

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق LMD



## تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون

15-08

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون إداري

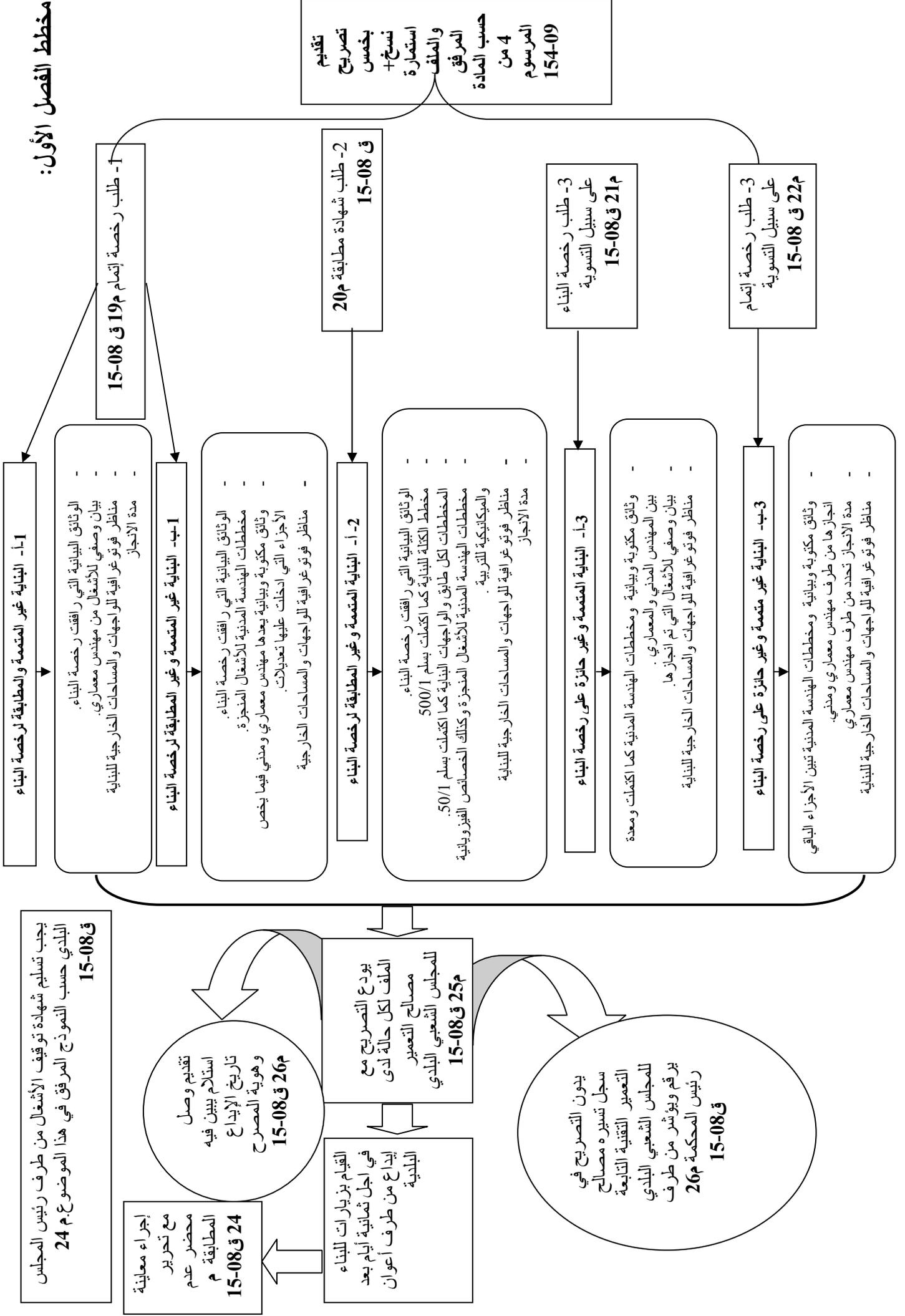
إشراف الأستاذة:

- لعور بدرة

إعداد الطالبة:

- حيطة رحمة

## مخطط الفصل الأول:

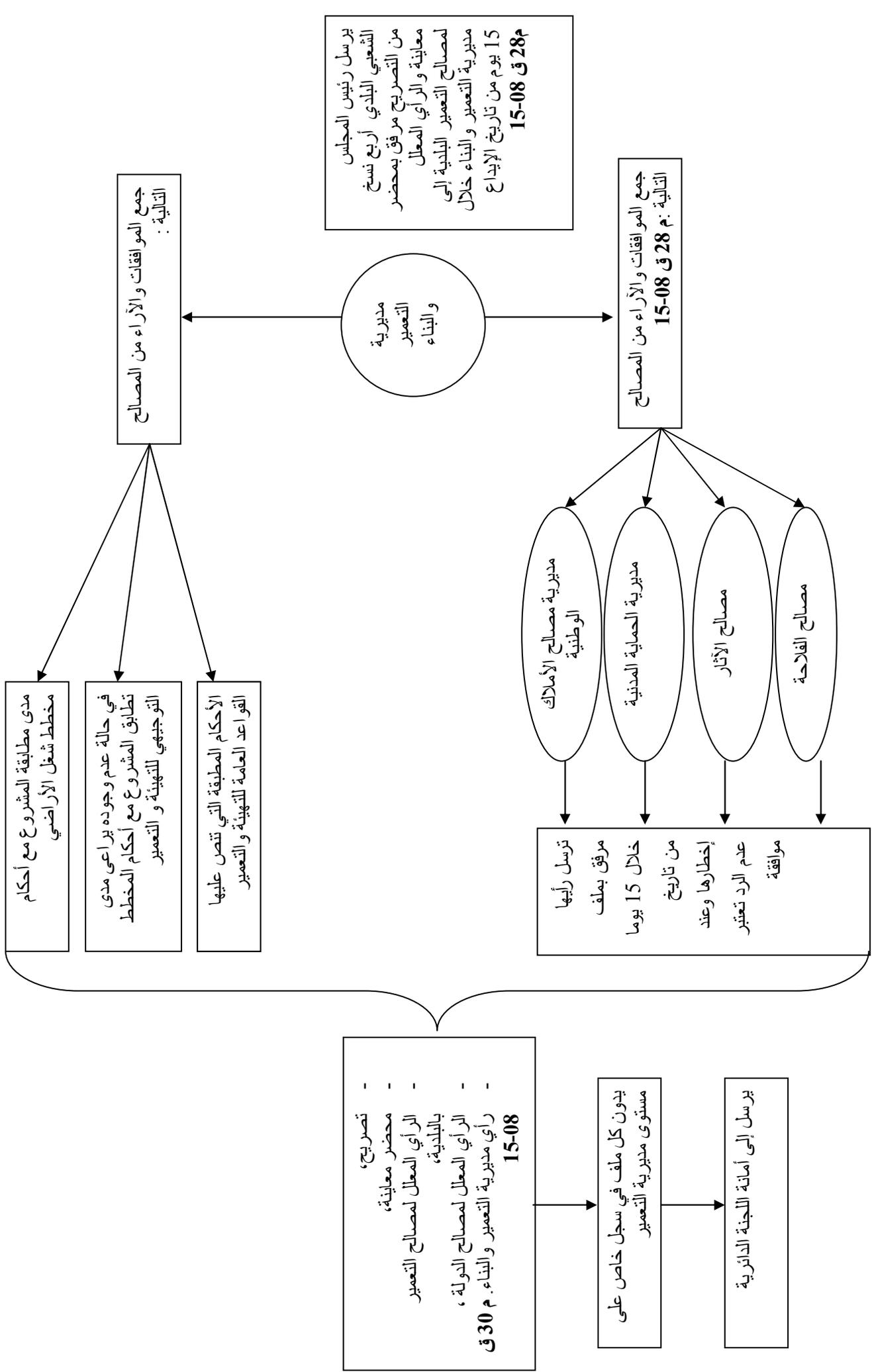


## أمانة اللجنة الدائرية

- استلام الملفات.
- تسجيل الطلبات تبعاً لتاريخ وصولها .
- تحضير اجتماعات لجنة الدائرة.
- إرسال الإستدعاءات إلى أعضاء اللجنة مرفقة بجدول أعمال .
- تحرير محاضر اجتماعات.
- تبليغ القرارات والتحفظات الواجب وضعها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.
- إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.

### اجتماع اللجنة الدائرية

- تجتمع مرة في كل شهر أو مرتين إذا دعت الحاجة ويتم تبليغ أعضاء اللجنة قبل 8 أيام من تاريخ انعقادهم. م 5 مرسوم 155-09
- يمكن للجنة الدائرة أن تطلب تقديم خبرة من أعوان الدولة والبلدية في حالة الضرورة. م 6 مرسوم 155-09
- حضور أعضاء ثلثي وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أقل من 8 أيام القادمة. م 7 مرسوم 155-09
- تتخذ قرارات اللجنة الدائرية بأغلبية أصوات أعضاء حسب الملفات الموجهة إليها من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير عند قبولها على هذا الملف ترافق اللجنة على تحقيق مطابقة النياية وفق للقانون 15-08 . م 8 مرسوم 155-09
- في حالة تحفظات حسب الحالة أن الحالة أن تقوم بما يلي:
  - تطلب ملفاً إضافياً من المصرح،
  - تقوم بموافقة مبدئية بشرط،
  - ترفض الطلب بسبب معطل. م 9 مرسوم 155-09
- تدون مداولات اللجنة في محضر يوقعه جميع أعضاء اللجنة م 10 مرسوم 155-09
- الفصل في الطلب في ظرف 3 أشهر من يوم إخطارها . م 11 مرسوم 155-09
- تسيير اجتماعات اللجنة بانتظام داخل الحدود المقررة من المرسوم.



-bleuxp  
1 1

- b l e u x p ,

+ i<sup>1</sup> ? I<sup>1</sup> ? ? .<sup>1</sup> ? | ? ? : L L

+

◊ L

←

←

◊ L

## الإهداء:

إلى الذي علمني بأنه عندما تطفأ الأنوار لابد من إضاءة الشمعة  
لا بلعن الظلام...أبي العزيز.

إلى من ملكت حواسي وإحساسي، واحتوت عقلي وأفكاري، وهامت بها نفسي وأنفاسي ،  
إلى المريبة الفاضلة والشمس الوضاعة التي أنارت لي دروب النجاح في  
الحياة إليك أيتها الوالدة الحبيبة.....أمي زكية.

أشكرك شكرا لا حد له ، فقد رببتي أحسن تربية، وأعنتني في إكمال دراستي، واهتممت  
بي في كل شؤوني ، وعطرتي لي كل حياتي ، وأنرت لي كل دروبي، أسأل الله أن يبارك في  
حياتك، وأن يحفظك ويشفيك وأن يعينني على برك.

إلى من كانوا يضيئون لي الطريق ويساندونني ويتنازلون عن حقوقهم لإرضائي والعيش  
في هناء.....إخوتي.

أبعث أرق تحية وأعذب سيمفونية سمعتها وأرددها لكم بأنني أحبكم من كل قلبي ، يامن  
وهبتموني الحياة والأمل والنشأة على شغف الإطلاع والمعرفة.....أخواتي.

إلى براءة وأمل العائلة براعما الذين ينيرون اسمها ويعطرون جوها .....

حفظكم الله.

.....أحبكم حبا لو مرعلى أرض قاحلة لتفجرت منها ينابيع المحبة.....

إلى الحب الصادق، إلى من شاعت الأقدار أن تجمعنا.....رضوان.

إلى أهلي وأقاربي وخاصة منهم صلاح الدين ورضا.

إليكن يا من تميزتن بأخلاقك وسلوكك وتعاملك، إليكن يامن كنتن قدوة ونورا وضاء،  
احترت ماذا وكيف أهدي إليكن ، لكن قطفت لكن أينع ثمرة وأطيب نفس ملؤها الحب والأمل  
والتفاعل، فصادقتك هي أروع ما فيكن.....صديقاتي الحبيبات.

إلى زملائي وزميلاتي لدفعة ماستر 2 حقوق LMD

تخصص قانون إداري 2011-2012 .

سيقف قلبي هنا ليستقر برهة بين أنظاركم ما كتبت ، لعل هذه المفردات تكون

خير معينة حتى تتذكروني يوما ما.....

## الخاتمة :

إن وجود البناء اللاشعري مهما كان سببه فهو غير مبرر قانوناً، فوجوده يخل ويضعف بالقانون ويقصر في دور كل من السلطة التشريعية التي سنت هذه القوانين، والسلطة التنفيذية التي طبقت وساهمت في تنظيم وتنفيذ هذه التشريعات ، لكن هذه المخالفات التي من شأنها انتشار الفوضى العمرانية لها أسبابها كون المواطنين مازالوا يسيئون استعمال أدوات التهيئة والتعمير، وخاصة عدم الوعي لفهم أو لتطبيق محتوى القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها قد يؤول للأسباب التالية

1- عدم توعية المواطنين وإعلامهم بالإجراءات الواجب إتباعها ،وهنا نخلص أولاً بأن غياب الوعي لدى المواطنين من شأنه عدم إدراكهم بوجود مخططات متعلقة بالتهيئة والتعمير ، وعلى أساسها تمنح مختلف الرخص والشهادات وهذا ما يساهم في انتشار البناء الفوضوي الذي يصل لحد إنشاء مجموعات سكنية دون رخصة ، أضحي خلاصها في حالة عدم الامتثال للقانون بالهدم.

فقلة التوعية التحسيسية تبقي على غموض قانون تحقيق المطابقة ، فالقانون جاء غامضاً كونه يتناول تسوية لبيانات غير شرعية وغير متناولة سابقاً ، ما يفرض على المشرع تبسيطه وتوضيحه.

2- القانون 08-15 جاء مؤقتاً لخمس سنوات فقط ، فيصعب دراسة أكبر كم من ملفات المطابقة ، وحتى في آجال إجراءاتها، فإنها تعد غير كافية بالنسبة لأدوار الهيئات المعنية بالمعاينة والانتقال لعين المكان.

3- غموض بعض مواد القانون من حيث عباراتها ومن حيث مضمونها ومثال هذا مسألة شغل البناءات وانتهاء مدة الإيجار، فهل المؤجر قبل تجديد إيجاره يجب عليه استصدار شهادة المطابقة أي توقيف الإيجار ومنه استبعاد عقارات من دائرة الاستغلال.

4- بقاء المشرع محتفظاً بالقواعد العامة لتسوية الأملاك المتنازل عنها رغم وجود خصوصية لتحقيق المطابقة .

5- بالرغم من دور وزير السكن والتعمير بشرحه لمضمون هذا القانون لأنه يلاقي هذا إشكالات من السلطات المنفذة له.

6- في الأحكام الجزائية وخاصة منها ما يخص الأشخاص الذين لم يمتثلوا لأحكام المطابقة ، فالمشرع لم يراعي وضع معيار واضح لمعرفة المعنى بهذه الأحكام.

7- لقد نص القانون 08-15 على ضرورة تحقيق المطابقة وإتمام انجاز البناء، لكن لم يراعي تزايد أسعار مواد البناء في السوق.

8- استخدام المشرع لمصطلح عقود التعمير في حين أن هذه الأعمال في حقيقتها قرارات إدارية مما يستوجب المدلول الحقيقي لها .

بالرغم من هذه الأسباب إن قانون 08-15 حقق بعض من أهدافه ودليل ذلك تزايد توجه المواطنين نحو تسوية بناياتهم ،حيث كشف مدير التعمير على مستوى العاصمة، أن عدد الملفات التي تمت دراستها على مستوى اللجان الوصية بالدوائر الإدارية في إطار قانون مطابقة البناء رقم 08-15 الصادر في 20 أوت 2008 بلغت ثمانية آلاف ملف من بين 10 آلاف ملف تم إيداعه على مستوى المكاتب البلدية المختصة.

وترصد مخالفات التعمير وكذا الدور الرادع والمطبق ألا وهو الهدم ، فإنه كان مطبقا حسب ما توصل إليه من معلومات من أهل الاختصاص من موظفين لدى مديرية التعمير وكذا البلدية والدائرة حيث سجلت 2203 مخالفة عمرانية وبالمقابل تنفيذ 494 عملية هدم خلال شهر مارس المنصرم 2012 ، بينما بلغت التقارير المنجزة لرصد هذه المخالفات 2865.

فالآليات التي استحدثت بموجب القانون 08-15 تعد كفيلا لحد ما بتصحيح الوضع القائم وتسوية البناءات غير الشرعية ، وكان أيضا الدور الرادع والحاد من مخالفات التعمير الكامن في تكاتف الجهات القضائية سواء الإدارية أو الجزائية في ضبط مخالفات العمران وتوقيع أقصى العقوبات عليهم وعدم التسامح معهم تحت مبدأ قوة القانون الملزمة وضرورة تطبيق القانون.

لكن هذا لا يمنع من تقديم بعض الملاحظات :

- 1- تمديد آجال تطبيق القانون كونه إجراء مسوي من شأنه القيام بحضارة عمرانية راقية.
- 2- تفعيل الدور التحسيبي للمواطنين وخاصة لدور البلديات كونها الأقرب من المواطنين .
- 3- تدارك إجراءات التنازل عن أملاك الدولة العامة والخاصة لتحقيق طابع الخصوصية على القانون 08-15 .
- 4- انضباط الإدارات بالقواعد المقررة في إفادة المالكين من مختلف التراخيص والشهادات العمرانية متى توافرت فيها شروط الصحة للمنح.
- 5- تفعيل دور شرطة العمران والأعوان المكلفون برقابة البناءات غير المشروعة وتسجيل المخالفات مع الإصرار على توقيع عقوبات مناسبة.
- 6- تبسيط الإجراءات أكثر بإضافة آليات تسوية إلكترونية تتم عن بعد فهي توفر بعض المصاريف و الكثير من الجهد واختصار في الإجراءات.
- 7- إن إجراء الهدم أصعب الحلول وأخطرها ، كونها لا تراعي حالة الباني فعلمه بالتسوية لفائدته لكن عدم تقدمه لإنهاء هذه الإجراءات قد يكون لسبب ارتفاع أسعار مواد البناء ، ومنه فهو يقضي على البناء.

بسم الله الرحمان الرحيم

بسم من رفع السموات و منح للإنسان نعمة العقل ،

بسم الحبيب المصطفى رسول الله محمد صلى الله عليه وسلم

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من أوصى عليها صلى الله عليه وسلم ثلاث

أمي الغالية حفظها لي .فضيلة

و إلى من أنار دربي و رباني و علمني و لم يبخل علي و لو بشق تمر

أبي الغالي حفظه الله لي .علي

والى جميع أخوتي ذكورا وإناث

حذيفة.أنس.بها الدين.شيماء.صفاء.ولكتكوته الصغير ماريه

وإلى أختي المتزوجة وزوجها وأسأل من الله أن يرزقهما من أصلاهما مولودا

إنشاء الله

وإلى جميع اقاربي

والى جميع أصدقائي من قريب وبعيد ساهموا بإنجاح هذا البحث

زكرياء, وهبي, بوهدى, نصر الدين, لطفي, محمد العربي, شعيب, طه, حسام,

الرقراقي

وإلى رفيقة دربي وحببية قلبي إنشاء الله

والى جميع أساتذة التربية البدنية والرياضية

و إلى كل من خدم و يسعى لخدمة الجزائر بقلبه و عقله.

العيد- إسماعيل

بإدراك المشرع الجزائري بتسوية البناءات الفوضوية أو غير الشرعية بتحقيق مطابقتها طبقاً للقانون 08-15 المؤرخ في 8 جويلية 2008 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وهذا بعد قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يعد المصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران وهذا حرصاً منه على ضرورة التسوية وإتمام إنجاز أشغال البناء وفق آليات ووسائل من شأنها معالجة التشوه العمراني الناتج عن مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناء وهذه الوسائل هي : شهادة المطابقة برغم قدم ظهورها لكن بوجه جديد بغرض تحقيق أهداف المشرع من جراء هذا القانون وكذا رخصة البناء على سبيل التسوية ، رخصة إتمام الإنجاز ، رخصة الإتمام على سبيل التسوية مع العلم أن كل وثيقة متعلقة بحالة معينة من البناء وهو ما سنوضحه في هذا الفصل مع عرض إجراءات تحصيل كل واحدة على حدى وفق المباحث الآتية :

### **المبحث الأول: آليات تسوية وضعية البناء التام**

**المبحث الثاني: آليات تسوية وضعية البناء غير التام.**

**المبحث الثالث : إجراءات التصريح بمطابقة البناءات .**

## المبحث الأول: آليات التسوية لوضعية البناء التام.

تتمثل آليات التسوية لوضعية البناء التام في وسيلتين هما شهادة المطابقة ورخصة البناء على سبيل التسوية فلشهادة المطابقة سابقة قانونية لكن رخصة البناء على سبيل التسوية آلية مستحدثة بالقانون 08-15، ولم تذكر في القانون 90-29 على غرار شهادة المطابقة ولمعرفة أهمية كل واحد وجب التطرق لهما بالتعريف ونطاق تطبيقهما وطلب الحصول عليهما كآلاتي وأخيرا إجراءات إيداع الملفات والمراحل القانونية التي تمر بها.

### المطلب الأول: شهادة المطابقة.

تكتسب شهادة المطابقة أهمية بالغة ليست أقل من الرخص السابقة لها كرخصة البناء وإنما تعد هي الأخرى التزام لإتمام البناء وشغله لمعرفة أهميتها وجب التطرق لدراستها كالتالي:

### الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة.

#### أولا: تعريف شهادة المطابقة.

#### 1) التعريف اللغوي:

طابق، يطابق فهو مطابق/ طابق الأصل والصورة أي قارن بينهما للتأكد من عدم اختلافهما، مطابق للواقع أي موافق للواقع.

مطابقة الشئيين: أي جعلهما على حذو واحد. (1)

2) **التعريف القانوني:** لم يحدد القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير مفهوما أو

---

(1) - علي بن هادية، بلحسين البليش، الجيلاني الحاج يحي. القاموس الجديد للطالب، الطبعة السابعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991. ص.596.

تعريفًا لشهادة المطابقة، اكتفى بالتأكيد على ضرورة إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء.  
(1)

حيث نص على أنه « يتم عند انتهاء أشغال البناء، إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة.....»<sup>(2)</sup>

وفي المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك: «..... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء».<sup>(3)</sup>

أما أحكام القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، فكان المشرع في تعريفه لشهادة المطابقة غامضا حين عرف تحقيق المطابقة بأنها « الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي<sup>(4)</sup> وقواعد التعمير<sup>(5)</sup>». «.

(1) - رخصة البناء: قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا تنتج بمقاضاة الحق للشخص ( طبيعي أو معنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران. مأخوذ عن منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 38.

(2) - المادة 75 من القانون 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .

(3) 1 - المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 26 المعدل والمتمم .

(4) - القانون 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ، فقد تعرض لتعريف الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير في إطار تحديد عناصرها التقنية دون أن يغفل التعرض بالمساحات والمواقع المحمية والاعتبارات التي يقوم عليها ووسائل حمايتها.

(5) -قواعد التعمير المتمثلة في مخطط شغل الأراضي ومخطط التهيئة والتعمير وكذا الرخص والشهادات المنظمة لهما حسب القانون 90-29.

فعملية تحقيق مطابقة البناء تتم طبقا للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ويترب عن هذا أن تحقيق المطابقة لا يمس بحقوق الغير المستمدة من القانون المدني كالارتفاقات المدنية طالما أنها غير مبينة في أدوات التعمير كما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 410719 بتاريخ 12-09-2007:

«... إن وجود وثائق إدارية لا تعطي لمالك العقار حق التمسك بالرخص ومطابقة الأشغال لقواعد العمران، بغرض إعفاءه من مسؤولية مضار الجوار بمفهوم المادة 691 من القانون المدني، لأنها تسلم تحت التحفظ لحماية الغير...»<sup>(1)</sup>

وعلى ضوء ما سبق ذكره يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها: وسيلة للرقابة البعدية للتعمير في يد الإدارة تثبت انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود أحكام رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى رخصة البناء وكذا احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>، لكن التعريف الأصح هو أن شهادة المطابقة هي عقد إداري يسلم عند الانتهاء من الأشغال وفقا لأحكام رخصة البناء ولهذا التعريف تفسير سنذكره في العنوان التالي، ولا تتعلق شهادة المطابقة بالبنائة فقط بل بمنشآت وعناصر التجهيز الضرورية لاستخدام المباني أيضا.

يعتبر الحصول عليها أمرا وجوبيا وإلزاميا، نص صراحة على ذلك في المادة 54 من المرسوم 91-176 السالفة الذكر، ومادة 75 من القانون 90-29، المادة الصريحة 7 من القانون 08-15: «يعد إلزاميا إتمام أشغال انجاز أي بنائة مشيدة وتحقيق مطابقتها....».

(1) - قرار المحكمة العليا، عدد خاص (الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية)، الجزء الثالث، 2010. غير منشور. ص. 353.

(2) - منصور نور، مرجع سابق، ص 70.

ثانيا: عناصر شهادة المطابقة.

## 1) الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة:

أ- قرار:

شهادة المطابقة هي قرار صادر عن الجهة المختصة والممثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي إن اقتضى الأمر هذا وفقا لأحكام القانون 90-29<sup>(1)</sup>.

ب- عقد :

أما اعتبار أن شهادة المطابقة هي من عقود التعمير فجاء هذا الإجراء مستحدثا في القانون 08-15 مادة 93 : « تؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير ،بطاقيّة وطنية تسجل فيها عقود التعمير المسلمة تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم المذكور أعلاه وأحكام هذا القانون وكذا المخالفات المتعلقة بها .

لهذا الغرض يجب على البلديات، الولايات، وإذا اقتضى الأمر الجهات القضائية، إفادة الوزير المكلف بقطاع التعمير بكل المعلومات والمعطيات المذكورة أعلاه .»

وفقا لأحكام المرسوم 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها.

فشهادة المطابقة هي من عقود التعمير وفقا لنص المادة 5 من المرسوم 09-276:

« تحتوي البطاقة الوطنية المعطيات الآتية:

1- عقود التعمير، ويقصد بها، في مفهوم هذا المرسوم ما يأتي:..... شهادة المطابقة) بين ما إذا كان العقد سلم على شكل حصص).....

تنشأ ضمن البطاقيّة الوطنية ثلاث بطاقيات فرعية هي:

(1) - المادة 75 من القانون 90-29 .

البطاقة الفرعية لعقود التعمير، بطاقة فرعية للقرارات الإدارية الصادرة طبقاً للتشريع المعمول به عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية، وعند الاقتضاء، عن الولاية، البطاقة الفرعية للقرارات العدالة النهائية...»<sup>(1)</sup>، ومنه فالشهادة قرار حسب مقتضيات القانون 90-29 وعند تصنيفها تصنف على أنها ضمن عقود التعمير.

## (2) أهمية شهادة المطابقة:

(1) - وسيلة لتبيين إنهاء أشغال البناء،<sup>(2)</sup> ومدى احترام الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

(2) - رخصة للسكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين مهما كان نوع اختصاص البناء سواء كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية<sup>(3)</sup>، وهو ما محوره المشرع في القانون 08-15 : « يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون». <sup>(4)</sup>

جاء في إطار تنفيذ أحكام القانون 08-15 ضرورة التنظيم وهذا التنظيم يكون بالتوعية وعلى هذا الأساس يأتي دور الخلية المختصة على مستوى مديرية التعمير والبناء التي تستند لها مهام إعلام الجمهور حول هذه الآلية وأهميتها، وذلك بتنظيم حملات توعية وتثوير المواطنين وشتى الإجراءات المتبعة لاستيفاء شروط القانون لاسيما وأن عدد الملفات التي تم

---

(1) - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها، الجريدة الرسمية عدد 50.

(2) - قرار رقم 19270 مؤرخ في 29 نوفمبر 2005، مجلس الدولة، الغرفة الثانية، غير منشور.

(3) - المادة 56 من المرسوم التنفيذي 91-176.

(4) - المادة 10 من القانون 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44.

استقبالها لا تمثل العدد الحقيقي للبنىات غير المتممة مع التأكيد على أن هذا القانون من شأنه تحقيق الأهداف المسطرة التي جاء بها. (1)

## الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة.

### أولاً: النطاق الموضوعي لشهادة المطابقة.

حقيقة أن البناء المعني باستصدار شهادة المطابقة هو البناء التام<sup>(2)</sup>، ووفقاً لأحكام القانون 90-29: « يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة». (3)

فهي متعلقة بالبناء التام، والبناء التام بمفهوم هذا القانون هو البناء الذي استوفى أشغاله كاملة، لشغل واستغلال البناء.

لكن الإجراء الذي استحدثه القانون 08-15 فقد جعل شهادة المطابقة وثيقة تسوية بالنسبة للبنىات المتممة و المتحصلة على رخصة بناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة. (4)

فشهادة المطابقة متعلقة بالبنىات التامة عموماً وخصوصاً:

#### 1- البناية المطابقة لرخصة البناء.

2- البناية غير مطابقة لرخصة البناء: وهي البناية المخالفة لمحتوى رخصة البناء أي عدم احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير و الشروط المحددة في إثبات رخصة البناء الموضحة في المراسيم: 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي

(1) - نور الدين موسى .(التصريح بمطابقة البنىات)،مقالة مأخوذة من الموقع [http:// www. Barasy. Com](http://www.Barasy.Com)

(2) - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها( دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس

الدولة). دار الفجر للنشر والتوزيع، بسكرة، طبعة 2005، ص. 66.

(3) - المادة 56 من قانون 90 - 29.

(4) - المادة 20 من قانون 08 - 15.

يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، والمرسوم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

تكلم المشرع على تسوية جزئية في الفقرة الثانية من المادة 11 وذلك بمنح شهادة المطابقة حسب الحصص المنجزة التي تحصلت على رخصة بناء ، فليس من الضروري انتهاء أشغال البناية كاملة بل حتى وان كانت جزئية قد تم انجازها وقد تحصل على رخصة بناء لها أن تباشر إجراءات طلب شهادة المطابقة لاستغلال الجزئية .

### ثانيا: النطاق المكاني لشهادة المطابقة.

تعتبر جميع البنايات مهما كان موقعها خاضعة لتحقيق المطابقة باستصدار شهادة المطابقة.

و بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد تحديدا للنطاق المكاني للرخصة إلا بموجب نص المادة 53<sup>(1)</sup> ، التي تنص: « لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقتها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء».

كما جاء أيضا في المادة الأولى<sup>(2)</sup>: «... ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات...».

فالمواد واضحة في أن الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني غير قابلة لهذا الإجراء، وهذا للسرية التي تتسم بها هذه الهياكل.

(1) - المادة 53 من قانون 08-15.

(2) - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-176.

و جاء قانون 08-15 ونفى خضوع بعض البنايات لأحكامه في المادة 13: « لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط انجاز وتهيئة واستغلال البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها».

