

جامعة قاصدي مرياح - ورقلة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

الميدان : الحقوق و العلوم السياسية

الشعبة : الحقوق

التخصص : قانون إداري

إعداد الطالبة: دردوري زوليخة

بعنوان:

النظام القانوني لشهادة المطابقة

في البناء

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ.....03/06/2014.....:

أمام اللجنة المكونة من السادة:

د/ زرقون نور الدين أستاذ محاضر " ب " بجامعة قاصدي مرياح ورقلة رئيسا

د/ هميسي رضا أستاذ محاضر " أ " بجامعة قاصدي مرياح ورقلة مشرفا و مقررا

أ/ قشار زكريا أستاذ مساعد " أ " بجامعة قاصدي مرياح ورقلة مناقشا

الموسم الجامعي: 2014/2013

الإهداء

إلى اللذين قال فيهما الله سبحانه و تعالى (وبالوالدين إحسانا) إلى التي حملتني جنينا، وحضنتني وليدة إلى
أغلى ما في الوجود إلى أول من نطق بها اللسان ، إلى نبع الحنان ،إلى التي دعت لي طول هاته السنين
أمي الحبيبة أطال الله في عمرها .
إلى الذي كان قدوتي، إلى الذي جند حياته لتربيتي ومنير دربي و رمز افتخاري.
والذي الغالي أطال الله في عمره .
و إلى إخوتي كل باسمه و إلى اختايا هاجر وعائشة و إلى ابن أخي بشير .
و إلى كل عائلة دردوري .
و إلى كل زملائي و زميلاتي في الدراسة وخارج الدراسة.وإلى كل طاقم جامعة قاصدي مرياح في كلية
الحقوق.

شكر و تقدير

أول الشكر وأخره لله العلي القدير الذي منحنا الصحة و القوة و العزم

لإنجاز هذا العمل وإتمامه.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ المشرف الدكتور "رضا هميسي" الذي أمدني

بتوجيهاته القيمة طيلة إنجاز هذا العمل.

مقدمه

مقدمة:

يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي أو الاقتصادي أو التقني أو القانوني ، كما يعتبر من الموضوعات الهامة التي تشغل كل من الفقه و القضاء والمتقاضين باعتباره المرآة العاكسة للدولة ، كما بين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر جميع الدول من اجل وضع مقاييس تستجيب لها البنايات بغية إظهار الوجه الحسن لها و متى كانت الدولة متطورة كان مستوى العمران فيها متطور و العكس في حالة الدولة المتخلفة التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني .

وللحد من هذه الفوضى بادر المشرع الجزائري إلى إصدار مجموعة من النصوص القانونية التي نصت على وضع قواعد و قيود تفرض على صاحب البناء كإلزامه بإتمام البناء من اجل التقليل من المظاهر المشوهة للعمران وذلك من خلال السلطة المخولة للإدارة التي تتمثل في الرقابة البعدية عن طريق منح شهادة المطابقة في البناء . ومع ذلك فان المشرع قد وضع جملة من القيود على تشييد البنايات قبل الشروع في البناء تتمثل في الحصول المسبق على رخصة البناء التي تمكنه من البناء في إطار قانوني لتأتي بعد ذلك عملية المطابقة عن طريق شهادة تمنحها الجهات المختصة تتمثل في شهادة المطابقة (certificat de conformité)

أهمية الدراسة :

تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع في الكشف عن حق الإدارة في القيام ببعض الأعمال دون اللجوء إلى سلطة القضاء مثل حقها في توقيف الأشغال التي تمت دون رخصة البناء، إضافة إلى ذلك أن موضوع شهادة المطابقة من أهم المواضيع التي تحوز اهتمام كبير كونها تسمح باستغلال البنايات بعد إتمامها. وعلى غرار ذلك تظهر أهمية الموضوع من خلال الحالة التي يعرفها العمران من بنايات فوضوية و غير قانونية و ما ينتج عنها من انعكاسات على المظهر الجمالي للعمران .

أهداف الدراسة :

نتوخى من خلال هذه الدراسة السعي الحثيث إلى بلوغ سلسلة من المرامي و الغايات يمكن ذكرها فيما

يأتي:

- إبراز مدى فعالية النصوص القانونية التي سنّها المشرع من أجل تنظيم و تحسين البناء و العمران في الجزائر.

- التعرف على القواعد العامة التي تحكم شهادة المطابقة .
- إبراز دور شهادة المطابقة في عملية البناء .
- القيام بدراسة تحليلية للنصوص الصادرة المتعلقة بشهادة المطابقة .
- الوقوف على مدى الدور الذي تلعبه الإدارة في مجال مخالفات قواعد البناء و التعمير .
- التعرف على ماهية شهادة المطابقة و إجراءات الحصول عليها.

أسباب اختيار الموضوع :

تعود أسباب إختيارنا لهذا الموضوع لنوعين من الأسباب ، منها الذاتية وأخرى علمية موضوعية .
فأما عن الأسباب الذاتية فيعود إختيارنا لهذا الموضوع إلى رغبتنا و ميولنا للبحث في هذا الموضوع و دراسته ، و ذلك نظرا لحدائثة هذا الموضوع و قلة الأبحاث القانونية فيه و الدراسات الأكاديمية التي تتناول هذه التجربة و بالتالي الرغبة في المساهمة و لو بجزء بسيط في إثراء المكتبة القانونية .
كما أن موضوع شهادة المطابقة جزء من قانون التعمير الذي له علاقة وطيّدة بالقانون الإداري.
أما من الناحية العلمية و الموضوعية فإغلبها تتلخص فيما يطرحه الموضوع من إشكاليات قانونية ،أحاول الإجابة عليها و التي تشكل سببا قويا و باعثا كافيا لاختيار هذا الموضوع .

صعوبات الدراسة :

نظرا لحدائثة الموضوع فإنه قد واجهتنا العديد من الصعوبات كأني بحث علمي يمكن أن نلخصها في ما

يلي:

- قلة الدراسات المتخصصة في شهادة المطابقة أو بالأحرى وجود عزوف كبير في التطرق إلى هذا الموضوع مما جعل الدراسة تعتمد على معظم النصوص القانونية .
- صعوبة الحصول على بعض المعطيات التي أرغب بها إثراء الأفكار العلمية في هذا البحث .
- النصوص المنظمة لهذا الموضوع غير كافية لإعداد البحث .

- أكثر المراجع المتوفرة عن الموضوع تركز على جانب و تهمل الجوانب الأخرى وتتناول نفس الجزئيات .
و هي الصعوبات التي تم التغلب عليها بهدف الوصول إلى دراسة شاملة و متكاملة للموضوع.

إشكالية الدراسة:

وانطلاقا من الأطروحات المتقدمة في هذه التوطئة تتضح معالم الإشكالية و تبرز جوانبها التي ارتأينا بلورتها في التساؤل المحوري التالي :

((إلى أي مدى ساهم الحصول على شهادة المطابقة في تنظيم عملية البناء و كذا تحسين مظهرها الجمالي؟)).

هذه الإشكالية تنبثق عنها جملة من الإشكاليات الفرعية التي تتمحور أساسا حول:

- ما هي الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة ومدى تأثير عدم الحصول عليها بعد انتهاء البناء؟
- فيما تتمثل أهم القواعد القانونية التي تنظم شهادة المطابقة و ماهي إجراءات الحصول عليها ؟
- فيما تتمثل أهم المخالفات المرتكبة في مجال شهادة المطابقة و ماهي أهم الآليات و الوسائل القانونية الممنوحة للإدارة من اجل الكشف على هذه المخالفات و العمل على التقليل منها ؟

منهج الدراسة :

قصد الإحاطة والإلمام بأهم أبعاد ومضامين الدراسة و بغية الإجابة على التساؤلات المطروحة تم الاعتماد على المنهج التحليلي الذي يظهر من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية التي سنعتمد عليها في هذه الدراسة .

خطة الدراسة :

هذا و للإجابة على الإشكالية الرئيسة للموضوع مع ما ينبثق عنها من إشكالات فرعية قمنا بتقسيم الدراسة إلى مقدمه وفصلين وخاتمة.

خصصنا الفصل الأول لدراسة مفهوم شهادة المطابقة و إجراءات منحها من خلال تقسيمه إلى مبحثين: نبين في المبحث الأول مفهوم شهادة المطابقة ومجال تطبيقها كما ندرس في المبحث الثاني إجراءات منح شهادة المطابقة.

أما الفصل الثاني جاء تحت عنوان مخالفات شهادة المطابقة و المنازعات المترتبة عنها، فقد قسمناه إلى مبحثين يعالج المبحث الأول مخالفات شهادة المطابقة أما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه المنازعات المترتبة عن مخالفات شهادة المطابقة .

للتوصل في الأخير إلى خلاصة شاملة كخاتمة عامة للموضوع تضمنت العناصر المحورية التالية:

بمجموعة من النتائج و التوصيات.

الفصل الأول

مفهوم شهادة المطابقة وإجراءات منحها

الفصل الأول

مفهوم شهادة المطابقة وإجراءات منحها

بالرجوع إلى قوانين التهيئة والتعمير نجد أن المشرع الجزائري قد اخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية حتى تتمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية ومتابعة الحركة العمرانية و تنظيمها, كما أن المشرع ألزم المعني بضرورة الحصول عليها ,من بين هذه الشهادات شهادة المطابقة في البناء و هي عبارة عن وثيقة إدارية تجسد من خلالها الرقابة البعدية و قد نظمها المشرع في عدة قوانين متعلقة بالتهيئة و التعمير من بينها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المواد من 73 الى 78 تحت عنوان : " المراقبة و المخالفات و العقوبات " و المرسوم التنفيذي 176/91 المتضمن تحديد كفاءات تحضير و منح شهادة المطابقة في المواد من 54 الى 60 في القسم الثاني منه تحت عنوان : " دراسة شهادة المطابقة " .

