الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحيى فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

شهادة المطابقة من أداة لشغل المباني إلى أداة لتسوية وضعيتها

إعداد الطالبتين:

بلحنيش فاطمة

يسبع نجاة

إشراف الأستاذ الدكتورة

فروخ سميرة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة الأصلية	الرتبة	الصفة
قصير ليلى	جامعة يحيى فارس -المدية	أستاذ محاضر "أ"	رئيسًا
فروخ سميرة	جامعة يحيى فارس -المدية	أستاذ محاضر "أ"	مشرفًا
اعمر الشريف آسية	جامعة يحيى فارس -المدية	أستاذ محاضر "أ"	ممتحنًا

السنة الجامعية: 2023/2022

شكر وتقدير

بِسْمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحْمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

"وَقَالَ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وعلى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ"

سورة النمل الآية 19

أحمد الله سبحانه وتعالى أن من علينا بفضله ووفقنا للقيام بهذا العمل المتواضع فاللهم لك الحمد حتى ترضى، ولك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا.

كما نتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى من تشرفنا بإشرافها على هذه المذكرة الأستاذة الفاضلة **فروخسميرة** التي لم تبخل علينا بالنصائح والتوجيهات والملاحظات القيمة طيلة إنجازنا لهذا العمل فجزاها الله عنا خير الجزاء.

كما نتوجه بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم الإشراف على مناقشة هذا العمل

ونتقدم كذلك بالشكر إلى جميع أساتذتنا الكرام في كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الدكتور يحيى فارس المدية الذين لم يدخروا جهدا في تبليغنا رسالة العلم والمعرفة.

إلى كل الطاقم الإداري و أعوان الامن ومهندسي النظافة في الكلية بارك الله فيهم

إلى كل من قدم لنا يد العون و المساعدة من قريب أو بعيد لإنجاز هذا العمل المتواضع نسأل المولى تعالى ان يجازيهم عنا خير الجزاء و أن يرفع درجاتهم في الدنيا والآخرة

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى من جعل الله الجنة تحت قدميها وأنا أضع كلي تحت قدميها أمي الحنون أطال الله في عمرها وحفظها

إلى من علمني أن لا يأس مع الحياة مادام الله موجود أبي الغالي أطال الله في عمره وحفظه

إلى أمي الثانية التي سهرت وتعبت في تربيتي زوجة أبي أطال الله في عمرها وحفظها وقدرني على رد جميلها

إلى سندي في الحياة إخوتي أحمد ومحمد

إلى فرحتي أختاي سلمى وجازية

إلى زينة الحياة بنات اختاي و أخي مريم، هبة، ندى، رانيا

إلى خالاتي وعماتي وأخوالي و أبنائهم

إلى كل عائلتي وجميع أصدقائي وزملائي خاصة الزميل الخلوق محمد بوقيراط الذي كان خير زميل طيلة الخمس سنوات

إلى رفيقتي في هذا العمل يسبع نجاة التي كانت خير معين لي .

إلى كل من يعرفني وأعرفه وإلى كل من أحب

بلحنيش فاطمة

الإهداء

إلى والدي الكريمين حفظهما الله

إلى صديقتي وحبيبتي التي أرضعتني الحب والحنان والقلب الحنون النصوحة وفرحة حياتي أمي الغالية.

إلى نور عيني والطي احمل اسمه بافتخار والسبب الذي أنا عليه اليوم انار دربي وأرشدني القلب العطوف المليء بالحب والحنان.

إلى إخوتي سفيان، فيصل، سميرة، حفيظة الطين حفزوني على مواصلة دراستي.

إلى أبناء إخوتي خلود، ليديا، مروى، حسين، أيمن، أميرة وحبيب قلبي إياد.

إلى الأستاذ وزميلي في العمل الطي كان بمثابة الأخ الناصح الأستاذ المحامي بن عياد محمد

إلى رفيقتي في هذا العمل التي كانت أحسن صديقة بلحنيش فاطمة

إلى كل من أفادني ولو بمعلومة

إلى كافة الأساتذة والطلبة إليكم جميعا أهدي هذا العمل

نجاة

مقدمة:

يحظى العقارالحضري فيالتشريعات المقارنة وفى التشريع الجزائري خاصة على اهتمام كبيرمن طرف المشرعولهذا لم يدخر المشرع الجزائري جهدا من أجل ترقيته والمحافظة عليه، وهذامادفعه الى سن ترسانةمن القوانين التي تنظم العمران في الجزائر،من خلال وضع قواعد ومقاييس محددة وجب على أصحاب البنايات الاستعانة بها في عملية تشييد بناياتهم،فكل ما كانت عملية البناء منظمة وموافقةلأحكام وقواعد البناء والتعمير كان مستوى العمران متطورا، وهذا ما يدل على تطور الدولة.

ونظرا لحرية المالك في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها بما يراه يخدم مصلحته الخاصة الشيءالذى جعله يتعسف في القيام بأعمال البناء كيف مايشاء دون مراعاة لما يترتب عن ذلك من أضرار قد تلحق به أو بغيره أو بالمحيط البيئي. فإن المشرع قد ضبط الحق في البناء.

وعلى هذا الأساس كان لابد من تنظيم حركة البناء بشكل ملائم لاتتعارض فيه المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة للدولة ،ممايقتضي وضع ضوابط رقابية على أعمال البناء لضمان صلاحيتها.لذلك وضع المشرع الجزائري قيودا على المالك أو من له حق البناء وشدد على الالتزام بها والمتمثلة في رخص وشهادات التعمير كرخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم وشهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة وهذه الأخيرة هيصلبموضوعنا فقد نص عليها القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ،وبالرغم من فرض السلطة الادارية رقابتها من خلال هذه الرخص و الشهادات الا أن البنايات الفوضوية وغير القانونية قد انتشرت بشكل سريع و رهيب في الجزائر بسبب عدم احترام هذه الرخص والشهادات مما أدى الى التشوه العمرانيالذي أوجب على السلطة التعامل معه بسن قوانين أكثر صرامة، و التشديد على الادارة للقيام بالرقابة الفعلية على هذه البنايات المخالفة لقوانين التهيئة والتعمير، والقضاء على البنايات الفوضوية ،فقد أصدر المشرع الجزائريعدة نصوص قانونية تتعلق بالتسوية.

وتكم أهمية دراسة شهادة المطابقة في محاولة إبراز مدى فاعلية النصوص القانونية المنظمة لهذه الشهادة ومدى مساهمتها في تنظيم وضبط الحركة العمرانية، ومدى قيام الإدارة بدورها في مجال مراقبة الأشغال و تطابقها مع رخصة البناء وقمع المخالفات المتعلقة بمطابقة البنايات .

والأسباب التي جعلتنا نختار هذا الموضوع هي الميول الشخصية للبحث فيه والأسباب الموضوعية تتمثل في :

- استغلال البنايات دون الحصول على شهادة المطابقة

- انتشار البنايات الفوضوية ومخالفتها للقوانين الذي يؤثر بشكل سلبي على البيئة والمحيط العمرانيإلى جانب ملفات التسوية الكثيرة التي مازالت وضعيتها عالقة.

ونهدف من خلال هاته الدراسة إلى التعرف على القواعد والأحكام القانونية التي تحكم شهادة المطابقة،تبيان مدى فعالية النصوص القانونية في المحافظة على النسق العمرانيوالمساهمة في توعية المواطنين حول قوانين التهيئة والتعمير وخاصة شهادة المطابقة كونها تساهم في تحسين المنظر الجمالي للمدينة والمحافظة على الأمن والنظام والسلامة العامة.

تعددت الدراسات المتخصصة في مجال التهيئةوالتعمير وكان جل تركيزها على الرخص والشهادات و منها شهادة المطابقة ،و نذكر بعضها:

-أطروحة دكتوراه بعنوان:رخصة البناء وشهادة المطابقة كأليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري ،لعيدي خيرة.

-أطروحة دكتوراه بعنوان:الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري ،حجوم كلثوم .

-مذكرة ماستر بعنوان: شهادة المطابقة في التشريع الجزائري ،صالحي كنزة ،عميرة ونزة .

-مذكرة ماستربعنوان: النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء ،درودي زليخة.

أما المقالات فنذكر:

- سي مرابط شهرزاد، شهادة المطابقة طبقا للقانون 08/15 من شهادة لاستغلال المبنى الى شهادة تسوية.

- لعيفاويكريمة، تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذى 55/22

أما بالنسبة لأهم الصعوبات التي واجهتنا هي نقص المراجع خاصة الكتب، لاسيما كوننا تناولنا جزئية تتعلق بشهادة المطابقة وأيضا وجود نص جديد وهو المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المتعلق بتحديد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة أبناء المسلمة، فلا توجد بشأنه دراسات كافيةوبناء على ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري شهادة المطابقة من خلال النصوص المتعلقة بالتهيئة والتعمير والنصوص المتعلقة بتحقيق مطابقة البنايات؟

وللإجابة على هذه الاشكالية اتبعنا المنهج الوصفي في قراءة النصوص القانونية والمراجع التي تناولت شهادة المطابقة من خلال التعاريف و كذا الهيئات المكلفة بتسليم هذه الشهادة واحكام هاته الشهادة ووظائفها عموما، واعتمدنا أيضا المنهج التحليلي من خلال تحليل المواد و النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع وللإجابة على هذه الاشكالية اتبعنا خطة مكونة من فصلين الأول بعنوان شهادة المطابقة لاستغلال البنايات القانونية تطرقنا فيه لمبحثين المبحث الأول تناولنا فيه مفهوم شهادة المطابقة و المبحث الثانيتناولنا فيه الشروط والإجراءات المتبعة للحصول على شهادة المطابقة، والفصل الثاني بعنوان شهادة المطابقة وفق أحكام التسوية تطرقنا فيه أيضا لمبحثين المبحث الأول تناولنا فيه شهادة المطابقة على سبيل التسوية في ظل القانون 08-15 والمبحث الثاني تناولنا فيه شهادة المطابقة على سبيل التسوية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 55/22.

الفصل الأول

شهادة المطابقة لاستغلال البنايات القانونية

تمهيد:

تمارس الإدارة رقابتها على عمليات البناء واستغلال الأراضي القابلة للتعمير من خلال القرارات الإدارية حيث يتخذ القرار الإداري صورتين تكون على شكل رخص كرخصة البناء والتجزئة أو في صورة شهادات كشهادة التقسيم و شهادة المطابقة.

حيثأعطى المشرع الجزائري أهمية بالغة لشهادة المطابقة ومدى تطابق أشغال البناء والتعمير مع هذه الاخيرة ورقابة مدى حسن استعمال العقار للوجه المخصص له.

واكد على ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في اشغال البناء وتطابق المشاريع العقارية لمخططات التعمير كخطوة أولى في عملية البناء لتليها في الأخير منح شهادة المطابقة ونوضح فيمايليمفهوم شهادة المطابقة والتطرق لكل ما يخصها من كل الجوانب ومدى مطابقتها لأحكام وقوانين وقواعد البناء والتعمير،حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول تناولنا فيه مفهوم شهادة المطابقة والمبحث الثاني الشروط والإجراءات المتبعة للحصول على شهادة المطابقة.

المبحث الأول :مفهوم شهادة المطابقة

يلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء الأشغال حتى تقوم بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، وإذا ثبت ذلك تمنح المعني بالأمر شهادة المطابقة فما مفهوم شهادة المطابقة، وما هي طبيعتها القانونية[1]؟

وللإجابة على هذا التساؤل قمنا بتعريف شهادة المطابقة تعريفا فقهيا وقانونيا وذكرنا أهم خصائصها وحددنا طبيعتها القانونية من خلال قوانين التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري.

المطلب الأول :تعريف شهادة المطابقة

تمنح شهادة المطابقة بعد تصريح صاحب المشروع من الاشغال المنجزة نظرا للدور الذى تلعبه في تحقيق المطابقة لماجاءت به احكام رخصة البناء ومدى تطابقها مع المعايير التقنية والمخططات فهي تعتبر من بين اهم شهادات ورخص التعمير لذلك سنتعرف عليها من خلال تعريفها و أساسها القانوني و أهم خصائصها فيمايلي:

الفرع الأول: التعريف الفقهي والقانوني

نتناول من خلاله التعريف الفقهي والقانوني لشهادة المطابقة

أولا: التعريف الفقهي

تعرف شهادة المطابقة على أنها :"قرار إداري يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء، وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له".[2]

وبعبارة أخرى هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية اللاحقة، وتتأكد من مدى احترام المرخص له قانونا البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص، بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات التقنية اللازمة كما تعرف أيضا بأنها وثيقة تسمح للمالك، أو صاحب المشروع

[1]-صافيةإقلولي أولد رابح: قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، د-ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص173.

[2]-خيرةلعيدي ، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية، 2016- 2019، ص60.

بعدما يشعر المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء، وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء.

كما عرفت أيضا بأنها :" قرار إداري يثبت ويؤكد الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما كانت طبيعتها".[1]

في تعريف آخر هي:" وسيلة للرقابة البعدية للتعمير ،تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء وتأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ومخططات التهيئة والتعمير وترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء".[2]

ومن كل ما سبق نستخلص تعريف لشهادة المطابقة فنقول بأنّها :قرار إداري فردي يسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لأي شخص طبيعي أو معنوي، بناءً على طلبه، وذلك بعد انتهائه من أعمال البناء والتهيئة، يؤكّد بأنّ أشغال البناء المنجزة مطابقة للتصاميم التقنية ولأحكام رخصة البناء، وتُعتبر رخصة السكن أو رخصة لاستقبال الجمهور إذا كانت البناية موجهة للسكن أو استقبال الجمهور، فهو بمثابة قرار إداري كاشف لحقوق البناء أو الأشغال المرتبطة بالبناء والتهيئة المقامة، لأنّها تكشف عن وضع موجود وحدود مرخص بها قانونًا من قبل الإدارة[3].

ثانيا: التعريف القانوني:

المشرع الجزائري لم يأتي بتعريف خاص بشهادة المطابقة رغم تعدّد القوانين والمراسيم التي تطرقت له[4]، فنذكر مثلاً المادة 34من الأمر الملغى75-67المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء،حيث تنص على :"وعند انتهاء البناء وكذا عند الاقتضاء انتهاء الاشغال لتهيئة التي يتحملها البناء حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 09اعلاه يقدم المستفيد بالاشغال بمقر المجلس الشعبي البلدى تصريحا وتتم مراقبة مطابقة البناءات للقوانين الجارى بها العمل وللشروط المفروضة برخصة البناء حسب الطرق المحددة لمرسوم تطبيق هذا الامر.

---

[1]- الزين عزري : قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر والنشر في القاهرة، مصر، 2005، ص12.

[2]- نورة منصوري، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دون طبعة، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، 2010،ص 70.

[3]- خيرة لعيدي ، المرجع السابق الذكر، ص 62.

[4]-كلثوم حجوم: الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية، ص167،السنة الجامعية 2017-2018.

تمنح السلطة حسب الشروط المحددة بالمرسوم المذكور أعلاه رخصة البناء وتمنح إذا اقتضى الحال شهادة المطابقة".[1]

والمواد من 44إلى 46من المرسوم رقم 75-109المتضمن تحديد كيفيات تطبيق الأمر رقم 67-75الملغى بموجب المادة 59من المرسوم رقم 82-304.[2]

فمثلا المادة 75من القانون 90-29 تنص على:"يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي".[3]

ومن خلال استقراء المادة نلاحظ أنّ شهادة المطابقة وثيقة تُمنح لطالب رخصة البناء، بعد انتهاء الأشغال لتثبت وتؤكد هذه الشهادة مطابقة الأشغال كما جاءت في رخصة البناء، فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية.

وحسب نص المادة 63والمادة 65 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير واستلامها، يتعيّن على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال والتهيئة استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء.

كما اعتبرت المادة 65من ذات المرسوم شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة الكشف أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصًا لوظائف اجتماعية أو تربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.[4]

---

[1] انظر المادة 34 من الأمر67/75 المؤرخ في 26سبتمبر سنة 1975المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لاجل البناء الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة في 17اكتوبر 1975الملغى بموجب المادة 59من المرسوم رقم 304/82

[2] انظر المواد 44.45.46 من المرسوم رقم 109/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن تحديد كيفيات تطبيق اللأمر رقم 75 /67

[3]القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة في 02ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004،الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15 أوت 2004.