فكل ما يتعلق بالبنايات العسكرية الخاضعة لوزارة الدفاع الوطني فهو غير معني بأحكام وقواعد القانون 08-15.

### الفرع الثالث: طلب الحصول على شهادة المطابقة.

#### أولاً: شروط متعلقة بطالب الشهادة.

نصت المادة 56 على أن المالك أو صاحب المشروع هما اللذان كلفت لهما مهمة إشعار المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لكي تسلم لهما شهادة المطابقة.<sup>(1)</sup>

بينما كان مؤهلاً لاستخراج شهادة المطابقة المستفيد من رخصة البناء حسب أحكام المرسوم التنفيذي 91-176<sup>(2)</sup>، والمستفيد من رخصة البناء نصت عليه المادة 34 من نفس المرسوم: المالك، المستأجر لديه المرخص له قانوناً، والهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض.

فتدخل المشرع الجزائري وحصرها بالقانون المستحدث 08-15 وحدد هوية طالب شهادة المطابقة بالمالك، صاحب المشروع، كل متدخل مؤهل.

أ- المالك: تثبت صفة المالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها وتتحقق وترجم هذه الصفة بعقد الملكية أو شهادة الحيازة أو عقد إداري حسب ما نصت عليه المادة 34.<sup>(3)</sup>

(1) - المادة 56 من القانون 90-29.

(2) - المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176.

(3) - المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176.

## 1) عقد الملكية: يتجسد هذا الأخير في العقود التالية:

\* **عقد رسمي مشهر:** هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخصي مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه. (1)

ونصت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني: « زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب ، تحت طائلة البطلان ، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق الشركة أو حصص فيها ، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي ، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد ... ».

أما فيما يخص بشهر نقل الملكية فقد نصت المادة 793 من القانون المدني: « لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار » .

\* **عقود عرفية التي كانت تحرر من قبل القاضي الشرعي:** وهي تكتسب نفس الطابع الرسمي للعقود التي تحرر من قبل الموظف العام أو الضابط العمومي، وهو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم 94 140 المؤرخ في 03 /06 /1989. (2)

**العقود العرفية:** هي عقود يحررها الأطراف فيما بينهم بصفتهم خواص خارج من نطاق تدخل الضابط العمومي والعنصر الذي يهيم صحة هذا العقد هو الإمضاء. (3)

(1) - المادة 324 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 معدل ومتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007.

(2) - حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة. دار هومة للنشر والتوزيع، الطبعة السابعة ، الجزائر. 2009. ص 29.

(3) - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار) ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر. 2008، ص

إضافة إلى العقود العرفية المبرمة بعد 01/01/1971 المادة 328 من القانون المدني.

**(2) شهادة الحيابة:** أجاز المشرع في قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 في المادة 39 منه، التي تنص: « يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى « شهادة الحيابة» وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي ».

**الحيابة:** هي ممارسة الصلاحيات المرتبطة بالحق على العكس، ( سواء كان الشخص مالكا أم لا) يفترض من هذا الشخص غير المالك للعين أن يتصرف كأنه هو المالك. (1)

**(3) العقود الإدارية:** هي عبارة عن عقود تعاقدية تبرمها الإدارة في تنمية حياتها المدنية مثلما يقوم بذلك الشخص العادي، تحرر هذه العقود من طرف رؤساء البلديات، الولاية، والموظفون المؤهلون من مصالح الأملاك الوطنية ذوي صفة الضابط العمومي، يخضع العقد الإداري إلى إجراءات التسجيل و الشهر تمنح له هذه الحجية أمام الغير ومثالها عقد امتياز. (2)

**فصاحب حق الامتياز :** أضافت المادة 51 من قانون رقم 97-02 المؤرخ 31/12/1997 والمتضمن قانون المالية لسنة 1998 قد أضافت شخصا آخر له الحق في طلب رخصة البناء ومنه التزام استصدار شهادة المطابقة كون رخصة البناء سابقة لهذه الأخيرة وهو صاحب حق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة ، لم يتطرق إليها قانون 90-29 للتهيئة والتعمير ولا حتى المرسوم التنفيذي 91-176 وقد جاء في نص المادة 51 من ذات القانون : «يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة أو الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف لمنفعتها العمومية ...».

(1) - عمار علوي، مرجع سابق، ص. 135.

(2) - عمار علوي، مرجع سابق، ص. 145.

ومنه فان عقد الامتياز هو إشهار لإثبات ملكية عقار معين قصد استغلاله .

**ب) صاحب المشروع:** هو كل من منحه القانون مكانة الحصول على رخصة البناء وهو ما عبر عنه المشرع الجزائري في المواد 19، 20، 21، 22 من القانون 08-15.

مثلا: - صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة.

- صاحب البناية المتممة وغير متحصل على رخصة البناء.

**ج) كل متدخل مؤهل:** الأصل في طلب شهادة المطابقة أن يقدم عليه كل شخص انتهى من أشغال البناء، إلا أن المشرع أخذ بعين الاعتبار حالة عدم تصريح المكلف في آجاله فأوجب في الفقرة الثالثة: «... تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية».<sup>(1)</sup>

**ثانيا: مضمون الطلب ومرفقاته.**

يختلف طلب شهادة المطابقة حسب الحالة العادية والتسوية التي جاء بها القانون 08-15:

**1) طلب شهادة المطابقة للأشغال التامة والمطابقة لرخصة البناء:**

أجاز المشرع في المرسوم 91-176 في المادة 57 صراحة يتقدم المصريح لمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء بتصريح يعد في نسختين ويودع عند هذا الأخير، ولم يتكلم عن أي ملف مرفق بالتصريح كونه يتضمن البناء التام والمطابق لرخصة البناء، كون المشرع يؤكد في التشريعات السابقة على أن المستفيد من شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء.

(1) - المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176.

ولهذه الأخيرة إجراءات صارمة مقررة في طلب الرخصة بحد ذاتها وكذا الوثائق المطلوبة. (1)

فليس هناك مجال لعدم استخراج رخصة البناء وإن كان هناك وجود مخالفة بعدم المطابقة تمنح فرصة زمنية مع الإعذار بالعقوبات وهذا إجراء ردي لا يقبل التماطل تحت طائلة عدم التنفيذ.

(2) طلب شهادة المطابقة لبناء تام لكن غير مطابق لرخصة البناء: ونص المشرع صراحة في المادة 24 من القانون 08-15 على خضوع البنايات المعنية باستصدار شهادة المطابقة والمذكورة في المادة 15 وأخص بالذكر الفقرة 2: «... البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة...».

لتصريح يقدم في 05 نسخ يقدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، حيث تسحب استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية<sup>(2)</sup>.

ويكون التصريح حاويا للبيانات التالية :

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع .
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الانجاز .
- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها .
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت .
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء .
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء .<sup>(3)</sup>

(1) - عزري الزين، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر، عدد ثالث، 2008، ص.

14.

(2) - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-154 .

(3) - المادة 25 من القانون 08-15 .

يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء .

وجاء النص على الملف المرفق بالتصريح في المادة 4: «...2- عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبنائية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة ، كما جاء في المادة 20 من قانون 08-15 :

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة ،
- مخطط الكتلة للبنائية كما اكتملت بسلم 500/1 ،
- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 50/1 ،
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع اخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار ،
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية .(1)

**المطلب الثاني: رخصة البناء على سبيل التسوية.**

هذه الآلية مستحدثة في القانون 08-15 وليبان أسباب استحداثها وجب التطرق لمفهومها وكذا نطاق تطبيقها وطلب الحصول عليها.

**الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء على سبيل التسوية.**

---

(1) - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154 .

## أولاً: تعريف رخصة البناء على سبيل التسوية .

رخصة البناء: هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في انجاز مشروعه، بعدما أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك المخططات الخاصة والبيئية والمناطق المحمية<sup>(1)</sup>. هذا في مفهومها على ما نصت عليه أحكام القانون 90-29.

لكن هي عقد إداري، بمقتضاه يتم تسوية البناء المتمم لكن غير حاصل على شهادة المطابقة، واعتبارها عقد من عقود التعمير هو التصنيف الجديد الذي صنفه المشرع وفقا للمادة 5. (2)

ما أضافه المشرع قصد التسوية كان في عبارة « على سبيل التسوية»، ومنه فرخصة بناء على سبيل التسوية عقد يسلم لطالبا بغرض تسوية بناءه المتمم وغير متحصل على رخصة بناء. (3)

## ثانياً: عناصر رخصة البناء على سبيل التسوية.

### 1) الطبيعة القانونية للرخصة:

تعتبر رخصة البناء على سبيل التسوية عقد،<sup>(4)</sup> يتم بمقتضاه الالتزام من طرف صاحب البناية المتممة وغير متحصلة على رخصة بناء بتسوية وضعية بناءه وفق الآجال المسلمة له في الرخصة وبالمقابل تلتزم الإدارة المختصة بمنح شهادة المطابقة حين تمام الانجاز والتسوية المقررة في الرخصة الممنوحة وهذا بإيداع الطلب لشهادة المطابقة.<sup>(5)</sup>

(1) - منصور نورة، مرجع سابق، ص. 39.

(2) - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-276 .

(3) - المادة 21 من القانون 08-15.

(4) - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-276.

(5) - المادة 53 من القانون 08-15.

## (2) أهمية رخصة البناء على سبيل التسوية:

إن هذه الرخصة تسبق الحصول على شهادة المطابقة وبعد الانجاز التام لأشغال البناية والأهمية هي متمثلة في إحدى الأهداف التي جاء بها القانون 08-15 وهي تحديد قواعد مطابقة البنايات لتحقيق المطابقة وإتمام الانجاز .

فجاء بها المشرع لإضفاء طابع الكمال وإعادة نسج إجراء قانوني الذي أهمله صاحب البناء بإنشائه للبناية دون استصدار رخصة البناء مع العلم أن رخصة البناء لها فائدة كبيرة جدا من حيث أنها تدرس قواعد شغل الأراضي، وقواعد التهيئة والتعمير، وأنها معيار من معايير تحقيق المطابقة. (1)

### الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء على سبيل التسوية:

تطلب رخصة البناء على سبيل التسوية في البنايات التامة ولكن لم تحصل على رخصة بناء وهي البنايات التامة الانجاز للهياكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها ولكن ليست متحصلة على الحق الذي منحه المشرع في أشخاص مخولين قانونا وهو القرار القبلي لبداية الأشغال الذي تمنحه الإدارة للشخص في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم وذلك بعد التأكد من مطابقة البناء لقواعد التهيئة والتعمير (2)، وهذا ما يوضح عدم شرعية البناء بالأساس ومع هذا منح المشرع تسوية لهذا النوع من البناء. (3)

### الفرع الثالث: طلب الحصول على رخصة بناء على سبيل التسوية:

#### أولا: طالب الرخصة:

(1) - المادة 18 من قانون 08 - 15.

(2) - عفاف حبة. (دور رخصة البناء في جماعة البيئة والعمران) ، مجلة الفكر، عدد سادس. 2010. بسكرة، ص. 309.

(3) - المادة 21 من القانون 08 - 15.

يطلب رخصة البناء على سبيل التسوية صاحب البناية المتممة وغير حاصلة على رخصة البناء ويكون صاحب البناية إما المالك أو صاحب المشروع أو كل متدخل مؤهل.

### ثانيا: مضمون الطلب ومكوناته.

تخضع هذه البناية والتي نصت عليها المادة 21 من القانون 08-15 لتصريح بالبيانات المذكورة في شهادة المطابقة في خمسة نسخ يقدم لدى المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية ويرفق بالتصريح ملف يحتوي البيانات التالية:

«...3- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء كما جاء في المادة 21 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه:

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- بيان وصفي للأشغال التي تم انجازها.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية...»<sup>(1)</sup>.

**المطلب الثالث: الدراسة القانونية لملفات تحقيق مطابقة البنايات التامة.**

**الفرع الأول: إجراءات إيداع ملف طلب الحصول على شهادة المطابقة:**

(1) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 2 ماي 2009 المتضمن إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة

البنايات، الجريدة الرسمية عدد 27 .

هناك إجراءات متعلقين بشهادة المطابقة للبناء التام لأن كلاهما ملزم في الأخير باستصدار شهادة المطابقة والبناء لا يخرج عن صورة من الصور الآتية:

أ/ **بناء مطابق لرخصة البناء:** ميزت القوانين السابقة للقانون 08-15 حالة واحدة وإجراء واحد كونه إجراء خاص بالبنائات المشيدة والمتحصلة على رخصة البناء حيث أن الشهادة تعتبر مطابقة الأعمال المنجزة لتصاميم رخصة البناء<sup>(1)</sup>، فعند انتهاء الأشغال يودع المستفيد من رخصة البناء عند انقضاء أجل 30 يوم من تاريخ انتهاء الأشغال التصريح بنسختين تودعان بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء وبالمقابل يقدم للمستفيد من رخصة البناء وصل إيداع<sup>(2)</sup>.

ترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير، يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإجراء عملية مطابقة الأشغال لعدم إيداع التصريح من المستفيد برخصة البناء بإتمام أشغال بناءه<sup>(3)</sup>.

تباشر إجراءات التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة والذي تتولاه لجنة<sup>(4)</sup>، تقوم هذه اللجنة بالتأكد من المطابقة كما يمكنها مراقبة مطابقة البنائات المشيدة وأشغال التهيئة التي قام بها المستفيد من رخصة البناء تجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل 03 أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال وقبل إجراء المراقبة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجرائها وذلك قبل 08 أيام على الأقل. تجرى عملية المطابقة ويحرر محضر الجرد<sup>(5)</sup>، من قبل اللجنة المؤهلة أعلاه نذكر فيه جميع

(1) - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص. 69.

(2) - المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176.

(3) - المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176.

(4) - تتكون اللجنة من ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى لاسيما الحماية المدنية.

(5) - محضر الجرد عبارة عن الأعمال التي قامت بها اللجنة بعد معاينتها للبنائات، وفيه تدون كل ما وجد عليه التشييد.

الملاحظات والقرارات بناء على ما تم معاينته وفقا للمادة 58 من المرسوم التنفيذي 91 - 176 ولها أن تقدم اقتراحات إلى السلطة المختصة، ترسل مديرية التهيئة والتعمير محضر الجرد مرفقا باقتراحها إلى السلطة المختصة وفقا لما نصت عليه المادة 75. (1)

### ب) بناء غير مطابق لرخصة البناء:

لقد أخذ المشرع بعين الاعتبار الحالة التي قد ينجز فيها المواطن بناء بصورة غير مطابقة لرخصة البناء ونصت على التسوية في المادة 20. (2)

فحين اصطدامنا بهذه البناية يجب على صاحب التصريح إيقاف الأشغال فورا وإبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة وفق الملحق المرفق (3) ، ويمنع استئناف الأشغال تحت طائلة العقوبات من قبل تحقيق مطابقة البناءات ، وإذا لم يمثل المعني لهذه الالتزامات يقوم الأعوان المعنيون لهذا الغرض بالمعاينة وغلق الورشة مع تحرير محضر عدم المطابقة (4) ، وفق الملحق المرفق.

يتم إعداد التصريح في خمسة نسخ طبقا للاستمارة الملحقة وتذكر فيه المعلومات التي ذكرت سابقا وكذا نصت عليها المادة 25 من القانون 08 - 15، يرفق بالتصريح ملف يحتوي كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء والسابقة الذكر. (5)

يودع هذا التصريح أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، يدون التصريح في سجل خاص، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا، ويمنح وصل استلام للمصرح. (6)

---

(1) - المادة 75 من القانون 90 - 29.

(2) - المادة 20 من القانون 08 - 15.

(3) - المادة 7 من المرسوم التنفيذي 09 - 154 .

(4) - المادة 24 من القانون 08 - 15.

(5) - المادة 25 من القانون 08 - 15.

(6) - المادة 26 من القانون 08 - 15.

يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات المصرح بها وفقا للمعلومات التي قدمها المصرح، يترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة. (1)

ويبين في محضر عدم المطابقة بصفة دقيقة حالة البناءة ومكان وجودها وما يجاورها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناءة. (2)

يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في المادة 02 من المرسوم 09-154 والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية ومحضر المعاينة خلال 15 يوما الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، حيث تقوم هذه الأخيرة بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة الممثلة في المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية، مصالح الحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وعلى العموم كل البناءات التي تستقبل الجمهور ، وكذلك البناءات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق ، مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة ، عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به ، مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من قانون 90-29 . (3)

وفي جميع الحالات تقوم بإبداء رأيها المعلن في اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها. (4)

تعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة بعد 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها. (5)

---

(1) - المادة 27 من القانون 08 - 15.

(2) - المادة 8 من المرسوم التنفيذي 09 - 154.

(3) - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09 - 154.

(4) - المادة 28 من القانون 08 - 15.

(5) - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09 - 154.

تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يحتوي على : التصريح كما تقوم به المصرح، الرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية ومحضر المعاينة، الرأي المعلن للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها، رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، يجب أن يحمل الملف رقما ترتيبيا تبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير والبناء . (1)

يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 32 من القانون 08-15 في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير (2)، حيث أن هذه اللجنة مكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات. (3)

ومنه ترتب شهادة المطابقة المسلمة في هذه الحالة فضلا عن تسوية لوضعية بناء غير شرعية الناتجة عن مخالفة حدود الترخيص نفس آثار تسليم شهادة المطابقة في الحالة العادية إذ تعد رخصة للسكن واستغلال البناءة. (4)

لهذا قرر المشرع عدم شغل أي بناءة واستغلالها وهي البناءات المشيدة قبل 2008/08/03 ومعاقبة المخالفين وطردهم في حالة العكس، والحال أن النص على عقاب أفعال لم تكن مجرمة في الماضي يتنافى مع مبدأ دستوري. (5)

كما أنه سيخل بالنظام العام على مستوى الجزائر بأكملها وهي الوصية الثالثة عشر. (6)

**الفرع الثاني: إجراءات إيداع ملف طلب الحصول على رخصة بناء على سبيل التسوية.**

(1) - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09 - 154.

(2) - المادة 31 من القانون 08 - 15.

(3) - المادة 32 من القانون 08 - 15.

(4) - لا يمكن تحقيق مطابقة البناءة في هذه الحالة بخلاف رخصة البناء المسلمة طبقا للمعايير المذكورة في المادة 18 من

قانون 08-15.

(5) - المادة 46 من دستور 1996 المؤرخ في 1 ديسمبر 1996 ، الجريدة الرسمية عدد 76 ، المعدل والمتمم بالقانون 08-

19 الموافق 16 نوفمبر 2008 ، الجريدة الرسمية عدد 63.

(6) - قضاء باتنة بالتنسيق مع الغرفة الجهوية لموثقي الشرق .(التوصيات المنبثقة عن أشغال الملتقى الجهوي لموثقي

الشرق و الترقية العقارية والقانون 08 - 15)، باتنة، 2009.

تخضع هذه الرخصة لنفس الإجراءات السابقة للبناء التام غير مطابق لرخصة البناء ماعدا الملف فيختلف وفق المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 09-154 وكذا فيما يخص إجراء وقف الأشغال فلا تخضع له هذه الرخصة، وتسلم الرخصة للمصرح من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزما تحت طائلة سحبها في الآجال المحددة بإيداع طلب شهادة المطابقة، حيث تسمح له الرخصة إضافة لتسوية الوضعية العمرانية بالربط المؤقت بشبكات الانتفاع خلال المدة المبينة في وثيقة التسوية.<sup>(1)</sup>

ولا يتحلل المعني بالرخصة من صفة سحب الرخصة لعدم إيداع الطلب، كون هذا الإجراء لا يكون تلقائيا من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مديرية التعمير والبناء كما بينته المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176 إذا لم يلزمهما القانون 08-15 بذلك.

## المبحث الثاني: آليات التسوية لوضعية البناء غير تام:

رخصة إتمام انجاز ورخصة إتمام انجاز على سبيل التسوية هما الآليتان المستحدثتان في القانون 08-15 بتحصيلهما نكون قد حققنا الأهداف التي جاء بها ذات القانون ولكل منهما أهمية بالغة تظهر بعد دراستهما دراسة قانونية.

**المطلب الأول: مفهوم رخصة إتمام الانجاز ورخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية ونطاق تطبيقهما.**

**الفرع الأول: مفهوم رخصة إتمام الانجاز ورخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية.**

**أولا: تعريف رخصة إتمام الانجاز ورخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية.**

### 1) تعريف رخصة إتمام الانجاز:

(1) - المادة 54 من قانون 08-15.

إتمام انجاز بناية هو الإنجاز التام للهياكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة

لها. (1)

فرخصة إتمام الإنجاز هي: « وثيقة التعمير الضرورية لإتمام انجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها». (2)

## 2) تعريف رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية:

لم يتطرق المشرع إلى تعريف هذه الرخصة كونها تشبه رخصة إتمام انجاز لكن أضاف على سبيل التسوية بغرض تسوية وضعيتها المخالفة لقواعد التعمير فهي أيضا وثيقة التعمير الضرورية لإتمام انجاز بناية قبل شغلها طبقا للوجهة المخصصة لها.

ثانيا: عناصر رخصة إتمام الانجاز ورخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية:

### 1- الطبيعة القانونية لرخصة إتمام انجاز ورخصة إتمام انجاز على سبيل التسوية:

حسب التصنيف لعقود التعمير فإن رخصتي الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل التسوية تصنفان ضمنها مع تبيين إذا كان العقد قد سلم على شكل حصص، كون المشرع يعترف بالتسوية الجزئية وبتحقيق مطابقتها بمنحها شهادة المطابقة. (3)

فكلا الرخصتين عقد إداري بمقتضاه ينشأ الالتزام بين الطرفين الأول صاحب البناء بإتمام الأشغال والثاني رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح الرخصة بأجل طلب شهادة المطابقة.

### 2- أهمية رخصة إتمام انجاز ورخصة إتمام انجاز على سبيل التسوية:

---

(1) - المادة 2 من قانون 08-15.

(2) - المادة 2 من قانون 08-15.

(3) - المادة 11 من قانون 08-15.

تعد الرخصتين إجراء ضروري أكد عليه المشرع وندد به حيث يعد إلزاميا إتمام أشغال انجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها. (1)

حيث أن شغل أو استغلال أي بناية لا يتم إلى بعد إتمام انجازها (2) ، وذلك بالانجاز التام للهياكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها.

والأهمية البالغة لهما هو وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي. (3)

**الفرع الثاني: نطاق تطبيق كل من رخصة إتمام الانجاز ورخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية:**

**أولا: نطاق تطبيق رخصة إتمام انجاز.**

تتعلق رخصة إتمام انجاز بالبناية غير متممة والمتحصلة على رخصة البناء وهذا عند انتهاء الأجل الممنوح. (4)

والبناية غير متممة والمتحصلة على رخصة بناء هي البناية المستفيد صاحبها من رخصة بناء كأصل عام لكن البناء لازال في طور الانجاز أو ما زالت في طور الانجاز قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

**ثانيا: نطاق تطبيق رخصة إتمام انجاز على سبيل التسوية:**

---

(1) - المادة 7 من قانون 08 - 15.

(2) - المادة 8 من قانون 08 - 15.

(3) - المادة 01 من القانون 08 - 15.

(4) - المادة 19 من القانون 08 - 15.

هذه الرخصة مشابهة لرخصة البناء على سبيل التسوية كون المشرع اعتمد إضافة "على سبيل التسوية" للبناءات غير متحصلة على رخصة بناء.

أما البناءات غير التامة وغير متحصلة على رخصة بناء هي مجال استصدار رخصه إتمام انجاز على سبيل التسوية. (1)

فهذه البناية هي غير شرعية أساسا لعدم تحصيلها لرخصة البناء إضافة إلى عدم إتمام الانجاز ومع هذا تصرف المشرع بوضع حد لمثل هذه الحالات وسوى هذا البناء وجعله قابلا لتحقيق المطابقة وإتمام انجازها.

### المطلب الثاني: طلب الحصول على الرخصتين.

#### الفرع الأول: صفة طالب الرخصة.

نصت المواد 7 و 8 و 23 من القانون 08-15 على الترتيب:

« يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات».

« لا يمكن أي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية قبل إتمام انجازها وفقا لأحكام المادة 2 أعلاه».

« يجب على ملاك البنايات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتموا بناياتهم ... ».

---

(1) -المادة 22 من قانون 08-15.

فمن هذه المواد جلي أن طالبي الرخصة إما للإتمام أو الإتمام على سبيل التسوية هم :  
المالك، صاحب المشروع ، كل متدخل مؤهل.

الفرع الثاني: مضمون الطلب ومكوناته.

أولاً: بالنسبة لرخصة إتمام انجاز.

يودع طالب رخصة الإتمام تصريح بالبيانات المذكورة سابقا يرفق به ملف حيث أن لهذه  
الرخصة ملفان :

1- الملف المرفق بتصريح للبناء غير تامة والمتحصلة على رخصة بناء مطابقة لهذه  
الأخيرة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- بيان وصفي للأشغال المزمع انجازها يعده المهندس المعماري معتمد.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناء.

- أجل إتمام البناء بقيمة مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من ق 08-15  
المؤرخ في 20 جويلية 2008. (1)

2- الملف المرفق بتصريح البناء غير التامة والمتحصلة على رخصة بناء لكنها غير  
مطابقة لها.

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم انجازها.

---

(1) - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09 - 154.

- وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

- أجل إتمام البناية بقيمة مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام 29 من قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008. (1)

**ثانياً: بالنسبة لرخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية:**

مثلاً هو الحال في باقي الآليات المذكورة في القانون 08-15 يودع طالب رخصة إتمام انجاز على سبيل التسوية تصريح مرفق بملف يحتوي ما يلي:

«...عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام انجاز على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 22 من قانون 08-15:

- الوثائق المكتوبة والبيانية.

- مخططات الهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء الباقي انجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- أجل إتمام البناية يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من ق 08-15.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية». (2)

**المطلب الثالث: الدراسة القانونية لملفات تحقيق مطابقة البناء غير تامة.**

(1) - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154.

(2) - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154.

## الفرع الأول: إجراءات إيداع طلب الحصول على رخصة الإتمام أو رخصة الإتمام على سبيل التسوية.

وفقا لنفس إجراءات الإيداع التي تخضع لها شهادة المطابقة المتعلقة بالبنائية التامة لكنها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وهذا بتقديم التصريح بـ 05 نسخ لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وفي حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البنائية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة وبمر على باقي الإجراءات لدى المصالح المكلفة والأجال القانونية المحددة.

وابتداء من تاريخ تبليغ المصريح إما برخصة الإتمام أو رخصة الإتمام على سبيل التسوية من طرف رئيس المجلس الشعبي يحدد لصاحب البنائية أجل إتمام الأشغال وهذا بتقييم من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنىات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 20 وهذا حسب الأشغال الباقي انجازها. (1)

وقد حدد الأجل بأن لا يتعدى:

- (1) 24 شهرا للبنىات ذات الاستعمال السكني.
- (2) 12 شهرا للبنىات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.
- (3) 24 شهرا للبنىات ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي.
- (4) 24 شهرا للبنىات ذات الاستعمال الخاصة بتجهيز عمومي.

## الفرع الثاني: كفاءات استئناف إتمام أشغال الانجاز.

(1) - المادة 29 من القانون 08 - 15.

اشترط المشرع الجزائري مجموعة من الالتزامات على عاتق المستفيد من رخصة إتمام الانجاز لاستئناف البناء وهذا عند توقيف الأشغال لحجة عدم المطابقة ويكون الإتمام وفق الإجراءات الآتي ذكرها.

### أولاً: الطلب والبت فيه :

حسب ما نصت عليه المادة 7 أن المكلف بالبناء يوقف أشغال البناء الخاصة به لعدم إتمام بناءه والذي يتحصل بدوره على الشهادة للتوقيف من قبل رئيس المجلس الشعبي.<sup>(1)</sup>

أما غلق الورشة تحصيل حاصل لعدم وقف الأشغال فوراً وفقاً لشهادة التوقيف.<sup>(2)</sup>

وكإجراء موالى يقوم هذا الأخير بمنح الرخصة حسب حالة البناء للمكلف بالبنائة<sup>(3)</sup>، وعلى هذا الأساس يتقدم المالك أو صاحب المشروع بطلب لدى رئيس المجلس الشعبي المختص إقليمياً ومضمون الطلب يأتي لفتح الورشة التي أوقف تشغيل أعمال البناء فيها وهذا لإتمام هذه الأعمال<sup>(4)</sup>. حيث أن انتهاك التوقيف مآله الهدم بعد رفض إجراء تحقيق المطابقة ، لأنه يجوز للإدارة المؤهلة قانوناً اللجوء إلى الهدم دون حاجة إلى القضاء.<sup>(5)</sup>

واختار المشرع طريقين للبت في الطلب إما الموافقة ويتم هذا بقبول الطلب ومنه تسلم رخصة فتح الورشة في أجل مدته ثمانية أيام<sup>(6)</sup>، أو الرفض وبلييه المتابعة الجزائية للمصرح والرفض يكون على أساس توقيع مخالفات من طرف الأعوان المؤهلين للتحقيق والمعاينة.

### ثانياً: إجراءات فتح الورشة.

---

(1) - المادة 7 من قانون 08 - 15 .

(2) - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09 - 154.

(3) - المادة 43 من قانون 08 - 15.

(4) - المادة 56 من قانون 08 - 15.

(5) - حمدي باشا، مرجع سابق، ص. 105.

(6) - المادة 56 من قانون 08 - 15 .

الإجراء الأولي الذي يدل على فتح الورشة بالرخصة التي منحت للمصرح لإتمام أشغاله هو إحاطة البناية بسياج الحماية وقد حدد المشرع الحماية كون أن السياج هذا يختلف عن تسييج البناء والذي مبتغاه تسوير الإقامة للإحساس بالاستقلالية وكذا حرمة الإقامة. (1)

وقصد المشرع بسياج الحماية التأمين وإعلام المواطنين بوجود أشغال بناء ليكف أذى الأشغال عن المواطنين، فإجراء الوقاية تفرضه الإدارة المختصة وهذا من خلال الرقابة التي تقوم بها. (2)

ويتخذ السياج حسب طبيعة البناء إما بنوعه، علوه، مظهره الخارجي أي أنه له مواصفات خاصة. (3)

إضافة إلى التسييج حدد المشرع إلزامية وضع لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز

حيث أن اللافتة هي مرجع البناية أي بطاقة التعريف لهوية البناية ومن يتكفل بها والآجال وكل المعلومات التي من شأنها إزالة الغموض حول هذا البناء. (4)

وقد جرم عدم وضع اللافتة من طرف المالك أو المقاول. (5)

ومن حين تسليم رخصة إتمام الانجاز إلى حين انطلاق الأشغال حدد المشرع الأجل بـ 3 ثلاثة أشهر للانطلاق في إتمام الانجاز. (6)

---

(1) - جمعي لغدير. (الملف التقني للبيع على التصاميم)، الملتقى الجهوي لموثقي الشرق حول الترقية العقارية والقانون 08-15. باتنة. 2009.

