،معدل ومتمم ، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها،جريدة رسمية عدد 44 الصادر في03 أوت سنة2008 .

50 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم [1] ، والمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم [2]، هم كل شخص له عقد رسمي كالمالك، صاحب الدفتر العقاري، صاحب شهادة الحيازة صاحب الترقيم العقاري المؤقت،المرقي العقاري،متولي الوقف و أيضا الهيئة الإدارية المخصص لها قطعة الأرض أو البناية،وصاحب حق الامتياز،و هذين الآخرين يقدما الطلب باسمهما وليس باسم الهيئة المالكة،أما بالنسبة للمستأجر و الوكيل فلا بد أن يكون مرخص لهما من طرف المالك الأصلي و يقدما الطلب باسم المالك الأصلي و ليس باسمهما،فإذا قدما الطلب باسمهما فيكون غير مقبول.

ومنه نستنتج مما سبق ذكره ، أن كل مستفيد من رخصة البناء يتمتع بالصفة لاستصدار شهادة المطابقة بناء على رخصة البناء المسلمة له .

وبالتالي فإن الصفة في استصدار شهادة المطابقة مرتبطة ارتبطا وثيقا بالصفة في استصدار رخصة البناء[3] .

---

[1] انظر المادة 50 من القانون 90-29 ، السالف الذكر.

[2] انظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

[3] مهزول عيسي ،المرجع سابق ،ص 166.

المبحث الثاني :الرقابة على تنفيذ أشغال البناء

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة أشغال البناء ، كما يتابع مدى احترام مقاييس العمران وفقا للرخص المسلمة ، وذلك من خلال المراقبة والمتابعة لهذه الأشغال حتى بعد الانتهاء منها ،حيث يتعين على المرخص له أن يصرح بانتهاء الأشغال لدى الجهة المختصة من أجل الحصول على شهادة المطابقة ما يؤكد أن البناء منجز وفق للأحكام الواردة في رخصة البناء المتحصل عليها ،بناء عليه سنتطرق في المطلب الأول الى التصريح بانتهاء الأشغال بمطابقة البنايات ثم نتطرق في المطلب الثاني للدور التي تقوم به لجنة مراقبة المطابقة .

المطلب الأول :التصريح بانتهاء الأشغال

بعد الانتهاء من أشغال البناء المرخص بها يقوم المستفيد من رخصة البناء بتصريح بانتهاء الأشغال من خلال التصريح بانتهاء الأشغال سواء التصريح بانتهاء الأشغال بالنسبة للسكنات العمومية التي سنعالجها في الفرع الأول ،التصريح بانتهاء الأشغال بالنسبة للسكنات الفردية الفرع الثاني .

الفرع الأول :التصريح بانتهاء الأشغال بالنسبة للسكنات العمومية

حرصا من الباني على الشروع في استغلال بنائه فإنه عادة ما يكون أول من يبادر بالسعي للحصول على شهادة المطابقة ،وأن يصرح بذلك وفق المادة 56 من القانون رقم 90-29 [1] المعدل والمتمم والمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي تنص على ما يلي" يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحا يعد في نسختين (02) ، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات و البنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي والبنايات المستقبلة للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم

ترسل نسخة من التصريح الى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة ".

---

[1]انظر المادة 56 من القانون 90-29 ، السالف الذكر.

فباستقراء هذه المادتين يتبين أن المستفيد من رخصة البناء ملزم بالتصريح بانتهاء الأشغال في أجل 30 يوما، يتم احتسابها ابتداء من تاريخ الأشغال [1]،ويتم ايداع ملف شهادة مطابقة تصريح في نسختين يتضمن إخطار يعلن فيه بأنه قد انتهى من الأشغال و أعمال البناء وفق المواصفات المحددة في رخصة البناء ، معبرا في ذات الوقت عن رغبته الفعلية في استعمال المبنى واستغلاله في ما خصص له ، ويتم هذا الإيداع بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع [2]، يسلم في نفس اليوم .

بالإضافة إلى ذلك فإنه يتم إرسال نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة [3]. إلا أن ما يمكن ملاحظته في هذا الإطار انه نادرا ما يقوم المستفيد من رخصة البناء بالتصريح بنهاية الأشغال نظرا لغياب الآليات التي تفرض عليه ذلك [4].

والجديد في المادة 66 من القانون 90-29 المعدل والمتمم هو اشتراط إيداع محضر تسليم الأشغال المعد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور، ولعل ذلك يندرج في إطار تفعيل الرقابة البعدية على مختلف أعمال البناء التي من شأنها أن تكون لها مخاطر ومخلفات لما لها علاقة مباشرة مع الأفراد.

الفرع الثاني : التصريح بانتهاء الأشغال بالنسبة للسكنات الفردية

قبل الحصول على شهادة المطابقة يتعين على صاحب المشروع أو المستفيد من المبني أن يطلب الحصول على رخصة البناء التي تمكنه من تشيد بناية وعند الانتهاء من الإشغال عليه أن يبادر بتحريك طلب الحصول على شهادة المطابقة.

---

[1] منصوري كريمة رخصة البناء كآلية رقابية في مجال التهيئة والتعمير،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2019/2018 ص 92.

[2] لعويجي عبد الله، دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية ، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة ، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم العدد 1 ، سنة 2013 ، ص 237.

[3]في ظل المادة 57 ف 1 و2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى كانت ترسل نسخة من التصريح الى مديرية التعمير على مستوى الولاية وليس رئيس القسم الفرعي للتعمير.

[4] مهزول عيسى ، المرجع السابق ، ص 154.

من خلال التصريح بانتهاء الأشغال. يعد التصريح في نسختين في مهلة 30 يوم من تاريخ انتهاء الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني [1].

يكون إيداع التصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان تواجد البناء مقابل وصل إيداع يسلم في ذات اليوم ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة وهذا وفقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19.

أن الغاية من التصريح يتمثل في إعلام الجهات الإدارية المختصة وتمكينها من القيام بالمعاينة الدقيقة للأشغال المنجزة، ومنح لمستفيد شهادة المطابقة في الأجل القانوني المحدد لتمكينه من استعمال المبنى في حدود الغرض أو النشاط الذي أنجز لأجله [2].

- في حالة عدم تقديم تصريح عن انتهاء الأشغال فإن عملية مطابقة الأشغال تجري وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي إذ تقوم لجنة بها ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتحقيق مباشرة من مطابقة البناية لاسيما من حيث إقامتها ومقاسها واستعمالها وواجهتها ومنه يتأكد حرص كبير من المشرع على مطابقة البنايات حتى في حالة تقاعس مالك البناية أو صاحب المشروع عن ذلك ولهذه الأسباب ألزم الإدارة في جميع الحالات بإجراء المطابقة حتى وإن تعلق الأمر بحلولها محل الشخص المعني الأمر الذي يفرض الدور الرقابي المنوط بالإدارة [3].

---

[1] صافية إقلولي ولد رابح ، المرجع السابق ،ص191 .

[2] كاهنة مزوزي ،مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،بجامعة الحاج لخضر باتنة ، 2012/2011 ص 79.

[3] لمين العريض ،الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الانهيار في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه ، في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،بجامعة الجزائر 1 ، 2018/2017 ص 188،187.

المطلب الثاني : لجنة مراقبة المطابقة

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي استدعاء لجنة مراقبة المطابقة، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال. كما يقوم رئيس البلدية بإرسال إشعار بالمرور للمستفيد من رخصة البناء، يخطر فيه بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل[1].

يتمثل دور لجنة مراقبة المطابقة في الرقابة على أشغال البناء عند الانتهاء منها، حيث تقوم بمعاينتها وإبداء رأيها فيها في شكل محضر وهذا ما سنعرضه في الفرع الأول ، وبناء على هذا المحضر يقوم رئيس البلدية باعتباره عضوا في هذه اللجنة بتسليم شهادة المطابقة فرع ثاني، أو رفضها فرع ثالث .

الفرع الأول: القيام بمراقبة المطابقة و إعداد الجرد

التحقيق بمطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها على مستوى الدائرة من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية ، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود وتسليمها المعدل والمتمم [2].

وتجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل خمسة عشرة (15) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء.

ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل[3].

---

[1] عوابد شهرزاد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق ،تخصص قانون عام ، قسم الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسة ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2015-2016 ص 50.

[2] أنظر المادة 66 من القانون 15-19 السالف الذكر.

[3] عميري ويزة وصالحي كنزة ،شهادة المطابقة في التشريع الجزائري ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو، 2016 ص 21.

ويعد محضرا للجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات عن رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط [1].

الفرع الثاني : تسليم شهادة المطابقة

يرجع الاختصاص لتسليم شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك ما نصت عليه المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بقولها " تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه ، أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران"

ويسلم رئيس لمجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية(08) أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذا تبين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

الفرع الثالث :رفض تسليم شهادة المطابقة

إذا أبرزت عملية الجرد عدم مطابقتها للأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لإحكام رخصة البناء فيؤجل أمر تسليم شهادة المطابقة،حيث تخطر اللجنة المعني بالسبب و بضرورة استكمال و استدراك أوجه و مظاهر وحالات عدم المطابقة،وتذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير ويحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (03) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة [2].

من خلال نص المادة 76 من القانون 90-29 ، المعدل والمتمم " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

---

[1] انظر المادة66 والمادة 67 من القانون 15-19 السالف الذكر.

[2]منصوري كريمة ، مرجع سابق ،ص96.

يتضح أن المشرع ألزم أن يتم تنفيذ الأشغال المرخص بها أو الأعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والمستندات الصادرة في رخصة البناء.

وبالتالي يحضر إقامة أي بناء الا إذا كانت مطابقة ومتفقة مع الشروط [1].

في حالة عدم الالتزام بهذه الأحكام، يعتبر صاحب المشروع قد ارتكب مخالفة عمرانية، تثبت المخالفة بمحضر يحرره العون المؤهل قانونا موقعا من طرف العون والمخالف في حالة رفض التوقيع من قبل المخالف، يسجل ذلك في المحضر [2].

وعند ثبوت المخالفة وطبقا للمادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المعدل والمتمم فعندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص، في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

في هذه الحالة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناية في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة وعند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، يصدر الوالي قرارا بهدم البناية في أجل لا يتعدى 30 يوما ، تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية ، على أن يتحمل المخالف تكاليف الهدم [3].

إذن نستخلص مما سبق بأن قرار الهدم هو عبارة عن قرار إداري يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة بناء على محاضر المخالفات المحددة قانونا والتي تتمثل في عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم مطابقة البناء المنجز[4].

---

[1]كلثوم حجوج ، النزاع القضائي الجزائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ،الجزائر، المجلة 06، العدد 02، سنة 2020، ص1203.

[2]أنظر المادة 76 مكرر 2 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، بموجب القانون 04-05.

[3]أنظر المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05.

[4]رمزي حوحو،رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الرابع، 2009، ص227.

وهو ما جاء في المادة 76 مكرر فقرة 03 من القانون 90-29 المعدل والمتمم" يترتب على المخالف حسب الحالة ، إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه "

اذا كانت المخالفة غير مطابقة لرخصة البناء ، يجب على العون كذلك تحرير محضر المخالفة ، يرسل الى الجهة القضائية المختصة ، كما ترسل النتيجة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى 72 ساعة وهنا تقرر الجهة القضائية إما القيام بالمطابقة وإما هدم البناء جزئيا أو كليا ، وفي حالة امتثال المخالف تنفذ البلدية الأشغال المقررة على نفقة المخالف [1].

أما بخصوص توزيع الاختصاص القضائي في مجال البث في النزاعات المتعلقة بعقود التعمير والبناء بصفة عامة بين القضاء العادي ممثلا في القضاء الجزائي والقاضي المدني والقاضي الإداري ، غير أن المشرع حصر اختصاص القاضي الجزائي حسب الفقرة 02 من نص المادة 76 مكرر5 في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها في الدعوى العمومية اما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا من أجل تجديده [2].

وبعد انقضاء هذا الأجل يرفض رئيس المجلس الشعبي البلدي إن اقتضى الأمر تسليم شهادة المطابقة ويشرع في المتابعات القضائية طبقا للمادة 78 من القانون 90-29 "تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76 -77 إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء إما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه قبل".

بناء على ما سبق فإن الإدارة تمتنع عن تسليم شهادة المطابقة حيث ترفض تسليمها سواء كان رفض سلبي "سكوت " أو رفض إيجابي "صريح "،كما قد تكون نتيجة المخالفات التي يرتكبها الباني أثناء عملية البناء. ومنه إن هذه المنازعات تنقسم الى نوعين إما منازعات يختص بالفصل فيها القضاء العادي أو القضاء الإداري وهو ما نتطرق اليه على التوالي[3].