[4]المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الصادر بالجريدة الرسمية عدد07 المؤرخة في 12 فيفري 2015.

كما تعرض المرسوم التنفيذي رقم 15/19في مواده 63، 64و65 لشهادة المطابقة التي تعدُّ إجراءً وجوبيًا فهي أداة قانونية تراقب التهيئة والتعمير[1].

الفرع الثاني: الأساس القانوني لشهادة المطابقة

سنتناول في هذا الفرع النصوص القانونية التي تناولت شهادة المطابقة وتطورها التاريخي

فبعد استقراء النصوص القانونية الواردة في قانون التعمير و المنظمة للعمران توصلنا إلى الأساس القانوني لهذه الشهادة و هذا بتحليل بعض مواد القوانين التي نصت عليها و هي كالآتي:

أولا- في ظل القانون 29/90 : من خلال قراءة هذا القانون نلاحظ ان المشرع الجزائري أدرج شهادة المطابقة في الفصل السابع المتعلق بالعقوبات وبالتحديد في القسم الأول منه الخاص بالمراقبة[2].

ثانيا :في ظل المرسوم التنفيذي رقم 176/91[3] الملغى بالمرسوم التنفيذي 19/15: فقد نص عليها المشرع الجزائري في الفصل الثالث الخاص برخصة البناء، في القسم الثاني حيث نص على مضمونها و إجراءات الحصول عليها و يمكن تعريفها بانها قرار إداري فردي يتضمن تصريحا من الإدارة المختصة قانونا بأن اشغال البناء المرخص بها إداريا قد أنجزت وفقا للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء، وهو ما يشكل ترخيصا صريحا باستعمال البناء المنجز سواء كان ذو طابع سكني أو مخصص لنشاط ما.

ثالثا:في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15: فقد نص المشرع الجزائري على شهادة المطابقة في الفصل الثالث في القسم الثاني منه، في المواد من 63 إلى 69 المعنون بدراسة شهادة المطابقة حيث تنص المادة 63 منه على انه: " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الامر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء."[4]

---

[1] شهرزاد سي مرابط ، شهادة المطابقة طبقا لقانون 08-15 من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، جوان 2017، ص198

[2] أنظر المواد 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير،المعدل والمتمم السابق الذكر.

[3]المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28ماى 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك .الصادر في الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 1جوان 1991 المعدل والمتمم ،الملغى بموجب المادة 94من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

[4] أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،المعدل والمتمم السابق الذكر.

انطلاقا من هذا يتعين على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ينتمي للقانون العام او الخاص، بعد انتهاء الأشغال أن يعلم الإدارة بذلك وهذا لغرض إجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء.

وهذا ما أكدته المادة 56 من القانون 29/90 التي تنص على ما يلي: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة."

الفرع الثالث:خصائص شهادة المطابقة

بما ان شهادة المطابقة هي وسيلة رقابية بعدية للتعمير يمكن تمييزها بجملة من الخصائص التي يمكن تلخيص اهمها من خلال التعاريف الفقهية والقانونية المستخلصة من القوانين والمراسيم التي تطرقت لشهادة المطابقةفيتضح لنا أنّ شهادة المطابقة تتميز بعدّة خصائص نذكر منها:

أولا: شهادة المطابقة قرارإداري:

تصدر هذه الوثيقة عن سلطة إدارية محدّدة بموجب نص قانوني ولا يمكن لجهة أخرى أن تمنحها وإلاّ كانت باطلة لعيب عدم الاختصاص، وتتمثل هذه السلطة في رئيس المجلس الشعبي البلدي[1]، المختص إقليميًا بالنسبة لرخص البناء .المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميًا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران.

فرئيس المجلس الشعبي البلدي المخول الوحيد باتخاذ القرار الإداري المتمثل في منح وتسليم هذه الشهادة في جميع الحالات .حيث أصبح الوالي والوزير المكلف بالعمران بموجب نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15غير مختصين بتسليم شهادة المطابقة.[2]

ثانيا :شهادة المطابقة ذات طابع وقائي:

تكتسي شهادة المطابقة الطابع الوقائي في إطار الرقابة اللاّحقة أو الرقابة البعدية وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء وفق رخصة البناء والمخططات التقنية المقدمة من طرف المستفيد تفاديًا لوقوع الكوارث.[3]

[1]- كنزة صالحي ،ونزة عميرة ، شهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر قانون عقاري، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 216/2015، ص09.

[2]- عبد العالي بالة: الوجيز في شرح قانون التعمير، وفقا لأحدث التعديلات، دار النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021، ص 153.

[3]- صافية إقولي أولد رابح ، المرجع السابق الذكر، ص181.

ثالثا :شهادة المطابقة إجراء إلزامي

كلّ من تحصل على رخصة بناء فهو ملزم باستصدار شهادة المطابقة عند انتهاء الأشغال تحت طائلة الهدم أو المتابعة الجزائية،[1] سواءً كان المستفيد من رخصة البناء أو المتحصل عليها مالكًا للقطعة الأرضية والمالك هو من يملك عقد رسمي وصاحب الدفتر العقارى وصاحب شهادة الحيازة وكذلك صاحب الترقيم العقارى المؤقت والمرقي العقارى أو صاحب البناية وصاحب حق الامتياز . أو موكّلاً عنه أو مستأجرًا لديه مرخص له قانونًا، أو كانت الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية، طبقًا لنص المادة 42من المرسوم التنفيذ19/15.[2]

رابعًا :ليست عملاً تقديريًا للإدارة

الإدارة متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدوالتي ليس لها إمكانية الرفض أو منح الشهادة بصفة تحكمية، بل يدخل منحها ضمن الاختصاص المقيّد للإدارة، فإذا ثبت مطابقة الأشغال لرخصة البناء فرئيس المجلس الشعبي البلدييكون ملزمًا بتسليم شهادة المطابقة لأنّ سلطته مقيدة في هذا الطلب، وبالتالي يخضع حتمًا لرقابة القاضي الإداري إعمالاً لمبدأ المشروعية[3].

خامسًا :من رخص الضبط الإداري

حيث تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقًا لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة،[4] بغرض المحافظة على النظام الجمالي أو ما يعرف بنظام الرونق والرواء.

ولا تسلم هذه الشهادة إلاّ بعد التأكد من الانتهاء الكلي أو النهائي لأشغال البناء والتهيئة.

[1] -عمر حمدي باشا: منازعات التعمير، الطبعة الثانية، دار هومة، 2021، ص133.
[2]- بالة عبد العالي، المرجع السابق الذكر، ص 153.
[3] - عمر حمدي باشا ، المرجع السابق الذكر، ص 133.
[4]- خيرة لعيدي، المرجع السابق الذكر، ص63.

المطلب الثاني :نطاقها وطبيعتها القانونية

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من اشغال بنائه ان يقدم طلبا للحصول على شهادة المطابقة لأنه يمنع عليه شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد حصوله على شهادة المطابقة لذلك سنتطرق لنطاق تطبيق شهادة المطابقة وطبيعتها القانونية ثم التمييز بينها و بين المفاهيم المشابهة لها.

الفرع الأول:نطاق تطبيق شهادة المطابقة

نظرا لأهمية شهادة المطابقة في تحقيق النسيج العمراني تطبيقا لما جاء في رخصة البناء فان المشرع الجزائري اورد احكاما خاصة ببعض البنايات حسب طبيعتها ووظيفتها مما يجعلها مطابقة لرخصة البناء بقوة القانون دون قيام الادارة بعملية التسوية والمقصود بنطاق شهادة المطابقة البنيات المعنية بالمطابقة في ظل القانون 29/90المعدل والمتمم والبناياتالمعفاة من المطابقة في ظل نفس القانون.

أولا: البنايات المعنية بالمطابقة

حسب نص المادة 75من القانون رقم 29/90المعدل والمتمم : "يتم عند انتهاء اشغال البناء اثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي او من قبل الوالي ".[1]

وتطبيقا لأحكام هذه المادة تنص المادة 63من المرسوم التنفيذي رقم 19/15على انه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الأمر،استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصةالبناء ،حيث يتم التأكد منمطابقة الاشغال مع احكام الوثائق المسلمة .[2]

وقد حدد المشرع الجزائري نطاق رخصة البناء في المادة 52 من القانون 29/90 المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على مايلي:" تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج..."[3]

[1] أنظر المادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق الذكر.
[2] أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.
[3] أنظر المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق الذكر.

و كذلك حددها في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15التي تنص على مايلي:" يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغال تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال او الوجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة*البناء* طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 29/90..."[1]

وحسب القانون 29/90و المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فان نطاق تطبيق شهادة المطابقة هو نفسه نطاق رخصة البناء،ومنه فان المتحصلعلى رخصة البناء عند انتهائه من اشغال البناء يجب عليه تقديم طلب شهادة المطابقة[2].

ثانيا:البنايات غير المعنية بالمطابقة

لم ينص المشرع الجزائري صراحة لا في القانون رقم 25/90 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 19/15على البنايات المعفاة من الحصول على شهادة المطابقة ،ومنه يمكننا ان نستخلصها ضمنيا.
مادامت شهادة المطابقة مرتبطة ارتباطا وثيقا برخصة البناء فإن كل البنايات التي لم يتحصل أصحابها على رخصة البناء فهي معفاة من شهادة المطابقة فحسب المادة 53من القانون رقم 29/90والتي تنص على "لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير والبناء"[3]

والمادة الأولى من المرسوم التنفيذيرقم 19/15في فقرتها الثانية والتي تنص على.:"...و لاتعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا تعنى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات او المؤسسات ...".[4]

البنايات المعفاة من هذه الشهادة هي البنايات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني وبعض الهياكل الاستراتيجية وبعض الدوائر الوزارية والمؤسسات.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

نتناول في هذا الفرع الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

[1] أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.
[2] خيرة لعيدي، المرجع السابق الذكر، ص 448.
[3] أنظر المادة 53 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق الذكر.
[4] أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15/ 19المحدد لكيفيات تحضير العقود وتسليمها، السابق الذكر.

تمنح شهادة المطابقة بقرار صادر بإرادة منفردة من سلطة المختصة المحددة بنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25/01/2015المتعلق بعقود التعمير وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميًا دون سواه، كسلطة أساسية في إجراء الرقابة عند انتهاء أشغال البناء، كما أنّها تحدث أثرًا قانونيًا يتمثل في تأكيد شرعية الأشغال المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء وقواعد التهيئة والتعمير وعدم وجود مخالفات بشأنها، رخصة للسكن وشهادة للربط بشبكات الانتفاع والتهيئة .

ومنه فإنّ شهادة المطابقة تعتبر قرارًا إداريًا كونها صادرة عن سلطة إدارية مختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي وينتج عن ذلك أنّ النزاع المتعلق بها (الطعن فيها بالإلغاء)يختص به القضاء الإداري .كون الإدارة طرفا في النزاع فضلاً عن المسالة تتعلق بقرار إداري[1].

وتعتبر كذلك أهم قرار في قرارات التعميرولا يمكن لموثق نقل ملكية عقار بدونها فهي تدلّ على انتقال الملكية العقارية[2].للبنايات الصالحة للاستعمال والاستغلال لاسيما المباني المعدّة للسكن.

وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن، أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستفيدين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية تربوية، أو الخدمات، أو الصناعة، أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية[3].

الفرع الثالث: تمييز شهادة المطابقة عن بعض المفاهيم المشابهة لها

تلي رخصة البناء شهادة المطابقة، وبالتالي هي وثيقة رسمية تثبت الانتهاء من أشغال البناء التي كانت مطابقة لأحكام رخصة البناء وكانت مطابقة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، ذا هي شهادة تمنح في حالة البناء الشرعي المطابقة للقانون. ونظرا لانتشار العديد من البنايات المخالفة للنصوص القانونية المعمول بها، حاول المشرع معالجة هذا الأمر من خلال اصدار العديد من القوانين كان اخرها القانون 55/22 السالف الذكر. و كان أهمها القانون 15/08 الذي نص على تحقيق البنايات غير الشرعية سواء كانت متممة أو لا عن طريق تسليم رخص التسوية و المتمثلة في رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، رخص بناء على سبيل التسوية، رخصة إتمام النجاز وأخيرا شهادة المطابقة.

ومن خلال هذا القانون نستنتج أن شهادة المطابقة تعتبر جزء من رخص التسوية فهذه الأخيرة أشمل من شهادة المطابقة.[1]

---

[1] عمر حمدي باشا ، المرجع السابق الذكر، ص 132.

[2] زليخة درودي ، النظام القانوني شهادة المطابقة في البناء، مذكرة ماستر، قانون إداري، قسم الحقوق: كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الدراسية، 2013-2014، ص 12.

[3] انظر المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

أولا: التمييز بين شهادة المطابقة وتحقيق المطابقة

لقد أقر المشرع الجزائري احكام التسوية أو تحقيق مطابقة البنايات أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البنايات بشرط احترام قواعد شغل الأراضي فنصت المادة 02 من القانون 15/08 السالف الذكر على أن تحقيق المطابقة هو: "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها او لم يتم، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".[2]

نلاحظ من خلال هذا التعريف أن المقصود بتحقيق المطابقة هو تسليم رخص للتسوية سواء كان البناء برخصة بناء أو بدون رخصة بناء، متمم او غير متمم بشرط ان تكون البناية متطابقة مع قواعد استعمال الأراضي ومع قوانين التعمير، والتي بموجبها يتم نقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون، ولكن شهادة المطابقة لا يمكن منحها إلا إذا كان البناء برخصة بناء ومطابق لأحكام هذه الرخصة، أي بناء شرعي مطابق للقانون وبالتالي تحقيق المطابقة أشمل من المطابقة.[3]

ثانيا: التمييز بين شهادة المطابقة ورخصة إتمام الإنجاز

عرف المشرع الجزائري رخصة إتمام الإنجاز في المادة 02 من القانون 15/08 على انها: " وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغالها ".

يفهم من هذا التعريف أنه يقصد برخصة إتمام الإنجاز، الرخصة التي يتم بموجبها إتمام إنجاز بناية غير متممة سواء شيدت برخصة بناء أو بدون رخصة بناء، فالتي شيدت برخصة بناءتسمى رخصة إتمام الإنجاز،[4] والتي لم تشيد برخصة بناء تسمى رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

بينما شهادة المطابقة تلي رخصة إتمام الإنجاز أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، فالمستفيد من هذه الرخصة عندما يتمم البناء في الآجال المحددة يجب عليه إيداع طلب شهادة المطابقة وإلا تسحب منه الرخصة وهذا ما نصت عليه المادة 53 من نفس القانون.

---

[1] خيرة لعيدي ، المرجع السابق الذكر، ص 66، 67.

[2] أنظر المادة02 من القانون 15/08 المؤرخ في 20جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها،الصادر بالجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 30 اوت 2008.

[3] الحاج كرتاش ،يعقوب بن براهم: تسوية البنايات الفوضوية في ظل القانون 15/08، مذكرة ماستر قانون التهيئة والتعمير، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، السنة الجامعية 2022/2021، ص 20.

[4] انظر المادة 19 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

ثالثا: التمييز بين شهادة المطابقة ورخصة البناء على سبيل التسوية

تعرف رخصة البناء على سبيل التسوية على انها تلك الرخصة التي يستفيد منها صاحب البناية المتممة و الذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء .

من خلال هذا التعريف يظهر لنا الفرق بين رخصة البناء على سبيل التسوية وشهادة المطابقة، يتشابهان من حيث البناية تكون في كليهما متممة، لكن في الحالة الأولى يكون الباني قد قام بالبناء بدون رخصة بناء، بينما في الحالة الثانية تم بموجب رخصة بناء. وبالتالي شهادة المطابقة تلي رخصة البناء على سبيل التسوية فالمشرع ألزم المستفيد من هذه الرخصة بإيداع طلب شهادة المطابقة وإلا تسحب منه الرخصة حسب ما نصت عليه المادة 53 من القانون 15/08.[1]

رابعا: التمييز بين شهادة المطابقة و شهادة إتمام الغلاف الخارجي او الواجهات

تعرف شهادة إتمام الغلاف الخارجي أو الواجهات بأنها: " وثيقة تسلم إثر إتمام أشغال الواجهات الرئيسة والجانبية للبناية وذلك لتأكيد لصاحب الملكية حق إعداد او تجديد كل إيجار للبناية و/أو سجل تجاري للقيام بأي نشاط تجاري" .[2](أنظر الملحق رقم 01)

من خلال هذا التعريف نلاحظ بان شهادة إتمام الغلاف الخارجي أو الواجهات تتعلق فقط بإتمام واجهات البنايات وهي عبارة عن شهادة استحدثها المشرع وربطها بإيجار البناية أي لا يمكن للموثق ابرام عقد إيجار البناية لمزاولة النشاط التجاري إلا إذا كانت واجهة البناية متممة و متحصل صاحبها على شهادة إتمام الغلاف الخارجي او الواجهات، بينما شهادة المطابقة تتعلق بكل البناية وليس الواجهة فقط أي لكي تسلم شهادة المطابقة لابد أن تكون كل البناية متممة بما فيها الواجهة.

