

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة -
كلية الحقوق

الأدوات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع القانون الإداري
تخصص الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم

تحت إشراف :

- الدكتور: بوعبد الله مختار

إعداد الطالبة :

- عجابي سامية

لجنة المناقشة:

الأستاذ الدكتور	زغداوي محمد	أستاذ التعليم العالي	جامعة قسنطينة	رئيساً
الدكتور	بوعبد الله مختار	أستاذ محاضر أ	جامعة أم البواقي	مشرفاً ومقرراً
الأستاذ الدكتور	بوعناقة السعيد	أستاذ التعليم العالي	جامعة قسنطينة	عضواً مناقشاً
الدكتورة	بن لطرش منى	أستاذة محاضرة أ	جامعة قسنطينة	عضواً مناقشاً

السنة الجامعية: 2015-2016

شكرو عرفان

لا يسعني و أنا أنهى هذا البحث المتواضع إلا أن أشكر الله عز و جل الذي وفقني و أعانني لإنهائه.

و أن أتوجه بخالص شكري و جميل تقديري و عرفاني للأستاذ المشرف الدكتور بوعبد الله مختار الذي أنار لي طريق البحث و أفادني بتوجيهاته القيمة طيلة إشرافه على هذه المذكرة.

كما أتوجه بأسمى عبارات الشكر و التقدير و الإمتنان إلى أعضاء اللجنة الموقرة المكونة من صفوة أساتذتنا الكرام على تفضلهم بقبول مناقشة هذا العمل.

ثم أشكر كل من ساعدني من قريب أو من بعيد و شجعني لمواصلة إنجاز هذا العمل.

و ما توفيقى إلا بالله
اللهم زدني علما.

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع ثمرة جهدي :

إلى الوالدين الكريمين اللذان أنارا لي درب العلم و المعرفة،

إلى من تربيته و كبرت بينهم إخوتي و أخواتي،

إلى أصدقائي و رفقة دربي،

إلى جميع أساتذتي عبر جميع أطوار التعليم،

إلى كل من أفادني و لو بالنصيحة و ساعدني من قريب أو من بعيد.

قائمة المختصرات :

باللغة العربية :

- ج.ر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- د.م.ج : ديوان المطبوعات الجامعية.

Liste des abréviations :

- COS : Coefficient d'Occupation du Sol.
- CTC : Contrôle Technique des Constructions.
- GRTE : Gestion du Réseau de Transport de l'Electricité.
- GRTG : Gestion du Réseau de Transport du Gaz.
- PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.
- POS : Plan d'Occupation des Sols.

مفصلة

_____ :

يعكس العمران المنظم و المنسجم تطور الدولة و الشعوب، و لهذا سعت الجزائر منذ الإستقلال إلى تنظيم النشاط العمراني من خلال مجموعة من القوانين * . فكل عملية بناء تخضع لقيود يفرضها النمط الجمالي للمدن و توفير حياة هادئة للأفراد، و تختص الجهات الإدارية المعنية بتجسيدها.

و تعتبر التراخيص العمرانية وسيلة فنية تعتمد عليها الإدارة لتنظيم عمليات البناء. كما أنها الوثيقة التي تحدد مدى إحترام أصحاب البنايات و المشاريع لمختلف الإجراءات القانونية التي حددها المشرع و حرص على تنظيمها بقانون التهيئة و التعمير رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المعدل و المتمم.¹

لنتولى السلطة التنظيمية تحديد كيفية الحصول على هذه التراخيص من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم² . كما أنشأت أجهزة مؤهلة قانونا للبحث و المعاينة في مجال البناء و التعمير لردع كل من يحاول خرق القوانين و التنظيمات، تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المعدل و المتمم³.

مددت الدولة الجزائرية بعد الإستقلال العمل بالتشريع الإستعماري، و الجدير بالذكر أن في سنة 1975 تم إصدار أول نص تشريعي في مجال التعمير و هو الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء ، ج.ر العدد 83 مؤرخة في 17 أكتوبر 1975. لنتوالى بعد ذلك سلسلة النصوص و التشريعات.

¹ القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر العدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990. المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر العدد 51 مؤرخة في 15 أوت 2004.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج.ر العدد 26 مؤرخة في أول جوان 1991. المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006، ج.ر العدد 01 مؤرخة في 08 جانفي 2006.

³ المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 يحدد كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، ج.ر العدد 06 مؤرخة في 05 فيفري 2006. المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج.ر العدد 61 مؤرخة في 25 أكتوبر 2009.

لكن بالرغم من وجود إطار قانوني و تقني و مؤهلات بشرية للتعمر فالبناء الفوضوي و تشويه النسيج العمراني يتفاقم يوما بعد يوم على حساب الجوانب الفنية و الجمالية للمدينة و مقوماتها. فعدم إحترام قوانين التهيئة و التعمر و القوانين المرتبطة بها يخلق بنايات غير شرعية قد تكون منجزة أو في طور الإنجاز تهدد إستقرار النظام العام العمراني.

و لإيجاد حل للأوضاع القائمة إستوجب التدخل للحد من ظاهرة البنايات غير الشرعية عن طريق الهدم و الإزالة كأول الحلول و أكثرها تطرفا. ثم جرى التفكير و التطبيق حول إستبدال الهدم قدر الإمكان بأساليب الإدماج ضمن المحيط العمراني و الإجتماعي، عن طريق ترقية البنايات غير الشرعية التي تقبل ذلك و تسوية وضعيتها.

هذا ما تجسد بتأسيس تدابير ردية إستثنائية في مجال عدم إحترام آجال البناء و قواعد التعمر من خلال قانون تحقيق مطابقة البنايات رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، الذي رافقته مجموعة من المراسيم التنفيذية ذات الطابع التقني¹ . و تماشيا مع الإجراءات الجديدة تبنت السلطة التنظيمية كفيات مستحدثة في تحضير عقود التعمر و تسليمها و ذلك بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015² . فالمظهر الجمالي للإطار المبني يعتبر من الصالح العام و لهذا يستلزم المحافظة عليه و ترقيته.

أهمية الموضوع :

يستمد موضوع الدراسة أهميته من خلال ضمان محيط معماري حضري و القضاء على فوضى العمران. حيث حرصت السلطات العمومية على إتخاذ التدابير اللازمة و إصدار قوانين صارمة للتكفل بمسألة البنايات غير المكتملة، و ذلك عقب زيارة السيد رئيس الجمهورية الى مدينة قسنطينة تحديدا و تأثره بما آلت إليه المدينة نتيجة تشويه معالمها المعمارية.

¹ القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، ج.ر العدد 44 مؤرخة في 03 أوت 2008.

² المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفيات تحضير عقود التعمر و تسليمها، ج.ر العدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015. يلغي المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم.

لذلك جرى التفكير حول منح أصحاب البناءات فرصة لتسوية وضعياتهم و الحصول على وثيقة التعمير التي تثبت مدى إحترامهم لقوانين التهيئة و التعمير. فأهمية الموضوع تظهر من جانبين كما يلي :

الأهمية العلمية :

يعد موضوع التعمير ثري و واسع، رغم الدراسات المهمة التي تضمنها إلا أن المجال يبقى مفتوح للبحث و إجراء دراسات أخرى تكون مكملة لها. و تتلخص الأهمية العلمية لموضوع الدراسة فيما يلي :

- إحداث التوازن بين الحق في النشاط العمراني المرتبط أساسا بمختلف عمليات البناء، و المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة و التعمير بكلّ أبعاده. من خلال وضع قواعد قانونية موضوعية تضمن ذلك و لا تكون عائقا أو حائلا أمام مبادرات الإستثمار وكذا الإستجابة للتضخم السكاني الكبير.

- تحديد البناءات المعنية بإجراءات التسوية و الأجهزة المسؤولة عنها، و مدى قدرتها على جعل كل البناءات مطابقة للمعايير المحددة قانونا و من ثم إدماجها في المحيط العمراني.

الأهمية العملية :

تظهر هذه الأهمية من خلال وفرة النصوص القانونية في مجال البناء و التعمير، و كيفية تجسيدها للحد من فوضى العمران و المحافظة على المظهر الجمالي للإطار المبني.

اختيار الموضوع :

إن إختيار البحث في هذا الموضوع أمّلته عدة معايير ذاتية، و جملة من العوامل الموضوعية، يمكن تلخيصها في النقاط التالية :

- محاولة فهم أسباب تفشي ظاهرة البناءات غير الشرعية، التي من شأنها تشويه المدن و تخريب معالمها الإجتماعية، البيئية و الجمالية.

- الرغبة في دراسة موضوع متزامن مع العقبات التي تواجهها البلاد حالياً، فالموضوع لا يزال بكراً في بعض جوانبه بحيث لم يتطرق إليه الكثير من الباحثين.

- دراسة الأدوات القانونية المتاحة في مجال التهيئة و التعمير نظراً للكثافة الهائلة من النصوص القانونية في هذا الإطار، و معرفة دور الإدارة في تنظيم عملية التسوية من خلال تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

- حداثة الموضوع في الجزائر خاصة و أن قانون تحقيق المطابقة أحكامه محددة المدة و ذلك ابتداء من 2008 إلى غاية 2013 و نظراً للكثافة الهائلة للبناءات غير الشرعية الواجب تسوية وضعيتها تم تمديده إلى غاية 2016. و هو ما أتاح لنا الفرصة لمواكبة كل الإجراءات الخاصة به.

_____ :

إن الهدف الأسمى من البحث العلمي يتمثل في توظيف كافة الجهود و المحاولات للتنسيق بين مختلف الدراسات من أجل الوصول لنتائج و حلول شاملة. و لمعرفة الجوانب الأخرى لموضوع الدراسة و تفادي التكرار و يجب الإطلاع على الدراسات السابقة المتمثلة في عينة من الأطروحات و الرسائل الجامعية، نذكر من بينها مايلي :

- أطروحة دكتوراه بعنوان "منازعات القرارات الفردية في مجال العمران" للدكتور عزري الزين و قد عالج من خلالها القرارات الفردية المتمثلة في الرخص و الشهادات التي تمنحها الإدارة للأفراد في مجال العمران، و المنازعات التي تثور بشأنها.

- مذكرة ماجستير تحت عنوان "الآليات القانونية لتسيير العمران" من إعداد الطالبة غواس حسينة التي تعرضت فيها إلى التخطيط المجالي كأداة قانونية لتسيير مستديم للفضاء العمراني و آليات التخطيط النوعية لتسيير فضاءات حساسة من الإقليم، و ذلك بصفة عامة دون تفصيل أو الحديث عن التسوية المعمارية.

أهداف الـ :

نسعى من خلال هذه الدراسة إلى بلوغ سلسلة من الغايات يمكن تلخيصها فيما يأتي :

- إبراز الآليات و مختلف الوسائل التي أحدثها المشرع بغية تنظيم مجال العمران و تفادي البناءات غير الشرعية.

- تسليط الضوء على دور هذه الأدوات القانونية في مجال التهيئة و التعمير و معرفة ما إذا كان الخلل في الجانب التشريعي أم في تراخي الإدارة عن القيام بالدور الذي حدده لها القانون.

- معرفة الضمانات التي أوردها المشرع لأصحاب البناءات المتممة و حتى تلك التي تكون في طور الإنجاز بغية الحد من التشوه العمراني.

- إظهار القيمة القانونية لوثيقة تحقيق المطابقة و الآثار المترتبة عنها.

- تحديد مدى فعالية فكرة وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات و تأسيس تدابير ردية في مجال عدم إحترام أجال البناء و قواعد التعمير.

الإشكالية :

رغم حرص السلطات العمومية على تنظيم مختلف العمليات المعمارية الخاصة و العمومية من أجل ضمان محيط معماري حضري يستجيب للمقاييس الدولية في مجال البناء و البيئة، فهذه السياسية العمومية قد تصادمت مع التصرفات اللامسؤولة لبعض مؤسسات الدولة لدى تشييدها لبنىات عمومية، و كذلك مع التصرفات غير العقلانية للمواطنين الذين إستغلوا حقهم الدستوري في التملك و حرمتهم العمومية المتمثلة في حق تشييد البنىات الخاصة، للإفراط في سلوكات تتعارض مع النظام العام الجمالي للمدن في الجزائر.

في سنة 2008 أرادت السلطات العمومية وضع حد لتفشي ظاهرة البناء الفوضوي و البناءات غير المتممة ذلك ما تجسد في القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الذي جاء لفرض قواعد صارمة و وضع حد للتشويه العمراني و البيئي، مع الأخذ بعين الإعتبار ما أصبح أمر واقع لتسوية ما يقتضيه إحترام حقوق الأفراد.

هذا ما يدفعنا لدراسة الإطار القانوني للتعمير و البحث عن الآليات المخولة للإدارة في سبيل تنظيم العمران. و بالنظر إلى ما تعاني منه المدن من فوضى عمرانية نتيجة عدم إحترام المقاييس القانونية للمعمار، نكون بصدد البحث عن الأدوات القانونية التي أدرجها المشرع لمعالجة مشاكل البناء الفوضوي و البناءات غير المتممة أو في طور الإنجاز وتسوية وضعيتها القانونية. و بالتالي هاته التسوية تكون عامة أم هناك بعض الحالات غير معنية بها و ما الضمانات المتاحة للأفراد في حالة رفض الإدارة منحهم تراخيص التسوية ؟

نسعى من خلال بحثنا إلى إبراز عناصر ما يمكن تسميته بالنظام العام العمراني و الأدوات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لمعالجة الأوضاع الناتجة عن الممارسات المتعارضة مع مقاييس المعمار الحديث مع العلم أن كل من النظام العام و التسوية يخضعان لمبدأ الشرعية و الرقابة القضائية.

المنهج المتبع :

إستخدمنا المنهج التحليلي، في التطرق لجوانب الظاهرة بالإعتماد على مختلف الوثائق التي تعرضت لموضوع الآليات القانونية للتسوية المعمارية. كما شمل التحليل النصوص القانونية المعتمدة في هذا الموضوع من خلال إستقرائها. وقد لازمنا هذا المنهج في كل فصول البحث وجزئياته وهذا بغية الوصول بهذه الدراسة إلى أهدافها أو الإقتراب إلى ما نتوخاه من هذا البحث.

واجهتنا عدة صعوبات إذ يعتبر موضوع الدراسة أول تجربة نخوضها في ميدان البحث العلمي و ما يقتضيه من دقة في المعلومات و تحليلها. و صعوبات أخرى على مستوى مؤسسات الدولة لتكتمها إحتجاجا بالحفاظ على أسرار المواطنين.

_____ :

على ضوء أهمية الموضوع و بناء على الإشكالية المثارة بشأنه والمنهج المتبع تم تقسيم الدراسة في هذا البحث إلى فصلين وفق خطة ثنائية، على النحو التالي :

الفصل الأول تحت عنوان النظام العام العمراني تم التطرق فيه إلى دور الإدارة في مواجهة البناءات غير الشرعية في المبحث الأول، من خلال قراراتها الفردية بخصوص عقود التعمير و آثارها في تنظيم النشاط العمراني وفق آخر تعديل لسنة 2015، و معارضة المخالفات في مجال العمران و الأجهزة المسؤولة عن ذلك. أما المبحث الثاني فتناولنا فيه معالجة البناءات غير الشرعية و إسترجاع النظام العام، و هذا بالتعرف على إجراءات تحقيق المطابقة، و المعايير الواجب أخذها بعين الإعتبار أثناء تحضير ملفات تحقيق المطابقة.

بينما الفصل الثاني بعنوان التسوية وسيلة للحد من فوضى العمران، فقد خصصنا المبحث الأول لتحديد مجال التسوية القانونية، بالتطرق إلى وضعيات التسوية و متابعة مخالفات تحقيق المطابقة. و خصص المبحث الثاني للضمانات الممنوحة للأفراد عند رفض الإدارة التسوية، بدراسة كل من : التظلم الإداري، دعوى الإلغاء و دعوى التعويض في مجال تحقيق المطابقة.

و التوصل في الأخير إلى نتائج تدعم التوصيات التي تفتح بدورها المجال للبحث في آفاق أخرى و إثراء البحث العلمي بمزيد من الدراسات العلمية.

الفصل الأول :

النظام العام العمراني

حق الملكية الخاصة	عليها دوليا و الذي يضمن للفرد ي
ملكيته العقارية و القيام به	العمرانية من تشييد و ترميم أو هدم.
52	19-08
المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2008	64
آخر تعديل له، كما يلي :	
" - الملكية الخاصة مضمونة.	

- الأمالك الوقفية و أملاك الجمعيات الخيرية معترف بها، و يحمي القانون تخصيصها.¹

كما تم تكريس هذا الحق في مختلف النصوص القانونية، من بينها 675

: " - مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن صله عنه دون أ

يفسد أو يتلف أو يتغير.

- تشمل ملكية الأرض ما فوقها و ما تحتها لى الحد المفيد في التمتع بها علو .

- و يجوز بمقتضى القانون أو الإتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها

أو ما تحتها".²

¹ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المعدل بمقتضى الـ 16-01 06 2016
التعديل الدستوري . 14 07 2016.

* الجدير بالذكر أن المادة 64 52 من التعديل الدستوري لسنة 2008.

لم يدرج المادة 52 المواد التي شملها تعديل الدستور في سنة 2016
المجلس الدستوري أيضا لم يشر لذلك في تعديل الدستور (16/01 . /

28 2016، المتعلق بمشروع القانون المتضمن التعديل الدستوري، ج.ر العدد 06 03
فيفري 2016).

و مع ذلك نلاحظ تغيير في ترقيم المادة من 52 64، إذ أن التعديل طرأ على ترقيم المادة فقط دو
النص و هذا ما لم يشر له المشرع ضمن التعديل الدستوري الأخير لسنة 2016.

² 58-75 26 1975 05-07 13 2007
31 2007 .

تعسف في إستعمال هذه الحرية و حفاظا على النظام العام و المصلحة على المشرع التدخل لتنظيم عمليات البناء و التعمير التي يقوم بها الأفراد من خلال مجموعة من النصوص القانونية و عزز ذلك بموقف القضاء.¹

دراسة النظام العام العمراني تقوم على تحديد عقود التعمير
السلطات العمومية لتنظيم مجال ا
تشويه المظهر الجمالي للمدن من خ
البنائات غير الشرعية و إعادة إدماجها

- : ة في تحقيق النظام العام العمراني
- المبحث الثاني : معالجة البنائات غير الشرعية : إسترجاع النظام ا

ما يلي : " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل

¹ 674
ستعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة "

المبحث الأول : دور الإدارة في تحقيق النظام العام العمراني

ضوابط العمران المنظم التي يفرضها النمط الجمالي للمدن و المنصوص عليها قانونا، عن طريق هيئات إدارية مختصة.¹

قد تكون قرارات إدارية تنظيمية المخططات المحلية للتهيئة و التعمير :
المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)² (POS)³ .
قرارات فردية تتمثل في عقود التعمير (الرخص و الشهادات) التي تهدف لى تنظيم النشاط
حترام قواعد البناء و التعمير المعمول بها.

تسهر على تنفيذ هذه القرارات أجهزة متخصصة، مكلفة قانونا
المخالفات في مجال البناء و التعمير.

- المطلب الأول : عقود التعمير و أثرها في تنظيم النشاط العمراني

- :

¹ فرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة و يحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم.

.. 2008 92 .

² "يعتبر أداة التخطيط المجالي و التسيير الحضري، إذ أنه يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات المعنية مع الأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"، أنظر المادة 16 29-90 .

- المرسوم التنفيذي رقم 148-12 28 2012، يتم المرسوم التنفيذي رقم 177-91 28 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى المتعلقة به، ج. 19 مؤرخة في أول أبريل 2012.

³ "هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل و في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق إستخدام الأراضي و البناء عليها"، أنظر المادة 31 29-90 .

- لمزيد من التفصيل راجع المرسوم التنفيذي رقم 318-05 10 2005، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 178-91 28 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى المتعلقة بها، ج. 62 11 2005.

المطلب الأول : عقود التعمير و أثرها في تنظيم النشاط العمراني

لمعرفة أهمية عقود التعمير و دورها في تنظيم النشاط العمراني عملية ذاتها كأساس للنشاطات العمرانية التي قيدها القانون بمجموعة من الإجراءات الواجب إحترامها و الإجراءات الواجب إحترامها فهم كيفية و أسباب عدم مراعاة قوانين التعمير ظاهرة البناءات غير الشرعية.

- الفرع الأول : مفهوم عملية البناء
- الفرع الثاني : التراخيص السابقة لعملية البناء
- الفرع الثالث : القيمة القانونية لشهادة المطابقة

الفرع الأول : مفهوم عملية البناء

يتحدد مفهوم عملية البناء بالبحث عن التعريفات الفقهية و القانونية الخاصة به قيود الواردة على عمليات البناء، كما يلي :

- أولا : تعريف عملية البناء
- ثانيا : القيود الواردة على عملية البناء

أولا : تعريف عملية البناء

لمقصود من عملية البناء من الناحية الفقهية يقودنا إ عرفا متباينة. ي لم يغفل عن عطاء تعريف قانوني لهته العملية لو أنه

- يعرف البناء بأنه : " مجموعة من المواد أي كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا، أو أي شيء غير هذا، شيدته يد اتصال قرار ، و يستوي أن يكون البناء يداع أشياء فالحائط المقام بين حدين بناء و عمدة التذكارية و ما ليها

من تماثيل مبنية، و كذلك القناطر و الخزانات و السدود و الجسور و كل ما شيد في باطن
1."

- و هناك من يعرفه على نه : "

لمبنى هو إستحدثه أو البدء في إقامته لأول مرة لذلك لا يعتبر بناء العقار
بالتخصيص مثل المصاعد فهو يستثنى من هذا المفهوم".²

- تعريف آخر للبناء بأنه : " كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها من خشب أو جبر أو
جيس أو حديد أو كل هذا أو شيئاً غير هذا شيدتها يد
3."

يع تعريف عملية البناء بموجب قوانين خاصة بالعمران، و ذلك نظراً
لأهمية العملية و خصوصياتها. بداية من 03-87 27 1987
المتعلق بالتهيئة و التعمير، التطبيقية ياسة الوطنية للتهيئة العمرانية الواردة
في الميثاق الوطني.⁴

و مع دخول الدولة مرحلة جديدة و إنتهاجها إقتصاد السوق الحر إست
ستراتيجية المتبعة في سياسة التعمير و إ ظام جديد لمواكبة التغير العمراني الذي عرفته
29-90 أول ديسمبر 1990 المتضمن التهيئة
التعمير المعدل و المتمم.⁵

¹ حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية سكدريية، 1994
29.

² خالد عبد الفتاح ، التعليق على قانون المباني، دار الكتب القانونية، مصر، 2007 35.

³ جتماع، الدار العربية للموسوعات، الطبعة الأولى، بيروت، 1999 367.

⁴ 03-87 27 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج. 05 28 1987.

⁵ يهدف القانون رقم 29-90 لى تحديد القواعد العامة الرامية لى تنظيم راضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل
وقاية المحيط
طار التسيير الإ راضي و الموازنة بين وظيفة السكن
وساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على
العمرانية. هدف السياسة الوطنية للتهيئة

غير أ هذا القانون قد أوضح القواعد العامة الواجب إحترامها في مجال التهيد لتعمير
دوات القانونية التي من شأنها تنظيم هذا
التي تعتبر العملية الأولية و الأساسية التي تقوم عليها
ن يتناول بالتعريف عملي
ية.

و بقي هذا بهام حول المقصود من البناء إلى غاية سنة 2008
15-08 20 جويلية 2008
ثانية منه كما يلي :

"البناء هو كل بناية أو منشئة يوجه إستعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التج
الصناعي و التقليدي
."

و هذا ما جاء في نص المادة 03 الترقية العقارية 04-11
17 فيفري 2011: "البناء هو كل عملية تشييد بناية و/ أو مجموعة بنايات ذات الإستع
و المهني".¹

ثانيا : القيود الواردة على عملية البناء

السلطات العمومية على تقييد عملية البناء بمجموعة قواعد و إجراءات مد
فرض تراخيص عمرانية لمنع تعسف الأفراد في إستعمال حقهم في البناء و التعمير.

و تعتبر رخصة البناء أهم الرخص العمرانية و ذلك لإرتباطها بعملية البناء و ما تشمله
من تشييد بناية جديدة أو التغيير فيها، حيث تأتي رخصة البناء كآلية قانونية بعد آلية المخطط
التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و التجزئات التي تحول الأفكار و البيانا

2.

¹ 04-11 17 فيفري 2011 ي لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية . 14
06 2011.

² لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون
.77 2011

كما أنها مرتبطة بالحصول على شهادات و رخص إدارية أخرى تتمثل أساسا فيما يلي :
شهادة التعمير رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، و حتى رخصة الهدم.¹

- | | | |
|------------|-------------------|--|
| البنائيات | البنائيات الجديدة | فهي |
| | | 2. |
| | إنجازها: | - تشييد بناية جديدة: مهما |
| مهنية، | تمديد | - تمديد البناية الموجودة : |
| ية تجارية. | | - تغيير بناء الحيطان الضخمة، تعلية الحيطان أو تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية . |
| | الهدف منه التدعيم | - نجاز جدار صلب: |
| | التسييج. | |

- و جاءت في نفس هذا السياق المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 حيث قسمت
ناء التي تلزم فيها رخصة البناء لى نوعين :
- تشييد بناية جديدة،
- تحويل لبناية تتضمن أشغال تغيير : الأرضية و المقاس و الواجهة و الإ
الوجهة و الهيكل الحامل للبنائية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية.³

¹ - شهادة التعمير هي تلك الوثيقة الادارية التي تبين حقوق البنا
02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

- ضرورية لكل عملية تقسيم ملكية أرض إلى قطعتين أو أكثر بغرض البناء
29-90.

- شهادة التقسيم الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة
حقوق البناء أو الإرتفاقات المفروضة عليها، و لا تصلح كشهادة للتعمير.

- رخصة الهدم تمثل الوثيقة الإدارية التي تشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في ظروف الأمنية و التقنية المطل
و سواء كان الهدم كلياً أو جزئياً.

2 52 29-90

³ ن المشرع في النص الجديد قد ضاف بعض التفاصيل عن ما ورد ضمن المرسوم التنفيذي رقم 91-176
28 1991 33 منه، ك استعمال "تشييد لبناية جديدة" عوض "تشييد لبناية" كما أنه
وضح الأشغال التي تتضمنها عملية تحويل بناية.

- فهل هذا نابع عن تظن المشرع ب
م أن هذا لإضفاء نوع من التبسيط حتي يتمكن أصحاب البنائيات من التطبيق الصحيح للقوانين؟
لته تدارك الثغرات التي ستغلها
نايات غير لشرعية،

15-08 رخصة البناء فإن شهادة المطابقة و خاصة مع صدور تحقيق المطا
ى هي الأخرى بأهمية بالغة حيث تعد الدليل القانوني الذي يثبت أن الب
غير مخالف لقواعد التشريع و التنظيم المعمول بهما.

هذه

الجهة الإدارية يجعلها هذا ما يقودنا للتساؤل أكثر عن تراخيص
جراءات الخاصة بإصدارها وفق آخر تعديل للقواعد التي تحكمه
المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الفرع الثاني : التراخيص السابقة لعملية البناء

التراخيص السابقة لعملية البناء : شهادة التعمير
. و سنتطرق إليها من خلال تحديد كيفية تحضيرها و القانوني
بها عنها
كما يلي :

- أولاً : شهادة التعمير و رخصة التجز
- ثانياً : تحضير رخصة البناء
- ثالثاً : أثر إنجاز بناء دون ترخيص

أولاً : شهادة التعمير و رخصة التجزئة

تخضع كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، لقطعتين
الحصول على رخصة تجزئة في حالة إستعمال إحدى القطع الأرضية أو عدة قطع
النتيجة عن هذا التقسيم لتشييد بناية¹. كما يتعين على كل شخص معني الحصول على شهادة تعميم
تثبت حقوقه في البناء و الإ من جميع الأشكال، المدخلة على القطعة الأرضية المعنية².

1	07	مرسوم التنفيذي	15-19.
2	02	مرسوم التنفيذي	15-19.

1- شهادة التعمير :

- يداع الملف الخاص بشهادة التعمير:

03 15-19 فإن طلب شهادة التعمير يعد من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني، حيث يجب أن يتضمن بيانات محددة تتمثل في: ط
سم مالك الأرض، تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية و تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.¹

عداد طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات و الوثائق المرفقة به، يتم يداع الملف في نسختين (2) قليميا، مقابل وصل يداع يسلم في نفس اليوم.²

- _____:

يدرس طلب شهادة التعمير
ت من طرف مصالح التعمير للبلدية
على أحكام أداة التعمير المعمول بها *، كما يمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الإستعانة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

و تسلم شهادة التعمير و بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجا
لى المستفيد خلال أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ يداع الطلب.³

¹ زيادة على الإستفادة من شهادة التعمير، يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يتقدم "ت" لإستعمالها لكل غرض مناسب و يحتوي الطلب نفس البيانات المذكورة أعلاه بخصوص طلب شهادة التعمير ما عدا هوية المالك. مع العلم أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تحل بطاقة المعلومات محل شهادة التعمير.

² 05 166.

* إن تنظيمات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي أ وجوده، من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، أو من الأحكام المحددة بالقواعد العامة لتهيئة و التعمير هو منصوص عليه في التنظيم المعمول به.

³ الجديد قلص في مدة دراسة ملف شهادة التعمير و البت فيها، و التي كانت ق شهرين (2) من تاريخ يداع الطلب في المرسوم التنفيذي 91-176 .

- يجب أن توضح شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات المسلمة ما يأتي¹ :
- مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
 - رضية و المواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
 - خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
 - الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، و تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك.*

بالنسبة لصلاحية شهادة التعمير و طبقا للمادة 05 15-19، فهي مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي و في حالة غيابه بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، أما صلاحية بطاقة المعلومات فهي محددة بثلاثة (3) أشهر.

_____ :

- لطعن لدى الولاية : يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به يداع طعنه مقابل وصل بذلك. و يك على السلطة المختصة إما تسليم الرخصة أو الرفض المعل و ذلك خلال أجل خمسة عشر (15) يوما.

- لطعن الثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران : يودع صاحب الطلب طعنه، مقابل وصد و التي تلي تاريخ ي .
- الولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم إما بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض الـ (15) يوما من تاريخ يداع الطعن.

- كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائي .

1 4 مرسوم التنفيذي رقم 19-15.

* ظهور صدوع ي السطح، تحركات القطعة الأرضية (نهيار، نسياب الوحل...)، القطع الأرضية المعرضة للفيضانات، الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نق البترولية و الغازية و خطوط نقل الطاقة.

2- رخصة التجزئة :

يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة تجزئة، مدعماً طلبه لمليكي أو بتوكيل أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً، يرفق هذا الطلب بملف يشتمل على وثائق حددتها المادة 09 التنفيذي 15-19.

– دراسة ملف رخصة التجزئة و البت فيه :

رسال طلب رخصة التجزئة و الوثائق المرفقة به، في خمس (5) نسخ إلى رئي، يستلم صاحب الطلب وصل يداع في نفس اليوم.

مختصة المكلفة بتحضير طلب الرخصة

ص العموميين و المصالح التي تمت استشارتها في أ (15) يوماً من تاريخ ستلامها لطلب إبداء الرأي.¹

تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء. أما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة. في حين تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية، عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من الوزير المكلف بالعمران.²

الوحيد الم ي (4) نسخ منه لى الهيئة

ل شهر واحد (1) بتداء من تاريخ يداع الملف على مستوى البلدية.*

¹ إذ يعتبر سكوت هذه المصالح عن ال نقضاء هذا الأجل، كأنها صدرت رأيها بالموافقة.

² 15 19-15 إختصاصات كل منهما كما يلي :

- يعد تسليم رخصة التجزئة من إختصاص الوالي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية، و المشاريع الواقعة غير مغطاة بمخطط شغل أرض مصادق عليه.

- يعد تسليم رخصة التجزئة من إختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.

- و يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

* سنتطرق لتشكيلة الشباك الوحيد و كيفية سير مداولاته ضمن عنصر تحضير رخ .

¹ يتضمن تحديد التوجيهات التي يتكفل بها صاحب

الطلب و يضبط الإ

يحدد آجال نجاز أشغال التهيئة المقررة²

قابلة للإستغلال و التي يمكن الترخيص بتنفيذها على مراحل³.

- الحصول على شهادة قابلية الإ :

23 مرسوم التنفيذي رقم 15-19 فيد من رخصة التجزئة، يطل

من رئيس المجلس الشعبي البلدي ن يسلمه شهادة قابلية الإ

و إتمامها. يرفق طلبه بملف يحتوي على :

تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 500/1 للأشغال كما هي منجزة مع تحديد التعديلا

أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها،

يرسل طلب شهادة قابلية الإ تغلال و كذا الوثائق المرفقة به لى رئيس المجلس الشعبي

البلدي المعني في نسختين (2) و تتم دراسة الملف من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية،

ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة* و بعد القيام بالمعاينة الميداني

للأماكن، تسلم شهادة قابلية الإ تغلال، في أجل شهر (1) من تاريخ يداع الطلب، بتحفظات أو

بدون تحفظات كما يمكن أن يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة خلال شهر من

تاريخ المعاينة.

¹ يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب خلال شهرين (2) من إيداع الطلب عندما يكون تسليم الرخصة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، و خلال ثلاثة (3) أشهر بالنسبة للحالات الأخرى.

² فقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك. كما يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقا لأحكام المادة 64 29-90 أي يفصل فيه خلال سنة على الأكثر عندما تك التهيئة و التعمير في حالة إعداد.

³ حتى تكون الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال، يلزم صاحب الطلب بإحداث :

- بكات الخدمة و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء و التطهير و الانارة العمومية و الطاقة و الهات
- مساحات توقف السيارات و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه.

* سنحاول التطرق لها بالتفصيل عند دراسة كيفية تحضير شهادة المطابقة.

- _____ :

يكون على صاحب الـ لم يقتنع بالرد الذي بلغ به أن يودع طعنا
الولاية، ثم الوزارة المكلفة بالعمران أو رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة،
بنفس الشكل المنصوص عليه بالنسبة لشهادة التعمير.*

ثانيا : تحضير رخصة البناء

بملكية	ويمارس	نية
والتنظيمية	عليه	التهيئة و التعمير.
مبدئيا	يكون	
يقصرها	نما جعلها تشمل كل من : موكله، المستأجر	

لديه المرخص له قانونا، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية¹.

1- مضمون الطلب و الملفات المرفقة له :

- يتقدم كل من تتحقق فيه الصفة بطلب رخصة بناء داعما طلبه بتقديم الوثائق التالية :
- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في الق
25-90 18 1990 التوجيه العقاري المعدل و المتمم.
 - كيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 26 1975
 - أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص خصيص قطعة الأرض أو البناية.
 - و القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

* تم شرحها في العنصر السابق تحت عنوان الطعون المتعلقة بشهادة التعمير.