---

[1] مجاجي منصور ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب ، البليدة 2008 ، ص22.

[2]اعمر الشريف آسية ،منازعات تسوية البناء غير مطابق لرخصة البناء ، مجلة الدراسات القانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس ، المدية ، العدد الأول ، 2023 ، ص 1306.

[3]أنظر المادة 69 ف 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

أولا: المنازعات أمام القضاء العادي :

تكون المنازعة أمام القضاء العادي ، في حالة إنجاز أشغال بناء انتهكت بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال[1] .

يتوزع الاختصاص في المنازعات الخاصة بشهادة المطابقة بين كل من القسم العقاري ، والقسم الجزائي.

أ- القسم العقاري:

أعطى المشرع لكل من أصابه ضرر مهما كانت طبيعته الحق في رفع دعوى أمام القضاء مطالبا بالتعويض عما أصابه.

وبما أن شهادة المطابقة كغيرها من الشهادات والرخص المتعلقة بالتعمير، قد تسبب أيضا ضررا للغير وتمس بمصالحه، فإن ذلك يمنح للمتضرر الحق في اللجوء إلى القضاء المدني للمطالبة بجبر الضرر الذي لحقه من جراء منح هذه الشهادة للمعني .

وبالتالي فإن القاضي المدني يختص بنظر في الدعاوي التي يرفعها الأفراد أصحاب الصفة والمصلحة بسبب الأضرار التي قد تصيبهم من جراء أعمال البناء والتعمير، ومن بينها تلك المتعلقة بالتزامات الجوار والتي تناولتها المواد من 703 الى 712 من القانون المدني [2].

ب- القسم الجزائي :

إذا أبرزت عملية المراقبة من اللجنة المختصة بعدم مطابقة البناء للرخصة والتصاميم ، تعلم الإدارة صاحب رخصة البناء بأنه عليه القيام بإجراء مطابقة البناء للرخصة وإذا لم يقم بتسوية وضعه القانوني فإنه يكون محل متابعة وهذا الفعل يعتبر جنحة يعاقب عليه بالغرامة من 3000 دج الى 300000 دج وفي حالة العود تصل العقوبة الى الحبس لمدة شهر الى 06 أشهر .

---

[1] -صبرينة بن بوزة ، امال خمري ، شهادة مطابقة العقارات المبنية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 1 الحاج لخضر، باتنة ،158/2023 ص 37.

[2]كمال محمد الأمين ،الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ،مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه علوم ،في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسة ،جامعة أبي بكر بلقايد ،تلمسان ،2016/2015 ، ص 20.

كما يمكن للقاضي الجزائي أن يأمر بمطابقة المواقع والمنشآت لرخصة البناء ، وإما بهدمها أو إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل، وفي حالة عدم امتثال المعني للحكم الصادر عن القضاء الجزائي يقوم رئيس المجلس الشعبي المختص تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

أما التأسيس كطرف مدني فقد أعطت المادة 74 من القانون 29/90 المعدل والمتمم الحق في ذلك للجمعيات التي لها علاقة بحماية المحيط إذ يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانوني الأساس أن يعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري في مجال التهيئة والتعمير، غير أنه ما يلاحظ في الواقع مغاير لما هو منصوص عليه.

كما مكن المشرع موظفي إدارة الغابات من تحريك الدعوى ضد القائم بالبناء غير القانوني وطلب هدم البناء أو رفع دعوى استعجاليه أمام القاضي الإداري وطلب هدم البناء[1].

ثانيا : المنازعات الإدارية :

إن معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تكون محل دعوتين وهما دعوة الإلغاء ودعوة التعويض، فالمنازعات التي تثيرها شهادة المطابقة بين طالبها والسلطة الإدارية تكون في حالة رفض تسليمها، فإن قرار الإدارة المتضمن رفض شهادة المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الإدارية.

وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني بتحديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها،وإذا رفضت هذه الجهة طلبه دون سبب ، هنا يكون له إمكانية رفع دعوى التعويض.

أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم الشهادة وتكون هذه الدعوى مرفقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض بمعنى رفض تسليم شهادة المطابقة والذي يثبت عدم مشروعيته وعلى أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة والمطالبة بالتعويض عن التأخير في استغلال المبنى، كون القانون أفترض حسن نية الإدارة في مجال العمران ، كما انها تثبت أن الأشغال تمت وفقا للموصفات وإن الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير[2].

---

[1] عايد ديرم ، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه ،في العلوم القانونية تخصص عقاري،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة الحاج لخضر باتنة ،2015/2014 ،ص 162.

[2] دردودي زوليخة ، مرجع سابق ،ص38.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال هذا الفصل حاولنا تحديد مفهوم شهادة المطابقة و مجالها بالإضافة الى الرقابة على تنفيذ اشغال البناء في ظل القانون 90-29 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم ، التي اقرها المشرع الجزائري لضمان مطابقة البنايات المنجزة لأحكام رخصة البناء ولمخططات التهيئة والتعمير ففي ظل هذه النصوص القانونية سعى المشرع الى ضبط أحكامها بدقة وتفصيل تبعا لأهميتها بداية بتقديم طلب الحصول عليها ودراسته من طرف الجهات المخول بذلك ، والرد على صاحب الطلب تبعا لمدى التزامه بمقتضيات رخصة البناء المسلمة لاسيما اذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو اقتصادية كما حرص المشرع بمبادرة الإدارة في استخرجها للشهادة حال تراخي صاحب البناء عن القيام بذلك .

كما تعد شهادة مطابقة البناء لرخصة البناء أداة رقابية بعدية على ملائمة البناء المشيد للسكن وترخيصا إداريا لاستعمال البناء المشيد لاستقبال الجمهور والمستخدمين اذا كان البناء مخصصا لتقديم خدمات للجمهور.

الفصل الثاني

شهادة المطابقة كآلية لتسوية البنايات الفوضوية

الفصل الثاني : شهادة المطابقة كآلية لتسوية البنايات الفوضوية

طبقا لما هو منصوص عليه في القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم تسلم شهادة المطابقة كأصل عام عند انتهاء أشغال البناء المرخص بها ،وتنفيذ المستفيد منها للأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء ،حيث تعد هذه الشهادة أداة تمارس من خلالها السلطة الإدارية المختصة الرقابة البعدية على مطابقة البناء لقواعد التعمير غير أنه يمكن أيضا الحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية خارج الإطار العام حيث يتم إنجاز بنايات غير مطابقة لرخصة البناء طبقا لما هو منصوص عليه في القانون رقم 55/22 المؤرخ في 30 أفريل 2022 يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة .

يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 22-55 من أحدث الآليات الذي يتعرض مضمونه الى تحديد شروط لتسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، هذا القانون صدر لتطبيق نص المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 وجاء هذا المرسوم لتقديم إضافة في مجال البناء والمتعلق بحل المشاكل العمرانية الناتجة عن البناء المخالف للقانون ، وهكذا تعززت الترسانة القانونية لقواعد مطابقة البنايات بأحكام مختلفة عن تلك الواردة في قانون مطابقة البنايات لسنة 2008.

وعليه سنحاول في هذا الفصل تحديد الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة في إطار المرسوم رقم 55/22المبحث الأول،كما سنتطرق إلى الرقابة على طلب تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المبحث الثاني.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة في إطار المرسوم التنفيذي 55/22

يتميز واقع العمران في الجزائر بالطابع الفوضوي ، من خلال انتشار بنايات متممة أو غير متممة مشيدة بدون رخصة أو مخالفة للرخصة ، الوضع الذي جعل المشرع الجزائري يتدخل بموجب القانون 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها لوضع حد للعشوائية التي عرفها ميدان التعمير والبناء في إطار إجراءات تحقيق المطابقة [1] ، وهو نص يتضمن آليات قانونية تطبق على البنايات المشيدة برخصة بناء أو بدون رخصة متممة أو غير متممة.رغم تمديد العمل بالقانون أعلاه لعدة مرات إلا أنه لم يتحقق الهدف المرجو من وضعه .

مما جعل السلطة التنظيمية تتدخل من جهتها من أجل ترقية الإطار المبني والمحافظة على النظام العام العمراني وذلك بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 [2] المؤرخ في 30 أفريل 2022 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، والذي يطبق على البنايات المتممة وغير المتممة التي تحوز على رخصة بناء المشيدة قبل 03 فيفري 2022 لكنها مخالفة للرخصة ، والذي يتضمن إجراءات وآليات تسوية تتميز بالبساطة الى حد بعيد ،مقارنة بالنصوص القانونية المنصوص عليها في القانون15/08 ، ولتحديد الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 22-55 ، بصورة أكثر وضوحا ودقة سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتطرق في الأول إلى مفهوم تسوية البنايات غير المطابقة (المطلب الأول) ، وفي الثاني إلى مجال التسوية (المطلب الثاني).

المطلب الأول : مفهوم تسوية البنايات غير المطابقة

نظرا لجملة المشاكل العمرانية التي تعاني منها المدن والتجمعات الحضرية والريفية فالسكنات العشوائية والبناء الفوضوي المخالف لتنظيمات العمران أدت الى تشوه النسيج العمراني ، ما وضع السلطات العمومية أمام وضعية عمرانية يصعب التعامل معها ، وقد رأت الدولة ضرورة إيجاد آليات قانونية لتسوية وضعيات البنيات غير المطابقة ، التي سنتطرق إلى تعريفها فرع أول وخصائصها فرع ثاني .

---

[1] شهرزاد سي مرابط ، مقال بعنوان ، شهادة مطابقة البنايات طبقا للقانون 15/08 من شهادة استغلال المبنى الى شهادة التسوية ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد 02،جوان 2017 ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، ص 197 .

[2] مرسوم تنفيذي رقم 22-55 مؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 02 فبراير سنة 2022 ، يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، جريدة رسمية عدد 09 الصادرة في 03 فبراير سنة 2022.

الفرع الأول: تعريف تسوية البنايات غير المطابقة

إن التسوية اصطلاحا تفيد منح المستفيد سندا قانونيا لإثبات حقه أو وضعه الشرعي، فالتسوية تكون على شكل قرار إداري يصدر من جهة مختصة قانونا تمنحه للشخص الذي شيد بناء غير مشروع، ونقله من مجال المخالف إلى مجال مطابق للقانون[1]أي هو فض النزاع القائم وقطع الخصومة القضائية.

أما من الجانب القانوني فلم يعرف التسوية في المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المؤرخ في 2 فيفري 2022 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، في حين أنه عرّفها المشرع الجزائري في القانون 15/08المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و اتمام إنجازها،وهذا من أجل تسوية وضعية البنايات غير المشروعة بإجراء جديد يعرف :"بتحقيق المطابقة" [2]عرفته المادة الثانية من القانون15/08 على أنه:"الوثيقة الإدارية التي من خلالها، تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم،بالنظر لتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

ومن خلال هذه المادة المشرع حدد كيفية التسوية التي تتم عن طريق إجراء تحقيق المطابقة وتحديد مجالها ولم يكن التعريف صريحا لتسوية البنايات غير المطابقة [3]. باعتبار أن التسوية محلها البناء غير المطابق لرخصة البناء ، حيث يقصد به أنه جريمة من الجرائم المتعلقة برخصة البناء ، وأن هذه الأخيرة تمنح في إطار مراعات أدوات التهيئة والتعمير لا سيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ويقصد به وفق المادة 16من القانون رقم 29 - 90 ،هو" أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي[4].

---

[1] زواوي تيزيري ،منزوليلى،المنازعات الجزائية في مجال العمران،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2012 ص 40.

[2] ادريرامي،إحدادن صونيا،تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون15/08،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،تخصص قانون عقاري ، قسم قانون،بجاية،2014-2015،ص27.

[3].بن سعدي ملود،الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2020/2019 ص 56.

[4]صافية إقلولي ولد رابح ، المرجع السابق ،ص68 .

ومخطط شغل الأراضي (POS) ويقصد به وفق المادة 31 من القانون رقم 29 - 90 ،هو" المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير،حقوق استخدام الأراضي والبناء "

اللذان يضبطان حدود البناء حسب موقع كل قطعة أرضية بما ينسجم والمحيط العمراني وكذا طبيعة الأرض[1].

وعليه فإن البناء غير المطابق لرخصة البناء هو البناء المتمم أو غير المتمم ، والذي لم يحترم :

* أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و تتجلى صور عدم احترام البناء لقواعد و أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة في:

- تغيير موقع المشروع

-الإخلال بالأرتفاقات،العامة منها(الإرتفاقات الصناعية،البناء على جانبي أسلاك الكهرباء بعرض قدره 15متر، واحترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنايات المجاورة ب 75 متر في كلتا الجهتين، ... الخ .إضافة إلى الارتفاقات الطبيعية،ومنها الأراضي التي لا يمكن البناء فيها بسبب منحدرات كبيرة،أو غيرها من المعيقات الطبيعية)والخاصة(المشكلة لقيود الملكية المنصوص عليها في المواد 867 إلى غاية المادة 881 من القانون المدني الجزائري،والمواد 690 إلى غاية المادة 711 من نفس القانون،و منها حق الجوار،حق المرور،حق المطل،حق المسير، ... الخ) .