وعلى هذا الأساس فإننا يمكننا القول بأن شهادة المطابقة أوسع من شهادة إتمام الواجهات او الغلاف الخارجي .

المبحث الثاني :الشروط والإجراءات المتبعة للحصول على شهادة المطابقة

من بين الرخص والشهادات العمرانية التي نظمها المشرع الجزائري هي رخصة البناء التي تخول لأصحاب الاشغال الترخيص لبدا اشغالهم وتشييد بناياتهم لكن هذالايعني انها جاءت مطابقة للقوانين والتنظيمات التي جاءت بها احكام رخصة البناء والتعمير اي انها تمنح لصاحب المشروع الحق في

---

[1] أنظر المادة 22، 21،53 من القانون 15/08المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، السابق الذكر.

[2] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016، الصادرة عن وزارات السكن والعمران والمدينة، والداخلية والجماعات المحلية والتجارة، المحددة لكيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/ او الإتمام، ص1 .

الشروع في عملية البناء لذلك وجب على هذا الاخير التقيد بالشروط والاجراءات التي جاءت بها هذه القوانين للحصول على شهادة المطابقة أي أن طلب شهادة المطابقة هي المرحلة التي تلي الانتهاء من الأشغال وهذا ما سنتناوله في مبحثنا هذا الذى قسمناه الى مطلبين المطلب الاول تناولنا فيه شروط الحصول على شهادة المطابقة اما المطلب الثاني تناولنا فيه اجراءات الحصول على شهادة المطابقة .

المطلب الأول :شروط الحصول على شهادة المطابقة:

حددت المادتين 63و 66من المرسوم التنفيذي رقم 19/15الشروط التي يجب أن تتوفر كل من طالب شهادة المطابقة وهي الشروط الشخصية والشروط التي يجب أن تتوفر في موضوع طلب شهادة المطابقة وهي الشروط الموضوعية وسنتناولها في مايلي:

الفرع الأول :شروط طالب شهادة المطابقة:

وجب على المستفيد من شهادة المطابقة أن تكون أشغال البناء التي صرح بانتهائها مطابقة مع ما جاءت به الأحكام والمعايير التقنية لرخصة البناء .وهذا ما جاءت به المادة 63.[1]من المرسوم التنفيذي 15/19تطبيقًا لأحكام المادة 75من القانون29/90المؤرخ في أوّل ديسمبر 1990.[2]

لذلك فإنّ طالب شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء فبعد الانتهاء من عملية البناء والتعمير التي قام بهاالمستفيد من رخصة البناء له الحق في طلب شهادة المطابقة إذن المستفيد هو كل شخص يملك عقد رسمي (المالك)وصاحب الدفتر العقاري .وصاحب شهادة الحيازة، وكذلك صاحب الترقيم العقاري المؤقت والمرقي العقاري أو صاحب البناية وصاحب حق الامتياز،[3] يقدم الطلب باسمه وليس باسم الهيئة المالكة.

أما الوكيل أو المستأجر لابد أن يرخص لهما المالك الأصلي ويقدما الطلب باسم المالك الأصلي.

بما أن المشرع الجزائري اشترط أن يكون العقد رسمي فهذا لا يعني أن من لديه عقد عرفي لا يستطيع تقديم طلب شهادة المطابقة ومنه نستنتج أن شهادة المطابقة ورخصة البناء مرتبطتان ارتباطًا وثيقًا ببعضهما البعض، إذ أن المتحصل على رخصة البناء وبعد التصريح بانتهاء أشغال البناء يمكنه الحصول على شهادة المطابقة بعد أن تكون هذه الأشغال مستوفية لأحكام ما جاءت به رخصة البناء، ومطابقة لها.

---

[1] أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.
[2] أنظر المادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق الذكر.
[3] لعيدي خيرة، المرجع السابق الذكر، ص 446، 447.

الفرع الثاني :الشروط الموضوعية

بما أن الشروط الشخصية تتعلق بمن له الحق في الحصول على شهادة المطابقة فالأكيد أن الشروط الموضوعية تتعلق بما يتضمنه ملف شهادة المطابقة بما فيه تقديم الطلب من طرف المعني بالبناء وهو الأصل أو رئيس البلدية كاستثناء (المختص إقليميًا)وهذا في حالة عدم إيداع التصريح بانتهاء أشغال البناء من طرف طالب شهادة المطابقة[1].

حسب المادة 66من المرسوم التنفيذي رقم 19-15، يمكن التمييز بين نوعين من البنايات، بنايات ذات الاستعمال السكني التي يشترط فيها التصريح في نسختين أما ذات الاستعمال السكني الجماعي اشترطت التصريحومحضر تسليم الأشغال تعده الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية CTC.[2]

المطلب الثاني :إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

تطرقنا فيما سبق في المطلب الأول لشروط الحصول على شهادة المطابقة وبيّنا ما تتضمنه فهناك إجراءات وجب لطالب شهادة المطابقة اتباعها بعد تقيّده بمجموعة من الشروط السالفة الذكر.

فإجراءات وشروط وكيفية الحصول على شهادة المطابقة حددها المرسوم التنفيذي رقم 91/176في القسم الثاني من الفصل الثالث منه وذلك من خلال نص المواد 54إلى المادة60.[3]وهذا ما تطرقنا له في هذا المطلب فتناولنا فيه طلب الحصول على شهادة المطابقة ثم كيفية إجراء المطابقة ثمتسليم شهادة المطابقة.

الفرع الأول :طلب الحصول على شهادة المطابقة:

للحصول على شهادة المطابقة لابدّ من طلب شهادة المطابقة;ويجب ان يرفق الطلب بملف .

أولا : تقديم الطلب :

إن إجراءات منح شهادة المطابقة تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح هذه الشهادة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهو إجراء ضروري لمنح شهادة المطابقة

[1] خيرةلعيدي ،المرجع السابق الذكر، ص 448.
[2] أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.
[3]المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم والبناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك السابق الذكر.

بحيث يتعذر الحصول على شهادة المطابقة دون تقديم الطلب، وقد نصت على ذلك قوانين التعمير في الجزائر.[1]

ويحتوى الطلب على :

-اسم ولقب المالك او القائم او اسم الشركة

-عنوان البناية وموقعها

-تاريخ انتهاء الاشغال.

فبعد انتهاء طالب شهادة المطابقة من أشغال البناء لابدّ أن يودع تصريح بانتهاء الأشغال في أجل 30يوم، في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)بالنسبة للتجهيزات الجماعية والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي، أو المستقبلة للجمهور[2] .بالمقابل يستلم وصل إيداع في اليوم نفسه.

ثمّ يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يوجد بدائرة اختصاصه مقر البناء بإرسال نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة حيث يمكن أن تدرج المطابقة تلقائيًا ووجوبًا[3]، إذا لم يقدم المستفيد من شهادة المطابقة تصريحًا بانتهاء أشغال البناء وفق الشروط والآجال القانونية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميًا حسب نص المادة 66من المرسوم التنفيذي رقم19-15 .[4]

ثانيا :الملف الواجب إرفاقه بالطلب

يتكون الملف من الوثائق التالية:

-نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.

-نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

-مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات.

-مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 500/1.

---

[1] زليخة درودي ، المرجع السابق الذكر، ص 16

[2] - سعاد ميمونة ،شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني ، مجلة التعمير والبناء، المجلد4، العدد2، العدد التسلسلي 14، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، جوان 2020، ص 60.

[3] - عمر حمدي باشا ، المرجع السابق الذكر، ص 135.

[4] أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السابق الذكر.

-مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض.

-مخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 50/1.[1]

الفرع الثاني :كيفية إجراء المطابقة

تناولنا من خلال هذا الفرع التصريح بانتهاء الأشغال، ثم عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

أولا :حالة التصريح بانتهاء الأشغال

يتم تقديم التصريح بانتهاء أشغال البناء من طرف طالب شهادة المطابقة في نسختين وفي أجل 30يومًا بمقر المجلس الشعبي البلدي.

حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من التصريح إلى القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة حيث يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي استدعاء أعضاء لجنة مراقبة المطابقة للاجتماع في أجل 15يوم بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال ويقوم كذلك بإرسال إشعار بالمرور يخطر فيه طالب شهادة المطابقة وتاريخ إجراء مدى تطابق الأشغال مع التصريح المقدم قبل 8أيام على الأقل من التاريخ المقرر للمراقبة[2].

تتكفل لجنة مراقبة المطابقة التي تنشأ على مستوى كل بلدية بإجراءات تحقيق المطابقة التي تمس جميع البنايات التي انتهت على مستواها أشغال البناء المرخص بها على مستوى إقليم البلدية التابعة لاختصاصها.

تخرج اللجنة المكلفة بإجراءا لمطابقة بناءً على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميًا، لزيارة البنايات محل موضوع المطابقة في نفس اليوم المحدد لها، ثم يوقع أعضاء اللجنة على المحضر المعدّ من طرفهم، وفي حالة غياب إحدى المصالح أو أغلبها يأخذ بتوقيع المحضر من يمثل البلدية أو ممثل القسم الفرعي للتعمير.

ثانيا :حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

عادة ما يقدم المستفيد من شهادة المطابقة تصريح بانتهاء الأشغال وفق ما تقتضيه القوانين والشروط والإجراءات والآجال القانونية حسب الأشغال ونوعية البناية، لكن في حالة ما إذا انتهت الأشغال في الآجال المحدّدة دون تصريح المستفيد يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعملية مطابقة

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، الجريدة الرسمية عدد 27الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009، المادة 04.

[2]- بالة عبد العالي، المرجع السابق الذكر، ص 157.

الأشغال وجوبًا حسب المادة 66من المرسوم التنفيذي 19/15.[1]فهنا يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية باعتبارها سلطة الضبط الإداري وهو ما ألزمه بها القانون لما لها من مسؤوليات في مجال العمران والبناء مما يسمح بعملية الرقابة.

الفرع الثالث :تسليم شهادة المطابقة

تقوم اللّجنة بعملية مطابقة الأشغال مع ما تتضمنه أحكام رخصة البناء ثمّ إعداد محضر الجرد الذي يتم من خلال إثبات مطابقة البناية المنجزة، بعدها تسلم لطالب شهادة المطابقة هذه الأخيرة، أمّا في حالة ما إذا كانت عملية التحقيق في مدى مطابقة أشغال البناء مخالفة لما جاءت به أحكام رخصة البناء فيصدر قرار برفض منح شهادة المطابقة (انظر الملحق رقم 02)حسب المادة 60من المرسوم التنفيذي 176/91الذي يحدد الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة في كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، فإنّ المادة 64من المرسوم التنفيذي19/15حصرت الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة في رئيس المجلس الشعبي البلدي سواءً كانت رخصة البناء مسلمة مسبقًا من الوالي أو الوزير المكلف بالعمران أو من طرفه .وهنا سنتناول مضمون القرار سواءً كان بالرفض أو القبول.

أولا :قبولمنح شهادة المطابقة

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار شهادة المطابقة للمستفيد من رخصة البناء وذلك من خلال المحضر الذي أعدته لجنة المراقبة والذي يتبيّن من خلاله مدى مطابقة أشغال البناء الذي تمّ التصريح بالانتهاء منها، حيث يُمنح قرار شهادة المطابقة في أجل 8أيام من تاريخ إجراء المعاينة حسب أحكام المرسوم التنفيذي 19/15المؤرخ في 25جانفي 2015الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها مرقم ويتضمّن مجموعة من البيانات الضرورية[2].

ثانيا :رفض منح شهادة المطابقة

إذا تبيّن للسلطة المختصة بأنّ عملية التحقيق من مدى مطابقة إنجاز الأشغال مخالفة لما جاءت به أحكام رخصة البناء ترفض منح شهادة المطابقة مع إخبار طالب شهادة المطابقة بعدم تسليمه شهادة المطابقة لأنّه لم يلتزم بالعمل وفقًا لما جاءت به أحكام رخصة البناء ووجب عليه العمل والبناء طبقًا لما هو مصادق عليه وإلاّ تعرض للعقوبات التي نصّ عليها قانون التعمير رقم 29/90.

حيث تمنح له مدّة قانونية لا تتعدى ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة في حالة ما إذا التزم المستفيد بما جاءت به أحكام رخصة البناء تسلم له شهادة المطابقة وإذا خالف ذلك ولم يلتزم يتم رفض

[1] أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير العقود وتسليمها، السابق الذكر.
[2] عبد العالي بالة،المرجع السابق الذكر، ص 158، 159، 160.

طلبه ويتابع حسب المادة 68من المرسوم التنفيذي رقم19/15 المعدلة بالمادة 4 من المرسوم 342/20.[1] التي لم تغير منها شيء، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يحق لطالب شهادة المطابقة بعد إعلامه بالرفض لطلبه، الطعن الإداري أمام الولاية وإيداع طعنه مقابل وصل إيداع وتصدر الولاية الممثلة في شخص الوالي قرارها بالقبول .أو الرفض المبرر خلال أجل 15يومًا من تاريخ إيداع الطلب، في حالة سكوت أو رفض السلطة الولائية الرد على طعن المستفيد من شهادة المطابقة خلال 15يومًا جاز للمعني تقديم طعن ثاني أمام الوزارة المكلفة بالعمران[2]، ويتم إيداع الطعن على مستوى مصالح التعمير بالولاية الشباك الوحيد حيث يدرس الطعن من الناحية القانونية والتقنية ثم يرسل إلى مصالح الوالي لاتخاذ القرار إمّا بالقبول أو الرفض، في حالة ما إذا تمسكت الجهات الإدارية المختصة برفض تسليم شهادة المطابقة لطالبها أجيز له اللجوء على القضاء الإداري المختص حسب المادة 69في فقرتها الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.[3]

خلاصة الفصل الأول:

نستخلص مما سبق أن المشرع الجزائري أعطى أهمية بالغة لشهادة المطابقة لذلك وضع احكام وقوانين تنظمها وتجعلها موافقة لقواعد البناء و التعمير من أجل اعطاء منظريتناسق و النظرة

[1]المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 342،/20 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 2020، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 جانفي سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 71 الصادرة في 02 ديسمبر 2020. وتجدر الإشارة إلى أن نص هذه الفقرة أصبح لا فعل بسبب المرسوم رقم 55/22 و حتى منذ قانون 2017.

[2]- صافية إقلولي أولد رابح ،المرجع السابق الذكر، ص 195-196.

[3] أنظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

الجمالية للبنايات والشوارع ومن أجل القضاء كذلك على البنايات الفوضوية خصها بطابع ادارى تمنحها سلطة ادارية مختصة ،وتترتب عنها أثار قانونية غير أنه يلاحظ أن كثرة الوثائق الادارية والتقنية وتماطل الادارة في منحشهادة المطابقة يؤدى بالأفراد اللجوء الى شغل البنايات بطريقة غير قانونية ، وقد خصص المشرع الجزائري حلولا لهده الوضعية من خلال اصدارعدة قوانين .

الفصل الثانـي

شهادة المطابقة في ظل احكام التسوية

تمهيد:

تعتبر شهادة المطابقة من الشهادات التي تؤكد من خلالها مدى احترام المرخص له بالبناء للمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء ولأحكام قانون البناء الساري المفعول.لذلك وضع المشرع الجزائري شروط وإجراءات الحصول على شهادة المطابقة في حالة انتهاء المستفيد من رخصة البناءالذى اتم اشغاله فيالآجال القانونية ووفق ماتقتضيهأحكام وقوانين شهادة المطابقة ونظرا لحالات عدم انهاء السكنات الذى اعطى للمشهد الحضري صورة سلبية وغياب جاذبية المناظر الجمالية وبسب ظاهرة البنايات الفوضوية و غير الشرعية التي لا تراعي أحكام وقواعد التهيئة والتعمير والتي كانت من بين أسباب نشأتها الأوضاع السياسية التي مرت بها الجزائر خلال العشرية السوداء مما دفع بالسكان إلى النزوح الريفي نحو المدينة.