(2) - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار. ، دار هومة، الجزائر، 2006، ص. 98.

(3) - المادة 71 من قانون 90-29.

(4) - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص. 226.

(5) - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1999، ص. 28.

(6) - المادة 57 من قانون 08-15.

تمارس الجهات المختصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي أو أعوان الدولة أو أعوان البلدية رقابة متمثلة في معاينة ميدان الأشغال للتأكد من صحة إتمام الأشغال وبالأساس انطلاق الأشغال وفق الكيفيات المحددة والآجال المنصوص عليها، وتكون المراقبة فجائية أو مبلغة<sup>(1)</sup>، وقد ألزمت المتابعة والمراقبة حتى في الملتقى الجهوي بباتنة وكانت موضوع نقاش.

ألزم المالك أو صاحب المشروع بالمحافظة الدائمة لنظافة الورشات والسهر على تصريف الفضلات والحصى والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام انجاز البناية.

الهدف من النظافة هو الوقاية من التلوث المؤذي للمالك ولجواره وحسن الجوار الذي نصت عليه القوانين الجزائرية وأكدت على قيامه في شتى الأعمال الإدارية.

### ثالثا: منح شهادة المطابقة والآثار التي تخلفها.

حين إتمام الأشغال المنصوص عليها في رخصة إتمام الانجاز المؤقتة وفقا لبنودها أي الالتزامات المحددة والمطلوبة لتحصيل الشهادة يلجأ المصرح لإيداع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي في أجل أقصاه 3 أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام انجاز البناية.<sup>(2)</sup>

حيث أن هذا المنح من المفترض فيه التمام القانوني لهذه البناية على الأقل كغرض للتسوية التي جاء بها قانون 08 - 15.

---

(1) - المادة 58 من قانون 08 - 15.

(2) - المادة 60 من القانون 08 - 15.

يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية المحددة في المرسوم التنفيذي 09-315 المتعلق بتحديد أصناف وشبكات التهيئة العمومية وكيفيات التكفل بها.

### **المبحث الثالث: التصريح بمطابقة البناءات.**

المرحلة الأخيرة التي تمر بها وثائق التسوية والمتمثلة في شهادة المطابقة للبناء بنوعيه ورخصة بناء على سبيل التسوية ورخصة الإتمام للبناء بنوعيه ورخصة الإتمام على سبيل التسوية متمثلة في دور لجنة الدائرة وصور القرار الناتج للدراسة القانونية والميدانية للوثائق المسلمة وتبرز دور اللجنة بتوضيح مهامها وكذا البت في جميع الملفات المقدمة.

#### **المطلب الأول: النظام القانوني للجنة الدائرة.**

#### **الفرع الأول: أساس لجنة الدائرة واختصاصها.**

تتم دراسة ملفات طلبات تحقيق مطابقة أو إتمام انجاز البناءات على أربعة مستويات مصالح التعمير التابعة للبلدية ثم مصالح التعمير الولائية التابعة للدولة، ثم لجان الدوائر وأخيرا وعند الاقتضاء لجنة الطعن الولائية.

وتراعي في هذه الدراسة مدى تطابق مشروع البناءة مع أحكام مخطط شغل الأراضي ، وفي حالة عدم وجوده ، يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، ويؤخذ الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناءة أو للبناءات المبرمجة وانسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار ، في هذا الشأن نظرا لقواعد التعمير وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني وكذلك التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة كما تراعي الدراسة احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول

بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية وكذلك فيما يخص حماية المحيط والمحافظ على الاقتصاد الفلاحي (1).

وعند تسليط الضوء على لجان الدوائر فإن أول أساس للجنة هو أن الملف النهائي لطلب وثيقة التعمير يودع لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة بموجب المادة 32 أدناه بأجل شهر ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير (2).

نصت المادة 32 من قانون 08-15 : « تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات بمفهوم أحكام هذا القانون ».

ومنه فإن اللجنة تنشأ على مستوى الدائرة مهمتها البت في ملفات تحقيق المطابقة للبناءات المذكورة في القانون 08-15 والمحددة في المادة 15.

### الفرع الثاني: تشكيلة لجنة الدائرة.

تجتمع لجنة الدائرة برئاسة رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيساً، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء ، مفتش الأملاك الوطنية ، المحافظ العقاري المختص إقليمياً ، رئيس القسم الفرعي للفلاحة ، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية ، رئيس القسم الفرعي للري ، ممثل مديرية البيئة للولاية ، ممثل مديرية السياحة للولاية ، ممثل مديرية الثقافة للولاية ، ممثل الحماية المدنية ، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية ، ممثل مؤسسة سونلغاز ، ويمكن لها أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها ، (3) وتحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي (4).

(1) - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154.

(2) - المادة 31 من القانون 08-15.

(3) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 2مايو 2009 المتضمن تحديد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن

المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، الجريدة الرسمية عدد 27 .

(4) - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-155.

وفي إطار تشكيلة لجنة الدائرة فعلى مستواها وفي إطار سيرها، أمانة تقنية تكلف باستلام إيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات، وتسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعا لتاريخ وصولها، تحضير إجتماعات لجنة الدائرة، إرسال الإستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول أعمالها، تحرير محاضر الإجتماعات ومدونات أخرى، تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها، عند الإقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، إعداد التقارير الفصلية عن النشاط»<sup>(1)</sup>

### الفرع الثالث: كيفيات سير لجنة الدائرة.

أما كيفيات سير أعمالها فقد نص المشرع على أن اجتماع لجنة الدائرة يكون في مقر الدائرة مرة في الشهر دورة عادية، وكلما دعت الحاجة في دورة استثنائية<sup>(2)</sup>، حيث يبلغ رئيس لجنة الدائرة الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل (08) ثمانية أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.

لا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب، يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز 08 أيام الموالية.<sup>(3)</sup>

تتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، وعند قبول اللجنة الملف وفي حالة عدم وجود تحفظات، توافق اللجنة على تحقيق مطابقة البناءات موضوع الطلب في القانون 08-15 .

أما في حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت استشارتها فعلى اللجنة حسب الحالة أن:

1- تطلب ملفا إضافيا من المصروح.

(1) - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-155.

(2) - المادة 01 من القرار مؤرخ 23 جويلية 2009 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت

في تحقيق المطابقة البناءات ، الجريدة الرسمية عدد 55.

(3) - المادة 7 من المرسوم التنفيذي 09-155.

2- تقدم موافقة مبدئية بشروط.

3- ترفض الطلب لسبب معطل. (1)

تدون مداولاتها في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين. (2)

يتم إيداع الملف على مستوى اللجنة في ظرف شهر ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

يجب أن تبت اللجنة في أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من المصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

ولجنة الدائرة هذه مؤهلة للقيام بالخبرة التي تقررها ويمكنها في إطار مهامها أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها. (3)

### المطلب الثاني: صور القرار البات في تحقيق مطابقة البناءات.

يجب على لجنة الدائرة أن تبت في كل طلب يقدم لها ويكون البت بالفصل في نهاية أعمالها بإصدار إما قرار الموافقة، أو الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض. (4)

### الفرع الأول: قرار الموافقة.

(1) - المادة 9 من المرسوم التنفيذي 09-155.

(2) - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-155.

(3) - المادة 6 من المرسوم التنفيذي 09-155.

(4) - المادة 41 من قانون 08-15.

عند مصادقة لجنة الدائرة على طلب المصريح ترسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إعداد إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة حسب الحالة. (1)

فقرار لجنة الدائرة من شأنه منح شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً إن كان من اختصاصه.

وهو ذات الاختصاص الذي منحه القانون 90-29 و المرسوم التنفيذي 91-176 لرئيس المجلس الشعبي البلدي في منح شهادة المطابقة وهذا في المواد: 55 و 56 على التوالي:

وهذا لتوسيع اختصاصات البلدية بصفة عامة ورئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة خاصة حيث ألزم كل بلدية بإعداد مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير وتحت مسؤولية رئيس البلدية بشكل أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضاري ، فيحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية في البلدية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ، والتخصيص العام للأراضي على مستوى تراب البلدية كما ألزم القانون البلدية بوضع مخطط شغل الأراضي الذي يحدد حقوق استخدام الأراضي لكل قطاع الشكل الحضري ، الكمية الدنيا للبناء والقصى المسموح بها وقواعد المظهر الخارجي المساحات الخضراء، الارتفاقات والأراضي الفلاحية، وكما حدد القانون القواعد التي تحكم حق البناء وذلك بمنح الرخص والشهادات، وأوكل مهمة فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير لأنها من النظام العام، وحمل البلدية مهمة تسليم تلك الرخص، (2) وباسم البلدية أساساً كما هو واضح في المادة 115 من قانون البلدية. (3)

(1) – المادة 43 من قانون 08-15.

(2) – عادل بن عبد الله، (تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤولياتها)، مجلة الاجتهاد القضائي،

عدد سادس، بسكرة ، 2010 ، ص.206، 210.

(3) – المادة 115 من القانون 11-10 المؤرخ في 22 جويلية 2011 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية عدد 37 .

والحالة الثانية أو بالأحرى الاختصاص الثاني لمنح شهادة المطابقة وهذا بإخطار عند الاقتضاء السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصه وقد نص المشرع على هذه الآليات للتسوية حسب الطبيعة القانونية لملكية العقار. (1)

كما يخضع إصدار شهادة المطابقة لدفع رسم تحدد قيمته حسب الحالات الآتية:

أ- تعريف الرسم عند تسليم شهادة المطابقة المنشأة بموجب القانون 08-15،

ب- تعريف الرسم الخاصة بالرخصة المنشأة بموجب القانون 08-15. (2)

يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية. (3)

والمقصود "بالطرق وشبكات التهيئة العمومية" جميع هائل وتجهيزات المناطق السكنية ومناطق التوسع والمواقع السياحية والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكذا المدن الجديدة التي تنتفع بها. (4)

تحدد هذه الطرق شبكات التهيئة العمومية عن طريق أدوات مخططات التهيئة والعمران المتعلقة بها تصنف وفق 3 أصناف هي:

### 1- طرق وشبكات التهيئة العمومية الأولية عن طريق:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران المصادق عليه بانتظام،

---

(1) - المادة 34 من قانون 08-15.

(2) - المادة 37 من قانون 09-09 مؤرخ في 13 ديسمبر 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، الجريدة الرسمية عدد 78.

(3) - المادة 61 من قانون 08-15.

(4) - المادة 2 من مرسوم التنفيذي 09-315 المؤرخ في 6 أكتوبر 2009 الذي يحدد أصناف طرق وشبكات التهيئة العمومية وكيفية التكفل بها، الجريدة الرسمية عدد 57.

- مخطط التهيئة لمناطق التوسع في الموقع السياحية،

- مخطط تهيئة المناطق الصناعية أو النشاطات،

- مخطط تهيئة المدينة الجديدة،

- ويحتوي على جميع هياكل وتجهيزات الربط التي يجب انجازها. (1)

2- طرق وشبكات التهيئة العمومية الثانوية حسب طبيعة وجهتها العمرانية كما يلي:

- مخطط شغل الأراضي عندما يتعلق الأمر بمنطقة سكنية،

- مخطط التهيئة السياحية عندما يتعلق الأمر بمنطقة توسع المواقع السياحية،

- المخطط الخاص بتهيئة المناطق الصناعية والنشاطات، عندما يتعلق الأمر بهذه

المناطق،

- المخطط الخاص بتهيئة المدينة الجديدة عندما يتعلق الأمر بالمدن الجديدة. (2)

3- طرق وشبكات التهيئة العمومية الثالثة عن طريق:

- مخطط التهيئة لرخصة البناء،

- مخطط التهيئة لرخصة التجزئة. (3)

---

(1) - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 09-315.

(2) - المادة 6 من المرسوم التنفيذي 09-315.

(3) - المادة 7 من المرسوم التنفيذي 09-315.

تربط طرق و شبكات التهيئة العمومية الأولية الموجودة خارج الموقع الذي يعمر بالشبكات العمومية الثانوية والثالثة وتشكل امتدادا لها، كما تربط طرق وشبكات التهيئة العمومية الثانوية الموجودة داخل الموقع الذي يعمر بطرق وشبكات التهيئة العمومية الثالثة وتشكل امتدادا لها (1)، يجب إنهاء أشغال الطرق والشبكات التهيئة العمومية الأولية والثانوية حسب مواصفات الأدوات التي حددتها أو أظهرتها شهادة الشبكات والتهيئة المسلمة.

### \* **كيفية التكفل بدراسات طرق وشبكات التهيئة العمومية وانجازها وصيانتها:**

أولا يكون التكفل المالي على عاتق الدولة أو الجماعات المحلية عندما تكون طرق وشبكات التهيئة العمومية الأولية والثانوية:

أ- تابعة للأماكن العمومية للدولة أو الجماعات المحلية،

ب- تابعة للأماكن الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية للتهيئة وأصحاب التجزئة. (2)

وعندما تربط طرق وشبكات التهيئة العمومية الأولية والثانوية ملكيات عقارية خاصة يتعين على المالكين للحقوق العينية العقارية، على هذه الملكيات المساهمة في تمويل هذه الهياكل بنسب المساحات وحقوق البناء الممنوحة لهم (3)، بينما يكون التكفل المالي للطرق والشبكات الثالثة على عاتق صاحب التجزئة و صاحب التهيئة وصاحب المشروع ومن اختصاصهم. (4)

(1) - المادة 8 من المرسوم التنفيذي 09-315.

(2) - المادة 10،11 من المرسوم التنفيذي 09-315.

(3) - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-315.

(4) - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-315.

ثانياً يتم برمجة دراستها سنوياً أو متعددة السنوات، وعندما لا تخضع لآلية خاصة تسجل الطرق والشبكات ضمن قائمة استثمارات الدولة حسب طابعها، وباقتراح من القطاعات المعنية أو من الجماعات المحلية.<sup>(1)</sup>

إعداد الدراسات ومتابعة إنجاز أشغال الطرق والشبكات يحدد عن طريق قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والتعمير والأشغال العمومية والطاقة والموارد المائية والبريد وتكنولوجيات الإعلام والاتصال والتهيئة العمرانية.

وثالثاً و أخير تكون الطرق والشبكات بأصنافها الثلاث عند الاستلام النهائي موضوع تحويل من المؤسسة المنجزة إلى البلدية أو إلى المصالح أو المؤسسات المسيرة المعنية التي تتكفل بصيانتها، ويتم التحويل عن طريق محضر مرفق بملف تقني و مخططات بيانية ومخططات آنية محتملة، يتعين على المصالح التقنية المعنية التابعة للدولة وللبلدية والمؤسسات العمومية المختصة، كل في إطار اختصاصها، المحافظة على الوثائق الإدارية ومخططات طرق وشبكات التهيئة العمومية بأصنافها الثلاث وأرشيفها.<sup>(2)</sup>

هذه الإجراءات متعلقة بحيازة عقد الملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر .

أما عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزاً وثيقة إدارية للبناء المشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة<sup>(3)</sup> ، على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة تنازلت عنها جماعة إقليمية، ورخصة للبناء وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبعة القانونية للعقار، وعلى إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، وما لم تكن هذه البنائيات من الحالات المنصوص عليها في المادة 16، تقوم لجنة الدائرة بغرض تسوية وضعية الوعاء العقاري بإحضار السلطات المعنية.

(1) - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 09-315.

(2) - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 09-315.

(3) - التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو لإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع متخصصة للبناء من

أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير. حسب المادة 2 من القانون 08-15.

وبعد التسوية وإذا كانت البناية متممة بمفهوم القانون 08-15 يجب على المالك أو صاحب المشروع إيداع ملف للحصول على شهادة مطابقة بالحالة الأولى والثانية عند عدم إتمام البناء فيجب على صاحب البناية إيداع ملف للحصول على رخصة إتمام إنجاز. (1) فقيده المشرع التسوية وفقا لأحكام القانون 08-15:

1/ أن يشيد البناء في إطار التجزئة: وهذا للتمكن من نقل الملكية وشهر رخصة التجزئة.

2/ حيازة وثيقة إدارية تبرر التنازل.

3/ أن لا تتضمن الأملاك إحدى البنايات المنصوص عليها في المادة 16 من قانون 08-15، وبعد إجراء التحقيق وعلى إثره سلم سندات الملكية وشهرها على مستوى المحافظة العقارية.

### الفرع الثاني: قرار الموافقة المقيدة بشروط.

في إطار عملية تحقيق مطابقة أو إتمام إنجاز البنايات وعلاوة على الجانب المتعلق بملكية العقار يجب الأخذ في الحسبان احترام قواعد التعمير ومعايير البناء وكذا جمال الهندسة المعمارية.

مع ذلك فإن حالات عدم احترام معامل شغل الأراضي ومعامل المساحة المبنية وكذا معامل إقامة البناية والفتحات (2)، التي تراعى أثناء دراسة التصريح لا تكون سببا لرفض طلب تحقيق المطابقة حيث يجب تقييم هذه التجاوزات في المقرر الواجب تسليمه يتضمن هذه التحفظات وهذه التحفظات قد تكون حتى من المصالح المستشارة.

بصد هذا القرار الموافق المقيد بشروط للجنة الدائرة فإنها تخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي ويقوم في الأسبوع الموالي لإخطاره بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة

(1) - المادة 36 من القانون 08-15.

(2) - المادة 31 من القانون 09-29.

للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة حسب الملف الذي قدمه المصرح، وتعلم لجنة الدائرة بذلك.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثالث: قرار الرفض.

يصدر هذا القرار بناء على استلام لجنة الدائرة لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن النيابة موضوع التصريح، وتقوم هذه الأخيرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل في 15 يوما استلامه<sup>(2)</sup>.

وقد يكون قرار الرفض صادر عن خلفية احتواء الملف المقدم للبنائية من البنائيات المنصوص عليها في المواد: 16، 37، 39، 40 من القانون 08-15 وهي الاستثناءات التي استثناها المشرع من تحقيق المطابقة طبقاً لأحكام القانون 08-15.

### الاستثناءات الواردة في المواد 16، 39، 37، 40.

#### 1/ البنائيات المنصوص عليها في المادة 16.

- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها .
- البنائيات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية ، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها .
- البنائيات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني .
- البنائيات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

(1) - المادة 44 من القانون 08-15.

(2) - المادة 45 من القانون 08-15.

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

في هذه الحالة هذه البنايات إذا استعملت لتحقيق المطابقة فتقع تحت طائلة الهدم بعد تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة<sup>(1)</sup>.

فيصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل 8 أيام من تاريخ استلام محضر المخالفة الذي حرره الأعوان المؤهلين<sup>(2)</sup>.

وعند قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي وانقضاء المهلة يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوم.

تنفذ أعمال الهدم من قبل مصالح البلدية، أو من قبل الوالي وذلك عبر الوسائل المسخرة من قبله، وتقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف<sup>(3)</sup>.

## 2/ البنايات المنصوص عليها في المادة 37:

لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة ارض تابعة للأملاك العمومية الوطنية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة في أحكام القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و36 من القانون 15-08 .

(1) - المادة 76 مكرر 4 من القانون 05-04 المؤرخ في 14/08/2008 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) - المادة 17 من القانون 15-08.

(3) - المادة 12 من القانون 05-04 المعدل والمتمم للقانون 90-29.

تشديد البناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية دون حيازة رخصة الطريق حسب المادة 164 من المرسوم 91-454. (1)

أو عقد الامتياز طبقا للمادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية 08-14 يعتبر شغل غير شرعي يستوجب الهدم والمتابعة الجزائية إذ تنص المادة 60 على أنه «..... ويعتبر غير قانوني كل شغل للأملاك الوطنية العمومية قد يخالف أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة مع الاحتفاظ بالعقوبات التأديبية التي يتعرض لها الموظف الذي يسمح بذلك من غير حق» (2)

وبما أن هذه الأراضي لا تقبل التصرف فهي لا تقبل التنازل، إلا أن قاعدة عدم جواز التصرف بالأملاك الوطنية العمومية مرتبطة بصفة العمومية للمال العقاري المكتسبة بسبب طبيعة ووظيفة الأرض التي حتمت إدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية وإذا فقد الملك هذه الخصائص، يتعين إلغاء التصنيف طبقا للمادة 72 من قانون الأملاك الوطنية، إلا انه يجوز تسوية هذه الوضعية حسب أحكام المادة 37 من القانون 08-15.

وفي هذه الحالة تتم التسوية بتسليم عقد أو بهدم البناية وفق الإجراءات السابقة للهدم (3).

**أولاً:** تسليم عقد من طرف الوالي لتسوية وضعية شغل الأرض وفي هذه الحالة يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام انجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

**ثانياً:** الهدم يقدم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناية وفقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من قانون 90-29 المعدل والمتمم. (4)

---

(1) - المادة 164 من المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991. يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة

والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك معدل ومتمم.

(2) - المادة 64 مكرر من القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 1

ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44.

(3) - المادة 38 من القانون 08-15.

(4) - المادة 38 من القانون 08-15.

### 3) النيات المنصوص عليها في المادة 39:

لا يمكن تحقيق المطابقة في أحكام القانون 08-15 لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة، تقدم في هذه الحالة لجنة الدائرة إعدارا لصاحب البناء غير الشرعي، لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده، وفي حالة عدم امتثال صاحب البناء يخضع لأحكام المادة 76 مكرر من القانون 90-29. (1)

### 4) النيات المنصوص عليها في المادة 40:

تتعلق بالبناية المشيدة على أرض تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة دون سند، فالمخالفة واضحة بشغل أملاك وطنية خاصة وحسب المادة 40 فقد أجازت تسويتها: «..... يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به....» (2).

فالتنازل جائز طبقا للمادة 89 من قانون الأملاك الوطنية لكن بقيد أن يكون محققا لفائدة أكيدة للجماعة الوطنية، ويتم التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأمولاك الدولة.

والتنازل هنا مقيد بالتزامين الأول تحقيق الأهداف السياسية الوطنية و الثاني تسديد الثمن حسب القيمة التجارية للملك المتنازل عنه.

إضافة لهذه القيود المرتبطة بالتنازل يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية. (3)

(1) - المادة 39 من القانون 08-15.

(2) - المادة 40 من القانون 08-15.

(3) - المساحة المبنية هي مساحة الأرض المبنية تضاف إليها مسالك الدخول ومساحات التبعية الخارجية، حسب المادة 2 من

وهنا تباشر لجنة الدائرة عملها بالاتصال بالجهة المالكة لعرضها للتنازل عن مساحة الأرض المبنية، تتولى مديرية أملاك الدولة إعداد ملف لطلب الترخيص من الوالي بالتنازل مكون من:

- طلب التنازل تقدمه لجنة الدائرة.
- مخطط طبوغرافي للقطع مشروع التنازل.
- تقرير تقييم لا تتجاوز مدته ستة أشهر.
- كشف المحتوى.
- شهادة عن مصالح التعمير تثبت أن العقار موضوع تسوية.
- مشروع مقرر الترخيص بالتنازل.

وهنا أهمل المشرع إجراءات إلغاء التصنيف، لكن يبقى الدور للجنة الدائرة في دراسة طلب إعادة التصنيف وعلى إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بأملاك الدولة تقوم لجنة الدائرة بالإخطار حسب الحالة إما بتسليم عقد وهنا يتقدم صاحب التصريح بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(1)</sup>، أو بالهدم طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4.<sup>(2)</sup>

إن قانون الأملاك الوطنية يمنع ويحارب كل شغل غير شرعي بالبناء أو غيره الذي يقع على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية<sup>(3)</sup>، إذ يترتب على كل شغل مخالف عاينته ضبطية المحافظة ضمن الأملاك الوطنية دفع الغرامة المقدرة والطرده.

---

(1) - المادة 38 من قانون 08-15.

(2) - المادة 76 من القانون 90-29.

(3) - المادة 17-18 من دستور 1996 .

تأسيسا على هذا المبدأ تدخل المشرع الجزائري بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ليؤكد عدم شرعية شغل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية حتى بتحصيل الغرامة في المادة 123.

ورغم أن هذا القانون نشر في نفس الجريدة الرسمية التي نشر فيها قانون تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها لسنة 2008 إلا أنه يحمل في مواده تسوية لوضعية البناءات المشيدة على الأملاك الوطنية بنوعيتها الخاصة والعامة ولكن وفق شروط.

لقد أهمل المشرع بالذكر الأراضي التابعة لملك خاص وأراضي الأوقاف ، ومنه فيجب على أصحاب البناءات التي أقيمت على أراضي خاضعة للقانون الخاص ، أن يقدموا عقد الملكية كما ينص عليه التنظيم الساري المفعول، أما الحالة الثانية فهي تسير حسب الأحكام الخاصة بها أي قانون الوقف.

لا يكفي أن ينظم المشرع الجزائري عملية تحقيق المطابقة بإستحداثه لآليات ينظم بها سير العمل العمراني ، لكن هذا ما يتطابق مع الوضع العادي لبناء عادي مستوفي لكافة الشروط و بإجراءات قانونية صحيحة، وفي المقابل حينما تتعسف الإدارة أو مخالفة المواطنين المشرفين عن البناء.

فهنا لم يقف المشرع وواصل بإجراءات ردية تحمي حقوق المواطنين وتكفل حماية الصالح العام الذي هو إختصاص الإدارة، وهذا أولا بلجوء المواطنين للجنة الطعن ، وإن تفك المنازعة فنكون أمام القضاء الإداري، وحين الإستمرار أو بالأحرى مخالفة القواعد القانونية نكون أمام توقيع العقوبات من قبل القاضي الجزائري ، وتكون هذه الدراسة كالتالي:

### **المبحث الأول: دور لجنة الطعن الولائية.**

**المبحث الثاني: دور القضاء الإداري في منازعات تحقيق المطابقة.**

**المبحث الثالث: التحقيق و المتابعة الجزائية في مجال مطابقة البناءات.**

## المبحث الأول: دور لجنة الطعن الولائية.

الطعن في قرارات لجنة الدائرة أمام لجنة الطعن هو إجراء استثنائي خصه المشرع قبل اللجوء إلى القضاء الإداري بعقود التعمير المستحدثة بموجب القانون 08-15 وهي الطعون المتعلقة بكل من شهادة المطابقة، رخصة البناء على سبيل التسوية ورخصة إتمام الإنجاز ورخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

فلجنة الطعن مستحدثة كإجراء سابق للجوء للجهات القضائية ومنه سنتطرق لهذه اللجنة بجزء من التفصيل قصد إبراز إجراءات الطعن أمامها إلى غاية صدور قراراتها

**المطلب الأول: إجراءات الطعن أمام لجنة الطعن.**

تشمل إجراءات الطعن أساس هذه اللجنة وتشكيلتها وكذا اختصاصاتها .

**الفرع الأول: الأساس القانوني للجنة الطعن وتشكيلتها.**

**أولاً: التأصيل القانوني للجنة الطعن.**

لجنة الطعن هي لجنة مستحدثة بموجب المادة 47 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والتي تنص: «تتشأ لجنة للطعن تكلف بالبت في طلبات الطعن يرأسها الوالي المختص إقليمياً». وذلك أنه في حال صدور قرار بالرفض بمنح وثيقة التعمير المتعلقة بالبنائية المصرح بها بعد هذا القرار للمصرح من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مع التسبب في أجل 15 يوماً بعد استلامه من طرف الأخير يمكن للمصرح أن يودع طعناً مكتوباً لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47، في أجل ثلاثين يوماً ابتداء من تاريخ قرار الرفض.<sup>(1)</sup>

وهذا ما أكدته المادة 18 بأن أجل الطعن المفتوح لمدة 30 يوم بدءاً من تاريخ استلام قرار اللجنة الدائرة.<sup>(2)</sup> حيث أنه حين ايداع الطعن يجب إرفاقه بتبريرات لجنة الدائرة وبالمقابل تسليم لطالب الطعن وصل استلام.<sup>(3)</sup>

### ثانياً: تشكيلة لجنة الطعن.

(1) - المادة 36 من القانون 08-15.

(2) - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 09-155 .

(3) - المادة 48 من القانون 08-15.

لقد فصل المشرع الجزائري في تشكيلة لجنة الطعن وحددها كآآآي:

- الوالي، رئيسا،

- رئيس المجلس الشعبي الولائي،

- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي ، منتخبتين من طرف زملائهما،

- مدير التعمير والبناء،

- مدير الأملاك الوطنية،

- مدير المحافظة العقارية.

- مدير المصالح الفلاحية.

- مدير الأشغال العمومية.

- مدير الموارد المائية.

- مدير الطاقة والمناجم،

- مدير البيئة،

- مدير السياحة،

- مدير الثقافة،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، مع إمكانية استعانة لجنة الطعن بأي شخص أو سلطة أو هيئة ستساعد في أشغالها.<sup>(1)</sup>

تعد هذه التشكيلة المكونة لهؤلاء الأفراد كفيلة بالبت في قرار الرفض وبما أن كل فرد له مجاله الخاص فهذا ما يضيف طابع الشفافية على التحقيقات والمعاینات التي يقومون بها بخصوص ما صرح لهم به على أملاك الدولة ومنع التعدي عليها، وهكذا لكل فرد مهمة معينة حيث يكمن دور اللجنة في تجمع أدوار أفرادها المشكلين لها.

## الفرع الثاني: اختصاصات لجنة الطعن.

(1) - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-155.

لجنة الطعن مخول لها البت في الطعن المرفوع أمامها من المصرح بعد رفض لجنة الدائرة منحه وثيقة التعمير المتعلقة بحالة بناءه ودراسة الملف لا يتجاوز أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ الإيداع. (1)

كما يمكن للجنة الطعن بأن تبادر بكل تحقيق تراه مفيدا يساعدها على اتخاذ القرار النهائي وهذا إما بالتأكيد على قرار لجنة الدائرة أو تعديل لقرارها. (2)

فالوظيفة المنوطة بهذه اللجنة هي دراسة الملف المطعون فيه وهذا ما يمنحها الحق في إجراء تحقيقا يساعدها على اتخاذ قرار صحيح.

### **المطلب الثاني: كفايات سير لجنة الطعن.**

تسير لجنة الطعن باجتماعات مقررة وتكون منهيبة بقرارات وهذا كالاتي:

#### **الفرع الأول: اجتماعات لجنة الطعن.**

اجتماعات لجنة الطعن تقام في مقر الولاية وهذا عن طريق إستدعاءات من الوالي رئيس اللجنة كل ما دعت الحاجة لذلك، فلا تصح مداولاتها إلا بحضور 3/2 ثلثي أعضائها على الأقل مع إلزامية الأغلبية للأصوات المؤسس عليها القرار. (3)

وأخيرا تسجل هذه المداولات في محاضر يوقعها أعضاؤها، تدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه. (4)

#### **الفرع الثاني: صدور القرار من قبل لجنة الطعن.**

---

(1) - المادة 49 من القانون 08-15.