* أو مخططات شغل الأراضي ، أما صور عدم احترام البناء لقواعد وأحكام مخططات شغل الأراضي المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة فتتجلى فيما يلي:

- تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني،(كتجاوزات الاستيلاء على المساحات العمومية،والتي قد تكون في صورة مساحات للعب الأطفال أو مساحات خضراء أو أماكن لتوقف السيارات، ... الخ . إضافة للربط السيء لشبكات التهيئة).

- تجاوزات تتم على مستوى الإطار المبني ، أين تتجسد في(التشوهات التي تتعرض لها العمارات،من تغيير في الواجهات ، والاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات والتوزيع العشوائي للبنايات) [2]

---

[1]صافية إقلولي ولد رابح ، المرجع السابق ،ص 87. .

[2] غربي ابراهيم ، البناء الفوضوي في الجزائر ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق،تخصص قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة 2011-2012 ص 63-65

* أو مخططات الهندسة المعمارية ، تتجلى مخالفات مخططات الهندسة المعمارية في :

- عدم احترام مخطط الكتلة،وذلك بالتثبيت السيء للقطعة لأرضية في الميدان ما يترتب عنه (التعدي على الرصيف وعلى ملكية الغير،المساس بخط التنظيم)

- عدم احترام مخططات الواجهات،وذلك(عدم احترام العلو المسموح به،والتغيير في منافذ الواجهات)

- عدم احترام مخططا التوزيع الداخلي،وتتمثل في(تجاوز معامل الاستيلاء CES ، إضافة لتجاوز معامل شغل الأراضي COS)[1]

* أو مخططات الهندسة المدنية ، تتجلى مخالفات مخططات الهندسة المدنية والمخططات الأخرى في :

- عدم احترام مخططات الهيكل،وتقوم بعدم التقيد بالمواصفات المطلوبة قانونا فيما يخص(مواد البناء المستعملة، و مقاطع العوارض وأعمدة الهياكل).

- عدم احترام مخططات الأساسية،وتتمثل في الإخلال بشروط مواد البناء والتربة [2].

الفرع الثاني :خصائص تسوية البنايات غير المطابقة

التسوية هي إجراء جديد جاء به المشرع من أجل الحد من البنايات غير المطابقة لرخصة البناء التي عمت على كامل التراب الوطني ،والتي جاءت في القانون15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات إتمام إنجازها،والمرسوم التنفيذي 55/22 اوهي تتمتع بمجموعة من الخصائص[3] وهي:

أولا-التسوية شاملة :

إن خاصية الشمولية تعتبر من أبرز الخصائص التي جاءت في القانون15/08، والمرسوم التنفيذي 22 -55 ، حيث تتدخل لتسوية الوعاء العقاري للبناية من جهة وكذلك تسوية الوضعية العمرانية للبناء من جهة أخرى[4].

---

[1] غربي إبراهيم،المرجع السابق،ص70– 67 .

[2] غربي إبراهيم،المرجع نفسه،ص70 .

[3]بوزروطة محمد الأمين، تسوية البنايات الغير مطابقة كوسيلة لتنظيم النشاط العمراني ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم الحقوق ، جامعة الدكتور مولاي الطاهر،سعيدة 2020-2021 ص26.

[4] بن سعدي ميلود، مرجع سابق ، ص 57.

ثانيا- التسوية إلزامية :

رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب من حائز البناء "المالك، أصحاب المشاريع وكل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات الأزمة[1] ، فهي تتم بموجب تحقيق المطابقة حيث أنها تكتسي طابع إلزاميا " إلا أن صفة الإلزامية تظهر في العقوبات التي قررها القانون في حالة، ما إذا لم تتم التسوية في الآجال المحددة.

ثالثا-التسوية استثنائية :

لقد جاء إجراء التسوية في المرسوم التنفيذي 22-55 استثنائي ، من أجل تسوية وضع استثنائي ، حسب المادة 03 [2] وكذا لفشل القانون 08-15 لتحقيق أهداف التسوية ،حيث شمل هذا المرسوم البنايات المشيدة قبل صدور هذا المرسوم فقط ، الحائزة على رخصة البناء. فيما تطبق أحكام قانون التعمير 90-29 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم المتعلق بعقود التعمير على البنايات المستقبلية.

رابعا- تبسيط إجراءات المطابقة:

وذلك من خلال التقليص من آجال العملية ، وسهولة تقديم ملف تقني لدى المصالح المعنية (البلدية أو مديرية التعمير) للحصول على شهادة المطابقة أو رخصة التسوية ، وكذا التخفيف من حدة الإجراءات الردعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 15-19 ، حيث لا يمكن تسليم شهادة المطابقة إذا أثبتت عملية الجرد عدم إنجازها الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها بموجب رخصة البناء ،وبالتالي يتعين على المعني بالأمر جعل البناء مطابقا للتصاميم ، وقد يتم الشروع في الملاحقات القضائية في حالة عدم امتثاله [3] ، بينما المرسوم التنفيذي رقم 22-55 يمنح للمستفيد من رخصة البناء إمكانية الحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية إذا كانت المخالفة لا تمس بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير ومعايير الأمن والبناء ، مقابل تسديد غرامة مالية [4].

---

[1] انظر المادة 06 من القانون 08-15 ،مرجع سابق.

[2] .أنظر المادة 03 ، المرسوم التنفيذي 22-55 ، السالف الذكر.

[3] أنظر المادة 68 ، من المرسوم التنفيذي 15-19.

[4] هدنة عمر ،أوشان فوضيل ، شهادة المطابقة في إطار القانون رقم 08-15 والمرسوم التنفيذي 22-55 ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج ،2024/2023 ص 50.

المطلب الثاني: مجال التسوية في المرسوم التنفيذي 55/22

يقصد بمجال تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 تحديد نطاق تدخل هذا النص من حيث البنايات المعنية بقواعد المطابقة ، سواء المجال المادي أو الزمني [1] .

الفرع الأول: البنايات المعنية بالتسوية

حدّدت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 البنايات التي تجري عليها أحكام هذا المرسوم وهي نوعين: البنايات المتمّمة غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلّمة، وتكون محل تسليم شهادة مطابقة على سبيل التسوية، والبنايات في طور الإنجاز؛ وغير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلّمة،وتكون محل تسليم رخصة بناء معدّلة على سبيل التسوية، إذن هنا يتبيّن أنّ الأمر يتعلّق بالبنايات المشيّدة بصفة قانونية، حيث تحوز على رخصة بناء، إلّا أنّها مخالفة لأحكام الرخصة المسلّمة وهو ما سنتناوله على التوالي: .

أولا- البنايات المنجزة التي تحوز رخصة بناء وغير مطابقة لها

وهي الحالة التي تكون فيها البنايات قد تم انجازها بالكامل، لكنها غير مطابقة لتصاميم وتوجيهات رخصة البناء، فلا يكون أمام صاحب البناية إلى مطابقة هذه البناية،وذلك عن طريق إيداع ملف للحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية[2].

ثانيا- البنايات في طور الإنجاز التي تحوز رخصة بناء وغير مطابقة لها

وهي البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ، إلا أن هذه البنايات غير متممة لانتهاء آجال رخصة البناء المسلمة له ذلك أن صلاحية رخصة البناء محددة بمدة زمنية ، فتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء[3].

---

[1] كريمة العيفاوي،تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ،مجلة الفكر القانوني والسياسي جامعة عمار ثليجي الأغواط ، مج 6 ،ع 2 ، نوفمبر 2022 ص577 .

[2]هدنة عمر ، أوشان فوضيل ،مرجع سابق ، ص 51.

[3] أنظر المادة 1/57 ، من المرسوم التنفيذي 15-19.

و بالتالي في هذا الحالة يتعين على المعني أن يتقدم بملف للحصول على رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية.

فالبنايات التي لا يحوز أصحابها على رخصة البناء لا يمكن تسوية وضعيتها بموجب أحكامهذا المرسوم[1]

إنّ تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بأثر رجعي؛ سيسمح بتخفيف بعض الضغط عن لجنة الدائرة المختصة بدراسة طلبات التسوية، لكن السؤال المطروح هنا هل سيتم إحالة الملفات المودعة على مستوى البلدية والتي تنتظر المعالجة إلى اللّجنة الجديدة، بالتالي دراستها على ضوء أحكام المرسوم - 22/55أم لا؟ فالمرسوم لم يتطرّق إلى هذه النقطة.

الملاحظ كذلك أنّ المرسوم لم يحدّد آجالًا معينة لعملية التسوية مثلما هو الحال في قانون 08-15 الذي حُدّد آجال انتهاء مفعوله بخمس سنوات ابتداءً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، والذي خضع إلى التمديد عدّة مرات، وبهذا فإنّ البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلّمة التي ستخضع إلى أحكام المرسوم الجديد بما فيها تلك الموجودة قبل سنة 2008، ستستفيد من ميزة عدم تسقيف عملية التسوية بمدّة زمنية محدّدة[2] ، كل هذه التساؤلات والنصوص القانونية اغلبها غير مطبقة على ارض الواقع.

الفرع الثاني :شروط التسوية طبقا للمرسوم التنفيذي 22/55

يهدف المشرع من خلال فرض احترام قواعد البناء إلى خلق نسيج عمراني متناسق يعكس الجهود المبذولة في التقنين العمراني[3].

فباستقراء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 يتضح لنا أن المشرع وضع شروط لتسوية البنايات المزودة برخصة البناء سواء كانت منجزة أو في طور الانجاز غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

و بالتالي تتم التسوية إعمالا لقواعد محددة ، فيستمد الشخص حقه مباشرة من القانون ،إذ يقتصر دور الجهة الإدارية على إصدار الإجراء المناسب دون أن تكون لها سلطة تقديرية متى كان ذلك مطابقا لأحكام القانون و النصوص التنظيمية .

---

[1] هدنة عمر ،أوشان فوضيل ، مرجع سابق ، ص51.

[2] المرجع نفسه ،ص 51.

[3]قندوز فاطمة الزهراء ، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر،دون رقم الطبعة ،دار هومة ،الجزائر ،2019 ص146.

حيث تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 منها على ضرورة احترام البنايات المراد تسويتها. شرطين أساسين وهما: القواعد العامة للتعمير، ومعايير البناء والأمن لاسيما في المناطق الزلزالية.

كما أقر بموجب نص المادة 12 منه على شرط ثالث والمتمثل في الدفع المسبق لغرامة مالية حسب طبيعة المخالفة واستعمال البناية.

أما الشرط الرابع فتضمنته المادة 12والمادة 20، والمتمثل في: احترام آجال رفع التحفظات التي تحددها اللجنة.

أولا- احترام القواعد العامة للتعمير

لم يعرف المشرع الجزائري القواعد العامة للتهيئة و التعمير في النصوص القانونية المنظمة للعمران بل اكتفى بالنص على أن هذه القواعد هي التي تطبق في غياب أدوات التهيئة و التعمير[1]، و حددت هذه القواعد في الفصل الثاني من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بعنوان "القواعد للتهيئة و التعمير "بالضبط من نص المادة الثالثة إلى نص المادة التاسعة .

تطبيقا لهذا القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-175[2]، فجاء في المادة الأولى منه على أن هذه القواعد تتمثل في :القواعد المتعلقة باحترام مكان البناء و الطرق المؤدية إليه ، القواعد المتعلقة بكثافة البناءات في الأرض و القواعد المتعلقة باحترام مواقع البناءات و حجمها و مظهرها .

و بالرجوع إلى نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 فالمشرع حصر القواعد العامة للتعمير في مفهوم أحكام هذا المرسوم في ثلاثة عناصر تتمثل في المجاورة و تقارب البنايات، و فتحات الواجهات و مشتملات الأرضية و المقاس ، وحدد المشرع في الفقرة الأولى من نص المادة الرابعة من هذا المرسوم قواعد التعمير التي يجب مراعاتها عند تسوية البنايات و هي :

---

[1] مسعودة دبراسو و فلاح عمار ،تدابير تسوية البنايات وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 ،مجلة الفكر ،جامعة محمد خيضر بسكرة مج 18 ع01 سنة 2023 ص 593 .

[2] مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 1991-05-28 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء (الملغى)، جريدة رسمية عدد 26 صادر في1991-06-01.

أ- التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية :

لم يعرف المشرع الجزائري مساحة التراجع ، إلا انه يقصد بالتعدي على مساحة التراجع داخل الملكية هو التعدي على تلك المساحات التابعة للملكية الخاصة التي تم التراجع عنها ، أي عدم استغلالها في مخططات رخصة البناء لسبب ،ثم بعد مدة تم استغلالها لكن جاء هذا الاستغلال مخالفا للحدود والأحكام المقررة في رخصة البناء المسلمة[1].