حيث يتحجج المواطن بعدم تمكنه الحصول على رخصة البناء من اجل انهاء الاشغال او ما الى ذلك فكان الحل الأنسب لوضع حد لمثل هذه التصرفات صدور القانون 15/08المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها يليه المرسوم التنفيذيرقم 55/22اللذان تناولا شروط واجراءات تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناءحيثتناولنا شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق القانون 15/08 في المبحث الأول و شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم 55/22

في المبحث الثاني.

المبحث الأول: شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق القانون 15/08

صدر القانون 15/08 على أثر انتشار البناياتغير المشروعة مما أدى إلى تشويه العنصر الجمالي للبنايات التي شيدت بطريقة مخالفة لقواعد العمران وقد تناول هذا القانون عدة حالات للتسوية نذكرها على سبيل الحصر، البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ،البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء وأخيرا البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة حسب المادة 20 من القانون المذكور أعلاه والتي تنص على :"دون الاخلال بأحكام القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة1990 ،المعدل والمتمم ، والمذكور أعلاه ، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ،ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون ".[1]الملاحظ من خلال نص المادة في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أكمل أشغال البناء غير أن هذه الأشغال غير مطابقة مع ما جاءت به أحكام رخصة البناء أو مخالفة للاتفاقات التي جاءت بها أدوات التعمير ،أي أن تكون لأشغال قد تمت ويكون لصاحب البناية شهادة البناء مسبقا وأن تكون الأشغال مخالفة لما جاءت به أحكام رخصة البناء وغير مطابقة لها.وهذه الأخيرة هي التي تنصب عليها شهادة المطابقة على سبيل التسوية ولذلك سنتناولها بالتفصيل من حيث الشروط والإجراءات في المطلب الأول والمخالفات المتعلقة بها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الشروط والإجراءات الخاصة بشهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق القانون 15/08

لصاحب المشروع الحق في الشروع في عملية البناء لذلك وجب على هذا الأخير التقيد بالشروط والإجراءات التي جاءت بها هذه القوانين للحصول على شهادة المطابقة وهذا ما سنتناوله في مطلبنا هذا الذي قسمناه الى فرعين الفرع الأول شروط الحصول على شهادة المطابقة وفق القانون 15/08 اما الفرع الثاني تناولنا فيه إجراءات الحصول على شهادة المطابقة وفق القانون 15/08.

[1] أنظر المادة 20 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، السابق الذكر

الفرع الأول: شروط الحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق القانون 15/08

من خلال استقراء أحكام مواد القانون رقم 08-15 والمرسوم التنفيذي 09-154 يمكن استنتاج الشروط المتعلقة بشهادة المطابقة على سبيل التسوية وتتمثل في شروط شخصية متعلقة بطالب الشهادة وأخرى موضوعية تتعلق بطلب الشهادة

أولا-الشروط المتعلقة بطالب شهادة المطابقة على سبيل التسوية

من خلال استقراء المادة رقم 23 من القانون رقم 08-15 التي تنص على ما يلي: " يجب على ملاك البنايات غير المتممة و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بناياتهم، ضمن الشروط و الآجال المحددة في هذا القانون،و المادة 35 من نفس القانون و المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 [1] فإن الأشخاص الملزمون بتقديم طلب تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز في ظل القانون رقم 08-15 هم: المالك و صاحب المشروع الذي يملك عقد الملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر كالمرقي العقاري أو المتدخل المؤهل [2] ولا يوجد اختلاف بين الأشخاص الذين لديهم الحق في طلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية هم نفسهم المذكورين سابقا في شهادة المطابقة و الاختلاف يكمن في المصطلحات فقط، فالقانون 08-15 استعمل مصطلح صاحب المشروع و المتدخل المؤهل، ومنه فالأشخاص الذين لديهم الحق في طلب تحقيق المطابقة هم : المالك،الحائز و كل من له عقد رسمي و المقصود بصاحب المشروع هو الهيئة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية و صاحب قد الامتياز، و المتدخل المؤهل بقصد به الوكيل و المستأجر. و منه نستنتج أن المالك الوحيد من له الحق في طلب تحقيق المطابقة.

ثانيا-الشروط المتعلقة بطلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية

تتعلق هذه الشروط بملف المطابقة و نصت عليها المواد من 24 إلى 29 من القانون رقم 08-15، و تطبيقا لأحكام هذه المواد صد ر المرسوم التنفيذي رقم 09-154 و الذي طبق إلى غاية 2012 على جميع أنواع البنايات و هذا ما نصت عليه المادة 2 من القانون 08-15[3] و التي جاء فيها: "البناء: كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات " تدخل البنايات و المنشآت و التجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة و نفس البنايات المتعلقة بالتسوية الخاصة و العمومية نصت

[1]- أنظرالمادة2 امن المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، السابق الذكر.

[2]- لعيدي خيرة، المرجع السابق الذكر، ص 472،473 .

[3] أنظر المادة 2،29،28،27،26،25،24، من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، السابق الذكر.

عليها التعليمة الوزارية رقم 1000[1] وفي 2012 صدرت التعليمة وزارية المشتركة رقم 01 الخاصة بكيفية إجراء تحقيق مطابقة التجهيزات العمومية و السكنات المتعددة الوجهات. وأعفتهم من الإجراء المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 09-154.[2] وفي نفس السنة أصدرت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04.[3] و التي بسطت الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 09-154 و حسب المرسوم التنفيذي رقم 09-154 و بعد توفر الشروط الشخصية المتعلقة بطلب التحقيق يقوم بسحب استمارة التصريح بالمطابقة من المجلس الشعبي البلدي المختص و تتضمن هذه الاستمارة بيانات هوية المعني بالنسبة للشخص الطبيعي، أما الشخص المعنوي فاكتفت باسم الشركة، البيانات المتعلقة بالبناية،موضوع التسوية كتحديد موقعها، تعهد المصرح بالالتزام و التقيد بالشروط التي تتطلبها عملية التسوية أو عملية تحقيق المطابقة، الرأي المعلل لمصلحة التعمير التابعة للبلدية بخصوص البناية موضوع طلب التحقيق و هذا حسب نص المادة 25 الفقرة 1 من القانون 08-15[4] و ما جاء في المادة 4 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 .ويرفق هذا التصريح بملف يختلف باختلاف الوثيقة المطلوبة [5]

أما بالنسبة بالشروط الموضوعية الخاصة بملف التجهيزات العمومية والسكنات المتعددة المعفاة من إجراءات القانون 08-15 فنصت عليها التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01[6]

الفرع الثاني: إجراءات طلب الحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسويةوفق القانون 15/08

القانون 08-15 جاء بمجموعة من التدابير الواجب إتباعها لتحقيق مطابقة البنايات غير القانونية، في أجل 5 سنوات، لكن الواقع أثبت أن هذه المدة غير كافية لدراسة الملفات الكثيرة الخاصة بتسوية البنايات غير المطابقة، و لهذا تم تجديد العمل بهذا القانون عدة مرات،آخرها ما نصت عليه المادة67 من القانون 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023[7] و المعدلة للمادة 94

---

[1] التعليمة الوزارية رقم 1000 المتضمنة تطبيق احكام القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها المؤرخة في 10 سبتمبر سنة 2009.

[2] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 03 جانفي سنة 2012، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية والمتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، ص 1،2.

[3] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 04 سبتمبر 2012 الصادرة عن وزير السكن والعمران وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، المتعلقة بتبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

[4] لنظر المادة 25 من القانون15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، السابق الذكر.

[5] أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات.

[6] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01، المؤرخة في 03 جانفي2012، السابقة الذكر.

[7] القانون رقم 24/22 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 المؤرخ في 25 ديسمبر 2022، الجريدة الرسمية عدد 89 الصادرة في 29 ديسمبر 2022.

94 من القانون 08-04، فتم تمديد العمل به إلى غاية 31 ديسمبر 2023 و تقسم هذه الإجراءات إلى ثلاثة أقسام : إيداع التصريح بمطابقة البنايات غير القانونية، دراسة طلب تحقيق المطابقة ثم البحث في قرار إجراء تحقيق المطابقة

أولا: إيداع التصريح بمطابقة البنايات

إجراء التصريح بالمطابقة (أنظر الملحق رقم 03) هو عبارة عن طلب لتسوية البناء ومنه البنايات المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة مرفق بملف محدد يودع أمام السلطة المختصة قانونيا، ويخص هذا الإجراء جميع البنايات المعنية بالمطابقة والمذكورة في المواد من 19 إلى 22 من القانون 08-15 وفق نموذج معد لهذا الغرض يقدم إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا. و يقدم هذا التصريح في خمس نسخ طبقا لاستمارة تحسب من المجلس الشعبي البلدي المختص و يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة و البيانات الضرورية للتكفل بالبناء محل التسوية [1] و يتكون الملف من سند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة الترقيم المؤقت للقطعة النشيد عليها البناء، و أي وثيقة تثبت أن تشييد البناية كان قبل صدور القانون 08-15، يضاف إليه الوثائق المحددة بالمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات حسب كل حالة من الحالات وحسب حالة البنايات المتممة المخالفة لرخصة البناء فيجب ان تضاف الوثائق التالية :

الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة

مخطط كتلة البناية كما اشتملت بسلم 1/500

المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50

مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع آخر الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار

مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية .

بعد استيفاء المصرح للملف المذكور حسب كل حالة يودعه مع التصريح لتحقيق مطابقة البناية لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي محل وجود البناية، مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ

[1] عواطف محي الدين، إشكالية البنايات غير الشرعية، إجراءات التصدي والتسوية على ضوء القانون 15/08، المجلد السادس، العدد 02، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، ديسمبر 2020،ص 71.

الإيداع وهوية المصرح، وفي حالة طلب يسجل التصريح في سجل خاص لهذا الغرض برقم يؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا.

ثانيا: دراسة طلب تحقيق المطابقة

تتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية و مدى تطابق البناء غير القانوني مع قواعد التعمير، و تتم على مستوى التعمير للبلدية وعلى مستوى مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية.

1-دراسة الطلب على مستوى مصالح التعمير للبلدية

يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة بمعالجة الطلب و الزيارة الميدانية للبناية خلال ثمانية (08) أيام من تلقي طلب التسوية من أجل معاينة عدم مطابقة البناية مع المعلومات المقدمة من صاحب التصريح و هذا حسب نص المادة 27 من القانون 08-15،[1] و يترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة يبين فيه بصفة دقيقة حالة البناية، و مكان وجودها، وما يجاورها و كل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة البناية. و في حالة عدم الإتمام و استمر صاحب التصريح في الأشغال يتعين على الأعوان غلق الورشة [2]. ويتم بعد ذلك موافاة رئيس المجلس الشعبي البلدي رأيهم حول التصريح، بالخانة المخصصة لهم بالتصريح و يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع نسخ من الملف مرفقة بمحضر المعاينة و الرأي المعلل لمصالح التعمير بالبلدية خلال خمس عشرة (15) يوما التي تلي إيداع الملف إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو لجنة الدائرة بالنظر للجهة المختصة بمنح رخصة البناء، وفي حالة إرسال الملف مباشرة إلى لجنة الدائرة لابد من إرسال نسخة للإعلام إلى مديرية التعمير و البناء التابعة للولاية.

2-دراسة الطلب على مستوى مديرية التعمير و البناء للولاية

تلتزم مديرية التعمير و البناء بإتمام دراسة الطلب خلال شهر واحد من استلام و جمع الموافقات و الآراء من مصالح الأملاك الوطنية و الحماية المدنية فيما يخص البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري و على العموم كل البنايات التي تستقبل الجمهور و كذلك البنايات المخصصة للسكن التي يمكن أن تخضع لشروط خاصة، و كذا مصالح الآثار والمواقع المؤهلة و السياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة، وأيضا مصالح الفلاحة على مستوى

[1] انظر المادة 27 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها. السابق الذكر.

[2]- فايزة جروني، مليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البنايات غير المطابقة في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد09، العدد03، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر،ديسمبر2018، ص 749.

الولاية ، و تلتزم هذه المصالح بالرد في أجل 15 يوما من تاريخ إخطارها و إلا اعتبر سكوتها قبولا [1]. بعد ذلك تعد مديرية التعمير و البناء ملفا يشتمل على رأيها في التسوية و رأي المصالح التي تم استشارتها مرفقا بمستخلص عن الدراسة و الأعمال التقنية المطبقة يضاف إليها الملف المستلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ليتم إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الجهاز المكلف بالبت في تحقيق المطابقة في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، ويجب أن لحمل كل ملف رقما ترتيبيا تبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير [2]

ثالثا: البت في إجراء تحقيق المطابقة:

كما سبق و ذكرنا أن لجنة الدائرة و لجنة الطعن هماالمكلفتان بالبت في تحقيق مطابقة البنايات بموجب المادتين 32 و 47 من القانون 08-15 و تحدد تشكيلة هاتين اللجنتين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-155 .

1-البت في تحقيق مطابقة البنايات على مستوى لجنة الدائرة

تتشكل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء ورئيسا، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليميا، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري،ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعينة و ممثل سونلغاز، و يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص، أو سلطة، أو بأي هيئة يمكن أن تساعدها في أشغالها. [3]

تحدد عضويها بقرار من الوالي، تجتمع مرة كل شهر و في دورة عادية و كل ما دعت الضرورة في دورة غير عادية في مقر الدائرة، تضع اجتماعاتها يتلقى الأعضاء (3/2) و إذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد لا يتجاوز الثمانية (08) أيام الولاية و تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الآراء المعللة، و تكون مداولاتها في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين . تبت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطالبة في أجل 3 أشهر من تاريخ إخطارها بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح و الآراء المعللة للأعوان والإدارات و المصالح و الهيئات التي تمت

[1]- عواطف محي الدين، المرجع السابق الذكر، ص13

[2]- فايزة جروني، المرجع السابق الذكر،ص 750.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009، المادة 32، 47.

استشارتها، و يجب على لجنة الدائرة لأخذ بعين الاعتبار البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة المذكورة في المادة 16 من القانون 08-15 و في نهاية أعمالها تصدر قرارها بالموافقة أو الرفض المشروط أو بالرفض [1] ترسل اللجنة قراراتها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، و هو من يسلم لصاحب التصريح، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة، كما يخطر بالغرض المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها [2].

أ-بالنسبة للقرار بالموافقة:

بعد التأكد اللجنة من توفر كل الشروط المتعلقة بتحقيق المطابقة للبناء غير القانوني، يبلغ هذه القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في الآجال المحددة في القانون 08-15 و يبلغ بدوره المصرح في الآجال المحددة قانونا. و هنا يجب التفرقة بين حالتين للتسوية حسب الطبيعة القانونية لملكية العقار

- عندما يكون المالك أو صاحب المشروع يملكان عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو أي عقد رسمي آخر، و بعد مصادقة اللجنة على طلبه يرسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، فيعد شهادة المطابقة (أنظلر الملحق رقم 04) على سبيل التسوية وفقا لأحكام المواد 20، 21 ، 22 من القانون 15/08 [3]بعد استفاء الملف من طرف المصرح بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي .

- عندما يكون صاحب المشروع أو القائم بالبناء حائز لوثيقة إدارية مسلمة من طرف جماعة إقليمية مع حصولها المسبق على رخصة البناء، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار،و على إثر التحقيق الذي تجريه مصالح أملاك الدولة و الذي يبين أن البنايات لم تكن من المنصوص عليها في المادة 10 من القانون 08-15، تقوم اللجنة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية يجب على المالك أو صاحب المشروع إيداع ملف للحصول على شهادة المطابقة طبقا للمادة 36 من القانون 08-15.[4]

[1] فايزة جروني، المرجع السابق الذكر، ص750 ، 751
[2] أنظر المادتين 42 و 43 من القانون 08-15 المحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، السابق الذكر .
[3] أنظر المادة 20 ،21،22 كمن القانون 15/08 المحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، السابق الذكر .
[4] أنظر المادة 10،36 من القانون 15/08 المحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، السابق الذكر .