¹ أضفى عليها المشرع نوع من الإلزام بإضافة مصطلح "يجب أن يتقدم بطلب رخصة البناء" و هذا ما لم ي
34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

بالإضافة للوثائق السابقة فإن طلب رخصة البناء يرفق بـ ثلاث (3) ملفات حددتها 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 :

بالهندسة المعمارية و الملف التقني أو المتعلق بالهندسة المدنية. مع العلم أن الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدراسات الهندسة المدنية¹، يجب أن تعد بالاشتراك بين مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الاجراءات القانونية المعمول بها و تؤشر من طرفهما². سنتناول بشكل من التفصيل مضمون هذه الملفات فيما يأتي :

- _____ : يحتوي هذا الملف على :

- 1- راجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن
- 2- رار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في الخطيرة و غير الصحية و المزعجة.
- 3- شهادة قابلية الإحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الـ

و يلتزم صاحب الطلب في سبيل دعم طلبه، بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبي القوام إذا كان إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية : يحتوي هذا الملف على :

- مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

1 55 29-90 44 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² يمكن لطالب رخصة البناء أن يـ من مصالح التعمير المختصة قليميا دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع عداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية و أجزاء البناء الثانوية، في هذه الحالة يكون عليه إيداع باقي الملفات في أجل لا يتعدى سنة

- 200/1 بالنسبة للقطع الأرضي مساحتها تقل أو تساوي 500
- 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000
- رضية التي مساحتها تتجاوز 5000¹ 1000/1
- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنىات مساحة مشتملاتها عن 300
- 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 600
- 200/1 بالنسبة لباقي البنىات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البنىات
- التقنية، و كذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيدية و الصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الإ².
- تقديري للأشغال
- الوثائق المكتوبة و البيانية التي

- _____ : يجب
- تقديري للأشغال
- نجازها، بالرسوم البيانية الضرورية و هذا بالنسبة للبنىات التي تخرج ع مشاريع
- البنىات الخاصة بالسكنات الفردية، كما يحتوي هذا الملف على دراسة الهندسة المدنية.

1- الهندسة المدنية :

- قريرا يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح تحديد صفة الهيكل الحامل للبنىات نشآت و العناصر التي تكون الهيكل.
- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

¹ و يحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجيهها و رسم الأسيجة عند الإ
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،
- نوع طوابق البنىات المجاورة ارتفاعها أو عددها،
- ارتفاع البنىات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية و ير المبنى
- المساحات الاجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض،
- يان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، و كذا نقاط وصل و رسم المساحة الأرضية.

² ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. و يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الإحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها و الأجزاء المبرمجة و ذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

2- لرسوم البيانية الضرورية المرفقة بالمذكّر تتضمن البيانات التالية :

- طريقة بنا
- صف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و التوصيل بالمياه الـ و التطهير و التهوية.
- اميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها بالـ للبيانات الصناعية.
- وع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضرة بالصحة العمومية و بالزرا و المحيط، الـ في المياه المستعملة المصروفة و الغازات و أجهـ و التخزين و التصفية.
- ي الضجيج المنبعث بالنسبة للبيانات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري، المخصصة لإستقبال الجمهور.

2- الشبّاك الوحيد :

ستحدث المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 جهاز جديد تحت تسمية "الشبّاك الوحيد"، يخول دراسة ملفات طلبات التراخيص، إما على مستوى الولاية أو البلدية.¹

و يمكن أن يجمع الشبّاك الوحيد عدة بلديات فيتم فتحه على مستوى الدائرة بموجب قرار لوالي أو رئيس الدائرة المختصين قليميا. سلطات العمومية هذا الجهاز بأمانة تقنية في سبيل تسهيل و تنظيم نشاطه.²

¹ يتم نشاء الشبّاك الوحيد للولاية بموجب قليميا.

- و يتم نشاء الشبّاك الوحيد للبلدية بموجب قرار من طرف رئيس الدائرة.

² ذا كانت البلديات نائية بتقدير من الوالي أو رئيس الدائرة، و تنتمي

- تشكيلة الشباك الوحيد :

- 58 وم التنفيذي 15-19 نه يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية (5) أعضاء دائمين :¹
- رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله رئيسا.
 - رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهداية و البناء أو ممثله.
 - مفتش التعمير.
 - رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
 - رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.
- الأعضاء المدعويين، و الذين يمكن ان يكونوا حاضرين أو ممثلين من :
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
 - ممثل الحماية المدنية.
 - ممثل مديرية البيئة للولاية.
 - ممثل مديرية السياحة للولاية.
 - ممثل مديرية الثقافة للولاية.
 -
 -
 - كة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز).
- و يتم فتح الشباك الوحيد للولاية على مستوى مديرية التعمير، وفقا لنص الما 59 المرسوم التنفيذي 15-19 و الذي يتكون من : سبعة عشر (17) :
- المدير المكلف بالعمران، رئيسا أو مثله، رئيس مصلحة التعمير عند الإ
 - رئيس الولائي أو ممثله.
 - عضوين (2) ينتخبهما نظراؤهما.

¹ يمكن للشباك الوحيد، ضافة لهؤلاء الأعضاء الدائمين و المدعويين، الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و إفادته في أعماله.

- رئيس
- مدير أو ممثله.
- مدير العقارية ممثله.
- مدير الفلاحية ممثله.
- مدير العمومية أو ممثله.
- مدير الموارد المائية أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية أو ممثله.
- مدير والمناجم أو ممثله.
- مدير الوطنية للكهرباء () ممثلوها
- مدير البيئة أو ممثله.
- مدير السياحة أو ممثله.
- مدير الثقافة أو ممثله.
- مدير والسكان أو ممثله.
- ة التقنية للشبّاك الوحيد :

ديرية تتولاها المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية،
التعمير التابعة للولاية، و تكلف بما يأتي :

- استقبال الطلبات التي يتم يداعها و تسجيلها على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها.
- تحضير شبّاك الوحيد.
- الشبّاك الوحيد.
- تحرير محا
- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعني .
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.

- ستحداث بطاقة إلكترونية، متفاعلة للطلبات المودعة و الردود المخصصة لها و كذا القرارات و ضبطها.¹

يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحد كل ثمانية (8) أيام في دورة ادية و عند قتضاء في دورات غير عادية. يجتمع بمقر الولاية مرة واحدة كل خمسة ع (15) يوما
الضرورة ذلك. حيث ترسل الإ
وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد (5) أيام م
تاريخ الإ .

3- إجراءات الدراسة و البت في طلب رخصة البناء :

يرسل طلب رخصة البناء و الملفات المرفقة به لى رئيس وجود قطعة الأرض، و يختلف عدد النسخ من ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البناءات بالسكنات الفردية، (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي ومية. مقابل وصل يسجل به تاريخ يداع الطلب يسلمه رئيس الم التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النح عليه قانونا.

أ- يد للبلدية :

الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية عندما يكون تسليم رخصة البناء من

2.

ختصاص رئيس

1 المرسوم التنفيذي 276-09 30 2009 البطاقة الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كفيات مسكها . 50 02 2009.

2 التهيئة و التعمير 90-29 خص رئيس المجلس الشعبي البلدي عند منحه رخص البناء بصفتين:
- صفته ممثلا للبلدية : في الحالات التي تكون الاقتطاعات أو البناءات واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، حد يلزم بإطلاع الوا
- صفته ممثلا للدولة : فإنه رغم غياب مخطط شغل الأراضي فهو يختص بمنح رخص البناء أي بالنسبة للإقتطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، بشرط يبدي هذا الأخير

رأيه بالموافقة على قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- و هو ما عبر عنه المشرع في المرسوم التنفيذي 15-19 بأسلوب شامل، فبعد تحديد و الوزير المكلف بالعمران، يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أ في التشريع الجزائري أن تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس غير أنه يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها و هو حال التشريع الفرنسي الذي اعتبر أن المبدأ هو اختصاص رئيس استثناء هو اختصاص المحافظ أو الوزير المكلف بالتعمير.¹

فيقوم رئيس المجلس الشعبي ا
ى المصالح التي يود
ستشارتها من خلال ممثليها في الشباك الوحيد ي أجل ثمانية أيام (8) من تاريخ يداع .²

لتجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب
هذه الموافقات و الآ
التي أبدأها الأشخاص العموميون أو المصالح أو عند الإقتضاء الجمعيات المعنية بالمشروع بعد
منحها أجل ثمانية (8) أيام للرد تحتسب من تاريخ .³

يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما
الموالية لتاريخ يداع الطلب.

¹ عزري الزين، ارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري،
عن جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، 2004. 15.

² 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من :
وى الولاية،

- ية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، و بصفة عامة، كل بناية تستعمل لإ
الجمهور كذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لاسيما فيما يت

- كن و الآثار التاريخية و السياحية، عندما تكون مشاريع البنايات موجو
مصنفة في إطار التشريع المعمول به،

- صلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، في اطار أحكام المادة 49
الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية. 29-90

³ و بعد تذكير مدته ثمان و أربعون (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور و المشاريع التي تراعى فيه
ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

- يفسر كأنه رأي .

- راسة الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية :

إذا كان تسليم رخصة البناء من ¹ أو الوزير المكلف بالعمران ² ، فإنه يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية. حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) مانية (8) أيام الموالية لتاريخ يدا .

لى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية لإبداء آرائهم و موافقاتهم، يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب. ³

- _____ :

51 من المرسوم التنفيذي 19-15، يبلغ رئيس المج

في جميع الحالات، صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع طلبه. ⁴

¹ 66 29-90، و المرسوم التنفيذي 19-15 49 منه التي تنص على أن الوالي يختص بتسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 كنية و يقل عن 600 وحدة سكنية.

² 67 29-90 حددت هذه المشاريع المرسوم التنفيذي 19-15 كما يلي :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية،
- بنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب امتياز،

³ 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15.

⁴ خصصة أو تشتمل على تحفظات فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبرر، طبقا للمادة 52 من المرسوم التنفيذي 19-15.

- و تضيف نفس المادة، أنه عندما يكون ملف الطلب موضوع
صاحب الطلب أن يقدمها، و يتوقف الأجل المحدد أعلاه بتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، و يسد وله ابتداء
من تاريخ ستلام هذه الوثائق أو المعلومات.

كما يرفق هذا القرار بنسخة من الملف المتضمن التأشير على التصاميم المعمارية،

:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي الـ
- لمصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،
- لمديرية العامة للتعمير و الهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي¹

نسخة مؤشر عليها و مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، و تحتفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليه *

كما يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه، بعدم تجاوز سنة واحدة، حيث تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك خلال الأجل المحدد للتخصير، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة التهيئة و التعمير الجارية و المنصوص عليها بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما².

فإنه يكون على صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به

يودع طعنا لدى الولاية، ثم لدى الوزارة المكلفة بالعمران أو رفع دعوى لدى الجهة ائية المختصة، بنفس الشكل المنصوص عليه بالنسبة لشهادة التعمير.

¹ تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي، و تعتبر كترخيص لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب خلال مدة سنة و شهر.

* بالنظر لنص المادتين 45 55 من ذات المرسوم التنفيذي، نلاحظ أن ملف طلب رخصة البناء يقدم في (3) في حين أن مجموع النسخ الموزعة بين صاحب الطلب و الجمهور و المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية و هة بمنح رخصة البناء، لا يتناسب مع عدد النسخ المنصوص عليه، فهل أغفل المشرع ذلك أ تفسيراً آخر؟

² 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ثالثا : أثر إنجاز بناء دون ترخيص

إن تمكين الإدارة المعنيين من تراخيص البناء يعتبر الوسيلة الأولى الكفيلة بتنظيم عمليات¹، و التي حث عليها المشرع في القانون رقم 90-20 من خلال ربط الحق في البناء بخضوعه لرخصة البناء أو التجزئة أو شهادة التعمير أو شهادة التقسيم، و شدد على ذلك باشتراط الحصول على رخصة من قبل السلطات المختصة قبل أي عملية بناء و ما تشتمله من تشييد أو تمديد أو تغيير أو تجزئة.

و يعتبر البناء دون الحصول المسبق على رخصة بذلك من أخطر صور المخالفات، و كون المخالف يلتفت عن القانون برمته و يضرب بأحكامه عرض الحائط لذا لا توجد وسيلة للتأكد المطلق من صلاحية البناية و سلامتها مهما بدت مطابقة للشروط التي يتطلبها شريع، حيث تعد هذه البنايات خطر كامن ضد الأرواح و الممتلكات و لا يمكن مواجهتها إلا وفق

بما أن البناء هو العنصر المادي لهذه المخالفة فإن وجوده يثبت بموجب محضر المعاينة، كان هذا البناء منجز أو شرع في . نعدام الترخيص هو العنصر الذي يؤكد قيام هذه².

ذا أثبتت التحقيقات أن البناء قد شيد أو شرع في تشييده دون الحصول المسبب رخصة بذلك، فإنه يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة، يتضد المخالفة و التصريحات التي تلقاها من المخالف و يوقع المحضر كل من العون المؤهل لف و يبقى هذا المحضر صحيحا لى أن يثبت العكس.

¹ عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مقال منشور في مجلة الإجتهد القضائي، الصادرة عن امعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، أبريل 2010 .33

² المادتين 76 76 4 29-90 .

1- أوجه المخالفات المتعلقة برخصة البناء :

لا بد التأكد أولاً أن البناء يقع في مجال خاضع لتطبيق رخصة البناء مثل البناءات تحتمي بسرية الدفاع الوطني و بعض الهياكل القاعدية التي تكتسي طابعاً استراتيجياً الأولى (كـبعض الدوائر و الوزارات و الهيئات و المؤسسات)، و مع ذلك فإن عفاها م على رخصة لا يمنع أصحابها من السهر على توافقها مع الأحكام القانونية في مجال ا و التعمير.

و فيما عدا ذلك تعتبر البناءات المشيدة دون رخصة بناء مخالفة تستلزم تحرير فيها إجراءات اللازمة بشأنها:

- عدم الحصول على الرخصة نهائياً نتيجة عدم تقديم الطلب، أو نتيجة رفض الإ
الترخيص.¹

- صة البناء كون الطلب لا يزال قيد الدراسة.
- اعتبار رخصة البناء لاغية لعدم
المشروع أو جب في هذه الحالة تجديد الطلب لإستئناف الأشغال .

2- أوجه المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة :

- تقسيم ملكية عقارية غير مبنية : كل تجاهل لهذا الإلتزام يعد مخالف

77 و يدخل بها كذلك القيام بأشغال التجزئة عند انتهاء مدة الصلاحي

(3)

نتهاء الصلاحية.

- تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيماً غير مطابق لرخصة التجزئة :

تجزئة غير مطابقة للمخططات و التصاميم و دفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة ال

¹ في هذه الحالة، ما مصير البناء الذي صدر بشأنه قرار قضائي نهائي بإلغاء قرار رفض منح رخصة البناء هل القرار يحل محل الرخصة و بالتالي تقديمه عند الطلب ينفي المخالفة

يرسل محضر إثبات المخالفة، في جميع الأحوال، إلى كل من رئيس المجلس الشعبي مختصين إقليميا في أجل لا يتعدى ثنين و سبعين (72) ساعة من تحريره.

وي ن على الجهات المختصة التدخل من ثل هذه المخالفات و هذا من خلال صدار قرار بالهدم في حق هذه البنايات غير الشرعية، و الذي قيده المشرع بأجال محددة قانونا فيكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي أجل ثمانية (8) أيام تحتسب من تاريخ

1 .

الفرع الثالث : القيمة القانونية لشهادة المطابقة

لصاحبها الحق في تشييد البنايات لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها و مطابقتها للمعايير التقنية. ذا يتعين على المستفيد من هذه ال انتهاء أشغال البند التهيئة، إستخراج شهادة

2 .

تظهر كذلك أهمية شهادة المطابقة في كونها تقوم مقام رخصة السكن، كما تعتبر ترخيص استقبال الجمهور أو المستخدمين ب اجتماعية و تربوية أو التشريعية و التنظيمية في ميدان

المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.³

و سنحاول إبراز القيمة القانونية لشهادة المطابقة كما يلي :

- أولا : تحضير شهادة المطابقة

- ثانيا : بنايات لا تطابق رخصة البناء

¹ في حالة قصور و تهاون رئيس المجلس الشعبي البلدي عن أداء مهامه، الوالي و الذي منحه القانون أجل ثلاثين (30) يوما.

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009، 94.

³ التهيئة و التعمير التنفيذ رقم 91-176 منه، و هذا يدل على مدى ضرورة الحصول على شهادة المطابقة و إلزام المستفيد من رخصة البناء على التصريح ب انتهاء الأشغال كدليل لإحترامه القواعد المطبقة في مجال العمران طيلة عملية تشييد البناية أو البنايات.

أولاً : تحضير شهادة المطابقة1- التصريح بإنهاء الأشغال :

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، بتسليم شهادة المطابقة في جميع الـ
بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه، أو تلـ
طرف الوزير المكلف بالعمران.

- حالة التصريح بإنهاء الأشغال :

يودع المستفيد من رخصة البناء تصريحاً بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البـ
ثلاثين يوماً (30) الموالية لتاريخ الإنتهاء من الأشغال، يستلم بالمقابل وصل يدا
ترسل نسخة من هذا التصريح لى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.
يأخذ التصريح أحد الشكلين:
- بالنسبة للبنىات ذات الإـ
يعد التصريح في نسختين (2) يشهد على إنتهاء من

- سبة للتجهيزات و البنىات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو البنىات
يعد في شكل محضر تسليم الأـ من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC).

- حالة عدم التصريح بإنهاء الأشغال :

عندما لا يودع المستفيد من رخصة البناء التصريح بإنهاء الأشغال، فإن عملية مطابقة
الأشغال تجرى وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط، على خلاف ما كان معمول
به ضمن المرسوم التنفيذي 176-91
المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.¹

2- إجراءات منح شهادة المطابقة :

- مرحلة التحقيق :

تولى مهمة التحقيق

ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.¹

(15) يوما من تاريخ يداع التصريح ب انتهاء

الأشغال، بإستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي². كما يرسل هذا الأخير بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ جراء المراقبة و ذلك قبل ثمانية (8) أيام عطائه فرصة تحضير نفسه و الحضور لموقع البناء.

جراء عملية مراقبة المطابقة يحرر فورا محضر الجرد، يبين فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها مع ذكر جميع الملاحظات، ثم يوقع من قبل أعضاء اللجنة.³

- البت في طلب منح شهادة المطابقة :

يفصل في طلب الحصول على شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل لرئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق ممثله في اللجنة و ذلك في أجل ثمانية (8) يام من يوم خروجه.

- انتهاء من أشغالها لرخصة البناء المسلم : في هذه الحالة يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة.⁴

¹ من أهم المصالح المعنية بتشكيل اللجنة: مصلحة الحماية المدنية و مصلحة البيئة.

² إذ أن المشرع قلص في هذه المدة التي كانت تقدر بـ (3) أسابيع 2015.

³ يوقع محضر الجرد من طرف ممثل البلدية و ممثل ي للتعمير، عند غياب حدى المصالح المعنية أو كلها.

⁴ يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الإنتهاء من أشغاله،

- أما إذا بينت عملية الجرد عدم
 رخصة البناء، في هذه الحالة ت
 يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها
 يتعرض لها بموجب أحكام قانون التهيئة و التعمير.

يحدد للمعني أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر للقيام بإجراء المطابقة، و بـ نقضاء هذا
 الأجل إما يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة، أو أنه يرفضها و بالـ ي
 المتابعة القضائية طبقاً لأحكام المادة 78 29-90.

ثانياً : بنايات لا تطابق رخصة البناء

1- متابعة مدى المطابقة أثناء التنفيذ :

يتم الكشف عن مخالفة عدم المطابقة أثناء تنفيذ أشغال البناء و التهيئة، من الزيار
 الميدانية التي فرضها المشرع على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين، و القيام
 بمعينة الأماكن و طلب الوثائق التقنية للبناء و خاصة التصاميم المعتمدة من طرف مهند
 و مؤشر عليها من السلطة المختصة و التي من شأنها إثبات عدم مطابقة الترخيص المم
 لصاحب هذا البناء.

2- متابعة مدى المطابقة بعد إنتهاء الأشغال :

نتهاء أشغال البناء المرخص بها يكون على المالك هينات الإدارية
 من القيام بمهام المعينة الدقيقة لأشغال البناء المنتهية و مدى احترامها للـ

1 .

و بالتالي تمنح شهادة المطابقة للمالك أو لصاحب المشروع على أساس المعينة و التحقيقات التي
 قوم بها الهيئة قليمياً ضمن إجراءات محددة قانوناً يقوم بها أعوان مؤهلو

أن يشعر المجلس الشعبي

29-90 على أنه: " يجب

56

1

نهاى البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

ما ينص عليه القانون، حيث تعد دليل قاطع على مدى شرعية البناء و احترام كافة معايير التهيئة و التعمير التي تنظم النشاط العمراني.

فعدم المطابقة يرتبط عموما بالطابع التقني للبناء و المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير، و تتمحور :
الطريق و ملحقاتها، عدم ارتفاع المرخص به، تعديل الواجهة.¹

و في جميع الأحوال، فأى بناء يشرع فيه أو يشيد غير مطابق للرخصة المسلمة من الجهات المختصة قانونا، يعد بناء غير شرعي تتخذ في حق صاحبه . حيث يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر معاينة لهذه المخالفة و يوقع عليه كل من و صاحب البناء غير الشرعي، و في حالة رفض هذا الأخير التوقيع يسجل ذلك في المحض و يبقى صحيحا إلى أن يثبت .

يرسل بعد ذلك العون المؤهل قانونا محضر معاينة المخالفة إلى الجهة القضائية المختصة للبت في الدعوى العمومية، و التي تقرر حسب الحالة إما القيام بمطابقة البناء، أو هدمه جزئيا أو كليا و هذا في آجال محددة.²

كما ترسل نسخة من محضر معاينة المخالفة إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصين إقليميا في أجل لا يتعدى ثنين و سبعين (72) ساعة، غير هما يكون . حيث يقوم رئيس

المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة في الـ

¹ يعاقب عليها 77 29-90

² 76 3

المطلب الثاني : متابعة النشاط العمراني

يشكل التعمير إحدى السياسات العمومية التي تقوم الدولة بإعدادها وتشرف على ها مختلف الأجهزة الإدارية الوطنية منها والمحلية. وأمام التطور السريع الذي عرفته تزايد تياجهم لسكن بشكل كبير، كل هذا

مير،

و تنصيب أجهزة تختص بتقصي المخالفات و ردعها. هذا ما يدفعنا للبحث و تنظيمي الذي تقوم به الجماعات المحلية في مجال التعمير وكيف تعمل على ضبط مخالفات هذا

هذه الأسئلة وغيرها سنحاول الإجابة عنها من خلال تحديد الأجهزة المكلفة با و التعمير، و المهام المنوطة بها كما يلي :

- الفرع الأول : أجهزة الب

- :

الفرع الأول : أجهزة البحث عن مخالفات العمران

تعمير هيئات مختصة تم ذكرها

التهيئة و التعمير كما يلي : "يمكن الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها و إجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة و طلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء"¹.

غير أن هذه المادة تم تعديلها ب 05-04 : " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز و القيام

¹ 73 29-90.

- أن هيئات الرقابة تنقسم لى نوعين من جهة الأجهزة الإدارية المتمثلة في هيئات الضبط الإد المحلي، و من الجهة الأخرى شرطة التعمير المتمثلة في الأعوان المحلفين المفوضين المؤهلين للبحث و الهندسة المعمارية.

بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الإطلاع عليها، في
1 ."

فالمشرع قلص من الأجهزة المكلفة بالمراقبة من خلال إعفاء الوالي من ذلك و الإختصاص علاوة على أعوان و ضباط الشرطة العمرانية في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلون قانونا للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في متهيئة و التعمير.

تم تعويض هذا الحصر بالمرسوم التنفيذي رقم 03-06 07 2006 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176-91 28 1991² لجنة خاصة تنشأ لدى كل من : الوزير المكلف بالتعمير و كل وال و كل رئيس مجلس شعبي بلدي التعمير، و هو ما يؤكد الحضور المكثف للإدارة على المستويين الوطني و
3 .

- أولا : رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- ثانيا : الأعوان المؤهلين قانونا.

أولا : رئيس المجلس الشعبي البلدي

يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلا للبلدية صلاحيات واسعة ، تتمثل على احترام حقوق و حريات المواطنين في السهر على المحافظة على النظام اص و الممتلكات، كذلك السهر على احترام المقاييس و التعليمات

¹ 06 05-04 14 2004 15 29-90
01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير . 51 15 2004.

² المرسوم التنفيذي 03-06 07 2006 01 176-91
28 1991 ي كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك . 01 08 2006.

³ تكلف هذه اللجنة وفق المادة 80 من نفس المرسوم بالمهام التالية :
- التنسيق في ميدان اجراءات دراسة طلبات عقود التعمير.

- دمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير.

في مجال العقار و السكن و التعمير و حماية التراث الثقافي و المعماري، حيث أن لرئيس

القضائية¹.

التميز بين	التعمير باعتبارها	ضبطية إدارية كبلدية	الولاية
تراخيص	مباشرتها	الإدارية	التعمير فهي
قضائية إستحداثها	الجديدة ² .		

فالمشرع أوكل مسؤولية تنظيم حركة العمران وفق ما ينص عليه القانون، لرئيس المجلس و هذا في حدود إقليم بلديته، إذ أنه يلتزم بمراقبة كل البناءات سواء تابعة للعام أو للخواص و وضع تحت تصرفه جملة من الأدوات القانونية التي من شأنها تسهيل عملية المراقبة سواء أثناء إنجاز الأشغال أو عند الإنتهاء منها.³

عملية المراقبة التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي تتمثل

الزيارات الميدانية لمواقع البناء. و لأنه لا يملك القدرة الكافية لمراقبة البناء تقنيا، يقع عليه الوقوف على مدى إنجاز الأشغال في حدود رخصة البناء و تطابقها مع مخططات البلدية، لهذا أوجب المشرع عليه أن يكون مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية الم.⁴

1 92 10-11 22 2011، المتعلق بالبلدية، ج.ر العدد 37

03 جويلية 2011.

2 سماعتين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري- دراسة وصفية و تحليلية، 225.

3 73 29-90 .

- 75 على أنه: " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي. تحدد شروط و كفاءات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم."

4 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 30 2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان

المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، ج. 06 05 فيفري 2006.

ثانيا : الأعوان المؤهلين قانونا

نظرا للأهمية البالغة التي يحظى بها هؤلاء الأعوان كونهم الفئة التي تتحمل لية البحث و التدقيق التقني و تحرير محاضر المخالفات في مجال البناء و التعمير، فقد كرهم 76 29-90 كما يلي :

"علاوة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون، كل من:

- مفتشي التعمير،

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير،

- موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية."

على أن شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين قانونا و كذا

ت المراقبة تحدد عن طريق التنظيم المرسوم التنفيذي 55-06¹.

¹ 02 التنفيذي رقم 55-06 فإنه يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها، زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية :

1- فتشو التعمير الذين تم تعيينهم ب نظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 14 جويلية 1991.

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران، و يعينون من بين :

- وُساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)،

- لمهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين،

- المهندسين المعماريين و المهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (2) في ميدان التعمير،

- المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير،

- لتقنيين السامين (في البناء) ذوي خبرة خمس (5) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

3- الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:

- وُساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)،

- لمهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين،

- المهندسين المعماريين و المهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.

غير أنه ف 2008 و بالنظر لإستمراية انتشار ظاهرة البناءات غير الشرعية حاول
المشرع مرة أخرى التصدي لمثل هذه الظاهرة من خلال قانون تحقيق المطابقة
الأعوان المؤهلين قانونا و الذين من شأنهم خدمة أهداف هذا القانون.

فجاء فيه علاوة على الضباط و أعوان الشرطة القضائية و المستخدمين المنصوص عليهم
76 29-90، يؤهل للبحث و معاينة المخالفات الأعوان
68 15-08 و هم : "تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير
و مصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة و التحري حول
السكنية أو ورشات إنجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القانون".¹

و هو ما أدى لى تعديل المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 55-06 التغيير
الذي تشهده الإدارة من عادة توزيع الإختصاصات و المهام على أعوانها بما يخدم المواطن
و يضمن سهولة الإجراءات القانونية التي تربطه بها، في سبيل تقريب الإدارة من المواطن.²
- يمكن لنا تحديد هؤلاء الأعوان بدقة كما يلي :

1- مفتشى التعمير:

02 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 بالمرسوم التنفيذي
343-09 على ما يلي : " 76 29-90
أول ديسمبر 1990، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير
و معاينتها، زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية :

¹ في مفهوم القانون رقم 15-08 يقصد بكل من :

- التجزئة : القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع
ل مطابق لأحكام مخطط التعمير.

- مجموعة سكنية : تشكل مجموعة من السكنات و البناءات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، شيدت على
واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك كين في
طع المعنية.

² المرسوم التنفيذي 343-09 22 2009 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 55-06
30 2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال
التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا . 61 25 2009.

- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225
14 جويلية 1991.*

12 المرسوم التنفيذي 241-09 22 جويلية 2009
على أنه : "يتمج الموظفون الذين ينتمون لى الأسلاك و الرتب المنصوص عليها في المرسوم
التنفيذي 91-225، و يرسمون و يعاد تصنيفهم عند بداية سريان مفعول هذا المرسوم، في
الأسلاك و الرتب المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون الأساسي الخاص".¹

خصص المرسوم التنفيذي 241-09
بالسكن و العمران، سلك جديد هو "سلك مفتشي التعمير" 16 منه.
التعمير يضم (3) رتب، يتمج فيها بناء على طلبهم كل من :

1- لتعمير : مهندسو الدولة للتجهيز و المهندسون المعماريون المعينون
في المنصب العالي لمفتش التعمير.

2- تبة مفتش رئيسي للتعمير : المهندسون الرئيسيون للتجهيز و المهندسون المعماريون
الرئيسيون المعينون قانونا في المنصب العالي لمفتش التعمير.

3- رتبة رئيس مفتشي التعمير : رؤساء المهندسين للتجهيز و رؤساء المهندسين
المعماريين المعينون قانونا في المنصب العالي لمفتش التعمير.²

مفتشو التعمير يعينون من بين المهندسين المعماريين الذين لهم ثلاث (3)

من الخدمة بهذه الصفة، أو من بين التقنيين السامين الذين لهم أقدمية خمس (5) سنوات و التقنيين

* صياغة الفقرة الأولى من هذه المادة لم تتغير بعد تعديل 2009
343-09. هـ قد تم إلغاء العمل بالمرسوم التنفيذي 225-91 يذي 241-09
22 جويلية 2009، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية
لى المرسوم التنفيذي 241-09.

¹ المرسوم التنفيذي 241-09 22 جويلية 2009
للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن و العمران، ج. 43 22 جويلية 2009.
لموظفين المنتمين

² بعد أن كان مفتش التعمير يحتل حدى رتب سلك المناصب العليا الخاصة بالإدارة المكلفة بالتجهيز 62
المرسوم التنفيذي رقم 91-225 14 جويلية 1991 ساسي الخاص بالعمال المنتمين
الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن . 34 17 جويلية 1991.

الذين لهم سبع (7) سنوات من الأقدمية بنفس الصفة، وفقا لما جاء بنص 94
225-91 .

أما فيما يخص المهام الموكلة لهم، فهم يكلفون تحت شراف السلطة السلمية
المخالفات للتشريع و التنظيم في ميدان التعمير و معاينتها، إضافة تطبيق الأحكام
المقررة في آليات و مستندات التعمير.¹

2 - أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، و موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية:

جاء ذكرهم تحت تسمية "المستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة
وزارة السكن و العمران و الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية".
بالتجهيز يمارسون نشاطهم في المصالح المركزية
لهته الإدارة و كذلك في المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و المصالح غير الممركزة التابعة
لها، و يمكن أن يكونوا في وضعية نشاط في الإ².

يتم تعيينهم ن طريق سمية بقرار من الوالي المختص قليميا بعد :
- مدير التعمير و البناء للولاية، بالنسبة للمستخدمين الذين يمارسون عملهم با لمحلية

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، ال
بمصالح التعمير التابعة للبلدية.³

1 45 فيذ 09-241.

2 02 من المرسوم التنفيذي 55-06 فهم يعينون من بين :
- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)،
- لمهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين،
- المهندسين المعماريين و المهندسين (في الهندسة المدنية)،

- المهندسين التطبيقيين (في البناء) الذين يحوزون خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير،
- لتقنيين السامين (في البناء) الذين يحوزون خبرة ثلاث (3) وات على الأقل في ميدان التعمير.

3 03 التنفيذي رقم 55-06 .

الفرع الثاني : مراقبة مخالقات العمران

73 التهيئة و التعمير نوع المراقبة التي تخضع لها عمليات الب

في سبيل تنظيم النشاط العمراني. حيث يلزم كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأ
المؤهلين قانونا، على زيارة كل البنايات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية
ائق التقنية الخاصة بالبناء و الإطلاع عليها، في أي وقت.

ي د بالمراقبة عملية التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة و البيانية المرخصة
للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة من طرف الجهات
المختصة. و التي تتم من خلال الزيارات الميدانية و تحرير محاضر المعاينة التي تثبت نوعية
تكبة و تمكين الجهات المختصة سب في وضعيتها.¹

- : المراقبة التقنية للبناء.

- ثانيا : حجية محاضر المعاينة.

أولا : المراقبة التقنية للبناء

1- الإعلان عن إفتتاح الورشة :

يعد التصريح بفتح الورشة بذات أهمية التصريح برخصة البناء، حيث يشترط إيدا
فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلد قليميا من ط
. إذ أنه اء جوهرى للإنتلاق في الأشغال و تسهيل عملية مراقبة البناء
المسؤولين و الغير عن تطبيق قوانين التعمير .

طبقا للمادتين 29 60 مرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن المستفيد من الأشغال يضع
طول فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سنتي

¹ في مفهوم المرسوم التنفيذي 55-06 جريدة رسمية عدد 61.

كما تتضمن اللافتة تاريخ
أريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، و
مشروع و مكتب الدراسات و أخيرا سم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة.¹

غير أنه بالنسبة للإمتيازات التي تضمنها المرسوم التنفيذي 91-176
مرسوم التنفيذي رقم 15-19 قلص منها بنص المادة 61 كما يلي : "
البنائات
ستظهار رخصة البناء و محضر إثبات مطابقة البناية الذي يعد من
طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير للبلدية".²

نتهاء الأشغال يكون المالك ملزما بإخطار الجهات الإدارية المختصة
تصريح بـنتهاء الأ
يداع
نتظار تمكينه من شهادة
3 .

2- الزيارات الميدانية :

إن الزيارات الميدانية التي أوجبها المشرع على رئيس المجلس الشعبي البلدي تتيح فرصة
تدارك الأخطاء المرتكبة أثناء الإنجاز و التي قد لا يمكن تداركها بعد الإنتهاء من
التهيئة و التعمير لم يحدد فترة الزيارة أو وقتها و جعل ذلك من صلاحيات الجهات المعنية.⁴

و في ذات السياق تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-55 على أنه :
"طبقا لأحكام المادتين 73 76 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990

¹ 51 من المرسوم التنفيذي 91-176 على إلزام المستفيد وضع لافتة مرئية من الخارج و يوضح فيها :

- تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال.

- أنظر أيضا : الملحق رقم 06 167.

² امتيازات المصاحبة لعملية البناء، كخدمات التجهيز الجماعي و التهيئة بما في ذلك الربط بشبكات توزيع
الغاز و الكهرباء كما جاء بنص المادة 52 :
الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء و وصل افتتاح الورشة".

³ 75 90-29 تنص على أنه : "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.
- تحدد شروط و كفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم".