وتجدر الإشارة أن بعض تشريعات التهيئة والتعمير والبناء في القانون استعملت مصطلح " الارتداد " بدل "التراجع".

وتهدف مساحة الارتداد الى ترك مسافة إنارة وتهوية بين المباني بحيث لا يسمح بتجاوز هذه المسافة إلا بنسبة 10% .

ولا يسمح بإقامة مباني ضمن المنطقة إلا في ظروف خاصة . كما يتم تسمية الارتداد الجانبي أو الخلفي أو الأمامي وفقا للموقع بالنسبة للشارع [2].

كما يمكن تسوية البنايات في حالة ما إذا كان التعدي على المساحة داخل الملكية ، وذلك بدفع غرامة مالية تحتسب على أساس المساحة التي تم التعدي عليها و حسب استعمال البناية [3]، أما في حالة التعدي على المساحة الخارجية للغير (عمومي أو خاص) فتكون المخالفات غير قابلة للتسوية ، والإجراء المتخذ في هذه الحالة هو الهدم الذي يقع على عاتق صاحب الطلب للجزء المضاف على المساحة دون أن يقوم بدفع الغرامة [4].

---

[1] المصلحة التقنية البلدية ، القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء ،أنقوسة ، المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، مداخلة حول شرح وتفسير تنظيم التسوية الجديدة بلدية نقاوس ،،دائرة انقوسة ، ولاية ورقلة ، ص 27

[2] شلالي أحمد وائل ، تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية 2022-2023، ص 58.

[3] انظر المادة 14-1 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، السالف الذكر .

[4] انظرالمادة14-3 من نفس المرسوم التنفيذي نفسه.

ب- الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة :

و يقصد بالواجهة مجموع الأوجه التي نراها عادة من الخارج (الواجهة الرئيسية ،الواجهة الخلفية الواجهات الجانبية)،ويعتبر كل وجه للبناية واجهة وفقا لأهمية امتداده و وظيفته و طابعه الزخرفي الخاص[1].

فالفتحات على الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة، تكون قابلة للتسوية مع دفع غرامة مالية جزافية لكل واجهة معنية وحسب استعمال البناية[2].

أما الفتحات على الواجهات المنجزة و غير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة ، فيجب أن تكون موضوع الغلق الذي يشكل العقوبة المفروضة[3].

ج - **تعلية المستويات أو الطوابق دون ترخيص :**

نقصد به طبقات ومستويات الهيكل المعماري للبناية المكونة من عدة طوابق ، ومجملها يشكل علو البناية

فطبقا لأحكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و منشور وزير السكن والعمران و المدينة المؤرخ في 18 مارس 2022[4]، أنه في حالة بناء طوابق مضافة غير مذكورة في رخصة البناء المسلمة لا تخل بالقواعد العامة للتعمير و معايير البناء و الأمن ، فتكون البنايات قابلة للتسوية و يتم فرض غرامة مالية يتم تقديرها على أساس المساحة المضافة و حسب استعمال البناية و حسب عدد الواجهات المعدلة أما إذا كانت الطوابق المضافة غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة و تخل بالقواعد العامة للتعمير و معايير البناء و الأمن ، فهنا المخالفة لا تكون موضوع تسوية وإنما هدم هذه الطوابق المضافة دون دفع غرامة ويقع ذلك تحت مسؤولية صاحب الطلب طبقا لأحكام المادة 3/16 من المرسوم أعلاه .

---

[1] تعليمة وزارية مشتركة (وزارة السكن و العمران و المدينة و وزارة الداخلية و الجماعات المحلية) رقم 02 مؤرخة في 21 فيفري 2016 تحدد كيفيات معالجة أشال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و /أو الإتمام .

[2] انظر المادة 15-1 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، السالف الذكر.

[3] انظر المادة 15-2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 السالف الذكر .

[4] منشور رقم 01 مؤرخ في 18-03-2022 ، صادر عن وزير السكن و العمران و المدينة ، متعلق بتطبيق تدابير و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02-02-2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

د - **تجاوز مساحة شغل الأراضي:**

نقصد بمساحة شغل الأراضي ، الإسقاط رأسي لحجم البناء ، والذي يتم قياسه من الحائط الخارجي للبناء وبالتالي يأخذ بعين الاعتبار سمك الجدران ، عكس مساحة الأرضية التي يتم قياسها على الحائط الداخلي للواجهات .

تعتبر من المخالفات المتعلقة بتجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية التي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير لا سيما بالجوار ومعايير البناء والأمن فهنا المخالفة هذه قابلة للتسوية بعد دفع الغرامة .

حسب المساحات المضافة واستعمال البناية و كذا حسب عدد الواجهات المعدلة طبقا لأحكام المادة2/17 من المرسوم أعلاه.ذلك أن شغل الأراضي لا يتم بصفة عشوائية وإنما يوجد مخطط شغل الأراضي الذييعد الوسيلة التفضيلية لحقوق استخدام الأرض والبناء والتي لا يجوز مخالفتها.

وهذا من أجل التحكم على التهيئة الجزئية والذي يعد آلية تنظيمية للتعمير تسمح بخلق ربط بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتوجيهاته الكبرى و قرارات التعمير على المستوى المحلي ،فهو الوسيلة التنظيمية للتسيير الحضري و البلدي له طابع إلزامي للبلدية التي تهدف لتحديد قاعدة خاصة لتعمير إقليمها أو جزء منه و تشكيل إطارها المبني على أحسن وجه[1] .

غير أن المخالفات المتعلقة بتجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية والتي تخل بالقواعد العامة للتعمير لا سيما بالجوار و معايير البناء و الأمن لا تكون محل التسوية وإنما موضوع هدم على عاتق صاحب الطلب للأجزاء المخلة بدون دفع غرامة طبقا لأحكام المدة 3/17 من المرسوم أعلاه.

ثانيا - مراعات معايير البناء والأمن ،لاسيما في المناطق الزلزالية.

عرف المشرع معايير البناء و الأمن في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 22-55على أنها "مجموع الحقوق و الواجبات القانونية و التقنية التي تسمح بضمان احترام قواعد البناء في مجال استقرار و أمن المشروع ضد كل أنواع الأخطار المحتملة.

---

[1]نسيمة بن تيطراوي ، نعيمة شاشوري ، تسوية البنايات غير المطابقة طبقا للمرسوم التنفيذي 22-55 ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة أمحمد بوقرة ،بومرداس ،2023/2022 ص 31 .

فحرص المشرع على ضرورة التقيد باتخاذ كل التدابير أثناء إنجاز الأشغال خاصة ما تعلق منها باستقرار و أمن المشروع ضد الأخطار المحتمل حدوثها كالزلازل، الفيضانات و غيرها[1] ،وقد اشترط المشرع ضرورة إرفاق بملف رخصة البناء مذكرة أمنية يعدها مكتب دراسات متخصص في أمن الحرائق[2]،كما أنه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري

و بدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري و بمهندس في الهندسة المدنية و تؤشر من طرفهما.

كل فيما يخص طبقا للمادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير[3].

ثالثا- الدفع المسبق لغرامة مالية حسب طبيعة المخالفة

مقابل تسوية وضعية البنايات المخالفة لأحكام ومواصفات رخصة البناء المسلمة، اشترط المشرع دفع غرامة مالية من طرف المخالف، تحتسب على أساس نسبة مئوية تتراوح بين 10.% و25% من قيمة جزء البناية المعدل أو المضاف موضوع المخالفة. وذلك حسب استعمال البناية[4].

(المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 لسنة 2022) ويقصد بقيمة البناية في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بأنها: " قيمة جزء البناء المضاف أو المعدل التي يتم تقديرها على أساس وحدة المتر المربع م2) من الأشغال الكبرى والتكلفة الجزافية لكل واجهة حسب استعمال البناية." وتحدد كما يأتي: (المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، .2022)

- نسبة 10% بالنسبة للسكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية (الجنوب والهضاب العليا)، المدعمة من طرف الدولة.

---

[1]مسعودة دبراسو و فلاح عمار ، مرجع سابق ص 598.

[2] انظر المادة 20 من القانون رقم 19-02 مؤرخ في 17-07-2019 ،يتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق و الفزع ، ج ر ع 46 صادرة في 21-07-2019.

[3]انظر المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر .

[4]مسعودة دبراسو و فلاح عمار ،مرجع نفسه ص 599.

- نسبة 15% بالنسبة للسكنات الفردية والسكنات الجماعية.

- نسبة 20% بالنسبة للبنايات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية والبنايات المستقبلة للجمهور.

وقد بينت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المذكور أعلاه، كيفية تقدير قيمة البناية موضوع المخالفة.

رابعا-احترام أجال رفع التحفظات التي تحددها اللجنة.

تم التطرق لهذا الشرط بموجب نص المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 كما يلي ....آجال انتهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلة من أجل الفصل في طلبات التسوية". وتضمنته المادة 12 و المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم -55 22 المذكور أعلاه على التوالي، كمايلي:

...." بعد رفع التحفظات، عند الاقتضاء، في الآجال التي تحددها اللجنة ...". "...وبعد معاينة رفع التحفظات في الآجال المحددة من طرف اللجنة..." وتم تأكيده بموجب المنشور الوزاري المتعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 كما يلي:

" احترام أجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية الممنوحة بموجب هذا الإجراء".

من الملاحظ، أن المشرع لم يقيد صاحب طلب التسوية بأجل محدد، بل ترك السلطة التقديرية للجنة المكلفة بمعالجة الطلبات لتحديد المدة الزمنية لرفع التحفظات المسجلة أثناء القيام بالمعاينة الميدانية، لعل ذلك يرجع لاختلاف طبيعة المخالفات من بناية إلى أخرى[1].

[1] مسعودة دبراسو و فلاح عمار ، مرجع سابق، ص599.

المبحث الثاني : الرقابة على طلب تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء

تعد الرقابة على طلب تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء جزءا أساسيا من عمل السلطات الإدارية المختصة في مجال التعمير ، ومن أجل نجاعة آليات الرقابة المنصوص عليها تم إصدار منشور وزاري رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022 متعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 والذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء ، الموجه للولاة من خلال حثهم على اتخاذ التدابير الضرورية للبدء في الإجراءات للتطبيق الفوري ، مع إصدار تعليمات لمديريات التعمير والبناء المختصة من أجل تنشيط أيام دراسية وكذا تقدير الغرامات .

وعليه سنتطرق في هذا المبحث لدراسة إجراءات التسوية في إطار المرسوم التنفيذي 22-55 (مطلب أول) ثم نتطرق لدراسة ملف التسوية من الشباك الوحيد المختص (مطلب ثاني)

المطلب الأول : إجراءات التسوية في إطار المرسوم التنفيذي 55/22

لقد وضع المشرع الجزائري قواعد آمرة لمنح شهادة المطابقة ،وذلك طبقا للمرسوم التنفيذي 22-55 من خلال الإجراءات الواجب إتباعها من طرف المخالف لأحكام رخصة البناء المسلمة بغرض تسوية وضعية البناية موضوع المخالفة والحصول على رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية فعلى المعني بالأمر تقديم طلب الى الجهة المختصة التي تقوم بدراسة الطلب والتحقيق فيه وبعدها تصدر قرار بشأن الطلب ، وهذا ما سيتم شرحه في هذا المطلب من خلال تقديم ملف طلب التسوية أمام مصالح التعمير (الفرع الأول) ، بالإضافة الى دراسة ملف التسوية من الشباك الوحيد المختص (فرع ثاني).

الفرع الأول : تقديم ملف طلب التسوية أمام مصالح التعمير

يعتبر إيداع ملف طلب تسوية البناية أوّل خطوة في مسار عملية التسوية القانونية للبنايات غير المطابقة لرخص البناء، حيث يتعيّن على المالكين أو أصحاب المشاريع أو أصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل معني؛ المبادرة بتقديم أو إيداع ملف طلب رخصة البناء المعدّلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية لدى مصالح التعمير بالبلدية التي تقع فيها البناية، مقابل وصل إيداع يتمّ تسليمه لصاحب الطلب بعد التحقّق من استيفاء الملف لكل الوثائق والمعلومات الضرورية للوثائق المشكّلة للملف[1].

---

[1] المادة08 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 السالف الذكر .

والذي يجب أن يتضمّن حسب الحالة الوثائق التالية:

* نسخة من الوثائق البيانية والمخططات المُؤشّر عليها في رخصة البناء المسلّمة.