ب-بالنسبة للقرار الصادر بالموافقة المشروطة:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، و يطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له، و في حالة رفع التحفظات تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة و تعلم لجنة الدائرة بذلك .

ج- بالنسبة للقرار الصادر بالرفض:

بعد استلام لجنة الدائرة لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية، تقوم بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر واحد و يبلغ بدوره المصرح برفض اللجنة في أجل خمس عشرة (15) يوما بعد استلامه

و في هذه الحالة يمكن للمصرح إيداع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن في أجل ثلاثين يوما ابتداء من يوم تبليغه [1].

2-لجنة الطعن المكلفة بالبت في تحقيق المطابقة وفق المرسوم التنفيذي رقم 155/09

تتشكل من الوالي (رئيسا) رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضوان من المجلس الشعبي البلدي منتخبان من طرف زملائهما، مركز التعمير و البناء، مدير أملاك الدولة، مدير الحفظ العقاري، مدير المصالح الفلاحية، مدير الأشغال العمومية، مدير الري، مدير المناجم و الصناعة، مدير البيئة، مدير السياحة، ممثل مدي الثقافة، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بملف الاستعانة بمساهمة أي مصلحة أو شخص إذا دعت الضرورة [2] تجتمع هذه اللجنة كلما ادعت الضرورة، تصح اجتماعاتها و ثلثي الأعضاء، تتخذ قراراتها بأغلبية أصوات الأعضاء على أساس الملف المقدم من طرف المصرح، يودع الطعن مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن، و يسلم وصل استلام لطالب الطعن.

تبت اللجنة في الطعن في أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الإيداع و تقوم اللجنة بجميع التحقيقات التي من شأنها تأكيد أو العدول على القرار و عند نهاية أعمال التحقيق و دراسة طلبات الطعن و المعلومات و الوثائق المقدمة تبلغ لجنة الطعن قرارها لجنة الدائرة و على أساس لجنة الطعن تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة و تبلغ المعني. و من جهة أخرى

[1] فايزة جرونى، المرجع السابق الذكر ، ص 752

[2] أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما ،السابق الذكر.

المحاكم الإدارية المختصة إقليميا تفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية .[1]

المطلب الثاني: المخالفات المعنية بشهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق القانون 15/08 والجزاءات المترتبة عنها

يعتبر كل من اتم أشغال البناء و لم يتقيد بماجاءت به احكام رخصة البناء مخالفا يترتب عن مخالفته لها جزاءات تتراوح بين العقوبات الجزائية والغرامات و سنتناولها في هذا المطلب الذي قسمناه إلى فرعين الفرع الأول تناولنا فيه المخالفات والفرع الثاني الجزاءات.

الفرع الأول: طبيعة المخالفات المعنية بشهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق القانون 15/08

إن الحصول على شهادة البناء لا يكفي لضمان احترام قواعد التهيئة و التعمير بل لابد أن تكون الأعمال المنجزة مطابقة للمشروع الذي قام به صاحب المشروع و للتحقق من ذلك يجب الحصول على شهادة المطابقة غير أن الحصول على هذه الأخيرة لا يعني أنها تخلوا من التزامات و قواعد منظمة للحصول عليها .

- فكل إخلال بما جاءت به هذه القواعد و الالتزامات يعد خرق للقانون و مخالفة يعاقب عليها القانون. فماهي هذه المخالفات؟ سنتعرف عليها في ما يلي:

- بموجب القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إنجازها و تتمثل في: كل من يشغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة مطابقة . عدم التصريح بالبنايات غير المتممة و التي تتطلب تحقيق المطابقة، كل من يستأنف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها

- كل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال

- كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد [2]

الفرع الثاني :الجزاءات المقررة لمخالفة شهادة المطابقة

كانت أعمال البناء المخالفة للقانون تشكل جريمة جنائية حسب القانون الجنائي ثم حولها المشرع الجزائري إلى مخالفة تنظيمية إدارية أي عقاب إداري يصدر فيه قرار إداري من السلطة المختصة الممثلة في المجلس الشعبي البلدي ينفذ بالطريق الإداري المباشر

[1] الشريف بحماوى، مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البنايات الفوضوية، مجلة الدفاتر القانونية والسياسية ، العدد الحادي عشر، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تمنراست، جوان 2014 ، ص 181.

[2] سعاد ميمونة، المرجع السابق الذكر،ص 69 .

دون اللجوء إلى القضاء، في أجل 08 أيام تبدأ من تاريخ استلامه محضر إثبات المخالفة الذي يعده أعوان مختصون من شرطة العمران حسب ما جاءت به الفقرة 02 من المادة 76 مكرر 4 .[1] أما في حالة عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي رغم انقضاء مهلة 08 أيام تحل محله الوالي بقوة القانون ليصدر قرار هدم البناء المخالف في أجل أقصاه 30 يوم، و تنفذ الهدم مصالح البلدية المختصة وفي حالة عدم وجودها أو كفايتها يتم أشغال الهدم بوسائل مسخرة من الوالي و على نفقة مخالف أشغال البناء.[2]

و لهذا يعاقب كل مخالف لتحقيق مطابقة البناية عن طريق استخراج شهادة مطابقة بعد مرور الآجال المحددة بغرامة مالية من عشرة آلاف دينار جزائري (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار جزائري (50.000 دج) و في حالة العود تتضاعف الغرامة

- كما يعاقب بغرامة مالية من خمسة آلاف دينار جزائري (5000 دج) إلى عشرين ألف دينار جزائري (20.000دج) كل مخالف لتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد .
- و يعاقب كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبتها شهادة المطابقة بغرامة مالية تتراوح ما بين عشرين ألف دينار جزائري (20.000دج) إلى خمسين ألف دينار جزائري (50.000 دج)
- في حالة عدم امتثال المخالف يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فورا حيث بالإمكان أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى اثني عشر شهرا (12)
- كذلك كل مخالف لم يصرح غير متهمة أو تتطلب إجراء تحقيق مطابقة يعاقب ب مائة ألف دينار جزائري (100.000 دج) إلى ثلاثة مائة ألف دينار (300.000 دج) و تكون مصاريف البناية على عاتق المخالف [3]

المبحث الثاني: شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم 55/22

لا تزال عملية تسوية البنايات تؤرق السلطات العمومية في الجزائر ولهذا مازالت الالة القانونية تنتج قوانين في هذا الصدد محاولة البحث عن اليات لتطبيق هذه القوانين و إزالة العقبات التي تواجه الإدارة خلال تسوية البنايات.

[1] أنظر المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق الذكر.
[2] سعاد ميمونة، المرجع السابق الذكر، ص 70-71 .
[3] أنظر المادة 74 إلى 92من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، السابق الذكر.

وبعد فشل القانون 08-15 والذي رغم تمديد العمل به لمدة طويلة إلا انه لم يحقق أهدافه المتمثلة في تسوية البنايات المخالفة للقوانين المعمول بها، حيث ان المسألة زادت تعقيدا فزادت ظاهرة البناء المخالف تفاقما، وقد كان المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة آخر ما أنتجه المشرع الجزائري وهكذا تعززت الترسانة القانونية لقواعد مطابقة البنايات بهذا المرسوم الذي جاء بأحكام منفصلة عن تلك الواردة في القانون 15/08. ونظرا لأهمية تسوية البنايات و في ظل التحركات القانونية حول هذه العملية كان لابد من إلقاء الضوء على دراسة وتحليل أحكام هذا المرسوم .

المطلب الأول: نطاق شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم 55/22 والشروط الخاصة بشهادة المطابقة على سبيل التسوية وفقه

يقصد بنطاق شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم 55/22 تحديد مجال تدخل هذا النص من حيث البنيات المعنية بقواعد المطابقة ، وبما ان عملية التسوية لا تنطبق على جميع البنايات فقد جاء هذا المرسوم ليقرر جملة من الشروط الواجب توفرها لإتمام عملية التسوية.

الفرع الأول: نطاق شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم 55/22

سنتطرق في هذا الفرع إلى البنايات المعنية بالتسوية اما البنايات غير المعنية فلم يتطرق لها هذا القانون.

حسب المادة 3من المرسوم التنفيذي55/22[1]البنايات المعنية بالتسوية وفق هذا القانون هي البنايات المتممة غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء التي تحصل عليها صاحب البناء وتكون محل تسليم شهادة مطابقة على سبيل التسوية ، اي ان الأمر يتعلق بالبنايات التي شيدت بطريقة شرعية والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء الا أنها لا تتطابق مع ماجاءت به أحكام الرخصة المسلمة ،لذلك جاء هذا المرسوم ليوضح طريقة تسوية وضعية هذه البنايات ومدى تحقيقها للمطابقة ،واعطائها الصيغة القانونية وذلك من خلال وضع مجموعة من الشروط والاجراءات .

هذا النوع من البنايات كانت تخضع الى لأحكام التسوية التي جاء بها القانون 15/08في مادته 15ويطبق على البنايات الموجودة قبل تاريخ 03 أوت2008 أما المرسوم التنفيذي 55/22يطبق على

[1]انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، السابق الذكر.

البنايات الموجودة قبل 03فيفرى 2022حسب ماجاءت به المادة03منه وكذلك البنايات الموجودة قبل سنة 2008وبما أن التسوية التي جاء بها القانون 15/08معقدة ومبهمة لذلك ستتم التسوية وفق الاجراءات الجديدة التي جاء بها المرسوم سالف الذكر الذى يعتبر أكثر بساطة فتطبيق هذاالمرسوم بأثر رجعى ، سيخفف من الضغط عن اللجنة المختصة بدراسة طلبات التسوية كما يلاحظ أن البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ستخضع الى ماجاء ت به أحكام المرسوم الجديد بما فيها تلك الموجودة قبل سنة 2008والتي تستفيد من عدم تسقيف عملية التسوية بمدة زمنية محددة.[1]

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بشهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم 55/22

وضع المرسوم التنفيذي رقم 22-55 من خلال المادة الثانية مجموعة من الشروط لتسوية البنايات المعنية بتحقيق المطابقة و التي تتمثل في:

1- احترام القواعد العامة للتعمير و معايير البناء و الأمن: فيجب على البنايات المعنية بالتسوية و تحقيق المطابقة مراعاة القواعد التالية:

أ- القواعد العامة للتعمير: المتمثلة في مجموعة القواعد القانونية و التنظيمية التي تنظم الجوار، خاصة في جانب التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية، الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة، تعلية المستويات أو الطوابق بدون ترخيص أو تجاوز مساحة تشغل الأراضي

ب- معايير البناء و الأمن: المتعلقة بالاستقرار و الأمن لاسيما أخطار الزلازل، و تمثل هذه المعايير مجموع الحقوق و الالتزامات القانونية، و التقنية التي تسمح بضمان احترام قواعد البناء، في مجال استقرار و أمن المشروع ضد كل الأخطار المحتملة

حسب نص المادة2 من المرسوم 22-55 حيث نصت المادة على: " قيمة البناية، قسمة جزء البناء المضاف أو المعدل إلى قيم تقديرها على أساس وحدة المتر مربع (م^2) من الأشغال الكبرى و التكلفة الجزافية لكل واجهة حسب استعمال البناية "[2]

[1] لعيفاوي كريمة، تسوية البنايات غير المطابقة برخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55، مجلة الفكر القانوني و السياسي، المجلد السادس، العدد الثاني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، الجزائر، 2022، ص 579.

[2] أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ،المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، السابق الذكر.

و منه فإن هذه المعايير تشكل المرجعية الأساسية للإدارة لتحديد نوع المخالفة و طبيعة الإجراء التي تتخذه في كل حالة

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية الخاصة بالمرسوم التنفيذي رقم 55/22 و طبيعة المخالفات المتعلقة بها

سنتناول في هذا المطلب إجراءات منح شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق هذا المرسوم بالإضافة إلى طبيعة المخالفات المعنية المتعلقة بها.

الفرع الأول : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم 55/22

تنطوي إجراءات الحصول على شهادة المطابقة على سبيل تسوية البناياتالمتتمة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة لمجموعة إجراءات و جب إتباعها من أجل تسوية الوضعية العمرانية للبناية المعنية، و التي تمكن المخالف من الاستفادة شهادة المطابقة على سبيل التسوية، و تتمثل هذه المراحل في إيداع الملف من طرف اللجنة المخولة قانونا لذلك، كإجراء ثاني البت في الطلب و إصدار القرار كإجراء أخير.

أولا: إيداع ملف تسوية البنايةالمتممة غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة:

يعتبر إيداع ملف تسوية البناية كأول خطوة في مسار عملية التسوية القانونية للبنايات غير المطابقة لرخصة البناء، حيث" يتعين على المالكين أو أصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل معني إيداع ملف طلب شهادة المطابقة، على سبيل التسوية لدى مصالح التعمير للبلدية التي تقع فيها البناية، مقابل وصل استلام يسلم في اليوم ذاته و ذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة للوثائق المشكلة للملف كما هو محدد في المادة 9 " من المرسوم التنفيذي 22-55 و الذي يجب أن يتضمن حسب الحالة الوثائق التالية:

- نسخة من الوثائق البيانية و المخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة
- الوثائق المكتوبة و المخططات المحددة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مثل مخطط الموقع و مخطط الكتلة، هذه الوثائق يجب أن يعدها مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان، تبين وضعية البناية المنجزة،إذا كانت أو تبين الأجزاء التي أجريت عليها تعديلات ، و وجب إرفاق هذه الوثائق بما يلي:

تقرير موضح بالصورة،مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال المنجزة، مع تحديد قيمة الجزء المعدل.

تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد، في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الكامل، يؤكد فيه أن الحامل لم يتأثر و يمكنه تحمل التعديلات التي تم القيام بها، و أن استقرار البناية قد تم معاينة تحت مسؤوليته .

و يكتمل الملف بتقرير خبرة تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء عندما يتعلق الأمر بالبنايات التي تستقبل الجمهور، و المشاريع الاستثمارية و كذا السكنات الجماعية.

بعد التحقق من الملف تقوم مصلحة التعمير بالبلدية بتسجيل الملف في سجل ممضي و مؤشر عليه و في ملف رقمي، ثم القيام عن طريق جدول إرسال ممضي عليه من طرف رئيس المصلحة أو ممثله، بإرسال الملف كاملا إلى الشباك الوحيد المختص، خلال أجل لا يتعدى 48 ساعة من تاريخ إيداعه، و الذي يقوم بدوره بتقديم الملف إلى لجنة التسوية خلال 48 ساعة الموالية، بعد تسجيل الملف من طرف الأمانة التقنية للشباك الوحيد حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55.[1]

ثانيا: إجراء دراسة و معالجة ملف طلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية

تتم معالجة ملفات طلبات تسوية البنايات المتممة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة على مستوى لجنة التسوية في مرحلة أولى، حيث تتم دراسة الملف دراسة تقنية كمرحلة أولى، ثم تليها مرحلة تحويل الملف مرفقا ببطاقة التحضير إلى لجنة الشباك الوحيد الذي يفصل في الطلب.

1 دراسة الملف على مستوى لجنة التسوية :

تتم دراسة و معالجة الملف على مستوى لجنة التسوية، والتي تنشأ بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي أو الوالي المنتدب حسب الحالة، أي حسب المختص بتسليم رخصة البناء، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب و تتشكل اللجنة من :

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، رئيسا على مستوى اللجنة الولائية، ويمكن تعيين رئيس مكتب عقود التعمير كممثل.
- مصالح التعمير للبلدية عضوا.[2]
- حماية المدنية عضوا

[1] أنظر المادة 9،10 م المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، السابق الذكر.

[2] المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022، السابق الذكر، ص4.