(2) - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-155.

(3) - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 09-155.

(4) - المادة 20 من المرسوم التنفيذي 09-155.

عند الانتهاء من دراسة الطعون، ترسل لجنة الطعن المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي انتهت بها إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ استلامها الطعون. (1)

تبلغ نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المصرح مقابل وصل استلام، وعلى أساس هذا القرار تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة مع تبليغ المصرح أو صاحب الطعن .

### **المبحث الثاني: دور القضاء الإداري في منازعات تحقيق المطابقة.**

تعتبر القرارات الإدارية الصادرة في مجال تحقيق المطابقة بالرغم من أنها تصنف ضمن عقود التعمير من أهم و أخطر القرارات التي تمارسها الإدارة لهذا حدد المشرع قالب تكون عليه القرارات حيث وضع لها أشكالاً وإجراءات خاصة بها وهذا يضمن حقوق الأفراد من جهة وسيادة المشروعية على هذا العمل القانوني الإداري من جهة أخرى و الحرص على تطبيق قانون العمران من جهة ثالثة . فمن المفروض استوفاء القرارات الإدارية لكافة مكوناتها .

ويكمن دور القضاء الإداري في منازعات تحقيق المطابقة في فرضه لرقابته على عدم مشروعية القرارات العمرانية وليس كافي إلغاء القرار فقط بل يجب أيضا تفعيل دور و مسؤولية الإدارة عن قراراتها .

### **المطلب الأول: شروط رفع الدعوى الإدارية في تحقيق المطابقة.**

الدعوى الإدارية هي حق قانوني منحه القانون للأفراد يمنح لهم بمقتضاه الحق في المطالبة بحقوقهم سواء كانت متعلقة برافعي الدعوى أو العمل الإداري في حد ذاته، وفي الدعاوي المرفوعة من قرارات الإدارة في مجال العمران كغيرها من القرارات الإدارية تستوجب أيضا المطالبة بحقوقهم أمام جهات قضائية مختصة من أعمال إدارية صادرة من سلطة إدارية

(1) - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-156.

(1) ، وكي يباشر هؤلاء الأفراد دعواهم وجب توفر بعض الشروط فيهم وفي القرار محل الإلغاء، والجهة التي ترفع أمامها الدعوى وتفصل فيها.

### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالطاعن.

نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تتوفر فيه إحدى الشروط وهي الصفة والمصلحة القائمة أو المحتملة،<sup>(2)</sup> وهو أول ما يتفحصه القاضي الإداري فإذا اختل شرط رفضها شكلا.

#### أولاً: الصفة.

تعتبر الصفة من شروط قبول الدعوى، بالرغم من أنها من النظام العام إلا أنها لم تحظى بتعريف لا في قانون الإجراءات المدنية القديم أو قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد لكن عموماً يقصد بالصفة في التقاضي أن يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى بمعنى أن صفة الطاعن في القرار أثناء رفعه لدعوى قضائية في النشاط العمراني هي المركز القانوني الذاتي أو الحق الشخصي المكتسب شخصياً، أو بواسطة النائب أو الوكيل القانوني أو الوصي عليه هذا بالنسبة للأفراد الطاعنين.<sup>(3)</sup> أما الصفة في السلطات الإدارية المختصة أي الأشخاص المعنوية فهي الطبيعة القانونية للشخص المعنوي و صفة ممثله وهذا حسب ما نصت عليه المادة 15 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية الفقرة الرابعة: «الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي و صفة ممثله القانوني أو الاتفاقي،...».

(1) - حسين فريجة. شرح المنازعات الإدارية . دار الخلدونية. الطبعة الاولى . الجزائر . 2011 . ص 173.

(2) - المادة 13 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية عدد 12 .

(3) - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، جزء 2. الطبعة الرابعة. ديوان

المطبوعات الجامعية. الجزائر. 2005، ص 627.

ثار خلاف فقهي حول علاقة الصفة بالمصلحة والاتجاه السائد يقر باندماج مدلول الصفة في شرط المصلحة بحيث أنه تتوافر الصفة كلما وجدت مصلحة شخصية مباشرة لرافع الدعوى.  
(1)

لكن المشرع فصل بينهما صراحة في نص المادة 13 السابق فالصفة تتميز عن المصلحة عندما يكون المدعي نائبا عن غيره كوكيله.

### ثانيا: المصلحة.

تعتبر هي الأخرى ثاني شرط لصحة الدعوى الإدارية وتعني المصلحة المنفعة والفائدة التي يحققها الطاعن في قرارات الإدارة بشأن تحقيق مطابقة بنائه في لجوءه للقضاء الإداري وبشروط فيها:

- 1- أن تكون قانونية ومشروعة لتحقيق غاية لا تخالف النظام والآداب العامة.
- 2- أن تكون حق يحميه القانون وكرفع دعوى لتثبيت حق الملكية لمدعي على مال ينازعه المدعي عليه في ملكيته.
- 3- أن تكون قائمة وحالة أو محتملة الوقوع أي أن المركز القانوني محل الحماية قد اعتدى عليه أو حصلت منازعة في شأنه.

فمن هذه الشروط نلتمس بأنه هذا الشرط يعود على المستفيد من القرار.

ومنه فشرط المصلحة لا يتوفر إذا لم يؤثر القرار المطعون فيه في المركز القانوني للطاعن. (2)

● لم تشر المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إلى الأهلية كشرط لقبول الدعوى الإدارية لكن بالرجوع إلى المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد نجد أنه تعد الإجراءات باطلة لمباشرة الدعوى لانعدام الأهلية ثم المادة التي تليها 65 تنص:»

(1) - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول الدعوى الإدارية). ديوان المطبوعات الجامعية.

الجزائر.ص.246.

(2) - محمد الصغير بعلي. النظام القضائي الإداري الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2009.ص. 70 .

يشير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية....» فالمادة الأولى اعتبرت فيها الأهلية من غير النظام العام أما الثانية فهي ضمن النظام العام، فهل الأهلية شرط لقبول الدعوى أم لا؟ فوفقا للقانون الجديد للإجراءات المدنية والإدارية لا تعتبر الأهلية شرط لقبول الدعوى بصريح نص المادة 13، وانعدامها لا يؤدي لعدم قبولها وإنما هي شرط لصحة إجراءات الخصومة وانعدامها يؤدي إلى بطلان إجراءات الخصومة مع إمكانية تصحيحها.

### الفرع الثاني: شروط القرار الإداري المطعون فيه.

يجب أن يتوفر في القرار الإداري محل الطعن مجموعة من الشروط مشتقة من تعريف القرار الإداري والذي هو «العمل القانوني الانفرادي الصادر من مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة».<sup>(1)</sup>

وهاته الشروط هي أن يصدر القرار الإداري عن سلطة إدارية مختصة وأن يكون القرار نهائي تنفيذي.

### أولاً: أن يصدر القرار الإداري عن سلطة إدارية:

مما سبق عرضه في تعريف وسائل تحقيق مطابقة البناءات أي الشهادات والرخص فإن القرارات الصادرة في مجال العمران هي صادرة عن سلطة إدارية مختصة ومكلفة قانونا بهذا الاختصاص وهي ما جاءت حصرا في رئيس مجلس الشعبي البلدي أو الوالي أحيانا ويخرج عن نطاق هذه القرارات ما يلي:

- 1- التصرفات الصادرة عن سلطات عامة كالسلطة القضائية، فالعمران ليس من اختصاصها.
- 2- القرارات الصادرة عن الأفراد العاديين الذين لا ينتمون للسلطة الإدارية.
- 3- القرارات الصادرة عن جهات أجنبية فقراراتها تنتفي عنها صفة الإلزامية كونها لا تستمد سلطتها من القانون الجزائري.

(1) - محمد الصغير بعلي. النظام القضائي الإداري الجزائري ، مرجع سابق، ص 57.

## ثانيا: أن يكون القرار الإداري نهائي تنفيذي:

لكي يطعن في قرار عمراني يجب أن يكون نهائيا وذلك باستنفاد جميع الإجراءات التمهيدية، أما كونه تنفيذي<sup>(1)</sup>؛ أي من شأنه إحداث أثر قانوني وذلك بإحداث مركز قانوني أو تعديل مركز قانوني قائم.<sup>(2)</sup>

ويثبت هذا الشرط في قرارات العمران من خلال منح مثلا شهادة المطابقة بغرض شغل البناء واستغلاله.

## الفرع الثالث: الجهة القضائية المطعون أمامها.

تعتبر القرارات العمرانية قرارات إدارية كونها صادرة من جهة إدارية مختصة وحين ترفع دعاوى ضد هذه القرارات فإن المحكمة الإدارية مكلفة بهذا الاختصاص ألا وهو الفصل في الدعاوى التي تكون بإلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

\* الولاية والمصالح غير ممرضة للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية... وهذا ما نصت عليه المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وهذا ما وضعه القانون 08-15 المتعلق بتحقيق المطابقة وإتمام إنجاز البناءات في دائرة اختصاص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا، بحيث يؤول لها الفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولاية<sup>(3)</sup>، وتجدر الإشارة إلى أن قرارات التعمير الخاصة والمنصوص عليها في القانون 08-15 يطعن فيها على مستوى لجنة الطعن وفق الآجال المحددة والإجراءات المتبعة في المرسوم 09-155 الذي يحدد تشكيلة

(1) - محمد الصغير بعلي. الوجيز في المنازعات الإدارية (القضاء الإداري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص. 145.

(2) طاهري حسين، القانون الإداري المؤسسات الإدارية (التنظيم الإداري النشاط الإداري) دراسة مقارنة. دار الخلدونية، الجزائر، 2007، ص. 100.

(3) المادة 52 من القانون 08-15.

لجنتي الدائرة والطعن وكيفيات سيرهما، والمستشف من نص المادة 46 من ق 08-15 أن لجوء الطاعن إلى لجنة الطعن أمر أو إجراء جوازي قبل رفع الدعوى القضائية والذي ينصب خاصة على قرار الرفض دون غيره.

وهو ما يطرح تقريبا نفس الإشكال في مدى إلزامية رفع تظلم إداري مسبق وهنا جاء في المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بجوازية تقديم تظلم من طرف الشخص المعني بالقرار الإداري إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار فرفع التظلم جوازي وليس إلزامي مثله مثل الطعن أمام جهات الطعن الولائية فإن رأي صاحب المصلحة بأن لا فائدة من طعنه أمام اللجنة يلجأ مباشرة لرفع دعوى أمام الجهات القضائية.

### المطلب الثاني: دعوى عدم مشروعية عقود التعمير.

من إحدى الدعاوي التي يمكن رفعها حين المساس بمصالح الأفراد إثر تصرفات إدارية دعوى عدم المشروعية أي دعوى إلغاء القرارات وتعتبر هذه الوسيلة سانحة الاستعمال حتى في قرارات العمران لكن يجب على الأفراد الذين تعرضت مصالحهم لضرر أن يثبتوا عدم مشروعية هذا التصرف، كما أن دعوى الإلغاء تستوجب حالات لترفع فيها ومنه تتيح آثار سنوضحها كالاتي.

### الفرع الأول: أسس دعوى الإلغاء.

يجب على الطاعن إثبات عدم مشروعية القرارات لعيب من عيوبها ويمكن التمييز بين عدم المشروعية الداخلية وعدم المشروعية الخارجية.

### أولاً: عدم المشروعية الخارجية.

إن إثبات عدم مشروعية خارجية لقرار إداري هو إثبات عدم استوفاء القرار الإداري على أركانه،<sup>(1)</sup> أو أحد عناصره الخارجية والممثلة في عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات.<sup>(1)</sup>

(1) - علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، دار الهدى، الجزائر، ص. 117 .

## 1) عيب عدم الاختصاص:

الاختصاص هو القدرة القانونية المخولة للجهة الإدارية بممارسة عمل معين،<sup>(2)</sup> فمقارنة بالقرار الإداري يعني الاختصاص قدرة الموظف قانونا على اتخاذ القرارات التي تدخل في نطاق صلاحياته تعبيرا عن إرادة الإدارة<sup>(3)</sup>. فعيب عدم الاختصاص هو مخالفة الاختصاص قانونا أي أنه عدم القدرة على إصدار تصرف قانوني أو إصدار قرار مثلا،<sup>(4)</sup> لكنه مخالف لعناصره والمتمثلة في:

أ- عدم الاختصاص الشخصي: وهو صدور القرار من شخص أو هيئة إدارية ليس من اختصاصها وإذا أخل بهذه القاعدة (صدور قرار إداري من جهة مختصة) يعتبر القرار معيبا بعيب عدم الاختصاص.<sup>(5)</sup> وفي مجال تحقيق المطابقة صدور منح شهادة المطابقة مثلا من الوزير المكلف بالتعمير.

ب- عدم الاختصاص الموضوعي: وهو قيام الجهات الإدارية بإصدار قرار في مجال معين ليس من المجالات المقرر لها التقرير والإصدار فيها، أي يكون من اختصاصات جهة إدارية أخرى.<sup>(6)</sup> ويتجلى عدم الاختصاص الموضوعي في قرارات العمران مثلا منح شهادة توقيف الأعمال من قبل مدير مديرية التعمير والبناء للولاية، وقد نكون أمام عدم الاختصاص السلبي والايجابي فالسلبي رفض سلطة إدارية بإصدار قرار بالرغم من انه من اختصاصها لكن في اعتقادها ليس من اختصاصها، أما الايجابي فيكون بإصدار قرار إداري من سلطة معينة بالرغم من انه لا يدخل ضمن اختصاصاتها.

---

(1) - لحسين بن شيخ آث ملويا. دروس في المنازعات الإدارية (وسائل المشروعية)، الطبعة الثالثة ، دار هومة.

الجزائر، 2007، ص.6.

(2) - علاء الدين عشي. مرجع سابق، ص.117.

(3) - عبد العزيز عبد المنعم خليفة. أوجه الطعن بإلغاء القرار الإداري (في الفقه وقضاء مجلس الدولة)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002، ص. 6. مرجع سابق، ص.6.

(4) - سليمان محمد الطماوي. الوجيز في القضاء الإداري (دراسة مقارنة)، مطبعة جامعة عين شمس، القاهرة. ص. 166.

(5) - علاء الدين عشي. مرجع سابق، ص. 118.

(6) - طاهري حسين، مرجع سابق، ص. 104.

ج- عدم الاختصاص المكاني: ويقصد به تجاوز سلطة إصدار قرارات إدارية بما فيه خارج الحدود الإقليمية المحددة لدائرة اختصاص الموظف فهو يعتبر اعتداء على الاختصاص لسلطة أخرى ضمن إقليم آخر. (1) ومثاله تعدي رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية معينة بإصدار قرار هدم لبناية واقعة ضمن اختصاص رئيس بلدية مجاورة مثلا لكن الحدود الإقليمية واضحة فمن النادر الوقوع في هذا العيب.

د- عدم الاختصاص الزماني: هو مخالفة مصدر القرار للمجال الزمني المحدد (2) ومثال هذا:

1- صدور قرار من جهة لم تكتسب الصفة الإدارية التي تخولها سلطة الإصدار أي قبل تعيينه مثلا.

2- صدور قرار من موظف متقاعد أي انتهت مهامه الوظيفية.

وفي قرارات العمران تبطل وتلغى القرارات أو توقع عقوبات حين نفاذ المدة المرخصة لاستعمالها.

ومنه فيعتبر عيب عدم الاختصاص سببا لإلغاء القرار الإداري كونه أيضا يتميز بميزتين أنه من النظام العام، ويمكن تصحيحه بالإجازة اللاحقة من الجهة المختصة.

## (2) عيب الشكل والإجراءات:

يجب أن تحترم القواعد الإجرائية أو الشكلية المحددة قانونا ولوائح الإصدار قرارات إدارية ويعتبر هذا الركن المظهر الخارجي المعبر عن إرادة الإدارة في إصدار قراراتها فالهدف منه

(1) - محمد ياسن عكاشة . موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول، دار أبو المجد للطباعة

بالهرم، 2001، ص 22.

(2) - أحمد هنية. (عيوب القرار الإداري)، مجلة المنتدى القانونية، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر. بسكرة، 2008 ،

ص.64.49.

إحداث توازن بين المصلحة العامة وحقوق وحريات الأفراد.<sup>(1)</sup> فتساعد على الإطلاع بالظروف المحيطة لموضوع القرار كما تخضع الإدارة لعدم تعسفها بحيث أنه إذا خولفت هذه الشكليات والإجراءات يعتبر القرار معيبا بعيب الشكل والإجراءات، ومثال عيب الشكل والإجراءات في عقود التعمير:

أ) في الشكل: حدد المشرع وألزام الإدارة وبالذات حين البت في دراسة التصاريح المقدمة لديها لحالات البناءات في القانون 08-15 بالرد في ثلاث أقوال: القبول، القبول بشروط، الرفض.<sup>(2)</sup> فإذا جاء قرارها مثلا بالتأجيل فقد خالفت إجراء الشكل المنصوص عليه، وبذلك يعتبر تصرفها مشوبا بعيب في الشكل مما يعرضه للإلغاء.

ب) في الإجراءات: حدد أيضا المشرع إجراءات التصريح بمطابقة البناءات وأخص كل بناية بإجراء معين كي لا يقع في عيب الإجراء ووضح الإجراءات من ايداع التصريح إلى غاية التحقيق فلتبت لجنة الدائرة وجب عليها بعض الإجراءات كاتخاذ الاستشارات،<sup>(3)</sup> رغم أنها ليست ملزمة بإتباع الاستشارات لكنها مجبرة بطلب الاستشارة فإذا خالفت هذا الإجراء نكون أمام عيب الإجراءات.

ومنه فإذا خولفت الشروط الجوهرية المتطلبة فالقرار يرتب البطلان على هذا القرار أما إذا تعلقت بشروط غير جوهرية فلا يترتب على إغفالها إهدار لسلامة القرار وهو ما نتج به الفقه و القضاء الإداري اثر تمييزهما بين نوعي المخالفتين للشروط الجوهرية<sup>(4)</sup>

### ثانيا: عدم المشروعية الداخلية .

مثلما يعاب القرار الإداري خارجيا فإنه يعاب داخليا ويكون هذا بعيب مخالفة القانون (المحل)، عيب السبب، عيب استعمال الإنحراف في السلطة.

(1) - عمار عوابدي. النظرية العامة للمنازعات الإدارية والقضاء الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية

الجزائر، 1998، ص. 510.

(2) - المادة 49 من القانون 08-15.

(3) - المادة 28 من القانون 08-15.

(4) - علاء الدين عشي . مرجع سابق . ص. 120.

## 1) عيب مخالفة القانون .

هو عدم مطابقة موضوع القرار الإداري للقواعد القانونية حين صدوره، أي هو العيب الذي يشوب محل القرارات الإدارية عندما تصدر القرارات مخالفة في محلها أي في آثارها القانونية الحالة والمباشرة للأحكام وللنظام القانوني السائد في الدولة. (1)

فهما كانت مصادر القرار المخالف للقانون سواء الدستورية، التشريعية اللائحية أو العرفية أو المبادئ العامة للقانون فنحن بصدد عيب مخالفة القانون. (2)

هذا ما يتعلق عموماً بالقرار الإداري لكن المصادر القانونية لقرارات العمران تتمثل في القواعد التشريعية المتعلقة بقانون العمران أهمها مخططات التعمير ومختلف القوانين والنصوص المنظمة، وتتخذ صور عيب مخالفة القانون إحدى الصور الآتية: (3)

- المخالفة المباشرة لقاعدة قانونية: كامتناع رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة المطابقة مع استنفاد البناية كامل الشروط لتحقيق مطابقتها قصد استغلالها.
- الخطأ في تفسير القاعدة القانونية: كإصدار الجهة الإدارية العمرانية لقرار الهدم لبناية غير تامة الإنجاز وغير حاصلة على رخصة بناء فهنا منح القانون لصاحب هذه البناية تسوية عمرانية تتمثل في حصوله على رخصة إتمام إنجاز على سبيل التسوية.
- الخطأ في تطبيق القاعدة القانونية على الواقع، كصدور قرار إداري بمنح شهادة المطابقة على الأرض المحمية بسرية الدفاع الوطني.

## 2 ( عيب السبب :

(1) - عمار عوابدي. النظرية العامة للمنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص. 523.

(2) - علاء الدين عشي. مرجع سابق، ص. 122 .

(3) - عبد العزيز عبد المنعم خليفة. مرجع سابق، ص. 180 .

قامت بشأن السبب عدة محاولات فقهية وقضائية لكنها تصب جميعها في قالب واحد ألا وهو كل واقعة قانونية أو مادية تحدث وتكون خارج نطاق إرادة السلطة الإدارية المختصة الداخلية والنفسية أو الذهنية تدفع الإدارة إلى اتخاذ قرار معين.<sup>(1)</sup>

فعييب السبب هو خطأ الإدارة المختصة بإصدار القرار في تسبب أو التماس دوافع تحفزها لإصدار قرار معين أو بالأحرى لانعدام الوقائع سواء المادية أو القانونية لتبرير إرادتها في إصدار القرار الإداري، فإذا أصدرت القرارات غير مسببة فنكون أما عيب الشكل الذي بدوره يلغي القرار، أما إذا كانت القرارات مسببة فان رقابة القضاء تكمن في البحث في مدى ملائمة هذا السبب مع الحالة المادية أو القانونية<sup>(2)</sup>، وهذا من أسباب إقرار القضاء الفرنسي والجزائري برقابة الملائمة.

ومثال السبب هو فرض المشرع للجنة الدائرة في حين بثها في طلبات شهادة المطابقة المقدمة بتصاريح لحالات البناء المراد تسويته وتحقيق مطابقة أشغاله، حين صدور قرارها بالرفض أن تسبب وتذكر كل المعوقات التي دفعتها لإصدار هذا القرار.<sup>(3)</sup>

### 3) عيب الإنحراف في السلطة.

هو حالة من حالات عدم شرعية القرارات الإدارية الداخلية، وهي سبب كفيل لقيام دعوى إلغاء القرار المعيب بعيب انحراف السلطة ويكون هذا الانحراف عندما تستعمل هيئة إدارية سلطتها لغرض مغاير لذلك الذي منحت من أجله السلطة.<sup>(4)</sup>

إن تحقيق المصلحة العامة في مجال العمران أولى من تحقيق المصلحة الخاصة لأنه يقع على عاتق الإدارة أي حماية المصلحة العامة العمرانية، فلا يكفي صدور القرار من جهة مختصة تبعا للشكل والإجراءات والموضوع بل يجب تحقيق الغاية المسطرة من وراء القرار.<sup>(5)</sup>

(1) - عمار عوابدي. النظرية العامة للمنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص. 544.

(2) - المرجع نفسه، ص. 547.

(3) - المادة 45 من القانون 08-15.

(4) - محيو أحمد. المنازعات الإدارية. الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2008، ص. 191.

(5) - ماجد راغب الحلو. القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1985، ص. 434.

فالغرض من قانون 08-15 المتعلق بتحقيق المطابقة وإتمام الانجاز. هو تفعيل دور الجهات الإدارية المختصة لتحضير النسيج العمراني فسلطتها تكمن في التحفيز للتسوية كون هذه التسوية مؤقتة والهدف عام بإنهاء أشغال البنايات وإحداث مظاهر جمالية حضرية للنسيج العمراني.<sup>(1)</sup>

وتتخصر مظاهر تجاوز استعمال السلطة في استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة<sup>(2)</sup>، أو مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران، وإساءة استعمال الإجراءات<sup>(3)</sup> الخاصة بمنح تراخيص العمران.

### الفرع الثاني: حالات رفع دعوى الإلغاء في القرارات الإدارية.

تهدف عقود التعمير باعتبارها أعمال إدارية من خلال عمل الجهة المختصة الإدارية إلى منح شهادة المطابقة أو إحدى الرخص المسوية لوضعية البناء أو رفض المنح مع التسبب كون القرارات العمرانية، متعلقة بالنظام العام، ومن كان طالب هذه الوثيقة متوفيا لجميع الشروط اللازمة لذلك ومنه فالنزاع القائم بين طالب الوثيقة والإدارة مسلمة الوثيقة لا يخرج عن إحدى الحالات:

- 1- صدور القرار برفض منح الرخصة أو الشهادة.
- 2- صدور القرار بالقبول ثم اعتماد الإدارة إلى سحبه.
- 3- صدور القرار بالقبول ثم لجوء الإدارة إلى وقف الإشغال.

### أولاً: صدور القرار برفض منح الرخصة أو الشهادة.

لا يجوز قانوناً أن ترفض الإدارة تسليم شهادة المطابقة أو إحدى الرخص الأخرى إلا إذا كان هذا الرفض مسبباً، وإذا كنا بصدد هذه الحالة فيجوز لطالب الشهادة اللجوء إلى رفع دعوى

(1) - المادة من القانون 08-15.

(2) - عمار عوابدي. النظرية العامة للمنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص. 536.

(3) - عمار عوابدي. النظرية العامة للمنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص. 539.

إلغاء لقرار الرفض بالمنح، لكن هل بإمكان القاضي الإداري إصدار أمر للإدارة يلزمها فيه بمنح القرار للمعني؟

من المتعارف عليه أنه ليس من اختصاص القاضي الإداري منح الوثيقة التعميرية فهي من اختصاص جهات إدارية محلية مخصصة خصصها كل من القانون 90-29 والقانون 08-15.

أما بشأن قدرته على إصدار أمر إلزامي للإدارة بمنح الشهادة فقد تضاربت الآراء بين التأييد والمعارضة، وفيما يخص اجتهادات مجلس الدولة لم تعرف استقرار خاصة بغياب نص صريح ينص على هذه الإجراءات.<sup>(1)</sup>

لكن قانون الإجراءات المدنية والإدارية فصل في هذا الشأن بنص المادتين 978،979 منه، حيث أن إلزام القضاء الإدارة للقيام بعمل أو الامتناع عنه،<sup>(2)</sup> لا يعني بالضرورة تداخل في اختصاصات السلطات ومنه مخالفة مبدأ الفصل بين السلطات وإنما يكمن هذا الدور تحت رقابة القضاء على مشروعية أعمال الإدارة فالقاضي ليس مقرر له منح شهادة المطابقة، إنما دوره يكمن في إصدار أمر يلزم الإدارة بمنحها، خاصة وإن توافرت جميع الأحكام التي من شأنها تحقيق المطابقة أي ما يلزمها به القانون، كما أن إمتناع الإدارة عن تنفيذ هذه الأوامر قد يوقع عليها غرامات تهديدية من طرف القاضي الإداري،<sup>(3)</sup> وهذا ماجاء صراحة في المواد 978.980.981.982.983.984 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تكلم فيها المشرع عن الغرامة التهديدية الناجمة عن إمتناع الأشخاص المعنوية العامة أو الهيئات الإدارية عن تنفيذ حكم أو أمر أو قرار.

(1) - قرار رقم 311 الصادر بتاريخ 2001/03/12. ملف رقم 5742 الغرفة الأولى مجلس الدولة و قرار رقم 45 المؤرخ

في 14/01/2000 ملف رقم 3812 بين بلدية باب الزوار والمدعو (ق.ب)، غير منشورين.

(2) - حسين فريجة. مرجع سابق، ص. 319.

(3) - رشيد خلوفي. مرجع سابق، ص. 294.

## ثانيا: صدور القرار بالقبول ثم اعتماد الإدارة إلى سحبه.

ومثال هذه الحالة في رخصة البناء فهي تنتهي وتصبح غير صالحة إذا لم يشرع في البناء لأجل سنة واحد<sup>(1)</sup>، حيث أنه إذا مرت سنة تطلب الرخصة من جديد بنفس الإجراءات وبما أن القانون 08-15 قانون مؤقت إلا أنه أبقى على بعض المواد من بينها المادة 6 منه.<sup>(2)</sup> فالإجراءات تبقى نفسها إلا إذا جاء ما يأمر بمخالفتها. أما فيما يخص شهادة المطابقة فهي ضرورية إلزامية لكن هناك حالات خاصة جعلها تسلم لتسوية وضعية العقارات لكنها منقضية بعد فوات 5 سنوات على نشر هذا القانون المتعلق بتحقيق المطابقة وإتمام انجاز البناءات ألا وهو 08-15.

فقد تلجأ الإدارة لإنهاء عقود التعمير وإزالة آثارها القانونية مستقبلا وحاضرا مع العلم بأن السحب يكون خلال مدة زمنية معينة وينصب على عدم شرعية القرارات الصادرة من الإدارة.<sup>(3)</sup> فالسحب يتم وفقا للنظرية العامة لسحب القرارات الإدارية.<sup>(4)</sup>

## ثالثا: صدور القرار بالقبول ثم لجوء الإدارة إلى وقف الأشغال.

لا يمكن للجهات الإدارية أن تأمر بوقف الأشغال لانطلاقها بصفة قانونية وهذا هو الأصل لكن يجوز الأمر بالوقف عند انتهاء الأحكام القانونية في مجال التهيئة والتعمير وهذا ما جعل المشرع يثري أعمال الإدارة بموجب أحكام المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18-15-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وتتمثل في:

- 1- أن يحرر الأعوان المكلفون قانونا محضرا يثبت المخالفة العمرانية.
- 2- تثبيت أمر استعجالي بوقف مواصلة البناء.
- 3- تبليغ المعني بإزالة البناء موضوع المخالفة أو تعديله.

(1) - المادة 06 من القانون 08-15.

(2) - المادة 94 من القانون 08-15.

(3) - عمار عوابدي. نظرية القرارات الإدارية من علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، 2005، ص. 171.

(4) - عمار عوابدي. القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص. 520.

4- تقوم البلدية في حالة عدم الاستجابة لأمر وقف الأشغال بهدم البناء محل المخالفة على نفقته دون اللجوء إلى القضاء.

ومنه فالتوقيف في غير الحالات المحددة قانونا يشكل حالة من حالات رفع دعوى الإلغاء كما ذهبت الاجتهادات القضائية أنه لا يحق للإدارة إعادة النظر في الرخصة دون وقف القرار المتضمن توقيف الأشغال.

### الفرع الثالث: آثار رفع دعوى الإلغاء

ينتج عن صدور الحكم من القاضي أمام دعوى الإلغاء الكلي للقرار الذي يزول بجملة أو إلغاء جزئي أي على بعض أحكامه فقط.<sup>(1)</sup>

ولا يقتصر أثر الإلغاء على الإدارة والطاعن بل يستمر للغير أيضا بغض النظر إذا كان الإلغاء كلياً أو جزئياً ومنه نميز بين حالتين:

### أولاً: تنفيذ الحكم القضائي من طرف الإدارة.

يأخذ التنفيذ للأحكام القضائية إلى الصور الآتية:

1- إلغاء القرار بالنسبة للإدارة يعني اتخاذها قرار مضاد ومعاكس للذي أصدرته في حق الطاعن.<sup>(2)</sup> فمثلاً إلغاء القاضي لقرار رفض تسليم شهادة المطابقة يلزم الإدارة بتسليم الشهادة عن طريق قرار جديد.