فما المقصود بشهادة المطابقة في البناء وما هي البنائات المعنية بهذه الشهادة ؟ وما هي إجراءات الحصول عليها ؟ وهذا ما سنحاول التعرض إليه من خلال المبحثين المواليين :

المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة ومجال تطبيقها

المبحث الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة

المبحث الأول

مفهوم شهادة المطابقة ومجال تطبيقها

لم يحدد المشرع الجزائري مفهوما لشهادة المطابقة و لكن من خلال استقراءنا للنصوص القانونية المتضمنة شهادة المطابقة في قوانين التهيئة و التعمير نجده قد أشار إلى طبيعتها القانونية. و لتحديد مفهوم شهادة المطابقة يندرج بنا تحديد تعريف هذه الشهادة وبيان أهميتها وخصائصها و كذلك طبيعتها القانونية و مجال تطبيقها و ذلك من خلال المطلبين: مفهوم شهادة المطابقة (المطلب الأول) و مجال تطبيقها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة مراقبة مدى إحترام المستفيدين من رخص لبناء لأحكام هذه الأخيرة أي مدى إحترام المرخص لهم بالبناء لأحكام ومواصفات رخصة البناء الممنوحة . و عليه سنحاول في هذا المطلب تحديد تعريفا لشهادة المطابقة و بيان أهم الخصائص التي تتميز بها وكذلك توضيح فائدة أو أهمية الحصول على هذه الشهادة وبيان طبيعتها القانونية و ذلك من خلال الفروع الموالية:

تعريف شهادة المطابقة (الفرع الأول)، خصائص شهادة المطابقة (الفرع الثاني)، أهمية شهادة المطابقة (الفرع الثالث)، الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة(الفرع الرابع).

الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة

تعرف شهادة المطابقة على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة مانحة رخصة البناء و المستفيد منها ,تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية (السابقة و البعدية أو اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار

الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض و المرفق بطلب الترخيص بالبناء , مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية و التقنية اللازمة.⁽¹⁾

و بعبارة أخرى هي ذلك القرار الإداري الذي يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء أي أن البناء قد تمّ فعلا حسب المواصفات و الأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء و في ذات الوقت إذنا و ترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له ،ذلك انه يمكن استغلال أي مبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة فهي بمثابة ترخيص باستغلال المبنى للغرض الذي شيد من اجله سواء كان المبنى مشيد لغرض السكن الشخصي أو لغرض استغلال الجمهور كقاعات الرياضة مثلا أو لغرض ممارسة أي نشاط مهني أو حرفي .⁽²⁾

وهي كذلك وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود و أحكام رخصة البناء و يرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء.⁽³⁾

وهي وثيقة تثبت إنجاز الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء و تسلم شهادة المطابقة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء فعلى المالك أو صاحب المشروع عند إنتهاء إنشائه أن يستخرج شهادة المطابقة للأشغال التي تثبت أنه يمكن استعمال و استغلال العقار المبنى الذي أنجز دون أي خطر على من يشغلونه . كما أنها تثبت أن الأشغال تمت وفقا لمواصفات البناء و أن الأشغال و المنشآت لا تمس بحقوق الغير كحق الإرتفاق.⁽⁴⁾

ومن خلال هذه التعريفات يمكن أن نستنتج تعريف آخر لشهادة المطابقة ، فهي وثيقة إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء ، فهي تثبت إنجاز الأشغال طبقا لأحكام قانون البناء و التعمير كما أنها تعتبر أداة قانونية للترخيص باستغلال المبنى المنجز وفقا لرخصة البناء للغرض الذي شيد من أجله ، أو هي الإذن أو القرار الخطي الصادر من الإدارة بعد تأكدها من إحترام المعني بالبناء لأحكام و مواصفات رخصة البناء المسلمة مسبقا،و الذي يجيز لصاحبه استغلال المبنى .

(1) عزاوي عبد الرحمان ،"حالة شهادة المطابقة" ، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، جامعة سيدي بلعباس ،العدد الرابع،سنة 2008،ص156.

(2) عزاوي عبد الرحمان ، المرجع نفسه ، ص 158 .

(3) عزري الزين ، قرارات العمران و طرق الطعن فيها ، ط1، دار الفجر للنشر و التوزيع ،القاهرة 2005 ،ص67 .

(4) خوادجية سميحة حنان ،قيود الملكية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق . جامعة قسنطينة 2007/2008 ،ص 118 .

وبناء على ما سبق تتميز شهادة المطابقة بعدة خصائص وميزات سنعرضها في الفرع الموالي .

الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة كغيرها من الشهادات العمرانية بمجموعة من الخصائص و الميزات

نلخصها فيما يلي:

- 1) شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي :هي إلزامية رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة و طلب حائز البناء , إذ يفرض على مالكي وأصحاب المشاريع بضرورة إصدارها و إلا تقرر معاقبتهم بغرامة وهدم البناء إن استلزم ذلك ،ذلك انه لا يمكن استغلال المبنى إلا بعد إصدار هذه الشهادة .
- 2) شهادة المطابقة وثيقة إدارية: ذلك إن هذه الشهادة لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معنية أن تمنح هذه الشهادة و إلا تعرضت لعيب عدم الاختصاص ،و هي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي لذلك يجب احترام الاختصاص و الرجوع إلى الإدارة المعنية و طلب الحصول على هذه الشهادة بحسب الإجراءات المنصوص عليها من طرف المشرع .
- 3) شهادة المطابقة رخصة إدارية : ذلك أنها تسمح للباقي المستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى أو العقار و استغلاله في الغرض الذي شيد من اجله ،سواء تمثل في استعماله للسكن أو ممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معينة معترف بها قانونا.
- 4) شهادة المطابقة وسيلة رقابية :كونها آلية من آليات الرقابة البعدية ،فالرقابة البعدية تكمن في ممارسة سلطة معاينة الأشغال فإن المشرع حوّل للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي و المعاينة و ذلك بعد الانتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة.⁽¹⁾

(¹) عبد الرحمان عزاوي ,المرجع سابق,ص189.

5) شهادة المطابقة قرار إداري انفرادي :يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي، كما يترتب على صفة الإدارية لشهادة المطابقة أن المتضرر من القرار له الحق بالطعن فيه لدى القضاء الإداري⁽¹⁾.

الفرع الثالث :أهمية شهادة المطابقة

لشهادة المطابقة أهمية كبيرة إذ تعتبر قرينة على شرعية البناء يتوقف على استيفائها شغل البناية أو ربطها نهائيا بشبكات الانتفاع و لذلك فهي رخصة للسكن واستقبال الجمهور ,حيث تنص المادة 61 من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء على أن "يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية " ويقصد بشبكات الانتفاع شبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وتجهيزات الكهرباء والغاز و الاتصالات التي تزود البنايات .⁽²⁾

وباعتبار شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لمطابقة البنايات المنجزة لرخصة البناء فبذلك لها أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي و البيئي ويظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة أمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية .

كما أن القواعد القانونية المنظمة لشهادة المطابقة تهدف من خلال الشروط و الإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين المصلحة العامة من خلال احترام قانون العمران و الحفاظ على مقتضياته من جهة و المصلحة الخاصة من جهة ثانية من خلال تلبية احتياجات السكان والمؤسسات من خلال تمكينهم من استغلال ، وذلك من خلال احترام الأفراد لقواعد و أحكام قانون البناء بصفة عامة و احترام رخصة البناء بصفة خاصة لأنها تعتبر كمرحلة أولية لشهادة المطابقة فعدم الحصول على رخصة البناء لا يمكن الباني من الحصول على شهادة المطابقة أو حتى الحصول عليها و عدم احترام مواصفاتها لا يمكن كذلك منح شهادة المطابقة من الجهات المعنية و استغلال المبني .⁽³⁾

(1)حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومه ،الجزائر 2009 ،ص 66.

(2) انظر :المادة 61 من القانون 15/08،المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 ،يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44.

(3) بالخير حلبي، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة ، مذكرة ماستير في القانون الإداري ، جامعة ورقلة 2013 ص 56 .

الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة أهم وسيلة لإعادة النظام العمراني العام التي نص عليها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها و انسجامها مع التصاميم المصادق عليها و كذا بنود رخصة البناء و كذلك فرض التزامات و قيود على المرخص له بالبناء من اجل إعلام الإدارة و إخطارها ببدء الأشغال لتمكن من ممارسة رقابتها البعدية و من اجل حماية الغير و إعلامه و عدم تعرضه للأضرار الناجمة عن القيام بهذه الأشغال⁽¹⁾.

وتعتبر كذلك أهم عقد في عقود التعمير فهي تدل على انتقال الملكية العقارية المبنية الصالحة للاستعمال و الاستغلال لاسيما المباني المعدة للسكن.

وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستفيدين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أترابية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية كما نص على ذلك المرسوم التنفيذي 176/91 في المادة 56 منه.

ويعد الحصول على هذه الشهادة أمرا وجوبيا كما نص على ذلك المرسوم التنفيذي 176/91 في المادة 54 منه التي جاء فيها: "..... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء "

(¹) عليان بوزيان، النظام العمراني العام في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع و الأفاق - جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، ص22.

المطلب الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنهاء بنائه أن يطلب إصدار شهادة المطابقة ذلك أنه يمنع إستغلال أو شغل أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 10 من القانون 15/08 و المادة 75 من القانون 29/90، وعليه فإن شهادة المطابقة معنية بكل البناءات المتحصلة على رخصة البناء إلا أنه بصور القانون 15/08 ميز بين البناءات المعنية بشهادة المطابقة و البناءات المعفية منها و هذا ما سنوضحه في الفرع الأول و الثاني :

الفرع الأول: البناءات المعنية بتحقيق المطابقة

يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام القانون 15/08 البناءات التالية:

- 1) البناءات الغير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، فكل بناية لم تكتمل يتعين على صاحبها إنهاؤها وفق مواصفات رخصة البناء المسلمة ليتمكن من الحصول على شهادة المطابقة.
- 2) البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، فمثل هذه البناءات لا يسمح لها بالحصول على شهادة المطابقة إلا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء .
- 3) البناءات المتممة و التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، ذلك أن شهادة المطابقة تمنح للبناءات عند إتمامها بشرط أن تكون مطابقة لبنود و تصاميم رخصة البناء .
- 4) البناءات الغير متممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، فمثل هذه الحالات يتعين على أصحابها تسوية وضعية بنائهم بطلب الحصول على رخصة البناء أولاً وعند إنهاء الأشغال حسب رخصة البناء تمنح لهم شهادة المطابقة . (1)

(1) مكيدش عادل ،منازعات رخصة البناء في المناطق الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستير في القانون الإداري، كلية الحقوق جامعة بسكرة 2011،ص 109 .