* الوثائق المكتوبة والمخططات المحدّدة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مثل مخطط الموقع ومخطط الكتلة. هذه الوثائق يجب أن يُعدّها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان، تُبين فيها وضعية البناية المنجزة إذا كانت البناية متمّمة، أو تُبن الأجزاء التي أُدرجت عليها التعديلات والأجزاء التي مازالت في طور الإنجاز إذا كانت البناية في طور الإنجاز، كما يجب إرفاق هذه الوثائق بما يلي :

تقرير موضّح بالصور، مذكرة تتضمّن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة والتي هي في طور الإنجاز، مع تحديد قيمة الجزء المضاف أو المعدّل، أجل إتمام الأشغال يقدّره المهندس المعماري إذا كانت البناية غير منتهية[1].

* تقرير خبرة يعدّه مهندس مدني معتمد، في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل، يؤكّد فيه المهندس ما إذا كان هيكل البناية لم يتأثر ويمكنه تحمّل التعديلات التي تمّ القيام بها، وأنّ استقرار البناية قد تم معاينته تحت مسؤوليته.

*يضاف الى الملف في حالة ما إذا تعلق الأمر بالبنايات الموجهة للسكن الجماعي والبنايات ذات الطابع الاستثماري والبنايات المستقبلة للجمهور ، تقرير خبرة مصادق عليه من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)[2] .

---

[1] المادة 09 /1من نفس المرسوم.

[2] بولعراس حسام الدين ،شهادة المطابقة وعملية تسوية البنايات في التشريع الجزائري،مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر ،وتخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الشهيد العربي التبسي ،تبسة ،2022-2023 ص 49.

بعد التحقّق من الملف تقوم مصلحة التعمير بالبلدية بتسجيل الملف في سجل ممضي ومُؤشّر عليه، وفي ملف رقمي، ثمّ القيام عن طريق جدول إرسال ممضي عليه من طرف رئيس المصلحة أو ممثله؛بإرسال الملف كاملًا للشباك الوحيد المختص، خلال أجل لا يتعدّى 48 ساعة من تاريخ إيداعه، والذي يقوم بدوره بتقديم الملف إلى لجنة التسوية خلال 48 ساعة الموالية، بعد تسجيل الملف من طرف الأمانة التقنية للشباك الوحيد[1].

المُلاحظ هنا، أنّ تحريك عملية تسوية البنايات تتوقّف على رغبة وطلب المالكين وأصحاب المشاريع أو أي متدخلّ معني، فالمرسوم التنفيذي رقم 22-55 لم يتضمّن تدابير تحفيزية ولا تدابير زجرية، التي من شأنها أن تدفع المخالفين إلى إيداع ملفات التسوية أو تستقطب أكبر عدد ممكن من المعنيين بأحكام المرسوم خاصة أصحاب السكنات الفردية، بخلاف قانون رقم 08-15 الذي أقرّ عقوبات بموجب المادة 83التي تعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 100.000 دج و300.000 دج، كل من لا يصرّح ببناية غير متمّمة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون، مع إمكانية الهدم على نفقة المخالف في حالة عدم الامتثال ويُذكر أنّ هذه المادة لا تدخل ضمن الأحكام الدّائمة المفعول لقانون المطابقة المذكور، بالتّالي فهي لا تنطبق على البنايات التي تسري عليها أحكام المرسوم الجديد[2]، وعليه فإلى جانب فتح المجال أمام المخالفين للمبادرة بإيداع طلبات التسوية من تلقاء أنفسهم؛ كان من المستحسن على المنظّم أن يستحدث آليات أو تدابير تجعل من عملية التسوية إجراءً إلزامياً مقترناً بجزاء، كأن تقوم مثلًا لجان مراقبة عقود التعمير[3] ، أو أي هيئة أخرى يتمّ استحداثها لهذا الغرض، بعملية جرد و احصاء البنايات المُتمّمة الحائزة على رخصة بناء والتي لم يُسلّم لها شهادة المطابقة، وجرد البنايات في طور الإنجاز الحائزة على رخصة بناء، ثمّ تصنيفها ضمن أطر زمنية معيّنة، أي كل خمس أو عشر سنوات .

مثلًا البنايات المجودة بين(2010-2015...)-2005/2010، وذلك بالاستعانة بالبطاقات الإلكترونية

---

[1]انظر ا لمادة 10 من المرسوم التنفيذي22-55 السالف الذكر . كذلك المنشور الوزاري رقم 1، مؤرّخ في 18 مارس 2022 السالف الذكر، ص07..

[2]أنظر المادة 94 من قانون رقم 08-15السالف الذكر.

[3]العيفاوي كريمة ،مرجع سابق ، ص585.

لعقود التعمير والسجلات المختلفة [1]، وكذا أرشيف مديرية التعمير لدى الولاية [2] ، بعدها تتمّ جدولة الملفات المعنية وتصنيفها حسب نوع البناية (متممة أو في طور الإنجاز)، واستعمالها (بناية فردية أو جماعية، بنايات تستقبل الجمهور، سكنات ريفية مدعمّة وغيرها)، موقعها ، و اطارها الزمني (اعتماد سلم زمني سنوي، أو خُماسي مثلًا كما أشرنا سلفاً).

(ثمّ الاتصال بأصحاب هذه البنايات، و اعلامهم بضرورة الحصول على شهادة المطابقة عن طريق القيام بإجراءات التسوية التي تُصبح ملزمة لهم في حالة ارتكابهم للمخالفات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 22-55، أو إرسال فرق مؤهلة أو متعدّدة الكفاءات لمعاينة البنايات المنتهية أو التي في طور الإنجاز والحائزة على رخص البناء، من أجل المعاينة الأولية [3] .

ثمّ دعوة المخالفين إلى ضرورة إيداع طلبات التسوية، تحت طائلة العقوبات في حالة عدم الامتثال.

---

[1] ألزمت المواد 58،58 مكرّرو59 من مرسوم تنفيذي رقم19-1السالف الذكر ،الشبابيك الوحيدة على مستوى البلدية، الولاية والمقاطعات الإدارية بضبط واستحداث بطاقية إلكترونية تفاعلية للطلبات المودعة و الردود المخصصة لها ،وكذ القرارات المسلّمة،حيث تُموّن هذه البطاقية قاعدة المعلومات الخاصة بوزارة التعمير،والتي تمّ تأسيسها بموجب المادة93 من قانون رقم08-15السّالف الذّكر،والتي تشكّل بطاقية وطنية تسجّل فيها عقود التعمير المسّلمة ،حيث ألزمت ذات المادة البلديات والولايات إفادة وزير التعمير بكلا لمعلومات والمعطيات المتعلّقة بعقود التعمير ،هذا وقد شدّدت التعليمة الوزارية المشتركة رقم01،المؤرّخة في 27 أفريل2017،تحدّد كيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها،على أهمية تموين قاعدة المعلومات الخاصة بوزارة التعمير نظراً لأهمية هذه العملية في متابعة و مراقبة المباني ميدانياً.لمزيد من التفاصيل حول البطاقية الوطنية لعقود التعمير راجع أحكام المرسوم التنفيذي رقم09-276،مؤرّخ في30أوت2009،يتعلّق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلّقة بها وكيفية مسكها،ج.ر عدد 50،صادر في31أوت2009.

[2] تحفظ القرارات المتضمّنة رخص البناء في أرشيف مديرية التعمير على مستوى الولاية، ومديرية التعمير على مستوى المقاطعات الإدارية، وهذا ما أقرّته المادة 55 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر؛ وقد شدّدت التعليمة الوزارية رقم 01 المؤرّخة في 27أفريل2017 السّالفة الذّكر، على أهمية احترام أحكام هذه المادة، وضرورة إرسال نسخة من القرار المتضمّن منح رخصة البناء مرفقاً بالملف المصادق عليه من طرف السّلطة المختصة حسب الحالة، إلى مصالح الدوّلة المكلّفة بالتعمير على مستوى الولاية، وذلك بصفة إلزامية ومنتظمة، ممّا يسمح لهذه الهيئة بحفظ المعطيات المتعلّقة برخص البناء المسلّمة، ويسهّل عليها القيام بالمتابعة والمراقبة الميدانية على المستوى المحلي من النّاحية التنظيمية والعمرانية.

[3] لا يقصد بالمعاينة هنا ضبط المخالفات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المذكور، بل الاكتفاء بالتحقّق من وجود واثبات حالة عدم مطابقة، تستوجب التسوية، لأنّ تحديد نوع المخالفات وعددها وتقدير الغرامات المقابلة لها يكون من اختصاص لجنة التسوية. يُذكر أنّ زيارة البنايات قيد الإنجاز والقيام بالمعاينات الضرورية تعتبر من المهام الاعتيادية لرئيس البلدية، والأعوان المؤهلين قانوناً، بل هي من المهام التي تكتسي طابع الإلزامية، حيث يمكنهم طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت. أنظر المادة 73 من قانون رقم 90-29 السّالف الذكر.

يُمكن البدء مثلًا بالبنايات الموجودة في المواقع ذات الأولوية ، أي تلك الواقعة على مستوى مداخل المدينة التجمّعات الحضرية أو الريفية، المحاور الرئيسية والقاعدية، الساحات والمساحات العمومية، وعلى محاور الطرق، وهذا قصد ترقية المظهر الجمالي العام للإطار المبني وتهيئته بانسجام[1].

إنّ الغرض من هذا الاقتراح يكمن في تفادي ظاهرة عزوف المواطنين عن مباشرة عملية تسوية بناياتهم والتي عرفها قانون رقم 08-15 السالف الذّكر، فقد كانت تلك إحدى العوائق التي حالت دون تحقيق هذا القانون للأهداف المنشودة منه، كما أنّ الأمر سيكون أكثر سهولة بالنسبة لتسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلّمة، نظراً لعدم ارتباطها بمسائل عقارية تتطلب تحقيق أو تسوية عقارية، فالمخالفات التي يُعنى بها المرسوم التنفيذي الجديد أقل بساطة وتعقيداً من المخالفات التي يعالجها قانون مطابقة البنايات[2].

الفرع الثاني: دراسة الملف من اللجنة المختصة بملفات التسوية

يدرس ويعالج الملف من طرف لجنة التسوية ، والتي يتم تشكيلها بموجب قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي الوطني أو الوالي حسب كل حالة [3] ، وتضم تشكيلة اللجنة ممثل عن مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية كرئيس لهذه اللجنة ، إضافة الى ممثل عن مصلحة التعمير للبلدية وممثل عن الحماية المدنية ، مع إضافة ممثلين آخرين في السكنات الاجتماعية أو المستقبلة للجمهور أو ذات الطابع الاستثماري ويتعلق الأمر بممثلين عن شركة سونلغاز والأشغال العمومية والموارد المائية والصناعة والبيئة .

ويمكن لأعضاء لجنة التسوية أن يكونوا أعضاء بلجنة الشباك الوحيد حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 22-55 "...يمكن أن تتوقف العضوية في اللجنة المذكورة أعلاه مع العضوية في الشباك الوحيد" [4]

---

[1]تعتبر هذه المواقع ذات أولوية بسبب أهميتها في مجال ترقية المظهر الجمالي للمدن، وقد كانت موضوع تنظيم بموجب تعليمة وزارية مشتركة رقم02 مؤرّخة في21فيفري2018،تحدّد كيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة أو الإنجاز.

[2]العيفاوي كريمة ، مرجع سابق ، ص586.

[3]الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022 ، ص 8.

[4]أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 22-55.

أما بالنسبة للمهام التي تكلف بها لجنة التسوية فهي استنادا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 22-55 ما يلي:

- القيام بزيارات ميدانية للتحقق والتأكد من المخلفات المذكورة في الفصل الثالث أدناه.

- إبداء الرأي في ما يتعلق بتسوية البناية وقيمة الغرامة حسب طبيعة المخالفة طبقا للفصل الثالث أدناه[1]

ويتوجب على اللجنة دراسة الملف في أجل أقصاه (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف.

كما يمكن للجنة طلب معلومات إضافية عند الاقتضاء، بتبليغ صاحب الطلب عن طريق رئيس البلدية بطلب استكمال الملف، وفي هذه الحالة يتوقف الأجل المحدد لدراسة الملف ، ويستأنف ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات من طرف اللجنة بعد تسلمها من مصلحة التعمير للبلدية [2] ، وتجدر الإشارة الى أن دراسة الملفات يجب أن تأخذ بعين الاعتبار نوع البناية المعنية وطبيعة استعمالها ، إذ يعتبر التصنيف ضروريا عند دراسة الملفات لا سيما عند تحديد قيمة جزء البناية موضوع المخالفة وكذا مبالغ الغرامات [3].

المطلب الثاني : دراسة ملف التسوية من الشباك الوحيد المختص

يختص الشباك الوحيد في الفصل في ملفات طلبات رخص البناء المعدلة وشهادات المطابقة على سبيل التسوية، والذي يتخذ قراره النهائي بعد الاطلاع على رأي لجنة التسوية المتضمن في بطاقة تحضير الملف كما تطرقنا إليه سابقا، ويمكن أن يتضمن القرار رأيا بالموافقة إليه في (الفرع الأول)، أو رأيا بالرفض (الفرع الثاني).