2- إلزام الإدارة بإعادة النظر في مجموعة المراكز وإعادتها إلى حالتها الأولى كما لو أن القرار لم يكن مطلقاً،<sup>(3)</sup> وهي الأكثر تعقيداً خاصة إذا ترتبت حقوق للغير نتيجة بطئ الفصل في النزاع من قبل القاضي الإداري.

### ثانياً: عدم التنفيذ من طرف الإدارة.

(1) - أحمد محيو. مرجع سابق، ص. 199.

(2) - المرجع نفسه، ص. 200.

(3) - المرجع نفسه، ص. 200.

إن رفض تنفيذ الإدارة لحكم قضائي يترتب مخالفة لحجية الشيء المقضي فيه ومنه يحق للطاعن في القرار رفع دعوى تعويض أو رفع دعوى إستعجالية مفادها وقف تنفيذ فوري للقرار الذي يحول دون استفادته من الرخصة، وهي حلول جديدة لحمل الإدارة على احترام حجية الشيء المقضي فيه في ظل غياب وسائل التنفيذ في مواجهة الأشخاص المعنوية العامة حيث اقتصر قانون الإجراءات المدنية والإدارية على تدابير التنفيذ في المواد 978 وما يليها، ولأجل إلزام الإدارة على احترام وتطبيق الأحكام القضائية أجاز للمشرع توقيع الغرامة التهديدية التي استطاع بمقتضاها تخطي حاجز مبدأ خطر توجيه أوامر من القاضي الإداري إلى الإدارة ومبدأ الفصل بين سلطات، ومبدأ الملائمة وغيرها. (1)

### المطلب الثالث: منازعات مسؤولية الإدارة في مجال العمران.

إن إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بمجال التعمير لا يكون كافياً أو بالأحرى هو القصد للطعن كونها تحدث أضراراً بليغة مادية لا يمكن جبرها بإلغاء القرار فقط وإنما يجب تعويض هذه الأضرار ومنه ضرورة الوقوف على مسؤولية الإدارة عن تصرفاتها غير المشروعة.

### الفرع الأول: أسس مسؤولية الإدارة في مجال العمران.

مسؤولية الإدارة بالنسبة للتصرفات الإدارية تقسم إلى أعمال أو تصرفات مادية وأعمال قانونية، ونظراً لأن الإدارة العامة هي المسؤولة عن حماية المصلحة العامة العمرانية مع استنادها إلى وسائل السلطة العامة المادية أو القانونية وعلى رأسها أحكام وقواعد قانون العمران فهي بالمقابل مسؤولة عن الأضرار التي تحدثها للأفراد من جراء تدخلها ومنه وبعد الاختلاف الجاري حول أساس المسؤولية،<sup>(2)</sup> فإنه تكونت الأسس الثلاثة فتكون المسؤولية إما على أساس الخطأ أو على أساس المخاطر أو على أساس المساس بمبدأ المساواة أما الأعباء العامة.

### أولاً: مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران.

(1) - عزري الزين. الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مطبوعات مخبر الإجتهد القضائي وأثره على حركة التشريع، 2010،

بسكرة، ص. 103 .

(2) - رشيد خلوفي. قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص. 9.

تشمل هذه المسؤولية جميع نشاطات العمران ابتداء من تشكيل وثائق التعمير خصوصا مخططي شغل الأراضي ومخطط التهيئة والتعمير وصولا لصدور قرارات التعمير بالرفض ومنه فأطراف النزاع عديدين منهم المالك الذي يرى تقلص ملكيته التجارية بالمخططات، أو طالب الرخصة الذي لم تمكنه الإدارة منها أو الجار الذي ينازع في رخصة غير شرعية مسلمة من قبل الإدارة، فمن حيث الخطأ الذي يعقد المسؤولية في مجال العمران فيكون:

### 1- المسؤولية على خطأ اللامشروعية.

تعد اللامشروعية المرتكبة من طرف سلطة ما، المثال الحقيقي للخطأ المرفقي أو المصلحي.<sup>(1)</sup>

وتقوم على أساسها مسؤولية الإدارة هذا كون أول واجباتها احترام القانون والسهر على تنفيذه، وكان عيب عدم المشروعية سببا لإلغاء القرار إلى غاية 1973 أين قضى مجلس الدولة الفرنسي بقيام مسؤولية الإدارة على أعمالها غير المشروعة الجسيمة.<sup>(2)</sup> فعدم المشروعية سواء الداخلية أو الخارجية هو الأساس لقيام مسؤولية الإدارة في مجال العمران، فلعدم المشروعية المتعلقة بخرق القانون لحالات منها:

أ- حالة التقدير الخاطئ للرخصة: كأن تمنح شهادة المطابقة لبناية واقعة على أراضي مستثمرات فلاحية.<sup>(3)</sup>

ب- حالة خرق القانون من خلال عدم احترام مبدأ عدم رجعية القرارات الإدارية وفي هذه الحالة تقوم الإدارة بمنح عقد التعمير ثم تسحبه ومنه فيفرق الفقه والقضاء بين 3 أنواع من السحب:

1/- التعويض عن قرارات السحب الصحيحة: بإمكان الإدارة التدخل لأجل تصحيح القرار المعيب إذا كان مخالفا للقانون وكان سحبها للقرار في المواعيد القانونية المحددة فلا يستطيع

(1) - محيو أحمد. مرجع سابق ، ص 216 .

(2) - المرجع نفسه ، ص 218.

(3) - المادة 39 من القانون 08-15.

الفرد أن يطلب تعويضاً عن ضرر لم يلحقه بعد حيث أن القرار لم يكتسب الحصانة لأنه مازال في فترة الإصدار.

2- التعويض عن قرارات السحب المعيبة: تقوم الإدارة بسحب القرار المعيب أي غير مشروع لنتجنب لجوءها أمام القضاء فهذا السحب يرتب مسؤولية بتقرير التعويض لصاحب المصلحة أو الغير عن الأضرار التي ترتبت من وراء سحب غير مشروع للقرار، ومنه فالخطأ هو مناط المسؤولية الإدارية.

3- التعويض عن القرارات السحب الباطلة: ومن صدور قرار سحب باطل و منه نكون أما مسؤولية شخصية تؤسس على الخطأ الثابت ومنه تستدعي مصالح المضرور طلب التعويض من الإدارة وهذا تأسيس المسؤولية. (1)

## 2- المسؤولية على التصرفات المادية الخاطئة.

التصرفات المادية هي الأعمال المادية التي تقوم بها الإدارة والتي تسبب ضرراً للغير وتأخذ إما صورة العمل السلبي بالامتناع أو التأخير عن أداء الخدمة أو صورة العمل الإيجابي كتقديم وعود إدارية أو سلوكيات غير عادية التي تصدر عن الإدارة ممثلة في أحد أعوانها.

### ثانياً: مسؤولية الإدارة في مجال العمران على أساس المخاطر.

الأصل هو قيام المسؤولية على أساس الخطأ لكن كما ذكرنا سابقاً حول الجدل الفقهي والقضائي حول مسؤولية على أساس المخاطر وكذا المساواة أمام الأعباء العامة حيث أن قيام مسؤولية الإدارة في مجال العمران على أساس المخاطر يكفي ويكون فقط عند حدوث ضرر ناتج عن عملها لكي يستوجب التعويض، دون اشتراط إثبات خطأ وتتجسد هذه المسؤولية خاصة في مجال الأشغال العامة والمقصود بها: هي الأشغال العقارية المنجزة من طرف شخص عمومي لتحقيق مرفق عام. (2)

(1) - المادة 136 من القانون المدني.

(2) - رشيد خلوفي. قانون المسؤولية الإدارية، مرجع سابق، ص. 37.

لتحديد قواعد المسؤولية عن الأضرار الناجمة عن الأشغال العمومية طرح الفقه عدة معايير على ضوء التطبيقات القضائية<sup>(1)</sup>، حيث ميز بين:

1- **الضرر الدائم والضرر العرضي:** باعتبار الضرر نتيجة حتمية تدخل ضمن مخاطر الأشغال العمومية، وكذا لتعويض الضرر العرضي اشترط وقوع خطأ كون الضرر ليس نتيجة حتمية للأشغال العمومية بل يمكن أن لا يحصل.<sup>(2)</sup>

2- **المعيار المميز بين الأضرار الواقعة على الأموال و الأضرار الواقعة على الأشخاص.**

3- **المعيار الذي يستند إلى صفة الضحية:** رتبت المسؤولية عن الأضرار اللاحقة للمنتفع على أساس الخطأ إذ اعتبر القضاء الإداري الخطأ مفترض في انعدام الصيانة أو عيب في البناء ولرفع المسؤولية يجب أن يثبت رب العمل صيانة المبنى العمومي، وترتب المسؤولية على أساس الخطأ في حالة الضرر الذي يلحق بالمشارك في تنفيذ الأشغال العمومية وبرر موقفه بأن المشارك ليس غريب عن المخاطر سواء كانت مشاركته في انجاز مبنى عمومي أو شغل عمومي إلا إذا كان الحادث قد نتج عن خطأ ينسب لتلك المؤسسة العمومية.<sup>(3)</sup> على غرار المسؤولية على أساس الخطأ فقد رتب القضاء الإداري المسؤولية الإدارية عن الأضرار الناجمة عن الأشغال العمومية واللاحقة بالغير على أساس المخاطر مع إثباته للضرر الذي يمس بحق مشروع.<sup>(4)</sup>

**ثالثا: مسؤولية الإدارة على أساس الإخلال لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.**

توجد حالات ينتج عن نشاط الإدارة فيها ضرر دون إمكان الاستناد إلى الخطأ أو مخاطر أي قيام مسؤولية الإدارة حتى حين تتصرف تصرفات مشروعة لكن تأسيسا على فكرة الإخلال لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، كتحميل شخص ما عبئا عاليا مع استفادة الأغلبية منه<sup>(5)</sup> .

(1) - المرجع نفسه، ص. 42 .

(2) - مسعود شيهوب. المسؤولية عن المخاطر وتطبيقاتها في القانون الإداري (دراسة مقارنة) ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص. 183.

(3) - محيو أحمد. المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص. 223 .

(4) - رشيد خلوفي. قانون المسؤولية الإدارية، مرجع سابق، ص. 43 .

(5) - محيو احمد. مرجع سابق، ص. 277 .

في مجال العمران نكون أمام المسؤولية عن المواقف الايجابية المشروعة و المواقف السلبية المشروعة.

### أولاً: المسؤولية عن المواقف الايجابية المشروعة.

نميز في هذه المسؤولية في ما إذا كان الأمر يتعلق بحالات المسؤولية عن الضرر الناتجة عن أعمال السيادة و هي أعمال الدولة بوصفها سلطة عليا وهنا المسؤولية تقوم بسبب النصوص التشريعية و التنظيمية، بالرغم من أن الدولة لا تسأل عن أعمالها المشروعة و هذا هو المبدأ العام لكن تسأل عندما ينص القانون صراحة بفرض التعويض على هذا النوع من نشوء الأضرار.

أما الاجتهادات الحديثة فقد أقرت المسؤولية للدولة عن القانون لأن هذا يتعارض مع فكرة السيادة بل أنها تفرض إقرار المسؤولية غير الخطئية للدولة تأسيسا على مبدأ مساواة الجميع أمام الأعباء العامة.

فقد ثبتت في التعويض مسؤولية على أساس المساس بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة بعدة أحكام لمجلس الدولة الفرنسي منها : حكم بتاريخ 14-01-1938، و كذا القرار الصادر في 10/02/1961.<sup>(1)</sup>

فإذا كان الضرر الناشئ قرار إداري يضر بشخص واحد بينما يستفيد الآخرون، فانه يمكن لجوء المتضرر بطلب التعويض لكن بسبب الشروط الصعبة التي و صفها القضاء يصعب التعويض أو الوقوف أمام التعويض بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة و هي:

- القانون نفسه يجب أن لا يعترض على التعويض مما يؤدي بالقاضي الى تحديد نية  
المشرع الغامضة،

-الضرر المشار يجب أن يكون خاصا بالمدعي،

(1) مسعود شيهوب. مرجع سابق، ص. 55.

-الضرر يجب أن يكون جسيماً بشكل خاص.<sup>(1)</sup>

و في النشاطات العمرانية يصعب اجتماع كل هذه الشروط لأنها لا تنشأ عادة خطأً خاصاً، و مع هذا فقد ساد مبدأ عام قضى به مجلس الدولة الفرنسي بأنه عند نشوء ضرر مباشر مادي أو خاص فإنه منح الحق بالإصلاح، و من الصعب أيضاً تحديد صورة عدم المساواة أمام الأعباء العامة بالرغم من إقرار مجلس الدولة الفرنسي لقيام مسؤولية السلطة العامة دون خطأ على أساس خرف العدالة المجردة عندما ترفض الإدارة المختصة منح شهادة أو رخصة لشخص و تمنحها لشخص آخر.

### ثانياً: المسؤولية عن المواقف السلبية المشروعة.

إذا حتم القانون على الإدارة باتخاذ موقف سلبي كامتناع أو تأخير في منح شهادة المطابقة أو إحدى الرخص الموازية لها على أساس التسوية و ألحق هذا الامتناع ضرراً بالغير فإنه يعتبر خطأً مرفقياً يستوجب التعويض و انه موقف غير مشروع يقيم مسؤوليتها على أساس الخطأ لكن حينما تكون الإدارة امتنعت أو تماطلت لتحقيق مصلحة عامة للجماعة، وبما أن الموقف السلبي مشروع في حين لحاق الضرر بفرد من الجماعة فإن التعويض واجب لأننا أمام الإخلال بمبدأ المساواة.<sup>(2)</sup>

و في مجال النشاط العمراني فإنه تنشأ مسؤولية عند الامتناع عن تنفيذ أحكام حائزة لقوة الشيء المقضي فيه و امتناع الإدارة قد يكون و راءه تحقيق مصلحة عامة و منه عدم قيام المسؤولية و الغش إذا كان الامتناع غير مبرر فتقوم المسؤولية وهو ما أكدته المجلس الدولة الفرنسي.

### الفرع الثاني: شروط قيام مسؤولية الإدارة العمرانية.

(1) - محبو احمد. مرجع سابق، ص. 231.

(2) - رشيد خلوفي. قانون المسؤولية الإدارية، مرجع سابق، ص. 55.

لكي تكون مسؤولية الإدارة ملزمة بصورة فعلية، فإنه لا يكفي وجود الضرر فقط، فيجب وجود علاقة تسبب بها و هي العلاقة السببية، فهذان هما عناصر أو شروط مسؤولية الإدارة في مجال العمران.

### أولاً: الضرر:

انطلاقاً من مبدأ المسؤولية بدون ضرر كرس القضاء الإداري هذه القاعدة برفضه كل دعوى تعويض لم تثبت فيها الضحية وجود ضرر، فما هو الضرر و ما هي شروط ؟

**1) تعريف الضرر:** هو التعدي على حقوق شخصية أو مالية أو الحرمان منها كما عرف أيضاً بأنه الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة أو بحق من الحقوق و من مبادئ القانون الإداري وجب حدوث الاعتداء على الحق وهنا نقف أمام الفرق بين قضاء الإلغاء و قضاء التعويض فالأول يكون حين المساس بمصلحة المدعي و الثاني يكون باعتداء على حق مقرر قانوناً، لهذا يجب توافر شروط للضرر للحصول على تعويض.

**2) شروط الضرر:** يشترط في عنصر الضرر شروط للتعويض عليه فتكون أما على أساس المسؤولية على أساس خطأ و الثانية بدون خطأ.

### أ) شروط الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ:

**1/ أن يكون الضرر حقيقياً:** و يتعلق الأمر بإثبات الضحية لحقيقة الضرر، و يمكن أن يطلق على الضرر الحقيقي "الضرر المؤكد"،<sup>(1)</sup> لان الضرر ليس بالضروري أن يكون حالاً و قائماً، حيث أن الضرر المستقبلي قابل للتعويض ما دام محقق الحدوث،<sup>(2)</sup> و هذا ما ميزه القاضي بين الضرر المستقبلي و الضرر المحتمل الوقوع.<sup>(3)</sup>

(1) - رشيد خلوفي. قانون المسؤولية الإدارية. مرجع سابق. ص 110.

(2) - احمد محيو. المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص. 240.

(3) - قرار المجلس الأعلى في 11 جوان 1965. قضية زلاقي، 1965 غير منشور، ص. 58، نقلاً عن احمد محيو. ص

و قد حدد مجلس الدولة الفرنسي بعض الأمثلة التي تتعدم فيها صفة الضرر الحقيقي لصعوبة تحديده ايجابيا و منها:

\* المساوئ العادية للحياة العمرانية: في إطار تدخل البلدية لضبط السوق العقارية، لا يمكن للمالك أن يتذرع بالمخاطر التي قد تلحقه من جراء أعمال البلدية التنظيمية كونها لا تشكل ضررا حقيقيا.

\* حالة إلغاء قرار رفض غير شرعي: كتقدم مالك لطلب شهادة المطابقة فترفض الإدارة رفضا غير مشروع منحه هذه الرخصة فيلجأ للقضاء بإلغاء القرار فيحكم له بذلك ثم يماطل بإنهاء الاجراءات اللاحقة بمنح الشهادة ثم يلجا بطلب تعويض عن إمكانية شغل البناء أو استغلاله ليحقق مكاسب.

\* حالة عدم المشروعية لعيب الاختصاص أو لعيب الشكل و الاجراءات: هذه الحالات تشكل أخطاء مرفقيه تأسس مسؤولية لكنها ليست موجبة التعويض فعلى القاضي تفحص محتوى التنظيم العمراني المطبق في هذا المجال لان الضرر ينتج عن رفض منح رخصة أو شهادة لكنه لا يعتبر شرطا كافيا للتعويض لأنه ليس حقيقي.

2/ أن يكون الضرر مادي: يكون الضرر مادي إذا أصاب الشخص في حق أو مصلحة مالية،<sup>(1)</sup> أي ليكون التعويض نقدي يجب أن يكون الضرر قابل للتقييم بالنقود.<sup>(2)</sup> و خلف الضرر تكون خسارة المتضرر و من تطبيقات هذه الحالة في مجال العمران:

\* الأضرار المرتبطة بالبناء في حد ذاته.

\* الأضرار الناتجة عن اضطرابات الجوار المختلفة.

\* التكاليف المرتبطة بالعملية العمرانية.

فيجب على الإدارة أن تتحمل عبئ التعويض عن الضرر المادي الذي لحق الفرد.

(1) - رشيد خلوفي. قانون المسؤولية الإدارية، مرجع سابق، ص. 118.

(2) - احمد محيو. المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص. 242.

3/ أن يكون الضرر ثابتاً أو مباشراً: يجب أن يكون الضرر ثابت ليس عارضاً فلتوقيع التعويض وجب ثبات الضرر و لا يخفانا الذكر بان الضرر المباشر هو الخطأ المباشر للنشاط الإداري فهذا الأخير هو المنتج للمسؤولية كونه سبب مألوف لقيام مسؤولية الإدارة.

### ب) شروط الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة دون الخطأ:

إضافة إلى الشروط السابقة للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ أي الشروط العامة للمسؤولية الإدارية أي أن يكون الضرر حقيقي و مادي و ثابتاً و مباشراً، و أضاف القضاء الإداري شرط الخصوصية و حالة الضرر غير عادي لتقرير المسؤولية دون خطأ.

#### 1/ خصوصية الضرر:

أن الطبيعة الخاصة للضرر تكمن في إصابته لفرد واحد أو لعدد محدود من الأفراد،<sup>(1)</sup> أي تحمل شخص أو عدد من الأشخاص يمكن تحديدهم اسماً لضرر معين، لقد برر القاضي الإداري قبول تعويض هذا النوع من الضرر بالاستناد إلى مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة هذا ما حدث في قضية "لافرويت"<sup>(2)</sup>.

#### 2/ الصفة غير عادية للضرر:

تعتبر هذه الصفة نسبية و لإثباتها كون الضرر يختلف في مدى تأثيره من فرد لآخر، و تعتبر كل المقاييس و المعايير على صعوبة تحديد الضرر غير عادي كما تعبر على المجال الواسع للسلطة التقريرية للقاضي الإداري في تحديد الطابع غير عادي للضرر القابل للتعويض<sup>(3)</sup>، فينبغي دائماً إجراء المقارنة بين حجم الضرر الحاصل و عدد الضحايا و منه الموازنة بين مصلحة الفرد المتضرر في تقرير المسؤولية و المصلحة العامة و العمرانية في عدم المبالغة في مسائلة الإدارة.

#### ثانياً: العلاقة السببية:

(1) - محيو احمد. المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص. 244.

(2) - خلوفي رشيد. قانون المسؤولية الإدارية، مرجع سابق، ص. 116 .

(3) - خلوفي رشيد. قانون المسؤولية الإدارية، مرجع سابق، ص. 117 .

هي الرابط بين الخطأ و الضرر ببساطة فوجود خطأ بالنتيجة إحداث ضرر أي لقيام المسؤولية الإدارية التي تقتضي تعويض ضرر في وجود علاقة بين الضرر و العمل المضر للإدارة.

فالمسؤول لا يلتزم بالتعويض عن الضرر الا إذا ثبت أن ذلك راجع إلى خطئه. (1)

### 1/ وجود رابطة سببية:

هي تحديد السبب الذي أدى إلى حدوث الضرر وتكون أمام:

#### ا- حالة تعدد الأسباب:

- نظرية تكافئ الفرص (نظرية توازن الظروف)ومنه يجب الأخذ على محمل الجد كل الأسباب أو الظروف التي تسببت في إحداث الضرر.

انتقدت هذه النظرية كونها ليست حلا حاسما للسببية مما يصعب الاجراءات و يعقد مهمة الضحية في الدعوى القضائية أو الحصول على التعويض.

- نظرية السبب المنتج: تعتمد هذه النظرية في تأييد السبب المباشر المنتج للضرر لا تأخذ الأسباب المساهمة أو الفرعية في إحداث الضرر، أي هو السبب المؤلف لإحداث الضرر و هذا ما أيده المشرع في القانون المدني بنص المادة 182.

#### ب) تعاقب الأضرار:

تعني هذه النظرية نتاج عدة أضرار من فعل ضار واحد أي إذا ما أدى تسلسل النتائج إلى أضرار متعددة أو متعاقبة فان التعويض يكون عن الفعل الضار المباشر حسب المادة 182من القانون المدني.

### 2/ انتفاء المسؤولية المعمارية للإدارة:

(1) - زاهية حورية سي يوسف. المسؤولية المدنية للمنتج، دار هومه، الجزائر، 2009، ص. 65.

أن انتقاء المسؤولية يعني عدم تعويض على المسؤولية التي تقررت عن عمل الإدارة مع ضرورة ثبات أن الضرر في إحدى الحالات:

**1) القوة القاهرة:** و تكون الإدارة أمام القوة القاهرة بتحقق الشروط الآتية:

- يجب أن يكون الحدث غريب عن الإدارة.

- غير متوقع حدوثه.

- لا يمكن دفع آثاره.

و الخاصية أو الشرط الأكثر تعقيدا على القاضي في تقديره عدم التوقع. (1)

**2) خطأ المضرور:** هو قاعدة عامة لتحقيق أو الإعفاء من مسؤولية الإدارة.

**3) فعل الغير:** إذا كان فعل الغير هو الضار فان الإدارة تعفى كليا أو جزئيا عن مسؤولية الأضرار العمرانية، فإذا كان فعل الغير هو الضرر الوحيد فهو المسؤول عن التعويض و أما إذا كان الفعل مشترك بين الغير و الإدارة فيجب التأكد من خطأها المسبب للضرر على أن يكون لا الشخص أو الغير تحت رقابتها.

**الفرع الثالث: الجهة التي يقع عليها عبئ التعويض في المسؤولية العمرانية.**

في مجال عقود التعمير عامة و العقود في القانون 08-15 خاصة تعتبر الجهة المعنية بالتعويض هي نفس الجهة مانحة العقد أو الوثيقة التعميرية و كما هو واضح في نص المادة 43 من هذا القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المسؤول عن منحها فهو المسؤول عن التعويض للأضرار المتعلقة بالرخصة سواء على أساس الخطأ أو بدونه.

(1) - محيو احمد. المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص. 250.

البلدية مسؤولة عن الخطأ المرفقي في مادة العمران فهي مسؤولة عن التعويض للرخص غير مشروعة و كذا امتناعها أو التأخر غير المسببين. و تكون مسؤوليتها بدون خطأ كمخاطر الأشغال العمومية ، فهي تعوض المتضررين في حالة ما إذا كانت الأشغال منجزة لحسابها.

### **المبحث الثالث: التحقيق و المتابعة الجزائية في مجال مطابقة البناءات.**

أن انتهاك قواعد التهيئة و التعمير في مجال البناء يولد مسؤولية جزائية للمخالفين باعتبارها جرائم معاقب عليها بنصوص صريحة، و هذا الاعتبار أن هذه القواعد هي من النظام العام و جوهرية مقترنة بجزاء كونها تهدف لتحقيق مصلحة عامة، فالقاضي الجزائي على غرار القاضي الإداري له دور فعال في ردع هذه المخالفات و هذا بتطبيق و توقيع العقوبات.

ومنه يجب التطرق لطبيعة هذه المخالفات و تكييفها القانوني و الجزاءات المقرر لها و من ثم المسئولون عنها و أخيرا المتابعة الجزائية.

#### **المطلب الأول: طبيعة مخالفات العمران.**

أن التضامن لتحقيق مصلحة عامة سياسية و اجتماعية و اقتصادية و ثقافية يعلو على المصالح الفردية ، ومع هذا برز القاضي الجزائي أو النصوص القانونية الجزائية في تحديد ضوابط تحكم التصريح بالمخالفة فأولا ماهي شروط المتوفرة في المخالفة لاعتبارها جريمة و كيف لنا تحديد المخالفة و من هم محدودوها؟

#### **الفرع الأول: شروط الجريمة في مجال البناء.**

إن أركان الجريمة بصفة عامة مادية و معنوية و لكن بصفة خاصة نصت المادة 77 الملغاة على انه «يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال ارض تتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، و يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى 6 اشهر في حالة العود»<sup>(1)</sup>.

(1) -المادة 77 من القانون 90-29 .

فهذه المادة حددت الركن الشرعي لجرائم العمران، الا أن هذا النص عام ولم يحدد الأفعال المجرمة بدقة فتدخل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 94-07 في المادة منه وحدد هذه المخالفات:

- تشييد بناية بدون رخصة بناء.

- تشييد بناية لا تطابق رخصة بناء.

- عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار.

و لكن هذه المادة رغم دقتها الا أنها ناقصة في تحديد المخالفات كاقصاها على تجريم أعمال البناء بدون رخصة و كذا عدم تطابقها مع هذه الأخيرة ثم امتناع التصريح بالمقابل لم تحدد تجريم باقي الأشغال: التسييج ، التمديد، تجديد الرخصة، ضرورة طلب الرخصة، لم تفرق بين مشاريع البناء الكبرى و مشاريع السكن الخاصة.

و مع هذا تدارك المشرع هذا النص و جسده في القانون 08-15 و خاصة في الفصل الثالث أحكام جزائية، القسم الثاني منه بعنوان العقوبات و فيه وضع كل مخالفة على حدا و العقوبة المقررة لها و قد ألم بجميع الجوانب فمن حيث الآجال، التصريح، طلب الرخصة ، الأشغال المكتملة ، الارتفاقات حتى التسييج، حتى دور المقاول جرمه حين مخالفته للقانون.

فلقيام المخالفة أو جريمة العمران وجب أن يتوفر:

**العنصر المادي:** و هو البناية و هي العنصر الايجابي و تتخذ احد الصور الموضحة في المادة 15. (1)

**العنصر المعنوي:** و هي النية في مخالفة القوانين و القواعد العمرانية كعلم صاحب البناية التامة و غير متحصلة على رخصة البناء بضرورة تقديم طلب لتحصيل رخصة بناء على سبيل التسوية و مع هذا أنهى أشغاله و بادر بشغل المبنى دون هذه الأخيرة.

(1) - المادة 15 من القانون 08-15.

و عموماً لم يعرف المشرع جريمة البناء بكل حالاتها إلا أنه يمكن تعريفها في مجال تحقيق المطابقة فهي [الجريمة التي يقوم بها الجاني بشغل أو استغلال البناية المشيدة سواء التامة أو غير تامة، مطابقة و غير مطابقة، متحصلة على رخصة بناء أو غير متحصلة دون استخراج شهادة المطابقة و التي هي ترخيص بالاستغلال من الجهة الإدارية المختصة في المجال المناسب لكل بناية طبقاً لبند القانون 08-15]، و منه فكل ما جاء مطابقاً لهذا التعريف فهو مجرم.

### الفرع الثاني: تحديد المخالفات.

تحدد المخالفات عن طريق محاضر يقوم بها رجال الشرطة القضائية سواء المحددين في القانون 90-29 أو المحددين في القانون 08-15 و خاصة منهم المذكورين في المرسوم التنفيذي 09-156.

أطلق المشرع تسمية الفرق على الأعوان المكلفين بالتحقيق ومنه هذه الفرق هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء في الولاية و للمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية. (1)

### أولاً: أساس و كفاءات تشكيل و تعيين فرق المتابعة و التحقيق.

لقد مكن المشرع الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المحلفين المفوضين بإجراء تحقيقات في دائرة اختصاصهم (2)، حيث انه تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البنايات (3). تتشكل هذه الفرق من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل

(1) -المادة 2 من المرسوم 09-156 المؤرخ في ماي 2009 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق

بإنشاء التجزئات و المجموعات السكنية ورشات البناء و سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 27.

(2) -المادة 73 من القانون 90-29 .

(3) - المادة 68 من القانون 08-15.

إقليم كل البلدية و حظيرة سكنات، و لكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية و تنسيقها. (1)

يكون أعوان الفرق المعينين حسب الحالة عن طريق قائمة اسمية ب:

- قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير و البناء.

- قرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>(2)</sup>، من بين المستخدمين التابعين لإحدى الأسلاك: مفتشي التعمير، المهندسين المدنيين، مهندسي التطبيق (في البناء) و التقنيين الساميين (في البناء) أو المتصرفين الإداريين. (3)

**ثانيا: اختصاصات فرق المتابعة و التحقيق.**

فرق المتابعة و التحقيق مكلفة ضمن أحكام القانون 08-15 بالمتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و قد نص ذات القانون بان أعوان الفرق مؤهلون إضافة إلى الضباط و أعوان الشرطة القضائية و المستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 من القانون 90-29 المعدل و و المتمم لزيارة ورشات التجزئات و المجموعات السكنية و البنايات، و القيام بالفحص و التحقيقات، و إصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة، و أخيرا غلق الو رشات غير القانونية،<sup>(4)</sup> و كل هذه الأعمال لأغراض وضحها المشرع في المرسوم التنفيذي 09-156 في المادة الرابعة منه حيث أنها نصت بأنه يكلف أعوان الفرق بهذه الصفة ب:

- البحث عن مخالفات القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ومعانيها.