⁴ الوجوب يقتضي الجزاء من السلطة الأ
الشعبي البلدي بالقيام بالمهام المنوطة به في مجال البناء و التعمير.
المشرع قد تغافل عن حالة عدم إلزام رئيس المجلس

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و الأعوان المؤهلين قانون أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية و البناءات الجاري إنجازها و كذلك الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة و طلب الوثائق التقنية الخاصة بها و ذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع و التنظيم المعمول بهما."

معاينة مشاريع البناء يقوم الأعوان المؤهلين بالتدقيق في الأمور التقنية كتنوعية
 ء و المواصفات التقنية للبناءية. تكثيف الزيارات قد تتم نها يلا و د
 يام الراحة و العطل يجعل
 و بالتالي محاربة أي بناء غير شرعي لا يتطابق مع التشريع و التنظيم المعمول به.

كما أن طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء التي نص عليها المشرع بالمادة 73
 التهيئة و التعمير هلين قانونا بمتابعة

1.

ثانيا : حجية محاضر المعاينة

1- تحرير محاضر المعاينة :

عند معاينة المخالفة فإن العون المؤهل يقوم بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة
 التصريحات التي تلقاها من المخالف، و تحرر هذه المحاضر على

¹ 06 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 على أنه : " يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة، أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع، الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة :
 - التصريح بفتح الورشة،
 -

- رخصة الهدم، عند الإ "

* إذ أن الإطلاع على رخصة البناء يشمل كل ا يرافقتها من ملفات الهندسة المدنية و المعمارية و ال للتصاميم المؤشر عليها من الهيئات المختصة.

و الأرقام التسلسلية و تسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض و الذي يرقمه و يؤشر عليه رئيس
 قليميا.¹

يوقع
 من قبل العون المؤهل و ا
 محاضر المخالفات لقواعد التهيئة و التعمير طبقا للمادة 16 لمرسوم التنفيذي 06-55 فيما
 يأتي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مط
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم .

يتم رسال محضر معاينة الأشغال التي شرع فيها بدون رخصة بناء، لى رئيس الم
 لا يتعدى ثني وسبعين (72) ساعة. و يرسل محضر معاينة
 الأشغال غير المطاب
 لى كل من: وكيل الجمهورية ا
 قليميا، رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين قليميا.

كما ترسل نسخة من المحضر مرفقة بتقرير، يوضح نوع المخالفة و كذا هوية المخ
 و عنوانه، لى مدير التعمير و البناء للسهر على تطبيقهما.

2- الأثر المترتب على محاضر المعاينة :

في جميع الأحوال فإن محاضر معاينة مخالفات العمران، المحرر من قبل عون مؤه
 قانونا، تبقى صحيحة إلى أن يثبت العكس. و مما يعطيها حجية أكثر أن الأعوان المؤهلين
 المنصوص عليهم قانونا ليسوا مخولين بدراسة ملفات البناء و التهيئة أو الهدم الخ أزواجهم
 و والديهم و ذريتهم و أفراد عائلتهم الذين تربطهم بهم صلة من الدرجة الأولى، و ه
 تلاعب حول وضعية البناءات المخالفة للأحكام القانونية المعمول بها.

¹ 76 2 29-90

يام بهدمه

و يترتب على معاينة

76 3 55-06

- قرار الهدم : يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قليميا قرار بهدم البناء المنجز دون ، خلال ثمانية (8) أيام تداء من تاريخ ستلام محضر إثبات المخالفة، حيث تتولى مصالح البلدية تنفيذ أشغال الهدم و يتحمل المخالف كافة التكاليف ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي تحصيلها بكل الطرق القانونية.¹

يمكن أن يكون الهدم جزئيا أو كليا، بقرار من الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبدء دعوى العمومية بالنسبة للبناءات غير المطابقة لرخصة البناء، التي البت فيها بقرار القيام بمطابقة البناء.

عدالة يقوم رئيس المجلس الـ

المختصين قليميا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة .²

¹ معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة ، لا يعلق اجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الادارية.

² 76 4 29-90

المبحث الثاني : معالجة البناءات غير الشرعية: إسترجاع للنظام العام

السمة المميزة للمدن الجزائرية
يات غير
الشرعية التي
على تشييد بناء دون ترخيص أو مخالفة حدود الرخ

هذا ما دفع السلطات العمومية إلى وضع قواعد جديدة

- 2008 ضمن قانون تحقيق المطابقة رقم 08-15
هدف ه :
- لات عدم إنهاء البناءات.
 - تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
 - تحديد شروط شغل و/ أو إستغلال البناء .
 - ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي و مهياً بإنسجام.
 - تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم إحترام أجال البناء و قواعد التعمير.¹

إذ أن قانون تحقيق المطابقة نظم فكرة معالجة البناءات غير الشرعية و تسوية وضعيتها
القانونية وفق شروط و إجراءات معينة سنتطرق إليها من خلال :

- المطلب الأول : إجراءات تحقيق المط
- المطلب الثاني : معايير تحقيق الـ

¹ المادة الأولى من قانون تحقيق المطابقة رقم 08-15.

المطلب الأول : إجراءات تحقيق المطابقة

من أجل تحقيق مطابقة البناء المتتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية¹ معرفة تحت أي عنوان يقدم طلب تحقيق المطابقة لا بد من التعرف على حالات هته البناءات التي تضمنها القانون 15-08 و نصت عليها المادة 15 منه وهي :

- البناءات غير المتتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة اء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البناءات المتتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات غير المتتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

و سنحاول ضمن هذا المطلب تحديد الإجراءات المتبعة في دراسة ملفات تحقيق المطابقة، مفهوم تحقيق المطابقة و معرفة مختلف المراحل التي تمر بها هته ال منذ إيداعها لدى الهيئات الإدارية المعنية إلى غاية البت فيها.

- الفرع الأول : مفهوم تحقيق المطابقة .
- الفرع الثاني : تحضير ملفات تحقيق المطابقة.
- الفرع الثالث : البت في ملفات تحقيد .

الفرع الأول : مفهوم تحقيق المطابقة

تحقيق المطابقة 15-08 لتعريف الإجراءات المرتبطة بعملية البناء و التي من شأنها تسوية البناءات غير الشرعية و التخفيف من حدة هذه الظاهرة تبسيط المصطلحات على ال لتمكينه من التطبيق الحسن لهذا و أن له الدور الأولي في إجراءات التسوية عن طريق التصريح بحالة بنايته.

- أولا : تعريف تحقيق المطابقة.

- ثانيا : الصفة الإستثنائية لأحكام تحقيق المطابقة.

أولا : تعريف تحقيق المطابقة

"هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير"¹.

فتسوية البنايات غير الشرعية تتم عن طريق تحقيق مطابقة البنايات المتممة و إتمام إنجاز البنايات غير المتممة مع إحترام أحكام قانون التهيئة و التعمير رقم 29-90². و يقصد بإتمام إنجاز البناية طبقا للمادة الثانية من قانون تحقيق المطابقة ما يلي : "الإنجاز التام للهيكل و الواجهات و التهيئات التابعة لها"³.

و تعتبر ظاهرة عدم الإنتهاء من أشغال البناء للكثير من البنايات و بقائها ف غير محددة المستحدثة التي عالجهها تحقيق المطابقة. بالإضافة إلى ضية بنايات المتممة و غير المطابقة لقوانين التعمير.

البنايات غير الشرعية من التي تشوبها ت جديدة عث فيها الحياة القانونية مرة أخرى، مع الأخذ بعين الإعتبار الطبيعة القانونية للوعاء العقاري لهته البنايات.⁴

1 02 15-08.

2 3 29-90 تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة و التعمير، عند غيا التهيئة و التعمير.

3 : "هي طرق السيارات و طرق الراجلين و ملحقاتها و شبكات التزويد بالماء الشروب و شبكة إخماد النار و قنوات التطهير و قنوات و تجهيزات الكهرباء و الغاز و الاتصالات التي تزود البنايات".
- التهيئات : "هي أشغال معالجة سطح الاراضي و تدعيم المنحدر المساحات الخضراء و تشييد السياج".

4 كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009 172.

ثانيا : الصفة الإستثنائية لأحكام المطابقة

يعتبر القانون رقم 15-08 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها نقطة تحول في مجال البناء و التعمير، و يظهر ذلك من خلال مايلي :

- يق المطابقة يشمل البناءات التي إنتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون، أي قبل تاريخ 3 2008¹. و الهدف من ذلك هو إستدراك العجز المسجل في هذا المجال والعمل على تكريس أحكام ومبادئ إستثنائية غير موجودة في ن التهيئة و التعمير². أحكام هذا القانون مطبقة بأثر رجعي حتى على أوضاع نشأت في ظل قوانين سابقة³.

- 15-08 يتضمن نوعين من الأحكام تظهر بنص المادة 94 منه إذ أنه بشكل عام مرتبط بفترة زمنية محددة (05) . ليتم تمديدها (3) سنوات أخرى بعد تعديل نص المادة وفقا لقانون المالية لسنة 2014.⁴

- 1 14 15-08 .
- 2 الجريدة الرسمية للمداولات، 66 بتاريخ 19 2008 04 .
- تحقيق المطابقة ي والقواعد العامة للتهيئة والتعمير حيث تنص المادة 10 لمرسوم التنفيذي 154-09 02 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، والذي يعتبر من النصوص التطبيقية للقانون 15-08 على أنه : "تراعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناءة مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده، يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير / التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير".
- 46 من المرسوم التنفيذي 19-15 به إلى حد كبير يكاد يكون حرفي مع هذا النص، فدراسة التصريح في ملف المطابقة يشبه تحضير الطلب في رخصة البناء وتسليمها لأول مرة، ولمزيد من التفاصيل ر من هذه الدراسة.
- 3 02 ، فإن المبدأ العام هو عدم رجعية القوانين و على القاضي الإلتزام بذلك، غير أن المشرع بإمكانه النص صراحة على رجعية القانون و محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2006 83 .
- 4 79 08-13 30 ديسمبر 2013 الية لسنة 2014 68 31 ديسمبر 2013 .
- والجدير بالذكر أن 2016 قام مرة أخرى بتمديد العمل بأحكام قانون المطابقة من 113 من قانون المالية لسنة 2017 (14-16 28 ديسمبر 2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 77). غير أن هذه التسوية تقتصر فقط على البناءات المزودة برخص البناء دون غيرها سواء أو في طور الإنجاز، و إلزام أصحاب البناءات بدفع مقابل مالي تحدده لجان مختصة مع الأخذ بعين الإ ر قيمة البناءة و طبيعة المخالفة المرتكبة، و ذلك ابتداء من أول جانفي 2018. هل يعتبر لجوء للتمديد من أجل رفع مستوى الردع عن طريق التشديد في الغرامات المالي قانون المالية لسنة 2017 بطريقة غير مباشرة، دليل على أن سياسة التسوية قد لا تحقق الأهداف المرجوة منها ؟

في حين تبقى بعض الأحكام سارية المفعول حتى بعد إنقضائه، تناولتها الفقرة لثاني نفس المادة، و التي لم يمسهها التعديل، كما يلي: " غير أن أحكام هذه المادة لا 2
3 4 5 6 7 8 10 11 12 54 61 68 93 من هذا القانون الـ
سارية المفعول".

- التسوية ضمن أحكام القانون رقم 08-15 تشمل أيضا تسوية الأوعية العقارية للبنىات، لأن حق البناء متفرع عن حق الملكية فلا يصح تسوية وضعية البناية دون الوعاء العقاري الخاص بها. إلا أن هناك نوع من الغموض عند الحديث عن تسوية الوعاء العقاري للبنىات و الذي ظهر عندما تقدمت وزارة السكن والعمران بمشروع القانون بمفردها دون إشراك وزارة المالية 1.

وزير السكن والعمران يكون من صلاحياته اقتراح النصوص التشريعية والتنظيمية المرتبطة بقطاع السكن². و يختص وزير المالية بإقتراح القوانين المتعلقة بالملكية العقارية، وينفذ التدابير والأعمال المتعلقة بها ونقلها وإصلاحها.³

للنصوص التنظيمية الصادرة تبعا ل تحقيق المطابقة نجدها لم تت

تسوية الوعاء العقاري، وتعلقت كلها مطابقة البنىات وإتمام إنجازها.

- تسوية البنىات غير الشرعية تكتسي طابعا إلزاميا، رغم أن المبادرة بتحقيق المطابقة تتم

4 .

¹ الجريدة الرسمية للمداولات،

03.

² هذا ما تم عند مناقشة مشروع القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، حيث نوه ن التسوية لا بد أن تشمل إشكالية الوعاء العقاري، الذي يعد جزء لا يتجزأ من البنىات و لا يمكن إغفاله لتفادي تكرار هذه الظاهرة وتحولها

³ - 05 من المرسوم التنفيذي 54-95 15 فيفري 1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية جريدة رسمية 15 1995.

- 08 من المرسوم التنفيذي 364-07 28 2007 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية جريدة رسمية عدد 75 2007.

⁴ 07 15-08 على أنه : "يعد إلزاميا، إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع و كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض".

- تأثر أسلوب التسوية وفق القانون 15-08 بالتسوية المنصوص عليها في المرسوم
85- 212 13 1985 ، و طريقة معالجة البناءات غير الشرعية بموجب
التعليمات الوزارية المؤرخة في 13 1985.¹

الفرع الثاني : تحضير ملفات تحقيق المطابقة

صة بالتصريح بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها على مستوى :
مقرات المجالس الشعبية البلدية، مديريات التعمير و البناء، مديريات السكن و التجهيزات العمومية
و دواوين الترقية و التسيير العقاري و كذا المصالح غير الممركزة.²

يقدم التصريح البناءة مرفقا بالملف الخاص بها حسب الحالة، إيس المجلس
قليما مقابل وصل إستلام يبين فيه تاريخ الإيداع و هوي.³
حيث يدون في سجل خاص يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة.⁴

- أولا : التصريح بتحقيق المطابقة

- ثانيا : إعداد ملفات تحقيق المطابقة

¹ 85-212 13 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو
خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط قرار حقوقهم في التملك .
34 14 1985.

* و يظهر التشابه في العديد من المواد نذكر على سبيل المثال في الإعتبرات المأخوذة عند تحقيق ا
18 15-08 05 212-85 تحديد البناءات غير القابلة للتسوية ضمن المادة
16 15-08 06 13 من المرسوم أعلاه، إضافة إلى الجهة المختصة في البت في تحقيق
32 15-08 08 .

² ن ترفق هذه الإستثمارات حتما بالوثائق المكتوبة و البيانية الخاصة بملفات طلب عقود التعمير المؤسسة حديثا.

³ نظرا للعدد الهام للطلبات،
لتقنية التابعة للبلدية،
لزامية وضع شبك خاص على
ستقبالها و تسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض.

التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 06 2012 تبسيط كفايات تحقيق مطابقة
البناءات و إتمام نجازها
المحلية و وزارة المالية.
شترك مع كل من وزارة الداخلي

⁴ تسييره مصالح التعمير التقنية لدى المجلس الشعبي البلدي
02 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .
6 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09
27 06 2009 .

أولاً : التصريح بتحقيق المطابقة

25 15-08 لبيانات التي تدرج في التصريح ما يلي :

- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخص
 - البناية و حالة تقدم الأشغال بها.
 - المسلمة و تاريخ إنتهاء صلاحيتها، إن و
 - الطبيعة القانونية للوعاء العقار المشيدة بدون رخصة البناء.
 - تاريخ بداية الأشغال و إتمامها عند الإ
- زيادة على هذه المعلومات، يرفق التصريح بملف يحتوي على وثائق خاصة بحالة كل بناي
لوحدها و التي نتناولها من خلال تقسيم البنائات القابلة لتحقيق المطابقة إ
يات
ة، و بنايات غير متممة أو في طور الإ .

1- البنائات المتممة :

يمكن التمييز بين البنائات التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء بالأساس، و بين تلك
التي تحصل صاحبها على رخصة للبناء غير أنه لم يلتزم بالرخصة المسلمة أو تخطى حدودها.¹

- البنائات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء :

مر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة

21 15-08 نه زيادة على المعلومات المنصوص عليها

25 ليها سابقا، يجب ن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البنائات

بملف يحتوي على ما يأتي² :

¹ 2 3 15 15-08 .

² 3 4 من المرسوم التنفيذي 154-09.

- ثائق مكتوبة و بيانية و مخططات الهندسة المدنية للبناء كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليح

- بيان وصفي .
نجازها.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.

- البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة :

20 15-08 على أنه يمكن أن يستفيد صاحب البناء المتممة

و المتحصل على رخصة البناء و لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة مطابقة حسب

الكيفيات المحددة في هذا القانون، و ذلك دون الإ

29-90

سبيل ذلك يكون على المصرح ستمارة التصريح بملف يحتوي وثائق تدعم و تث

صحة طلبه، و تتمثل فيما يلي :¹

- الوثائق البيانية التي رافقت رخص

- ة للبناء كما 500/1

- الواجهات كما 50/1

- مخططات الهندسة المدنية للأ

رض بعين الاعتبار.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.

2- البنائيات غير المتممة :

تمام أشغال البناء أو إذا كانت البناء غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب

على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً و يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني حتى

¹ 2 4 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09.

يسلمه شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة¹ . ستتناف له ته الأشغال قبل تحقيق ناية يعد مخالفا للقانون و يعرض صاحبه للمساءلة القانونية².

يقوم الأعدان المكلفين بمعاينة و غلق الورشة المعنية عند عدم الإ المنصوص عليها، مع تحرير محضر عدم المطابقة دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن³.

و تنقسم هذه البنايات غير المتممة إلى نوعين : بنايات لم تحصل على رخصة البناء و بنايات حائزة على رخصة البناء و لكنها لم تحترم آجال البناء المحددة قانونا.

- البنايات غير المتممة و الحاصلة على رخصة للبناء :

تهاء الأجل الممنوح، يمكن لصاحب البناية غير المتممة و المتحصل على البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز و هذا طبقا للمادة 20 08-15.

يمكن التمييز بين حالتين فيما يخص الملف المرفق بالتصريح⁴، حيث تختلف الوثائق التي يتضمنها ملف البناية غير المتممة و المطابقة لرخصة البناء المسلمة، عن تلك التي يتضمنها ملف البناية غير المتممة و غير المطابقة لرخصة البناء.

1- بما يخص البناية غير المتممة و المطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب توفر ال التالية ضمن الملف الخاص بها :

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة
- انجازها يعده مهندس معماري معتمد.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبناية.

1 24 08-15 من المرسوم التنفيذي 09-154 .

2 85 منه على ما يلي: " يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها. "

3 24 08-15 .

4 4 من المرسوم التنفيذي 09-154 .

- تمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 15-08.

2- ما الملف الخاص بالبناية غير المتممة و غير المطابقة لرخصة البناء، فيحتوي لزامية على ما يلي :

- الوثائق البيانية

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم انجازها.

- ائق مكتوبة و بيانية يعدها مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان فيما يخص ا أدخلت عليها تعديلا .

- ية للواجهات و المساحات الخارجية.

- جل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد، طبقاً لأحكام المادة 29 15-08.

- البنائيات غير المتممة و غير الحائزة على رخصة للبناء :

إن صاحب البناية غير المتممة و الذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل، يمكن له

إتمام الإنجاز على سبيل 15-08 22

التسوية حسب الشروط و الكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون. يمكن ذكر الوثائق توافرها زيادة على العناصر السابق تناولها، فيما يلي :

- لوثائق المكتوبة و البيانية و مخططات الهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء الباق نجازه

بالشراكة بين المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما ي تسليم رخصة البناء.

- أجل إتمام البناية يتم تقديره من مهندس معماري معتمد، طب 29

15-08.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.

ثانيا : إعداد ملفات تحقيق المطابقة

يجب قبول كل ملف كامل تم يداعه في خمسة (5) (4)
 بمحضر التحقيق الميداني في (15) يوما التي تلي لى مصالح التعمير التابعة للولاية
 أو للجنة الدائرة، و يحتفظ بنسخة على مستوى البلدية. كما يتعين على المصالح نية للبلدية
 تشير عند الإمكان في المحضر للطبيعة القانونية راضي المعنية.

2012 تم تبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي
 154-09، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بتحقيق مطابقة البناءات، من خلال التعليم
 الوزاري المشتركة رقم (04)¹، حيث أصبح ممكنا الإستغناء على دراسات الهندسة المدنية
 المتعلقة بالبناءات التالية :

- البناءات الخاضعة ب نظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البناءات (CTC).
 - البناءات الفردية التي شرع في تشييدها قبل صدور القانون 05-04
 14 2004 29-90 التهيئة و التعمير، بإستثناء
 ايات التي تستقبل الجمهور.
 - البناءات الفردية لحاصلة على رخصة البناء، و المشيدة بعد 05-04.
- تتم دراسة ملفات طلبات تحقيق مطابقة و إتمام إنجاز البناءات على أربع مستويات :
- مصالح التعمير التابعة للبلدية.
 - مصالح التعمير الولائية التابعة .
 - .
 - قتضاء، لجنة الطعن الولائية.

¹ التعليمية الوزارية المشتركة رقم أربعة (04) 06 2012.

و يقوم بالتحقيق المتعلق بدراسة ملفات طلب تحقيق المطابقة فرق تابعة لمصالح الدولة و البلديات¹ ، مشكلة من أعوان مؤهلين، يتم تعيينهم بقرار من طرف الوزير المكلف بالبناء و التعمير و الوالي المختص قليميا، و ذلك بعد تحضير قائمة بأسمائهم، على التوالي، من قبل مدير البناء و التعمير و رئيس المجلس الشعبي البلدي. و يقود كل فرقة رئيس تكون لديه خبرة سنة على الأقل على أن تستفيد هذه الفرق من تحضير أولي على مستوى مديرية البناء و التعمير.

كما يمكن تعيين هؤلاء الأعوان تدريجيا حسب أهمية حظيرة البناء الواجب معالجتها و حسب توظيف المستخدمين الضروريين، حيث تعطى الأولوية لمناطق التوسع بأهم التجمعات الحضرية أين توجد البناءات التي شيدت خلال العشريتين الأخيرتين. و من أجل أداء نشاطها تزود متابعة بسيارات، آلات تصوير و أدوات القياس المناسبة.²

و من خلال هذا الفرع سنتطرق أولا للإجراءات المتخذة على مستوى مصالح التعمير البلدية و الولائية، لما لهذه المصالح من أهمية في التحقيق حول مختلف الوثائق ا المصرح و مدى تطابق مختلف التصاميم مع ا

1- إستقبال الملفات على مستوى البلدية :

ن يودع المصرح ملف طلب التسوية الخاص ببنائته، لدى المصالح التقنية ا بالتعمير التابعة للبلدية، تبدأ إجراءات الزيارات الميدانية و التحقيق في مدى ص المصرح بها.

- جاء المعاينة :

يكون على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أن يقوموا بزيارة البناية و معاينة ا

طابقها مع التصاميم
على معاينة
البناء

¹ المرسوم التنفيذي 156-09 02 2009 يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها . 27 06 2009.

² 1000 10 2009 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 15-08

و كل ذلك خلال الثمانية (8) أيام التي تلي إيداع التصريح.

يحررون على أساس المعلومات و الوثائق التي قدمها المصرح من قبل، محضر للمعاينة بصحة المعلومات التي قدمها المصرح، أو بعدم مطابقة البناية الذي تبين فيه و بصفة دقيها أو مكان وجودها و ما يجاورها و كل الأوضاع التي يمكن حالة ه البناية.

لى تحرير محضر معاينة بعدم المطابقة، يقوم الأعوان المكلفين بالتعمير بغل الورشة المعنية في حالة عدم وقف الأشغال بالنسبة للبنائيات غير المتممة حتى يتم حقيق طابقتها.

- _____ :

تنتهي ا إجراءات على مستوى البلدية، بإرسال الملف (15) يوما التي تلي تاريخ الإيداع. حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع (4) نسخ من التصريح مرفقة بمحضر التحقيق الميداني و الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير و البناء للولاية، من أجل دراسته، و يحتفظ بنسخة على مستوى البلدية.¹ كما يجب على المصالح التقنية للبلدية، عند الإمكان، أن تشير في المحضر للطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية.

و نظرا للكم الهائل للطلبات فقد ختصر المشرع هذه الإجراءات من خلال التمييز بين البنائيات على أساس الجهة المختصة بمنح رخصة البناء كما يلي :

- البنائيات التي يكون تسليم تراخيص البناء الخاصة بها من اختصاص رئيس المجلس : بصفته ممثلا للدولة أو للبلدية، تتم دراسة الملفات الخاصة بها من طرف للتعمر التابعة للبلدية و ترسل مباشرة الى لجنة الدائرة، مع إعلام مصالح التعمير الولاية

في حين تدرس ملفات تحقيق المطابقة المتعلقة ببنائيات تحمل خصوصيات، من طرف مديرية التعمير و البناء للولاية.¹

- لبنائيات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوالي أو الوزير : ترسل مباشرة للدراسة، ملفات هذه البنائيات المودعة و المسجل مير التابعة للبلدية، الى مديرية التعمير و البناء للولاية.

2- تكوين الملفات على مستوى الولاية :

تنصب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير و البناء للولاية تكلف بدراسة الملفات، و تتكون من ممثلي المصالح التالية : التعمير، الأملاك الوطنية، الفلاحة، الثقافة، السياحة، الطاقة و المناجم، الري، و الحماية المدنية.*

- مهام اللجنة الخاصة على مستوى مديرية التعمير و البناء :

إن تنفيذ أحكام هذا القانون يتطلب تنظيما محكما على مستوى مصالح مديرية التعمير هذا ما تنصيب خلية مختصة على مستوى المديرية، تسند لها المهام التالي :

- إعلام الجمهور حول آليات تحقيق مطابقة بنائياتهم و جازها.
- استقبال و تسجيل الملفات الخاصة بطلب المطابقة المرسلة من طرف البلدية.
- تنظيم تحضير ملفات الطلب و التحقيقات الخاصة بالتقعد الميداني.
- طلب و جمع آراء المصالح و الهيئات المعنية.
- تحرير آراء مديرية البناء و التعمير.

¹ تعتبر بنائيات تحمل خصوصيات وفقا للتعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 6 2012، البنائيات التالية:

- لبنائيات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري و بصفة عامة البنائيات المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور.
- البنائيات الخاضعة لأحكام تشريعية و تنظيمية متعلقة بالسياحة و التراث الثقا .

* يمكن لهذه اللجنة أن تستدعي أي ممثل للهيئات المعنية الذي من شأنه مساعدتها في أشغالها.

- السهر على التنفيذ الميداني للتدابير الخاصة بمطابقة وإتمام إنجاز البناءات في الآ

- _____ :

بالتعمير

و الهيئات المؤهلة بإبداء رأيها المعلن في أجل خمسة (15) يوما من تاريخ إخطارها¹

تبر المشرع سكوت هذه المصالح عن بدء رأيها كأنها رد بالموافقة على الطلب، و قد حدد التنظيم قائمة بالمصالح التي ستشارتها²

- _____ :

بالتعمير (مديرية التعمير و البناء) ملفا لكل ط قيق

30 15-08 13 من المرسوم التنفيذي 09-154، يحتوي

:

- التصريح كما تقدم به المصريح.

- محضر المعاينة و الرأي المعلن عمير التابعة للبلدية.

- لح و الهيئات التي تمت رتها.

- رأي مديرية التعمير و البناء.

¹ يجب أن يتضمن جوابها ملفا يلحق بطلب الرأي.

² تتمثل هاته المصالح التي تتم إستشارتها طبقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 :

- لمصالح المكلفة بالأملاك الوطنية.
- مصالح الحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال ا كل البنيا
- الجمهور، و كذلك البناءات المخصصة للسكن و التي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها على وجه ا يتعد
- بمحاربة الحريق.
- مصالح الآثار و المواقع المؤهلة و لسياحة، عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو
- إطار التشريع المعمول به.
- 49 20-90 أول ديسمبر 1990.

يدون كل ملف في سجل خاص، حيث تتم فهرسته وفق رقم ترتيبي، على مستوى مديرية التعمير و البناء، و يودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة ابقة و ذلك في أجل شهر واحد (1) بتداء من تاريخ إخطارها.

الفرع الثالث : البت في ملفات تحقيق المطابقة

الإنهاء من جراء الدراسات و التحقيقات الضرورية الخاصة بملفات تحقيق البناءات و نجازها، يوضع تحت تصرف لجنة الدائرة ملف خاص لكل طلب، يحتوي على المعلومات المقدمة من صاحب التصريح و الهيئات التي تمت استشارتها. على أساسه في مدى قابلية عملية تحقيق .

- ثانيا : قرارات لجنة الدائرة.

أولا : لجنة الدائرة

1- تشكيلة لجنة الدائرة:

تتشكل لجنة الدائرة من رئيس و عهدة
سمية للأعضاء بقرار
عضاء يتم استبداله حسب الأشكال نفسها. هؤلاء
فيما يلي¹ :

- رئيس الـ
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء.
- ملاك الوطنية.
- قليميا.
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
- رئيس القسم شغال العمومية.

¹ 2 المرسوم التنفيذي 155-09
بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفيات سيرهما، ج.
02 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفين
06 2009 27

- رئيس القسم الفرعي للري.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل الحماية المدنية.
- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية.

ضافة للتشكيلة السابقة و لضمان السير الحسن للجنة الدائرة تكون له ته الأ يرة نية
يداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات و تسجيلها تبعاً لتاريخ وصولها،
التحضير لإ

جتماع يكون عليها تحرير محاضر الإ
ذات الواجب رفعها عند
لى رئيس المجلس الشعبي
قليمياً. عداد التقارير الفصلية عن النشاط.

2- سير مداولات لجنة الدائرة :

تجتمع لجنة الدائرة في مقر الدائرة في دورة عادية تكون مرة في الشهر، و في
عادية كلما دعت الحاجة ، حيث يبلغ رئيس
و بكل وثيقة مفيدة
عضاء قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ

7 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 2 2009

لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفيات سيرهما عل :
" 3/2 عضائها على الأ .

و إذا لم يكتمل النصاب، يحدد جتماع جديد في جل لا يتجاوز الثمانية 8 أيام الموالية".¹

¹ و تضيف المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي 155-09 : " تدون مداولات لجنة الدائرة في محضر يوقعه جميع عضائها الحاضرين".

ت تحقيق المطابقة، و في حالة ما

الدائرة يستوجب تسوية مسبقة للعقار ، يجب عليها ان تشير

و يكون على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود ملكية. يمكن للجنة طلب تراها ضرورية من مصالح الدولة و البلدية بالتعمير، و تلتزم هذه الأخيرة بتقديم الخبرات المطلوبة في الآ¹.

ثانيا : قرارات لجنة الدائرة

بأغلبية عضائها على

الدولة المكلفة بالتعمير² ، فنميز بين حالتين :

حقيق مطا

-	البنائية طبقا لأ	15-08.
-	ستشارتها فيك	
-	يأتي : 1-	ضافيا من المصرح.
-	2-	فقة مبدئية بشروط.
-	3-	.

تسير وفق نظام داخلي يحدد بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

إذن لجنة الدائرة التي يرأسها حسب الحالة الوالي المنتدب أو رئيس الدائرة أو ممثليهم، يجب أن تبت في طلبات تحقيق المطابقة و (3) أشهر بعد

¹ نظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 6 2012.

² لجنة الدائرة في نهاية أعمالها، طبقا للمادة 41 المقيدة بشروط أو قرار بالرفض. و في كل الال قليميا.

ستلام الملفات، و ترسل للبلدية المعنية القرارات الخاصة بها مع توضيح ، حسب الحالة، الرأ

1- حالة الموافقة على طلب تحقيق المطابقة:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قليما لصاحب التصريح حسب الحالة
لبناء على سبيل التسوية أو رخصة نجاز أو شهادة مطابقة.

ختصاص بمنح التراخيص الخاصة بقانون تحقيق المطابقة، للوالي أو الوزير

المكلف بالعمران، فيتم خطارهم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

2- حالة الرفض على طلب تحقيق المطابقة:

ستلامها لنتائج التحقيق و القرارات المتخذة بشأن البناية موزد

التصريح، تقوم رسالها لى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد.

ليقوم بتبليغ المصرح بقرار لجنة الدائرة المعل برفض طلبه (15) يوما بعد

ستلامه.²

3- حالة الموافقة المقيدة بشروط:

تخطر لجنة الدائرة رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، بقرار الموافقة المقيدة بشروط

ليبلغ بدوره، خلال أسبوع من تاريخ خطاره، المصرح بالشروط المسبقة لتسليمه عقد تحقيق

المطابقة، و يطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له.³

فقط عند رفع هته التحفظات تسلم له السلطة المختصة وثيقة تحقيق المطابقة و تعلم لجنة

*

1 43 15-08.

2 45 15-08.

3 44 15-08.

* تعتبر حالة الموافقة من أجل تسوية البنايات بتحفظ حول التحقيق القانوني لتسوي
و تعقيد.

المطلب الثاني : معايير تحقيق المطابقة

نظرا للظرف التاريخي و القانوني الذي تم فيه تشييد البنايات التي تستهدفها تحقيق
 نه يجب الأخذ في الحسبان عند مطابقتها و / جازها مجموعة
 18 منه، و المتمثلة أساسا فيما يلي :

- لطبيعة القانونية للوعاء العقاري.

- م قواعد التعمير و معايير البناء.

- وجهتها و استعمالها.

- قامتها و وضعية شبكات التهيئة.

و هذا ما جاء ضمن التعليمات الوزارية المشتركة، فظاهرة البنايات غير الشرعي
 تعقدها و تنوعها تتطلب معالجتها شاملة من خلال تحديد مختلف أنماط هذه البنايات
 تسويتها و هذا ما يتطلب تحديد العناصر التي يتكون منها كل صنف من أصنافها:

- الصفة القانونية للقاعدة العقارية.

- م قواعد التعمير و مقاييس البناء.

- تحديد المقصود من البناء و الغرض المستعمل له.

- الموقع الذي أقيم فيه البناء، و مرافقه.¹

1985 13 08-15 و التعليمات المشتركة

يتضح ن الأخذ بعين الإعتبار و القيام بدراسة مجموع هذه العناصر التكوينية تحدد
 الذي يجب أن يحل به كل نمط من أنماط البنايات غير الشرعية.

- :

- : اعتبارات في ميدان حقوق البناء.

- : معالجة المواقع الحضرية ذات الأولوية.

¹ التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع . 34
 14 1985.

الفرع الأول : مجال تدخل إدارة أملاك الدولة

يتطلب تحقيق مطابقة البناءات في بعض الحالات ضرورة تسوية الأوعية العقارية المشيد فوقه و في إطار هذه العملية هناك أربع مهام أساسية م :

- جراء تحقيق قانوني على قطع الأراضي التي تحوز على سندات ملكية.
- تحديد القيمة التجارية قطع الأراضي المحتمل تسويتها.
- عداد (تسوية) سندات الملكية على الأوعية العقارية بالنسبة للملفات التي تحصلت على

سنحاول تحديد مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في عملية التسوية من خلال النق تالية :

- تطور مفهوم الأملاك الوطنية.
- ثانيا : تسوية الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية.
- : تسوية الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

أولا : تطور مفهوم الأملاك الوطنية

التوجهات	الوطنية	مفهوم
لعمومية	شترابية بتوسيع	السياسية قنصادية . فتميز
	الوطنية بين	تقسيمات
	والتعقيد التسيير،	وتوسيع الحماية
	شترابية	
	1989	
	ينظم	أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ¹
الوطنية	عليه	يتوافق والتوجهات الجديدة.
		القانونية وطبيعة

¹ 30-90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية . 52 1990.