---

[1] انظر المادة 07 من المرسوم نفسه.

[2] الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022، ص 9 المادة 2/11.

[3] كريمة العيفاوي ، المرجع السابق ،ص 587/586.

الفرع الأول : قبول طلب التسوية

بعد دراسة الطلب على مستوى لجنة التسوية التي تبدي رأيها في مدى قابلية البناء للتسوية، و اقتراح التدابير التي يتعين اتخاذها ، يتم تحويل الملف الى الشباك الوحيد المختص على مستوى البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية (حسب الحالة) [1]، مرفقا ببطاقة التحضير التي يبين فيها نوع المخالفة المسجلة التي تم التحقق منها من طرف اللجنة، رأي اللجنة وتحفظاتها إن وجدت، تقدير قيمة الجزء المضاف أو المعدل حسب كشف المهندس المعماري، وحسب ما تم التحقق منه من طرف اللجنة ، تقدير نسبة الغرامات وما يعادل قيمتها نقدا والأجل المقترح لإتمام أشغال البناء بالنسبة للبنايات في طور الإنجاز.

يقوم الشباك الوحيد المختص الذي يمارس طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15، بتحضير الطلب وفق الآجال المحددة في المرسوم المذكور، و المتمثلة في 15 يوما من تاريخ استلام الملف، و يتكفل الشباك الوحيد المختص باتخاذ القرار النهائي المتعلق بمنح شهادة المطابقة على سبيل التسوية ، و يرسل قراره إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بتبليغه لصاحب الطلب في أجل لا يتجاوز ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلامه.

علاوة على ذلك يقوم الشباك الوحيد بتحضير القرارات الخاصة بشهادة المطابقة على سبيل التسوية حسب النماذج الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 55/22 بعد دفع الغرامة المستحقة وتبليغها إلى صاحب الطلب عن طريق مصالح التعمير بالبلدية بعد التوقيع عليها في أجل لا يتعدى ثمانية أيام ابتداء من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة المستحقة للبلدية[2].

يلاحظ من خلال المراحل التي تم استعراضها بساطة الإجراءات التي أقرها المرسوم التنفيذي رقم 55/22 في تسوية البنايات غير المطابقة لرخص البناء المسلمة ، و إقرار أجال معقولة لدراسة الطلبات.

---

[1] الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015 ص 17،18والجريدة الرسمية العدد71، ص17 بتاريخ :2020/12/02 المتضمن المرسوم التنفيذي رقم 342/20 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المادة 58 مكرر.

[2] رادي عبد الرزاق،شيف محمد ،آليات تسوية البنايات في التشريع الجزائري،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد البشير الإبراهيمي ، برج بوعريريج2022-2023 ص 53.

الأمر الذي سيسمح و يساهم بشكل فعال في معالجة أكبر قدر من الملفات ، عكس ما هو الحال في قانون رقم 15/08 الذي يتميز بالتعقيد في الإجراءات و طول الآجال الممنوحة لدراسة الملفات ، إلى جانب تعدد المتدخلين.

يحضر الشباك الوحيد المختص ملف طلب التسوية، ويتخذ قراره النهائي، الذي يبلغه لرئيس البلدية المكلف بدوره بتبليغ مضمون هذا القرار لصاحب الطلب ، في أجل لا يتعدى ثمانية أيام [1]، ويكون القرار إيجابيا إزاء طلبات الحصول على شهادة المطابقة ورخصة البناء المعدلة عندما تتعلق المخالفة بمساحة التراجع داخل الملكية وكذا الواجهات المنجزة التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة والمخالفات المتعلقة بإضافة طوابق دون الإخلال بقواعد التعمير ومعايير الأمن والبناء وتجاوز مساحة شغل الأراضي دون المساس بقواعد التعمير ومعايير الأمن.

ويتم تقدير الغرامات حسب نوع المخالفة وطبيعة استعمال البناية ويجب على صاحب الطلب دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية ، وعندما يقوم الشباك الوحيد المختص بإعداد قرار يتضمن منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية طبقا للنماذج المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 55/22 ويبلغ قرار الموافقة للمعني في أجل أقصاه ثمانية أيام ابتداء من تاريخ وصل دفع الغرامة للبلدية [2] .

لكن ينبغي التنويه هنا ، أن إصدار وتسليم قرار منح البناء المعدلة يكون من اختصاص إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو وزير التعمير حسب اختصاص كل منهم في إصدار رخصة البناء كما هو مبين في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير المعدل والمتمم ، حيث تستند هذه الأطراف ، الى الشباك الوحيد المختص حسب الحالة ، إذ يعتبر رأيه ملزما لهذه الأطراف باعتبار صاحب الاختصاص في البث في الطلب واتخاذ القرار النهائي وبعبارة أخرى فإن لجنة التسوية تبدي رأيا والشباك الوحيد يتخذ القرار النهائي بينما يصدر ويسلم القرار في شكله الإداري من طرف الجهات المذكورة أعلاه ، في حين يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ القرار لصاحب الطلب في جميع الحالات إضافة الى اختصاصه الحصري في إصدار شهادة المطابقة على سبيل التسوية استنادا إلى رأي الشباك الوحيد المختص[3].

---

[1] الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022، ص 10 المادة 18.

[2] الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022، ص 10 المادة 19.

[3] رادي عبد الرزاق ، شيف محمد ، مرجع سابق ،ص55

الفرع الثاني: رفض التسوية

يكون رفض منح شهادة المطابقة على سبيل التسوية لأسباب المستخلصة من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22 بحيث تكون البناية المعنية غير قابلة للتسوية ، بسبب عدم احترامها للقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء و الأمن المحددة في المرسوم و بالتالي يتخذ الشباك الوحيد قرارا برفض التسوية ، مع اتخاذ الإجراءات الردعية المناسبة لكل مخالفة ، حيث تكون الفتحات المعمولة على الواجهات و التي تكون غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة و التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة محل إجراء الغلق [1]كما يكون محل إجراء الهدم على نفقة المعني ، المخالفات المتعلقة بالتعدي على المساحة الخارجية للغير إضافة طوابق تخل بالقواعد العامة للتعمير و معايير البناء و الأمن ، و كذا تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية و المخلة بالقواعد العامة للتعمير و معايير البناء[2] .

ويمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 [3] السالف الذكر ، بحيث يودع الطعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية المختصة ، وتمنح مدة 15 يوما لتسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية أو الرفض المبرر كما يمكن لصاحب الطلب اللجوء مباشرة الى الجهات القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به ، إذ رأى أن التظلم الإداري غير مجدأو بعد استفادة إجراء التظلم والذي كما أشرنا أنه لا يعد إجراء ملزم لصاحب الطلب .

عموما نلاحظ أن المنظم سلك نفس إجراءات الطعن المعمول بها في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15المعدل والمتمم بحيث اعتمد على التظلم الإداري (الاختياري) كخطوة أولى ممكنة ، أو الطعن القضائي إما كإجراء وحيد أو كأخر خطوة يتم استنفاذها في إجراءات الطعن المتخذة ضد قرارات رفض منح شهادة المطابقة على سبيل التسوية ، على خلاف قانون رقم 15/08 الذي أنشأ لجنة طعون خاصة تكلف بالبت في طلبات الطعن الموجه ضد قرارات لجنة الدائرة ، حيث يمكننا الاضطلاع بكافة التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي.

---

[1]الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022، ص 10 المادة 2/15.

[2]الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022،ص 10 المادة 14وما يليها.

[3]الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015،ص 20 المادة 69.

الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة ، أين تفصل هذه الأخيرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة على أساس قرار لجنة الطعن [1].

صحيح قد يكون التظلم الإداري في مجال الفصل في الطعون أكثر بساطة، وربما أكثر ملائمة لعملية تسوية البنايات غير المطابقة لتعليمات رخص البناء المسلمة، لكنه قد لا يكون أكثر حيادية و أفضل نجاعة من الطعون التي يتم إيداعها لدى لجنة مختصة بدراسة الطعون، و التي تكون هيئة مستقلة عن الجهة مصدرة القرار، بالتالي تكون قراراتها أكثر حيادية، إلى جانب فعاليتها في الفصل في الطعون ، نظرا للتحقيقات التي يمكن أن تقوم بها ، ما يجعل قراراتها أكثر واقعية [2].

---

[1] الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008، ص 26 المادة 51 .

[2] كريمة العيفاوي ، المرجع السابق ،ص 586.

خلاصة الفصل الثاني :

ما يلاحظ من خلال دراستنا في هذا الفصل رغبة المشرع الجزائري في القضاء على التزايد المستمر للبنايات الفوضوية المخالفة للقوانين المنظمة للعمران ، اصدر المرسوم التنفيذي رقم 22-55 قصد التكفل بتسوية وضعية البنايات المنجزة او التي في طور الإنجاز قبل نشر هذا المرسوم ، أي بتاريخ 03 فيفري 2022 غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، وقد حرص المشرع من خلال احكام هذا المرسوم على تبسيط إجراءات معالجة طلبات التسوية ، وتقصير الآجال الإجرائية لدراستها والرد عليها قصد التمكن من معالجة اكبر عدد ممكن من الملفات ، كما اضفى على احكام طابع الديمومة ، لتجنب تلك الإشكالات الناتجة عن تحديد آجال انتهاء مفعول النص والتي اعترضت تطبيق قانون مطابقة البنايات لسنة 2008 .

كما انتقل المشرع الى التسوية الجزائية القائمة على تسديد الغرامات خلافا لما هو معمول به في قانون مطابقة البنايات لسنة 2008، كما يلاحظ استحداث لجان جديدة للتسوية تساهم في المعاينة الدقيقة ودراسة الطلبات المودعة اليها.

الخاتمة

في ختام هذه الدراسة يمكن أن نخلص في الأخير ومحاولة منا الوصول الى الإجابة عن الإشكالية المطروحة في بداية هذا البحث، أن الاختلالات والفوضى الحاصلة في الشكل الحضري والجمالي للتعمير في الجزائر راجعة بشكل كبير الى ضعف المراقبة رغم القوانين والتنظيمات التي وضعت ضوابط وآليات لضمان الشغل العقلاني للعقار لغرض احترام أدوات التعمير وتوقيع الجزاء على المخالفين، إلا أن التطبيق العلمي قد كشف أن ارتكاب المخالفين للأسس المعمارية المطلوبة ما زال مستمرا ، وهذا ما أدى إلى عجز السلطات العمومية في مواجهة الظاهرة ، الأمر الذي دفع بها الى إصدار القانون 29/90 الخاصة بالتهيئة والتعمير ثم بعدها القانون 08-15 لتسوية كل البنايات غير القانونية الذي تبعه استصدار مجموعة من المراسيم التنفيذية و المناشير الوزارية فمن خلال بحثنا هذا قد تم التعرض فيه بنوع من التفصيل الى دور شهادة المطابقة في رقابة البنايات وفقا لما هو منصوص عليه في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 19/15المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 55/22 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، فشهادة المطابقة من أهم عقود التعمير الفردية سواء لصاحب البناية إذ تعد كرخصة للسكن والاستغلال ، واعتبارها وسيلة من وسائل الرقابة البعدية لعملية البناء بالنسبة للإدارة مما يجعل المشرع يسن نصوص أخرى تنظم آليات أخرى للحصول عليها ، فساهم قانون التهيئة والتعمير وقانون تسوية البنايات غير القانونية ، وكذا النصوص المطبقة لهما في ضبط حركة البناء والتعمير من خلال تجسيد دور الدولة الحارسة بتقييد حرية الأفراد باتخاذ إجراءات للحد من انتشار البنايات الفوضوية المتممة وغير المتممة ، والتي أثرت بشكل سلبي على النظام العام العمراني .

نستخلص من دراسة أحكام القانون 29/90، والمرسوم التنفيذي 19/15 في الشق المرتبط بموضوع المذكرة أنه جاء بمجموعة من التعديلات والأحكام المستحدثة ليرسي إطارا قانونيا واضحا يلزم المالكين بالحصول على شهادة المطابقة كشرط ضروري للاستفادة من مختلف الخدمات العمومية، لغرض حماية البيئة وحفاظا على النسيج العمراني.

أما بخصوص المرسوم التنفيذي 22-55 ، جاء للتكفل بالبنايات المخالفة لتعليمات رخصة البناء ، انطلاقا من توسيع نطاق تطبيق قواعد مطابقة البنايات ، ليشمل البنايات المنجزة والتي في طور الإنجاز الحائزة على رخصة البناء وغير المطابقة لها ، ليحدث بعض التعديلات المهمة مراعيا المستجدات الميدانية والصعوبات التي أفرزها المشرع من خلال النصوص السابقة ، بهدف تسهيل الإجراءات دون المساس بجوهر الرقابة العمرانية ، وقد كرس هذا المرسوم مرونة أكبر في التعامل مع المخالفات الطفيفة مع الإبقاء على الصرامة في ما يتعلق بالبنايات المنجزة خارج الأطر القانونية .