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

(1) -المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-156 .

(2) - المادة 8 من المرسوم التنفيذي 09-156 .

(3) - المادة 7 من المرسوم التنفيذي 09-156 .

(4) -المادة 62 من القانون 08-15 .

- معاينة حالة عدم تطابق البناءات.

- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.

- المتابعة و التحقيق في استثناءات أشغال إتمام البناءات.

و في إطار تأدية أعوان الفرق لمهامهم يمنح لهم تكليف مهني يسلمه حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير للموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء، أو الوالي إن كان الموظفين ينتمون لمصالح البلدية، و هؤلاء الأعوان ملزمون باستظهاره أثناء قيامهم بمهامهم تحت طائلة سحبه في حالة التوقف سواء المؤقت أو الدائم عن العمل. (1)

تحدد زيارات هذه الفرق حسب رزنامة يعدها:

1) رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنية للأعوان العاملين لدى المصالح المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية باقتراح من مسؤولي الفرق، حيث ترسل نسخة من هذه الرزنامة إلى الوالي و إلى مدير التعمير و البناء المختصين إقليميا. (2)

يرفق هؤلاء الأعوان التابعين لمصالح البلدية بالتصريح كما أعده المصريح، و منه بإمكانهم مطالبة المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع بكل الوثائق الإدارية و التقنية الخاصة بالبنائة أن كان هذا ميسر لعملهم. (3)

2) مدير التعمير و البناء بالنسبة للأعوان التابعين لمصالحه، حيث ترسل نسخة من هذه الرزنامة إلى الوزير المكلف بالتعمير و إلى الوالي المعني، و أثناء مرورهم بالبنائة محل التصريح مرفقين بالتصريح حسب ما صرح به إضافة له الرأي المعلل للفرق التابعة لمصالح المكلفة بالبلدية. (4)

---

(1) -المادة 70 من القانون 08-15 و المادة 6 من المرسوم التنفيذي 09-156 .

(2) -المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-156 .

(3) -المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-156 .

(4) -المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-156 .

تكون دوريات أعوان الفرق نهارا فقط وأثناء أيام الراحة و أيام العطل، يمكن أن يصرحوا بمرورهم و قد تكون المراقبة فجائية، فالقانون حول لهم كلا الاجرائين. (1)

كل عون مكلف مؤهل قانونا بتحرير محضر يسرد فيه وقائع المخالفة و التصريحات التي تلقاها ، و يوقع هذا المحضر من طرف العون و مرتكب المخالفة، و تمسك سجلات متابعة الأشغال حسب الحالة إما من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير و البناء المختصين إقليميا.

تسهر الدولة و الجماعات الإقليمية على توفير الوسائل التي من شأنها تسهيل عمل الأعوان المؤهلين و الحفاظ على كرامتهم و هذه الوسائل متمثلة في وسائل النقل المناسبة و الوسائل التقنية الخاصة التي تساعد في التحري عن البناءات موضوع تحقيق المطابقة(2)، تعطى الأولوية لمناطق التوسع بأهم التجمعات الحضرية حسب أهمية حظيرة البناء. مع توفير و تسخير جميع الوسائل و أيضا الدولة تحمي هؤلاء الأعوان من جميع الضغوطات أو أي تدخلات من شأنها إلحاق ضرر بسلامتهم أو مهمتهم. (3)

\* تجدر الإشارة إلى أن التدخلات التابعة لمصالح الدولة و البلدية تتم كالاتي:

-أثناء التحقيق المتعلق بدراسة الملفات طلب تحقيق المطابقة، تتدخل كل فرقة على حدا في المرحلة المناسبة لدراسة الملفات.

-أثناء تحديد البناءات غير الشرعية و غير مطابقة، يمكن تشكيل لجنة مزدوجة و التدخل حسب رزنامة يعدها مدير التعمير و رئيس المجلس الشعبي البلدي .

### **المطلب الثاني: التكيف القانوني للمخالفة و العقوبات المقررة لها.**

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنائيات و جنح و مخالفات أما فيما يتعلق بالجرائم المتعلقة بعقود التعمير، فمن خلال النصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة و

(1) -المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-156 .

(2) -المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-156 .

(3) -المادة 71 من القانون 08-15 .

التعمير و خاصة قانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام انجازها فقد كيف  
المشعر الجزائري عدة جرائم على أساس المخالفة المرتكبة و المخالفة لقاعدة أو عدة قواعد  
التعمير المنصوص عليها قانونا، و لتجريم مخالفات تحقيق المطابقة نظام قائم بذاته من حيث  
التكبير و كذا العقوبة الموقعة للمخالف.

فمثلا المشعر المصري كيف المسؤولية المعمارية الجنائية إلى ثلاثة عشر جريمة و هي:  
جريمة البناء بدون ترخيص، الهدم بدون ترخيص، استئناف أعمال البناء، تنفيذ المقاول لأعمال  
المخالفة، القيام بأعمال التشطيبات الخارجية دون ترخيص، عدم تجديد الترخيص، البناء دون  
التأمين، البناء خارج خط التنظيم، البناء المخالف للأصول و المواصفات و الرسومات، البناء  
دون وضع لافتة، عدم تضمين العقود بيانات محددة، و الجرائم المتعلقة بأماكن السيارات و  
المساعد و تأمين الحريق و كذا منها الخاصة بالمهندسين. (1)

أما عن تكبير المشعر الجزائري فقد كان أولا في القانون 90-29 المتعلق بقواعد التهيئة  
و التعمير حيث انه جرم انجاز أشغال البناء تنتهك الأحكام القانونية وهذا برفع السلطة الإدارية  
دعوى استعجاليه لوقف التنفيذ. (2)

أما فيما يتعلق بتنفيذ أشغال أو استعمال ارض و تجاهل التزاماتها القانونية فانه يعاقب  
بغرامة تتراوح ما بين ثلاثة آلاف دج (3000 دج) و ثلاثة مئة ألف دينار جزائري(300.000  
دج)، مع إمكانية حبس المخالف لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العود، كما تطبق هذه  
العقوبات ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو  
الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال. (3) أما بخصوص التطور الذي واكب النسيج  
العمراني و دور المشعر البارز في ردع هذه المخالفات التي من شأنها عرقلة سير قواعد التهيئة  
و التعمير فقد كيف و حدد كل مخالفة متعلقة بحالة أو عدة حالات و خاصة المنصوص عليها  
في القانون 08-15 و بالمقابل قرر لها عقوبة و على هذا الأساس و من الأسهل تناول هذه  
الجرائم و العقوبات المقررة في الفرعين المبينين في الجدول التالي:

(1) - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 17، 31 .

(2) - المادة 76 من القانون 90-29 .

(3) - المادة 77 من القانون 90-29 .

السند القانوني	الفعل المجرم (التكليف القانوني لجرائم العمران في ق 08-15)	العقوبة المقررة لها
المادة 78	- عدم انجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء.	- غرامة من خمسين ألف دج (50.000) إلى مئة ألف دينار (100.000 دج).
المادة 79	- تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة بناء.	- غرامة من خمسين ألف دج (50.000) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج). * و في حالة العود : الحبس ل 6 اشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة.
المادة 80	- عدم إتمام أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز.	- غرامة من عشرين ألف دينار (20.000) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج).
المادة 81	- عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.	- غرامة من خمسة آلاف دينار (5000) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج).
المادة 82	استغلال شغل أو بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.	- غرامة من (20.000 دج) إلى (50.000 دج) * مع إمكانية الامر بإخلاء الأماكن فوراً. * و في حالة عدم الامتثال يحبس المخالف لمدة 6 ستة اشهر إلى 12 شهرا و تضاعف العقوبة.
المادة 83	عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة.	- غرامة من مائة ألف (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج). * و في حالة عدم الامتثال يمكن الأمر بهدم البناية على عاتق المخالف.
المادة 84	- الإدلاء بتصريحات كاذبة تتعلق	تطبق عليها العقوبة المقررة في قانون

	بإتمام انجاز الأشغال.	العقوبات لجريمة الإدلاء أو التصريح الكاذب.
المادة 85	- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها.	- غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج.
المادة 86	- عدم التوقف من الشغال	- غرامة من 5000 دج إلى 20.000 دج. * وغلق الورشة.
المادة 87	- الامتناع عن إيداع طلب إتمام انجاز الأشغال أو طلب رخصة بناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التصريح و تسوية الوضعية.	- غرامة 50.000 دج إلى 100.000 دج
المادة 88	- الربط المؤقت أو النهائي للبناية بشكل غير قانوني بشبكات النفع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة مهما كان الفاعل، المقاول أو عون المؤسسة.	- غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج . * وفي حالة العود، تضاعف العقوبة مع إضافة عقوبة تكميلية هي إعادة الحال إلى حالته الأصلية مع تحمل المصاريف على عاتق المخالف.
المادة 89	- القيام بفتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق، و عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على إتمام أشغال الانجاز.	- غرامة 500 دج إلى 10.000 دج. * وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.
المادة 90	- الامتناع عن الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز.	- غرامة 10.000 دج إلى 30.000 دج.
المادة 91	- وضع مواد البناء أو الحصى أو	- غرامة 5000 دج إلى 20.000 دج.

	الفضلات على الطريق العمومي.	
المادة 92	- عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل المحدد.	- غرامة 10.000 دج إلى 50.000 دج.

### المطلب الثالث: المسؤولون جزائيا عن المخالفات.

يثار التساؤل عن المسئول جزائيا عن جرائم تحقيق المطابقة أو المخالفة لأحكامها فهل هو الأصل في طلب شهادة المطابقة (المالك، صاحب المشروع، كل متدخل مؤهل) أو الفرع المتمثل في المهندس المعتمد والمقاول<sup>(1)</sup>؟

### الفرع الأول: طالب الشهادة أو الرخصة.

فالطالب الأصلي لشهادة المطابقة التي تثبت مطابقة بنائه لرخصة البناء المسلمة، فواجب الحصول على الشهادة أو الرخص المسوية للبناء يقع على مالك الأرض، صاحب المشروع، كل متدخل مؤهل<sup>(2)</sup>، فأحد هؤلاء هو الفاعل الأصلي في هذه الجريمة<sup>(3)</sup>.

فامتناعه عن تطبيق قاعدة قانونية أو مخالفتها من شأنها توقيع عقوبة عليه كما سبق و حددنا الجريمة و العقوبة المقررة لها.

(1) - المهندس المعماري «يقصد ب: صاحب العمل» في الهندسة المعمارية، كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور

انجاز البناء و متابعته.

\* - أما المقاول فهو شخص يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء اجر معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه.

(2) - المادة 23 من القانون 08-15 .

(3) - المواد من 78 إلى 92 من القانون 08-15.

## الفرع الثاني: المشرف المادي على أعمال البناء.

أما الفرع أي قيام المسؤولية الجزائية للمهندس المعماري الذي يجب أن توضع و تؤشر مشاريع البناء و تصاميمها من قبله أو مقاول البناء الذي يعهد له عمل التشييد في إطار عقد المقاوله<sup>(1)</sup> طبقا للقانون المدني،<sup>(2)</sup> و هذا ما تنص عليه المادة 77 الملغاة من القانون 90-29 السابقة الذكر، فكل من المقاول و المهندس المعماري له دوره الخاص وواجب عليهما حين تعهدهما بالبناء التصرف تحت طائلة القانون و هذا ما جسده القانون المدني أيضا.<sup>(3)</sup>

و منه فواضح إصرار المشرع على تطبيق القانون و حمايته من أي تدبر و ما يليه من تعسف و هذا الإصرار ممتد حتى على القوانين المصرية.<sup>(4)</sup>

و لم يقتصر على جهل صاحب البناء بالقانون بل عاتب حتى المشرف على أعمال البناء لجهله للقواعد القانونية و منه فكل منهما مسؤول أمام القانون.

و المسؤولية كاملة في كل ما يتعلق بالأفعال التي تشكل جريمة عمديه أو من قبيل الخطأ و للخطأ الجنائي عدة صور تتمثل في الإهمال و الرعونة و عدم الاحتراز و عدم مراعاة القوانين و القرارات و اللوائح و الأنظمة هنا يجد كل من المهندس و المقاول نفسيهما معرضين للعقوبة الجنائية المقررة و المناسبة للجرم المرتكب.<sup>(5)</sup>

و تتولى النيابة العامة بحسب دورها الأصيل في تحريك الدعوى الجنائية ضد المقاول أو المهندس و تقديمه للمحاكمة و طلب توقيع العفوية المقررة عليه.<sup>(6)</sup>

---

(1) - أم الخير بوقرة. (مسؤولية المهندس المعماري و المقاول خلال فترة الضمان). مجلة المفكر، العدد السادس، ديسمبر

2010، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص. 308، 297.

(2) - المادة 549 من القانون المدني.

(3) - المواد من 594 إلى 557 من القانون المدني .

(4) - محمد حسين منصور. مرجع سابق. ص. 19، 22 .

(5) - ماجدة شاهيناز بودوح، شهرزاد بوسطلة، (المسؤولية الجزائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء)، مجلة المنتدى

القانوني، العدد الخامس، مارس 2008، ص. 134، 119 .

(6) - محمد حسين منصور. مرجع سابق ، ص. 11 .

## المطلب الرابع: المتابعة القضائية لمخالف العميران :

قرر المشرع تسوية البناء الفوضوي في فترة الخمسة السنوات المخصصة لتحقيق مطابقة البناءات بأثر رجعي، مما يعني انسحاب آثار هذا القانون 08-15 إلى الماضي بشكل لا يستقيم معه القول بمعاقبة المخالف جزائيا ليصدر فيما بعد قرار لجنة الدائرة بمنح شهادة المطابقة، وعليه يتعين اعتباره قانون أصلح للمتهم المتابع بجرائم التعمير فلقد أنشأ القانون 08-15 مركزا ووضعها يكون أصلح له من القانون القديم و لقد سبق لمحكمة النقض المصرية أن أكدت هذا المبدأ واعتبرت أن قوانين تسوية أو إصلاح مخالفات البناء تعد ظرفا مخففا للمتهم و أصلح للتطبيق عليهم.(1)

فحين إثبات المخالفة نكون أمام متابعة قضائية، حيث أن الدعوى العمومية هي النتيجة الحتمية للجريمة (2)، فهي الوسيلة التي تملكها النيابة العامة لتوقيع عقوبة على المجرم أمام القضاء الجنائي (3)، فالدعوى العمومية مملوكة لكافة المجتمع، ملائمة حيث يأمر وكيل الجمهورية بعد تلقيه المحاضر و الشكاوى و البلاغات إنما بتحريك الدعوى أو رفعها أو حفظها(4)، تلقائية فللنيابة العامة سلطة تحريك الدعوى العمومية تلقائيا. وليست فقط النيابة العامة التي تقوم بتحريك الدعوى العمومية بل الطرف المضرور أي الادعاء المدني أو الادعاء المباشر، [كما يشارك في رفع الدعوى العمومية رجال القضاء خاصة أثناء المحاكمة].

فللطرف المضرور الحق في رفع شكوى أمام قاضي التحقيق و تسمى بالادعاء المدني.(5)

### الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة:

(1) - رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري. الجوانب القانونية للبناء العشوائي على الأرض الزراعية، الطبعة الأولى، دار

النهضة العربية، مصر، 2004. ص. 67 .

(2) - طاهري حسين. الوجيز في شرح قانون الإجراءات الجزائية، دار الخلدونية، الجزائر، 2005. ص. 13 .

(3) - معراج جديدي. الوجيز في الإجراءات الجزائية مع التعديلات الجديدة، 2004، الجزائر، ص . 20 .

(4) - المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 66-155 المؤرخ في 8 يونيو 1966. المعدل .

(5) - المادة 337 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية .

ففي مجال البناء يتم تحريك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء أو حتى عدم الحصول على الأخيرة بمجرد علم النيابة العامة و تعتبر محاضر المعاينة المحررة من قبل الأعوان المؤهلين أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية، و تجدر الإشارة إلى أن المحضر الذي حرر من طرف العون المكلف بالتحقيق في المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير و البناء و بالمقابل القانون الفرنسي فرض على الهيئة المحققة في المخالفة إرسال نسخة عامة إلى النيابة العامة.

### الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المباشر:

اعترف المشرع الجزائري بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري،<sup>(1)</sup> سواء بالنسبة للمتضرر من الجريمة في حالة ارتكاب المعني للمخالفة العمرانية أو للغير، هذا فإنه يرجع التدخل العقابي للقاضي في ميدان تحقيق المطابقة إلى مسابقة القوانين العمرانية المعاصرة في التمسك بالعقوبة الجزائية من أجل ضمان احترام قواعد التعمير من جهة و من جهة أخرى تحقيق الردع العام بفرض عقوبات جزائية صارمة لنفس الغاية وهي ضمان احترام القواعد القانونية المتعلقة بالبناء و التعمير.

---

(1) - المادة 239 من قانون الاجراءات الجزائية .

## قائمة المراجع :

### I - مصادر قانونية:

#### أ- الدستور :

1) دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 1996 المؤرخ في 1 ديسمبر 1996 المعدل والمتمم بالقانون 08-19 المؤرخ 16 نوفمبر 2008. ب-

#### الأوامر:

2) الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ،معدل ومتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007.

3) الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 يونيو 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية. المعدل بالقانون 06-22 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006.

#### ج- القوانين :

4) القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

5) القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

6) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

7) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004.

8) القانون رقم 09-09 مؤرخ في 13 ديسمبر 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010.

9) القانون رقم 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري

(10) القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جويلية 2011 المتعلق بالبلدية .

د- المراسيم:

(11) المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد تشكيله لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما .

(12) المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كيفيات إعداد شهادات الحيازة وتسليمها .

(13) المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30 غشت 2009، يتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها .

(14) المرسوم التنفيذي رقم 09-315 المؤرخ في 06 أكتوبر 2009، يحدد أصناف طرق وشبكات التهيئة العمومية وكيفيات التكفل بها .

(15) المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البناءات .

(16) المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

(17) المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

(18) المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به .

(19) المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها .

20) المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

21) المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات سيرها ، معدل ومتم .

22) المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في ماي 2009 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق بإنشاء التجزئات و المجموعات السكنية ورشات البناء و سيرها .

#### هـ-القرارات:

23) القرار المؤرخ في 23 يوليو 2009 يحدد النظام الداخلي لإجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات.

#### II- الكتب :

أ- الكتب المتخصصة :

ب- الكتب العامة :

- (24) حسين فريجة .شرح المنازعات الادارية ، دار الخلدونية، الطبعة الاولى ، الجزائر. 2011 .
- (25) حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الطبعة السابعة، 2009، الجزائر.
- (26) رشيد خلوفي. قانون المسؤولية الادارية، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،1994.ص .
- (27) قانون المنازعات الادارية (شروط قبول الدعوى الادارية). ديوان المطبوعات الجامعية. الجزائر.
- (28) زاهية حورية سي يوسف. المسؤولية المدنية للمنتج ، دار هومه، الجزائر، 2009
- (29) سليمان محمد الطماوي. الوجيز في القضاء الإداري (دراسة مقارنة) ، مطبعة جامعة عين شمس، القاهرة.
- (30) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، طبعة 2002.
- (31) طاهري حسين. الوجيز في شرح قانون الاجراءات الجزائية، دار الخلدونية، الجزائر، 2005 .
- (32) . القانون الإداري المؤسسات الإدارية(التنظيم الإداري النشاط الإداري) دراسة مقارنة . دار الخلدونية، الجزائر.2007.
- (33) عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري. الجوانب القانونية للبناء العشوائي على الأرض الزراعية، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، مصر، 2004.
- (34) عبد العزيز عبد منعم خليفة. أوجه الطعن بإلغاء القرار الإداري (في الفقه و قضاء مجلس الدولة )، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية

- (35) عزري الزين . الوجيز في المنازعات الإدارية (القضاء الإداري) ، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002 ،
- (36) ——— . الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مطبوعات مخبر الإجتهد القضائي وأثره على حركة التشريع، 2010، بسكرة .
- (37) ——— . قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة). دار الفجر للنشر والتوزيع، بسكرة، طبعة 2005.
- (38) علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، دار الهدى، الجزائر
- (39) علي بن هادية، بلحسين البليش، الجيلاني الحاج يحي. القاموس الجديد للطالب، الطبعة السابعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.
- (40) عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار) ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2008.
- (41) عمار عوابدي. القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990،
- (42) . نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، 2005.
- (43) النظرية العامة للمنازعات الإدارية والقضاء الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1998.
- (44) . النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، جزء 2، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية. الجزائر. 2005
- (45) الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة ، دار هومة، الجزائر. 2006.
- (46) لحسين بن شيخ آث ملويا. دروس في المنازعات الإدارية (وسائل المشروعية)، الطبعة الثالثة ، دار هومة. الجزائر، 2007.

(47) ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية ، دار هومة ، طبعة 11، الجزائر، 2006.

(48) ماجد راغب الحلو. القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية، 1985.

(49) محمد الصغير بعلي. النظام القضائي الإداري الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2009.

(50) محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1999، مصر.

(51) محمد ياسن عكاشة . موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول، دار أبو المجد للطباعة بالهرم. 2001.

(52) محيو أحمد. المنازعات الإدارية، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2008.

(53) مسعود شيهوب. المسؤولية عن المخاطر وتطبيقاتها في القانون الإداري (دراسة مقارنة) ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000

(54) معراج جديدي. الوجيز في الإجراءات الجزائية مع التعديلات الجديدة، 2004، الجزائر

(55) منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، عين مليلة، 2010 .

### III - المقالات :

(56) عفاف حبة. (دور رخصة البناء في جماعة البيئة والعمران) ، مجلة الفكر، عدد سادس. بسكرة. 2010 .

(57) عزري الزين، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر، عدد ثالث، 2008.

(58) عادل بن عبد الله، (تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤولياتها)، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد سادس، بسكرة، 2010.

(59) أحمد هنية. (عيوب القرار الإداري)، مجلة المنتدى القانونية، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر. بسكرة، 2008 .

(60) أم الخير بوقرة. (مسؤولية المهندس المعماري و المقاول خلال فترة الضمان). مجلة المفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة .ديسمبر 2010.

(61) ماجدة شاهيناز بودوح، شهرزاد بوسطلة، (المسؤولية الجزائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء)، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، مارس 2008.

## VI- قرارات قضائية :

(62) قرار رقم 311 الصادر بتاريخ 2001/03/12. ملف رقم 5742 الغرفة

الأولى مجلس الدولة و قرار رقم 45 المؤرخ في 2000/01/14 ملف رقم

3812 بين بلدية باب الزوار والمدعو (ق.ب)، غير منشورين.

(63) قرار المحكمة العليا، عدد خاص ( الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية)، الجزء

الثالث ، 2010 . غير منشور.

(64) قرار المجلس الأعلى في 11 جوان 1965. قضية زلاقي، 1965 غير منشور.

(65) قرار رقم 19270 مؤرخ في 29 نوفمبر 2005، مجلس الدولة ، الغرفة الثانية،

غير منشور

## VII- الملتقيات:

(66) جمعي لغدير. (الملف التقني للبيع على التصاميم)، الملتقى الجهوي لموثقي

الشرق حول الترقية العقارية والقانون 08-15 .باتتة.2009.

II ^ - المواقع الالكترونية:

(67) موقع وزارة السكن والعمران [/http://www.mhu.gov.dz](http://www.mhu.gov.dz). تاريخ

الزيارة 5 ماي 20012.

(68) نور الدين موسى .(التصريح بمطابقة البناءات) ، مقالة مأخوذة من الموقع

[http:// www. Barasy. Com](http://www.Barasy.Com) ، تاريخ الزيارة 20 مارس 2012.

## قائمة المراجع :

### I - مصادر قانونية:

#### أ- الدستور :

1) دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 1996 المؤرخ في 1 ديسمبر 1996 المعدل والمتمم بالقانون 08-19 المؤرخ 16 نوفمبر 2008. ب-

#### الأوامر:

2) الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ،معدل ومتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007.

3) الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 يونيو 1966 يتضمن قانون الاجراءات الجزائية. المعدل بالقانون 06-22 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006.

#### ج- القوانين :

4) القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها .

5) القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

6) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

7) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004.

8) القانون رقم 09-09 مؤرخ في 13 ديسمبر 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010.

9) القانون رقم 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري

(10) القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جويلية 2011 المتعلق بالبلدية .

د- المراسيم:

(11) المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد تشكيله لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما .

(12) المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كيفيات إعداد شهادات الحيازة وتسليمها .

(13) المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30 غشت 2009، يتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها .

(14) المرسوم التنفيذي رقم 09-315 المؤرخ في 06 أكتوبر 2009، يحدد أصناف طرق وشبكات التهيئة العمومية وكيفيات التكفل بها .

(15) المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البناءات .

(16) المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

(17) المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

(18) المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به .

(19) المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها .

(20) المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

(21) المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات سيرها ، معدل ومتم .

(22) المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في ماي 2009 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق بإنشاء التجزئات و المجموعات السكنية ورشات البناء و سيرها .

#### هـ-القرارات:

(23) القرار المؤرخ في 23 يوليو 2009 يحدد النظام الداخلي لإجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات.

#### II- الكتب :

##### أ- الكتب المتخصصة :

(24) حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الطبعة السابعة، 2009، الجزائر .

(25) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، طبعة 2002.

(26) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة). دار الفجر للنشر والتوزيع، بسكرة، طبعة 2005.

- (27) عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار) ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2008.
- (28) الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة ، دار هومة، الجزائر. 2006.
- (29) ليلى زروقي ، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية ، دار هومة ، طبعة 11، الجزائر، 2006.
- (30) محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1999، مصر.
- (31) منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، عين مليلة، 2010 .  
ب- الكتب العامة :
- (32) طاهري حسين، القانون الإداري المؤسسات الإدارية (التنظيم الإداري النشاط الإداري) دراسة مقارنة . دار الخلدونية، الجزائر. 2007.
- (33) \_\_\_\_\_ . الوجيز في المنازعات الإدارية (القضاء الإداري) ، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002 ،
- (34) حسين فريجة . شرح المنازعات الإدارية ، دار الخلدونية، الطبعة الاولى ، الجزائر. 2011 .
- (35) رشيد خلوفي. قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.ص .
- (36) \_\_\_\_\_ ، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول الدعوى الإدارية). ديوان المطبوعات الجامعية. الجزائر.
- (37) زاهية حورية سي يوسف. المسؤولية المدنية للمنتج ، دار هومه، الجزائر، 2009.

- (38) سليمان محمد الطماوي. الوجيز في القضاء الإداري (دراسة مقارنة) ، مطبعة جامعة عين شمس، القاهرة.
- (39) طاهري حسين. الوجيز في شرح قانون الإجراءات الجزائية، دار الخلدونية، الجزائر، 2005 .
- (40) عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري. الجوانب القانونية للبناء العشوائي على الأرض الزراعية، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، مصر، 2004.
- (41) عبد العزيز عبد منعم خليفة. أوجه الطعن بإلغاء القرار الإداري (في الفقه و قضاء مجلس الدولة)، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية
- (42) عزري الزين. الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مطبوعات مخبر الإجتهد القضائي وأثره على حركة التشريع، 2010، بسكرة .
- (43) علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، دار الهدى، الجزائر
- (44) علي بن هادية، بلحسين البليش، الجيلاني الحاج يحي. القاموس الجديد للطالب، الطبعة السابعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.
- (45) عمار عوابدي. القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
- (46) ————. نظرية القرارات الإدارية من علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، 2005.
- (47) ————. النظرية العامة للمنازعات الإدارية والقضاء الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1998،
- (48) ————. النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، جزء 2، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية. الجزائر. 2005.
- (49) لحسين بن شيخ آث ملويا. دروس في المنازعات الإدارية (وسائل المشروعية)، الطبعة الثالثة ، دار هومة. الجزائر، 2007.
- (50) ماجد راغب الحلو. القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية، 1985.

51) محمد الصغير بعلي. النظام القضائي الإداري الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2009

52) محمد ياسن عكاشة . موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول، دار أبو المجد للطباعة بالهرم. 2001.

53) محيو أحمد. المنازعات الإدارية، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2008.

54) مسعود شيهوب. المسؤولية عن المخاطر وتطبيقاتها في القانون الإداري (دراسة مقارنة) ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000

55) معراج جديدي. الوجيز في الإجراءات الجزائية مع التعديلات الجديدة، 2004، الجزائر

### III - المقالات :

56) أحمد هنية. (عيوب القرار الإداري)، مجلة المنتدى القانونية، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر . بسكرة، 2008 .

57) أم الخير بوقرة. (مسؤولية المهندس المعماري و المقاول خلال فترة الضمان). مجلة الفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة .ديسمبر 2010.

58) عادل بن عبد الله، (تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤولياتها) ، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد سادس، بسكرة ، 2010.

59) عزري الزين، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر، عدد ثالث، 2008.

60) عفاف حبة. (دور رخصة البناء في جماعة البيئة والعمران) ، مجلة الفكر، عدد سادس. بسكرة. 2010 .

(61) ماجدة شاهيناز بودوح، شهرزاد بوسطلة، (المسؤولية الجزائية للمهندس

المعماري عن تهدم البناء)، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، مارس 2008.

#### VI- قرارات قضائية :

(62) قرار رقم 311 الصادر بتاريخ 2001/03/12. ملف رقم 5742 الغرفة

الأولى مجلس الدولة و قرار رقم 45 المؤرخ في 2000/01/14 ملف رقم

3812 بين بلدية باب الزوار والمدعو (ق.ب)، غير منشورين.

(63) قرار المحكمة العليا، عدد خاص ( الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية)، الجزء

الثالث ، 2010 . غير منشور.

(64) قرار المجلس الأعلى في 11 جوان 1965. قضية زلاقي، 1965 غير منشور.

(65) قرار رقم 19270 مؤرخ في 29 نوفمبر 2005، مجلس الدولة ، الغرفة الثانية،

غير منشور

#### VII- الملتقيات:

(66) جمعي لغدير . (الملف التقني للبيع على التصاميم)، الملتقى الجهوي لموثقي

الشرق حول الترقية العقارية والقانون 08- 15 .باتنة.2009.