الفرع الثاني : البنايات الغير قابلة لتحقيق المطابقة

فهناك بنايات لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة و هي تلك البنايات المقامة في المواقع التالية:

- 1) البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات و يمنع البناء عليها : و يقصد بها الإرتفاقات الإدارية التي تقيد حق الملكية و تخصيص الأرض بهدف المصلحة العامة .
- 2) البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع التاريخية الأثرية ، ويقصد بمناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية : كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تهيئة منشأة سياحية⁽¹⁾ ، أما المواقع و المعالم التاريخية فيقصد بها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو حادثة تاريخية كمباني المجمعات الفخمة ذات الطابع الديني و العسكري .
- 3) مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة مثل الموانئ ، المطارات ، المساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة .
- 4) البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام العمراني للموقع .
- 5) البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي و الغابي باستثناء تلك المدججة أو المقرر إدماجها في المحيط العمراني ، و قد عرف المشرع الأراضي الفلاحية على أنها " تلك الأراضي التي تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكا مباشرا أو بعد تحويله " و عرف كذلك الغابات على أنها جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية أي التي تحتوي على مائة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة و شبه الجافة⁽²⁾ .
- 6) البنايات التي تعيق تشييد المنشآت العمومية مثلا بناء شخص لمسكنه على أرض قريبة جدا من المستشفى أو مؤسسة تعليمية مثلا أو بناء مسكن في الأماكن التي تمر منها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي .

(1) انظر : المواد 02،17 من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 19 فبراير 2003 ، المتعلق بالتوسع السياحي و المناطق السياحية ، جريدة رسمية العدد 11 .

(2) انظر المواد 08،09 من القانون 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 ، يتعلق بالنظام العام للغابات ، جريدة رسمية العدد 26 .

المصنفات الغير قابلة للبناء حسب نتائج الدراسات التعمير الجيوتقنية ,الدراسات الزلزالية أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو إنزلاق التربة أو تلك المناطق ذات الخطر الجيولوجي التي تكون معرضة لإنزلاقات التربة من جراء الإنجراف أو هشاشة الأرض أو التي تحوي على براكين سواء كانت خامدة أو نشيطة .⁽¹⁾

المبحث الثاني

إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة

قبل الحصول على شهادة المطابقة يتعين على صاحب المشروع أو المستفيد من المبنى أن يطلب الحصول على رخصة البناء التي تمكنه من تشييد بناية و عند الإنتهاء من الأشغال عليه أن يبادر بتحريك طلب الحصول على شهادة المطابقة وذلك وفق الإجراءات المبينة في المطلب الأول والثاني حيث يتناول المطلب الأول طلب الحصول على شهادة المطابقة ودراسة الطلب أما المطلب الثاني فيتناول تسليم شهادة المطابقة.

المطلب الأول: طلب الحصول على شهادة المطابقة و دراسة الطلب

ليس طلب شهادة المطابقة طلبا عاديا كغيره من الطلبات ،فهو يشكل الواقعة المادية و السبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الصادرة به شهادة المطابقة كعمل قانوني و هذا انطلاقا من مركز كل من الإدارة المانحة و المتعامل معها طالب الشهادة⁽²⁾ ، و هذا ما سنوضحه في الفرع الأول (طلب الحصول على شهادة المطابقة) و الفرع الثاني (دراسة الطلب و التحقيق في شهادة المطابقة) .

(1) انظر : المادة16،من القانون 15/08،يحدد مطابقة البناءات

وإتمام إنجازها.

(²) عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري،أطروحة دكتوراه في القانون العام،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005 ، ص

. 569

الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة المطابقة

للحصول على شهادة المطابقة ينبغي إيداع الطلب لدى الجهات المختصة و إرفاقه بملف يتكون من بعض الوثائق و هذا ما سنوضحه في النقاط الموالية :

أولاً: إيداع الطلب

إن إجراءات منح شهادة المطابقة تبدأ بتقديم الطلب إلى الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة و هي نفس الجهة التي منحت رخصة البناء - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي - و هو إجراء ضروري لمنح شهادة المطابقة بحيث يتعذر الحصول على شهادة المطابقة دون تقديم الطلب ,وقد نصت على ذلك قوانين التعمير في الجزائر .

و تكون المبادرة بتقديم الطلب من المالك أو صاحب المشروع الذي عرفه المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري في المادة 07 منه "يقصد بصاحب المشروع حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي , كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكةا أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتنظيم و التشريع المعمول بهما"⁽¹⁾

و ذلك بعد إنتهاء الأشغال يقوم بتقديم تصريح في نسختين مقابل وصل إيداع خلال ثلاثون (30) يوم من إنتهاء الأشغال ,و يشهد في هذا التصريح بإنتهائه من الأشغال و يكون إيداع هذا التصريح على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء .

و ترسل نسخة من التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

ثانيا: الملف الواجب إرفاقه بالطلب⁽²⁾

(1) انظر : المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 70 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994, المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.

(2) انظر : المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 مؤرخ في 7 جمادى الأول عام 1430 الموافق ل 2 مايو سنة 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات جريدة رسمية العدد 27.

يتكون الملف المرفق مع طلب شهادة المطابقة من :

1 الوثائق الأساسية التي رافقت رخصة البناء المسلمة و المتمثلة في :

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة

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

2 مخطط الكتلة للبناية كما إكتملت بسلم 1/500

3 مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الإعتبار طبيعة الأرض .

4 المخططات لكل طابق و الواجهات كما إكتملت سلم.....

5 مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات .

الفرع الثاني: دراسة الطلب و التحقيق في شهادة المطابقة

بعد إيداع المعني بشهادة المطابقة التصريح بإنتهاء الأشغال في الأجل المقررة في المادة 57 من المرسوم

التنفيذي 176/91 و هي ثلاثون يوما ,أوجب المشرع غلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبادر بدراسة طلب

شهادة المطابقة و التحقيق فيه.

و للتحقيق في مدى المطابقة تشكل لجنة تتكون من :

- ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

- ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى وخاصة الحماية المدنية .

وتجتمع هذه اللجنة بناء على إستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي لعقد إجتماع لدراسة طلب

شهادة المطابقة في أجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال , و لرئيس المجلس الشعبي البلدي أجل

ثمانية أيام يخطر خلالها المستفيد من رخصة البناء بالمرور على الورشة و معاينة الأشغال المصرح بإنجازها , و هذا

تطبيقا لحق المستفيد طالب الشهادة في الإعلام.

و على إثر زيارة موقع البناء و معاينة أعمال البناء المنجزة يجرر أعضاء اللجنة المراقبة محضرا مجرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها ويذكر فيه جميع الملاحظات و يبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها و يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر⁽¹⁾.

المطلب الثاني: تسليم شهادة المطابقة

بعد الانتهاء من دراسة طلب شهادة المطابقة و التحقيق فيه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارا بشأن الحصول على شهادة المطابقة , و هذا ما سنتناوله في الفرع الأول (السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة) والفرع الثاني (حالات تسليم و رفض تسليم شهادة المطابقة) .

الفرع الأول: السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة

شهادة المطابقة لا تمنح إلا من جهة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الشهادة و إلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الإختصاص , و هي إما أن تكون من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي, و بالتالي لا يحق لمدير ديوان الترقية العقارية و التسيير العقاري أن يستصدر هذه الشهادة إذ يجب إحترام الإختصاص و الرجوع إلى الإدارة المعنية و طلب الحصول على الشهادة .

و بحسب نص المادة 75 من القانون 29/90 نجدها تنص على : ".....تسلم شهادة المطابقة حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي"⁽²⁾

ويتضح لنا من نص المادة أن هناك سلطات تختص بمنح شهادة المطابقة و هي رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي , حيث أنه يخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة المطابقة في جميع البناءات الغير مصنفة

(1) عزري الزين ، قرارات العمران الفردية ، المرجع السابق ، ص 67 و ما يليها .

(1) انظر : المادة 75 من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية العدد 52 .

كالبنائيات المنشئة لغرض السكن , كما جاء في نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 176/91 "تسليم شهادة المطابقة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة للحالات الأخرى " (1)

أما البنائيات التي يخول فيها للوالي بتسليم شهادة المطابقة هي :

البنائيات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية و منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة .

(2) انظر : المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذو القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 المتعلق بتحضير شهادة المطابقة، الجريدة الرسمية الممدد 26 .

الفرع الثاني : حالات تسليم ورفض تسليم شهادة المطابقة

أولاً: تسليم شهادة المطابقة

بعد إجراء المراقبة تحرر اللجنة المؤهلة للتحقيق في مدى المطابقة محضراً تذكر فيه جميع الملاحظات و يبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها كما لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أن تقدم مقترحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة .⁽¹⁾

وتسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد⁽²⁾ مطابقة الأشغال المنجزة للقانون و التنظيمات المعمول بهما و كذا مواصفات رخصة البناء و أحكامها التي تم إنجاز البناء محل البحث على أساسها كما نصت على ذلك الفقرة الثانية من المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 "تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة".

ثانياً : رفض تسليم شهادة المطابقة

إذا تبين وجود تطابق للتصاميم مع رخصة البناء المسلمة تمنح شهادة المطابقة لطالباها,⁽³⁾ ونطاق عدم مطابقة المواصفات يتعلق أساساً بعدم إحترام رخصة البناء أو التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري .

فإذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفقاً لأحكام رخصة البناء فيؤجل أمر تسليم شهادة المطابقة و على السلطة المختصة أن تخطر المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه و مظاهر و حالات عدم المطابقة على أن تحدد أجلاً للقيام بإجراءات المطابقة و هو ما نصت عليه الفقرتان 3 و4 من المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 من أنه : " إذا ما أبرزت عملية عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفقاً أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة .

(1) نعيم مغنغب, عقود البناء و الأشغال الخاصة و العامة, ط3, دار النهضة العربية، مصر 2001, ص25 .

(2) محضر الجرد : هو عبارة عن وثيقة تحرره لجنة المطابقة تبين فيها أهم الملاحظات التي تمت معاينتها في البناء و تسلم وفقه الشهادة .

(3) بوسته إيمان , النظام القانوني للترقية العقارية, دار الهدى للنشر , عين مليلة 2011, ص94.

وأنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها و لأحكام المطابقة ,وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990⁽¹⁾.

ويحدد للمعني أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة و بعد إنقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على إقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل أو رفضها عند الإقتضاء ،وتشرع بالملاحظات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 29/90.