معايير	بين	يعتبر	يستعمل	الجميع
طريق التخصيص			إليه	17
وبين	يعتبر	الوطنية		غلاله يحقق
مالية،	أنه يؤدي وظيفة تملكية ويخضع	الكثير	أحكامه	.
يحول	الكثير			بالحماية والتسيير بقيت بعيدة
تقتضيها التوجهات	لاسيما	يخص		والتشجيع عليه
جديد	تعديلات بهذا			14-08
20 جويلية 2008	لقانون الأملاك الوطنية. ¹			
123	30-90			36
14-08				و مساس بالأملاك الوطنية العمومية، والأملاك
				15-08
				الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية، إلا أن
				الوضعيات التي يمكن فيها تسوية الوعاء العقاري بما يخدم تحقيق مطابقة البناية المشيدة فوقه. ²

ثانيا : تسوية الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية

لهاته التسوية من خلال تسوية الوعاء العقاري وفق المرسوم رقم 212-85 و قانون تحقيق المطابقة على التوالي كما يلي:

1- تسوية الوعاء العقاري وفق المرسوم رقم 212-85 :

بالنسبة للبنىات المشيدة فوق أراضي عمومية، يمكننا التمييز بين حالتين :

785 - ذا كان هذا الغير في حوزته سند أو رخصة لشغلها : هنا يحيلنا المشرع
 يع . ن ني ه ها

1 14-08 20 جويلية 2008، يعدل و يتم الـ 30-90 01 ديسمبر 1990
 المتضمن قانون الأملاك الوطنية . 44 03 2008
 2 14-08 40 37 15-08

فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة و نما يخير بين أن يدفع قيمة المواد و أجره العمل، أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزاعها.¹

غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية و كان تسديدها مرهقا لصا
جاز له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل.

إذن يمكن اعتبار حيازة الرخصة أو السند كدليل لحسن نية الشخص الذي أقام ال
أرض الغير، و في هذه الحالة تتم التسوية بتنازل الشخص المعنوي العمومي المالك ب
وفق سعر السوق العقارية، للشاغل الفعلي عن ملكية الأرض التي هي قاعدة للبناء.

- عندما يشيد الغير بناية دون أن يكون بحوزته أي سند أو رخصة لشغل الأرض :

للمادتين 782 784 مدني، و كما جاء في قرار المحكمة العليا في القضية
25627 و الذي ينص على أن :

"من المقرر قانونا أن كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء يعد من عمل صاحبها و
يكون مملوكا ما لم تقام البيئة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته، و من ثم فإن القضا
يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون، و لما كان من الثابت في قضية الحال أن المطعون ضدهما لم
يقيما البيئة على أنهما أو مورثهما أقاما السكن المتنازع عليه على أرض الطاعن فإن جهة
ستتألف بتأييدها الحكم المستأنف لديها
المطعون فيه."²

تكون التسوية في هذه الحالة من خلال التنازل للشاغل الفعلي عن ملكية الأرض كقاعدة
للبناء و عن ملكية البناية نفسها المفروض نسبتها
بمبلغ تعويض يمثل كلفة المبنى الموجود و خصم قيمة مواد
جلبها الشاغل الفعلي.

¹ ليها في نص المادة 784 كما يلي : "إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون
رضاء صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة
أقامها مع التعويض عن الضرر إذا
و أن يطلب استبقاها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم أو دفع
مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها.
و يجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزاعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضررا إلا إذ
ءها

² اشأ عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة و النشر، الطبعة التاسعة، الجزائر، 2009 150.

2- تسوية الوعاء العقاري ضمن قانون تحقيق المطابقة :

بين المشرع من خلال القانون 30-90 60 منه¹ ، أنه لا يمكن شغل الأملاك الوطنية العمومية إلا بإذن من السلطة المختصة وفق الأشكال التي يحددها التنظيم² .

14-08 يعدل ويتم القاند 30-90 مكانية إستغلال الأملاك العمومية الوطنية عن طريق الإمتياز، و نص على ذلك في المادة 64 ما تضمنته المادة 60 30-90 .

في حين أن القانون 15-08، تطرق للبنائات المشيدة على رض تابعة للأملاك الوطنية العمومية و التي لا يمتلك صاحبها رخصة بناء بالمادة 37 تحقيق المطابقة لهته البنائات يشترط إعادة تصنيفها³ أولا و ذلك طبقا للتشريع المعمول به. فعندما تكون البناية قد أنجزت على للأملاك العمومية، يسبق التسوية إعادة تصنيف قطعة الأرض المعنية و تحويلها

حيث يعرف إجراء التصنيف	أنه	يعمل
الإقليمية ضمن	الوطنية العمومية، كتصنيف	
التاريخية والطبيعية	الأهمية الوطنية	التاريخ

¹ 60 : "لا يمكن من لم تسلمه السلطة المختصة إذنا وفق الأشكال التي ينص عليها التنظيم، أن يستغل قطعة من الأملاك الوطنية العمومية أو يستعملها خارج الحدود التي تتعدى حق الاستعمال المسموح به للجميع، وتطالب بنفس الإذن كل مصلحة أو شخص معنوي مهما تكن صفته العمومية أو الخاصة، وكل مؤسسة أو مستثمرة. ويعتبر غير قانوني كل شغل للأملاك الوطنية العمومية قد يخالف أحكام الفقرة الأولى من هذه الما بالعقوبات التأديبية التي يتعرض لها الموظف الذي يسمح بذلك من غير حق".

² كمثل على ذلك الإستثناء الوارد على رخصة الطريق المنصوص عليه بالمادة 164 من المرسوم التنفيذي 454-91 23 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، كما يلي: "تتمثل رخصة الطريق في الترخيص بشغل قطعة من الأملاك العامة المخصصة لاستعمال الجميع شغلا خاصا مع إقامة مشتملات في أرضيتها، وتسلم لفائدة مستعمل معين، كما تنجر عنها أشغال تعتبر أساس الأملاك

³ ص تسوية شغل العقار، تكلف هذه الأخيرة بالإ عملية إعادة تصنيف قطعة الأرض.

التصنيف أو إعادة التصنيف	وتنزله وتعيد	
التصنيف، بحيث	العمومية ويبقى الملك	الوطنية

التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بأملك الدولة، تقوم لجنة

:

- جل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد، طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما، و في هذه الحالة يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة بناء سبيل التسوية أو رخصة إتمام نجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
 - أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من أجل القيام بهدم البناية، تطبيقاً لأحكام
1. 29-90 4 76

ثالثاً : تسوية الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة

قلت ملكيتها بين أناس	01-85	14
أحياء خارقين بذلك الأحكام التشريعية الجاري بها العمل و عليها قيود في ح بلدية بالطرق التي حددها القانون.		
ليها دون مصاريف و لا تعويضات حيث تقوم البلدية		
لهم عنها	شيدت عليها	تشيد عليها
	فيها	فيها
والمقاييس	بها	يسلم
تكوين		يشغلها
		التسوية

2.

أما إذا كانت هذه الصفقات العقارية غير مخالفة للأحكام التشريعية المعمول بها و كان عيبها نها لم تثبت بعقد حقيقي، في هذه الحالة يلتجئ الطرفان إلى أحد الموثقين أو القضائية لتسوية هذه العملية العقارية متى

3.

	15-08	38	1
	212-85	12	2
20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر العدد 14	02-06		3
	2006	08	

40

تحقيق المطابقة بالنسبة للبنىات المشيدة على

الولاية و البلدية فإن تسوية شغل العقار تكون موضوع تسليم عقود

ملكية من طرف السلطات المعنية بعد إخطار لجنة الدائرة. يمكن

السلطات المعنية بتسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي، مع مراعات

حالات عدم التسوية المذكورة بالمادة 16، و حالات البنيات المشيدة فوق أراضي تابعة للأمالك

العمومية للدولة و التي لا يمكن عادة تصنيفها المذكورة بالمادة 37 منه.¹

تتم تسوية وضعية هذه الأراضي من خلال إعداد مصالح أملاك الدولة لعقود التند

سبيل التسوية، مع العلم أن مقرر لجنة الدائرة المتعلقة بتسوية البنيات ضرورية ل تحرير

سندات الملكية للأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الولاية و دية.

1- تحديد القيمة التجارية للأراضي المحتمل تسويتها :

تكون القطعة الأرضية موضوع التسوية تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية،

التنازل يجب تحديده من طرف مصالح أملاك الدولة. أثناء التحقيقات القانونية المنجزة يتعين

تفاد بالقطعة الأرضية في إطار حثي

العقارية البلدية على هذا العقار ابقا، قبل تاريخ 18 1990.

و تحدد القيمة التجارية لهذه القطعة الأرضية بالكيفية الآتية² :

- حسب القيمة التجارية، بدون تخفيض م لإزدحام، لما يتعلق الأمر بشغل بعد تاريخ

18 1990.

- ل الأسعار المعمول به في إطار الإحتياطات العقارية البلدية المنصوص عليها

02-86 7 1986 مع زيادة 50% عندما يكون المعني حاصل

على وثيقة تثبت منح هذه القطعة الأرضية لفائدته في إطار الإحتياطات العقارية البلدية أو وثيقة

¹ بالنسبة لكل بناية شيدت مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول سواء كانت هته البناية متممة أو غير² 3476 8 أفريل 2013، تحدد مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية تحقيق مطابقة

البنىات و إتمام نجازها، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية.

تثبت عملية المنح لفائدته قبل تاريخ صدور الأمر 26-74 20 فيفري 1974
تكوين الإحتياطات العقارية البلدية.

- له بالمرسوم 02-86 7 1986
مع زيادة 50% لما تثبت أن المعني يشغل قبل 18 1990
و الذي كان على المصالح المكلفة بالتعمير تسويته آنذاك في الوقت المناسب.

غير أن بعض الحالات لا تخص مجمل القطعة الأرضية و إنما جزء فقط يكون محل تعدي
بار أن المعني بالأمر يحوز على عقد ملكية على القطعة الأرضية الأساسية.
بما أن الأمر يتعلق بتسوية جزئية يمكن أن تشمل على مساحات صغيرة أو ذات طبيعة قانونية
(صورة، تصفيف، ذات شكل جد ممتد) ضافية قابلة للتسوية في
حتياطات العقارية البلدية أو كانت في الأصل عقار مبني عبارة عن ملك شاغر، فإنه يتعين
تطبيق الأسعار المحددة بالمرسوم 02-86 7 1986 الذي يحدد كيفيات
تحديد أسعار الشراء و التنازل من طرف البلديات على الأراضي التابعة لـ حتياطات العقارية مع
زياد 50% .¹

2- كيفيات التسديد

20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على أن تسديد القيمة التجارية
للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية القابلة للتسوية، يمكن أن يكون
بناء على طلب المعني بالأمر محل تسديد بالتقسيط بدون فائدة لمدة أقصاها عشر (10) .²

¹ تضيف نفس التعليمة أنه في الحالة العكسية أي عندما تكون القطعة الأرضية غير قابلة للتسوية في إطار الاحتياطات
العقارية البلدية أو على ملك شاغر في السابق، فإنه يتعين التكفل بتسويتها على أساس القيمة التجارية مع تطبيق تقنيات
التقييم المحددة في التعليمة رقم 100 3 فيفري 2011، و المتعلقة بتحديد القيمة التجارية للأراضي محل
التسوية في إطار المادة 47 ون المالية لسنة 2005 2948 25 2013.

2 11-11 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 . 40
20 جويلية 2011.

- 40 15-08.

أولاً : إحترام قواعد التعمير و مقاييس البناء

ي على صاحب البناء غير المشروع في سبيل تسوية وضعيته أن يراعي قواعد التعمير و مقاييس البناء لُق بالملكية العقارية للأرض. حيث نميز بين حالتين :¹

- البنايات المطابقة لقواعد التعمير و مقاييس البناء، تدعم بتسليم رخصة البناء بعنوان تسوية الوضعية أو تأشيرة التصريح بالأشغال². حيث تجري المصالح التقنية المختصة معاينة من أجل دراسة وضعية هذه البنايات و إثبات حالتها بأنها مطابقة للمعايير المطلوبة، حتى لا تتم تسوية بنايات فوضوية تشكل خطر على المواطن و تشوه المحيط العمراني.

- البنايات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير و مقاييس البناء بعد تنفيذ الأ

التي تجعلها مطابقة، أشارت ليها المادة 5 212-85 ولى منها كما يلي: " التسوية البنايات يتوفر فيها التعمير مقاييس نجازها تجعلها³ .

في هذه الحالة يجب على المصالح التقنية المختصة جمع كل العناصر الضرورية لصدار أمر القيام بالأشغال التي تجعلها مطابقة في آجال تنفيذها الذي يبلغ البناء غير المشروع، و لا تسلم رخصة البناء بعنوان التسوية إلا بعد التأكد من تنفيذ المطابقة للأمور بها.

1- البنايات السكنية الفردية المنجزة في إطار التعاونيات العقارية :

إن تحقيق مطابقة البنايات السكنية الفردية المنجزة على وحدة عقارية غير التعاونيات العقارية الحاصلة على رخصة بناء جماعية، يتخذ الخطوات التالية :

¹ تعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 1985.

² تمنح تأشيرة التصريح بالأشغال في حالة م إذا كانت البنايات 6 فيفري 1982

³ يستهدف الحد الأدنى إحترام ما يلي :

- ينجر عنها التصريح بعدم جواز البناء،
- ن و مناطق محمية،
- المظهر الذي يشوه تشويها قبيحا محيط البند .

- يودع طلب رخصة التجزئة من طرف أعضاء التعاونيات لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية الذي على أساسه تبرمج زيارة للموقع يقوم خلالها أعوان البلدية المكلفين بالتعمير رير يظهر مطابقة مساحة التجزئة و كذا عدد القطع المبنية بالنظر للعدد الذي تحمله ال . ترسل نسخة من الملف لإعلام مصالح التعمير التابعة للولاية.

- ودع طلبات تحقيق المطابقة بعد تسليم رخصة التجزئة على سبيل التسوية من طرف مصالح البلدية بصفة فردية من طرف أعضاء التعاونية من أجل دراستها.

2- البنائيات الواقعة في التجزئات و المجموعات السكنية :

- البنائيات الواقعة في التجزئات :

يمكن للبنائيات غير المطابقة و المقامة في تجزئات، أن تكون موضوع دراسة من مطابقتها. حيث يمكن تعديل حقوق البناء و التثبيتات المحددة في تهيئة م تسليم دفتر الشروط المعدل من طرف السلطة الم بمبادرة من صاحب التجزئة أو الملاك المشتركين. يمكن أن تشترط لجنة الدائرة تعديلات مسبقة لمطابقة البنائيات المعنية.

- مجموعات سكنية أو بنايات :

في حالة البنائيات المجمع ذات الإ ني المنجزة بطريقة عشوائية، ي مخطط للتهيئة مرفق بدفتر الشروط متضمنة رخصة التجزئة. تختص الوكالة العقارية الولائية بهذه المه قتنا و تسوية القطع التابعة لكل سكن.

و بالتالي فمخطط التهيئة يجب أن يوضح المجزاء، الطرق العمومية و المساحات ا خرى، و عند الضرورة تبرمج أشغال التهيئة في إطار التحسين الحضري.

- البنائيات المعزولة :

يجب أن تكون البنائيات المعزولة مطابقة لإ مال الأراضي المنصوص عليه ضمن أدو التعمير، إضافة لى التقيد بتقييم مدى إدماج هذه البنائيات في الموقع.

ثانيا : الغرض من البناية و موقع إقامتها

نتطرق إليه من خلال ما يلي:

1- تحديد المقصود من البناء و الغرض المستعمل له :

كانت البناية موضوع طلب المطابقة تستعمل لنشاط غير ذلك الذي أقيمت من جلّه، في هذه الحالة تفصل دراسة هذه البناية عن النشاط الذي تأويه.

إذا كان الغرض من البناية هو ممارسة عمل مخالف للنظام العام و الآداب العامة، ينطوي و أضرار، فلا بد من الفصل بين هذا العمل و البناية أي أن القاعدة العقارية و البناية وضعيتهما في حين لا يرخص بالعمل لا إذا توفرت فيه جميع الشروط التي يطلبها التنظيم الخاضع له. و بالتالي يجب إلغاء كل رخصة موضوع تسوية.*

2- الموقع الذي أقيم فيه البناء و مرافقه :

نميز بين حالتين فيما يخص تسوية وضعية مكان إقامة البناء غير المشروع :

- النسبة للبنائيات المشيدة فوق مكان هيئت مرافقه، يكون على مصالح أملاك الدولة التي

تحديد سعر البيع لتقييم المصاريف المنفقة من قبل الجماعات المحلية على تهيئة مر

- أما بالنسبة للبنائيات المشيدة فوق مكان لم تهيأ مرافقه، يتعين على أصحابها، في سبيل تسوية

وضعياتهم، أن يتكفلوا بأشغال تهيئة مرافق المكان و يتحملوا مصاريف دراستها و ذلك خلال أجل

(1) بنايات فأكثر يتم نشاء جمعية نقابية¹

تمثل الجهاز التنفيذي الذي يطبق عمليات تهيئة المرافق وفق رخصة التجزئة بعنوان التسوية التي

تقدمت بطلبه من الجهات المختصة.*

* مع العلم أن ملف طلب الرخصة يتضمن شهادة مطابقة تحتوي لدى تسليمها على ملاحظة صريحة بمنع ممار المضر أو بإمكانية ممارسة العمل المقصود.

1 7 212-85، تحدث الجمعية النقابية تلقائيا بناء على قرار يتخذه الوالي.

* إن مسألة تولي جمعية الحي مهمة الاشراف على عمليات التهيئة التقنية، يطرح مشكلة التراخي و عدم كون أن العمل ليس صادر عن الجماعات المحلية، فلو قامت هذه الأخيرة بعمليات التهيئة على حساب المستفيدين لكان ذلك أكثر صرامة في التنفيذ.

وقصد تسهيل مطابقة البناءات في الأجل المعقولة، تقرر تسليم شهادة الشبكات و التهيئة و كذا شهادة المطابقة لكل حصة. و في هذه ناء الخاصة بها، الأشغال الواجب نجازها في كل حصة.¹

الفرع الثالث : معالجة المواقع الحضرية ذات الأولوية

يجب أن يشكل التكفل بموقع في إطار عملية التحسين الحضري فرصة سانحة لتحقيق تمام البناءات المعنية.

تكلف مصالح التعمير التابعة للولاية بالقيام بتحديد المواقع التي معالجتها تشكل أولوي الأخذ بعين الإ بها في النسيج الحضري أو بالنسبة لطرق السير الرئيسية.

ويمكن اعتبار مواقع ذات أولوية المواقع الآتية :

لطرق الحضرية الرئيسية، حول

كن العامة، و بجوار المنشآت ذات السيادة.

و سنتطرق لإجراءات معالجة هذه المواقع الحضرية ذات الأولوية من خلال :

- تحقيق المطابقة في إطار عمليات التحسين الحضري.

- ثانيا : كفيات تمويل أشغال إتمام إنجاز البناءات.

أولا : تحقيق المطابقة في إطار عمليات التحسين الحضري

يستوجب تنفيذ أحكام القانون 15-08 وجود متدخلين معينين توزع بينهم المهام

لخاصة بتحقيق مطابقة البناءات و نجازها في إطار عملية التحسين الحضري. هو ما

يتحقق تجنيد الجماعات المحلية و مصالح الدولة و المتعاملين العقاريين و

الدراسات و الحرفيين.

¹ تقييم آجال الإنجاز لكل حصة من طرف المهندس المعماري، أنظر المذكرة رقم 1000 10 2009.

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي :

يتكفل بمهمة تحسيس أصحاب البناءات بكل الوسائل الضرورية، من أجل القيام بإيداع ملفات طلبات تحقيق المطابقة، و لهذا الغرض يسهر خاصة على ما يلي :

- تسهيل تكييف دفاتر شروط التجزئات.
- القيام بتسليم عقود التعمير التي هي من اختصاصه.
- رسال الملفات التي تحمل خصوصيات لى مديرية التعمير و البناء.
- يعد تسليم العقود الخاصة بها من والي أو الوزيري بالتعمير مديرية التعمير و البناء.

2- الوكالة العقارية التابعة للولاية :

تكلف الوكالة العقارية التابعة للولاية من طرف والي بتحضير ملفات طلبات عقود التعمير وإعداد مخططات لأجزاء قطع الأرض و تكييف دفاتر الشروط، و قيادة أشغال إتمام إنج الخارجية للبناءات.

3- المهندسين و الخبراء العقاريين المعتمدين :

ل في إطار التنفيذ فرق من مهندسين معماريين و مهندسين مدنيين و خبراء قاريين معتمدين من أجل تحضير الملفات الإدارية و التقنية، و لضمان متابعة عمليات تحقيق

و يتعلق الأمر على وجه الخصوص بمكاتب الدراسات المكلفة بعمليات التحسين الـ التي يجب أن تجز

4- المؤسسات و حرفيي البناء :

ما أن الأمر يتعلق أساسا بأشغال نجاز بنايات فردية، يجب أن ينظم تدخل المؤسسات الصغرى و الحرفيين في إطار منظومة تشغيل الشباب الخاصة.

ثانيا : كفاءات تمويل أشغال إتمام إنجاز البنايات

1- القرض المنخفض الفائدة للتوسعة لغرض إتمام إنجاز المسكن :

يمكن للموظفين الإستفادة من قرض منخفض الفائدة من طرف الخزينة

بنائاتهم لغرض	1. تطبيقا لأحكام	166-10	30	2010	2
27	31 ديسمبر	2011	3	أو توسيع	

الموظفين المعنيين بقروض الخزينة هم موظفوا المؤسسات و الإمداد و الرسميد و المستخدمون العسكريون و المدني الدفاع الوطني و القضاة الذين يمارسون الوظيفة عند تاريخ تقديم طلب القرض.

حيث تكلف المديرية العامة للخزينة بدراسة طلبات القروض و معالجتها، و كذا تسيير اتصال مع الهياكل المعنية في وزارة المالية. في حين تسدد قروض الخزينة لمدة أقصاها ثلاثون (30) سنة مع تأجيل بداية التسديد إلى سنة (1) على أن يكون السن الأقصى سبعين (70) .⁴

2- الضريبة على السكن لفائدة أشغال تبليط الواجهات :

يمكن أن تساهم الضريبة على السكن، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 305-05 20 2005 في أشغال تغطية واجهات البنايات، من تلبيس و دهن، التي تملكها

5 .

1 استفادة من قرض الخزينة مانعة لأي إعانة عمومية للسكن بـ

2 التنفيذي رقم 166-10 30 2010 يـ كفاءات و شروط منح من طرف الخزينة للموظفين من أجل قتناء أو بناء أو توسيع السكن . 41 04 جويلية 2010.

3 27 31 ديسمبر 2011 ، المحدد لكفاءات و شروط منح قروض للموظفين لإقتناء أو بناء أو توسيع

4 4 التنفيذي رقم 166-10 حددت الشروط الواجب توفرها في الموظفين للاستفادة من قروض الخزينة.

5 305-05 20 2005 يـ كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص 302-114 الذي عنوانه "الصندوق الخاص لإعادة الإعتبار للحظيرة العقارية لبلديات الولاية" . 58 25 2005.

- يفتح في الحساب رقم 302-114 أمين خزينة الولاية، و الأمر الرئيسي
رف هذا الحساب هو الوالي المختص قليميا. و تقيد في هذا الحساب المعلومات الآتية :
- في باب الإيرادات : ناتج الرسم على السكن، المساهمات الطوعية للأشخاص الطبيعيين
أو المعنويين، الإعانات المحتملة للدولة أو الجماعات الإقليمية، الهبات و الوصايا.
- : المصاريف المدفوعة بعـ ال الضرورية يد
الأجزاء المشتركة للحظيرة العقارية للولاية، المصاريف المدفوعة بعنوان أعمال ترميم ويانة
تجهيزات المصالح المتعلقة باستغلال البناية، المساهمة المستحقة لمؤسسة سونلغاز.
- يرادات هذا الحساب بقرار مشترك بين الوزير المكلف لية
و الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية.

خلاصة:

السلطات العمومية

من أجل تحقيق

احترام قواعد البناء و التعمير. و هـ ما أكدته جملة القوانين التي نظمت مجال ا التعمير
 . تختص هيئات إدارية معينة منح التراخيص اللازمة لأصحاب البنايات لمشاريع
 ما يتطلبه و تحقيق في وضعية هته البنايات.

طريق تنصيب أجهزة مكلفة بمراقبة كل مخالفة قد تنشأ أثناء أشغال البناء و بعده
 خلق نسيج عمراني منسجم و منظم، إلا أن كل هذا لم يوقف أو يمنع البناء غير الشرع .

و هو ما يظهر من خلال تنصيب جهاز جديد مرسوم التنفيذي 19-15

جماعات المحلية (البلدية و الولاية) و المتمثل في الشباك الوحيد، الذي يج

تقريب الإدارة من المواطن و التخفيف من تعقيد الإجراءات الخاصة بطلب تراخيص الب

الملفات ليتم البت فيها في آجال معتبرة تخدم الوضعية الإجتماعية للأفرا

ياسة التسوية المعمارية التي تضمنها قانون تحقيق مطابقة البنايات و إ نجازها.

لبنايات غير شوه لنسيج العمرا

آلية قانونية لإ . و هي معالجة البنايات غير الشرعية وفق تدابير إستثنائية

بها 15-08 تحقيق مطابقة البنايات الخاصة و العمومية.

الدراسات و التحقيقات تتوج بمنح وثيقة تحقيق المطابقة، مع الأخذ بعين الإ

عابير ق يؤدي خرقها لى رفض طلب تحقيق المطابقة .

الفصل الثاني :

التسوية الحد من فوضى العمران

تعتبر قرارات لجنة الدائرة فيما يخص مدى قابلية البناءات غير الشرعية لتحقيق المطابقة، قرارات فاصلة بصفة نهائية بالنسبة لقبول التسوية من عدمه. و نظرا لأهمية هذه آثار التي ترتبها على المصلحة الخاصة للأفراد من جهة، و المحافظة على النظام العام العمراني من جهة أخرى، ربط المشرع لجنة الدائرة بالعديد من الهيئات التي تمكنها من الإدارية السليمة التي من شأنها إحداث التوازن بين المصالح العامة و الخاصة في سبيل

1 .

وبما أن ما يصدر في مجال التعمير يعبر عن قرارات إدارية كاملة، فبطبيعة الحال يمكنها تكون محل منازعات أمام الجهات القضائية المختصة. ات التعمير يفترض نفاذ الحلول الإدارية لتسويتها.

آليات مستحدثة و أجهزة مؤهلة قانونا للبحث و المعاينة في مجال البناء و التعمير لردع المخالفات و التصدي لظاهرة البناءات غير الشرعية. و هذا ما تجسد المرسوم التنفيذي 09-156 02 2009 المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنجاز التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها².

و بما أن قانون تحقيق المطابقة يهدف إلى وضع تدابير ردية صارمة في مجال احترام آجال البناء و قواعد التعمير، فإن ذلك يستوجب مجال البناء و التعمير من خلال تأسيس نظام عقابي يحدد بدقة الجزاءات الموقعة طبيعة المعمار غير المستقرة.

¹ حيث تكلف إدارة أملاك الدولة في إطار عملية تحقيق مطابقة البناءات، بالقيام بالتحقيقات القانونية على قطع الأراضي محل طلب التسوية. و يتعين على العون المكلف بالتحقيق جمع المعلومات الكافية عن هذه القطعة الأرضية المشيدة ضمنها البناء المراد تحقيق مطابقتها و التي تتطلب تسوية مسبقة للوعاء العقاري. نص المادتين 36 38 .15-08.

² المرسوم التنفيذي 09-156 02 2009 . 27 06 2009.

سنتطرق في هذا الفصل إلى الآثار المترتبة على عملية البت في طلب تحقيق الم
و كيف تتعامل السلطات المكلفة النشاطات العمرانية مع التطبيق الفعلي لتحقيق .

- : التسوية القانونية
- : الضمانات الممنوحة للأفراد عند رفض الإدارة التسوية

التسوية القانونية :

عندما يكون لمالك الوعاء العقاري لوعاء عقاري الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر، و عند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس الـ الخاصة بهته البناية¹.

أما في حالة إصدار الجهة الإدارية قرار برفض تحقيق المطابقة، سواء كان ذلك نصوص قانونية واضحة و صريحة أو على أساس السلطة التقديرية للإدارة في تفسير بعض صالحه الخاصة. و هذا لدحض أي فرصة ثانية بمراجعة قراراتها المعيبة إذا ثبت ذلك عليها.

الجهات الإدارية المعنية، الشروط القانونية و التقنية في إصدار قراراتها انتهكت مبدأ المشروعية و يحق للأفراد منازعتها مثل هذه رقابة إدارية و أخرى قضائية².

بطة بالعمران عادة ما ينتج عنها آثار مادية بليغة لا ي جبرها بمجرد إلغاء القرار غير آليات لتعويض المتضرر الوقوف على مسؤولية الإدارة عن قراراتها الغير مش .

سنحاول من خلال هذا المبحث دراسة الذي تمتد فيه التسوية القانونية لبنايات التي تقبل تحقيق المطابقة و البنايات غير المشمولة بالتسوية

- وضعيات التسوية القانونية.

- متابعة مخالفات تحقيق المطابقة.

1 35 15-08.

² هـ ما أكدته 47 52 تحقيق ، حيث تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبيت في طلبات الطعون في قرارات رفض تحقيق المطابقة الصادرة عن . تختص المحاكم الإدارية بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها.

وضعيات التسوية القانونية :

حدد قانون تحقيق المطابقة للبنىات المشمولة بالتسوية في نص المادتين 14 و 15 منه، فالبنىات القابلة لتحقيق المطابقة هي تلك المنجزة أو نجاز قبل تاريخ 03 2008. لإستفادة من عقود التعمير المستحدثة ترتب آثار على الإدارة و المستفيد على حد السواء. إذ أنه ستلام رئيس المجلس الشعبي البلدي لقرارات لجنة الدائرة، يقوم بتسليم صاحب التصريح حسب الحالة لبناء على سبيل التسوية أو رخصة نجاز أو شهادة مطابقة. كما يخطر بالعرض المطلوب السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها.¹

للبنىات المتممة، يجب على ملاك البنىات غير المتممة و أصحاب المشاريع متدخل مؤهل أن يتمموا بناياتهم في الأجل المحددة قانونا. يلي :

- الإستفادة من عقود التعمير المستحدثة.
- البنىات غير المشمولة بالتسوية.

الإستفادة من عقود التعمير المستحدثة :

- قود التعمير المؤسسة حديثا فيما يلي :
- نجاز : بالنسبة للبنىات المطابقة أو غير المطابقة لرخص نجاز .
 - شهادة المطابقة : بالنسبة للبنىات المتممة لكنها غير مطاب .
 - رخصة البناء على سبيل التسوية : بالنسبة للبنىات المتممة لكنها غير حائزة على رخص نجاز .

¹ يطغى نوع من الغموض على نص المادة 43 و 15-08، حيث لم تحدد في فقرتها الثانية، من هته السلطات الأخرى؟ ما يمكن استخلاصه من فحوى هذا النص أنه يكون على رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إخطاره بقرار لجنه تسوية الوضعية أن يبلغ كل من الوالي و الوزير المكلف بالعمران إذا كان تسليم تراخيص البناء المعنية اختصاصهم.

- نجاز على سبيل التسوية : بالنسبة للبنىات غير المتممة غير حائزة على

- عقود التعمير الخاصة بالبنىات المتممة

- ثانيا : عقود التعمير الخاصة بالبنىات غير المتممة

عقود التعمير الخاصة بالبنىات المتممة :

يمكننا التمييز بين البنىات التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء بالأساس، و بين تلك التي تحصل صاحبها على رخصة للبناء غير أنه لم يلتزم بالرخصة المسلمة أو تخطى حدودها.¹

1- شهادة المطابقة :

- شهادة المطابقة في مفهوم قانون تحقيق المطابقة :

شهادة المطابقة المنصوص عليها في 15-08 هادة المطابقة
29-90 المعدل و المتمم، و المرسوم التنفيذي 15-19. و يظهر
هذا الإجراء الخاص بمنح هذه الوثيقة و الآثار المترتبة عليها.

- شهادة المطابقة طبقا لأحكام القانون 29-90 :

تمنح لأصحاب البنىات الذين شيدوا بناياتهم طبقا لأحكام
جراء معاينة و تحقيقات تؤكد ذلك. في هذه الحالة يعتبر البناء شرعي و غير مخ
البناء و التعمير.

¹ 15 2 3 15-08.

أما إذا بينت التحقيقات المقامة من طرف الأعوان المؤهلين قانونا عدم

للتصاميم المصادق عليها و وفق أحكام رخصة البناء، في هذه الحالة ت

مكانية تسليمه شهادة المطابقة، و أنه يجب عليه العمل على جعل البناء صاميم

المصادق عليها حسب الأحكام المطبقة. كما تذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب

.29-90

الأجل الممنوح، إما يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة، أو

أنه يرفضها و بالتالي يشرع في المتابعة القضائية طبقا لأحكام المادة 78 1.29-90

فعدم المطابقة يرتبط عموما بالطابع التقني للبناء و المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة

و التعمير، و تتمحور المخالفات حول : تجاوز معامل شغل الأراضي (COS)

شغل أرضية الطريق و ملحقاتها، عدم احترام الارتفاع المرخص به، تعديل الواجهة.²

- شهادة المطابقة على سبيل التسوية :

للبنائيات المشيدة مخالفة للتشريع و التنظيم المعمول بهما، و قد حدد ا 15-08

البنائيات المعنية بتحقيق المطابقة من أجل تسوية وضعيتها و دماجها في المحيط ال .

20 من قانون تحقيق المطابقة، البنائيات التي تستفيد من شهادة المطابقة،

ل في البنائيات المتممة و المتحصلة على رخصة البناء و لكنها غير مطابقة لأحكام هذه

الأخيرة.³

و على خلاف حالات عدم المطابقة التي تستوجب عقوبات و متابعة قضائية، فإن ه

لمبينة (COS)

و كذا معامل إقامة البنائيات و الفتحات ... لا تكون سببا في رفض طلب تحقيق المطا .

¹ يحدد للمعني أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر للقيام بإجراء الأشغال التي تجعل البناية مطابقة لرخصة البناء. تم التطرق لها تحت عنوان عقود التعمير و أثرها في تنظيم النشاط العمراني.

² يعاقب عليها وفقا للمادة 77 29-90

³ 02 163

شكايات عدم المطابقة العالقة من تطبيق قانون التهيئة و التعمير و ذلك لترقية المحيط المبني و المظهر الجمالي. تحقيق مطابقة البناءات يثبت عن طريق الحصول على شها التهيئة و التعمير و نصوصه التطبيقية¹.

- أهمية شهادة المطابقة على سبيل التسوية :

تظهر هذه الأهمية من خلال تساع نطاق إلزامية الحصول على هذه الوثيقة و أذ للبناءات المعنية بقانون تحقيق المطابقة. للبناءات المحددة في الماد 20 علاه، هناك حالات ستفاد من هذه الوثيقة.

بالنسبة للبناءية المتممة التي شيدت في إطار تجزئة دون غيرها، و الحائز صاحبها على وثيقة إدارية مسلمة من طرف جماعة قليمية، و بعد تسوية وضعية وعائها العقاري ، يودع المالك احب المشروع ملف للحصول على شهادة مطابقة. كما يمكن أن تسلم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة، عند تسليم رخصة بناء قصد إنجاز بناءة أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة

2 .