#### II^ - المواقع الالكترونية:

(67) موقع وزارة السكن والعمران <http://www.mhu.gov.dz> . تاريخ

الزيارة 5 ماي 20012.

(68) نور الدين موسى . (التصريح بمطابقة البناءات) ، مقالة مأخوذة من الموقع

<http://www.Barasy.Com> ، تاريخ الزيارة 20 مارس 2012.

## الملخص:

بإدراك المشرع لمعالجة البناء غير القانوني وتشويه النسيج العمراني بوضع آليات من شأنها تسوية البناء التام في التشريعات القديمة، أما البناءات غير التامة بأي شكل من الأشكال فقد اهتم بها المشرع وسوى وضعيتها بالقانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، فلم يقتصر على تحقيق مطابقة البناءات لشغلها بل حتى الإصرار على إتمام إنجاز البناءات غير تامة للقيام بمدينة عمرانية حضرية وراقية، وتتمثل هذه الآليات في شهادة المطابقة، رخصة البناء على سبيل التسوية، رخصة إتمام الإنجاز، ورخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

لكن سن الآليات لا يكفي فتنفيذها هو الأصعب وهنا يكون دور اللجان المستحدثة في تنظيم سير العملية العمرانية، فلجنة الدائرة هي الباتة في ملفات المواطنين الطالبين بتحقيق مطابقة بناياتهم، ولجنة الطعن هي التي اعتبرها المشرع ضماناً قانونية يلجأ لها المواطن حين رفض منحه الوثيقة الإدارية، وحين نشوء نزاع حول هذا الشأن يستقل دور القضاء في ردع المخالفين لهذه القواعد العمرانية سواء من الإدارة مانحة الشهادة أو الرخصة، أو من صاحب البناء الذي يحمي القانون عقاره، وهذا ما سماه المشرع بتأسيس تدابير ردية في مجال عدم إحترام آجال البناء وقواعد التعمير، ويكون هذا بقيام مسؤولية الإدارة وما يترتب عنها من تعويض في أغلب الأحيان، إن ترتب ضرر يمس بحق من حقوق الباني يدفعه لرفع دعوى إلغاء لهذا القرار والتي تنتهي إما بيريء الجاني أو توقيع عقوبة عليه بسبب مخالفته للقانون، وهذا ما جاء به القانون 08-15 .

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية

قسم التربية البدنية والرياضية



مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة ليسانس

في التربية البدنية والرياضية

الموضوع :

دور التخطيط في التدريب لرفع مستوى الأداء لدى  
لاعبي كرة اليد

صنف أواسط 17 - 19 سنة ذكور

دراسة ميدانية لبعض أندية ولايتي الوادي - بسكرة

إشراف الأستاذ :

◀ قدارة شوقي

إعداد الطلبة :

◀ جبالي العيد

◀ حشاني إسماعيل

السنة الجامعية: 2011 / 2012

## خطة البحث :

مقدمة .

الفصل الأول: الآليات المستحدثة بموجب القانون 08-15 لتحقيق مطابقة البناء .

المبحث الأول: آليات التسوية لوضعية البناء التام.

المطلب الأول: شهادة المطابقة.

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة.

الفرع الثالث: طلب الحصول على شهادة المطابقة.

المطلب الثاني: رخصة البناء على سبيل التسوية.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء على سبيل التسوية.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء على سبيل التسوية.

الفرع الثالث: طلب الحصول على رخصة البناء على سبيل التسوية.

المطلب الثالث: الدراسة القانونية لمفاتي تحقيق مطابقة البناء التامة.

المبحث الثاني : آليات التسوية لوضعية البناء غير التام.

المطلب الأول: مفهوم رخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل التسوية ونطاق

تطبيقهما.

الفرع الأول: مفهوم رخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل التسوية

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل التسوية .

المطلب الثاني: طلب الحصول على رخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل التسوية

الفرع الأول: صفة طالب رخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل التسوية .

الفرع الثاني: مضمون الطلب ومكوناته.

المطلب الثالث: الدراسة القانونية لمفاتي تحقيق مطابقة البناء غير تامة.

الفرع الأول: إجراءات إيداع طلب الحصول على رخصة الإتمام أو رخصة الإتمام

على سبيل التسوية.

الفرع الثاني: كفاءات استئناف إتمام أشغال الانجاز.

المبحث الثالث: التصريح بمطابقة البناء.

**المطلب الأول: النظام القانوني للجنة الدائرة.**

**الفرع الأول: أساس لجنة الدائرة واختصاصها.**

**الفرع الثاني: تشكيلية لجنة الدائرة.**

**الفرع الثالث: كفيات سير لجنة الدائرة.**

**المطلب الثاني: صور القرار البات في تحقيق مطابقة البنائات.**

**الفرع الأول: قرار الموافقة.**

**الفرع الثاني: قرار الموافقة المقيدة بشروط.**

**الفرع الثالث: قرار الرفض.**

**الفصل الثاني : منازعات تحقيق مطابقة البنائات .**

**المبحث الأول: دور لجنة الطعن الولاية.**

**المطلب الأول: إجراءات الطعن أمام لجنة الطعن.**

**الفرع الأول: أساس وتشكيلة لجنة الطعن.**

**الفرع الثاني: اختصاصات لجنة الطعن.**

**المطلب الثاني: كفيات سير لجنة الطعن.**

**الفرع الأول: اجتماعات لجنة الطعن.**

**الفرع الثاني: صدور القرار من قبل لجنة الطعن.**

**المبحث الثاني: دور القضاء الإداري في منازعات تحقيق المطابقة.**

**المطلب الأول: شروط رفع الدعوى الإدارية في تحقيق المطابقة.**

**الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالطاعن.**

**الفرع الثاني: شروط القرار الإداري المطعون فيه.**

**الفرع الثالث: الجهة القضائية المطعون أمامها.**

**المطلب الثاني: دعوى عدم مشروعية عقود التعمير.**

**الفرع الأول: أسس دعوى الإلغاء.**

**الفرع الثاني: حالات رفع دعوى الإلغاء في القرارات الإدارية.**

**الفرع الثالث: آثار رفع دعوى الإلغاء.**

**المطلب الثالث: منازعات مسؤولية الإدارة في مجال العمران.**

**الفرع الأول: أسس مسؤولية الإدارة في مجال العمران.**

الفرع الثاني: شروط قيام مسؤولية الإدارة العمرانية.

الفرع الثالث: الجهة التي يقع عليها عبئ التعويض في المسؤولية العمرانية.

المبحث الثالث: التحقيق و المتابعة الجزائية في مجال مطابقة البناءات.

المطلب الأول: طبيعة مخالفات العمران.

الفرع الأول: شروط الجريمة في مجال البناء.

الفرع الثاني: تحديد المخالفات.

المطلب الثاني: التكييف القانوني للمخالفة و العقوبات المقررة لها.

الفرع الأول: الفعل المجرم.

الفرع الثاني: العقوبة المقررة له.

المطلب الثالث: المسؤولون جزائيا عن المخالفات.

الفرع الأول: طالب الشهادة أو الرخصة.

الفرع الثاني: المشرف المادي على أعمال البناء.

المطلب الرابع: المتابعة القضائية لمخالفات العمران .

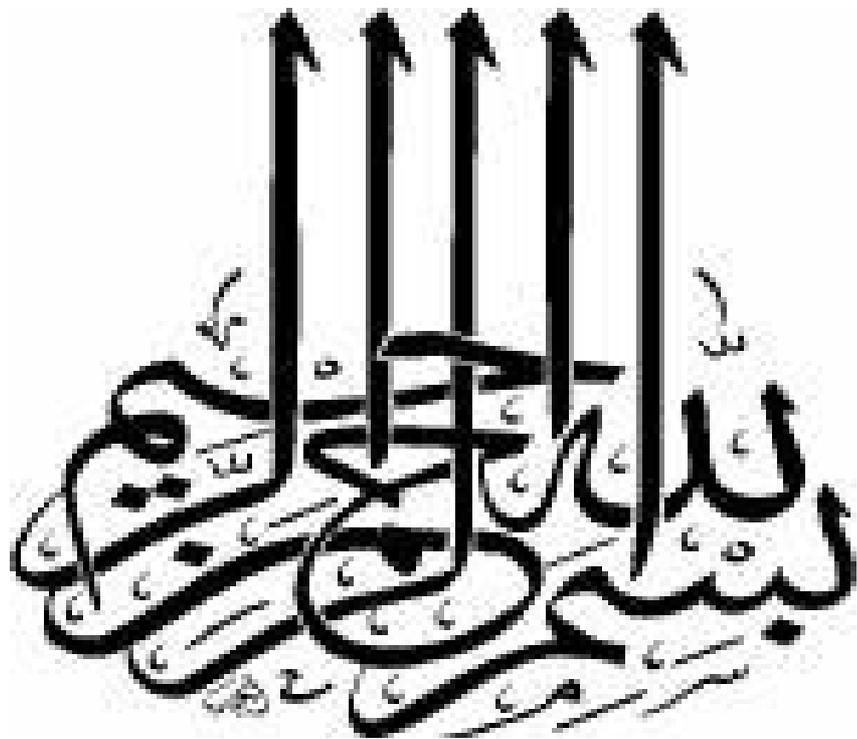
الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة.

الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المباشر.

الخاتمة .

الملاحق.

الفهرس.



# الفصل الأول

الآليات المستحدثة بموجب

القانون 08-15 لتحقيق

مطابقة البناءات وإتمام

إنجازها

الفصل الثاني:  
منازعات تحقيق مطابقة  
البنائيات

قائمة المصادر

والمراجع

# الفهرس

الملاحق

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَلَوْلَا أَنْ يَكُونَ النَّاسُ أُمَّةً وَاحِدَةً لَجَعَلْنَا لِمَنْ يَكْفُرُ  
بِالرَّحْمَنِ لِبُيُوتِهِمْ سُقْفًا مِّنْ فِضَّةٍ وَمَعَارِجَ عَلَيْهَا  
يَظْهَرُونَ {33} وَلِبُيُوتِهِمْ أَبْوَابًا وَسُرُورًا عَلَيْهَا يُتَّكَبُونَ  
{ 34}

{سورة الزخرف ، الآية 33-34}

## شكر وعرfan

الحمد والشكر لله من قبل ومن بعد.....أحمده وأشكره على عونه وتوفيقه لي

لإتمام هذه المذكرة.

الصلاة والسلام على رسوله "محمد" صلى الله عليه وسلم، حيث قال في وصفه للمعلم :

إن الله وملائكته وأهل السماوات والأرض حتى النمل في جحرها، وحتى الحوت في جوف

البحر، ليصلون على معلم الناس الخير".

فإلى كل من أضاعت بعلمها عقول غيرها، وهدت بجوابها الصحيح حيرة سائلها، فأظهرت

بسماحتها تواضع العلماء وبرحابتها سماحة العارفين إلى الأستاذة المشرفة بدرة لعور.

إلى الشموع التي تحترق لتضيء الآخرين، إلى كل من علمني حرفا إليكم أساتذتي الكرام

عزري الزين ، جلول شيتور ، شوقي يعيش تمام ، والأستاذ المحامي شعبان النوي،

والأستاذة المحامية ربيحة باشي.

وإلى كل موظفي بلدية ودائرة تقرت، وإلى مديرية التعمير والبناء لولاية بسكرة.

وإلى كل من توجهت له بالسؤال والمساعدة وكان لي حسن المجيب والمعين.

فهنيئا لكم يا أساتذتي الكرام على تعاونكم معي وبوركتم على جهودكم الطيبة، حفظكم الله

وسدد خطاكم.

وفي الأخير أسأل التوفيق لكل الطلبة الجزائريين.

## الفهرس :

مقدمة	أ-ج
الفصل الأول : الآليات المستحدثة بموجب القانون 08-15 لتحقيق مطابقة البنائيات.....06	
المبحث الأول: آليات التسوية لوضعية البناء التام	07
المطلب الأول: شهادة المطابقة	07
الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة	07
أولاً: تعريف شهادة المطابقة	07
ثانياً: عناصر شهادة المطابقة	10
الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة	12
أولاً: النطاق الموضوعي لشهادة المطابقة	12
ثانياً: النطاق المكاني لشهادة المطابقة	13
الفرع الثالث: طلب الحصول على شهادة المطابقة	14
أولاً: شروط متعلقة بطلب الشهادة	15
ثانياً: مضمون الطلب ومرفقاته	17
المطلب الثاني: رخصة بناء على سبيل التسوية	19
الفرع الأول: مفهوم رخصة بناء على سبيل التسوية	20
أولاً: تعريف رخصة البناء على سبيل التسوية	20
ثانياً: عناصر رخصة البناء على سبيل التسوية	21
الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء على سبيل التسوية	21
الفرع الثالث: طلب الحصول على رخصة بناء على سبيل التسوية	22
أولاً: طالب الرخصة	22
ثانياً: مضمون الطلب ومكوناته	22
المطلب الثالث: الدراسة القانونية لملفات تحقيق مطابقة البنائيات التامة	23
الفرع الأول: إجراءات إيداع ملف طلب الحصول على شهادة المطابقة	23

الفرع الثاني: إجراءات إيداع ملف طلب الحصول على رخصة بناء على سبيل

التسوية.....27

المبحث الثاني : آليات التسوية لوضعية البناء غير التام.....28

المطلب الأول: مفهوم رخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل التسوية ونطاق

تطبيقهما.....28

الفرع الأول: مفهوم رخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل التسوية.....28

أولاً: تعريف رخصة إتمام الانجاز ورخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية.....28

ثانياً: عناصر رخصة إتمام الانجاز ورخصة إتمام الانجاز على سبيل

التسوية.....29

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل

التسوية.....30

أولاً: نطاق تطبيق رخصة إتمام انجاز.....30

ثانياً: نطاق تطبيق رخصة إتمام انجاز على سبيل التسوية.....30

المطلب الثاني: طلب الحصول على رخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل

التسوية.....31

الفرع الأول: صفة طالب رخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل

التسوية.....31

الفرع الثاني: مضمون الطلب ومكوناته.....31

أولاً: بالنسبة لرخصة إتمام انجاز.....31

ثانياً: بالنسبة لرخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية.....32

المطلب الثالث: الدراسة القانونية لملفات تحقيق مطابقة البناءات غير تامة.....33

الفرع الأول: إجراءات إيداع طلب الحصول على رخصة الإتمام أو رخصة

الإتمام على سبيل التسوية.....33

الفرع الثاني: كفاءات استئناف إتمام أشغال الانجاز.....34

أولاً: الطلب والبت فيه.....34

ثانياً: إجراءات فتح الورشة.....35

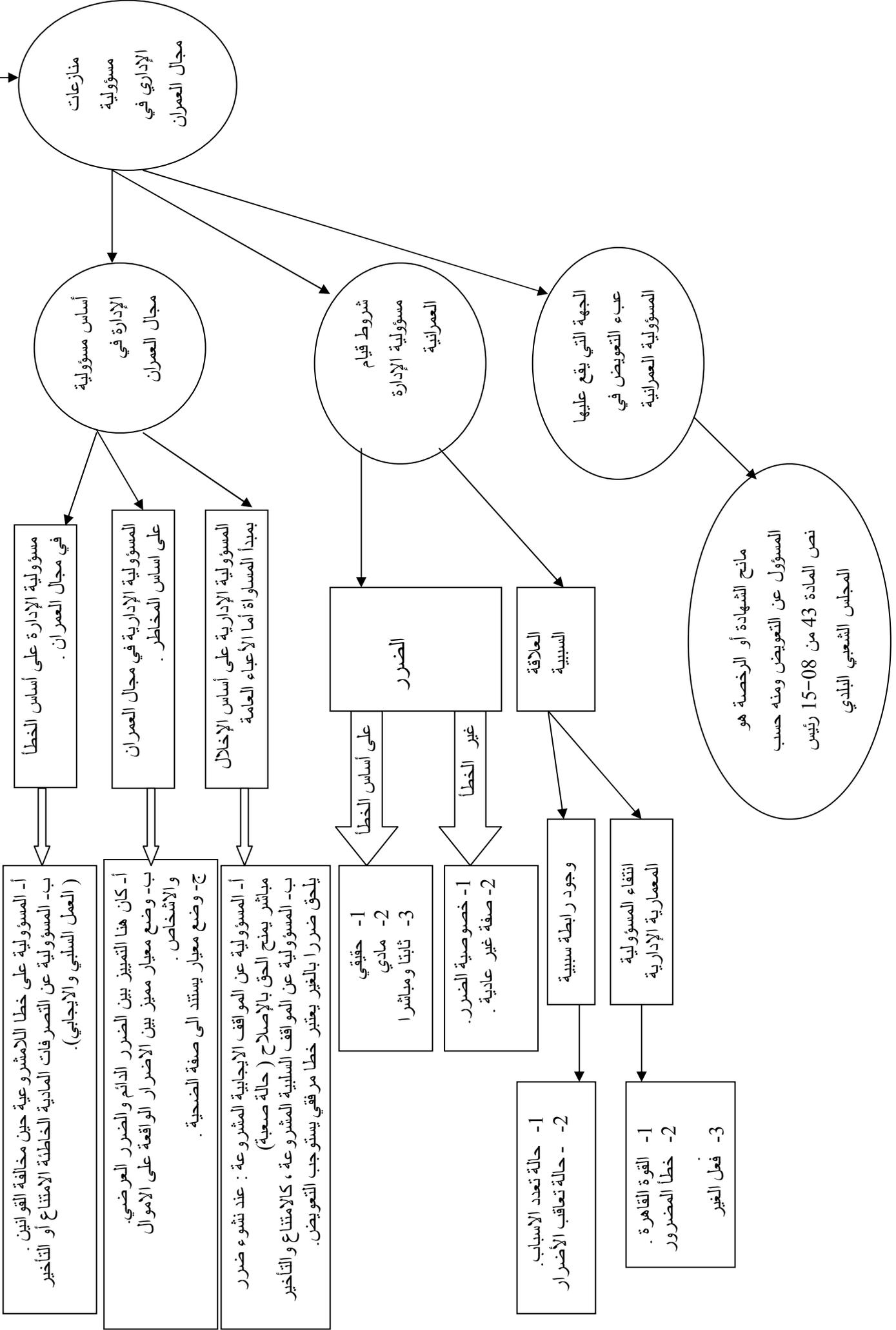
ثالثاً: منح شهادة المطابقة والآثار التي تخلفها.....37

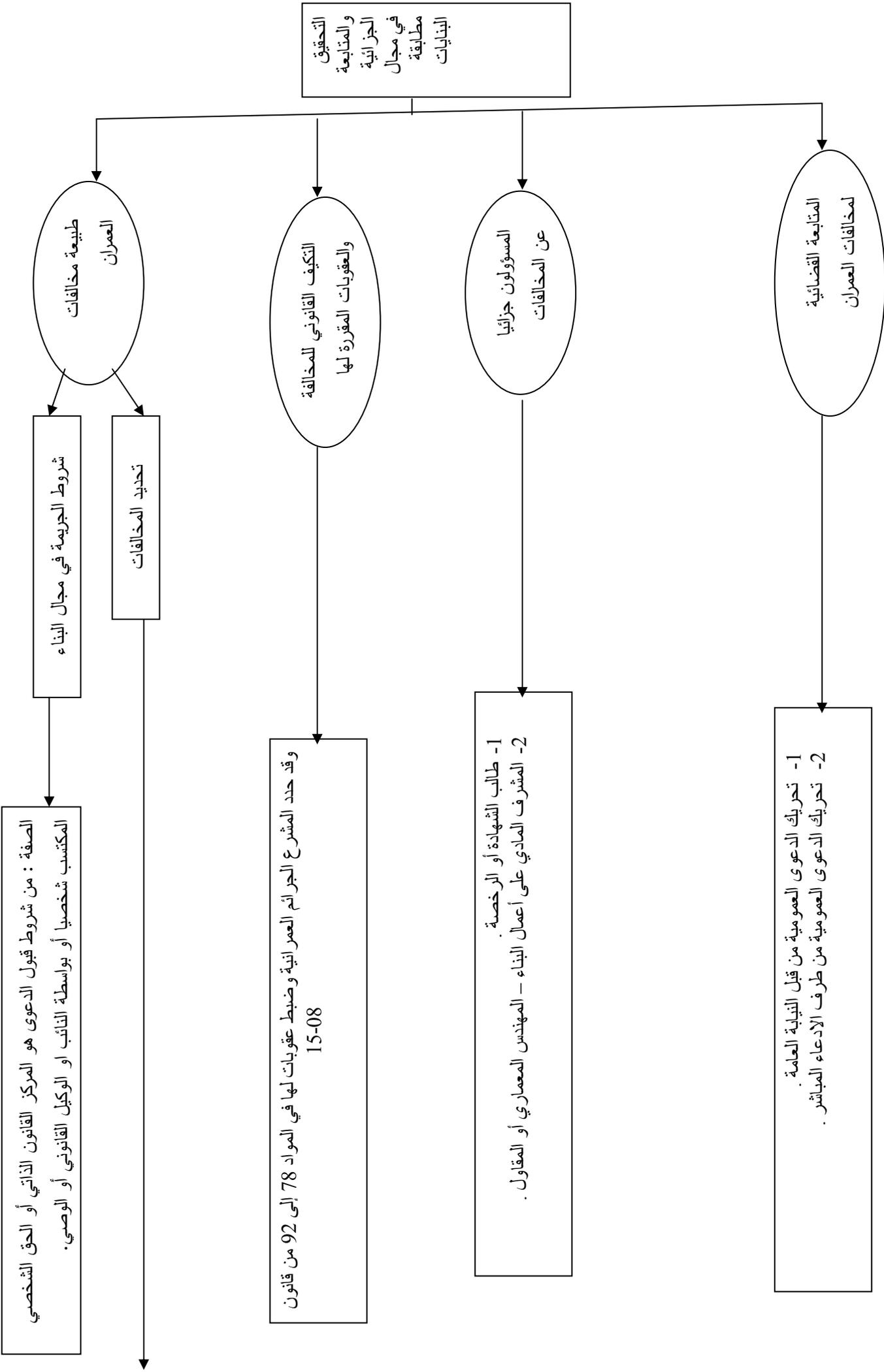
- 37.....المبحث الثالث: التصريح بمطابقة البناءات
- 37.....المطلب الأول: النظام القانوني للجنة الدائرة.
- 37.....الفرع الأول: أساس لجنة الدائرة واختصاصها.
- 38.....الفرع الثاني: تشكيلية لجنة الدائرة.
- 39.....الفرع الثالث: كفيات سير لجنة الدائرة.
- 41.....المطلب الثاني: صور القرار البات في تحقيق مطابقة البناءات.
- 41.....الفرع الأول: قرار الموافقة.
- 42.....الفرع الثاني: قرار الموافقة المقيدة بشروط.
- 47.....الفرع الثالث: قرار الرفض.
- 53.....مخططات
- 57.....الفصل الثاني : منازعات تحقيق مطابقة البيانات
- 58.....المبحث الأول: دور لجنة الطعن الولائية.
- 58.....المطلب الأول: إجراءات الطعن أمام لجنة الطعن.
- 58.....الفرع الأول: الأساس القانوني وتشكيلة لجنة الطعن.
- 58.....أولاً: التأصيل القانوني للجنة الطعن.
- 59.....ثانياً: تشكيلة لجنة الطعن.
- 60.....الفرع الثاني: اختصاصات لجنة الطعن.
- 60.....المطلب الثاني: كفيات سير لجنة الطعن.
- 60.....الفرع الأول: اجتماعات لجنة الطعن.
- 61.....الفرع الثاني: صدور القرار من قبل لجنة الطعن.
- 61.....المبحث الثاني: دور القضاء الإداري في منازعات تحقيق المطابقة.
- 61.....المطلب الأول :شروط رفع الدعوى الإدارية في تحقيق المطابقة.
- 62.....الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالطاعن.
- 62.....أولاً: الصفة.
- 63.....ثانياً: المصلحة.
- 64.....الفرع الثاني: شروط القرار الإداري المطعون فيه.
- 64.....أولاً: أن يصدر القرار الإداري عن سلطة إدارية.

- 65.....ثانيا: أن يكون القرار الإداري نهائي تنفيذي.
- 65.....**الفرع الثالث: الجهة القضائية المطعون أمامها.**
- 66.....**المطلب الثاني: دعوى عدم مشروعية عقود التعمير.**
- 66.....**الفرع الأول: أسس دعوى الإلغاء.**
- 66.....أولا: عدم المشروعية الخارجية.
- 69.....ثانيا: عدم المشروعية الداخلية.
- 72.....**الفرع الثاني: حالات رفع دعوى الإلغاء في القرارات الإدارية.**
- 72.....أولا: صدور القرار برفض منح الرخصة أو الشهادة.
- 74.....ثانيا: صدور القرار بالقبول ثم اعتماد الإدارة إلى سحبه.
- 74.....ثالثا: صدور القرار بالقبول ثم لجوء الإدارة إلى وقف الأشغال.
- 75.....**الفرع الثالث: آثار رفع دعوى الإلغاء.**
- 75.....أولا: تنفيذ الحكم القضائي من طرف الإدارة.
- 76.....ثانيا: عدم التنفيذ من طرف الإدارة.
- 76.....**المطلب الثالث: منازعات مسؤولية الإدارة في مجال العمران.**
- 76.....**الفرع الأول: أسس مسؤولية الإدارة في مجال العمران.**
- 77.....أولا: مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران.
- 78.....ثانيا: مسؤولية الإدارة في مجال العمران على أساس المخاطر.
- ثالثا: مسؤولية الإدارة على أساس الإخلال لمبدأ المساواة أمام الأعباء
- 80.....العامه.
- 82.....**الفرع الثاني: شروط قيام مسؤولية الإدارة العمرانية.**
- 82.....أولا: الضرر.
- 85.....ثانيا: العلاقة السببية.
- الفرع الثالث: الجهة التي يقع عليها عبئ التعويض في المسؤولية**
- 87.....العمرانية.
- 87.....**المبحث الثالث: التحقيق و المتابعة الجزائية في مجال مطابقة البناءات.**

87.....	المطلب الأول: طبيعة مخالفات العمران
88.....	الفرع الأول: شروط الجريمة في مجال البناء
89.....	الفرع الثاني: تحديد المخالفات
90.....	أولاً: أساس و كفايات تشكيل و تعيين فرق المتابعة و التحقيق
90.....	ثانياً: اختصاصات فرق المتابعة و التحقيق
93.....	المطلب الثاني: التكييف القانوني للمخالفة و العقوبات المقررة لها
94.....	الفرع الأول: الفعل المجرم
94.....	الفرع الثاني: العقوبة المقررة له
96.....	المطلب الثالث: المسؤولون جزائياً عن المخالفات
97.....	الفرع الأول: طالب الشهادة أو الرخصة
97.....	الفرع الثاني: المشرف المادي على أعمال البناء
98.....	المطلب الرابع: المتابعة القضائية لمخالفات العمران
99.....	الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة
99.....	الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المباشر
100.....	مخططات
105.....	الخاتمة
	الملاحق.







- تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية ، فرق أعوان مكلفة بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البناءات - المادة 680 من القانون 15-08 .

- تتشكل هذه الفرق من 3 إلى 4 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية ، ولكل فرقة مسؤول يسير معه الخرجات الميدانية وتنسيقها - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 156-09 .

- يكون أعوان الفرق المعيّنين حسب الحالة عن طريق قائمة اسمية ( المواد 7 ، 8 من المرسوم التنفيذي 156-09 )

أساس وكيفية تمثيل وتعيين فرق المتابعة والتحقق

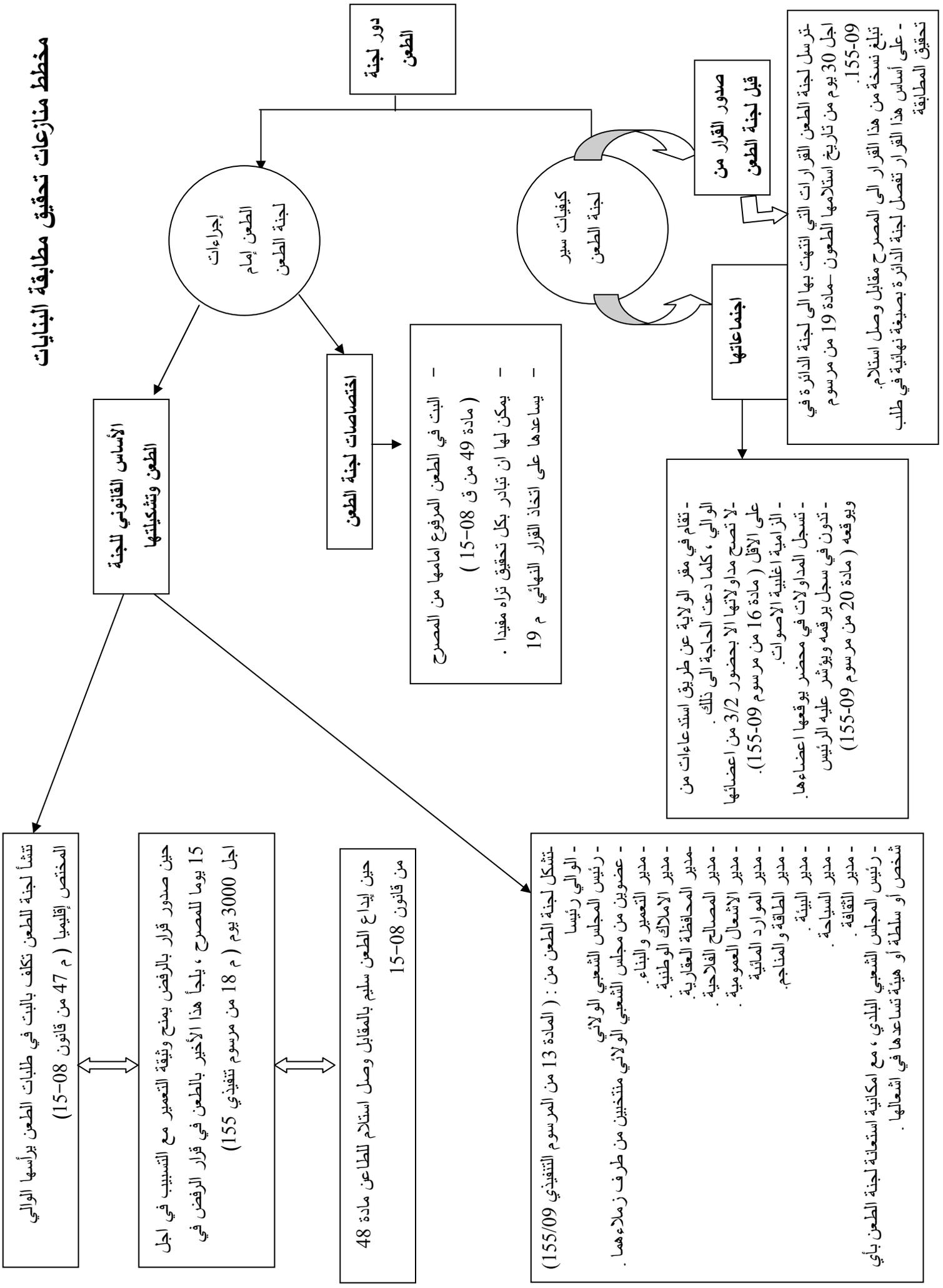
المادة 4 من المرسوم التنفيذي 156-09 .