و يمكن توسيع بتشكيل اللجنة إلى ممثلين آخرين عندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو البنايات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بمشاريع استشارية، و يتعلق الأمر بمصالح:

- شركة سونلغاز
- الأشغال العمومية
- الموارد المائية
- الصناعة
- البيئة

و لا تتنافى عضوية لجنة التسوية مع العضوية في لجنة الشباك الوحيد و هذا ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 06 من المرسوم التنفيذي 22-55

و يتوجب على اللجنة دراسة الملف في أجل أقصاه 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، حسب نص المادة 11 من ذات المرسوم، حيث تكلف اللجنة في هذه المدة بمجموعة من المهام المذكورة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 22-55 و هي كالتالي:

- القيام بزيارة ميدانية للتحقق و التأكد من المخالفات المذكورة في الفصل الثالث من هذا المرسوم
- ملء بطاقة دراسة ملفات التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم و الذي يوقعه أعضاء اللجنة
- إبداء الرأي فيما يتعلق بع تسوية البناية و قيمة الغرامة، حسب طبيعة المخالفة طبقا للفصل الثالث من ذات المرسوم.[1]

كما يمكن للجنة طلب معلومات إضافية عند الاقتضاء، بتبليغ صاحب الطلب عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي، بطلب استكمال الملف، و في هذه الحالة يتوقف أجل دراسة الملف و يستأنف ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات من طرف اللجنة، بعد أن تسلمها لها مصلحة التعمير للبلدية حسب نص المادة 11 من المرسوم ذاته و المنشورالوزاري رقم 01 المؤرخ في مارس 2022.

وعند دراسة الملف يجب على اللجنة التمييز بين نوع البناية و طبيعة استعمالها، حيث يجب التمييز البنايات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية، و البنايات المستقبلة للجمهور و التجهيزات غير السكن مثل الفنادق و المراكز التجارية و غيرها، البنايات الريفية المدعمة و السكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية المدعمة من طرف الدولة و أخيرا السكنات الفردية و الجماعية، إذ يعتبر هذا

[1] انظر المادة 6،11،7 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، السابق الذكر.

التصنيف ضروريا عند دراسة الملفات لاسيما عند تحديد قيمة جزء البناية موضوع المخالفة و كذا مبالغ الغرامات

2-تحضير الطلب على مستوى الشباك الوحيد

بعد دراسة الطلب على مستوى لجنة التسوية التي تبدي رأيها في مدى قابلية البناية للتسوية

اقتراح التدابير الواجب اتخاذها يتم تحويل الملف إلى الشباك الوحيد المختص على مستوى البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية حسب الحالة أي حسب الاختصاص و استعمال البناية، و تقوم هذه الشبابيك بتحضير طلب تسوية البناية المعينة أو تمارس مهامها طبقا للأشكال المحددة في المواد 58 ، 58 مكرر و 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.و حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرفقا ببطاقة التحضير الذي يبين فيها نوع المخالفة المسجلة التي تم التحقق منها من طرف اللجنة، رأي اللجنة و تحفظاتها إن وجدت، تقدير قيمة الجزء المضاف أو المعدل حسب كشف المهندس المعماري، و حسب ما تحققت منه اللجنة، تقدير نسبة الغرامات و ما يعادل قيمتها نقدا.

- يقوم الشباك الوحيد المختص بتحضير الطلب وفق الآجال المحددة و المتمثلة في 15 يوم من تاريخ استلام الملف حسب نص المادة 05 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 التي أحالت إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في مواده 48 الفقرة 3 و المادة 49 الفقرة 4،[1]و الشباك الوحيد يتكفل باتخاذ القرار النهائي في منح شهادة المطابقة على سبيل التسوية ، و يرسل قراره إلى المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بدوره بتبليغه لصاحب الطلب في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلامه. و يقوم هذا الشباك كذلك بتحضير القرار الخاص بشهادة المطابقة على سبيل التسوية حسب النماذج الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55 بعد دفع الغرامة المستحقة و تبليغها 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]

3-البت في ملف طلب شهادة المطابقة على سبيل التسويةوإصدار القرار

كما ذكرنا سابقا فإن الشباك الوحيد هو المختص في الفصل في ملفات طلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية، و الذي يتخذ رأيه النهائي بعد الإطلاع على رأي لجنة التسوية المتضمن بطاقة

[1] انظر المادة 58،58 مكرر، 59ن 48، 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

[2] أنظر المادة 19 من المرسوم 22-55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، السابق الذكر.

تحضير الملف، حيث يمكن أن يتضمن القرار رأيا بالموافقة أو رأيابالموافقة المتبوعة بتحفظات أو رأيا بالرفض .

أ- إصدار قرارالموافقة:

يحضر الشباك الوحيد المختص ملف طلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية، و يتخذ قرار النهائي الذي يبلغه لرئيس لمجلس الشعبي البلدي و هذا الأخير يبلغ القرار لصاحب الطلب، في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام حسب نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و يكون القرار إيجابيا عندما تعلق المخالفة بمساحة التراجع داخل الملكية، و كذا الواجهات المنجزة التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة، و المخالفات المتعلقة بإضافة طوابق دون الإخلال بقواعد التعمير و معايير الأمن و البناء و مخالفة تجاوز مساحة تشغل الأراضي دون المساس بقواعد التعمير و معايير الأمن

و يتم تقدير الغرامة حسب نوع المخالفة و طبيعة استعمال البناية، و بعد دفع الغرامة من طرف صاحب الطلب لخزينة البلدية يقوم الشباك الوحيد المختص بإعداد قرار يتضمن منح شهادة المطابقة على سبيل التسوية (أنظر الملحق رقم 05)طبقا للنماذج المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55 و يسلم القرار لصاحب الطلب [1] .

ومنه نستخلص أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الوحيد المخول بتبليغ القرار لصاحب الطلب في جميع الحالات فهو المختص و الحصري في إصدار شهادة المطابقة على سبيل التسوية استنادا إلى رأي الشباك الوحيد المختص

ب-إصدار قرار الموافقة المتبوعة بتحفظات

قد يتخذ الشباك الوحيد قرار بالموافقة لكن مع ضرورة رفع بعض التحفظات المتمثلة في بعض المخالفات التي تستوجب التعامل معها، حيث يشكل غلق الفتحات غير القابلة للتسوية، وهدم أجزاء البناء غير القابل للتسوية، هذه التحفظات يتوجب رفعها حتى يتم إجراء التسوية و تحقيق المطابقة، و في هذه الحالة يتم معاينة رفع التحفظات من طرف لجنة التسوية، في الآجال المحددة، و دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية بعدها يتم قرار يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية بنفس الأشكال الخاصة بإصدار قرار الموافقة [2]

[1] كريمة لعيفاوي، المرجع السابق، ص 588

[2] أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، السابق الذكر.

ج-إصدار قرار الرفض

يتكون قرار الرفض لمنح شهادة المطابقة على سبيل التسوية، من أجل الأسباب المستخلصة من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 فتكون البناية غير قابلة للتسوية و تتمثل في:

عدم احترامها للقواعد العامة للتعمير و معايير البناء و الأمن المحددة في هذا المرسوم، و بالتالي يتخذ الشباك الوحيد قرارا برفض التسوية، مع اتخاذ الإجراءات الردعية المناسبة لكل مخالفة، فالفتحات المعمولة على الواجهات و التي تكون غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة، و التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة محل إجراء الغلق، 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[1]

و يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19[2] بحيث يودع الطعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية المختصة، و تمنح مدة 15 يوما لتسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية، أو الرفض المبرر ،و يحدد أجل الرد المبرر ب 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن.[3]

كما يمكن لصاحب الطلب الطعن مباشرة لدى الجهات القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به و هذا مانصت عليه المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.[4]

الفرع الثاني: مخالفات أحكام شهادة المطابقة على سبيل التسوية والغرامات المترتية عنها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 55/22

حدد المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المخالفات القابلة للتسوية و التي تكون عقوبتها دفع الغرامة كما حدد كيفية تقدير الغرامة حسب طبيعة المخالفة المرتكبة ونوع البناية

أولا: تحديد المخالفات القابلة للتسوية في المرسوم 55/22

و هو ما حددته المواد من 14 إلى 17 من المرسوم التنفيذي أعلاه[1]و حصرتها في الآتي:

---

[1] كريمة لعيفاوي، المرجع السابق، ص 589

[2] أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، السابق الذكر.

[3] أنظر المادة 62 المعدلة بالمادة 4 من المرسوم 20-342 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

[4] أنظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

- مخالفة التعدي على المساحة ويتعلق الأمر هنا بمساحة التراجع داخل الملكية و المساحات الخارجية التابعة للغير عمومية كانت أم خاصة
- المخالفات المتعلقة بالفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة، سواء كانت الفتحات تمس بقواعد الجوار بالمجابهة المباشرة أو لا تمس بها
- المخالفات المتعلقة بإضافة طوابق، سواء كانت تمس بالقواعد العامة للتعمير و بمعايير البناء و الأمن، أو كانت مخالفة لذلك
- مخالفات تجاوز مساحة شغل الأراضي و نميز فيها المخالفات التيفيها مساس بالقواعد العامة لاسيما الجوار، و بمعايير البناء و الأمن، و المخالفات التي لا تمس هذه القواعد

و يتم تحديد طبيعة المخالفة من خلال المقارنة بين مخططات رخصة البناء المسلمة و مخططات البنايات موضوع التسوية، بعد المعاينة الميدانية من طرف اللجنة. و تكون البنايات معنية بمخالفة واحدة أو عدة مخالفات و يمكن تلخيص الإجراءات المتخذة في كل حالة حسب الجدول التالي:

طبيعة المخالفة	الإجراءات
التعدي على: **1.1 مساحة التراجع داخل الملكية**	**1.1.الإجراء قابل للتسوية مقابل دفع غرامة الغرامة: حسب المساحة التي تم التعدي عليها، و حسب عدد الواجهات المعدلة**
2.1.المساحة الخارجية التابعة للغير (عمومية أو خاصة)	**2.1.الإجراء: هدم على عاتق صاحب الطلب للجزء المضاف على المساحة التابعة للغير بدون غرامة**
2.الفتحات على الواجهات (النوافذ/الشرفات) **1.2.التي لا تمس الجوار بالمجابهة المباشرة**	**1.2.الإجراء: قابل للتسوية مقابل دفع الغرامة الغرامة: جزافية لكل واجهة و حسب طبيعة البناية**
2.2.التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة	**2.2. الإجراء: إغلاق الفتحات (بدون غرامة)**
3.إضافة طوابق **1.3. التي لا تخل القواعد العامة للتعمير و معايير البناء و الأمن**	**1.3. الإجراء: قابل للتسوية بغرامة الغرامة: حسب المساحات المضافة و حسب استعمال البناية و حسب عدد الواجهات المعدلة**
2.3.التي تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار و معايير البناء و الأمن	**2.3. الإجراء: هدم على عاتق صاحب الطلب، الطوابق التي تخل (دون دفع غرامة)**
4.تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية **1.4. التي تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار و معايير البناء و الأمن**	**1.4. الإجراء: قابل للتسوية بغرامة الغرامة: حسب المساحات المضافة و استعمال البناية و حسب عدد الواجهات المعدلة**
2.4.التي تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار و معايير البناء و الأمن	**2.4.الإجراء: الهدم على عاتق صاحب الطلب للأجزاء المضافة المخلة (بدون غرامة)** [2]

[1] انظر المادة 17،16،15،14 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، السابق الذكر.

[2] المنشور الوزاري رقم واحد المؤرخ في 18 مارس 2022، السابق الذكر، ص 10-11.

ثانيا: تقدير الغرامات

أقر المرسوم التنفيذي رقم 22-55 غرامات مالية للمخالفين مقابل تسوية وضعية بناياتهم، و تسليمهم شهادة المطابقة على سبيل التسوية و نقصد بالغرامة العقوبة النقدية التي تطبق على المخالف المتعدي على المواصفات التقنية لرخصة البناء المسلمة له و التي تخل بالقواعد العامة للتعمير و معايير البناء و الأمن و يتم حساب الغرامة وفق الجدول المرفق بالمنشور الوزاري رقم 01:

نوع البناية	قيمة المتر المربع م² (أ)	القيمة الجزافية على كل واجهة (ب)	حساب الغرامة
البنايات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية و البنايات التي تستقبل الجمهور و التجهيزات غير السكنية (مثل: الفنادق، المراكز التجارية، العيادات و منشآت أخرى)	**150000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل**	**50.000 دج × عدد الواجهات المعدلة**	**20% من (أ) +(ب)**
السكنات الفردية و السكنات الجماعية	**10.000 دج ×مساحة الجزء المضاف أو المعدل**	**30.000 دج × عدد الواجهات المعدلة**	**15% من (أ)+(ب)**
السكنات الريفية المدعمة و السكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية المدعمة من طرف الدولة	**5.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل**	**5.000 دج × عدد الواجهات المعدلة**	**10% من (أ)+(ب)** [1]

[1] المنشور رقم 01 المؤرخ في 13 مارس 2022،مرجع سابق ،ص 12

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال دراستنا في هذا الفصل الخاص باحكام شهادة المطابقة على سبيل التسوية على ضوء كل من القانون 15/08 والمرسوم التنفيذي رقم 55/22 ، توصلنا إلى أن القانون 15/08 تناول التسوية بمفهومها الواسع و قد ضم عدة حالات من بينها تسوية البنايات المتتمة و المخالفة لرخصة البناء والتي يتحصل صاحب هذه البناية على شهادة المطابقة على سبيل التسوية و التي انصبت عليها دراستنا حيث تناولنا الشروط و الإجراءات للحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية بالإضافة إلى مخالفة أحكام شهادة المطابقة على سبيل التسوية والجزاءات المترتبة عنها . و هاذما تطرقنا له كذلك في المبحث الثاني تحت عنوان شهادة المطابقة على سبيل التسوية في ظل المرسوم 55/22.

أما فيما يخص شروط الحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية فقد أوردنا الشروط الخاصة بكلا النصين، والملاحظ أن القانون 15/08 لم ينص عليها صراحة بل تم استقراءها ضمنيا من خلال مواده، أما المرسوم التنفيذي فقد نص عليها بنص صريح.

أما بالنسبة للإجراءات فهي مختلفة إلى حد ما فالأولى في ظل القانون 15/08 كنت معقدة وقصيرة المدى عكس الإجراءات المتخذة في المرسوم التنفيذي 55/22 التي كانت بسيطة وقصيرة المدى .

وأخيرا المخالفات والجزاءات المترتبة عنها المنصوص عليها في كلا النصين حيث لا حظنا ان المرسوم التنفيذي 55/22 اعتبرها مخالفة ينتج عنها دفع غرامة تقدر بين 10 و 25 من قيمة البناية أي حسب نوع البناية وقيمة المتر المربع و هي عقوبة مالية ردعية الغاية منها الفائدة الاقتصادية للخزينة العمومية وهي أقل ضررا من العقوبات في القانون 15/08 التي كانت أشد أما في حالة العود فشدد العقوبة بالحبس أي تراوحت العقوبة بين المخالفة و الجنحة.

الخاتمة

الخاتمة:

في ختام دراستنا لموضوع شهادة المطابقة من أداة لشغل المباني إلى أداة لتسوية وضعيتها نخلص إلى ان المشرع الجزائري وضع استراتيجية من خلال سن قوانين صارمة خاصة بشهادة مطابقة البنايات وفق قوانين التهيئة والتعمير وشهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق قولنين التسوية ، الهدف منها فرض الرقابة على أعمال البناء، حتى يتمكن الأشخاص من استغلال بناياتهم والحفاظ على النظام والامن العام وحماية أرواحهم ومنع الكوارث الناجمة عن مخالفة قواعد التعمير، وكذلك المحافظة على المظهر الجمالي للمدن.

وعلى الرغم من النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية إلا ان الفوضى العمرانية المتمثلة في انتشار البنايات غير المطابقة مازالت قائمة، ويرجع السبب إلى صعوبة الإجراءات وطولها والبيروقراطية الإدارية وتعسفها في إصدار هذه الشهادة بالإضافة إلى جهل المواطنين بهذه القوانين مما أدى على فشلها في تأدية المهام التي سنت من اجلها.

وكان آخر ما أصدر في هذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم 22-55 والذي جاء نتيجة محدودية النصوص السابقة، وقد أحسن المشرع الجزائري عملا بوضع أحكام جديدة تسمح بدراسة ملفات تسوية البنايات المخالفة لرخصة البناء، خاصة ان أحكامه وسعت من نطاق التسوية حيث شمل البنايات المشيدة قبل 03 فيفري 2022 بما فيها البنايات المنجزة قبل سنة 2008 وسهل في إجراءاته و قصر في آجالها بالإضافة إلى ديمومة أحكامه.