إذ تمنح الإدارة أجل ثلاثة أشهر كحد أقصى لطالب شهادة المطابقة غير المستوفي لشروط منحها بأن يصحح مظاهر الخلل و عدم التطابق مع أحكام كل من القانون و رخصة البناء ليتمكن الحصول عليها لاحقا إظهارا لحسن النية و هذا قبل إقدامها على إتخاذ أي إجراء من إجراءات المتابعة الردعية التي قد تنتهي بهدم البناء المخالف للتصاميم المصادق عليها مع طلب رخصة البناء المنوحة و إلى هذا الأجل يضاف أعلان آخران:

الأول : ثلاثة أشهر كحد أقصى من تاريخ تقديم الطلب تصريحا بإنهاء الأشغال يتعين على الإدارة خلالها الفصل في طلب المطابقة و منح الشهادة و عند إنقضاء الأجل تدخل الإدارة في مرحلة النزاع مع الطالب.

الثاني : إذا امتنعت السلطات المعنية عن تسليم شهادة المطابقة عمدا أو سهوا يمكن لطالب الشهادة أن يرفع تظلم سلمي حسب الحالة ، فإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المسؤول عن تسليم شهادة المطابقة رفع التظلم إلى الوالي المختص إقليميا ، أما إذا كان الوالي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة فإن التظلم يرفع إلى الوزير المكلف بالتعمير حسب نص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 176/91 ،هذا وقد أقر القانون أنه في حالة سكوت السلطات السلمية عن الإجابة على الطعن خلال الآجال المحددة وهي شهر فإن شهادة المطابقة تعد وكأنها سلمت إلى الطاعن بقوة القانون بموجب قرار ضمني⁽²⁾.

(1) أمال حلتيم ، الرقابة على حركة العمران في التشيع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستير في القانون الإداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة 2011 ،ص83.

(2) عبد الله لعويجي ،قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري و الإدارة العامة،جامعة باتنة2012، ص148.

الفرع الثالث :تحليل لشهادة المطابقة في ولاية ورقلة

جدول يوضح وضعية شهادة المطابقة في ولاية ورقلة

السنوات	عدد الطلبات	عدد الطلبات المقبولة
1994	11	11
1995	39	27
1996	00	00
1997	00	00
1998	00	00
1999	28	09
2000	37	00
2001	167	38
2002	150	35
2003	215	42

المصدر :مديرية التعمير و البناء ولاية ورقلة

ملاحظة :

عدد الطلبات تعني طلبات شهادة المطابقة و عدد الطلبات المقبولة تعني الطلبات التي منحت لها شهادة

المطابقة.

تعد شهادة المطابقة من المستندات التي تحرر بعد الإتمام من عملية البناء كرقابة بعدية من طرف الإدارة المعنية، وكما هو ملاحظ حسب الجدول فان طلبات شهادة المطابقة ضئيلة في السنتين (1994 و1995) حيث أن في سنة 1994 عدد الطلبات 11 طلب يقابله نفس العدد في الطلبات المقبولة أي التي سلمت لها شهادة المطابقة أما في سنة 1995 وصل عدد الطلبات إلى 39 طلب و كان منهم 27 طلب مقبول، بينما في السنوات (1996 و1997 و1998) لم يسجل هناك أي طلب لشهادة المطابقة، لكن السؤال المطروح هل الأفراد خلال هذه الفترة الممتدة من 1996 إلى 1998 لم يقوموا بأي عملية بناء؟ أم أنهم قاموا بعمليات البناء ولم يبادر بطلب شهادة المطابقة أم ما هو تفسير هذه الظاهرة؟.

و بالرجوع إلى الجدول نجد في سنة 2000 هناك 37 طلب لشهادة المطابقة ولكن لم يحظى أيا منها بالقبول، هل يعني أن كل هذه الطلبات غير مطابقة لأحكام رخصة البناء؟.

و كما هو مبين في الجدول انه في السنوات الأخيرة من (2001 إلى 2003) ارتفع عدد طلبات شهادة المطابقة مقارنة بالسنوات الأولى غير أن عدد الطلبات المقبولة لم يتجاوز 50 طلب، هل هذا يعود إلى تشدد الإدارة المختصة بمنح شهادة المطابقة أم يعود السبب في ذلك إلى تعاون من أصحاب البناء و عدم احترامهم لأحكام و قواعد قانون البناء .

خلاصة الفصل الأول:

حاولنا من خلال هذا الفصل تحديد مفهوم شهادة المطابقة و بيان طبيعتها القانونية أين انتهينا بتوضيح اجراءات منحها .

فشهادة المطابقة وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تمكن الإدارة من مراقبة مدى احترام المرخص له بالبناء لأحكام البناء عند انتهائه من ذلك حتى تمكن بواسطتها الترخيص بفتح الأماكن للجمهور و السكن .

كما قمنا بالتطرق إلى اجراءات إعداد و منح شهادة المطابقة التي تبدأ بإيداع الطلب أمام الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي) و ذلك خلال ثلاثون يوم من انتهاء الأشغال و يكون هذا الطلب مرفق بملف ، و بعد إيداع الطلب يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بدراسة الطلب و التحقيق فيه و ذلك عن طريق لجنة مكونة من ممثلين مؤهلين لهذا الغرض و تسلم شهادة المطابقة بعد دراسة الطلب و التحقيق فيه فإذا ثبت من خلال التحقيق إن هناك احترام لرخصة البناء تسلم شهادة المطابقة و إذا ثبت العكس ترفض تسليم شهادة المطابقة .

الفصل الثاني

مخالفات شهادة المطابقة و المنازعات

المتريية عنها

الفصل الثاني

مخالفات شهادة المطابقة و المنازعات المترتبة عنها

عرفت الجزائر على غرار بلدان العالم الأخرى تزيادا ديمغرافيا كبيرا,نتج عنه تضخم الكثافة السكانية بالمدن من خلال الهجرة أو النزوح الريفي و أيضا نتيجة العشرية السوداء التي تجبطلت فيها الجزائر ,حيث هجر المواطنون مناوهم باتجاه المدن بحثا عن مستقبل أفضل و حياة أكثر استقرار .

وأمام هذه الظاهرة و أمام ما أفرزته من مشاكل التمدن سارعت الدولة إلى ضبط التعمير في اتجاه خلق نوعا من التوازن و التناسق في مجال العمران و البناء فنجاح عملية المطابقة في البناء من خلال إحترام أحكام رخصة البناء يعد عنصرا هاما في عناصر التعمير ,وكذلك ضمانا للحصول على مظهر جمالي للبنىات و لتفادي المخالفات التي ترتكب في مجال شهادة المطابقة فنجد المشرع أقر جملة من القوانين و الأنظمة و التي نصت مجموعة من العقوبات في حالة ارتكاب مخالفات تمس شهادة المطابقة بالإضافة إلى تفعيل دور الهيئات المختصة بمعاينة تلك المخالفات المرتكبة التي يمكن أن يترتب عنها نزاعات بين طالب الشهادة و السلطة المختصة بمنحها .

ففي ما تتمثل هذه المخالفات و ما هي الآثار المترتبة عنها ؟و ما هي المنازعات المترتبة عن مخالفات

شهادة المطابقة ؟و هذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال:

المبحث الأول : مخالفات شهادة المطابقة

المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن مخالفات شهادة المطابقة

المبحث الأول

مخالفات شهادة المطابقة

إن المخالفات التي ترتكب في مجال شهادة المطابقة كثيرة و متعددة فينجم عنها أثار و عقوبات تقع على عاتق المخالف , لذلك فإن المشرع رصد لها مجموعة من الأعوان و الذين خول لهم صلاحية معاينة المخالفات وإثباتها و قد حدد أنواع هذه المخالفات و الهيئات المختصة بمعاينتها في قوانين التهيئة و التعمير .
وحتى نبحت في هذا العنصر قسمناه إلى ثلاث مطالب كالتالي : ا المطلب الأول: أنواع المخالفات
المطلب الثاني: الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات
المطلب الثالث: الآثار المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة

المطلب الأول

أنواع مخالفات شهادة المطابقة

وستعرض فيه إلى تحديد أنواع المخالفات التي تنتهك في مجال إصدار شهادة المطابقة , التي نصت عليها قوانين التعمير و صنفها المشرع الجزائري إلى ثلاثة أصناف و هي ما سنتناوله في الفروع الثلاثة التالية:

الفرع الأول : مخالفة تشييد بناية بدون رخصة بناء

ويقصد بالبنائيات المشيدة دون رخصة بناء تلك البنائيات التي تبنى دون الحصول المسبق على ترخيص، فالمالك أو صاحب المشروع ملزم بإصدار رخصة بناء مسبقا قبل البدء في أي إنشاءات سواء كان البناء معد للسكن أو لأي غرض آخر⁽¹⁾ .

فالعديد من البنائيات تشييد بدون رخصة بناء وعند انتهاء الأشغال فيها يقوم مشيدوها بطلب استصدار شهادة المطابقة ومن هذه البنائيات نجد بنايات تشييد دون رخصة بناء على ارض تابعة لأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة

(¹) Jaquiline morond-deviller , droit de l'Urbanisme , 4 édition , Dalloz paris 1998, p 125 .

,وتشييد بنايات على ارض ملك الغير سواء كانت ارض ذات عقد ملكية أو لا بحيث يعجز القائم بالبناء على إثبات ملكيته للأرض بسند رسمي.

الفرع الثاني: مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة

يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة , فإذا كانت أشغال البناء غير مطابقة لأحكام ومواصفات رخصة البناء فان هذا يعد من مخالفات شهادة المطابقة وبالتالي يمنع تسليمها , ومن الحالات التي لا تطابق مواصفات رخصة البناء نجد مثلا :عدم احترام الارتفاع المرخص به وإنجاز منافذ غير مقرر أو غير قانونية , أو تغيير وتعديل الواجهة المتفق عليها في رخصة البناء و ذلك بفتح منافذ جديدة مثلا في الطابق الأرضي أو إنجاز باب للإستعمال الخاص في العمارات (1) .

الفرع الثالث : مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة

فالمشروع جرم فعل عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار و يتم ذلك بوضع لافتة عند ورشة ا لبناء, وإجراء التصريح بانتهاء الأشغال يعد إجراء قانوني يقوم به طالب شهادة المطابقة من اجل تسليمه هذه الأخيرة (شهادة المطابقة) و ذلك عن طريق إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح و إنهاء ورشة الأشغال, وعدم القيام بهذا الإجراء يعد مخالفة من مخالفات شهادة المطابقة وتدخل ضمن هذا الصنف من المخالفات الحالات التالية :عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخص البناء أي مواصفات البناء طبقا للرخصة, وعدم التصريح بانطلاق وانتهاء الأشغال .(2)

(1) سماعين شامة،النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دار هومو ، الجزائر2002،ص225.