ن البناءات غير المتممة هي الأخرى تخضع لشهادة المطابقة، طبقا للمادة 60
15-08. يلزم صاحب المشروع بطلب تسليمه شهادة المطابق

و في حالة الموافقة المقيدة بشروط يعلق تسليم وثيقة تحقيق المطابقة لى غاي

رئيس المجلس ا
يقوم بدوره بتبليغ المصد
سليم عقد تحقيق المطابقة. و عند
التحفظات تسلم له شهادة ال
السلطة المعنية لجنة الدائرة بذلك.

1 9 15-08.

2 36 15-08.

من بين الآثار المترتبة على شهادة المطابقة أنها تمنح حقوق للمستفيدين منها كما تف عليهم شروط. حيث يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، و تمنح هذه الأخيرة للحاصلين عليها حق ربط بناياتهم بالطرق و شبكات الإ نتفاع و كفيات التكفل بها عن طريق التنظيم.¹

2- رخصة البناء على سبيل التسوية :

- منح رخصة البناء على سبيل التسوية :

بين المبادئ العامة التي نص عليها قانون تحقيق المطابقة أنه، يمنع تشييد ناية مه كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الأج المحددة قانونا. حيث تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء خلال سن (1) تاريخ تسليمها.

فتحقيق مطابقة البنائات المتممة لكنها غير حائزة على رخصة للبناء، يسمح بتسوية وضعية هته البنائات من خلال منحها رخصة بناء على سبيل التسوية. يلزم المستفيد من طائلة سحبها منه إيداع طلب شهادة المطابقة. يسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه.²

تسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية بربط البناية بصفة مؤقتة بشبكات نتفاع العمومية للفترة المذكورة في وثيقة التعمير.³

- البنائات المعنية برخصة البناء على سبيل التسوية :

بالنسبة للبنائات المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابع للأملك الوطنية العمومية و التي تمت تسوية وضعية شغل الأرض الخاصة بها، عن طريق تسليم عقد من طرف الوالي، فإنه

1	88	15-08، على العقوبات المطبقة على كل من صاحب البناية و المقاول اللذان يخالفان
	61	.
2	53	.15-08
3	03	.164

يكون على صاحب التصريح في هذه الحالة أن يتقدم الى رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب على سبيل التسوية.¹

بالنسبة للبناءات المتممة المشيدة فوق أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، و التي تمت تسوية وضعية وعائها العقاري عن طريق التنازل بالتراضي التصريح يترتب عليه يداع طلب رخصة بناء على سبيل التسوية في أجل ستة (6) أشهر من تاريخ تسليم سند الملكية للوعاء العقاري.²

ثاني : عقود التعمير الخاصة بالبناءات غير المتممة

ون تحقيق المطابقة رخصة نجاز بأنها وثيقة التعمير الضروري إنجاز بناية قبل شغلها أ ستغلالها. فإتمام إنجاز بناية يخص الإنجاز التام للهيكل و لواجهات و تجهيزات الكهرباء و الغاز و الإتصالات و شبكات التزويد با الشروب، و التهيئات التابعة لها كأشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات و الأشجار و تشييد السياج.

1- _____ :

- البناءات المعنية برخص _____ :

يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة و تحقيق مطابقتها و يفرض على صاحب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض. لا يم ستغلال بناية قبل تمام إنجازها.

1 38 15-08.

2 ذا لم يحترم صاحب التصريح هذه الإ غرامات مالية.

ق عليه أحكام المادة 87

15-08 أي أنه يعاقب بدفع

بالنسبة للبنىات غير المتممة، نميز بين نوعين من عقود التعمير التي تستفيد منها هته البنىات كما يلي :

- _____ : انتهاء الأجل الممنوح يمكن لصاحب البناية غير المتممة
رخصة البناء أن يستفيد من رخصة نجاز، سواء كانت البناية مطابقة
أو غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.¹

- رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية : يمكن أن يستفيد من رخصة
سبيل التسوية، صاحب البناية غير المتممة و الذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل.²

- يقاف الأشغال لتحقيق المطابقة :

حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة الب
يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً و يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي
يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة. و يمنع أي ستئناف لهته الأ
تحقيق مطابقة البناية.

تقوم فرق المتابعة و التحقيق بالمعاينة و يحرر الأعوان المؤهلون محضر عدم المطا
مثال صاحب التصريح للإجراءات المنصوص عليها أعلاه، كما يتم غلق الورشة المعنية و ه
دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن.

بعد تسوية وضعية عاء العقاري للبناية غير تامة الإ
ضمن تجزئة دون غيرها، فإنه يترتب على صاحبها أو مالك المشروع يد
نجاز لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الم
(6) أشهر من تاريخ
ستلامه سند الملكية من الجه

¹ 19 08-15.

أنظر أيضا: الملحق رقم 01 162.

² 22 08-15.

أنظر أيضا: الملحق رقم 04 165.

-2- _____:

_____:

(3) أشهر من تاريخ نجاز، يلزم المالك أو

يداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الـ

البلدي المختص إقليمياً، و الذي يسلم له رخصة فتح الورشة، عند قبول طلبه، في أـ نية (8) أيام.

يتم تجسيد الورشة عن طريق إقامة سياج الحماية و وضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز. فيكون على صاحب البناية المحافظة على النظافة الدائمة للورشة و يسهر على تصريف الفضلات و الحصى و الردوم و نقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز بنائته.*

و يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي

الإنجاز، القيام شخصياً أو عن طريق الأعوان المؤهلين قانوناً، بالمراقبة التي يعلم بها نية من أجل معاينة إنطلاق أشغال نجاز و تجسيدها.

فيقوم أعوان الدولة و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأـ معاينة الأشغال على أساس المعلومات المقدمة من طرف صاحب البناية، و يترتب على هذه المعاينة تحرير محضر بالوقائع.

- الإنتهاء من الأشغال :-

إن الأجل الذي يمنح في رخصة نجاز، بالنسبة للبنىات غير المتممة صاحبها أم لم يتحصل على رخصة البناء من قبل، يقيم من طرف مهندس معماري معتمد و لحجم الشغال الباقي إنجازها.

* يتعين عليه حفظ الجوار من جميع أشكال التلوث و الأذى.

العلم أن هذا الأجل لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يتجاوز هذه المدة :

- أربعة و عشرين (24) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الا
- (12) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.
- ربعة و عشرين (24) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال المزدوج السكني و التجاري
- أربعة و عشرين (24) شهرا بالنسبة للبنىات الخاصة بتجهيز عمومي.¹

نتهاء من إتمام الإنجاز، يلزم المالك أو صاحب المشروع بتقديم طلب ا

شهادة مطابقة، و التي تمنحه حق الربط بالطرق و شبكات الانتفاع العمومي. و ذلك بإيداع شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثلا (3) أشهر من لتاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناية.

البنىات غير المشمولة بالتسوية :

هناك من البنىات ما لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة و بالتالي تخرج عن نطا
الوضعية، و هذا ما أكده المشرع الجزائري صراحة ضمن جملة من النصوص التشريعية الـ

05 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي 212-85

13 1985 أنه : " لا تقبل التسوية، في الإ
دده الفقرة الثانية من المادة
لا البنىات التي يتوفر فيها الحد الأدنى من قواعد التعمير و مقاييس البناء سواء قبل
انجازها أو بعد انجاز الاشغال التي تجعلها مطابقة".²

¹ حيث يسري حساب هته الأجل ببدء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- 29 15-08.

² ولى من المرسوم التنفيذي رقم 212-85 ما يلي : " يحدد هذا المرسوم شروط تسوية أوضاع الذين
يشغلون فعلا راضي عمومية أو خصوصية كانت في تاريخ نشر الأ 01-85 13 1985
علاه، محل عقود غير مطابقة للقواعد المعمول بها، و شروط قرار حقوقهم في التملك و السكن.
- كما يحدد شروط التكفل بالمباني المشيدة في التاريخ السالف الذكر، التي يمكن جعلها مطابقة لـ
مير و مقاييس

، قواعد التعمير و مقاييس البناء الدنيا الواجب لها و
: رتفاقات التي ينجر عنها التصريح بعدم جواز البناء، القواعد التي تتعلق
محمية، قواعد الأمن، و المظهر الذي لايشوه تشويها قبيحا محيط البناء المعني.

15-08 تناول حصر لهته البناءات التي لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة

امه ضمن المادة 16 منه، و أضاف ليها مجموعة أخرى من البناءات التي
لجنة الدائرة تسوية وضعيتها بإصدار قرار رفض تحقيق المطابقة.

و لمعرفة أثر رفض الإدارة تحقيق المطابقة، سنتد
لى هته البناءات غير ال
للتسوية، ثم لى الإجراءات المتخذة في شأنها.

- تحديد بنايات غير المشمولة بالتسوية

- ثانيا : التسوية

تحديد بنايات غير المشمولة بالتسوية

تكون قابلة لتحقيق المطابقة في 15-08، البناءات التالية*:

1- البناءات المشيدة في رضية مخصصة للإرتفاقات و يمنع البناء عليها :

رتفاقات التي ينجر عنها التصريح بعدم جواز البناء، يجعل من ه ه البناءات

ن قواعد التعمير و مقاييس البناء. فلا تقبل تسويتها هو ما تضمنه

212-85. ليها التعليمات الوزارية 13 1985

" المشيدة نهائيا ". فيندرج منها

الكهرباء أو فوق سريعة

هاب.

* بالنسبة لمجمل هذه الحالات، يجب الحصول على آراء المصالح و المؤسسات المعنية.

16 منه، حيث لا تكون قابلة لتحقيق

15-08 خصه

المطابقة للبنىات المشيدة في مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة بما
و المطارات و المساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة. بالإضافة
للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسة الأ
في المناطق المعرضة للفيضان أو لإ

يمكن	البنىات	لتجهيزات عمومي
حيث تعتبر هذه البنىات	فيها بنىات فوضوية	غير شرعية يجب هدمها
تركها يسبب تشوهات عمرانية،	كبيرة	لقاطنيها.

2- البنىات المتواجدة بصفة عتيادية بالمواقع و المناطق المحمية :

هاته البنىات منصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي¹

و المعالم التاريخية و الثقافية و الأثرية²، و بحماية البيئة و الساحل³ بما فيها مواقع ال
رتفاقات المرتبطة بها، هي بنىات لا يمكن تسوية وضعيتها.

حيث أن هذه البنىات من شأنها تشويه الموقع أو المنطقة تشويها لا يمكن تفاديه في حدود
قواعد الحماية المنصوص عليها قانونا ، كما أوردته التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة
13 1985 بخصوص هذا البنىات.⁴

11	السياحية	17 فيفري 2003	03-03	1
			19 فيفري 2003.	
44	المتعلق بحماية التراث الثقافي	15 1998	04-98	2
			17 1998.	
10	المتعلق بحماية الساحل و تنميته	05 فيفري 2002	02-02	3
			12 فيفري 2002.	
			المنصوص عليها ضمن أحكام الأمرين التاليين :	4
	المعالم السياحية.	26 1966	62-66	-
	حماية الأماكن التاريخية الطبيعية.	20 ديسمبر 1967	281-67	-

التهيئة و التعمير كذلك خصص الفصل الرابع منه للأحكام الخاصة التي تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني، و المتمثلة في الساحل و الأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة.¹

3- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو الغابية :

لا يمكن تسوية البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي² أو الغابية³ ، بإستثناء تلك المدمجة أو المقرر إدماجها في المحيط العمراني في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير.

فالأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد تخذ 29-90. حيث تنحصر حقوق البناء بهته الأراضي في البناءات الضرورية الحيوية، ستغلالات الفلاحية و البناءات ذات المنفعة العمومية، و يجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج 4.

و قبل هذا فالمرسوم 212-85 ص على البنايات المشيدة خرقا للأحكام التشريعية المعمول بها فوق أرض تابعة لمزارع فلاحية عمومية، و أنه لا يمكن بأي حال من الأ تسوى وضعيتها و ذلك في طار تطبيق أحكامه.⁵

1 43 29-90.

2 19-87 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية ستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، ج. 50 09 ديسمبر 1987.

3 12-84 23 1984 .

4 أما في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، و بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة، طبقا للمادة 49 29-90 يمكن الترخيص بما يلي:

- البنايات و المنشآت الـ
- البنايات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية أو الـ زمة للتجهيزات الجماعية،
- التعديلات في البنايات الموجودة.

5 06 212-85 4: " يرخص عمل ينجر عنه تغيير الوجهة الفلاحية عية التي يعتزم القيام بذلك العمل فوقها رغم التدابير المنصوص عليها في المواد المذكورة أعلاه".

ستلاء غير الشرعي للأراضي الفلاحية أو الغابية و هذا ب
البنائات المشيدة فوقها من نطاق تحقيق ال
تشجيع غير لاسيما الفلاحية منها و يساهم في التقليل
الخصبة لذا يعد هدم هذه البنائات هو الحل الأنسب.

4- البنائات المشيدة خرقا لقواعد من أو المشوهة للبيئة :

لا يمكن تسوية وضعيتها لأنها
بحياة المواطنين. كالبنائات
البيئة
هدمه.¹

فيها
يجب
و التعليم الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 1985 هي الأخرى كانت قد ت
عدم تسوية وضعية البنائات التي تشوه محيطها المباشر تشويها خطيرا فهي في الواقع بناي
السكن الوضع منها لى المشيدات التي تحترم فيها أد مقاييس البناء و قواء . فهذه
البنائات سواء من حيث طبيعتها أو من حيث مظهرها تلحق ضررا فادحا بالمظهر العام
يتعذر تداركه.

5- لبنائات التي تعيق تشييد بنايات ذات منفعة عامة :

تعد غير قابلة للمطابقة البنائات التي تعيق أو تضر بتشيد المنشآت العمومية لذي يعد
تحويل موقعها مستحيلا، و كمثال على هذه الأماكن : خط الطريق السيار، أحواض سفوح
مواقع التنقيب على المحروقات و الطبيعي يستفاد منه طنين

¹ و يتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنائات العشوائية و الفوضوية و تلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة
و إستقرار المنشآت، هذا ما تناولته إحدى النصوص التطبيقية لتوضيح قواعد مطابقة البنائات و إتمام إنجازها.

فالطريق السيار شرق-
شكالية البناءات
بين الولايات تشجيع
جهه من صعوبات يعتبر مثال
مرور هذا الطريق
يعمل

212-85 نص على عدم تسوية وضعية بناء أو الترخيص بأي عمل يتسبب

ر أو يعوق تشييد أي منشأة ذات منفعة عمومية يستحيل نقلها
6.
فالبنايات المشيدة فوق قاعدة أرضية مخصصة لتجهيز عمومي يثبت أنه يستحيل نقل مكان قامته
عد دراسة جميع الإمكانيات المحتملة تكون محل هدم.¹

ثانيا : التسوية

تطبيقا لأحكام القانون 15-08 يات غير القابلة للتسوية بما فيها البناءات الـ
رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها مصيرها الهدم. غير أن عملية الهدم قد تتخذ أشد
جراءات معينة نظرا لخصوصية كل حالة من حالات عدم التسوية،
التهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي 55-06 .

1- بنايات حدها قانون تحقيق المطابقة :

يجب أن تكون البناءات المذكورة في المادة 16 تحقيق المطابقة بعد معاينتها من
طرف الأعوان المؤهلين، موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 4 29-90

2.

إذ أنه يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و رساله لى رئي
لشعبي البلدي و الوالي المختصين قليما في أجل لا يتعدى ثنين و سبعين (72) .

¹ للتعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 1985.

² 17 15-08.

في هذه الحالة و مراعاة للمتبعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ .

ئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ضاء المهلة المحددة، يصدر الوالي قرار ه في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما.

تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، و عند عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشد الوسائل المسخرة من قبل الوالي. و تقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف، و التي يحصلها ئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.

2- نيات مخالفة لمعايير تحقيق المطابقة :

- بالنسبة للبنىات المشيدة دون رخصة بناء على أراضي تابعة للأملك الوطنية العمومية بإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من أجل القيام بهدم البناي تطبيقا لأحكام المادة 76 4 29-90 على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بأملك الدولة.

- تطبيقا لأحكام القانون 08-15 فإنه لا يمكن تحقيق المطابقة لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية¹.

- توقف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزأة أو مجموعة سكنية ، دون رخصة تجزئة فوق الأملك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص التعمير السارية المفعول، و يأمر الوالي المخالف لى حالتها الأصلية و هدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده².

¹ يجب . 4 76 29-90 بة غير الشرعية، لإعادة الأمكن لى حالتها الأصلية في الأجل الذي .

² ممثل المخالف يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم و يتحمل المخالف المصاريف.

مخالفات تحقيق المطابقة :

المشروع على أهمية تراخيص البناء و ضرورة طلبها من الجهات المختصة قبل عملية تشييد، و حاول كذلك معالجة البناءات التي لم يحترم أصحابها التشريع و لتنظيم بهما في مجال العمران من خلال تسوية وضعيتها. انتهاك آخر لقوانين التعمير نص على عقوبات لكل من يتجاوز التدابير القانونية التي من شأنها تنظيم النشا .

و التعمير. له مهم 78 29-90

كل من له مصلحة بما في ذلك الجمعيات المعتمدة. حيث يكون للقاضي الجزائري أن يأمر بمطابقة البناء للرخصة في أجل معين أو الأمر بهدمه جزئيا أو كليا بما يحقق مطابقة البناء مع ما تضمنته رخصة البناء، بينما في حال البناء دون رخصة لا يكون أمام القاضي الجزائري إلا توقيع الجزاء لأن الإدارة تتولى القيام بالهدم على نفقة المخالف دون اللجوء للقضاء.¹

و نظرا للطابع الإستثنائي لقانون تحقيق المطابقة و الأهداف المرجوة منه تم آليات، ب الأجهزة مؤهلة قانونا للبحث و المعاينة في مجال البناء و التعمير همزة لوصل بين أعمال الإدارة و القضاء من أجل ضمان .

الآليات و الوسائل القانونية و الإدارية الممنوحة للإدارة من

الحركة العمرانية و الحفا من ناحية الإدارة .

- الأول : آليات الرقابة .
- الثاني : النظام العقابي في مخالفات تحقيق المطابقة.

¹ انتهاك ومخالفة قواعد التهيئة و التعمير يؤدي لى تعريض مرتكبها لجملة من العقوبات الجزائية المقررة فاد اعتبار أن هذه القواعد و الضوابط تسير عن طريق القانون الجزائري و كذا أحكام خاصة لقانون التعمير هذا ما يشكل قانونا جنائيا للتعمير.

الأول : آليات الرقابة

لى أن المفتشية الجهوية للعمران و البناء و تحت سلطة شية العامة، تعتبر جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين و التنظيمات المتعلقة و حماية الإطار المبني، و في سبيل ذلك تعتمد بصفة أساسية على آليتين هامتين و هـ : المتابعة و التحقيق و البطاقية الوطنية. فما نوع الرقابة التي ترمي إليها الدولة و البناء من خلال إنشاء هاتين الآليتين؟

- مفتشية .
- ثاني : فرق المتابعة و التحقيق.
- البطاقية الوطنية.

مفتشية :

نتطرق لها من خلال التعرف على كل من المفتشية العامة و الجهوية .

1- المفتشية العامة للعمران و البناء :

فوضت الدولة بصفة رسمية المفتشية العامة للعمران و البناء ، مهمة الرقابة من خلال السهر على تطبيق التشريع و التنظيم في مجال العمران و البناء و حماية الإط كافة التدابير الكفيلة بمكافحة البناء غير الشرعي أو الفوضوي و حتى غير المكتمل، و فتح تحقيقات حول كل سكن مشتبه في وضعيته القانونية.¹

- مهام المفتشية العامة للعمران و البناء :

يدير المفتشية العامة قانونا مفتش عام للعمران و البناء، يساعده أثناء تأدية مهامه أربعة (4) مفتشين يعينون طبقا للتنظيم المعمول به و تحدد مهامهم من قبل الوزير المكلف بالعمران و البناء

¹ المفتشية العامة للعمران و البناء بين الهيئات التي تشتمل عليها الإدارة المركزية في وزارة السكن و الع الموضوعة تحت سلطة الوزير. 1 المرسوم التنفيذي رقم 13-151 15 أبريل 2013، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن و العمران، ج.ر العدد 22 15 أبريل 2013.

قتراح من المفتش العام. كما تزود الدولة المفتشية العامة بالوسائل البشرية و المادية الضرورية لعملها و المتمثل في :

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران و البناء و حماية الإطار المبدئ كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها و تعزيز عملها، مع قيامها دوريا بتقييم دابير الرقابة و التفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.
- تتولى المفتشية مهمة تنظيم زيارات تقييمية و تفتيش و مراقبة كل وضعية يمكن أن تظهر بها مخالفات للتشريع و التنظيم المعمول بهما في مجال العمران و البناء.
- تسير على المستوى المركزي البطايق الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال الع و حماية الإطار المبنى و المنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به و نشر محتواها سنويا للجمهور.¹

2- ية جهوية للعمران و البناء :

ينفرد عن المفتشية العامة مفتشيات جهوية للعمران و البناء²، يديرها مفتش جهوي³.
أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 389-08، المتمم بالمرسوم التنفيذي 284-10
14 2010.⁴

¹ تقوم المفتشية بمهامها على أساس برنامج نشاط سنوي تعرضه على الوزير المكلف بالعمران للمصادقة عليه، ويمكن أن تتدخل بصفة فجائية للقيام بكل مهمة أخرى أو خبرة تكون ضرورية لتخليها وضعية خاصة.

² المفتشية الجهوية للعمران و البناء، هي مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران و البناء و حماية الإ .
- المرسوم التنفيذي رقم 388-08 27 2008، ي المفتشية الجهوية
يحدد مهامها و عملها، . 69 07 ديسمبر 2008.

³ يتمتع بصفة الأمر بالصرف الثانوي لتسيير الميزانية و تنفيذها. كما تصنف وظيفة كل من المفتش الجهوي و المفتش العام للعمران و البناء، كوظائف عليا للدولة و يدفع مرتب مفتشها حسب وظيفة مفتش في الوزارة.

⁴ المرسوم التنفيذي 284-10 14 2010، يتم المرسوم التنفيذي 389-08
ء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و يحدد مهامها و عملها، ج. 70
27 2008
21 2010.

- مهام المفتشية الجهوية للعمران و البناء :

- تكلف المفتشية الجهوية على مستوى كل الولايات التابعة لإختصاصها الإقليمي و المفتشية العامة للعمران و البناء، بالقيام بكل أعمال التفتيش و المراقبة.

- المفتشية بالتحقيقات المتعددة الإلمام المنوطة بها.

- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران و البناء، كما تتولى مهمة تصور و تنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني على لإقليم الذي يدخل ضمن ختصاصها بالإتصال مع الهيئات الأخرى للدولة و الجماعات المحلية.

- مهمة التنسيق بين أنشطة مديريات العمران فيما يخص مجال البناء، فهي تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما، و تساعد الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و المتعاملين في مجالات ختصاصها.¹

- مصالح المفتشية الجهوية للعم :

تنظم المفتشية الجهوية في ثلاث (3) مصالح، و يتم تنظيم كل مصلحة منها في ثلاث (3) مكاتب على الأكثر و ذلك طبقا للمرسوم التنفيذي 289-08 منه 6 على أن تنظيم المفتشية الجهوية في مكاتب يحدد بقرار مشترك بين وزير السكن و الوزير المكلف بالمالية و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية، كما يلي :²

1- صلحة البرمجة و متابعة و تقييم المراقبة، تنظم في المكاتب التالية :
مكتب البرمجة، مكتب متابعة المراقبة، مكتب التقييم و المراقبة.

¹ 4 من نفس المرسوم التنفيذي، تحدد مقار المفتشيات الجهوية كما يأتي :

وهران، سيدي بلعباس، بشار، الجزائر، الشلف، الجلفة، ورقلة، عنابة، و قسنطينة.

² 29 2012، يحدد التنظيم الداخلي للمفتشية الجهوية للعمران و البناء في مكاتب.

2- يقات و متابعة أنشطة مديريات العمران و البناء، تنظم في المكاتب التالية :
مكتب التحقيقات، مكتب متابعة نشاط مديريات التعمير و البناء، مكتب المطابق .

3- سلطة الإدارة و الوسائل، تنظم في المكاتب التالية :
مكتب تسيير المستخدمين، مكتب الميزانية و ال .

ثانيا : فرق المتابعة و التحقيق

لى الأجهزة التي تضمنها قانون التهيئة و التعمير و مختلف المراسيم به،
قضائية و الأعوان المؤهلين قانونا للبحث عن
مجال البناء و التعمير، و نظرا لإستمرارية ظاهرة البناء الغير شرعي و بروز أوجه ديدة هذه
الظاهرة تحقيق المطابقة ستحداث فرق جديدة مكلف
كام هذا القانون و التي تعرف بفرق المتابعة و لتحقيق.

تكلف بمهمة التحقيق في مدى صحة المعلومات المقدمة من طرف المصرح حول وضعية
بنايته، و معاينة ورشات البناء أثناء التنفيذ، و تقوم هته الفرق بالرقابة و متا
التعمير و الخاصة بقانون تحقيق .

فرق المتابعة و التحقيق أو "الفرق" عبارة عن مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية
التعمير و البناء في الولاية و للمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية، و قد أنشأت هذ

15-08 .¹

¹ 68 من هذا القانون على ما يلي: "تتشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية، فرق أعوان
مكلفين بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات كما هي معرفة في هذا
تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

1- تشكيلة الفرق :

فرق المتابعة و التحقيق يمكن أن (3) (4)

قليم كل بلدية و حظيرة سكنات، بحيث يكون لكل فرقة مسؤول فرقة تسند له مهمة برم الخرجات الميدانية و تنسيقها.

نظم المشرع تعيين أعوان الفرق بالمرسوم التنفيذي 156-09 يعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك الآتية :
مفتشي التعمير، المهندسين المعماريين، المهندسين المدنيين، مهندسي التطبيق (في البناء)، التقنيين السامين (في البناء)، المتصرفين الإداريين.¹

تعيين هؤلاء الأعوان يتم سمي من الوزير المكلف بالتعمير
قترح من مدير التعمير و الب قليميا بإقتراح من رئيس

2- المهام المخولة للفرق :

68 15-08 بالمتابعة و التحقيق
ات و المجموعات السكنية و ورشات نجاز البناءات.²

يمنح أعوان ال طار تأدية مهامهم تكليفا مهنيا، يسلمه الوزير ال لتعمير
و البناء فيما يخص الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء، و الوالي فيما ي موظفين
التابعين لمصالح البلدي . يتعين عليهم ستظهار أثناء ممارسة نشاطاتهم ا :

1 7 المرسوم التنفيذي 156-09.

2 4 من المرسوم التنفيذي رقم 156-09 فإن ذلك يكون من خلال ما يلي :

- 15-08 و معاينتها.
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح الم ق بتحقيق المطابقة و التحقق منها.
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.
- نفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.
- المتابعة و التحقيق في البناءات.

- زيارة ورشات التجزئات و المجموعات السكنية و البنايات :

عملية المراقبة تتم وفق رزنامة زيارات يقوم بإعدادها رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأعوان العاملين لدى المصالح المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية بـ و مدير التعمير و البناء بالنسبة للأعوان التابعين لمصالحه* . لزامية رسال نسخة من هذه مدير البناء و التعمير المختصين قليميا بالنسبة للحالة الأ الثانية فترسل نسخة من الرزنامة لى الوزير المكلف بالتعمير و إلى الوالي المعني.

- القيام بالفحوص و التحقيقات :

الفرق أثناء زيارتها لموقع البناء بالمعاينة و التحقيق في مختلف المخ و يكون ذلك نهارا فقط و أثناء أيام الراحة و أيام العطل كما يمكن أن يعلن عنها أو تنفذ في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما.

13 التنفيذي 09-156 المذكور سابقا على أنه : "يزود أعوان الفرق في إطار تأدية مهامهم، من إداراتهم بوسائل النقل المناسبة و الوسائ قنية ال التي تسمح لهم بالتحري عن البنايات موضوع تحقيق المطابقة."

- ستصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة بها :

د كل زيارة لموقع بناء يكون على ستصدار التصريح الخاص بهذا الموقع كما أعده المصرح، و في المقابل يجب على المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع أن يمد أعوان الفرق بكل الوثائق الإدارية و التقنية الخاصة بالبنائة التي يرونها مفيدة عند المطالبة بها.¹

* المفتشين و الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

¹ بالنسبة للفرق التابعة لمديرية التعمير و البناء، يجب أن يكونوا مرفقين بالتصريح و بالرأي المعلل للفرق التابعة للمصالح المكلفة بالبلدية.

طبقا للمادتين 65 66 15-08 فإنه يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة و التصريحات التي تلقاها لذي يوقعه كل من العون المؤهل قانونا و مرتكب المخالفة.

يمسك سجلات المتابعة و التحقيق و المعاينة حسب الحالة كل من رئيس المجلس ا البلدي و المدير المكلف بالتعمير و البناء المختصان إقليميا. اللذان ترسل لهما هذه ا في أجل لايتجاوز سبعة (7) أيام بتداء من تاريخ عاينة الجهات القضائية المختصة في أجل سبعين (72) ساعة الموالية لإكتشاف المخالفة.

- تنفيذ رارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة :

أي إنشاء لتجزئة أو لمجموعة سكنية، سواء فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية قا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول، دون الحصول المسبق على رخصة تجزئة يستلزم إيقاف الأشغال بها بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس

1 .

في سبيل تسهيل عمل الأعوان المؤهلين و الحفاظ على كرامتهم، سخرت لهم الد

ت المحلية كافة الوسائل اللازمة للقيام بذلك، كما ورد بنص المادة 67

15-08 أنه يمكن هؤلاء الأعوان الإستعانة بالقوة العمومية لإيقاف الأعمال و/ أو غ

الورشات في حالة عرقلة مهامهم.

¹ هذا ما تناوله المشرع ضمن المادة 73 15-08 حيث يأمر الوالي المخالف بهدم البنايات المشيدة و إعادة لى حالتها الأصلية و هذا في الأجل المحددة، و تتم عملية الهدم و يتحمل المخالف كافة المصاريف عند متناعه

البطاقة الوطنية :

التهيئة و التعمير، تع الوكالة الوطنية للتعمير الآ
ساسية للدولة في هذا المجال، طبقا للمرسوم التنفيذي 344-09¹. أما بالنسبة لمتابعة تنفيذ
عقود التعمير، فتشكل البطاقة الوطنية أداة الدولة المفضلة في هذا المجال.*

تؤسس البطاقة الوطنية لدى الوزير المكلف بالتعمير، طبقا للمادة 93
15-08، و يسجل فيها عقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها. فيكون على كل من البلديات
و الولايات و الجهات القضائية، إفادة الوزير المكلف بالتعمير بكل المعلومات الواجب تسجيلها.²

1- مضمون البطاقة الوطنية :

- المعلومات الواجب توافرها : تحتوي البطاقة الوطنية المعلومات الآتية :

- عقود التعمير، و يقصد بها تلك المنصوص عليها بـ التهيئة و التعمير و قانون تحقيق
- * .
- تاريخ التسليم و السلطة التي قامت بتسليمه.
- هوية المستفيد و عنوانه.
- مدة صلاحية العقد.
- عقد التعديل، عند الاقتضاء، و الأجل الخاص به.³

¹ المرسوم التنفيذي 344-09 22 2009، يتضم إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير . 61
25 2009.

* حيث تعتبر البطاقة الوطنية آلية لتوثيق عقود التعمير التي تسلمها السلطات المختصة
المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع و التنظيم

² ت كفيات تطبيق هذه المادة في المرسوم التنفيذي 276-09 30 2009 50 02 2009.
الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كفيات مسكها .

* : شهادة التعمير، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، رخصة البناء و رخصة البند
التسوية يبين فيها ما إذا كان العقد سلم على شكل حصص، رخصة الاتمام و رخصة الاتمام على سبيل التسوية، شهادة
المطابقة يبين فيها ما إذا كان العقد سلم على شكل حصص.

³ 05 من المرسوم التنفيذي رقم 276-09.

ضافة لهته المعطيات يسجل كذلك على البطاقة الوطنية القرارات الإدارية الـ
عليها في المادة 76 4 29-90 البنائات المشيدة دون ترخيص، و كذا
درة عن المحاكم المختصة المتعلقة بالمخالفات في ميدان التعمير كما
في التشريع المعمول به.

- كيفية تسجيل المعلومات :

ترسل عقود التعمير التي تم تسليمها لأصحابها من طرف رؤساء المجالس الشعبية
لى الوزير المكلف بالتعمير في أجل شهر من تاريخ تسليمها من أجل تدوينها في البطاقة
الوطنية، كذلك الحال بالنسبة لتلك التي يختص الوزير المكلف بالتعمير بتسليمها.*

رسالهم بكل المعلومات أو الإستعلامات التي تراها
ضرورية أو أساسية تسجل في هامش البطاقة الوطنية. إذ أنه يجب أن تكون هته المعلومات
ستعلامات التي تحتويها
حصائية من طرف المصالح
المعنية التابعة للمفتشية العامة للتعمير و البناء من أجل متابعة صارمة ميدانيا لتطبيق التشريع
و التنظيم المعمول بهما في مجال التعمير في المستقبل.¹

- تسجل هذه العقود و القرارات حسب نظام تسلسلي و جدول في البطاقة المناسبة
الحالة، في إحدى البطاقات الفرعية الثلاث (3) التي تنشأ ضمن البطاقة الوطنية،
1- البطاقة الفرعية لعقود التعمير.
2- البطاقة الفرعية
دارية الصادرة طبقا للتشريع المعمول به، عن
المجالس الشعبية و عند الإ
3- البطاقة الفرعية لقرارات العدالة النهائية.²

* يتعين على المحاكم المختصة التي أصدرت قرارات التعمير التي أصبحت نهائية، أن ترسل نسخا من القر
زير المكلف بالتعمير في أجل شهر. بتداء من تاريخ النطق بها.

¹ تعتبر المعلومات و الإستعلامات التي تحتويها البطاقة الوطنية سرية وفق المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276.

² يمكن الإطلاع على البطاقة، أو تسليم نسخ من التسجيل للسلطات المختصة (رؤساء المجالس الشعبية البلدية و الولاية).

2- الأجهزة المكلفة بمسك البطاقة الوطنية :

_____:

كلف المفتشية العامة للتعمير مسؤولية الوزير المكلف بالتعمير بمسك البطاقة الوطنية. حيث تنص المادة 2 في فقرتها الأخيرة على أن المفتشية العامة تتولى مهمة تسيير، على المستوى المركزي، البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني و المنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به و نشر محتواها سنويا للجمهور.¹

_____2-

تكلف المفتشيات الجهوية للتعمير و البناء على المستوى الجهوي و تحت مسؤولية المفتشية العامة للتعمير و البناء ، بمسك البطاقة الوطنية و المتعلقة بالإقليم الخاضع لإختصاصاتها.²

التحقيقات و متابعة نشاطات مديريات التعمير و البناء التابعة للمفتشية الجهوية المعنية، هي المسؤولة عن مسك البطاقة المحلية التي تعتبر المادة الأولية للبطاقة لوطنية. و ذلك من خلال المكاتب الخاصة بها و هي :

1- كتب متابعة نشاط مديريات التعمير و البناء : و الذي يكلف بتحضير بطاقة محلية لع التعمير و متابعة مدى تنفيذها.

2- مكتب المطابقة : يكلف بإرسال معطيات البطاقة المحلية الى المفتشية العامة للعمران و البناء مع التحليل الخاص بها.