و من جهة أخرى تجنب المشرع في المرسوم التنفيذي 55/22 كل المعيقات التي حالت دون تحقيق تسوية البناياتالمتتمة المخالفة لرخصة البناء التي واجهته في النصوص القانونية السابقة خاصة القانون 15/08.

ولهذا أتقدم بالتوصيات التالية :

ينبغي على القائمين على عملية تسوية البنايات المتممة المخالفة لرخصة البناء بتكثيف الحملات التوعوية حول هذا المرسوم وتبيان أهميته ، خاصة وأن هذا المرسوم جاء لصالح المخالفين فيما يخص الجزاءات المترتبة على مخالفاتهم لرخصة البناء ، فعوضا عن متابعتهم قضائيا إذا لم يقوموا بالمطابقة ويكون الحكم فيها غالبا بالهدم الجزئي او الكلي على نفقة المخالف، أقر هذا المرسوم دفع الغرامات بدلا عن الهدم.

ينبغي إيجاد آليات قانونية لإضفاء الطابع الاجباري على عملية تسوية البناياتالمتممة غير المطابقة لرخصة البناء تفاديا لعزوف المخالفين عن مباشرة طلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية فحملات التوعية قد تكون غير كافية.

وفي الأخير نقول بأن الممارسة الفعلية الحالية والمستقبلية لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22 ستكشف مدى فاعليته كنص امثل لتسوية جميع البناياتالمتممة المخالفةلرخصة البناء أو ستثبت محدوديته ولهذا نرى بضرورة إيجاد حلول جذرية لمخالفة البنايات المتممة و التي خالفت أحكام رخصة البناء .

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا:النصوص القانونية:

الأوامر:

1-الأمر67/75 المؤرخ في 26سبتمبر سنة 1975المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لاجل البناء الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة في 17اكتوبر 1975الملغى بموجب المادة 59من المرسوم رقم 304/82

2-القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة في 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية عدد 55 سنة 1995.

3- القانون 29/90 المؤرخ في 01ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004،ج ر عدد 51المؤرخة في 15 أوت .2004

4- القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها الصادر بالجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 30 أوت .2008

5-القانون رقم 24/22 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 المؤرخ في 25 ديسمبر 2022، الجريدة الرسمية عدد 89 الصادرة في 29 ديسمبر 2022.

المراسيم:

1-المرسوم رقم 109/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن تحديد كيفيات تطبيق اللأمر رقم 75 /67 .

2-المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم والبناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 1 جوان 1991، المعدل والمتمم، الملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات ج.ر.ع 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.

3- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة بتاريخ 06 ماي .2009

4- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الصادر بالجريدة الرسمية عدد07 المؤرخة في 12 فيفري 2015.

5-المرسوم التنفيذي رقم 20/،342 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 2020، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 جانفي سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 71 الصادرة في 02 ديسمبر 2020.

6- المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022, المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، الجريدة الرسمية عدد 09 الصادرة في 03 فيفري 2022 .

7- المنشور الوزاري رقم 01، المؤرخ في 18 مارس 2022، المتعلق بتطبيق تدابير و احكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء .

ثانيا: الكتب

1- عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2005.

- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع، 2010.

3- إقلولي أولد رابح صافية: قانون العمران الجزائري أهداف خضرية ووسائل قانونية، د-ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

4-بالة عبد العالي: الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، 2021.

5-حمدي باشا عمرن منازعات التعمير ، الطبعة الثانية، دار هومة، 2021.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ-رسائل الدكتوراه:

1-حجوم كلثوم: الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2017-2018.

2-لعيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية، 2016- 2019.

ب-مذكرات الماستر:

1-درودي زليخة، النظام القانوني شهادة المطابقة في البناء، مذكرة ماستر، قانون إداري، قسم الحقوق: كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الدراسية، 2013-2014.

2-صالحي كنزة، عميرة ونزة، شهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر قانون عقاري، قسم القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2016/2015.

4- كرتاش الحاج، بن براهم يعقوب، تسوية البنايات الفوضوية في ظل القانون 15/08ن مذكرة ماستر قانون التهيئة والتعمير، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمدالبشير الإبراهيمي، السنة الجامعية 2022/2021.

ثالثا: المقالات

1-بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنايات الفوضوية، مجلة الدفاتر القانونية والسياسية، العدد الحادي عشر، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تمنراست،جوان 2014.

2- سي مرابط شهرزاد، شهادة المطابقة طبقا لقانون 08-15 من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، جوان 2017.

3- جروني فايزة، مليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البنايات غير المطابقة في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد09، العدد03، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر،ديسمبر2018.

4-ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، المجلد 4، العدد 2، العدد التسلسلي 14، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، جوان 2020.

5- محي الدين عواطف، إشكالية البنايات غير الشرعية، إجراءات التصدي والتسوية على ضوء القانون 15/08، المجلد السادس، العدد 02، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، ديسمبر، جوان 2020.

6- لعيفاوي كريمة، تسوية البنايات غير المطابقة برخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55، مجلة الفكر القانوني و السياسي، المجلد السادس، العدد الثاني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، الجزائر، 2022.

رابعا: التعليمات

1- التعليمة الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر سنة 2009، الصادرة من وزير السكن و العمران و المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15

2-التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2012/01/03 الصادرة عن وزارة السكن و العمران، وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ووزارة المالية، و المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات و السكنات المنجزة من طرف الإدارات و المؤسسات العمومية ص 1-2

3- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 04 سبتمبر 2012 الصادرة عن وزير السكن والعمران وزير الداخلية و الجماعات المحلية ووزير المالية، المتعلقة بتبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

4- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016، الصادرة عن وزارات السكن والعمران والمدينة، والداخلية والجماعات المحلية والتجارة، المحددة لكيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/ او الإتمام.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

شكر وتقدير	
إهداء	
مقدمة	أ-ج
الفصل الأول: شهادة المطابقة لاستغلال البنايات القانونية	
تمهيد	02
المبحث الأول : مفهوم شهادة المطابقة	03
المطلب الأول :تعريف شهادة المطابقة	03
الفرع الأول: التعريف الفقهي والقانوني	03
الفرع الثاني: الأساس القانوني لشهادة المطابقة	06
الفرع الثالث:خصائص شهادة المطابقة	07
المطلب الثاني :نطاقها وطبيعتها القانونية	09
الفرع الأول : نطاق تطبيق شهادة المطابقة	09
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة	10
الفرع الثالث: تمييز شهادة المطابقة عن بعض المفاهيم المشابهة لها	11
المبحث الثاني :الشروط والإجراءات المتبعة للحصول على شهادة المطابقة	13
المطلب الأول :شروط الحصول على شهادة المطابقة:	14
الفرع الأول :الشروططالب شهادة المطابقة:	14
الفرع الثاني :الشروط الموضوعية	15
المطلب الثاني :إجراءات الحصول على شهادة المطابقة	15
الفرع الأول :طلب الحصول على شهادة المطابقة:	15
الفرع الثاني :كيفية إجراء المطابقة	17
الفرع الثالث :تسليم شهادة المطابقة (أنظر الملحق 01)	18
خلاصة الفصل الأول:	20
الفصل الثاني: شهادة المطابقة في ظل احكام التسوية	
تمهيد	22

المبحث الأول :شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق القانون 15/08	23
المطلب الأول:الشروط والاجراءات الخاصة بشهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق القانون 15/08	23
الفرع الأول :شروط الحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق القانون 15/08	24
الفرع الثاني :إجراءاتالحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق القانون 15/08	25
المطلب الثاني: المخالفات المعنية بشهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق القانون 15/08والجزاءات المترتبة عنها	31
الفرع الأول :طبيعة المخالفات المعنية بشهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق القانون 15/08	31
الفرع الثاني :الجزاءات المقررة لمخالفة شهادة المطابقة	32
المبحث الثاني: شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم 55/22	33
المطلب الأول: نطاق شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم 55/22 والشروط الخاصة بشهادة المطابقة على سبيل التسوية وفقه	33
الفرع الأول: نطاق شهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم 55/22	33
الفرع الثاني: الشروط الخاصة بشهادة المطابقة على سبيل التسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم 55/22	37
المطلب الثاني: المطلب الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية الخاصة بالمرسوم التنفيذي رقم 55/22 و طبيعة المخالفات المتعلقة بها	35
الفرع الأول : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية الخاصة بالمرسوم التنفيذي رقم 55/22	35
الفرع الثاني : مخالفات أحكام شهادة المطابقة على سبيل التسوية والغرامات المترتية عنها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 55/22	44

خلاصة الفصل الثاني:	44
الخاتمة	46
قائمة المراجع	48
فهرس المحتويات	54
الملاحق	58

الملاحق

الملحق رقم 01:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية

تعليمة وزارية مشتركة رقم...05... مؤرخ في 21 FEV. 2016 تحدد كيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات السكنية بالمطابقة و/أو الإتمام.

تهدف هذه التعليمة الوزارية المشتركة الى تحديد شروط معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات السكنية بالمطابقة و/أو الإتمام وفقا لما جاءت في مضمون تعليمة الوزير الأول رقم 219 م أ المؤرخة في 04 سبتمبر 2014، والمتعلقة بإتمام البنايات.

كما تهدف بالخصوص إلى :

- وضع حد لحالة عدم إتمام البنايات الواقعة على المحاور الرئيسية، مداخل المدن والتجمعات والساحات العمومية المطل عليها كمواقع ذات الأولوية؛
- تحديد شروط معالجتها لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبناية قصد ترقية المظهر العمراني للإطار مبني وتهيئته بانسجام.

I. المفاهيم

بمفهوم هذه التعليمة، يقصد بـ:

- المواقع ذات الأولوية : يُعلن عنه موقعا ذو أولوية من طرف الجماعات المحلية اخذا بعين الاعتبار موقعه، إشعاعه وأهميته على مستوى البلدية التابع لها أو التجمعات أو الولاية. يشرع بصفة متتالية في إحصاء البنايات غير المتممة حسب الأولويات المحددة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك على مستوى مداخل المدينة أو التجمعات الحضرية أو الريفية، المحاور الرئيسية والثانوية، الساحات والمساحات العمومية لاسيما الطرق السريعة والطريق السيار.
- إتمام الغلاف الخارجي للبناية: الإنجاز الكلي للواجهات الرئيسة والخلفية، وتهيئة المرافق التابعة لها؛
- الواجهة : تعتبر أوجه الخارجي للعمارة أو مجتزع الأوجه التي نراها عادة من الخارج (الواجهة الرئيسية، الواجهة الخلفية، الواجهات الجانبية)

يعتبر كل وجه للبناية واجهة ونظرا لأهمية امتداده، ووظيفته وطابعه الزخرفي الخاص.

الواجهة الرئيسية: هي الوجه الذي يحتوي على مدخل رئيسي (واجهة تُطل على الشارع، على فناء، على ممر، واجهة تطل على حديقة).

الواجهة الخلفية: الواجهة المعاكسة للواجهة الرئيسية، المطلة عادة على الحديقة أو الفناء.

الواجهة الجانبية أو الجناح: واجهة تتواجد على شكل زاوية أو من أحد من واجهة الهيكل للعمارة الرئيسية

- شهادة إتمام الغلاف الخارجي أو الواجهات هي وثيقة تسلم إثر اتمام أشغال الواجهات الرئيسة والخلفية وذلك لتأكيد لصاحب الملكية حق إعداد أو تجديد كل إنجاز للبناية و/أو سجل تجاري للقيام بأي نشاط تجاري.

II. الإلزامية اتمام الأشغال ومجال تطبيقها

يجب أن يُلزم مالكي البناية، المتواجدين بالمواقع ذات الأولوية، بإتمام أشغال الغلاف الخارجي في الآجال المحددة حسب الحالة وطبقا لمحاضر المعاينة، المرفقة لهذه التعليمة.

لاستكمال أشغال الصنف الثالثة بمطالبة إدراج ملف الهندسة المدنية لإتمام البناية في شطرها، لاسيما الجزء الخاص بالهيكل.

إثر انتهاء الأجل الممنوح لها من طرف الفرقة المتعددة الكفاءات، تأشر هذه الأخيرة في معاينة ثانية لتحقق و مراقبة إتمام أشغال الواجهات لتسليم إما الشهادة أو تحرير محضر ضبط ضد صاحب البناية غير المتمصة.

بإمكان صاحب البناية الذي أنهى الأشغال، الاستفادة من شهادة إتمام أشغال التهيئة الخارجية. يمكن أن تسلم هذه الأخيرة لصاحب البناية الذي تحصل مسبقا على رخصة بناء و الذي لم تنقض مدة الاستفادة من رخصة البناء أو رخصة إتمام الأشغال، على سبيل التسوية، طبقا للشروط و الكيفيات المتضمنة بقانون 08-15 المشار إليه أعلاه.

يجب أن ينطلق صاحب البناية الذي لم تتم الأشغال بعد المعاينة الثانية، الأشغال في ظرف أسبوع، وخلافا لذلك، تطبق عليه عقوبات المنصوص في القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمعدل.

عند انقضاء أشغال التحقق والرقابة لإتمام أشغال الواجهات ، تسلم شهادة المشار إليها أعلاه لصاحب الملكية أو الوكيل، في أجل 24H بتعدى ساعة، وذلك لممارسة حقوقه من أجل إعداد أو تجديد كل عقد إيجار للبناية والتحصيل أو تجديد لكل سجل تجاري.

V. الرقابة وكيفية تدخل الفرقة المتعددة الكفاءات

تشكل فرقة المتعددة الكفاءات لمعاينة و معاينة البنايات المشرع عنها واقعة بموقع ذو أولوية هذه التعليمة تتكون من مجموعة موظفين تابعة لمصالح التعمير الولائية، مصالح التعمير للبلدية، شرطة التعمير وحماية البيئة.

يجب أن تتكون الفرق، حسب قرقيب الإقليمي لكل بلدية وحظيرة البنايات المحصاة، على الأقل من:

- موظف تابع لمديرية التعمير للولاية مؤهل قانونيا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 05-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، المشار إليه أعلاه،
- موظف يمثل المصالح التقنية بالتعمير للبلدية مؤهلا قانونيا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 05-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المشار إليه أعلاه،
- موظف يمثل شرطة التعمير وحماية البيئة.

يقود كل فرقة رئيسا مكلف ببرمجة وتنسيق الخرجات الميدانية. يعين رئيس الفرقة من طرف الوالي ويخضع إلى وتيرته، مع نظام المناوبة كل ستة أشهر بين الهيئات الثلاث المعنية.

تكلف الفرق بعد تشكيلها بإحصاء وإعداد محضر معاينة لعدم إتمام أشغال الواجهة المشكلة للغلاف الخارجي للبناية، تحديد طبيعة الأشغال وكذا أجل إتمام إنجازها، وذلك حسب التصنيف المشار أعلاه.

علاوة على ذلك، يعتبر أعوان الفرقة مؤهلون لـ:

- المشاركة في إعداد محاضر معاينة عدم إتمام واجهات البناية طبقا للملحقات المرفقة لهذه التعليمة،
- استلام وتبادل الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية المتعلقة بالحالة،
- المباشرة في معاينة المخالفات في حالة ما إذا لم يتم احترام الأجل المحددة وعدم انطلاق الأشغال المنصوص عليها في محضر المعاينة المعد وفقا للملحقات المشار إليها أعلاه،
- المباشرة في معاينة إتمام الأشغال وإعداد شهادة إتمام أشغال الواجهات كما هي محددة في المادة 02 لهذه التعليمة.

يكلف ممثل مصالح التعمير على مستوى الفرقة بمهمة إعداد محضر المعاينة وكذا شهادة إتمام الأشغال عند الاقتضاء، وذلك عند المعاينة الأخيرة لإتمام الأشغال.

يجب أن يقوم الممثل للمصالح المكلفة بالتعمير للبلدية والمعين طبقا للقانون بإعلام المالك بإشعار المرور والنتائج المترتبة إثر معاينات الفرقة المتعددة الكفاءات لمعاينة إتمام الأشغال، أو من ناحية أخرى لمعاينة المخالفة

يجب أن يقوم ممثل شرطة التعمير وحماية البيئة بعرض محضر يتم المصالح المختصة لتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون 05-15 المؤرخ في 20 جويلية 2005 المعدل.

تُقام التحريات و الرقابة وفقا للأولويات المحددة من طرف رئيس المجلس البلدي، قبعا للإحصاء المسبق و المسجل على من طرف الوالي المختص اقليميا.