(2) _ سماعين شامة ، المرجع نفسه ، ص226 و ما يليها.

المطب الثاني

الهيئات المختصة في معاينة المخالفات وكيفية إثباتها

تعتبر مباشرة أشغال البناء خلافا لما تقتضيه قواعد العمران المنصوص عليها في قوانين التهيئة و التعمير مخالفة لتشريع البناء ، فهذه المخالفات تتخذ أشكالا متعددة كالبناء دون رخصة أو عدم مطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء و يتم إثبات هذه المخالفات عن طريق أعوان مؤهلين قانونا للقيام بمهمة البحث و التحري عن المخالفات و ذلك في شكل محاضر رسمية ، و هذا ما سنتناوله بالتفصيل في هذا المطلب من خلال الفرع الأول : الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات و الفرع الثاني : كيفية إثبات هذه المخالفات .

الفرع الأول : الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات

حدد المشرع الجزائري الأشخاص المكلفين بمعاينة المخالفات طبقا لأحكام وضوابط البناء والتعمير . فنص على هؤلاء الأشخاص في المرسوم التنفيذي رقم 55/06 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات وكذا إجراءات المراقبة من خلال المادة الثانية منه حيث تنص على : "يؤهل للبحث عن المخالفات في مجال التعمير و معاينتها ،زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية :

- 1_ مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 225/91 .
- 2_ المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين :
 - _ مهندسي الدولة في الهندسة والمهندسين المعماريين الذين لهم خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير
 - _ مهندسي التطبيق في البناء الذين لهم خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير .
 - _ المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين .
 - _ التقنيون الساميون في البناء و التقنيون الذين لهم تباعا خبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير و البناء .
 - _ المتصرفين الإداريين الذين لهم خبرة أربع سنوات على الأقل في ميدان التعمير .
- 3_ الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ، يعينون من بين :

رؤساء المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية)

__ المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين

__ المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية الذين لهم خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير .⁽¹⁾

ويعين الأعوان المذكورين أعلاه في قائمة اسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير على أن يؤدي هؤلاء الأعوان قبل الشروع في أداء مهامهم اليمين⁽²⁾ أمام رئيس المحكمة المختصة ، كما أن الدولة تحمي الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم من كل أشكال التدخل التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لهم .

وقد ألزم المرسوم التنفيذي 55/06 رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البنايات التي في طور الإنجاز و القيام بكافة المعاينات التي يرونها ضرورية و كذا طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء لمعرفة مدى تطابقها مع القانون المعمول به ، ويكون لهم القيام بمثل هذه الزيارات في أي وقت ليلا أو نهارا و حتى أثناء أيام الراحة و العطل حسب ما تنص عليه المادة 08 من نفس المرسوم ، و يمكن أن يتم الإعلان عن هذه الزيارات مسبقا كما يمكن أن تتم بصورة مفاجئة أي دون علم صاحب البناء .

الفرع الثاني : كيفية إثبات المخالفات

يتم إثبات مخالفات شهادة المطابقة في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعوان المذكورين سابقا ، تسمى هذه المحاضر بمحاضر المخالفات ، و تحرر في شكل استمارات تحمل الأرقام التسلسلية و تسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا و هذا حسب نص المادة 15 من المرسوم 55/06 .

و محاضر المخالفات هي كما يلي : محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء ، و محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة .

⁽¹⁾ انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق ل 30 يناير سنة 2006 ، يحدد شروط و

كيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات ، الجريدة الرسمية العدد 06 .

² - القسم الذي يؤديه الأعوان هو: " أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة و صدق و أن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي "

و عند معاينة المخالفات يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف ، يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل و المخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر و في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس .

و يتم إرسال نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في اجل لا يتعدى اثنان و سبعين (72) ساعة ، يرفق المحضر بتقرير يوضح طبيعة المخالفة و كذا هوية المخالف وعنوانه و ترسل نسخة من كل من المحضر و التقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهم⁽¹⁾ .

المطلب الثالث

الآثار المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة

ينتج عن مخالفة شهادة المطابقة آثار تقع على عاتق طالب الشهادة تتمثل هذه الآثار في :

- الأمر بوقف الأشغال ، والأمر بتصحيح الأشغال و تحقيق المطابقة ، والعقوبات المترتبة عن المخالفات، و هذا ما سنتعرض له من خلال الفروع التالية :

الفرع الأول : الأمر بوقف الأشغال

الأمر بوقف الأشغال هو عبارة عن وثيقة تصدرها الجهات الإدارية المختصة مملة في الأعوان المؤهلين قانونا لمعاينة المخالفات في حالة اكتشافهم لمخالفات في أشغال البناء .

حيث جاء في نص المادة 76 من القانون 29/90 على انه في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال ، يمكن للسلطة الإدارية إن تصدر أمرا بوقف الأشغال ، وبقصد بوقف الأشغال وقف أعمال البناء المخالفة للقانون و التنظيم و لمضمون رخصة البناء المسلمة و حقيقة هذا النوع من الإجراءات و التدابير أنها تدرج في نظام الرقابة اللاحقة و المستمرة ، إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق أشغال البناء و قبل انتهاء بهدف وضع حد للأخطاء و المخالفات المرتكبة قبل استفحالها و تدارك ما لا يمكن تداركه و تصحيحه بسهولة و بنتيجة تقنية مقبولة ، فالمشروع منح للإدارة المختصة

(1) انظر المادة 76 مكرر 2 ، و المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 04/05 .

بشأن تنظيم البناء و مراقبة أعمال التنفيذ ، باعتبارها هيئة ضبط سلطة واسعة في مجال المبادرة بضبط المخالفات ووقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء ، و يصدر الأمر بالوقف في شكل قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة حيث يتضمن القرار بيانا بهذه الأعمال المخالفة و يعلن إلى ذوي الشأن فإذا تعذر إعلانهم شخصيا يتم إعلانهم عن طريق إيداع نسخة من القرار بمقر البلدية الموجودين بها. (1)

وفي حالة استمرار المخالف في الأشغال رغم تبليغه بأمر تثبيت وقف الأشغال فإنه يتم تحرير محضر معاينة استئناف الأشغال بعد الأمر بتوقيفها و يبلغ إلى الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير بالولاية ، و عندها يمكن للسلطة الإدارية المختصة و يقصد بها في هذه الحالة رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بهدم القسم من الأشغال المرتبط بموضوع الأمر بالتوقيف دون حاجة للجوء إلى القضاء وتكون تكاليف وأعباء الهدم على نفقة المخالف (2).

ويلاحظ أن القرار المتضمن الأمر بوقف الأشغال هو قرار مؤقت و ليس قرار نهائي برغم ماله من خصائص القرار الإداري الأمر ، من حيث انه يجب الخضوع لأوامره و نواحيه ممثلة في التوقف عن الاستمرار في تنفيذ عمل البناء المخالف ، ذلك أن صفة التأقيت هذه علة وجودها في أن قرار توقيف عمل البناء المخالف هذا ينتهي انتهاء طبعي ، بل و آليا بمجرد تصحيح مظهر المخالفة أو إزالتها و هي التي كانت سببا في صدوره ابتداء ، كما أن الأمر بتوقيف الأشغال المخالفة رغم اتسامه بصفة الإلزام و الإرغام في مخاطبة صاحب البناء حائز الرخصة إلا أنه لا يعتبر مع ذلك إجراء عقابيا ، بل له معنى و أثر التدبير و الإجراء الوقائي (3).

الفرع الثاني: الأمر بتصحيح و تحقيق المطابقة

الأمر بتصحيح و تحقيق المطابقة هو عبارة عن وثيقة يحررها العون المؤهل قانونا لمعاينة المخالفات في شكل محضرو يسمى محضر الأمر بتحقيق المطابقة .

(1) عبد الرحمان عزوي ، المرجع السابق ، ص 166 .

(2) Barnard drobenko/ djillai adja , droit de l Urbanisme , Bertti , éditions , Alger 2007 , p 47 .

(3) عبد الرحمان عزوي ، المرجع السابق . ص 167 .

و يأتي هذا الأمر بالمطابقة على إثر ما تفرزه أعمال المراقبة و المعاينة التي تقوم بها المصالح الإدارية و التقنية المختصة طبقا للإجراءات و الترتيبات المنصوص عليها قانونا خاصة في القانون 29/90 و المرسوم التنفيذي 176/91 و تنص المادة 76 مكرر 3 من القانون رقم 05/04 على أنه : "يترب على المخالفة حسب الحالة مطابقة البناء المنجز أ و القيام بهدمه " (1)

و على هذا الأساس منح المشرع الجزائري للسلطة الإدارية القائمة بعملية المراقبة و المتابعة توجيه أمر للباقي للقيام بتصحيح العيوب و تدارك مظاهر مخالفة البناء للقانون و لمواصفات رخصة البناء الممنوحة له وجعله مطابقا لهما بالقيام بأعمال تصحيح على أن ينجز هذه الإصلاحات و أعمال التصحيح المذكورة خلال اجل معين. (2)

و الأمر بالتصحيح و تحقيق المطابقة رغم صيغة الخطاب التي يوجهه إلى صاحب المشروع حائز رخصة البناء وما ينطوي عليه من إلزام و جبر لا يعد قرار إداريا عقابيا بل يعد تدابير إداريا وقائيا الهدف منه حث الباقي على تصحيح و استكمال ما نقص في أعمال البناء المخالفة.

غير أن أمر التصحيح و تحقيق المطابقة هذا سيتحول من تدبير و إجراء وقائي إلى إجراء ردي عقابي عندما لا يمثل صاحب البناء لأوامر الموجهة إليه من الإدارة كأن يتقاعس عن واجب تصحيح و استكمال الأعمال المعنية في الوقت والشكل المطلوب بعد انقضاء المهلة المحددة له إداريا .

الفرع الثالث : الجزاءات و العقوبات المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة

لقد وضع المشرع عدة عقوبات في مجال المخالفات المرتكبة في حق شهادة المطابقة و أكد على هذه العقوبات في العديد من قوانين التهيئة و التعمير ، حيث تحدد أنواع المخالفات موضوع العقوبات كما يلي :

أولاً: عقوبة مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء

فكل من يقوم بتشيد بناية دون رخصة بناء و يطالب بإصدار شهادة المطابقة، يعاقب بالعقوبات التالية حسب نوع المخالفة:

(1) انظر: المادة 76 مكرر 3 من القانون رقم 05/04 .