¹ و هو ما أكدته المادة 13 التنفيذي رقم 276-09 البطاقة الوطنية، التي تنص على عداد حصيلة سنوية لوضعية تطبيق التشريع و التنظيم المعمول بهما في مجال التعمير كما هو مبين من لال البطاقة الوطنية و نشرها و رسالها لى جميع السلطات المختصة.

² 4 المرسوم التنفيذي 284-10 ختصاصات الإقليمية للمفتشيات الجهوية عبر التراب الوطني كما يلي :

- المفتشية الجهوية لوهران تضم : وهران، مستغانم، عين تيموشنت، و تلمسان.
- المفتشية الجهوية لسيد بلعباس تضم : سيدي بلعباس، معسكر، سعيدة، غليزان، تيارت.
- المفتشية الجهوية لبشار تضم : بشار، أدرار، تيندوف، النعامة، البيض.
- لمفتشية الجهوية للجزائر العاصمة تضم : الجزائر، تيبازة، بومرداس، تيزي وزى، بجاية، البويرة.
- المفتشية الجهوية للشلف تضم : الشلف، البلدية، عين الدفلى، المدية، تيسمسيلت.
- المفتشية الجهوية للجلفة تضم : الجلفة، المسيلة، بسكرة، باتنة، الأغواط، برج بوعريج.
- المفتشية الجهوية لورقلة تضم : ورقلة، الوادي، إيليزي، تامنغست، غرداية.
- المفتشية الجهوية لعنابة تضم : عنابة، سكيكدة، قالمة، الطارف، سوق أهراس، تبسة.
- المفتشية الجهوية لقسنطينة تضم : قسنطينة، أم بواقي، خنشلة، ميلة، سطيف، جيجل.

الثاني : النظام العقابي في مخالفات تحقيق المطابقة

القاضي الجزائي هو الآخر له دور هام و حاسم في ردع و قمع الجرائم المتعلقة بالبناء و التعمير و ذلك من خلال فرض عقوبات مالية و أخرى سالبة للحرية، كما أنه قد يصدر أمر لى حالتها الأصلية من خلال هدم البناية، و هذا حسب نوع كل مخالفة.

تحقيق المطابقة يوضح الإ

مخالفات البناء و التعمير.¹

الفقرة الأخيرة 73 من قانون تحقيق المطابقة على أنه : "لا يعفي توقيف

و هدم البنائيات و إعادة الأماكن لى حالتها الأصلية، لف من المتابعة القضائية".

بناية موضوع المخالفة بشكل أساسي

مرتكبي هته المخالفة لى الجهات القضائية المختصة.*

07-94 المرسوم التشريعي

تحافظ كافة الأعمال المعمارية على المحيط و تحسينه، كما ينبغي على الهيئات المختصة بتسليم التراخيص المتعلقة بعمليات البناء أن تتأكد احترام ذلك من خلال قواعد الهندسة المعمارية و التعمير.²

عملية البناء تتم بوجود مجموعة من الأطراف أطلق عليهم المشرع تسمية

:"المتدخلون في الهندسة المعمارية"، و الذين

:

¹ إذ أنه بعد معاينة المخالفة من طرف الفرق المؤهلة قانونا و تحرير محضر بها، يتم رساله لى الجهة القضائية المختصة ثنتي و سبعين (72) ساعة الموالي لى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير ا بالتعمير، المختصين قليميا في أجل لا يتجاوز سبعة (7) أيام من معاينة المخالفة.

* بالنسبة للتكيف القانوني للمخالفات المرتكبة، فالجرائم تقسم بصفة عامة بالنظر لمدى جسامتها إلى جنائ و مخالفات. أما في مجال البناء و التعمير بالنظر للنصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة و التعمير، 90-29 و القوانين المرتبطة به، يمكننا التمييز بين الجرح و الجرح المشددة حسب جسامه المخالفة العمرانية.

² 03 06-04 14 2004، المرسوم التشريعي
07-94 18 1994 نتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري .
51 15 2004.

و بما أن العقوبة هي المقابل للجريمة يتحمله الذي تثبت مسؤوليته في ارتكابه
هل هو مالك الأرض الذي له الحق في طلب التسوية
المهندس المعماري الذي يجب أن توضع و تؤشر مشاريع البناء و تصاميمها من قبله أم
البناء الذي يعهد إليه عمل التشييد في إطار ع .

- العقوبات المطبقة على الملاك و أصحاب المشاريع.

- ثاني : العقوبات المطبقة على أعوان التعمير.

العقوبات المطبقة على الملاك و أصحاب المشاريع :

إن التصريح بتحقيق مطابقة البناءات يعد أول إجراء يتخذه كل شخص لمعالجة بنايته
و تسوية وضعيتها. تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم
مالكو و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن لى السلطات المعنية.¹

1- العقوبات المالية :

تعد الغرامات عقوبة أصلية في مواد الجرح و المخالفات و يقصد بها إلزام المحكوم عليه
ن يدفع إلى خزينة الدولة مبلغا ماليا. و على العموم فإن الأحوال التي ينص فيها القانون على
الغرامة كعقوبة منفردة قليلة مقارنة بالغرامة المنصوص عليها كعقوبة مضافة إلى عقوبة الحبس²
و قد ينص كذلك على الحبس و الغرامة أو إحدى هاتين العقوبتين.³

1 23 15-08.

- إذن مبدئيا واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض أو صاحب المشروع أو من في حكمه و ليس
المقاول و المهندس المعماري. و عليه فإن الفاعل الأصلي للمخالفة لا يمكن أن يكون إلا مالك البناءة، ير أن المق
المهندس يساعدان على تحقيق الركن المادي للجريمة أي التشييد المخالف للأحكام القانونية المعمول بها بدونهما
يمكن للمعني القيام بها.

2 127-78-76 156-66 08 1966 23-06

20 ديسمبر 2006 84 . 24 ديسمبر 2006.

3 299-297 .

تظهر الغرامات التهديدية في مجال التهيئة و التعمير من خلال مجموعة من النصوص¹.
تحقيق المطابقة أخذ بعين الإعتبار أن العقوبات المالية في قانون التعمير
لم تحقق الردع الكافي و ذلك لكونها عقوبات بسيطة مقارنة بجسامة الضرر الناتج عنها، ففرض
ر صرامة و ذلك تماشياً مع طبيعة كل مخالفة. و تتمثل هذه العقوبات المالية أساساً فيما
يلي :

- تفوق قيمة خمسين ألف دينار (50.000) :

يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشر آلاف دينار (10.000)
كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية².

يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000)
81 86 91 15-08 يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل
المحدد، و كذلك كل من لم يوقف فوراً الأشغال و يقوم الأعوان المؤهلين قانوناً بغط
و كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي و تضاعف الغرا

يعاقب بغرامة من عشر آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000)
كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز³.
يعاقب بغرامة من عشر آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000)
كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون، و تضاعف⁴.

¹ 77 من قانون التهيئة و التعمير : "يعاقب بغرامة تتراوح بين 3000 و 300.000 دج عن تنفيذ
أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم
وفقاً لأحكامها...".

- كذلك المرسوم التشريعي 07-94 عدله تضمن في المادة 50 منه عقوبات مالية، دون العقوبات السالبة للحرية،
و التي تتراوح قيمتها بين 200 و 2000 دج. و الملاحظ هنا أن القيمة الضئيلة للغرامة من شأنها تشجيع المخالفين
رتكاب المخالفات العمرانية، و هو ما تداركه المشرع بعد .

2 89 15-08
3 90 15-08
4 92 15-08

يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000) المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد¹.
82 في فقرتها الأولى من نفس القانون، على ذات العقوبة بالنسبة لكل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة، كما يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً.

2- قيمتها أو تفوق مائة ألف دينار (100.000) :

يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى عشر آلاف دينار (100.000) كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون الحصول على رخصة البناء، و كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء. كذلك إذا تمت تسوية الوضعية، و لم يودع تمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد. و ذات العقوبة تخص كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها، و كل من يقوم بوقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة و تضاعف العقوبة، بالنسبة للحالتين لأخيرتين، في

يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاث مائة ألف دينار (300.000) كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة.
يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) الى مليون دينار (1.000.000) كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة و في حالة العود تضاعف

2- الأمر بالهدم :

إن الأمر بوقف الأشغال و غلق الورشات و الهدم المنصوص عليه قانونا كلها من اختصاص السلطة الإدارية المعنية، غير أن الجهة القضائية المختصة هي الأخرى قد ته الأوامر في عدة حالات نتناولها فيما يأتي :

¹ 80 15-08.
² 88 87 85 79 78 : 15-08.

- 83 فإن العقوبة المتضمنة الأمر بهدم البناية تكون كنتيجة مر القضائي، كما تقع مصاريف عملية الهدم على عاتقه.*
- قت أو النهائي للبناية بشبكات الإنتفاع العمومي، بالحصول على وثيقة تحقيق المطابقة سواء كانت رخصة بناء على سبيل التسوية، رخصة نجاز، أو شهادة . و بالتالي يترتب على أي ربط غير قانوني عقوبة مالية، كما يمكن للجهة القضائية لى حالتها الأصلية و يتحمل هذا الأخير المصاريف طبقا لنص المادة 88 15-08.¹

3- العقوبات السالبة للحرية :

- أصلية و تقوم على سلب حرية المحكوم عليه لمدة تتراوح بين شهرين كحد أدنى و خمس سنوات كحد أقصى في الجرح ما لم يقرر القانون حدودا أخرى، أما في المخالفات فتكون من يوم واحد على الأقل إلى شهرين على الأكثر.²
- بعد حذف العقوبات السالبة للحرية من المرسوم التشريعي 07-94 قترانها بحالة 29-90 15-08 ى التشديد في لفين في مجال العمران حيث نلاحظ دراجه لعقوبات الحبس في أكثر من د .
- _____ :

- يعاقب بالحبس من سنة (6) أشهر إلى سنتين (2) و بالغرامة المنصوص عليها في 74 15-08، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة و في

* و هو ما يظهر ضرورة التصريح بالبنائيات غير المتممة أو التي تتطلب تحقيق المطابقة.

¹ أنظر أيضا المادتين 54 61 15-08.

² تتشابه عقوبة الحبس مع عقوبة السجن المؤقت في جوهرها، فهي إيلا م مقصود يتمثل في سلب حرية المحكوم عليه محددة يعينها الحكم، أما الإختلاف فيكمن في الشدة و النتائج القانونية التي تترتب على كل منها و الجهة المختصة بالنظر فيها.

يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) و بالغرامة المنصوص عليها بالما 77
15-08 أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعاً أرضية
سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الإ
نتفاع، و في حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) (5)

- _____ :

في حالة العود الخاصة بمن يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء، فإن المخالف
يعاقب بالحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة (1)، فالتشديد يظهر من خلال تحول العقوبة من
غرامة مالية الى عقوبة سالبة للحرية¹.

متثال المخالف لأمر الجهة القضائي
شغله لبناية قبل تحقيق مطابقتها، يصدر ضده أم
شهر، مع مضاعفة الغرامة المذكورة بالمادة 82
ستغلاله أو (6) أشهر إلى (12)
15-08².

ثاني : العقوبات المطبقة على أعوان التعمير

إذا كانت البنايات الفردية و أشغال التعمير البسيطة
التعمير لى مرتكبيها، فإن الأمر يختلف بالنسبة للمشاريع المعمارية و هذا راجع
المتدخلين.

و نظرا لعدم كفاية القواعد العامة المقررة للمسؤولية الجنائية عن جرائم القتل والجرح
الخطأ، للوقاية من البناء المخالف للمواصفات³ المشرع التدخل بمقتضى قوانين خاصة

1 79 15-08.

2 82 15-08.

³ قوجيل نبيلة، أعمال مهندسي البناء بين مطرقة التجريم و سندان الجزاء-
اتها على التنمية، الملتقى
ري و أثره على التنمية في الجزائر، جامعة بسكرة
يومي 17 18 فيفري 2013 4.

متعلقة بالإنتاج المعماري لتجريم عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء أو في التصميم¹، أو التنفيذ
نفيذ² استعمال مواد غير مطابقة

للمواصفات، فهذه الصور من المخالفات تقع تامة دون أية إنهيار البناء.

من خلال قانون التهيئة و التعمير و قانون تحقيق المطابقة

أساسا على المقاول و المهندس المعماري كأشخاص فاعلين مباشرين أكثر من غيرهم بالنسبة
لمجال التعمير و البناء، و أضاف ليهما المهندس و الطوبوغرافي خدمة للأهداف التي أتى من
أجلها قانون تحقيق المطابقة. ليوسع من نطاق المسؤولية الى كل صاحب دراسة أعطى أوامر سواء
عند تنفيذ الأشغال أو من خلال الملاحقة لها سعيا منه تعميم العقوبات على كل متدخل
في عملية البناء و كل ذلك لمنع البناءات غير الشرعية من الإنتشار أكثر بردع المسؤولين على
رتكابها.³

1- المتدخلون في الهندسة المعمارية :

يقصد بالمقاول كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء أو منشآت ثابتة أخرى في مقابل
أجر دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة.⁴

كما يعرف المقاول بأنه تاجر يحترف عمل ذو طابع مادي يتمثل في تنفيذ البناء تبعا
للتصميم الذي أعده المهندس⁵. و من جهة أخرى، بما أن المقابلة عبارة عن عقد يتعهد بمقتضاه

¹ عدم الالتزام بالأصول الفنية والمواصفات التقنية في التصميم عدم الالتزام بالقرارات الصادرة من الجهة الإدارية

² لقيام بإجراءات التصريح والإشهار، عدم تبليغ الجهة الإدارية المختص .
ما يطرأ على مشروع البناء، الغش في استخدام مواد البناء وعدم مراجعة التصميمات.

³ بالنظر للمادتين :

- 77 الفقرة الأخيرة من 29-90 : المهندسين المعماريين أو المقاولين أ
الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال.

- 76 15-08 : المقاول الذي أنجز الأشغال و المهندس المعماري و المهندس

⁴ محمد شنيب، شرح أحكام عقد المقابلة في ضوء الفقه و القضاء، منشأة المعارف، مصر، 2004 109.

⁵ محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي و مقاولي البناء و المنشآت الثابتة الأخرى – دراسة مقارنة بين القانون المدني
في الفرنسي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985 11.

أحد المتعاقدين أن يضع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر، فإن المقاول كطرف في العقد يعد الجهاز التنفيذي لمشروع البناء أو لأي مشروع آخر.

متى كان التكليف بموجب عقد وكالة يكون هناك تفويض قانوني من صاحب المشروع، و هو ما يترتب عنه المسؤولية الجزائية للمقاول عن مخالفات البناء و التعمير المرتكبة أثناء تنفيذ الأشغال المتعاقد عليها.¹

صاحب المشروع المنتدب كما عرفته المادة 08 من المرسوم التشريعي 07-94 المعدل و المتمم، هو كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانوناً للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله.² و يقصد بكل من :

- _____ : هي الدولة بصفتها شخص معنوي خاضع للقانون العام يبادر بـ
أو برنامج بهدف دراسته أو الأهداف و الوسائل و النتائج المرتقبة منه.³
- _____ : هي المؤسسة أو الهيئة العمومية التي يفوض لها المشروع
مج من قبل صاحب المشروع عن طريق تفاقية الإشراف المنتدب على المشروع، بحيث
تكلف بتنفيذ و

4 .

¹ فالمقاول بصفة عامة، يخضع لعدة التزامات في عملية البناء و ذلك من خلال:

- تسليم العمل في الأجل المتفق عليها.
- احترام الأصول الفنية التي تملئها عليه طرق التنفيذ العصرية قصد
التي أعدت له.

: بلجبل عتيقة، الخطأ كشرط لقيام المسؤولية العقدية للمقاول، مجلة الحقوق و الحريات 2013
تجريبي، ص 556-557.

² يقصد بصاحب المشروع حسب مفهوم المرسوم التشريعي 07-94 ، كل شخص طبيعي أو معنوي
يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء
عليها طبقاً للتنظيم و التشريع المعمول بهما. أنظر المادة 07 منه.

³ 02 تنفيذي 320-14 20 2014
68 23 2014 .

⁴ و تضيف المادة 03 من ذات المرسوم أن صاحب المشروع المنتدب، المعين مسبقاً،
ع، يكون على الخصوص :

- المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري،
- المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي،
- مركز البحث و التطوير،
- المؤسسة العمومية الاقتصادية.

- المهندس أو صاحب العمل :

المهندس المعماري يكون مسؤولاً مسؤولة كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم والإشراف على تنفيذ أشغال البناء، و أي إخلال بهذه المسؤولية يستوجب توقيع عقو

يكون عليه الإلتزام بإعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية، والموا قياسية المعمول بها وقت الإعداد، وكذا القرارات الصادرة في شأن أسس التصميم، وشروط تنفيذ أء البناء، و مراقبة التنفيذ. إلتزام بالإبلاغ عن كل ما يطرأ من جديد أثناء

دور المهندس المعماري مهم جدا في مجال التعمير فهو جزء لا يتجزأ من عملية بصفته يمارس مهنة حرة أو أنه موظف لدى إدارة عمومية أو خاصة، و تتجلى هذه الأهمية في كونه يقوم بوضع تصاميم لمشاريع البناء أو أنه يراقب عملية إنجازها.

و بالتالي يمكن القول أن المهندس المعماري يبرز عبر مختلف مراحل البناء بداية بوضع التصاميم ثم مراقبة البناء أثناء طور إنجازه و مدى مطابقتها للمخططات و التصاميم التي على أساسها منحت التراخيص، و حتى عند قبول الإدارة تسوية وضعية البناءات غير المتممة حيث يتولى تقدير آجال أشغال الإلتزام حسب وضعية كل بناية.¹

¹ - حيث تنص المادة 4 من المرسوم التشريعي 07-94 على أنه : " يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري، أن يلجأ الى مهندس معماري معتمد لإنجاز المشروع حسب مفهوم المادة 55 29-90

و يجب على أصحاب المشاريع لبناء المنشآت الفنية أن يشركوا المهندسين المعماريين من أجل المحيط به."

- كما تتطلب مراقبة البناءات تدخل المهندس المعماري ضمن جملة من الأعوان المؤهلين قانونا وص عليهم بالمادتي 76 73 ذكرتهم المادة 02 المرسوم التنفيذي 55-06 .

- 5 05-04 55 29-90 جاء فيها : " يجب اعداد شاريح البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس معتمدين في إطار عقد تسيير مشروع." 76 73

- 29 15-08 يظهر دور آخر للمهندس المعماري، و ذلك في : " يقيم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبناءات غير المتممة..."

2- طبيعة العقوبات :

76 15-08 على ما يلي : "تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 75 أعلاه، على المقاول الذي أنجز الأشغال و المهندس المعماري و المهندس و المالك أو صاحب المشروع لكونه الفاعل الأصلي في مخالفات التعمير و البناء."

ضافة للعقوبات التي تضمنتها المادة 88 من قانون تحقيق المطابقة، و المادة 77 29-90 . 41 هـ لى أنه يعد فاعل أصلي كل من ساهم مساهمة مباشرة في تنفيذ الجريمة أو حرض على . و هو ما يوضح معاقبة المتدخلين، في بعض الحالات، بنفس العقوبات المطبق المالك أو صاحب المشروع لكونه الفاعل الأصلي في مخالفات التعمير و البناء.

و من جهة أخرى، يمكن للوزير المكلف بالهندسة المعمارية و التعمير في حالة ثبوت مخالفة الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعمير و الهندسة المعمارية، أن يتخذ التدابير التحفظية لوقف نشاط المهندس ا المعمارين بذلك¹

- العقوبات المالية :

يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000) لى مليون دينار (1.000.000) كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة².

العقوبة الواقعة على من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناءة غير القانوني بشبكات الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة،

¹ 46 من المرسوم التشريعي 07-94 .

- ن المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين يخول النطق بالعقوبات الآتية : توبيخ، التوقيف الم لممارسة المهنة. المرسوم التنفيذي 251-13 2 جويلية 2013، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 293-96 02 1996 يحدد يفيات تسيير الهيئات النقابية للمهندسين المعماريين . 35 07 جويلية 2013.

² 75 15-08.

تحدد بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى عشر آلاف دينار (100.000 دج) ¹.

- العقوبات السالبة للحرية :

يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) و بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) الى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون

* .74

¹ 88 في فقرتها الثانية (2) 15-08، بالنسبة للمقاول، على أنه : "تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك".
* تعد هته العقوبة أكثر شدة و صرامة من كل ما سبقها من العقوبات الخاصة بأعوان التعمير، فهل سيكون له في التطبيق و بالتالي تحقيق الردع بالنسبة لمرتكبي المخالفات أم أنها ستبقى حبر على ورق؟

الضمانات الممنوحة للأفراد عند رفض الإدارة التسوية :

إن الشخص المتضرر من قرارات التعمير، يفترض منه اللجوء إلى الإدارة مصدره اعتبارها الجهة المختصة، وذلك عن طريق ما يعرف "بالتنظم الإداري" وفق شروط و

لى أن قرار الرفض يمنح الحق للمصرح

الإدارية المحلية، عن طريق الطعن بدعوى الإلغاء. مع العلم أن للمحكمة الإدارية إختصاصات قضائية دون الإستشارية، فهي تعد جهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية¹، و هذا يعني أنها تختص نوعيا بالنظر في كل منازعة إدارية مهما كان أطرافها و مهما كان موضوعها² تلك التي أخرجت من نطاق إختصاصها.³

أما بخصوص الإختصاص الإقليمي فلا يطرح إشكال على المستوى القانوني، إذ يعو للتنظيم تحديد الإختصاص الإقليمي لكل محكمة إدارية. كما تخضع الإجراءات أمام الالإدارية لأحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

- : مجال تحقيق المطابقة
- : دعوى الإلغاء في مجال تحقيق المطابقة
- : دعوى التعويض في مجال تحقيق المطابقة

1 2 3
02-98 30 1998 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. 1998
اكم الإدارية، ج. 37
عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر بين نظام الوحدة و الإزدواجية 1962-2000، دار ربحانة، 2000 .112
9 10 11 13-11 26 جويلية 2011 30 01-98 03
المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، ج. 43
2011

في مجال تحقيق المطابقة

:

ير، وفي مرحل

يفتر

التسوية الإدارية ن يتوجه إلى الجهة المختصة إداريا أو التي تعلقها،

ب رفعه في المواعيد المحد

الذي يحدد فيه الإ

لخصوصية مجال التعمير.

لولا

يمكن الطعن في قرارات لجنة الدائرة أمام لجنة م

ي لجنة الطعون يرأسها الوالي أو ممثله، و التي من شأنها القيام ب

فيها في الأجل المحددة قانونا، بقرار يؤكد أو يعدل أو يلغي قرار

:

: الهيئات المختصة بالنظر في التظلم الإداري.

:

يعتبر التظلم الإداري طريق ودي لحل النزاع بين الإدارة مصدرة القرار والشخص المعني

*. و سنحاول من خلال هذا الفرع دراسة التظلم الإداري في مجال التعمير وفق

النقاط التالية :

- أولا : مفهوم التظلم الإداري

- ثانيا : إرتباط التظلم الإداري بشرط الميعاد

* فهل التظلم المقصود هو التظلم الإختياري، أم أنه وجوبي بإعتباره أحد شروط الطع

مفهوم التظلم الإداري :

يعرف التظلم ا
نه الطريقة القانونية التي ت
داري مطابق للقانون من الجهة الإدارية المختصة¹، بهدف حل
دارية صاحبة القرار.²

فالتظلم الإداري هو طريقة قانونية غير قضائية تمكن المتظلم من الحصول على
مام الجهة الإدارية و الأصل فيه اختياري طبقا للمادة 830
الإجراءات المدنية و الإدارية إ

15-08 46 ه في بداية الأمر على أن التظلم اختياري أمام
لجنة الطعن على مستوى الولاية. إلا أنه تراجع عن ذلك و قيد ممارسة دعوى الإلغاء بفصل لجنة
أمامها أولا 52 منه. على المصرح أن يقدم
تظلمه بشكل مكتوب و مرفق بتبرير القرار المرفوض
ية.³

ثانيا : ارتباط التظلم الإداري بشرط الميعاد

ي
يحترام الميعاد المحدد لرفعه و هذا حتى ي
المتضرر على حقه في حل النزاع المتعلق بالتعمير بشكل ودي قبل اللجوء إلى القضاء، ويك
للإدارة حقها في مراجعة أخطائها إن وجدت و يحها حفاظا على مكانتها و مصداقيتها.

1- تعريف شرط الميعاد :

هو تلك المدة الزمنية التي يتقيد بها المتظلم و المحددة قانونا من أجل رفع
السلطات المختصة في إصدار قرارات التعمير، بهدف إستصدار قرار من الإدارة يظه

¹ رشيد خلوفي، قانون المنازعات الادارية ، شروط قبول الدعوى الإدارية، د . 2004 100.

² رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الدعاوى و طرق الطعن الإدارية، د . 2011 117.

³ 46 15-08.

1.

إذ أنه يشترط لقبول التظلم أن يرفع خلال المدة المحددة قانوناً، و يعد شرط لميعا النظام العام يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه.

عدم إحترام الميعاد سيؤدي إلى رفض التظلم و بالتالي إكتساب القرار الإداري للحصانة، و لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يقوم المدعي بتسوية خطئه أو إغفاله بسبب إرتباط التظلم بشرط الميعاد.²

2- حساب آجال الميعاد في مجال التعمير :

63 29-90 لمتمم، لم تحدد للمتظلم المدة القانونية التي يرفع فيها تظلمه أمام الجهات الإدارية المختصة، و أمام الفراغ القانوني للنصوص التظلم في مجال التعمير يخضع في حساب المواعيد إلى المادة 830 ات المدنية و الإدارية، و التي حددت أجل رفع التظلم الإداري بمدة أربع (4) أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار محل التظلم، و هو نفس الميعاد المحدد للطعن القضائي.

حالة الرد الصريح للإدارة أو سكوتها عن الرد خلال شهرين (2) يكون على رافع التاريخ الحقيقي لرد الإدارة عليه بالرفض صراحة أو ضمناً.

830 الفقرة الثانية فإن سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها ها خلال شهرين يعتبر بمثابة قرار بالرفض و يبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم.³

1 منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2010 .55

2 .55

3 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع المرسوم التنفيذي 15-19. إذ أن عدم رد الإدارة أو الرد بالرفض يمنح لطالب الرخصة الحق في رفع تظلم خلال 4 أشهر يبدأ حسابها منذ إنتهاء مهلة العشرين يوما.

الهيئات المختصة بالنظر في التظلم الإداري :

حددت السلطات العمومية الهيئات التي يرفع أمامها التظلم الإداري في قانون التهيئة و التعمير، كما منحتها مجموعة من الإختصاصات النصوص التنظيمية الخاصة بهذا القانون. و مع صدور قانون تحقيق المطابقة رقم 15-08 و بالنظر للأهداف التي يصبو إليها، إستوجب ذلك تنصيب هيئات متخصصة للنظر في الطعون الإدارية الخاصة بموضوع تسوية البناءات غير الشرعية.

- أولا : لجنة الطعن الولائية

- ثانيا :

لجنة الطعن الولائية :

1- تشكيلة لجنة الطعن :

تتشكل لجنة الطعن طبقا للمرسوم التنفيذي 155-09 02 2009 تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما كما يلي :

- الوالي ، رئيسا.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- عضوين (2) لولائي، منتخبين ن طرف زملائهما.
- مدير التعمير و البناء.
- مدير الاملاك الوطنية.
- مدير المحافظة العقارية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الاشغال العمومية.
- مدير الموارد المائية.
- مدير الطاقة و المناجم.

- مدير البيئة.
- مدير السياحة.
- مدير الثقافة.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.¹

(13) عضوا يتراأسهم الوالي أو ممثله، كما يمكنها

ن تستعين بأي شئ و هيئة تساعدها في أشغالها.

2- الأمانة التقنية :

ر تنظيم سيرها لى التشكيلة السابقة، تكون للجنة الطعن أمانة تقنية حيث تختص هذه الأمانة التقنية بما يلي :

- ستلام ملفات الطعون، و تسجيلها حسب تاريخ وصولها.
- لتحضير لإجتماعات لجنة الطعن، فتقوم بإرسال الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى
- و تكلف بتحرير محاضر هته
- كذلك تتولى مهمة تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون، و إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.²

ثانيا :

1- يداع الطعن :

يشترط لقبول التظلم أن يرفع إلى الجهة الإدارية المختصة خلال المدة المحدد بالتالي يؤدي عدم احترام الميعاد إلى رفض التظلم و³.

1 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155.

2 17 لتنفيذي رقم 09-155.

3 عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة 2009 94.

15-08 احة على الأجل القانوني لإيداع الطعن، فطبقاً لأحكام
المادتين 46 منه و 18 من المرسوم التنفيذي 155-09، يودع التظلم لدى لجنة
ثلاثين (30) يوماً ابتداءً من تاريخ
مع العلم أن الطعن يودع مكتوباً و مرفقاً بتبريرات قرار لجنة الدائرة، مقابل
يسلم لطالب الطعن.

2- سير مداوالات لجنة الطع :

تجتمع اللجنة في مقر الولاية ب
(3/2) في محاضر يوقعها
عضاء و تدون في سجل مرقم و مؤشر عليه و موقع من طرف الرئيس.¹
يمكن للجنة الطعن أن تبادر بالقيام بكل التحقيقات، أو أي تدقيق تراه مفيداً
النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.
عية الم ئية قرارها النهائي بأغلبية
أمامها. حيث تقوم عند نهاية
بتبليغ عليها في ل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوماً ، ابتداءً من تاريخ الإيداع.
و على أساس قرار لجنة الطعن، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق
²، و تبلغ المعني كما ترسل له نسخة

¹ طبقاً للمادتين 15 و 20 من المرسوم التنفيذي 155-09، جريدة رسمية عدد 27.

² 51 15-08.

دعوى الإلغاء في مجال تحقيق المطابقة

التسوية تلزم لجنة الدائرة بإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي بقرارها، ليقوم بدوره بتبليغ صاحب التصريح برفض لجنة الدائرة المعلل (15) يوما بعد ستلامه.

و هو ما يمنح المصرح الحق في اللجوء للقضاء طبقا لإجراءات التقاضي، على درجتين، لإدارية المختصة كأول درجة من خلال الطعن بدعوى الإلغاء.

- :
-

:

لم يعرف التشريع دعوى الإلغاء مباشرة إلا أنها حلت مكانة متميزة في المنظومة الدستورية والقانونية. فجاءت 140
الشرعية 143 صريحة
الموجه السلطة الإدارية يفسر
القضائية يكمن تخويل

1.

- أولا : مفهوم دعوى الإلغاء .

- ثانيا :

- ثالثا : أوجه الطعن بالإلغاء.

¹ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، مرجع سابق ، ص 49.

أولا : مفهوم دعوى الإلغاء

1- تعريف دعوى الإلغاء :

الصعيد	بتسميات		
لها تعريفا	المدنية	1966	مشيرا
إليها	" 1. Recours en annulation "		
		01-98	وتنظيمه
		09-08	25 فبراير 2008
		800	
الإدارية	الإدارية وهي	التسمية	
		901	

و بالنظر للفقهاء نجد أن هناك مجموعة من التعريفات نذكر منها :

الإلغاء هي الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها و يرفعها أصحاب الصفة القانونية و المصلحة أمام جهة القضاء الإداري المختصة، طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري غير مشروع، كما أنها تكون خاضعة لشروط شكلية و أخرى موضوعية.³

ومنه "هي" يرفعها يطلب

هي القضائية
مشروعيته يشوب أركانه عيوب.⁵
الجهات القضائية الإدارية تستهدف

¹ 247 من قانون الإجراءات المدنية لسنة 1966.

² 9 01-98

³ 5 2008 . . 155

⁴ سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، 151.

⁵ محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2007، 31.

الجهة القضائية	قضائية	غير
1 .		
طبيعة	نه	عليه
ينصرف	تقديم تعريف	حيث يكتفي ببيان العيوب
في	ويقوم	
التأسيس وهذا	به	فيه
		2 .

-2- _____ :

- _____ بالطبيعة القانونية ليست _____ : هذا يستلزم قبولها، و أحكام عريضتها من حيث الجهة القضائية المختصة بها، و حيث فيها و طبيعة الحكم الصادر في شأنها و تنفيذه³. طبيعتها القضائية هو _____ فيه مشروعيته _____ بإلغائه⁴.

- دعوى الإلغاء، دعوى موضوعية عينية : لأنها تنصب أساسا على القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية من ذوي الصفة و المصلحة، فهي لا تهاجم السلطة الإدارية التي أصدرت القرار و إنما القرار بحد ذاته. طبيعة عينية هو يبرر عنها أنه هو يبرر قبولها مراكزهم⁵.

¹ عمار بوضياف، 48

² محمد الصغير بعلي، الـ 33.

³ هاشم بسيوني، الإدارية، الإسكندرية، 2007 . 59

⁴ 174.

⁵ Jean WALINE, droit administratif, Dalloz, Paris ,édition 22, 2008, p 614.

- : حيث يكون أطرافها هو

وهذا هو بين الإدارية المدنية يتميز أطرافها يتمتع منهما امتياز .

تمتعها امتيازات

يملكها العاديون، وتنفيذه

يقع يصادف العديد

إصدارها المهني.¹

- : الإدارية أن يكون

توجيه ويظهر

التوجيهات والتعليمات يوجهها .²

القضائية يتولى تسيير

القضائية الإدارية وتوجيهها لتقديم عريضة للجهة القضائية

الإدارية وحرية توجيه .³

وتسيير القضائية عريضة توجه نفسه وليس

.⁴

فيأمر بتبليغ ويحدد ويستدعي لها، ويمنح

يعجز بتقديم الدليل، هو تقديم

يأمرها بتقديمها وأحيانا يأمرها بتقديم الدليل .⁵

1 شيهوب، الإدارية، ديوان الجامعية، 1999 123

² Francis-Paul BÉNOIT, Le droit administratif français, librairie Dalloz, Paris, 1968, p 383.

3 المدنية يترك حرية توجيه دعواهم بتقديم تبليغ وتسيير رقابته.

4 هاشم بسيوني، الإدارية، 94 .

5 شيهوب، الإدارية، 124 .

خاصية هذه تسييرها يؤدي التخفيف

ويخفف الصيغ والقيود الشكلية

القضائية العادية، يقضي تساهل

1.

هـ كتابية وشبه سرية :

الشفهية

الإدارية

شفويا

القضائية الإدارية، حيث أنه يمكن للمحامين تقديم

الكتابية هذا ويعد

وهي .

خاصية

. تتميز الإدارية بالسرية تحقيق

يبقى سريرا يجوز .

- هي الأصيلة والوحيدة الإدارية قضائيا :

قضائيا

قضائية يد إداريا غير

. إذ أنه يمكن الإدارية وغير الإدارية

ووظيفة* .

ثانيا :

يجب

كما أن هناك شروط عريضة بالميع .

1 النظرية الإدارية، 261 .
* يمكن البديل لها القيام بوظيفة التفسير، والتعويض، الإدارية غير المشروعية، دارية .

يمكننا حصر هذه الشروط الشكلية،
طريقة قانونية غير قضائية تمكن
الإدارية كإجراء سابق لرفع دعوى الإلغاء، فيما يأتي :

1- _____ :

يستطيع	أوجه	يجب	هذا
الأخير يرفق	فيه القيام	بعريضة	1.
الهدف هو نه يمكن	القضائية	إدارية	
يتأكد	دها. 2		
يطلع عليها			

فالقرار الإداري محل الدعوى، هو العمل الإداري الإنفرادي الصادر عن الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، طبقا للمادة 800 الإجراءات المدنية و الإدارية، الذي يكتسي طابع تنفيذي و ملحق الأذى بذاته، عن طريق إنشاء مراكز قانونية عامة أو خاصة لم تكن موجودة و قائمة و تعديل أو إلغاء مراكز قانونية عامة أو

3 .