لهذا الغرض، تُعد سجلات، سجل واحد لكل غرفة إذا التعمير الأمر، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و المدير المكلف بالتعمير المختص اقليميا، لمتابعة و معاينة عدم اتمام أشغال أو أجهزة و انطلاق الأشغال بها.

تؤدي معاينة عدم اتمام أشغال الواجهة إلى إعداد محضر يلزم فيه أعوان الغرفة للمرور الأولي بسرد الحقائق الملاحظة و تقييم طبيعة الأشغال وكذا الآجال المحددة لإتمام الأشغال.

على الدولة و الجماعات المحلية، توفير كل الوسائل للسهر على حماية الأعوان المزاولين و حصانة تراهم.

في إطار ممارسة مهامهم، يزود أعوان الغرفة المتعددة الكفاءات بتكليف مهني، يسلمه حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص و يتعين عليهم اظهاره أثناء قيام بمهامهم بسحب التكليف المهني في حالة التوقف المؤقت أو الدائم لمهام و يرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة.

تحمي الدولة أعوان الغرفة المتعددة الكفاءات أثناء ممارسة مهامهم، من كل أشكال التعنيف أو التدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تحل بممتلكاتهم أو تسبب ضررا لذواتهم.

الأعوان المنصوص أعلاه لهم الحق في الدراسة ملفات البناء و التهيئة و الهدم الخاصة بأزواجهم و والديهم وذريتهم و أفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الرابعة.

VI. العقوبات المترتبة على المالكين المعنيين

في حالة ديمومة مخالفة عدم الاتمام، تلقى العقوبات المذكورة في القانون 08-15، المشار إليها أعلاه، لا سيما المواد 78، 80 و 85 إلى 88 و 92، سارية المفعول.

علاوة على ذلك، يتعين استظهار شهادة إتمام أشغال ا للغلاف الخارجي عند اعتماد أو تجديد عقد إيجار و/أو سجل تجاري، سلمها تسلم من طرف المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالتعمير.

يُمنح أجل سنة واحدة، في حالة تجديد عقد الإيجار و/أو السجل التجاري، على ان يتم بعد انقضاء هذا الأجل، تطبيق التدابير الجبائية القسرية على مداخيل الإيجار.

VII. متابعة العملية

يقوم المتعهدات لدى الوالي المختص اقليميا، بمتابعة إحصاء المكاتب عبر المنصة الرقمية على مستوى المراكز ذات الأولوية، أين تُسجل المحاضر المعاينة، حسب صنف المخالفة الأحكام المنسوخة، و التدابير المتخذة سواء، منح مهلة و عرض عقوبات الى غاية انتهاء العملية.

لهذا الصدد، تلتزم البلديات، الوزارات وعند الاقتضاء السلطات المحلية، بموافاة كل من الوزير المكلف بالجماعات المحلية و الوزير المكلف بالتعمير بالمعلومات المذكورة أعلاه.

وزارة الداخلية والجماعات المحلية
وزير الدولة
وزير الداخلية والجماعات المحلية
والتهيئة العمرانية

وزارة السكن والعمران والمدينة
وزير السكن والعمران والمدينة

وزارة التجارة
وزير التجارة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية .....
الدائرة / المقاطعة الإدارية .....
بلدية .....
محضر رقم ..... بتاريخ .....

المرور الأول	بتاريخ .....
المرور الثاني	بتاريخ .....

محضر إتمام أشغال الواجهات

(المادة 81 من قانون تهيئة وتعمير الواجهات (تنبيه، تنظيف، و تشغيل المنشآت)

في سنة ..... يوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة، نحن أعوان الضبط (ة.ر.) و ..... الصفة ..... المؤهل لمعاينة مخالفات ..... بناءا على القانون 15.08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، معدل، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، قد قمنا بمعاينة إتمام أشغال الواجهات ..... المبلغ عنها من طرف المحضر رقم ..... المؤرخ في ..... وفقا للمعلومات التالية :

- صفة المالك ☐ أو ممثله (المرخص) ☐
- اللقب .....
- الاسم .....
- اسم الشركة .....
- تاريخ و مكان الازدياد .....
- الوظيفة بـ (العنوان، الحي، المدينة) .....

- طبيعة البناية :
- بناية تتضمن محل نشاط تجاري ..... ☐
- بناية دون نشاط تجاري ..... ☐
- تجهيزات أو ممتلكات ..... ☐

حالة أشغال إتمام الواجهات :
- حالة الطريق المجاورة للبناية .....
- حالة مرافق البناية المعنية بالتفتيش .....

توقيع صاحب البناية
أو ممثله

ختم مصالح الدولة
المختصة بالتعمير

نسخة من المحضر توجه إلى
- الوالي
- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- مدير التعمير، البنية العقارية و البناء بالولاية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
الدائرة / القاطعة الإدارية
بلدية :
محضر رقم : بتاريخ :

المرور الأول	تاريخ :
المرور الثاني	تاريخ :

محضر عدم إتمام أشغال الواجهات

(المادة الأولى: أشغال تنظيف و طلاء الواجهات (الظهر، طلاء، و أشغال الطبقية ...)

في سنة ... يوم ... من شهر ... على الساعة ... و ... دقيقة، نحن الأعوان (الموقعين أو الموقعات) و ... لصفة ... فوفق هذا على القانون 15.08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، محل، بعد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، قد قمنا بمعاينة بناية حيث لا تزال أشغال إتمام الواجهات فيها غير منتهية

- صاحب البناية ☐ أو ممثله (الموكل) ☐
- اللقب :
- الاسم :
- اسم الشركة :
- تاريخ و مكان الازدياد :
- الوظيفة ـ (العنوان، الحي، المدينة) :

- طبيعة البناية :
- بناية تحتوي على نشاط تجاري ☐
- بناية دون نشاط تجاري ☐
- تعليمات أو معلومات ☐

- رخصة بناء رقم ... بتاريخ ... ملاحظة ...	- ملف مودع في إطار القانون 15-08 : نعم ☐ لا ☐
ذكر إن كانت البناية مصنفة ترتيبية أو لا	- إذا كانت الإجابة بنعم ، ذكر تاريخ الإيداع :

حالة أشغال إتمام الواجهات:
عدد الطوابق المعاينة للبناية :
عدد طوابق البناية المعنية بالتدخل :
وصف موجز بالأشغال الواجب إنجازها : تنجيز ☐ طلاء ☐ وضع أطر الواجهة ☐
على صاحب البناية أو الموكل القيام بإتمام أشغال الواجهات في أجل محدد بـ ... ، قصد الحصول على شهادة مطابقة أو شهادة عدم الإشغال للغلاف الخارجي، في المهلة المحددة، يتعرض المعني إلى العقوبات المقررة في أحكام المواد 81 و 85 ، 88 إلى 91 من قانون 15.08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، معدل و متمم، إلى حد ذلك.

توقيع صاحب البناية
أو ممثله

ممثل عن مصالح الدولة
المكلفة بالتعمير

نسخة من المحضر توجه إلى :
- الوالي
- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- مدير التعمير / البناء و المعمارية و إسكان بالولاية

- وضع علامة (X) في الإطار المخصص للإجابة

ملاحظة: رفض الإمضاء من طرف المعني بالأمر ☐

الملحق 02:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية المدية
دائرة المدية
بلدية المدية
مصلحة التعمير والانجاز

المدية في:.....

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم : 2023/09

المجلس الشعبي البلدي لبلدية المدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المدية:

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : 2022/10/24 .

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

الساكن (ة)بـ :.....–المدية -.

بخصوص أشغال المطابقة للبناية الواقعة: .....على الحصة رقم ..... قسم .....من مخطط المسح -المدية -

- بمقتضى قانون رقم :10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى قانون رقم 29/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 .
- بمقتضى القرار يتضمن منح رخصة بناء لمشروع انجاز سكن فردي ط+2 به مرآب للسيارات بالطابق الأرضي تحت رقم 2021/151 بتاريخ 2022/11/10

بمقتضى محضر جرد بتاريخ:.....

يقرر مايلي :

المادة الأولى: تسلم شهادة المطابقة و تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناية بتاريخ: .....من طرف بلدية المدية، لمشروع .....

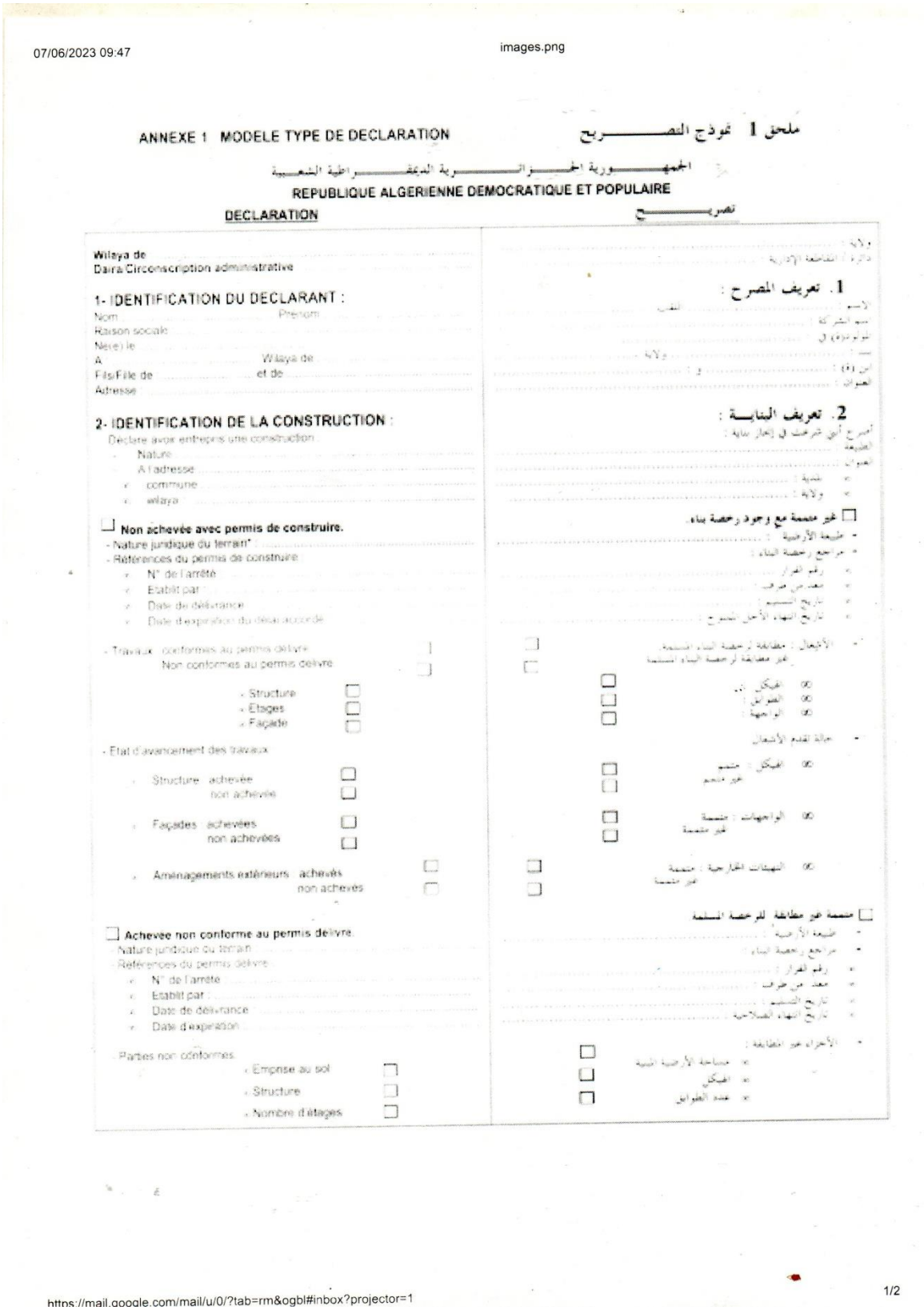
المادة الثانية: يتكون المشروع .....و ينقسم كما يلي:

- بالطابق الأرضي : به .....
- الطابق الأول:.....

قمية الرسم الخاص :

رئيس المجلس الشعبي البلدي
لبلدية المدية

الملحق 03:



07/06/2023 09:47 images.png

ANNEXE 1 MODELE TYPE DE DECLARATION ملحق 1 نموذج التصـــــــريح

الجمهـــــورية الجـــزائـــــرية الديمقـــــراطية الشعبيـــة

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION تصريـــــــح

Wilaya de
Daira/Circonscription administrative

1- IDENTIFICATION DU DECLARANT :
Nom Prenom
Raison sociale
Ne(e) le
A Wilaya de
Fils/Fille de et de
Adresse

2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :
Declare avoir entrepris une construction
- Nature
- A l'adresse
- commune
- wilaya

☐ Non achevée avec permis de construire.
- Nature juridique du terrain*
- Références du permis de construire
  - N° de l'arrêté
  - Etabli par
  - Date de délivrance
  - Date d'expiration du délai accordé

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

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

☐ Achevée non conforme au permis délivré
Nature juridique du terrain
Références du permis délivré
- N° de l'arrêté
- Etabli par
- Date de délivrance
- Date d'expiration

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

1. تعريف المصرح :
الاسم اللقب
اسم الشركة
المولود(ة) في
الساكن(ة)
الهاتف
العنوان

2. تعريف البنايـــة :
أصرح أني شرعت في إنجاز بناية :
الطبيعة
العنوان
- بلدية
- ولاية

☐ غير مجسمة مع وجود رخصة بناء.
- طبيعة الأرضية
- مراجع رخصة البناء :
  - رقم القرار
  - صادر عن حرف
  - تاريخ التسليم
  - تاريخ انتهاء الأجل المسموح
- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة ☐ / غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة ☐
  - الهيكل ☐
  - الجدران ☐
  - الواجهة ☐
- حالة تقدم الأشغال
  - الهيكل : منتهي ☐ / غير منتهي ☐
  - الواجهات : منتهية ☐ / غير منتهية ☐
  - التهيئات الخارجية : منتهية ☐ / غير منتهية ☐

☐ مجسمة غير مطابقة للرخصة المسلمة
- طبيعة الأرضية
- مراجع رخصة البناء :
  - رقم القرار
  - صادر عن حرف
  - تاريخ التسليم
  - تاريخ انتهاء الصلاحية
- الأجزاء غير المطابقة :
  - مساحة الأرضية ☐
  - الهيكل ☐
  - عدد الطوابق ☐

https://mail.google.com/mail/u/0/?tab=rm&ogbl#inbox?projector=1 1/2

الملحق 04:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية المدية

دائرة المدية

بلدية المدية

رقم : ..../B/ م ت ت /م ت/2017 .

قرار يتضمن منح شهادة مطابقة لبناية متممة و غير مطابقة لرخصة البناء (قانون 08/15 بتاريخ:2008/07/20)

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المدية

- بناءا على قانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 و المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم 90 /29 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 ، و المتعلق بالتهيئة و التعمير لا سيما مادته 75.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات و إعداد و تسليم رخصة البناء و رخصة التجزئة الهدم و شهادة المطابقة.
- بناءا على القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 /154 المؤرخ في 2009/05/02، الذي يحدد إجراء تنفيذ التصريح مطابقة البنايات .
- بناءا على القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 الذي يعدل و يتمم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- و بعد الإطلاع على طلب شهادة المطابقة المودعة يوم : ..... من طرف السيد(ة): ..... ، لأجل مشروع إنجاز سكن فردي: ..... ، وذلك ..... -المدية -
- بناءا على الرأي بالموافقة من طرف لجنة الدائرة بمحضر اجتماعها بتاريخ:.....
- بناءا على المقرر المرفق بالمحضر تحت رقم: ..... المؤرخ في :..... .

يـــــقـــرر :

المادة الأولى : تمنح شهادة المطابقة إلى السيد (ة): ..... .

و المتمثلة بانجاز سكن فردي: ..... ، على سبيل التسوية .

المادة الثانية : نسخة مطابقة لهذا القرار تبلغ إلى :

السيد (ة) : ..... . (الطـــالب)

السيد (ة) :رئيس فرع التعمير والهندسة المعمارية والبناء لدائرة المدية .

السيد (ة) : رئيس الدائرة .

المدية في .....

رئيس المجلس الشعبي البلـــدي

لبلـــدية المديـــة

الرقم :.....

تاريخ :.....

قيمة الرسم :.....

الملحق رقم 05:

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

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