(2) حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة الجزائر 2004 ، ص 104 .

يعاقب كل من يقوم بتشديد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك العمومية الوطنية بغرامة مالية قدرها ألفا دينار جزائري.

و يعاقب بغرامة مالية قدرها خمسمائة دينار كل من يقوم بتشديد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير .

و يعاقب كذلك بغرامة مالية قدرها ألف دينار من يقوم بتشديد بناية على أرض خاصة دون رخصة بناء التي تمكنه من الحصول على شهادة المطابقة .

ثانيا: عقوبة مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء

أما مشيدو بنايات الغير مطابقة لمواصفات رخصة البناء فيعاقب كما يلي حسب حالة المخالفة المرتكبة:

مخالفة تجاوز معامل شغل الأرضية يقل عن نسب 10% المقررة : أربعمائة دينار جزائري⁽¹⁾ .

مخالفة تجاوز معامل شغل الأرضية يفوق عن نسبة 10% المقررة : تسعمائة دينار جزائري.

مخالفة عدم احترام الارتفاع المرخص به : تسعمائة دينار عن كل مستوى أو ثلاثمائة دينار عن كل متر يضاف انطلاقا من الحد المرخص به .

مخالفة تعديل الواجهة : عقوبتها خمسمائة دينار جزائري .

مخالفة إنجاز منافذ غير مقرر أو غير قانونية: عقوبتها سبعمائة دينار جزائري .

ثالثا: عقوبة مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح

مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح: عقوبتها غرامة مالية قدرها مائتا دينا جزائري .

رابعا: عقوبات أخرى لبعض المخالفات التي جاء بها القانون رقم 15 /08

بالإضافة إلى العقوبات المذكورة سابقا المصنفة حسب المخالفات فإن المشرع قرر بعض العقوبات لبعض

المخالفات الأخرى و التي جاء بها في القانون رقم 15/08 .

(1) انظر المادة 50 ،ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 94/07 .

فيعاقب بغرامة مالية من خمسة آلاف دينار إلى خمسين ألف دينار كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد.⁽¹⁾

كما يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار إلى خمسين ألف دينار كل من يشغل أو يستغل بناء قبل تحقيق مطابقتها أي قبل حصوله على شهادة المطابقة، و في حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة أشهر إلى اثني عشر شهر و تضاعف الغرامة، ويعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (50,000 دج) إلى عشرين ألف دينار (200,000 دج) وبغلق الورشة كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون.⁽²⁾

وكل من يقوم بالربط النهائي و المؤقت للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على شهادة المطابقة يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار إلى مائة ألف دينار.⁽³⁾

وتطبق نفس العقوبة المنصوص عليها على المقاول الذي أنجز أشغال الربط وعون المؤسسة الذي رخص بذلك، وفي حالة العود تضعف الغرامة كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل على هذا الأخير المصاريف.⁽⁴⁾

وكل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار إلى خمسين ألف دينار وفي حالة العود تضاعف الغرامة .

(1) انظر: المادة 81 من القانون رقم 15/08.

(2) انظر: المادة 82 من نفس القانون.

(3) انظر: المادة 86 من القانون 15/08 .

(4) انظر: المادة 88 من القانون 15/08 .

المبحث الثاني

المنازعات المترتبة على شهادة المطابقة

تثير شهادة المطابقة منازعات قد تكون نتيجة المخالفات التي يرتكبها الباني أثناء عملية البناء وقد تكون نتيجة رفض أو الامتناع عن تسليمها.

و حقيقة الأمر أن منازعات شهادة المطابقة تأخذ طابع منازعات عادية أي يختص بها القضاء العادي وأخرى إدارية يختص بها القضاء الإداري و ذلك بحسب موضوعها ومن ثم ينبغي البحث في هذه القضايا بدقة و تحديد الجهة المختصة في النظر في النزاع وهذا ما سنوضحه في هذا المبحث من خلال المطلبين المواليين :

المطلب الأول: منازعات القضاء العادي لشهادة المطابقة

المطلب الثاني: منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة

المطلب الأول

منازعات القضاء العادي لشهادة المطابقة:

إن مجال التعمير كثيرا ما يخلف منازعات يختص بها القضاء العادي وخاصة في مجال إصدار شهادة المطابقة و ذلك لوجود مخالفات متعددة ، فالحصول على ترخيص البناء غاية مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء و العمران والتي تستهدف حماية المصالح العامة لا المصالح الفردية وعلى ذلك فوجود الترخيص بالبناء أو عدم وجوده ليس مؤثرا على حقوق الغير ، و من ثم فإن أي ترخيص بالبناء يمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير وعدم المساس بها فإذا ثبت مخالفتها يمكن أن تثير منازعة أمام القضاء العادي .

و تكون المنازعة أمام القضاء العادي في حالة إنجاز أشغال بناء انتهكت بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال ، فيمكن للسلطة الإدارية رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال

طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008 مكرر 05 وكذا المادة 77 من القانون 29/90 التي تنص على: " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم ووفقا لأحكامها يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة ."⁽¹⁾

حيث يمكن لقاضي الاستعجال الحكم بغرامات التهديدية كما تقرر الجهة القضائية (محكمة الجرح) التي تم اللجوء إليها للبث في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في اجل محدد. أما في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر من العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف⁽²⁾ وهذا المقتضى يشكل خروجاً عن القواعد العامة في الإجراءات إذ يجعل حكم محكمة الجرح قابلاً للتنفيذ ولو انه ابتدائياً فهو ينفذ حتى في حالة استئنافه وهذا في الشق المتعلق بمطابقة البناء أو الهدم الكلي أو الجزئي للبناء ذلك إن المحكمة الجزائية عندما تقتضي بالهدم الكلي الجزئي فإنها تحدد للمخالف أجلا للقيام بذلك فان امتنع بعد انقضاء الأجل الممنوح له فان القانون سمح لرئيس البلدية أو الوالي بتنفيذ ذلك الحكم تلقائياً و في هذا خروج عن مبدأ التقاضي على درجتين وعلى قاعدة ابتدائية الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية من الدرجة الأولى، فالحكم أعلاه بتنفيذ حتى ولو رفع استئناف ضده .⁽³⁾

(1) انظر المادة 77 من القانون 29/90 .

(2) انظر المادة 76 مكرر من القانون 05/04 .

(3) (زروقي ليلي، حمدي باشا، النازعات العقارية ، دار هومه الجزائر 2004 ، ص 21.

المطلب الثاني

منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة

إن معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تكون محل دعوتين قضائيتين وهما دعوى الإلغاء ودعوى التعويض فالمنازعات التي تثيرها شهادة المطابقة بين طالبها و السلطة الإدارية تكون في حالة رفض تسليمها , فان قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الإدارية أيا كان المختص بإصدارها سواء كان رئيس مجلس الشعبي البلدي أو الوالي يكون مختصا.

وفي حالة إلغاء قرار الرفض فانه بإمكان المعني بتحديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي) وإذا رفضت هذه الجهة طلبه دون تسبيب هنا يكون له إمكانية لرفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم الشهادة وتكون هذه الدعوى مرفقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض بمعنى رفض تسليم شهادة المطابقة والذي يثبت عدم مشروعيته وعلى أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة و المطالبة بالتعويض عن التأخير في استغلال المبنى كون القانون افترض حسن نية الإدارة في مجال العمران كون شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين ,و تثبت أن الأشغال تمت وفقا للمواصفات وان الأشغال و المنشآت لا تمس بحقوق الغير .⁽¹⁾

(¹) حماني ساجية، الرقابة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر كلية الحقوق 2007/2008، ص 68 .

خلاصة الفصل الثاني:

يمكننا القول في خاتمة هذا الفصل أن لشهادة المطابقة مخالفات عديدة حيث أن هذه المخالفات يرفض من خلالها تسليم شهادة المطابقة ومن بين هذه المخالفات: نجد تشييد بناية دون رخصة بناء أو تشييد بناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة أو عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة، و لمواجهة هذه المخالفات حدد المشرع بعض الهيئات المخولة قانونا للقيام بهذه المهمة، مهمة معاينة المخالفات و إثباتها عن طريق محاضر . كما أنه ينتج عن هذه المخالفات آثار تتمثل في الأمر بتصحيح الأشغال و الأمر بوقف الأشغال بالإضافة إلى عقوبات تطبق على كل من يقوم بمخالفات شهادة المطابقة .

وشهادة المطابقة كذلك تثار في شأنها منازعات قد تكون نتيجة المخالفات المذكورة سابقا أو نتيجة رفض أو الإمتناع عن تسليمها ، فيختص بهذه المنازعات كلا من القضاء العادي في حالة إنجاز أشغال بناء مخالفة للأحكام القانونية و التنظيمية فيمكن للسلطة الإدارية رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال المخالفة و تطبيق الأحكام اللازمة لذلك ، و القضاء الإداري في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة ففي هذه الحالة يكون قرار الإدارة محل دعوى إلغاء أو دعوى تعويض .

الخامسة

الخاتمة:

يمكن القول في نهاية هذه الدراسة أن البحث تمحّض عن جملة من النتائج ، تقتضي في أن المشرع الجزائري نظم عملية البناء من خلال استحداث بعض الرخص و الشهادات العمرانية التي يستصدرها الأفراد لتمكينهم من تلبية حاجياتهم في مجال البناء .

ف نجد من هذه الرخص رخصة البناء ، فهي تعد قرار إداري يصدر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق لشخص أيا كان طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء ، التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران ، و بما أن هذه الرخصة تحول تشييد البنايات لكن هذا لا يعني أنها جاءت مطابقة للقوانين و اللوائح أي أنها تمكن فقط من الشروع في البناء دون استغلال المبنى عند انتهاء الأشغال ، لذا يجب استخراج شهادة المطابقة عند انتهاء البناء ، حتى يمكن استغلال المبنى حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور إذا كان البناء مخصص لوظائف إجتماعية أو تربوية و تمنح الحق بالربط بمختلف شبكات الانتفاع .