بناء على ما سبق حاولنا في هذا البحث وفي ضوء ما توصلت اليه من استنتاجات، التوصل الى مجموعة من النتائج تتمثل في :

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

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

- تعتبر شهادة المطابقة من أهم الآليات الوقائية التي تساهم في حماية البيئة والطبيعة .

- تتنوع المخالفات التي يرتكبها مشيد البناء مخالفا أحكام ومواصفات رخصة البناء كتشييد بناية دون رخصة بناء ، أو تشييدها مخالفة لأحكام رخصة البناء أو عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار المتطلبة قانونا ، كل هذه المخالفات التي يتم ضبطها من قبل الهيئات المختصة قانونا ويتم تحرير محاضر مخالفات بشأنها وتوجيهها الى الجهات القضائية المختصة .

-أوجد المشرع الجزائري آلية جديدة من أجل تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 22-55 وهذا رغبة من المشرع الجزائري في التكفل بالبنايات المخالفة لتعليمات رخص البناء وذلك في إطار التسوية الودية ، من خلال توسيع نطاق تطبيق قواعد مطابقة البنايات ليشمل حتى البنايات المنجزة والتي في طور الإنجاز الحائزة على رخصة بناء وغير مطابقة لها الموجودة قبل تاريخ 03 فيفري 2022 ، فإنما يقوم بتسليم رخصة بناء عن طريق التسوية معدلة أو رخصة مطابقة عن طريق التسوية .

- من أهداف المرسوم التنفيذي 22-55 سالف الذكر الرقي بالبيئة العمرانية ووضع حد لحالات عدم إتمام البنايات ، ويكون ذلك بتحقيق عملية المطابقة .

- المرسوم التنفيذي 22-55 بسط اجراءات معالجة طلبات التسوية ،وقام بتقصير الآجال الإجرائية لدراستها والرد عليها ، قصد التمكن من معالجة أكبر عدد ممكن من الملفات،كما اضفى على الأحكام طابع الديمومة ، لتجنب تلك الإشكاليات الناتجة عن تحديد آجال انتهاء مفعول النص والتي اعترضت تطبيق قانون مطابقة البنايات لسنة 2008.

بناءا على النتائج المذكورة أعلاه توصلنا لمجموعة من الاقتراحات نذكر منها :

- دعم الجماعات المحلية بمختلف الوسائل والإمكانيات المادية والبشرية مع تحديد ميزانيات معتبرة لها مخصصة لحماية البيئة والحفاظ على النسيج العمراني، بالإضافة الى برمجة دورات تكوينية للقائمين على هذا المجال، حتى يمكنهم مواكبة أخر التطورات التقنية والقانونية.
- توعية المواطنين من خلال عقد دورات تحسيسية تقوم بها الجماعات المحلية بضرورة احترام أحكام وتنظيم البناء وفق الإطار القانوني، مع الترويج الإعلامي بالتعريف الدوري بالتسهيلات والعقوبات المقررة التي وضعها المشرع من خلال القوانين والمراسيم المستحدثة وتطبيقها على أرض الواقع مثل وجوب هدم كل بناية غير قابلة للتسوية حفظا على النسيج العمراني على حساب المعني.
- على المشرع إضافة نصوص قانونية خاصة بهذا المجال، ومسايرة الأوضاع التي تسود المجتمع.
- ضرورة تحديد المشرع الجزائري لآجال سريان المرسوم التنفيذي رقم 22-55، وهذا من أجل بلوغ الهدف من صدور المرسوم التنفيذي وتحقيقه للغرض المرجو منه، ذلك أن عدم تحديد مدة سريانه سيسمح للأشخاص بالتعدي على المجال العمراني.
- ضرورة قيام أعوان الرقابة بمعاينة المخالفات في وقتها وعدم التستر على أي شخص مخالف، ويتعين النص على معاقبتهم في حالة التقاعس عن أداء مهامهم وثبوت تورطهم فيها طالما أن تطبيقها يتعلق بأعمال حفظ النظام العام وفرض القوانين في نطاق البلدية التي يقوم بها رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة ويخضع بموجبها للرقابة التسلسلية التي يمارسها الوالي والوزير.
- منح سلطة أكثر لشرطة العمران التي تلعب دورا هاما في متابعة مخالفات العمران لأنها تعتبر الحل الوحيد للقضاء على هذا النوع من البنايات ، من خلال الردع والقسوة عل المخالف .
- تفعيل دور الجمعيات في الواقع حسب ما جاءت به المادة 74 من القانون 29/90 الذي مكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية لمحاربة البناءات الفوضوية في الجزائر .

الملاحق

الملحق رقم 1: نموذج طلب رخصة البناء

الملاحـــــــق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

طلب رخصة البناء

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

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

حرر بـ ..... في .....
إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 2: نموذج وصل ايداع ملف طلب رخصة البناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

وصل إيداع الملف

.....

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

ملف رقم :.....

1 – اسم ولقب صاحب الطلب :.....

.....

2 – عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :.....

.....

بلدية :.....

رقم الهاتف :.....

3 – نوع المشروع : .....

.....

4 – عنوان المشروع :.....

.....

5 – الوثائق التي تم إيداعها :.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

الملحق رقم3: قرار يتضمن رخصة البناء

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... في .....

المقاطعة الإدارية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

قرار يتضمن رخصة البناء

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

رقم : .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي/ أو الوالي المنتدب / أو الوالي / لـ: .....
...../ أو الوزير المكلف بالعمران،

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : .....

من طرف (السيدة، الآنسة، السيد) : .....

الساكن (ة) بـ : .....

بخصوص أشغال : .....

بمقتضى .....

وبمقتضى .....

وبمقتضى .....

وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في.....والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ.....بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادّة الأولى : تسلّم رخصة البناء لإنجاز : .....

المادّة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية : .....:

المادّة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها، هي : .....

المادّة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة أعلاه.

المادّة 5 : تلصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1). ويمكن الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف كل شخص معني.

المادّة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. وينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألاّ تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلّمة الأولى.

المادّة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير للبلدية بجميع الطرق.

المادّة 8 : يقوم أصحاب الطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادّة 9 : يسلّم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادّة 10 : يجب أن تبلّغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية / أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي المنتدب /
الوالي /
الوزير المكلف بالعمران

الملحق رقم4 : برنامج لحساب غرامات التسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم22-55



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
ولايـة: ورقـلة
دائـرة: أنقوسـة
بلديـة: أنقوسـة
المصلحة: التقنية

برنامـج لحـساب غرامات التسوية في اطار المرسوم التنفيذي رقم: 22-55 المؤرخ في: 02 فيفري 2022.

الرقم	نوع البناية موضوع المخالفة	قيمة المتر المربع الواحد (دج)	مقدار المساحة المضافة/ المعدلة (م2)	القيمة الجزافية المطبقة على الواجهة (دج)	عدد الواجهات المعنية (و)	النسبة المئوية للغرامة (%)	قيمة غرامة البناية موضوع المخالفة (دج)
01	البنايات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية والبنايات المستقبلة للجمهور	15.000	395.8	50.000	4	20	1,227.400
02	السكنات الفردية والسكنات الجماعية	10.000	96	30.000	4	15	162.000
03	السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية (الجنوب والهضاب العليا) المدعمة من طرف الدولة	5.000	9.77	10.000	2	10	6.885

من اعداد المصلحة التقنية لبلدية أنقوسة... /16-05-2022/ ... لانتسونا من صالح دعائكم.

الملحق رقم5:نموذج طلب رخصة البناء المعدلة على سبيل او شهادة المطابقة على سبيل التسوية

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... **في** .....

دائرة/المقاطعة الإدارية : .....

بلدية : .....

طلب :

رخصة البناء المعدّلة على سبيل التسوية ☐

شهادة المطابقة على سبيل التسوية ☐

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

1– لقب واسم المالك أو التسميّة : .....

2– عنوان المالك : .....

بلدية : .....

الهاتف : .....

3– لقب واسم صاحب الطلب (المفوّض عند اللزوم) أو التسميّة .....

4– عنوان صاحب الطلب.....

بلدية : ..... دائرة .....

5– عنوان البناية : .....

6– نوع البناية : .....

7– تقدم الأشغال : منتهية ☐ قيد الإنجاز ☐

8– مراجع رخصة البناء المسلّمة : رقم.....مؤرخة في .....

9– السلطة التي سلّمت رخصة البناء : .....

10– سبب أو أسباب عدم المطابقة :

– التعدي ☐

– تعديل الواجهة (الفتحات) ☐

– تجاوز مساحة شغل الأراضي ☐

– تجاوز المقاس ☐

11– الأجل المقترح لإتمام أشغال إنجاز البناية : ..... شهرا.

حرّر بـ..... في.....

إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم6:نموذج بطاقة تحضير رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية او شهادة المطابقة على سبيل التسوية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... **في** .....

دائرة/المقاطعة الإدارية : .....

بلدية : .....

بطاقة تحضير الملف :

رخصة البناء المعدّلة على سبيل التسوية ☐

شهادة المطابقة على سبيل التسوية ☐

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

1- لقب واسم المالك أو التسميّة : .....

2- عنوان المالك : .....

بلدية : .....

3- لقب واسم صاحب الطلب *(المفوّض عند اللزوم)* أو التسميّة : .....

4- عنوان البناية : .....

5- نوع البناية : .....

6- تقدم الأشغال : منتهية ☐ قيد الإنجاز ☐

7- مراجع رخصة البناء المسلّمة : رقم .....مؤرخة في .....

8- السلطة التي سلّمت رخصة البناء : .....

9- عدم المطابقة : المخالفات *(التي تم التحقق منها من طرف اللجنة)*

- التعدي ☐
- تعديل الواجهة (الفتحات) ☐
- تجاوز مساحة شغل الأراضي ☐
- تجاوز المقاس ☐

10- رأي اللجنة : .....

11- تحفظات اللجنة : .....

.....

.....

12- تقدير الجزء المضاف أو المعدّل *(كشف المهندس المعماري)* : ..... دج.

13- تقدير الجزء المضاف أو المعدّل *(الذي تم التحقق منه من طرف اللجنة)* : ..... دج.

14- مبلغ الغرامة المطبقة : ..... % ما يعادل ..... دج.

15- الأجل المقترح لإتمام أشغال البناء : ..... شهر

حرّر بـ..... في : .....

توقيع أعضاء اللجنة — توقيع رئيس اللجنة

الملحق رقم 7: قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... **في** .....

دائرة/ المقاطعة الإدارية : .....

بلدية : .....

قرار رقم .....يتضمن رخصة البناء المعدّلة على سبيل التسوية

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

إنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي المنتدب /أو الوالي : .....أو الوزير المكلف بالعمران،

- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : .....

من طرف (السيّدة، الآنسة، السيّد) : .....

الساكن (ة) في .....

بخصوص أشغال : .....

- وبمقتضى : .....

- وبمقتضى : .....

- وبمقتضى قرار رخصة البناء رقم ..... المؤرخ في.....

- وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في .....والمتضمن إنشاء الشبّاك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،

- وبمقتضى رأي الشبّاك الوحيد ..... المؤرخ في : .....

يقرّر ما يأتي :

المادّة الأولى : تسلّم رخصة البناء المعدّلة على سبيل التسوية لإنجاز : .....

المادّة 2 : إن مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي ..... شهرا.

المادّة 3 : تعدّ رخصة البناء ملغاة، في حالة عدم إتمام البناية في الآجال المحددة أعلاه.

المادّة 4 : تلصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي، مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

يمكن الاطلاع على كل الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف الأشخاص الراغبين.

المادّة 5 : لكل مباشرة أو استئناف الأشغال بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه، يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء إجباريا. وينتج عن هذا الطلب إعداد رخصة البناء دون دراسة جديدة شرط ألاّ تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المعدّلة.

المادّة 6 : يجب أن تبلّغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بكل الوسائل.

المادّة 7 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع، بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم، ويتحملون كل الأخطار.

المادّة 8 : يسلّم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادّة 9 : يجب أن تبلّغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي المنتدب /
الوالي /
الوزير المكلف بالعمران /

الملحق رقم8:نموذج قرار يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... **في** .....

دائرة/ المقاطعة الإدارية : .....

بلدية : .....

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

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

إنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ : .....

– نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : .....

من طرف (السيّدة، الآنسة، السيّد) : .....

الساكن (ة) بـ : .....

بخصوص أشغال : .....

– وبمقتضى : .....

– وبمقتضى : .....

– وبمقتضى : .....