و في إطار تسوية البناءات غير الشرعية خولت المادة 32 و في إطار 15-08 إلى لجنة الدائرة التي يرأسها رئيس الدائرة كمساعد للوالي و تحت سلطته الرئاسية 4 بإصدار القرار المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات. حيث يمكن أن يشكل القرار الصادر برفض تحقيق

1 819 المدنية الإدارية نه: يجب يرفق العريضة الرامية تفسير تقدير مشروعية فيه يوجد

2 : غير بتاريخ 1999.06.28 (قضية رئيس المندوبية لبلدية .):

"... حيث شمسية فيه يخالف 2/ 241 المدنية تفرض تقديم نسخة رسمية من القرار المستأنف فيه إلى المجلس.

حيث 2/241 المدنية و الإدارية، يقدم رسمية فيه تأييد ."

3 رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 60.

4 المادتين 9 10 من المرسوم التنفيذي 215-94 23 جويلية 1994، المتعلق بأجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها.

2- شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي :

يعتبر تمثيل أشخاص القانون الخاص بمحامي أمام المحكمة الإدارية أمرا وجوبيا عليه المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كما يلي : "تمثيل الخصو أمام المحكمة الإدارية، تحت طائلة عدم قبول العريضة"

في حين يعفى أشخاص القانون العام و منهم الولاية بالنسبة لهذا الشرط، طبقا للمادة 827 09-08. مع مراعاة النصوص الخاصة، فإنه إذا كانت الولاية طرفا في الدعوى

فهي تمثل بواسطة الوالي.²

3- شرط الميعاد :

52 15-08 فإن ميعاد رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة

الإدارية هو شهر(1) واحد من تاريخ تبليغ قرار لجنة الطعن المتضمن رفض التظلم المسبق، و بما نظام العام، فإنه يترتب على عدم احترامها عدم قبول دعوى الإلغاء

و سقوطها.³

بالرجوع لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، نجده حدد أجال رفع دعوى الإلغاء

(4) أشهر في حالة سلك طريق الطعن القضائي مباشرة، أو ثمانية (8) أشهر في حالة

4.

¹ المنصوص عليه في المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية.

² 828 09-08.

³ يمكن نقطاع الأجل لأسباب نصت عليها المادة 832 09-08، و المتمثلة في : طلب المساعدة القضائية، الطعن أمام جهة قضائية غير مختصة، وفاة المدعي أو تغير أهليته، القوة القاهرة أو الحادث الفجائي.

⁴ تحتسب كما يلي، (08) هر = 04 + 02 + 02 ، لمزيد من التفصيل أنظر: محمد الصغير بعلي سيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2009، 174.

15-08 (3) أشهر من

تاريخ التبليغ بقرار رفض تحقيق المطابقة كما يلي:

- عند رفض لجنة الدائرة طلب تحقيق المطابقة، يمنح القانون لصاحب التصريح أجل شهر (1) واحد من تاريخ تبليغه بالرفض، للطعن أمام لجنة الطعن الولائية.

- فإذا أصدرت لجنة الطعن قرارها بالرفض، خلال الشهر (1) مامها، و الذي تخطر به لجنة الدائرة حتى تصدر القرار النهائي بالرفض و تبليغه للمعني.

- يكون لصاحب التصريح التوجه للقضاء الإداري برفع دعوى إلغاء قرار رفض تحقيق المطابقة، في أجل شهر (1) واحد من تبليغه.¹

ية و الإدارية بالمواد 829 831

بالتبليغ الذي ينطلق منه حساب آجال الطعن في القرار الإداري أمام المحكمة هو التبليغ الرسمي لشخصي، و ليس رسالة موسى عليها.²

أوجه الطعن بالإلغاء :

يعتمد القاضي لقبول الطعن بالإلغاء شكلا على مدى استوفاء عريضة الدعوى للشد

الشكلية اللازمة و المذكورة سابقا، ثم يعتمد لى دراسة فحوى الدعوى و مدى تأسيس الناحية الموضوعية.

و تتمثل أوجه الطعن بالإلغاء لعيوب التي تصيب أركان القرار الإ

أجل إلغاء قرار رفض تحقيق المطابقة، يركز المدعي على عدة وسائل يبني عليها دفوعه، و تنحصر فيما يأتي :

¹ (03) أشهر = 01 + 01 + 01

² 19 من المرسوم التنفيذي 155-09 نصت في فقرتها الأخيرة على أنه : "ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن ستلام"، إلا أن هذا لا يعفي لجنة الدائرة، طبقا للمادة 51 15-08، من تبليغ المعني طبقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون تحقيق المطابقة و المذكورة أعلاه.

إذن عيب السبب هو نعدام الحالة الواقعية و القاعدة القانونية، أو وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري المتضمن رفض تحقيق المطابقة.¹

و يقوم هذا العيب من الناحية القانونية في حال توهم لجنة الدائرة على سبيل
البنائة لا تقبل المطابقة بسبب تشييدها على الأراضي غير القابلة للتعمير المحدد
16 08-15 أو على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية.

كما أن عيب نعدام السبب في قرار رفض تسليم سند المطابقة يتحقق إذا ما توا
ثرة أخطأت في الفهم و التفسير و التكييف ا ني لهذه

كالحالة التي يسمح فيها تنظيم مخطط شغل الأراضي بتجاوز معامل شغل الأراضي
(COS) في حدود معينة، و تقرر لجنة الدائرة رفض طلب تحقيق مطابقة البنائة بسبب ع
القواعد المتعلقة بكثافة البنائيات في

3- عيب الشكل و الإجراءات :

في سبيل حماية حقوق و حريات الأفراد، و ضمان تحقيق المصلحة العامة قد ينص
أو التنظيم على أن يكون
جرائمها أو خرقها الى إصابة هذا القرار بعيب، قد يكون أحد أوجه الإلغاء التي ي
المصرح طعنه أمام الجهة القضائية المختصة.

و من بين الشكليات و الإجراءات المطلوب توافرها قانونا لإصدار القرار بتسليم وثيقة
المطابقة، نذكر على سبيل المثال ما يلي :

- عدم قيام مصالح التعمير بمعاينة البنائة و تحرير محضر بذلك، أو عدم إبداء رأيها في تحقيق
عداد الملف الخاص بالبنائة المطلوب تسوية وضعيتها، و كذا الحال ب
التعمير و البناء.

¹ ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، مرجع سابق، ص 251.

- كذلك شكلية صحة مداولات و قرارات لجنتي الدائرة و الطعن¹، المنصوص عليهما في القانون 15-08، حيث لا تصح مداولات هتئين اللجنتين (3/2).

- ما يعتبر أيضا من العيوب التي تلحق بقرار رفض تحقيق المطابقة، عدم تأريخه أو توقيعه و كذا عدم تسببيه حيث تلزم كل هيئة مختصة بتبرير أرائها و قراراتها، كما جاء بالمادة 45-08.

4- عيب مخالفة :

مخالفة القانون هي العيب الذي يصيب ركن المحل أو الموضوع في القرار الإداري فهو وجه الإلغاء المتعلق بالمشروعية الداخلية للقرار². و يعرف المحل بأنه الأثر المباشر و الحال المترتب عن صدور القرار الإداري و ذلك عن طريق إنشاء مركز قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء

محل القرار الإداري لا بد أن يكون مشروعا و ممكنا، و أي خرق لهذين الشرطين يلى نشوب أحد أوجه الطعن بالإلغاء في هذا القرار. و يمكن ذكر بعض عيوب مخالفة ا تطراً على قرار رفض تحقيق مطابقة بناية ما، كما يلي :

- يترتب على عدم البناءات و نجازها، و كافة المراسيم التنفيذية التابعة له، أئند تحقيق المطابقة، عيب مخالفة القانون الذي يعطي الحق لصاحب التصريح بالطعن في هذ الإداري و إغائه.

- و قد يتخذ هذا العيب صورة الخطأ في تفسير القانون و الخطأ في تطبيقه، أو صورة المخالفة الصريحة و الواضحة لأحكام تحقيق المطابقة. إذ حدد القانون أسباب رفض تحقيق المطابقة في عدم حيازة المصرح للسند الذي يثبت الوضعية العقارية للبناء، و إذا تعذر تحقيق مطابقة البناءة

¹ المادتين 7 15 من المرسوم التنفيذي 09-155، جريدة رسمية عدد 27.

² محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 186.

المشيئة على الأراضي غير القابلة للتعمير، و في حالة تعذر تسوية وضعية البناية المشيدة خرقا لقواعد البناء و التعمير في الم .

:

تتولد عن تحريك دعوى الإلغاء آثار قانونية، إلا أنها غير موقفة لقرارات التعمير نافذة إلى غاية الفصل في النزاع و إصدار الحكم فيه. سنتناول هذه الآثار ضمن هذا خلال التطرق لدعوى وقف التنفيذ غاية الفصل في دعوى الإلغاء و التعرف على سل القاضي إتجاه الإدارة في دعاوى التعمير، كما يلي :

- أولا: دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري.

- ثانيا: سلطات القاضي في دعوى الإلغاء.

أولا: دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري

يعرف طلب وقف التنفيذ بأنه طلب مستعجل يتقدم به الطاعن على القرار الإداري مبتغيا به توقي آثار تنفيذ هذا القرار التي قد يتعذر تداركها في حالة قبول دعوى نه.

و كثيرا ما تصدى القضاء الإداري الإستعجالي للفصل في منازعات التعمير المط أمامه عن طريق إتخاذ بعض التدابير المؤقتة، دعوى وقف التنفيذ التعسفي إلى غاي

1- شروط وقف التنفيذ :

دعوى وقف التنفيذ تتطلب عدة شروط شكلية و موضوعية :

- الشروط الشكلية :

- إرتباط طلب وقف التنفيذ بطل سلطة وقف القرارات الإدارية مشتق

- يقدم طلب وقف التنفيذ بدعوى مستقلة و متزامنة مع الدعوى المرفوعة في الموضوع.

- يقدم طلب وقف التنفيذ في حالة التظلم الإداري و يرفق بما يثبت قديم التظلم.

- الشروط الموضوعية : و هي شروط تت :

- جدية وقف التنفيذ المبررة لإلغاء القرار الإداري، فهذه الأوجه من شأنها أن تحدث شكوكا فيما يخص جسامته و إستحالة إصلاح الأضرار التي يمكن أن تنجر عن تنفيذ القرار.¹
- أن لا تمس دعوى الوقف بأصل الحق، طالما أن الهدف من هذه الدعوى فوجب حينئذ أن لا يمس موضوعها بأصل الحق و هذا شأن كل دعوى إستعجالية.²
- احتمال وقوع عواقب يصعب تداركها، إذ أنه يجب على الهيئة الفاصلة في طلب وقف تنفيذ القرار الإداري التأكد من أن تنفيذ القرار المطعون فيه يؤدي إلى ضرر يصعب إصلاحه، و يرجع للسلطة التقديرية للقاضي.

2- ثر وقف التنفيذ :

يرتب طلب وقف التنفيذ آثار على الإدارة إذ أن الحكم بوقف التنفيذ يعتبر إل الإداري حتى يتم الفصل في دعوى الإلغاء. و تلتزم الإدارة بعدم تنفيذ قرارها الصده حكم بالوقف إلى غاية الفصل في موضوع دعوى الإلغاء بموجب قرار قضائي نهائي. و تاديا لية عن تصرفاتها اللاحقة أمام أو قانونيا.

كما تترتب آثار على المستفيد من وقف التنفيذ و لو أنها آثار غير مادية مبا له عند وقف تنفيذ الرخصة يصبح في نفس موضع الغير حاصل على الترخيص ال و بالتالي في حالة إستمرار المرخص له في الأشغال رغم صدور قرار بوقف التنفيذ يص لمخالفة القيام بأشغال دون ترخيص بذلك و هو ما يعرضه لعقوبات جزائية.

إن إصدار الحكم الذي يعبر على الموقف القانوني بخصوص النزاع المطروح على القاضي لمادة الإدارية، هو القرار الصادر عن محكمة مشكلة تشكيلا صحيحا في خصومة

¹ محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 386.

² عمار بوضياف، القرار الإداري، المرجع السابق، ص 218.

رفعت إليها وفق قواعد المرافعات، سواء كان صادرا في موضوع الخصومة أو في جزء منه أو في مسألة متفرعة عنه.¹

ثانيا: سلطات القاضي في دعوى الإلغاء

يكون مصير و مآل دعوى الإلغاء مشروعية القرار الإداري هو إلغاء قرار

المعني غير مؤسس قانونا.²

للقاضي سلطات في دعوى الإلغاء تتلخص في الإشكالية التالية :
الإداري عن طريق الحكم القضائي، فهل هذا الأخير يحل محل الرخصة أو الشهادة م ي إمكانية إعادة تجديد المدعي لطلبه من جديد أمام نفس الجهة الإدارية.

1- الحكم بقبول إلغاء القرار المطعون فيه :

رفض تسليم عقود التعمير يلزم الإدارة بمنح المعني طلبه فصلت فيه الجهة القضائية المختصة، مع إمكانية عدم إمتثال الإدارة للحكم القضائي.

منح عقود التعمير، يستوجب أن يكون على أسباب معينة كأن يكون قرار الإدارة مشوب بعيب من عيوب عدم المشروعية.

2- الحكم برفض إلغاء القرار المطعون فيه :

الحكم برفض الإلغاء ينتج عنه بقاء القرار المتنازع فيه و يعتبر

¹ رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 103.

² زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير و البناء، الملتقى الدولي الخامس حول دور و مكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية، يومي 03 04 2009.

و يترتب على هذا الرفض أثر إتجاه المدعي الذي لا يستطيع أن يعود مرة ثانية الإلغاء لنفس السبب حيث يؤكد القرار القضائي في مثل هذه الحالة شرعية القرارات بالتعمير سواء تعلق الأمر بقرار منح عقود التعمير أم برفض منحها.

3- إمكانية توجيه أوامر للإدارة :

قد يلزم القاضي الإدارة بتسليم عقود التعمير للمدعي غير أن الإشكال يطرح ع تنفيذ هذا القرار القضائي، على الرغم من أن القاعدة القانونية تنص على القرارات القضائية واجبة التنفيذ متى حازت على قوة الشيء المقضي فيه.

ات المدنية و الإدارية، فإنه لا يوجد ما يمنع توجيه أوامر للإدار و تسليط عقوبات مالية عليها. إذ يمكن أن يتم ذلك أثناء الخصومة الإدارية أو الدعوى الإستعجالية. و تشير المواد 818 819 860 917 947
إمكانية توجيه الأوامر للسلطات الإدارية كخصم.¹

غير أن الواقع يثبت العكس فالقرارات الإدارية الصادرة ضد ا دارة كثيرا ما يعرقل تنفيذها على أساس أن القاضي لا يستطيع التدخل في إختصاصات الإدارة أو إتخاذ قرارات إدارية عوضا عنها، و بالتالي لا يستطيع أن يحل محل الإدارة في التنفيذ.²

و الملاحظ هو أنه في حالة إلغاء القرار الإداري عن طريق الحكم القضائي، فإن هذا الأخير لا يحل محل الرخصة أو الشهادة، بل يترتب فقط مكانية عادة تجديد المدعي لطلبه من جديد أمام نفس الجهة الإدارية. ذلك أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح الرخصة أو الشهادة، و لا يجوز له إلزام الإدارة بذلك لأنه غير مرخص له قانونا بإصدار أوامر للإدارة.³

1 : رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإداري: 162.

2 .76

3 ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر 352.

لكن القضاء الإداري الجزائري، ذهب في حالات إلى نوع من إلزام الإدارة بمنح الرخصة أو الشهادة و كان موقفه مبررا بأن المشرع ألزم الإدارة بتعليل أسباب رفض المنح، فلا يجوز لها الرفض بدون مبرر قانوني أين تصبح سلطة الإدارة مقيدة في هذا المجال.¹

المطلب الثالث : دعوى التعويض في مجال التعمير

المرتبطة بالعمران عادة ما ينتج عنها ثار مادية بليغة لا يمكن جبرها بمجرد إلغاء القرار غير فيكون في هذه الحالة اللجوء للقضاء هدفه البحث عن آليات لتعويض المتضرر، وذلك عن طريق الوقوف على مسؤولية الإدارة عن قراراتها غير².

إذ أن الإدارة تكون مسؤولة قانونا عما تحدثه من أضرار للأفراد، مهما يكن أ مسؤوليتها سواء على أساس الخطأ أو المخاطر أو المساس بمبدأ مساواة الجميع أمام العامة. كما أن قيا هذه المسؤولية كاملة يتوقف على توافر شروط أخرى أهمها الضرر للمبدأ القائل لا مسؤولية بدون ضرر و الذي كرسه القضاء برفض الفصل في دعاوى التعويض التي لم يثبت أصحابها وجود ضرر معين.

دراسة دعوى التعويض ضمن هذا المطلب بالتطرق إلى الأسس التي تستند عليها الدعوى، ثم التعرف على الشروط الواجب توافرها لقبول الدعوى و تحديد صور هذا التعويض.

- الفرع الأول : أساس دعوى التعويض.

- : آثار رفع دعوى التعويض.

¹ و هذا ما قضى به مجلس الدولة في قراره رقم 069785 بتاريخ 2012/04/26 بتأييد القرار المستأنف لصالح الإدارة، حيث جاء فيه: "...حيث أنه و من جهة أخرى فإن رفض البلدية منح رخصة البناء ليس تعسفا أو تجاوزا، و إنما بسبب مبرر قانوني و هو وجود نزاع قضائي على القطعة موضوع ط...".

² يبرز الفرق بين قضاء الإلغاء و قضاء التعويض في القانون الإداري من خلال أنه يجوز المطالبة بإلغاء القرار المعيب لمجرد مساسه بمصلحة المدعين، غير أن دعوى التعويض لا تقبل إلا إذا كان هناك إعتداء على حق مقرر قانونا لا على ري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة خيضر بسكرة، العدد الثاني، جوان 2002 84.

أساس دعوى التعويض :

دعوى التعويض من الدعاوى القضائية الذاتية التي يحركها و يرفعها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهة القضائية المختصة، و طبقاً للشكليات و الإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل و العادل و اللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل¹.

إذ أن أساس قيام مسؤولية الإدارة يمثل أساس قيام دعوى التعويض، و الذي يتحد خطأ و ضرر و قيام علاقة سببية بينهما. هذا ما سنتعرض له من خلال النقاط التالية :

- :
- ثانياً:
- : العلاقة السببية.

:

تبنى المسؤولية الإدارية في مجال التعمير أساساً على ركن الخطأ كما تبنى في معينة على نظرية المسؤولية دون خطأ.

1- الخطأ أساس المسؤولية الإدارية :

الخطأ الذي يعقد المسؤولية الإدارية و يقرها هو خطأ من نوع خاص يختلف عن الخطأ الذي بموجبه تنقرر المسؤولية المدنية يعبر عنه بالخطأ المرفقي نظراً لخصوصيته، ويرى د/سليمان محمد الطماوي أن هذا الإرجع للفقهاء الإداري الفرنسي وقد عرف الخطأ المرفقي بأنه: "الخطأ الذي يشكل إخلالاً بتقشير و الإهمال الذي ينسب إلى المرفق العام ذاته ويعقد المسؤولية الإدارية."²

1.566

² للفرقة بين الخطأ المرفقي و الخطأ الشخصي وضع الفقه عدة معايير للتمييز بينهما، للتفصيل راجع : سليمان محمد - قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي 1986

كما يعرفه د/عمار عوابدي بأنه : " الخطأ الذي يشكل إخلالا بالتزامات وواجبات قانونية سابقة عن طريق التقصير و الإهمال الذي ينسب ويسند إلى المرفق العام ذاته ويقدم ويعقد المسؤولية الإدارية ويخصص بالفصل و النظر فيه لجهة القضاء الإداري في النظم القانونية ذات النظام القضائي الإداري ".¹

و القضاء الإداري لا يحكم بالتعويض إلا إذا ثبت أن القرار الإداري الذي كان سببا في الضرر غير المشروع، بأن شابه وجه من أوجه عدم المشروعية المعروفة. و مثال ذلك التعمير رفض لجنة الدائرة قبول طلب تحقيق المطابقة لأسباب غير شرعية، أو تأخرها في منح عقود التعمير، إضافة إلى رفض الإدارة تطبيق الحكم القضائي المتضمن إلغاء رفض منح عقود التعمير.²

2- المسؤولية الإدارية بدون خطأ :

تأخذ هذه المسؤولية في مجال التعمير، إما كانت قد وعدت بها مما ينتج عن هذا التماطل أضرار تستوجب المسؤولية. و إما أن تمتنع الإدارة عن إتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض إحترام قواعد البناء و التعمير مما يستوجب أيضا التصريح بمسؤوليتها.³

¹ عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، د.م.ج، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2004، 114-120.

² من التطبيقات القضائية على المسؤولية الخطئية في مجال التعمير قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 10 فيفري 2004 في قضية رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الشلف ضد ذوي الحقوق ع.م و من معهم، و الذي جاء فيه :
"حيث أنه يستخلص من عناصر الملف بأن البلدية قد سلمت رخصة البناء للضحية من أجل بناء مسكن من طا

حيث أنه أثناء إنجاز هذا المسكن أصابت الضحية صدمة كهربائية و هي تقوم بتغطية السقف فوق الشبكة لكهربائية. حيث أن البلدية بتسليمها للضحية رخصة بناء سكن في مثل هذا الشكل رغم وجود الشبكة الكهربائية فهي لوحدتها عما نجم عن الصدمة الكهربائية و بالتالي فقضاة مجلس الشلف لما قرروا بجعل مسؤولية هذا البلدية فقد أصابوا في تقرير الوقائع و في تطبيق القانون."

³ مسعود شيهوب، المسؤولية بسبب التهيئة العمرانية، مقال منشور في مجلة العمران البحث في القانون و العمران و المحيط، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04-05 2000 128.

بالنسبة للمسؤولية بسبب عدم فرض إحترام قواعد العمران، فإنه لدى إمتناع الإبتداء لإجراء الإجراءات الصارمة لذلك، فهذا لا يعتبر خطأ و إنما هو من قبيل السلطة التقديرية غير أن المسؤولية غير الخطئية تظل قائمة.

في حين أن المسؤولية بسبب المماثلة تظهر من خلال تأخر صلاحياتها غير أن هذا لا يستوجب التعويض إلا في حالة أن كون هذا التأخر سببا في أضرار هامة و هذا راجع إلى السلطة التقديرية للقاضي و هو ما يرتب قيام مسؤولية

ثانيا : الضرر

كأصل عام الضرر هو إعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق، أو هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه. و بالتالي الضرر كشرط لقيام المسؤولية لا يكاد يختلف في القانون الإداري عنه في القانون المدني.¹

الذي يقع على صاحب طلب تحقيق المطابقة يتمثل في إمتد رية المختصة المتمثلة في لجنة الدائرة عن قبول طلبه، و ذلك لأسباب غير مشروعة قد يتنها و عدم تسوية وضعية البناية موضوع التصريح و استكون محل هدم و إزالة.

بالنسبة للضرر المعنوي في مجال العمران فهو لا يهم إلا الجمعيات التي يمكنها المطالبة بالتعويض بسبب الأضرار الخطيرة التي تلحق بالمصرح و الذي تأسست من أجل عنه. إذ تنص المادة 74 90-29 المعدل و المتمم على ما يلي :

¹ و تظهر هذه التفرقة من خلال أن القانون الإداري لا يجيز التعويض يشترط أن يكون الإعتداء واقعا على حق لا على مجرد مصلحة. لمزيد من التفصيل راجع في ذلك : عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المقال السابق، صص 84-85.

" يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيد إطار الحياة و حماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعل لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير."

ثالثا : العلاقة السببية

حتى تقوم المسؤولية الإدارية لا بد أن تكون هنا علاقة مباشرة تربط بين خط و الضرر الذي لحق بصاحب دعوى التعويض.

كما قد تنتفي المسؤولية الإدارية بقطع العلاقة السببية، الذي ينسب إلى الق لقاها أو لخطأ الغير. فالإدارة غير مسؤولة عن الحوادث العمرانية عنها أضرا أنها من فعل الغير، أو بخطأ من الضحية.

ذلك عدم وقف الأشغال أثناء تقديم التصريح بمطابقة البناية و قبل ال رخصة لإتمام الإنجاز، إذ أن المصرح يكون بصدد إتمام إنجاز الأشغال دون ترخيص بذ

و عليه فمتى إنتفى الأساس القانوني يرفض التعويض، و من الأمثلة القضائية القرار مجلس الدولة بتاريخ 2012/12/27 في قضية السيد ك بس ضد بلدية الفجوج ولاية قالمة :

"... حيث أن عملية الهدم تمت بناء على قرار الهدم الذي تم إتخاذه حسب الإجراءات عمول به

76 و ما بعدها من 29-90

التعويض عن الأضرار التي نتجت عن عملية الهدم هو طلب غير مؤسس قانونا.

حيث أنه بالإضافة إلى ذلك فإن عملية البناء المهدم كان محل مخالفة و أنه طبقا للمادة 18 قانون تحقيق المطابقة رقم 08-15 فإن بناءه لا يخضع للتسوية و أن وضع الملف لدى الجهة القضائية المختصة لغرض التسوية لا يعني بأن الملف تم قبوله...¹

آثار رفع دعوى التعويض :

يتطلب رفع دعوى التعويض توفر شروط محددة تتعلق بصاحب إضافة إلى الإختصاص القضائي و ميعاد الطعن. إذ أنه بتوفر كافة الشروط لقبول الدعوى ي الفصل فيها حيث يأخذ التعويض صور مختلفة حسب الحالة. سنتطرق لكل ذلك من خلال ما يلي :

- أولاً: شروط قبول دعوى التعويض.

- ثانياً: صور التعويض.

شروط قبول دعوى التعويض:

1- رافع دعوى التعويض :

دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية التي تستهدف تحقيق مصلحة ذاتية لرافعها، إذ أنه يجب على المدعي إثبات مصلحته المباشرة من رفع دعوى التعويض عن الأضرار التي لحقت به.¹ 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الشروط الواجب توافرها في المدعي و هي ذات الشروط المطلوبة في كافة الدعاوى القضائية.

2- _____ :

800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي :

" المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدو

الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها."

¹ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، المرجع السابق، ص 567.

و الإختصاص في مجال التعمير يحدد تبعا لصفة المدعى عليه، و الذي غالبا ما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.¹

3- _____ :

يعتبر القرار الإداري المسبق أحد الشروط الشكلية لقبول دعوى التعويض، و الذي يتد عليه الشخص المتضرر من الهيئة الإدارية صاحبة الفعل الضار. و قد نص المشرع الجز 819 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، إذ أنه في مجال لتعمير لا يهتم

4- ميعاد _____ :

ميعاد الطعن محدد بمدة أربعة (4) أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة القرار الإداري بالنسبة لطالب التسوية القانونية لوضعية بنايته و المتضرر من قر بالنسبة لغير المتضرر فيسري أجل رفع دعوى التعويض من تاريخ نشر القرار المطعون به. و يترتب على فوات الآجال القانونية سقوط دعوى التعويض، التي تتقدم بآجال لحق الذي تتأسس عليه.²

ثانيا : صور التعويض

يأخذ التعويض الذي يحكم به القاضي في مجال التعمير إما صورة التعويض النقد أو صورة التعويض العيني.

1

- حكم عن المحكمة الإدارية بقالمة الـ 08 ديسمبر 2015، في قضية السيد ب.ش ضد والي ولاية قـ رئيس اللجنة الولائية للطعن في قرارات رفض طلبات تسوية مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، عن الـ 02، قضيد 15/00920، الفهرس رقم 15/01330.

- حكم عن المحكمة الإدارية 21 ديسمبر 2015 ضية السيد ع.ع ضد والي ولاية قـ لمديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بقالمة، عن الغرفة رقم 01، قضية رقم 15/00931 لفهرس 15/01386.

2

829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

1- الجهة التي يقع عليها التعويض :

بالرجوع لقانون التهيئة و التعمير نجده حدد في المواد 65-66-67 الجهات المختصة بالنظر في تراخيص العمران و بالتالي تحميلها المسؤولية الكاملة عن النشاط ا . و قانون تحقيق المطابقة قد منح لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و وزير العمران إختصاصات منح عقود التعمير المستحدثة حسب الحالة¹.

94 06 من قانون البلدية على أنه : "يكلف رئيس المجلس الشع

بالسهر على إحترام المقاييس و التعليمات في مجال العقار و السكن و التعمير و حماية الـ
".

78 من قانون الولاية على أنه : "يساهم المجلس الشعبي الولائي

مخطط تهيئة إقليم الولاية و يراقب تطبيقه طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول به .

و يعلمه الوالي بالنشاطات المحلية أو الجهوية أو الوطنية الخاصة بتهيئة إقليم الولاية و يتدا
المصادقة على كل أداة مقررة في هذا المجال لها إنعكاسات على مخطط تهيئة الولاية."

و بالتالي تتحدد المسؤولية الموجبة للتعويض في مجال التعمير لهاته الجهات
ختصاصات الممنوحة لها.

2- التعويض ا :

الأصل العام أن يكون التعويض المتولد عن خطأ الإدارة نقديا، يقدره القاضي
لجسامة الضرر الواقع إذ يقرر كذلك كيفية أداء التعويض تبعا لطبيعة الضرر و مركز

أن دفع هذا المبلغ المالي للمتضرر قد يكون دفعة واحدة أو عن طريق دخل مالي يدفع
للمتضرر تبعا لما يقره القاضي في الحكم الفاصل في دعوى التعويض².

15-08

43

1

² التعويض النقدي قد يشمل الضرر المعنوي الذي تتأسس فيه الجمعيات المدنية، و الذي سبق تناوله في النقاط السابقة.

3- التعويض العيني :

يتجسد هذا التعويض من خلال إزالة أسباب الضرر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية قبل إعادة بناء الجزء المهدم من البناء أو الإهتمام بأشغال الترميم. غير أنه للواقع العملي فإن هذا يعتبر شبه مستحيل للتنفيذ في مجال التعمير كحال نزع ملكية العمومية إذ أنه لمقتضيات المصلحة العامة يستحيل إزالة هذا التصرف الإداري و إنما يت الضرر بتعويض مناسب للمضورور نقدا.

_____:

تهدف السلطات العمومية من خلال تمكين أصحاب البنايات غير الشرعية من لتعمير
رساء دعامة محورية لمبادئ النظام العام العمراني و ترقيته من خ
تضمن هذه النصوص حلولاً وسطية لتسوية ضعية البنايات المنجزة خارج الإطار ا
البنايات التي انتهى أجلها القانوني المحدد في ها بنايات ير
التامة التي لم يتحصل أصحابها على رخصة البناء و هي وضعيات ملموسة في البيئة ال
الجزائرية.

إذ أن سياسة التسوية القانونية لها جوهرية في الموازنة بين المصلحة
العمرانية التي تقتضي الحفاظ على الأمن و البيئة و الإهتمام بالمظهر الجمالي لل
ار مبني مهياً بنسجام و بين ممارسة حق الملكية بكل مظاهره القانونية.

سبيل ذلك منحت السلطات العمومية للأفراد ضمانات قانونية لتفادي كل تع
يصدر عن الهيئات الإدارية المختصة بتسليم عقود التعمير. تتم

أخرى لتعويض الأضرار المترتبة عليه.

الخطمة

إعتمدت السلطات العمومية على عقود التعمير في تنظيم عمليات البناء و تحديد المخالفات المرتكبة في مجال العمران و التي من شأنها خلق البنايات غير الشرعية بمختلف أشكالها، و هذا ما أكدته كافة النصوص القانونية في هذا المجال.

فظاهرة البنايات غير الشرعية هي مشكلة متنامية عبر مختلف مراحل التطور العمراني للمجتمع تظهر من خلال الآثار المترتبة على السلوك غير العقلاني و المتكرر. و ما يؤكد ذلك أن القانون رقم 15-08 قد أخذ بنفس فكرة المرسوم رقم 212-85 الذي ربط عملية التسوية بقوام الأرض و مدى إحترام البنايات لقواعد التعمير و مقاييس البناء. غير أن هذا لا يعني أنه تطبيق حرفي للمرسوم خاصة و أن البيئة العمرانية في تغير حسب إحتياجات الأفراد، فقد ظهرت أساليب جديدة لخرق و عدم إحترام القوانين مما دفع السلطات العمومية للبحث عن طرق لمواكبة ذلك.

كما تعتبر آفة عدم الإنتهاء من أشغال البناء للكثير من البنايات و بقائها في صورة ورشات مفتوحة و آجال غير محددة بسبب سقوط آجال رخصة البناء و عدم التحكم في آليات التسيير للأشغال، إحدى النقاط التي عالجها قانون تحقيق المطابقة إلى جانب البنايات المتممة و غير المطابقة لقوانين التعمير و كل ذلك مع الأخذ بعين الإعتبار للطبيعة القانونية للوعاء العقاري لهذه البنايات، فيتم إعطاء آجال للرخص تبعث فيها الحياة القانونية من جديد.

إذ أن السياسة العمرانية المكرسة بواسطة القانون رقم 29-90، أظهرت محدوديتها و عدم قدرتها على التكفل بمختلف مقتضيات عملية البناء التي تستوجب الإحاطة الكاملة بكل الأدوات، بالإضافة الى الوعاء العقاري الذي يحتضن البناية. كما أن هذا القانون يفتقد الى الآليات و التدابير التي تجعل من إنهاء البناء شرطا ضروريا قبل الشغل أو الإستغلال.

مع الإشادة بالجهد الذي توصل إليه المشرع الجزائري في مجال العمران، فقد مكنتنا هذه الدراسة من مجموعة نتائج قدمنا على أساسها بعض التوصيات، نتلخص في النقاط التالية :

أولاً : النتائج

1- من حيث النصوص التشريعية :

أ- يرتبط حق البناء بملكية الأرض طبقاً لنص المادة 50 من القانون رقم 90-29، بينما في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لم يتم تحديد الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء ليبقى المجال مفتوح، و بذلك خالف المرسوم التنفيذي نصاً قانونياً.

ب- أحكام قانون تحقيق المطابقة بشكل عام محددة بمدة زمنية، غير أن بعض أحكامه تبقى سارية المفعول حتى بعد إنقضائه. و من الملاحظ أن المشرع من خلال نص المادة 94 من القانون رقم 08-15 لم يحدد نوعية الأحكام التي تبقى سارية المفعول، و إكتفى بذكر هاته المواد فقط.

ج- نص المشرع في المادة الأولى من الدستور المعدل بمقتضى القانون رقم 16-01 على تعديل الديباجة و كذا مجموعة من المواد المنصوص عليها ضمن القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، المتضمن التعديل الدستوري. غير أنه لم ينص على تعديل المادة 52 التي تكرر حق الملكية الخاصة و حرية الأفراد في التصرف بملكياتهم العقارية. إذ أنه بالنظر للتعديل الدستوري لسنة 2016 نجد أن المادة 52 منه تنص على حق إنشاء الأحزاب السياسية، و أن حق الملكية الخاصة تضمنته المادة 64. و بالتالي فالمشرع أغفل ذكر كل المواد التي شملها التعديل.