- كما أن طالبي شهادة المطابقة قد يتعرضوا إلى التعسف الإداري بالأخص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك لأسباب غير وحيية ربما وبالتالي قد تحرمهم من حقهم في السكن والربط بشبكات الانتفاع ، غير انه يمكن لصاحب البناية غير المستفيد من شهادة المطابقة الاستفادة من منافع المدينة بربطها بمختلف شبكات الكهرباء و قنوات الغاز الطبيعي و الماء الشروب ومياه الصرف ، حيث يكفي لصاحب هذه البناية التقرب من المؤسسات الاقتصادية العمومية المكلفة بتسيير موارد الكهرباء والغاز والماء وتقديم طلب الربط رفقة نسخة من رخصة البناء و التصريح بفتح ورشة الأشغال ، وهذا يعني التقليل من أهمية شهادة المطابقة والتشجيع بطريقة غير مباشرة على عدم الاكتراث بإتمام البناء وبقاء ورشة الأشغال مفتوحة ودائمة وهذا كما نلاحظ يتنافى مع روح قانون التهيئة و التعمير ، علما أن شهادة المطابقة تعد كشهادة تأهيل إدارية للإستخدام العادي للبناية المنجزة من قبل صاحب البناية وبقية الجمهور ، بحسب طبيعة البناية و في حالة تراخي الإدارة في منح شهادة المطابقة فإنها تمنح ضمنا مهما كانت طبيعة البناء وموقعه وتأثيره.

و لكن كل هذا يؤثر سلبا على البيئة ، فالبيئة هي الخاسر الأكبر بسبب اللامبالاة الإدارية التي تضيع

المسؤولية التي على عاتق الممثلين و الهيئات المكلفة بمراقبة مطابقة الانجاز والأشغال بعد إنتهائها.

- كما يمكننا القول أنه بالرغم مما قد يكون اعتري مجمل النصوص القانونية المنظمة لشهادة المطابقة من نقص أو عدم إنسجام، فإن الترتيبات التي وضعتها مجتمعة تشكل نوعاً من الضمانات و الحماية القانونية للمستفيد من رخصة البناء، طالب الشهادة ضد كل تعسف أو تجاهل محتملين من قبل السلطة الإدارية المختصة المتصرفة كسلطة عمومية بالنظر لدورها و سلطاتها و صلاحياتها القانونية المتميزة في مجال أعمال البناء و العمران .

- و ما يمكن استنتاجه كذلك مما سبق من حيث التأطير القانوني العام لشهادة المطابقة فنجد أن المشرع خص لها جزء ضئيل و ضئيل جدا من النصوص القانونية التي لا تعد كافية لموضوع مثل شهادة المطابقة فنجده قد خص لها نصاً واحداً بشكل مباشر و هو نص المادة 75 من القانون 29/90 و أشار إليها بصورة غير مباشرة في مواد قليلة تتعلق بأعمال الرقابة و المعاينة التي يقوم بها أعوان الإدارة و تهدف إلى تحقيق إحترام أشغال البناء المنجزة و مطابقتها لأحكام قانون التهيئة و التعمير و مضمون مواصفات رخصة البناء الممنوحة و أشار إليها كذلك في المواد 76، 73، 76 و 1 مكرر و 2 مكرر و 3 مكرر و 4 و 5 و لكنها لم تتناول تنظيم وإجراءات الحصول على شهادة المطابقة و أ حال إلى ذلك المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فهو الذي حدد وفضّل في الجانب الإجرائي لعملية منح شهادة المطابقة .

لذا حاولنا في هذا المقام و في ضوء ما توصلت إليه الدراسة من استنتاجات، أن نضع جملة من الاقتراحات و النصائح التي ربما تكون مناسبة لحل المشكلات أو يمكن الإستفادة منها بمثابة حلول مستلهمة من واقع الدراسة البحثية :

- ✓ تفعيل دور الهيئات المكلفة بمواجهة المخالفات من أجل القضاء على هذه المخالفات التي تشوه منظر البنايات .
- ✓ محاولة زيادة الوعي الشعبي بضرورة إحترام أحكام و تنظيم البناء .
- ✓ محاولة التقليل من أجل منح شهادة المطابقة فالأجال الممنوحة لذلك تعد طويلة على صاحب البناء مما يدفعه لإستغلال المبنى دون الحصول على شهادة المطابقة .
- ✓ محاولة تطبيق و تشديد العقوبات المقررة في مجال مخالفات شهادة المطابقة لتقليل منها .
- ✓ العمل على تزويد و تدعيم الإدارة بالوسائل الحديثة لاكتشاف المخالفات بطريقة أسرع .
- ✓ برمجة دورات تكوينية للقائمين على هذا المجال أي مجال شهادة المطابقة و البناء بصفة عامة حتى يمكنهم من مواكبة آخر التطورات التقنية والقانونية .

✓ تكوين قضاة متخصصين و ذوي خبرة في العقار والتهيئة العمرانية للفصل في المنازعات كمنازعات شهادة المطابقة.

✓ محاولة إضافة نصوص قانونية خاصة بشهادة المطابقة والتوسيع منها خاصة فيها يخص اجراءات منحها.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

ولاية:.....

مديرية التعمير والبناء

بلدية:.....

محضر: رقم..... مؤرخ في:.....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة..... ويوم..... من شهر..... على الساعة..... و..... دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة)..... المؤهل، بمقتضى
القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة
أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:
طبيعة الأشغال التي شرع

فيها:.....
الكاتبة ب: (العنوان، الحي، المدينة).....
المخالف: الاسم..... اللقب:.....
تاريخ ومكان الازدياد:.....
عنوان الإقامة:.....
تصريحات محتملة:.....
.....
.....

إمضاء صاحب الأشغال أو

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ممثل

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

وزارة السكن

دائرة

مديرية التعمير

بلدية

مديرية التعمير والبناء

نموذج

محضر رقم:

1 - أمر بتحقيق مطابقة البناء.

2 - أمر بتوقيف الأشغال

3 - استئناف الأشغال

في سنة..... وفي يوم..... من شهر.... أنا الممضي أسفله (الاسم واللقب)..... مفتش
التعمير، المحلف قانونا والمكلف بمقرر وزاري رقم..... عملا بالمادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-
07 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق لـ 18 مايو 1994.

1 - قد أمر السيد(ة)..... القاطن(ة)..... بتحقيق مطابقة بنيته(ها) وأعطيته(ها)

مهلة (2 إلى 5)، (5 إلى 10)، (10 إلى 15) يوما لتطبيق أحكام المحضر رقم..... المؤرخ يوم.....

2 - قد عاينت رفض تحقيق مطابقة الأشغال التي أنجزها السيد(ة)..... القاطن(ة)..... وعدم

تطبيق أحكام المحضر رقم..... المؤرخ في.....

ولهذا نأمر بتوقيف الأشغال غير المطابقة للأحكام القانونية المعمول بها.

3 - قد عاينت استئناف إنجاز أشغال البناء غير المطابقة للتنظيم التي أنجزها

السيد(ة)..... القاطن(ة)..... رغم أمره بتوقيف الأشغال بموجب المحضر رقم..... المؤرخ

في..... وعليه يتعرض مرتكب المخالفة لتطبيق أحكام المادة 53 من المرسوم المذكور أعلاه.

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- السيد الوالي.

- السيد رئيس البلدية.

- السيد مدير التعمير في الولاية.

حرر ب:..... يوم.....

(أشطب العبارات غير الصالحة)،

(ضع علامة 'X' في الخانة المناسبة).

التأشير والتوقيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

وزارة السكن

دائرة:

مديرية التعمير

بلدية:

مديرية التعمير والبناء

محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية

لقانون التعمير والهندسة المعمارية والغرامة المالية

(المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق ل: 18 مايو 1994)

رقم:

في سنة..... وفي يوم..... من شهر..... على الساعة.....

أنا الممضي أسفله (الاسم واللقب)..... مفتش التعمير، الخلف قانونا و المكلف بمقرر وزاري رقم..... وعملا بالمادة 51 من المرسوم

التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق 18 مايو 1994، قد عاينت المخالفة الآتية من ارتكاب السيد(ة).....

القاطن(ة) في: بلدية.....

تشديد بناء بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك العمومية، الخاصة أو الوطنية.

تشديد بناء على أرض ملك الغير

تشديد بناء بدون رخصة بناء على أرض ذات عقد ملكية .

تجاوز معامل شغل الأرض بمقدار % في النسب المقررة .

تجاوز معامل أرضية البناء (المساحة المبنية على الأرض) بمقدار..... % في النسب المقررة.

عدم احترام العلو المرخص به.

الاستيلاء على جزء من ملكية الغير

تعديل الواجهة

إنجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية

عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء

عدم التصريح بانطلاق الأشغال

عدم التصريح بانتهاء الأشغال

ولهذا السبب يعاقب السيد(ة):..... بغرامة مالية قدرها..... د ج التي يجب أن تدفع لخزينة الولاية خلال أجل لا يتجاوز 30

يوما ابتداء من تاريخ تبليغ هذا المحضر وإلا تعرض مرتكب المخالفة للمتابعة القضائية.

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- السيد الوالي.

- السيد رئيس البلدية.

- السيد مدير التعمير في الولاية.

حرر ب:..... يوم.....

(أشطب العبارات غير الصالحة)،

(ضع علامة 'X' في الخانة المناسبة).

التأشير والتوقيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة:

بلدية:

وزارة السكن

مديرية التعمير

مديرية التعمير والبناء

شهادة التسديد وتحقيق المطابقة

في سنة..... وفي يوم..... من شهر..... أنا الممضي أسفله (الاسم واللقب)..... مفتش التعمير، المحلف قانونا والمكلف بمقرر وزاري رقم.... عملا بالمادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق لـ 18 مايو 1994، أشهد بأن السيد(ة)..... القاطن(ة) في..... بلدية.....

1 قد برأت(ت) ذمته(ها) من العقوبة المالية المسلطة عليه(ها) بموجب المحضر رقم المؤرخ في.....

..... وهذا بدفع..... د ج لخزينة الدولة بتاريخ.....

2 قد قام(ت) بإعادة تهيئة المكان إلى حالته الأصلية طبقا لمحضر المعاينة رقم..... المؤرخ في.....

3 قد نفذ(ت) تحقيق مطابقة البناء موضوع العقوبة مع احترام مواصفات رخصة البناء التي سلمتها له(ها) (البلدية-الولاية- الوزارة) بموجب المحضر رقم..... المؤرخ في..... ولهذا الغرض تلغى التدابير المتخذة ضد السيد(ة)..... ويسمح له(ها) باستئناف أشغال البناء مع احترام التنظيم والتصاميم التي وافقت عليها المصالح المختصة.

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- السيد الوالي.

- السيد رئيس البلدية.

- السيد مدير التعمير في الولاية.

حرر ب:..... يوم.....

(أشطب العبارات غير الصالحة)،

(ضع علامة 'X' في الخانة المناسبة).