– وبمقتضى رخصة البناء المسلّمة تحت رقم ..... بتاريخ .....

– وبمقتضى محضر الجرد رقم .....المعد بتاريخ .....

– وبمقتضى محضر استلام الأشغال المعد من طرف مصالح الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء .....

تحت رقم..... بتاريخ ..... *(بالنسبة للبنايات المستقبلة للجمهور والمشاريع الاستثمارية والسكنات الجماعية)*

يقرر ما يأتي :

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

المادّة 2 : تتكون البناية التي خضعت للمراقبة من ..... مستويات موزعة كالآتي :

1/ المستوى 1 .....

2/ المستوى 2 .....

3/ المستوى 3.....

4/ المستوى 4.....

5/ .....

6/ .....

7/ .....

8/ .....

9/ .....

المادّة 3 : يجب أن تبلّغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المراجع

أولا: الكتب

1-عزري الزين،**قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**،دار الفجر،الجزائر،الطبعة الأولى 2005

2 - مهزول عيسي،**صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران**،جسور للنشر والتوزيع المحمدية،الجزائر،الطبعة الأولى ،سنة 2015

3- اقلولي ولد رابح صافية ،**قانون العمران الجزائر**،أهداف حضرية ووسائل قانونية،دار هومة الطبعة الثانية،سنة 2015 .

4- حمدي باشا، **منازعات التعمير**،دار هومة،الطبعة الأولى2018.

5 - قندوز فاطمة الزهراء ، **التنظيم القانوني للبناء في الجزائر** ،دار هومة ،الجزائر ، دون طبعة ،2019.

ثانيا : الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ-اطروحات الدكتوراه

1-مجاجي منصور،**رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري**،رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون،كلية الحقوق جامعة سعد دحلب،البليدة،2008-2009.

2- عايد ديرم،**تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري**،مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه،في العلوم القانونية،تخصص عقاري،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة الحاج لخضر،باتنة 2015/2014.

3- لعشاش محمد،**الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر**،رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم،تخصص قانون،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة مولود معمري تيزي وزو 2016/2015.

4- كمال محمد الأمين،**الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء**،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة أبي بكر بلقايد ،تلمسان، 2016/2015 .

5- عوابد شهرزاد،**سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري**،أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق،تخصص قانون عام،قسم الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسة،جامعة الحاج لخضر باتنة،2015-2016.

6 - لمين العريض،**الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الانهيار في الجزائر**،رسالة لنيل شهادة الدكتوراه،علوم قانونية والإدارية،تخصص قانون خاص فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،بجامعة الجزائر 1 ، 2018/2017.

7-لعيدي خيرة،**رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري** أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتورة الطور الثالث في الحقوق ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد باديس،مستغانم، 2019/2018 .

ب- مذكرات الماجستير

1- كاهنة مزوزي،**مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر**،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية،تخصص قانون إداري وإدارة عامة،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الحاج لخضر باتنة،2012/2011 .

2-غربي ابراهيم ، **البناء الفوضوي في الجزائر** ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق،تخصص قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة 2011-2012

ج- مذكرات الماستر

1- زواوي تيزيري،منزوليلى،**المنازعات الجزائية في مجال العمران**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة،بجاية ،2012

2-دردوري زوليخة،**النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء**،مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة قاصدي مرباح ،ورقلة، 2014/2013.

3-ادري رامي،إحدادن صونيا،**تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون15/08**،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،قسم قانون الأعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية،2014-2015.

4- عميريويزة وصالحي كنزة،**شهادة المطابقة في التشريع الجزائري**،مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون،تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة مولود معمري تيزي وز،2016 .

5- منصوري كريمة،**رخصة البناء كآلية رقابية في مجال التهيئة والتعمير**،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،تخصص قانون إداري،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019/2018.

6- بن سعد مولود،**الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر**،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيض،بسكرة 2020/2019 .

7- بوزروطة محمد الأمين،**تسوية البنايات الغير مطابقة كوسيلة لتنظيم النشاط العمراني**،مذكرة لنيل شهادة الماستر،تخصص قانون إداري،كلية الحقوق والعلوم السياسية،قسم الحقوق، جامعة الدكتور مولاي الطاهر،سعيدة 2020-2021 .

8 - نسيمة بن تيطراوي،نعيمة شاشوري،**تسوية البنايات غير المطابقة طبقا للمرسوم التنفيذي 22-55**مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة أمحمد بوقرة بومرداس،2023/2022 .

9 -بولعراس حسام الدين،شهادة **المطابقة وعملية تسوية البنايات في التشريع الجزائري**،مذكرة لنيل شهادة ماستر،تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الشهيد العربي التبسي تبسة،2022-2023

10 - رادي عبد الرزاق،شيف محمد ،**آليات تسوية البنايات في التشريع الجزائري**،مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص تهيئة وتعمير،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج،2022-2023 .

11 - شلالي أحمد وائل ، **تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55**،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر،تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية 2022-2023.

12- هدنة عمر،أوشان فوضيل،شهادة **المطابقة في إطار القانون رقم 08-15 والمرسوم التنفيذي 22-55**،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،تخصص قانون التهيئة والتعمير،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج ،2024/2023 .

13-صبرينة بن بوزة ، امال خمري ، **شهادة مطابقة العقارات المبنية في التشريع الجزائري** ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 1 الحاج لخضر، باتنة ،2024/2023.

ثالثا : المقالات العلمية

1 - رمزي حوحو،**رخصة البناء واجراءات الهدم في التشريع الجزائري**،مجلة الفكر،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة محمد خيضر،بسكرة،العدد الرابع،2009 .

2 - لعويجي عبد الله، **دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية** ، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة ، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم ، العدد 1 ، سنة 2013 .

3 - شهرزاد سي مرابط،مقال بعنوان،**شهادة مطابقة البنايات طبقا للقانون 15/08 من شهادة استغلال المبنى الى شهادة التسوية** ،مجلة تشريعات التعمير والبناء،جامعة ابن خلدون تيارت،العدد 02،جوان 2017 .

4- كلثوم حجوج،**النزاع القضائي الجزائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء** مجلة الدراسات القانونية المقارنة،الجزائر،المجلة 06، العدد 02، سنة 2020.

5-كريمةالعيفاوي،**تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا المرسوم التنفيذي رقم 22-55**مجلة الفكر القانوني والسياسي،المجلة 06 العدد 02 ،جامعة عمار ثليجي الأغواط 2022 .

6-مسعودة دبراسو و فلاح عمار،**تدابير تسوية البنايات وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55** ،مجلة الفكر،جامعة محمد خيضر بسكرة مج 18 ع01 سنة 2023 .

7- اعمر الشريف آسية،**منازعات تسوية البناء غير مطابق لرخصة البناء**،مجلة الدراسات القانونية كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة يحي فارس،المدية ، العدد الأول، 2023 .

رابعا: النصوص القانونية

أ/ القوانين

1-قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990،الجريدة الرسمية عدد 52 الصادر في 02 ديسمبر1990

2-القانون رقم 04-05مؤرخ في 14 أوت 2004،الجريدة الرسمية عدد52 الصادرفي15 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 9029 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

3- القانون 08-15 مؤرخ في 20 جويلية سنة2008،يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها المعدل والمتمم،الجريدة الرسمية عدد 44 الصادر في03 أوت سنة2008 .

4- القانون رقم 19-02 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1440 الموافق 17 جويلية سنة 2019،يتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفزع ، جريدة رسمية،عدد46 ،سنة 2009.

ب/النصوص التنظيمية:

1-المرسوم التنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 1991-05-28 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك،جريدة رسمية عدد 26 صادر في 01-06- ملغى بموجب أحكام المادة 94 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

2-المرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 جانفي سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ،جريدة رسمية عدد 07 الصادرة في 12 فيفري سنة 2015 .

3 – المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 28 .

4- المرسوم تنفيذي رقم 22-55 مؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 02 فبراير سنة 2022 ،يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة،جريدة رسمية عدد 09 الصادرة في 03 فبراير سنة 2022.

5- تعليمة وزارية مشتركة (وزارة السكن و العمران و المدينة و وزارة الداخلية و الجماعات المحلية) رقم 02 مؤرخة في 21 فيفري 2016 تحدد كيفيات معالجة أشال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة أو الإتمام.

6- منشور رقم 01 مؤرخ في 2022-03-18 ، صادر عن وزير السكن و العمران و المدينة،متعلق بتطبيق تدابير و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 2022-02-02 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة .

شكر وعرفان

اهداء

مقدمة.....1...

الفصل الاول: شهادة المطابقة كآلية لمراقبة عملية البناء	3
المبحث الأول :الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة في إطار القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15	5
المطلب الأول : مفهوم شهادة المطابقة	5
الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة	5
الفرع الثاني :خصائص شهادة المطابقة	7
أولا :قرار إداري	8
ثانيا : طابع إلزامي	8
ثالثا : وسائل الضبط الإداري	8
رابعا: قرار إداري وانفرادي قابل للطعن	8
خامسا : ترخيص باستغلال البناية	8
المطلب الثاني : مجال تطبيق شهادة المطابقة	9
الفرع الأول: مجال شهادة المطابقة من حيث البنايات	9
أولا : البنايات القابلة للمطابقة	9
ثانيا : البنايات غير القابلة للمطابقة	11
الفرع الثاني :شروط الحصول على شهادة المطابقة	12

المبحث الثاني : الرقابة على تنفيذ أشغال البناء	14
المطلب الأول : التصريح بانتهاء الأشغال	14
الفرع الأول :التصريح بانتهاء الأشغال بالنسبة للسكنات العمومية	14
الفرع الثاني : التصريح بانتهاء الأشغال بالنسبة للسكنات الفردية	15
المطلب الثاني: لجنة مراقبة المطابقة	17
الفرع الأول: القيام بمراقبة المطابقة وإعداد الجرد	17
الفرع الثاني: تسليم شهادة المطابقة	18
الفرع الثالث : رفض تسليم شهادة المطابقة	18
أولا : المنازعات أمام القضاء العادي	21
أ/ القسم العقاري	21
ب/ القسم الجزائي	21
ثانيا : المنازعات الإدارية	22
خلاصة الفصل الأول	23
الفصل الثاني : شهادة المطابقة كآلية لتسوية البنايات الفوضوية	24
المبحث الأول :الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة في اطار المرسوم التنفيذي 55/22	26
المطلب الأول : مفهوم تسوية البنايات غير المطابقة	26
الفرع الأول : تعريف تسوية البنايات غير المطابقة	27
الفرع الثاني : خصائص تسوية البنايات غير المطابقة	29
التسوية شاملة	29
التسوية إلزامية	30

التسوية استثنائية	30
تبسيط اجراءات المطابقة	30
المطلب الثاني : مجال التسوية	31
الفرع الأول :البنايات المعنية بالتسوية	31
البنايات المنجزة التى تحوز رخصة بناء و غير مطابقة لها	31
البنايات في طور الانجاز التي تحوز رخصة بناء وغير مطابقة لها	31
الفرع الثاني : شروط التسوية	32
1/ احترام القواعد العامة للتعمير	33
- التعدي على مساحات التراجع داخل الملكية	34
- الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة	35
- تعلية المستويات او الطوابق دون ترخيص	35
- تجاوز مساحات شغل الأراضي	36
2/مراعات معايير البناء والأمن لاسيما في المناطق الزلزالية	36
3 / الدفع المسبق لغرامة مالية حسب طبيعة المخالفة	37
4 / احترام اجال رفع التحفظات التي تحددها اللجنة	38
المبحث الثاني : الرقابة على طلب تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء	39
المطلب الأول : اجراءات التسوية في إطار المرسوم التنفيذي 22-55	39
الفرع الأول : تقديم ملف طلب التسوية أمام مصالح التعمير	39
الفرع الثاني : دراسة الملف من اللجنة المختصة بملفات التسوية	43

المطلب الثاني :دراسة ملف التسوية من الشباك الوحيد المختص	44
الفرع الأول : قبول طلب التسوية	45
الفرع الثاني : رفض التسوية	47
خلاصة الفصل الثاني	49
الخاتمة	50
الملاحق	54
الملحق رقم 01 : نموذج طلب رخصة البناء	55
الملحق رقم 02 : نموذج وصل ايداع ملف طلب رخصة البناء	56
الملحق رقم 03 : نموذج قرار يتضمن رخصة البناء	57
الملحق رقم 04 : برنامج حساب غرامات التسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55	58
الملحق رقم 05 :نموذج طلب رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية	59
الملحق رقم 06: نموذج بطاقة تحضير رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية	60
الملحق رقم 07 : نموذج قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية	61
الملحق رقم 08: نموذج قرار يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية	62
قائمة المراجع	63