2- من حيث الإجراءات :

أ- أحكام تحقيق المطابقة، تبلورت من خلال طرح إشكال ما السبب في تفاقم عدد البناءات غير الشرعية و خاصة غير المتممة منها، هل هو المالك أو صاحب المشروع أم أن غياب الإدارة و تساهلها و تغاضيها في بعض الأحيان يعتبر عاملاً محفزاً على ذلك؟

فصاحب البناية أمام تعقيدات الحصول على تراخيص للبناء و طول الإجراءات المتخذة بشأنها يقوم إما ببدء الأشغال إلى حين إصدار الرخصة الخاصة به أو الشغل و إستغلال البناية حتى تحصله على شهادة مطابقتها، ظناً منه أن طلب الحصول على الترخيص يمنحه الحق بذلك و في كثير من الأحيان تكون الغاية هي الإستفادة من تلك الفترة الزمنية.

في حين تذهب الإدارة الى أن جدوى تدخلها ضعيف، حيث يحرر الأعوان محاضر تبين حالة البناءات المنجزة دون رخصة بناء أو تلك المنجزة دون إحترام تصاميم الرخصة، و تحول إلى الجهة القضائية التي لا تفصل في القضية إلا بعد سنة أو سنتين يكون فيها البناء قد اكتمل.

ب- التسوية ضمن أحكام القانون رقم 08-15 تشمل تسوية الأوعية العقارية للبناءات. لكن الواقع العملي بهذا الشأن يتطلب تدقيق أكثر، خاصة في حالة قبول لجنة الدائرة طلب تحقيق مطابقة البناءة بتحفظ على تسوية الوعاء العقاري الخاص بها. فعند إمتناع إدارة أملاك الدولة عن التسوية أو إذا أثبتت التحقيقات إستحالة التسوية المسبقة يكون صاحب التصريح بحوزته مقرر بالموافقة على تحقيق مطابقة البناءة و من جهة أخرى عدم تسوية الوعاء العقاري لنفس البناءة.

ج- إغفال دور بعض الأشخاص و الهيئات المعنية بتطبيق أحكام قانون تحقيق المطابقة. و كمثال على ذلك الموثق و ما يؤديه خلال تلقيه العقود المتعلقة بالشغل و الإستغلال كعقود الإيجار و العارية. إضافة إلى عقود بيع بناء على التصاميم و التي يقوم فيها بلفت إنتباه الأطراف إلى منع تسليم الشقق المنجزة للمشتريين قصد شغلها و إستغلالها إلا بعد الحصول على شهادات المطابقة.

د- المعاينة الميدانية أظهرت بطئ في وتيرة التحقيقات، مع تقاعس الهيئات المكلفة بالمراقبة و التنفيذ ففي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي عن أداء مهامه و إمتناع الوالي هو الآخر عن ذلك، فمن يتحمل المسؤولية؟ كل هذا يتنافى مع الأجال الممنوحة لإتمام الإنجاز خاصة و أن التسوية مرهونة بفترة زمنية محددة قانونا.

3- من حيث الجزاءات :

أ- أعطى المشرع أهمية لقيمة العقوبات الخاصة بعقود التعمير من خلال القانون رقم 08-15، غير أنه لم يعر إهتمام لحالة الفرد الذي لم يستطيع إتمام إنجاز بنايته نظرا لوضعيته المادية إضافة إلى تحمله أعباء عملية الهدم.

ثانيا : التوصيات

1- من حيث النصوص التشريعية :

أ- ضبط قوانين التعمير و الإلمام بكل النصوص من أجل تفادي كل تناقض ممكن أن يقع بين القوانين و المراسيم.

ب- تعديل نص المادة 94 الفقرة الثانية من القانون رقم 08-15، بما يفيد أن أحكام تحقيق المطابقة المستحدثة لوحدها معنية بالإنقضاء بعد مضي الأجل المحدد لهذا القانون مع الإبقاء على الأحكام الأخرى التي نصت عليها قوانين التهيئة و التعمير.

ج- إعادة النظر في نص المادة الأولى من القانون رقم 16-01، فالتعديل لا يقتصر على فحوى المواد فقط و إنما يشمل تعديل ترقيمها و إعادة ترتيبها بين النصوص القانونية.

2- من حيث الإجراءات :

أ- من الضروري تسهيل إجراءات الحصول على مختلف التراخيص، و الوقوف على عمل الشباك الوحيد كآلية مستحدثة بسنة 2015 حتى يثبت نجاعته. بالإضافة إلى إعطاء أهمية أكثر لشهادة المطابقة و إبراز قيمتها القانونية، إذ أنه يستوجب على الفرد عند إستخراجه لشهادة الإقامة إظهار وثيقة تثبت شرعية و مدى إحترام البناية محل إقامته لقوانين البناء و التعمير .

ب- ضرورة الحصول على رأي مصالح أملاك الدولة حول إمكانية تسوية الوعاء العقاري للبناية من عدمه قبل إصدار مقرر الموافقة على طلب تحقيق المطابقة بتحفظ.

ج- الأخذ بعين الإعتبار مبدأ مشاركة جهات فاعلة في تطبيق قواعد مطابقة البنايات كالمجتمع المدني، و الوقوف على دور الجمعيات الفاعلة في مجال العمران.

د- تفعيل دور الأعران المؤهلين بضبط المخالفات العمرانية و عدم التستر على أي شخص مخالف، إضافة إلى تفعيل دور الجماعات المحلية بأن تخصص لها مساعدات مالية ذلك لتحملها الشق الأكبر من عملية التسوية. مع خلق آلية عليا لمراقبة كل الأعران المكلفين قانونا في مجال العمران و منع أي تقصير عند أداء المهام المسندة لهم.

3- من حيث الجزاءات :

أ- إعطاء أهمية للمخالفات حسب درجة الخطورة مع مراعاة طبيعة الإستغلال و الجهة المعنية بالإنجاز، حتى لا تكون إلتزامات الفرد الذي يبني مسكنا بشق الأنفس كتلك التي على عاتق الشركات التي تحترف الإنجاز و تتقاضى أرباح جراء ذلك.

و في الأخير يمكننا القول أن المشرع الجزائري أصبح أكثر صرامة و تشدد في التصدي للبنىات غير الشرعية، إذ أن قانون تحقيق المطابقة نص على جملة من الأحكام ذات الطابع الإستثنائي و التي تهدف إلى إستدراك العجز المسجل في مجال البناء و التعمير و العمل على تكريس مبادئ جديدة لإستكمال القواعد التي تنظم كل المراحل التي تمر بها عملية البناء، و تبعه في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

و حتى يجسد قانون تحقيق المطابقة نقطة تحول فعلية في السياسة العمومية العمرانية لا بد من قراءة في التطبيقات السابقة و تفادي تكرار نفس الفراغ، بالإضافة إلى متابعة تطبيقات الدول الأخرى في هذا المجال و الإستفادة مما يخدم طبيعة العمران الجزائري.

الملاحق

: 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية قالمة.

بلدية :
بلدية :

2011 / . . /..... :

قرار يتضمن منح رخصة إتمام الإنجاز

(15-08 19)

رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية :

08/90 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية المتمم.

15/08 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و تمام إنجازها.

154/09 رقم 02 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح
بمطابقة البناءات.

نظرا للطلب المودع من طرف السيد/ السيدة بتاريخ

..... :

نظرا للرأي الإيجا : تاريخ :

تطبيقا للمادة 19 : 15/08 لسيد/ السيدة

للأشغال المبينة في طلبه المقدم بتاريخ كما هو مبين ف ق بهذا القرار.

المادة الثانية : مستفيد ملزم بتطبيق جميع الشروط و التوصيات المقدمة من طرف لجنة إنجاز الأشغال المتبقية.

15/08 :

ترسل نسخة مطابقة لهذا القرار إلى :

.....
- مديرية التعمير و البناء لولاية قالمة.

بتاريخ

ئيس

وصل رقم بتاريخ.....

هام جدا :

0 50x0 50

- إحاطة الورشة بسياج الحماية واضح في النهار كما في الليل.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية قالمة.

..... :

بلدية :

2011 / . . /..... :

قرار يتضمن منح شهادة المطابقة

(15-08 20)

رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية :

07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية المتمم. 08/90

20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و تمام إنجازها. 15/08

نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 154/09 02 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

نظرا للطلب المودع من طرف السيد/ السيدة بتاريخ من أج

شها :

نظرا للرأي الإيجابي رقم : المرسل من طرف لجنة الدائرة تاريخ :

- -

تطبيقا للمادة 20 : 15/08 شهادة المطابقة إلى السيد/ السيدة

للأشغال المبينة في طلبه المقدم بتاريخ كما هو مبين ف ق بهذا القرار.

المادة الثانية : ترسل نسخة مطابقة لهذا القرار إلى :

.....

- مديرية التعمير و البناء لولاية قالمة.

..... بتاريخ

ئيس المجلس الشعبي البلدي

وصل رقم بتاريخ

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية قالمة.

..... :
بلدية :

2011 / . . /..... :

قرار يتضمن منح رخصة بناء على سبيل التسوية

(15-08 21)

رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية :

07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية المتمم. 08/90

20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و تمام إنجازها. 15/08

نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 154/09 02 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بقة البناءات.

نظرا للطلب المودع من طرف السيد/ السيدة بتاريخ من أج

..... :

نظرا للرأي الإيجابي رقم : تاريخ :

- -

تطبيقا للمادة 21 : 15/08، تسلم رخصة البناء على سبيل التسوية

السيد/ السيدة للأشغال المبينة في طلبه المقدم بتاريخ كما ه بين في الملف المرفق بهذا القرار.

المادة الثانية : المستفيد ملزم بتطبيق جميع الشروط و التوصيات المقدمة من طرف لجنة

15/08 :

ترسل نسخة مطابقة لهذا القرار إلى :

- مديرية التعمير و البناء لولاية قالمة.

بتاريخ

ئيس المجلس الشعبي البلدي

وصل رقم بتاريخ.....

هام جدا :

0 50x0 50

- إحاطة الورشة بسياج الحماية واضح في النهار كما في الليل.

: 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية قالمة.

..... :
بلدية :

2011 / . . /..... :

قرار يتضمن منح رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية

(15-08 22)

رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية :

08/90 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية المتمم.

15/08 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و تمام إنجازها.

نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 154/09 02 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بقية البناءات.

نظرا للطلب المودع من طرف السيد/ السيدة بتاريخ من أج

رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية :

نظرا للرأي الإيجابي رقم : تاريخ :

- -

تطبيقا للمادة 22 : 15/08 بيل التسوية إلى

السيد/ السيدة للأشغال المبينة في طلبه المقدم بتاريخ كما ه بين في الملف المرفق بهذا القرار.

المادة الثانية : المستفيد ملزم بتطبيق جميع الشروط و التوصيات المقدمة من طرف لجنة إنجاز الأشغال المتبقية.

15/08 :

ترسل نسخة مطابقة لهذا القرار إلى :

- مديرية التعمير و البناء لولاية قالمة.

بتاريخ

ئيس المجلس الشعبي البلدي

وصل رقم بتاريخ

هام جدا :

0 50x0 50

- إحاطة الورشة بسياج الحماية واضح في النهار كما في الليل.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

.....

بلدية

ل إي

.....

2015 25 4 ربيع الثاني عام 1436 (المرسوم التنفيذي رقم 15-19
الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

..... :

..... -1

..... -2 ب (رقم و نهج) :

..... بلدية :

..... رقم الهاتف :

..... -3 :

..... -4 :

..... -5 لوثائق التي تم إيداعها :

.....

.....

.....

.....

.....
مضاء و تأشيرة ممثل البلدية

فئة المراجع

أولا : النصوص القانونية

- _____ :

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المعدل بمقتضى الـ 16-01
06 2016 تضمن التعديل الدستوري . 14 07 2016.

- القوانين :

- القوانين العضوية :

1- 02-98 30 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية، ج.
37 1998.
2- 13-11 26 جويلية 2011 ي ي
01-98 30 1998 ظيمه
و عمله . 43 03 2011 .

- القوانين العادية :

1- 02-82 06 فيفري 1982
06 09 فيفري 1982 .
2- 03-87 27 1987 بالتهيئة العمرانية، ج. 05
28 1987 .
3- 19-87 08 ديسمبر 1987 بط كيفية
50 الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، ج.
09 ديسمبر 1987 .
4- 25-90 18 1990 علق بالتوجيه العقاري . 49
18 1990 .
5- 29-90 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير . 52
02 ديسمبر 1990 .

6-	04-98	15	1998	المتعلق بحماية التراث الثقافي .
			1998.	
	17	44		
7-	02-02	05	05 فيفري 2002	متعلق بحماية الساحل و تنميته .
		10	12 فيفري 2002.	
8-	03-03	17	17 فيفري 2003	
		11	19 فيفري 2003.	سياحية .
9-	10-03	19	19 جويلية 2003	المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية
		43	20 جويلية 2003.	
10-	313-03	16	2003	المحدد لشروط و كفاءات
		21	2003.	الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني . 57
11-	05-04	14	14 2004	ي ي 29-90
		01	01 ديسمبر 1990	تعلق بالتهيئة و التعمير . 51 15 2004.
12-	06-04	14	14 2004،	ي
		18	18 1994	التشريعي
		51	51 2004	رسة مهنة المهندس المعماري .
13-	02-06	20	20 فيفري 2006،	المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر.
		14	08 2006.	
14-	09-08	25	25 فيفري 2008	المتضمن قانون الإجراءات المدنية
		21	23 أفريل 2008.	و الإدارية .
15-	15-08	05	05 جويلية 2008	المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام
		44	03 2008.	نجازها .
16-	14-08	20	20 جويلية 2008،	يعدل و يتمم
		01	01 ديسمبر 1990	المتضمن قانون الأملاك الوطنية . 44
		03	2008.	

17	فيفري 2011	04-11	-17
06	2011	14	العقارية .
22	2011، المتعلق بالبلدية، ج.ر العدد 37	10-11	-18
			03 جويلية 2011.
18	جويلية 2011	11-11	-19
20	جويلية 2011.	40	2011 .
21	فيفري 2012، المتعلق بالولاية، ج.ر العدد 12	07-12	-20
			29 فيفري 2012.
30	ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014	08-13	-21
31	ديسمبر 2013.	68	.
- : _____			
08	1966	155-66	-1
84	المتضمن قانون الإجراءات الجزائية .	20 ديسمبر 2006	24 ديسمبر 2006.
08	1966	156-66	-2
84	24 ديسمبر 2006.	20 ديسمبر 2006	
26	1975	58-75	-3
31	13 2007 .	2007	13
26	1975	67-75	-4
83	17 1975 .		
13	1985	01-85	-5
34	14 1985		المحافظة عليها و حمايتها، ج.

- المراسيد :

- 1- 212-85 13 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة لها وشروط قرار حقوقهم في التملك . 34 14 1985.
- 2- المرسوم التنفيذي 175-91 28 1991 يـ لقواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء . 26 1991.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 225-91 14 جويلية 1991 الخاص بالعمال المنتمين لى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن . 34 17 جويلية 1991.
- 4- المرسوم التنفيذي 318-95 14 1995 يـ شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم و معاينتها في ميدان الهـ لمعماري و التعمير . 61 18 1995.
- 5- التنفيذي رقم 305-05 20 2005 يـ كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-114 انه "الصندوق الخاص لإعادة الإعتبار للحظيرة العقارية لبلديات الولاية" . 58 25 2005.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 318-05 10 2005، يعدل و يتم التنفيذ رقم 178-91 28 1991 يـ الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج. 62 11 2005.
- 7- المرسوم التنفيذي 03-06 07 2006 يـ لمرسوم التنفيذي 176-91 28 1991 يـ كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذل . 01 08 2006.

- 8- المرسوم التنفيذي رقم 55-06 30 2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالقات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، ج. 06 05 فيفري 2006.
- 9- المرسوم التنفيذي 189-08 01 جويلية 2008 ي صلاحيات وزير السكن . 37 06 جويلية 2008.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 388-08 27 2008، يحدد مهام المفتشية العامة نظيمها و عملها . 69 07 ديسمبر 2008.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 388-08 27 2008، ي المفتشية الجهوية يحدد مهامها و عملها، . 69 07 دي 2008.
- 12- المرسوم التنفيذي 154-09 02 2009 ي إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات . 27 06 2009.
- 13- المرسوم التنفيذي 155-09 02 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالببب في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما، ج. 27 06 2009.
- 14- المرسوم التنفيذي 156-09 02 2009 ي كفاءات تعيين حقيق في ت السكنية و سيرها . 27 06 2009.
- 15- المرسوم التنفيذي 241-09 22 جويلية 2009 لموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن و . 43 22 جويلية 2009.
- 16- المرسوم التنفيذي 276-09 30 2009 البطاقية الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كفاءات مسكها . 50 02 2009.
- 17- المرسوم التنفيذي 343-09 22 2009 يعدل المرسوم التنفيذي 55-06 30 2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعدان المؤهلين

- للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات
- . 61 25 2009.
- 18- المرسوم التنفيذي 344-09 22 2009، يتضمن
- لوطنية للتعمير . 61 25 2009.
- 19- التنفيذي رقم 166-10 30 2010 يـ كفيات و شروط منح
- من طرف الخزينة للموظفين من أجل قتنا أو بناء أو توسيع السكن . 41
- 04 جويلية 2010.
- 20- المرسوم التنفيذي 284-10 14 2010 يتم المرسوم التنفيذي
- 389-08 27 2008 تضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمارة و البنـ
- و يحدد مهامها و عملها، . 70 21 2010.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 148-12 28 2012، يتم المرسوم التنفيذي رقم
- 177-91 28 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة
- و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج. 19 ي أول أبريل
- 2012.
- 22- المرسوم التنفيذي رقم 151-13 15 أبريل 2013، يتـ من تنظيم الإدارة
- المركزية في وزارة السكن و العمارة، ج.ر العدد 22 15 أبريل 2013.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 152-13 15 أبريل 2013، يحدد مهام المفتشية العامة
- في وزارة السكن و العمارة و تنظيمها و عملها، ج.ر العدد 22 25 أفريل 2013.
- 24- التنفيذي 251-13 2 جويلية 2013، يعدل و يتم المرسوم
- التنفيذي رقم 293-96 02 1996 يحدد كفيات تسيير الهيئات النقابية
- هندسين المعماريين . 35 07 جويلية 2013.
- 25- تنفيذي 320-14 20 2014
- . 68 23 2014.
- 26- المرسوم التنفيذي رقم 19-15 25 2015، يحدد كفيات تحضير عقود
- التعمير و تسليمها، ج.ر العدد 07 12 فيفري 2015.

- : _____

- 1- الصادر عن الوزير المكلف بالتعمير، 28 2006، يحدد كيلة لجان مراقبة عقود التعمير قانون التعمير – مجموعة النصوص التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير، برتي للنشر، الطبعة السابعة، الجزائر، 2015.
- 2- الصادر عن الوزير المكلف بالتعمير، 23 جويلية 2009، يحدد ا الداخلي المسير لإجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبيت في تحقيق مطابقة البناءات التعمير – مجموعة النصوص التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير، برتي للنشر 2015.
- 3- 14 2011، يحدد شروط و كفاءات التنازل قطع أرضية تابعة للأماكن الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعم . 51 14 2011.
- 4- بين وزير السكن و العمران و الوزير المكلف بالمالية المكلفة بالوظيفة العمومية 29 2012، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية الجهوية للعمران و البناء في مكاتب قانون التعمير – مجموعة النصوص التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير، 2015.

هـ- التعليم :

- باللغة العربية :

- 1- التعليم الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 1985 ء غير 34 14 1985 .
- 2- التعليم الوزارية رقم 01 03 2011 المتعلقة بتسليم عقود التعمير لفائدة التجهيزات و المساكن المشيدة من طرف الإدارات و الهيئات العمومية .
- 3- التعليم الوزارية 366 28 2011 تدابير تبسيط اءات و الملفات لفائدة المواطنين طرف السيد الوزير الأول.

4- التعليم الوزارية المشتركة رقم 04 06 2012 تبسيط كفاءات
تحقيق مطابقة البناءات و إتمام نجازها
كل من وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و وزارة المالية.

- باللغة الفرنسية :

1- Instruction ministérielle n° 31 du 28 septembre 2010, portant la régularisation des équipements et des logements publics occupés ou mis en exploitation dans le cadre de l'application de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

ثانيا : المؤلفات

- باللغة العربية:

- 1- جتماع، الدار العربية للموسوعات، بيروت، 1999.
- 2- حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية سكندرية، مصر، 1994.
- 3- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 4- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة و النشر، الطبعة التاسعة، 2009.
- 5- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة، ا) .(
- 6- خالد عبد الفتاح ، التعليق على قانون المباني، دار الكتب القانونية، مصر، 2007.
- 7- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الادارية ، شروط قبول الدعوى الإدارية، .. 2004.

- 8- رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية، الدعاوى و طرق الطعن الإدارية، . .
2011
- 9- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دراسة مقارنة،
القاهرة، 1985.
- 10- سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري- دراسة وصفية و تحليلية، دار هو
2004.
- 11- هاشم بسيوني، الإدارية، الإدارية
وتحضيرها، الطبعة الإسكندرية، 2007 .
- 12- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جسر ل
و التوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2009.
- 13- عمار بوضياف، القرار الإداري، للنشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الأ
2007.
- 14- عز الدين مرداسي، الغرامة التهديدية في القانون الجزائري، دار هومة للطباء
و التوزيع، الجزائر، 2005.
- 15- النظرية الإدارية في النظام القضائي الجزائري
نظرية الدعوى الإدارية، . . .
- 16- . . . 2008.
- 17- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها "دراسة في التشريع ا
دار الفجر للنشر و التوزيع " القاهرة، 2005.
- 18- ليلي زروقي و المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشد
.
- 19- الصغيري أحمد
إلغائه، 2008.
- 20- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع،
2007

- 21- محمد الصغير بعلي، الوجيز القضائية الإدارية، والتوزيع، 2010 .
- 22- باهي يونس، الغرامة التهديدية كوسيلة تنفيذ الإدارية، الجديدة 2001 .
- 23- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي و مقاولي البنذ مقارنة بين القانون المدني المصري و القانون المدني الفرنسي، دار الفكر العر لقاهرة، 1985 .
- 24- شيهوب، الإدارية، 2009 .
- 25- 2002 .
- 26- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، التوزيع سطيف 2010 .

- باللغة الفرنسية :

- 1- Francis-Paul BÉNOIT, Le droit administratif français, librairie Dalloz, Paris, 1968.
- 2- Jean WALINE, Droit administratif, Dalloz, 22^{ème} édition, Paris, 2008.
- 3- Philippe Ch. A Guillot et Henri-Michel DARNANVILLE, Droit de l'urbanisme, 2^{ème} édition, Ellipses édition, Paris ,2006.

ثالثا : الملتقيات

- باللغة العربية:

- 1- بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران و أمام القضاء - اتها على التنمية، العقار الحضاري و أثره على التنمية في الجزائر، جامعة بسكرة، يومي 17 18 فيفري 2013 .

2- زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير و
الملتقى الدولي الخامس حول دور و مكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية
يوم 03 04 2009.

3- قوجيل نبيلة، أعمال مهندسي البناء بين مطرقة التجريم و سندان
اتها على التنمية، الملتقى

ري و أثره على التنمية في الجزائر، جامعة بسكرة، يومي 17 18 فيفري 2013.

4- ملايكية آسيا، دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في المراقبة العمرانية
الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر: الواقع و الآفاق، سكيك
يومي 3-4 2010.

- باللغة الفرنسية:

1- Alliouch KERBOUA, Le complexe productions urbaines développement
durable et le rôle du droit : entre textes juridiques et pratiques,
Séminaire International Environnement urbain et développement
durable entre discours politique et pratique d'aménagement, Université
Badji Mokhtar, Annaba, 20-21-22 avril 2010.

:

- _____ :

1- عزري الزين لقرارات الفردية في مجال العمران
قسنطينة، سنة 2004.

2- الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في ا
العام، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، سنة 2007.

- _____:

- 1- أمال خضراوي، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة و لية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، سنة 2010.
- 2- عزري الزين، مسؤولية الإدارة في مجال العمران، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 1999.
- 3- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ف القانونية، 2011.
- 4- غواس حسينة، يات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير منتوري قسنطينة، سنة 2011.

_____:

- 1- بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء ف الإجتماعية و الإنسانية، الصادرة عن المركز الجامعي العربي التبسي، العدد الأ 2007.
- 2- بن عبد الله عادل، تأثير توسيع إختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، مجلة الإجتهد الـ محمد خيـض أفريل 2010.
- 3- بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري- و الهدم، مقال م في مجلة الفقه و القانون، مجلة إلكترونية شهرية تعنى بنشر الدراسات القانوني لشرعية، المملكة المغربية، العدد الثالث، جانفي 2013.
- 4- بوقرة أم الخير، مسؤولية المهندس المعماري و المقاول خلال فترة الضمان، مقال مجلة المفكر، الصادرة عن جامعة خيضر بسكرة، العدد السادس لسنة 2010.
- 5- حوحو رمزي، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور في المفكر، الصادرة عن جامعة خيضر بسكرة، العدد الرابع، أفريل 2009.

6- عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجا العمران، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة خيضر بسكرة، العدد الثالث 2002.

7- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم ف لتشريع الجزائري، مقال مجلة المفكر، الصادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، 2004.

8- عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مقال منشور في الإجتهد القضائي، الصادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، أفريل 2010.

9- مجاجي منصور، أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع ا مقال منشور في مجلة البحوث و الدراسات العلمية، الصادرة عن المركز الجامعي ي المدينة- 2007.

10- مسعود شيهوب، المسؤولية بسبب التهيئة العمرانية، الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط، جامعة عنابة، عدد خاص الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04-05 2000.

:

- باللغة العربية :

1- المذكرات القانونية :

- 1000 10 2009 المتعلقة بتطبيق

15-08

- 3476 8 أفريل 2013

في إطار عملية تحقيق مطابقة البناءات و إتمام نجازها المديرية للأملاك الوطنية.

2- القضائية غير المنشورة :

- 29 2006، في قضية السيد أ.م ضد المجلس

الشعبي البلدي لبلدية حسين داي، عن الغرفة الثالثة، ملف رقم 26343، الفهرس 949.

- 27 ديسمبر 2012 في قضية السيد ك.س ضد بلدية الفجوج ولاية قالمة، 078437 فهرس رقم 1094.
- 18 أبريل 2013، في قضية السيد ب.ب ضد ولاية قالمة 079510، الفهرس رقم 377.

3- الأحكام القضائية غير المنشورة :

- كم عن المحكمة الإدارية بقالمة الصادر في جلسة 08 ديسمبر 2015، في قضية السيد ب.ش ضد والي ولاية قالمة رئيس اللجنة الولائية للطعن في قرارات رفض طلبات سوية مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، عن الغرفة رقم 02، قضية رقم 15/00920 فهرس 15/01330.
- كم عن المحكمة الإدارية بقالمة الصادر في جلسة 21 ديسمبر 2015، في قضية السيد ع.ع ضد والي ولاية قالمة ممثلا لمديرية التعمير و الهندسة المعمارية و الب.ع 01، قضية رقم 15/00931، الفهرس رقم 15/01386.

4- الجريدة الرسمية :

- الجريدة الرسمية للمداولات 66 بتاريخ 19 2008.

- باللغة الفرنسية :

- 1- Code de l'aménagement et de l'urbanisme, édition Belkeis, Alger, 2012.
- 2- Code de l'urbanisme : Recueil de textes législatifs et règlementaires relatifs au droit de l'urbanisme- mis à jour au 11 mars 2015 annotés de jurisprudence, 7^{ème} édition, Berti édition, Alger, 2015.

لكترونية :

- 1- الموقع الخاص بوزارة السكن و العمران و المدينة www.mhuv.gov.dz
- 2- الموقع الخاص بالمديرية العامة للأمن الوطني www.dgsn.dz

_____ :

المحتويات	الرقم
162 قرار يتضمن منح رخصة إتمام الإنجاز	01
163 قرار يتضمن منح شهادة المطابقة	02
164 قرار يتضمن منح رخصة بناء على سبيل التسوية	03
165 قرار يتضمن منح رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية	04
166 وصل إيداع الملف	05
167	06

الْقَصْرِينِ

1	
8	:
10	: تحقيق النظام العام العمراني.....
11	: عقود التعمير و أثرها في تنظيم النشاط العمراني.....
11	الفرع الأول : مفهوم عملية البناء.....
11	: تعريف عملية البناء.....
13	ثانيا : القيود الواردة على عملية
15	: التراخيص السابقة لعملية البناء.....
15	: شهادة التعمير و رخصة التجزئة.....
20	ثانيا : تحضير
30.....	ثالثا : أثر إنجاز بناء دون ترخيص.....
32.....	الفرع الثالث : القيمة القانونية لشهادة المطابقة.....
33.....	أولا : تحضير شهادة المطابقة.....
35.....	ثانيا : بنايات لا تطابق رخصة البناء
37	:
37	الفرع الأول : أجهزة البحث عن مخالفات العمران.....
38	: يس المجلس الشعبي البلدي.....
40	ثانيا : الأعوان المؤهلين قانونا.....
44	:

44	.....	أولا : المراقبة التقنية للبناء
46	.....	ثانيا : حجية محاضر المعاينة
49	.....	: معالجة البناءات غير الشرعية: إ
50	.....	المطلب الأول : إجراءات تحقيق المطابقة
50	.....	الفرع الأول : مفهوم تحقيق المطابقة
51	.....	أولا : تعريف تحقيق المطابقة
52	.....	ثانيا : الصفة الإستثنائية لأحكام المطابقة
54	.....	: تحضير ملفات تحقيق المطابقة
55	.....	: التصريح بتحقيق المطابقة
59	.....	ثانيا : إعداد ملفات تحقيق المطابقة
64	.....	: البت في ملفات تحقيق المطابقة
64	.....	:
66	.....	ثانيا : قرارات لجنة الدائرة
68	.....	المطلب الثاني : معايير تحقيق المطابقة
69	.....	:
69	.....	: تطور مفهوم الأملاك الوطنية
70	.....	ثانيا : تسوية الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية
73	.....	ثالثا : تسوية الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
76	.....	: اعتبارات في ميدان حقوق البناء
77	.....	: م قواعد التعمير و مقاييس البناء
79	.....	انيا : الغرض من البناءة و موقع إقامتها
80	.....	: الحضرية ذات الأولوية

- 80 أولاً : تحقيق المطابقة في إطار عمليات التحسين الحضري
- 82 ثانيا : كفيات تمويل أشغال إتمام إنجاز البنايات
- 84
- 85 الفصل الثاني : التسوية للحد من فوضى العمران
- 87 مبحث الأول : مجال التسوية القانونية
- 88 : وضعيات التسوية القانونية
- 88 : الإستفادة من عقود التعمير المستحدثة
- 89 : عقود التعمير الخاصة بالبنايات المتممة
- 93 ثانيا : التعمير الخاصة بالبنايات غير المتممة
- 96 : البنايات غير المشمولة بالتسوية
- 97 : تحديد البنايات غير المشمولة بالتسوية
- 101 ثانيا : الآثار المترتبة على عدم التسوية
- 103 : متابعة مخالفات تحقيق المطابقة
- 104 : آليات الرقابة المستحدثة
- 104 : مفتشية العمران و البناء
- 107 ثانيا : فرق المتابعة و التحقيق
- 111 ثالثا : البطاقة الوطنية
- 114 : النظام العقابي في مخالفات تحقيق المطابقة
- 115 : العقوبات المطبقة على الملاك و أصحاب المشاريع
- 119 ثانيا : العقوبات المطبقة على أعوان التعمير
- 125 : الضمانات الممنوحة للأفراد عند رفض الإداة التسوية
- 126 : التظلم الإداري في مجال تحقيق المطابقة

- 126 :
- 127 : مفهوم التظلم الإداري
- 127 : ثانيا : ارتباط التظلم الإداري بشرط الميعاد
- 129 : الهيئات المختصة بالنظر في التظلم الإداري
- 129 : لجنة الطعن الولائية
- 130 : ثانيا : إجراءات البت في التظلم الإداري
- 132 : الإلغاء في مجال تحقيق المطابقة
- 132 :
- 133 : مفهوم دعوى الإلغاء
- 136 : ثانيا :
- 139 : أوجه الطعن بالإلغاء
- 143 :
- 143 : وقف تنفيذ القرار الإداري
- 145 : ثانيا :
- 147..... : المطالب الثالث : دعوى التعويض في مجال التعمير
- 148..... : الفرع الأول : أساس دعوى التعويض
- 148..... :
- 150..... : ثانيا : الضرر
- 151..... : ثالثا : العلاقة السببية
- 152..... : الفرع الثاني : آثار رفع دعوى التعويض
- 152..... : ي التعويض
- 153..... : ثانيا : صور التعويض
- 156

157

162

168

182.....

183 الفهرس

.

_____:

حرصت السلطات العمومية على تنظيم النشاط العمراني من أجل ضمان محيط معماري
يستجيب للمقاييس الدولية في هذا بتقييد كل عملية بناء
المسبق على تراخيص من الجهة المختصة و فرض عقوبات على المخالفين. غير أن هذه السياسية
العمومية الفوضوي و غير المنظم
2008 أرادت السلطات العمومية ظاهرة البناءات غير الشرعية
ذلك ما تجسد في قانون تحقيق المطابقة رقم 08-15
تضمن قواعد صارمة لمنع تشويه النسيج العمراني و التكفل بمسألة البناءات غير المكتملة.
إذ أنه جرى التفكير حول منح أصحاب البناءات فرصة تسوية وضعياتهم
وثيقة التعمير الخاصة بحالة كل بناية أجل إدماجها في المحيط العمراني.
سبيل ذلك، مجموعة من الضمانات القانونية تمكنهم من ا لقرارات الإدارة برفض التسوية.

Résumé :

Les autorités publiques ont veillé à organiser l'activité urbaine en vue de préserver un environnement architectural qui répond aux normes internationales en ce domaine. Et ce en exigeant l'obtention préalable des permis de construire délivrés par l'autorité compétente, avant de procéder à l'édification de toute construction et en infligeant des peines aux contrevenants. Mais cette politique publique s'est heurtée avec la réalité de l'urbanisme chaotique et inorganisé qui caractérise les villes algériennes.

En 2008, les autorités publiques ont voulu mettre fin aux constructions illicites et récupérer l'ordre public esthétique des villes, chose qu'a incarné la loi de mise en conformité n° 08-15 qui contient des règles fermes contre toute détérioration du tissu urbain, et prend en charge les constructions inachevées.

De ce fait, les propriétaires des constructions et les maîtres d'ouvrages auront l'occasion de régler leurs situations et avoir le titre d'urbanisme propre à leurs constructions, afin de les intégrer à l'environnement urbain. Et pour ce faire, les individus auront un nombre de garanties juridiques qui leur permettent d'affronter les décisions d'administration portant le refus de la régularisation.

Abstract :

Public authorities ensured the organization of urban activity in order to preserve an architectural environment that meets international standards in this area by transcribing any construction operation, conditioning the early issuance of permits from the competent authority and imposing punishment for offenders. But this public policy has run up against the reality of the chaotic and unorganized urbanism that characterizes Algerian cities.

In 2008, the public authorities tried to put an end to illegal constructions and to recover the general aesthetic character of cities, and that was embodied in the law of conformity n ° 08-15 which guarantees firm rules in order to prevent any deterioration of the urban tissue and take charge of the unfinished buildings.

It was thought to give building owners a second chance to settle their situations and have the urban deed proper to any construction in order to integrate it into the urban environment and give individuals, to do so, a number of legal guarantees allowing them to face the decisions of the administration refusing to settle their situation.