التأشير والتوقيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

ولاية:.....

مديرية التعمير والبناء

بلدية:.....

محضر:رقم..... مؤرخ في:.....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

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

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

رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال

البناء وقد عاينا المخالفة المعروفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بما:

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم..... المسلمة

.....

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

.....

المخالف: الاسم..... اللقب:.....

تاريخ ومكان الازدياد:.....

عنوان الإقامة:.....

تصريحات

محتملة.....

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

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

رقم :/2011.

رخصة البناء

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

* بمقتضى القانون رقم : 08/90 المؤرخ في: 1990/04/07 المتعلق بالبلدية.

* بمقتضى القانون رقم: 90/25 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.

* بمقتضى القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون رقم: 29/90 المؤرخ في:

1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 06/03 المؤرخ في : 2006/01/07 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 91/

176 المؤرخ في: 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم ورخصة البناء

وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

* بناء على محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... بتاريخ:

* بناء على طلب رخصة البناء بتاريخ: المقدم من طرف السيد:.....حي

التجزئة الترابية..... رقم القطعة:..... بلدية.....

* بناء على رأي الموافقة رقم:..... بتاريخ:..... المقدم من طرف فرع التعمير

والبناء.

يقرر

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء لصالح السيد:

المادة الثانية: يجب على المعني احترام التصميم المقدم وكل الملاحظات المسجلة ضمن الموافقة التقنية المرفقة وكل قوانين التنظيم

الجاري بها العمل في ميدان التعمير.

المادة الثالثة: هذه الرخصة صالحة لمدة عامين ابتداء من تاريخ إمضاءها.

حرر بـ:..... في.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ولاية

دائرة

بلدية

الرقم:...../2011

شهادة المطابقة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية
*بناء على الطلب المقدم من طرف السيد:..... والمتعلق بشهادة المطابقة لمشروع
بناء :.....
*واستنادا إلى الموافقة على رخصة البناء رقم.....بتاريخ:.....
*واستنادا إلى رخصة البناء بتاريخ.....تحت رقم.....
*بناء على محضر المعاينة المعد من طرف اللجنة بتاريخ.....
*واستنادا إلى محضر الجرد المقدم من طرف فرع التعمير والبناء رقم.....بتاريخ.....تمنح هذه
الشهادة لفائدة السيد مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري ب..... وهذا اعترافا للمعني بإنجاز
مشروع.....والمتمثلة في الجناح.....
من المشروع وفق التصاميم بنسبة 100% من الأشغال المسجلة في المخطط الخاص بالمشروع

سلمت هذه الشهادة لاستعمالها فيما يسمح به القانون

حرر ب..... في:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المراجع

I- باللغة العربية:

أولاً: الكتب

- 1- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر، الجزائر 2011 .
- 2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة السابعة ، دار هومه الجزائر، الجزائر 2004.
- 3- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، دار هومه ، الجزائر , 2009
- 4- زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومه ، الجزائر 2004 .
- 5- سماعين شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري مدار هومه ، الجزائر 2002 .
- 6- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن ، الطبعة الأولى ، دار الفجر ، الجزائر . 2005
- 7- نعيم مغبغب ، عقود البناء و الأشغال الخاصة و العامة ، الطبعة الثالثة، مصر 2001 .

ثانياً: المقالات

- 1- عزاوي عبد الرحمان، حالة شهادة المطابقة ، مجلة العلوم القانونية و الإدارية ، جامعة سيدي بلعباس ، العدد الرابع ، سنة 2008.

ثالثاً: الرسائل الجامعية

أ/ رسائل الماجستير و الماستير

- 1- أمال حلتيم ، الرقابة على حركة العمران في الجزائر ، مذكرة ماستير في القانون الإداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بسكرة 2011 .
- 2- بلخير حليمي ، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة ، مذكرة ماستير في القانون الإداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ورقلة 2013 .
- 3- حماني ساجية ، الرقابة التقنية للبناء ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2007 .
- 4- خوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 2007.

- 5- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 2011 .
- 6- مكيدش عادل ، منازعات رخصة البناء في المناطق الخاصة ، مذكرة ماستير في القانون الإداري، جامعة بسكرة 2011

ب/ رسائل دكتورا :

- 1- عبد الرحمان عزاوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراء في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2005

رابعا: الملتقيات

- 1- عليان بوزيان ، " النظام العمراني العام في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 11/04 " ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر_ الواقع و الأفاق - جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، فيفري 2007 .

خامسا: النصوص التشريعية

أ/ القوانين:

- 1- القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتعلق بنظام العام للغابات جريدة رسمية رقم 26.
- 2- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 جريدة رسمية رقم 52.
- 3- القانون رقم 07/94 المؤرخ في 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري جريدة رسمية رقم 32.

4- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 19 فبراير 2003 المتعلق بالتوسع السياحي و المناطق السياحية جريدة رسمية رقم 11.

5- القانون رقم 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير جريدة رسمية رقم 51 .

6- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 05 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها جريدة رسمية رقم 44.

ب/ المراسيم :

1- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة

التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك جريدة رسمية رقم 26.

2- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 و الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير جريدة رقم 06.

3- المرسوم التنفيذي رقم 154 /09 المؤرخ في 2مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات جريدة رسمية رقم 44.

II- باللغة الأجنبية

1-Barnard drobenko/Djilali adja ,droit de l Urbanisme,bertui, editions
Alger ,2007 .

2-Jaqueline morond-deviller, droit de l Urbanisme,4edition
,Daloz ,paris 1998.

الفهرس

الصفحة	المحتويات
02	مقدمة
07	الفصل الأول: مفهوم شهادة المطابقة وإجراءات منحها
08	المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة و مجال تطبيقها
08	المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة
09	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
10	الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة
11	الفرع الثالث: أهمية شهادة المطابقة
12	الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة
13	المطلب الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة
13	الفرع الأول: البنائيات المعنية بتحقيق المطابقة
14	الفرع الثاني: البنائيات الغير قابلة لتحقيق المطابقة
15	المبحث الثاني: إجراءات إعداد و تسليم شهادة المطابقة
15	المطلب الأول: طلب الحصول على شهادة المطابقة ودراسة الطلب
16	الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة المطابقة
16	أولاً: إيداع الطلب
17	ثانياً: الملف الواجب إرفاقه بالطلب
17	الفرع الثاني: دراسة الطلب و التحقيق في شهادة المطابقة
18	المطلب الثاني: تسليم شهادة المطابقة
18	الفرع الأول: السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة
20	الفرع الثاني: حالات تسليم و رفض تسليم شهادة المطابقة
20	أولاً: تسليم شهادة المطابقة
21	ثانياً: رفض تسليم شهادة المطابقة
26	الفصل الثاني: مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها
27	المبحث الأول: مخالفات شهادة المطابقة
27	المطلب الأول: أنواع المخالفات
27	الفرع الأول: مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء

28	الفرع الثاني:مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء
28	الفرع الثالث:مخالفة عدم القيام بالإجراءات اللازمة
29	المطلب الثاني:الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات و كيفية إثباتها
29	الفرع الأول:الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات
30	الفرع الثاني:كيفية إثبات المخالفات
31	المطلب الثالث: الآثار المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة
31	الفرع الأول:الأمر بوقف الأشغال
33	الفرع الثاني:الأمر بالتصحيح و تحقيق المطابقة
33	الفرع الثالث:العقوبات المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة
34	أولاً: عقوبة تشييد بناية دون رخصة بناء
34	ثانياً:عقوبة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء
35	رابعا:عقوبات أخرى لبعض المخالفات التي جاء بها القانون رقم 15/08
36	المبحث الثاني:المنازعات المترتبة على شهادة المطابقة
36	المطلب الأول:منازعات القضاء العادي لشهادة المطابقة
38	المطلب الثاني:منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة
40	خاتمة
44	الملاحق
45	الملحق رقم 01: أشغال بدون رخصة البناء
46	الملحق رقم 02: نموذج محضر مخالفة البناء
47	الملحق رقم 03: نموذج محضر معاينة مخالفة الأحكام التنظيمية لقانون التعمير
48	الملحق رقم 04: نموذج لشهادة التسديد و تحقيق المطابقة
49	الملحق رقم 05: أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء
50	الملاحق رقم 06: نموذج لرخصة البناء
51	الملحق رقم 07: نموذج لشهادة المطابقة
53	قائمة المراجع
57	الفهرس

الملخص بالعربية :

يتناول موضوع البحث " النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء " .

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تمكن الإدارة من مراقبة مدى إحترام المبنى لرخصة البناء الممنوحة ، حيث أن الحصول عليها يسمح بفتح الأماكن للجمهور و السكن وذلك بعد تقديم المعني لطلب الحصول عليها بعد انتهاء البناء، و قد ألزم المشرع الإدارة ممثلة في لجنة مراقبة المطابقة بالإننتقال لمعاينة البناء المنجز و مدى احترامه لقواعد البناء و على الإدارة أن تبلغ طالب الشهادة موافقتها أو رفضها لطلبه في أجل ثلاثة أشهر من تقديم الطلب ، و في حالة سكوت الإدارة عن الطلب أو رفضها للطلب بدون أي مبرر ففي هذه الحالة ينشأ نزاع بين الإدارة المانحة للشهادة المطابقة و طالبها و يكون من اختصاص القضاء العادي أو الإداري .

الكلمات المفتاحية: شهادة المطابقة ، لجنة مراقبة المطابقة ، إحترام رخصة البناء .

Résumé en français :

Rechercher sur le thème « Le système juridique d'un certificat de conformité dans le bâtiment . »

Est un certificat de conformité et un moyen de contrôle a posterier permettent à la direction de surveiller le respect de la construction avec le permis de construire accordé , obtenue autorisés à ouvrir des espaces pour le public et le logement, et que, après la présentation de la demande obtenue après achèvement de la construction , et a commis administration législateur représentés dans le comité de suivi de la conformité Déménagement à inspecter la construction fait et l'étendue de son respect des règles de construction et de gestion d'informer l'approbation du certificat de l'élève ou le rejet de la demande pour les trois mois de dépôt de la demande , et dans le cas de Scott demande de l'administration ou de rejeter la demande sans aucune justification dans ce cas de différend entre l'administration d'un certificat de donateur conformité et demandé et être la prérogative des tribunaux ordinaires ou administrative.

Mots-clés: certificat de conformité , conformément à la commission de suivi , le respect des permis de construire .