- 1- البحث عن مخالفات القانون 15-08 ومعاينتها.
- 2- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بالمطابقة والتحقق منها.
- 3- معاينة حالة عدم تطابق البناءات .
- 4- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات .
- 5- المتابعة والتحقق في استئناف أشغال إتمام البناءات

اختصاصات فرق المتابعة والتحقق

- 1- يؤدي أعوان الغرف مهامهم عن طريق تكليف سليم حسب الحالة ، ويستظهر أثناء القيام بالعمل ، ويسحب حين التوقف المؤقت أو الدائم عن العمل ( المادة 70- من القانون 15-08 والمادة 6 من المرسوم التنفيذي 156-09 ) .
- 2- تحدد هذه الزيارات حسب رزامة تعد حسب الحالة امام طرف السيد المجلس الشعبي البلدي ( المادة 11 من المرسوم 156-09 ) . أو مدي التعمير والبناء ( المادة 9 من المرسوم 156-09 ) .
- 3- تكون دوريات أعوان الفرق نهارا فقط وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وتكون الدورية فجائية أو مبلغ بها ( المادة 10 من المرسوم 156-09 ) .
- 4- يحرر لكل عون مكلف محضر لوقائع المخالفة ، ويوقع هذا المحضر ، وتمسك سجلاتها متابعة الأشغال حسب الحالة دائما من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين اقليميا .
- 5- يستعمل عمل الاعوان عن طريق توفير الوسائل الملائمة وحفظ كرامتهم( المادة 71 من القانون 15-08 ) .

مخطط منازعات تحقيق مطابقة البناءات



## مقدمة:

أصبح الإنسان في العصر الحديث مسايرا لأنماط العمران تلبية لرغباته التي تستجيب لثقافة المجتمع وحضارته، وقد اهتم المشرع بجانب الملكية سواء الخاصة أو العامة و تكلم عنها في المادة 52 من دستور 1996 المعدل والمتمم ، فالمالك حر في التصرف في ملكيته العقارية ، لأن الملكية من أولى اهتمامات المشرع .

فالعمران هو وجه الدولة وتعبير عن حضارتها، كما أن التغييرات الجديدة والعديدة في التركيبة الاجتماعية والزيادات الضخمة في عدد السكان وتزايد الحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة كما ونوعا تطلب تنظيما في المجال العمراني، والضبط القانوني لأعمال البناء والتعمير .

لأجل ذلك تدخل المشرع وأصدر تشريعات تضبط وتنظم حركة العمران مهما كان نوعها سواء إقامة بنايات أو تعديلها كون الإنسان يتعسف في استعمال حقه في مختلف الأنشطة العمرانية ، فقيد المشرع هذا الحق وأناطه بإجراءات لا بد من احترامها. والحكمة منها تحكم الإدارة في أساليب انجاز أعمال العمران مع مراعاة تمكين الأفراد من ممارسة حقوقهم العمرانية على ملكيتهم وضرورة الالتزام بتلك الإجراءات المبينة بموجب نصوص قوانين العمران، فعلى غرار الدول المتقدمة تسعى الجزائر إلى النهوض بتشريعات البناء، لاسيما من خلال القوانين التي شرعتها في مجال التهيئة والتعمير، وجسد هذا في قانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم الذي يعد المصدر التشريعي الأساسي المنظم للتعمير وباقي التشريعات التنظيمية الصادرة بعده .التي أولت اهتماما بالمخططات التقنية الموضوعة من طرف الإدارة وهما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي نظمه المرسوم التنفيذي 91-177 إضافة لمخطط شغل الأراضي الذي نظمه المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخين في 28 ماي 1991 .

فكل بناء لا يتم إلا بعد موافقة الجهات المخولة قانونا بهذه العملية التقنية وتتجسد الموافقة على البناء من خلال منح رخصة البناء ، وكل ما جاء مخالفا مآله الهدم وحرص المشرع أكثر على تنظيم النشاط العمراني وذلك ما تجسد من خلال المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 7 جانفي 2006 ، فقد جاءت هذه المراسيم

تنظيماً وتنفيذاً للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والالتزام بهذه الإجراءات يكون من قبل الإدارة حتى تكون قراراتها مشروعة. ومن قبل الأفراد وهذا بالتزامهم بالشروط القانونية والتقنية للحصول على مختلف التراخيص، وتقنين هذه الرخص والشهادات من شأنه تمكين الإدارة من تفعيل دورها في الرقابة والإشراف والتوجيه والإعلام بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات.

بالرغم من هذا الجهد المبذول إلا أن نقشي ظاهرة البناء غير الشرعي وقصور أهداف النصوص القانونية وفساد الغطاء العمراني أدى لتفعيل دور المشرع و تدخله مجدداً لسن قوانين تساير هذا التشوه الذي حل على العمران، وكان هذا في القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها الذي حاول المشرع من خلاله وضع أهداف ترمي إلى الحد من حالات عدم إنهاء البناء وعدم تحقيق مطابقتها، وتجسد هذا في التنظيمات التي والت ظهور هذا القانون منها:

- المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البناء .
- المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد تشكيله لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكيفيات سيرهما .
- المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 2 ماي 2009 الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق بإنشاء التجزئات و المجموعات السكنية ورشات البناء و سيرها.
- المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، وغيرها من التنظيمات .

رغم هذا التنظيم الذي أبلاه المشرع إلا أن هناك فوضى في النسيج العمراني تعدد بداية بحق الملكية وصولاً لمطابقة البناء واستغلاله، لكن القانون 08-15 جاء بأهداف عديدة ومتنوعة أهمها تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون، وكذا تحديد شروط استغلال البناء، و التجاوزات التي طرأت على القوانين السابقة ما

جعل المشرع يؤسس لتدابير ردية وحاسمة في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير ووضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات .

وما يلفت الانتباه ضرورة تتبع هذا القانون لمعرفة الإجراءات التي استحدثها المشرع مع العلم أن إجراء شهادة المطابقة سبق ظهوره في التشريعات السابقة إلا أنها ظهرت في وجه جديد وهو ما يدفعنا إلى إثارة الإشكالية التالية :

**فهل تعد إجراءات تحقيق المطابقة المستحدثة بموجب القانون 08-15 كفيلة لحل معضلة البناء غير القانوني في الجزائر؟**

وما دفعني لهذه الدراسة ما هو إلا رغبة مني لفهم طيات هذا القانون كونه تطرق لوضعيات حساسة تمس الجانب الخاص في حياة الفرد (منزلنا إحدى تلك الحالات) .  
ومن أجل الوصول إلى حل لهذه الإشكالية سأطرق لتحليل نصوص هذا القانون للوقوف على أبرز أسباب اهتمامات المشرع بالنسيج العمراني ، وكذا استقراء ما أمكن جمعه من كتابات الفقه واجتهادات القضاء بحثا عن الغاية منه ودوره في هذا المجال  
ومنه فقد تناولت بحثي في فصلين حسب الخطة الآتية :

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ورقلة  
دائرة تقرت

## محضر اجتماع

في يوم الخميس العاشر من شهر نوفمبر عام ألفين و إحدى عشرة و على الساعة التاسعة و النصف صباحا ، عقد بمقر الدائرة اجتماع لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات برئاسة السيد عبد المجيد هوائين رئيس دائرة تقرت و بحضور السادة :-

- |                     |  |
|---------------------|--|
| مكي النيو           | رئيس القسم الفرعي للسكن والتجهيزات العمومية تقرت |
| لونيس رشيد          | رئيس مفتشية أملاك الدولة تقرت                    |
| عيساني محمد الأخضر  | المحافظ العقاري تقرت                             |
| بوكرش محمد توفيق    | رئيس القسم للأشغال العمومية تقرت                 |
| حمادة عبد الكريم    | رئيس القسم الفرعي للري تقرت                      |
| عبد الحميد بركبية   | ممثل الحماية المدنية تقرت                        |
| بوزيد محمد الطاهر   | رئيس مصلحة التعمير بلدية النزلة                  |
| جابو ربي نزيهة      | ممثلة مصلحة التعمير ببلدية النزلة                |
| بن حمودة لمين       | رئيس مصلحة التعمير بلدية تبسبت                   |
| ساسوي عبد القادر    | ممثل بلدية تبسبت                                 |
| السايج لمبارك بوبكر | رئيس مصلحة التعمير بلدية الزاوية العابدية        |
| صندالي لحسن         | ممثل مصلحة التعمير بلدية تقرت                    |
| الضاوي مريم         | ممثلة مصلحة التعمير بلدية تقرت                   |
| محمد نون            | ممثل مدير الثقافة ورقلة تقرت                     |
| بوزيد محمد الطاهر   | رئيس مصلحة بلدية النزلة                          |
| بزوين فتيحة         | ممثلة مديرية البيئة                              |
| عشاش عبد الرزاق     | ممثل القسم الفرعي للفلاحة تقرت                   |

### الغائبون

- ممثل مديرية السياحة ورقلة
- ممثل مقاطعة سونلغاز ورقلة

### جدول الأعمال

- دراسة ملفات طلب مطابقة البناءات في إطار القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها حسب الجدول.

افتتح الاجتماع من طرف رئيس الدائرة مرحبا بالحاضرين شاكرا إياهم على تلبية الدعوة ثم تطرق إلى دراسة الملفات المودعة على مستوى أمانة اللجنة الدائرية من أجل البحث في تسوية وضعية هذه الطلبات حسب الحالات المذكورة في المرسوم التنفيذي 154/09 و الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البناءات .

بعدها أحييت الكلمة الى أعضاء اللجنة من أجل البحث في دراسة هذه الملفات و كانت النتائج كما يلي /-

ANNEXE 1 : MODELE-TYPE DE DECLARATION

الملحق الأول : نموذج التصريح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION

تصريح

Wilaya de : .....

Daira/Circonscription administrative : .....

1- IDENTIFICATION DU DECLARANT :

Nom : ..... Prénom : .....

Raison sociale : .....

Né(e) le : .....

A : ..... Wilaya de : .....

Fils/Fille de ..... et de .....

Adresse : .....

2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :

Déclare avoir entrepris une construction :

- Nature : .....

- A l'adresse : .....

• commune : .....

• wilaya : .....

Non achevée avec permis de construire.

- Nature juridique du terrain\* : .....

- Références du permis de construire :

• N° de l'arrêté : .....

• Etabli par : .....

• Date de délivrance : .....

• Date d'expiration du délai accordé : .....

- Travaux : conformes au permis délivré.

Non conformes au permis délivré.

• Structure

• Etages

• Façade

- Etat d'avancement des travaux :

• Structure : achevée

non achevée

• Façades : achevées

non achevées

• Aménagements extérieurs : achevés

non achevés

Achevée non conforme au permis délivré.

- Nature juridique du terrain : .....

- Références du permis délivré :

• N° de l'arrêté : .....

• Etabli par : .....

• Date de délivrance : .....

• Date d'expiration : .....

- Parties non conformes.

• Emprise au sol

• Structure

• Nombre d'étages

ولاية : .....

دائرة / المقاطعة الإدارية : .....

1. تعريف المصريح :

الاسم : .....

اسم الشركة : .....

المولود(ة) في : .....

ولاية : .....

ابن (ة) : .....

العنوان : .....

2. تعريف البناء :

أصرح أنني شرعت في إنجاز بناء :

الطبيعة : .....

العنوان : .....

بلدية : .....

ولاية : .....

غير متممة مع وجود رخصة بناء.

- الطبيعة القانونية للأرضية\* : .....

- مراجع رخصة البناء : .....

• رقم القرار : .....

• معد من طرف : .....

• تاريخ التسليم : .....

• تاريخ انتهاء الأجل الممنوح : .....

- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

• الهيكل :

• الطوابق :

• الواجهة :

- حالة تقدم الأشغال :

• الهيكل : متمم

غير متمم

• الواجهات : متممة

غير متممة

• التجهيزات الخارجية : متممة

غير متممة

متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة.

- الطبيعة القانونية للأرضية : .....

- مراجع رخصة البناء : .....

• رقم القرار : .....

• معد من طرف : .....

• تاريخ التسليم : .....

• تاريخ انتهاء الصلاحية : .....

- الأجزاء غير المطابقة : .....

• مساحة الأرضية المبنية

• الهيكل

• عدد الطوابق

**Article 3 :** En cas d'infraction aux dispositions de la loi 08.15 ci-dessus visée, des sanctions seront prises à l'encontre du contrevenant.

**Article 4 :** Une copie conforme du présent arrêté sera notifiée à :

- la Daïra de.....
- la DUC de.....

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

**LE PRESIDENT DE L'APC**

DROIT DE TIMBRE.  
QUITTANCE N° \_\_\_\_ DU \_\_\_\_\_

*pose d'une clôture de protection de chantier visible*

**TRES IMPORTANT**

**OBLIGATIONS AUX PROPRIETAIRES :**

- Apposition du panneau d'affichage 0.50 x 0.50 m indiquant l'objet du permis ainsi que les délais d'ouverture de chantier et achèvement des travaux.
- Pose d'une clôture de protection de chantier visible

4

MODELE TYPE DE PERMIS D'ACHEVEMENT  
A TITRE DE REGULARISATION

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**

WILAYA DE.....

DAIRA DE.....

COMMUNE DE.....

N° \_\_\_\_\_ /APC/....

**ARRÊTÉ**  
**PORTANT DELIVRANCE**  
**DE PERMIS D'ACHEVEMENT**  
**A TITRE DE REGULARISATION**

(Article 22 de la loi 08.15)

**Le Président de l'Assemblée Populaire Communale de.....**

- Vu la loi n°90.08 du 7 Avril 1990 relative à la commune complétée ;
- Vu la loi n°08.15 du 20 Juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement;
- Vu le décret exécutif n°09.154 du 2 Mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions ;
- Vu la demande déposée par (Mr), (Mme), (Raison sociale).....en date du.....en vue d'obtenir un permis d'achèvement à titre de régularisation du projet.....sis à.....;
- Vu l'avis favorable n° \_\_\_\_\_ émis par la commission de daïra en date du \_\_\_\_\_

**- ARRÊTÉ -**

**Article 1 :** En application de l'article 22 de la loi 08.15, le permis de d'achèvement à titre de régularisation est accordé (Mr), (Mme), (Raison sociale).....pour les travaux décrits dans sa demande présentée le \_\_\_\_\_ tels que définis au dossier comportant les pièces annexées au présent arrêté .

**Article 2 :** Le bénéficiaire est tenu de se conformer aux obligations et aux recommandations émises par la commission de daïra pour la réalisation des travaux.....

**Article 3 :** En cas d'infraction aux dispositions de la loi 08.15 ci-dessus visée, des sanctions seront prises à l'encontre du contrevenant.

**Article 4 :** Une copie conforme du présent arrêté sera notifiée à :

- la Daïra de.....
- la DUC de.....

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

**LE PRESIDENT DE L'APC**

DROIT DE TIMBRE.  
QUITTANCE N° \_\_\_\_\_ DU \_\_\_\_\_

**TRES IMPORTANT**

**OBLIGATIONS AUX PROPRIETAIRES :**

- Apposition du panneau d'affichage 0.50 x 0.50 m indiquant l'objet du permis ainsi que les délais d'ouverture de chantier et achèvement des travaux.
- Pose d'une clôture de protection du chantier visible

رأي اللجنة بعد المداولات		نوعية الطلب				صفون البنائة + طبيعة البنائة		البلدية	الأسم و اللقب	الرقم
بالموافقة على المطالبة الجزئية للنا الأراضي	مؤجل الى حين الزيارة الميدانية (البداية+ SUCH و المصالح المعنية) التأكد من نزع الخيط الكهربي بالموافقة	رخصة البناء على سبيل التسوية	طلب رخصة اتمام على سبيل التسوية	طلب شهادة مطابقة	طلب رخصة اتمام	صفون البنائة محل الطلب	صفون البنائة محل الطلب	البلدية	الأسم و اللقب	الرقم
		*		*		مركب تجاري (سكن+تجاري)	شارع محمد خمبستي، تقرت	تقرت	المصطفى المصطفى	1
		*				مسكن عائلي	شارع بوعصامة رقم 04 تقرت	تقرت	موفق بلال	2
			*			مسكن عائلي	05 شارع سبع رمضان تقرت	تقرت	المصطفى المصطفى	3
						صناعية	منطقة النشاط الاقتصادي تقرت	تقرت	المصطفى المصطفى	4
		*				مسكن عائلي	حي سيدي بوعزيز رقم 03 تقرت	تقرت	بن بوعزيز	5
			*			حضيرة للتخزين مواد البناء	منطقة النشاط الاقتصادي	تقرت	المصطفى المصطفى	6
				*		مسكن عائلي	02 حي المجاهد	تقرت	بوعزيز	7
			*			مسكن عائلي	حي الرمال 01 تطوري	تقرت	المصطفى المصطفى	8
			*			مسكن عائلي	حي الرمال 01 تطوري رقم 15	تقرت	المصطفى المصطفى	9
			*			مسكن عائلي	كثانة رقم 01 حي النخيل	تقرت	المصطفى المصطفى	10
			*			مسكن عائلي	حي الرمال 02 رقم 285 تقرت	تقرت	المصطفى المصطفى	11
			*			صناعية	منطقة النشاط الاقتصادي تقرت	تقرت	عليان مسعودي	12
			*			مسكن عائلي	حي الرمال 01 رقم 231	تقرت	نعم الاكحل	13
			*			مسكن عائلي	رقم 317 قسم 20 حي الامير عبد القادر	تقرت	المصطفى المصطفى	14
		*				مسكن عائلي + محل تجاري	حي الامير عبد القادر	تقرت	المصطفى المصطفى	15
		*	*			مسكن عائلي	حي 630 مسكن تقرت	تقرت	عبد القادر	16

و احقتم الاجتماع في حدود الساعة الحادية عشر صباحا من نفس التاريخ المذكور اعلاه .

رأي اللجنة بعد المداولات		نوعية الطلب				صفون البنائة + طبيعة البنائة		صفون البنائة محل الطلب		البلدية	الأسم و اللقب	الرقم
بالموافقة على المطالبة الجزئية للنا الأراضي	مؤجل الى حين الزيارة الميدانية (البداية + SUCH و المصالح المعنية) التأكد من نزع الخيط الكورن بالموافقة	رخصة البناء على سبيل التسوية	طلب رخصة اتمام على سبيل التسوية	طلب شهادة مطابقة	طلب رخصة اتمام	صفون البنائة محل الطلب	صفون البنائة محل الطلب	شارع محمد خمبستي، تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	تقرت
		*		*		مركب تجاري (سكن + تجاري)	شارع محمد خمبستي، تقرت	شارع بوعصامة رقم 04 تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	1
		*				مسكن عائلي	شارع سبيع رمضان تقرت	شارع بوعصامة رقم 04 تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	2
			*			مسكن عائلي	منطقة النشاط الاقتصادي تقرت	شارع سبيع رمضان تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	3
	يؤجل الى حين الزيارة الميدانية (البداية + SUCH و المصالح المعنية) اعادة المحطات سلم 1/50	*				صناعية	منطقة النشاط الاقتصادي تقرت	منطقة النشاط الاقتصادي تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	4
	يرفض بسبب زيادة في المساحة		*			مسكن عائلي	حي سيدي بوعزيز رقم 03 تقرت	حي سيدي بوعزيز رقم 03 تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	5
	يؤجل بعد الزيارة الميدانية (البداية + SUCH و المصالح المعنية)	*				حضيرة للتخزين مواد البناء	منطقة النشاط الاقتصادي تقرت	منطقة النشاط الاقتصادي تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	6
	يؤجل و يطلب من المعني تقديم تقرير الجيزة الهندسية			*		مسكن عائلي	02 حي المجاهد تقرت	02 حي المجاهد تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	7
	بالموافقة		*			مسكن عائلي	حي الرمال 01 تطوري تقرت	حي الرمال 01 تطوري تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	8
	بالموافقة		*			مسكن عائلي	حي الرمال 01 تطوري رقم 15 تقرت	حي الرمال 01 تطوري رقم 15 تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	9
	يؤجل ويطلب من المعني تقديم مخطط مسح المقاري ومخطط بسلم 1/50 يرفض لان المعني قد قدم طلب موحد لتغطيتين أرضيتين		*			مسكن عائلي	حي الرمال 02 رقم 285 تقرت	حي الرمال 02 رقم 285 تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	10
	يؤجل الى حين الزيارة الميدانية (البداية + SUCH و المصالح المعنية) مرفوض بسبب خروج بلاطة فاصل الراحة و ارتفاع يبرقل سير الالطين		*			صناعية	منطقة النشاط الاقتصادي تقرت	منطقة النشاط الاقتصادي تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	11
	بالموافقة		*			مسكن عائلي	حي الرمال 01 رقم 231 تقرت	حي الرمال 01 رقم 231 تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	12
	بالموافقة		*			مسكن عائلي	رقم 317 قسم 20 حي الامير عبد القادر تقرت	رقم 317 قسم 20 حي الامير عبد القادر تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	13
	بالموافقة		*			مسكن عائلي + محل تجاري	حي الامير عبد القادر تقرت	حي الامير عبد القادر تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	14
	بالموافقة	*				مسكن عائلي	حي الامير عبد القادر تقرت	حي الامير عبد القادر تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	15
	بالموافقة		*			مسكن عائلي	حي 630 مسكن تقرت	حي 630 مسكن تقرت	تقرت	تقرت	تقرت	16

و احقتم الاجتماع في حدود الساعة الحادية عشر صباحا من نفس التاريخ المذكور اعلاه .

قرار رقم 728 المؤرخ في 01 ديسمبر 2011

يتضمن إعادة تشكيل لجنة على مستوى دائرة تقرت مكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها.

إن والي ولاية ورقلة

- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلديات.
- بمقتضى القانون رقم 09/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالولاية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 19 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأماكن الوطنية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.

- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 30 سبتمبر 2010 المتضمن تعيين السيد ناصر معسكري والي لولاية ورقلة.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 328/90 المؤرخ في 27 أكتوبر 1990 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائية وعملها المعدل والمتمم.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 23 جويلية 1994 المتضمن ضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 265/95 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 الذي يحدد صلاحيات مصالح التقنين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد تشكيل لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

- بناء على القرار الولائي رقم 43 المؤرخ في 2011/01/13 والمتضمن تعديل أحكام المادة الثانية من القرار الولائي رقم 1768 المؤرخ في 2009/11/26 والمتضمن تشكيل لجنة على مستوى دائرة تقرت مكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها.

- بناء على إرسال السيد رئيس دائرة تقرت رقم 2011/4331 المؤرخ 2011/10/13.

- بناء على إرسال السيد رئيس دائرة تقرت رقم 2011/4392 المؤرخ 2011/10/17.

- بناء على إرسال السيد مدير السياحة والصناعة التقليدية رقم 786 المؤرخ في 05 أكتوبر 2011.

بقرري

مادة الأولى: يعاد تشكيل لجنة على مستوى دائرة تقرر تكلفتها بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها وتصبح مكونة من السادة :

عبد المجيد هواين	رئيس دائرة تقرر	رئيسا
كافي نور الدين	رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء	عضوا
لونيس رشيد	مفتش الاملاك الوطنية	عضوا
عيساني محمد الاخضر	المحافظ العقاري المختص اقليميا	عضوا
بوشمال توفيق	رئيس القسم الفرعي للفلاحة	عضوا
بوكرش محمد توفيق	رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية	عضوا
حمادة عبد الكريم	رئيس القسم الفرعي للري	عضوا
بن الزين فتيحة	ممثل مديرية البيئة للولاية	عضوا
بوقفة عمار	ممثل مديرية السياحة للولاية	عضوا
نون محمد	ممثل مديرية الثقافة للولاية	عضوا
بركبية عبد الحميد	ممثل الحماية المدنية	عضوا
الضاوي مريم	رئيس مصلحة التعمير لبلدية تقرر	عضوا
بوزيد محمد الطاهر	رئيس مصلحة التعمير لبلدية النزلة	عضوا
بن حمودة لمين	رئيس مصلحة التعمير لبلدية تبيست	عضوا
سايج لمبارك بوبكر	رئيس مصلحة التعمير لبلدية الزاوية العابدية	عضوا
راشدي المولدي	ممثل مؤسسة سونلغاز حضري	عضوا

يمكن للجنة ان تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة يمكنها ان تساعدنا في أشغالها.

المادة الثانية: تجتمع اللجنة بمقر الدائرة باستدعاء من رئيسها مرة في الشهر في دورة عادية، وفي كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات غير عادية.

المادة الثالثة: تتولى الأمانة التقنية للجنة مصالح الدائرة وتكلف بما يأتي:

- استلام ايداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات.
- تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعا لتاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات لجنة الدائرة .
- إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الأعمال.
- تحضير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى.
- تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تقرر.
- تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية النزلة.
- تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تبيست.
- تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الزاوية العابدية.
- إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.

المادة الرابعة: يمكن للجنة الدائرة أن تطلب أي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال، في إطار دراسة ملفاتها ولهذا الغرض تلتزم مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بتقديم الخبرات المطلوبة في الأجل المحددة من لجنة الدائرة.

المادة الخامسة: تدون مداوات لجنة الدائرة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين.

المادة السادسة: يجب على لجنة الدائرة في جميع الحالات أن تبت في كل طلب يقدم لها في ظرف (03) اشهر ابتداء من تاريخ إخطارها.

المادة السابعة: تلغى أحكام القرار الولائي رقم 1768 المؤرخ في 2009/11/26 المتضمن تشكيل لجنة على مستوى دائرة تقرر تكلفتها بالبت في مطابقة البناءات وكيفية سيرها والقرار المعدل لها رقم 43 المؤرخ في 2011/01/13.

المادة الثامنة: يكلف كل من السادة الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير التعمير والبناء، مدير أملاك الدولة ، مدير الري، مدير المصالح الفلاحية ،المحافظ العقاري، مدير الأشغال العمومية ،مدير البيئة ،مدير السياحة ،مدير الثقافة ،مدير الحماية المدنية ،مدير سونلغاز ريفي ،رئيس دائرة تقرر ،رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تقرر ،رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية النزلة، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تبيست، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الزاوية العابدية، قائد المجموعة الولائية للدرك الوطني، رئيس الأمن الولائي وباقي أعضاء اللجنة كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في نشرة القوانين الإدارية لولاية ورقلة.



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE.....

DAIRA DE.....

COMMUNE DE.....

N° \_\_\_\_\_ /APC/.....

**ARRÊTÉ**  
**PORTANT DELIVRANCE**  
**DE CERTIFICAT DE CONFORMITE**  
(Article 20 de la loi 08.15)

**Le Président de l'Assemblée Populaire Communale de.....**

- Vu la loi n°90.08 du 7 Avril 1990 relative à la commune complétée ;
- Vu la loi n°08.15 du 20 Juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement;
- Vu le décret exécutif n°09.154 du 2 Mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions ;
- Vu la demande déposée par (Mr), (Mme), (Raison sociale)..... en date du..... en vue d'obtenir un certificat de conformité du projet..... sis à..... ;
- Vu le permis de construire initial n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ de l'intéressé (é) ;
- Vu l'avis favorable n° \_\_\_\_\_ émis par la commission de daïra en date du \_\_\_\_\_

**- ARRÊTÉ -**

**Article 1 :** En application de l'article 20 de la loi 08.15, le certificat de conformité est accordé à (Mr), (Mme), (Raison sociale)..... pour les travaux décrits dans sa demande présentée le \_\_\_\_\_ tels que définis au dossier comportant les pièces annexées au présent arrêté .

## ANNEXE 1 (Suite)

- Façades
- . Principale
- . Latérale
- . Arrière
- Etat d'avancement des travaux :
- Structure : achevée
- non achevée
- Façades : achevées
- non achevées
- Aménagements extérieurs : achevés
- non achevés

 **Achevée sans permis de construire.**

- Nature juridique du terrain \* : .....
- Superficie : .....
- Emprise au sol : .....
- Nombre d'étages : .....

 **Non achevée sans permis de construire.**

- Nature juridique du terrain \* : .....
- Superficie : .....
- Emprise au sol : .....
- Nombre d'étages : .....
- Etat d'avancement des travaux :
- Structure : achevée
- non achevée
- Façades : achevées
- non achevées
- Aménagements extérieurs : achevés
- non achevés

**3 - NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :**

En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008,

Je sollicite le bénéfice :

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

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

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

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

**5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :**

je m'engage par ailleurs :

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

- الواجهات
- الرئيسية
- الجانبية
- الخلفية
- حالة تقدم الأشغال :
- الهيكل : متمم
- غير متمم
- الواجهات : متممة
- غير متممة
- التجهيزات الخارجية : متممة
- غير متممة

 **متممة بدون رخصة بناء.**

- الطبيعة القانونية للأرضية \* : .....
- المساحة : .....
- مساحة الأرضية المبنية : .....
- عدد الطوابق : .....

 **غير متممة بدون رخصة بناء.**

- الطبيعة القانونية للأرضية \* : .....
- المساحة : .....
- مساحة الأرضية المبنية : .....
- عدد الطوابق : .....
- حالة تقدم الأشغال :

- الهيكل : متمم
- غير متمم
- الواجهات : متممة
- غير متممة
- التجهيزات الخارجية : متممة
- غير متممة

**3 . طبيعة المقدم المطلوب :**

تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008،  
أطلب الاستفادة من :

- رخصة إتمام
- شهادة المطابقة
- رخصة بناء على سبيل التسوية
- رخصة إتمام على سبيل التسوية

للشروع في مطابقة بنايتي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناءة و/أو إتمامها في الأجل الذي منح لي.

**4 . توقيف الأشغال :** (بالنسبة للبناءات غير المتممة)

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

**5 . الاكتتابات التكميلية :**

من جهة أخرى أتعهد بـ :

- التقديم بطلب شهادة المطابقة
- ألا أسكن أو استغل البناءة قبل الحصول على شهادة المطابقة

ANNEXE I (Suite)

<p><b>Pour les constructions non achevées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ; <input type="checkbox"/></li> <li>- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux ; <input type="checkbox"/></li> <li>- à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de construction sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux ; <input type="checkbox"/></li> <li>- à démarrer les travaux dans un délai de trois (3) mois après l'obtention du permis d'achèvement ; <input type="checkbox"/></li> <li>- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances ; <input type="checkbox"/></li> <li>- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois après achèvement des travaux ; <input type="checkbox"/></li> <li>- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi ; <input type="checkbox"/></li> </ul> <p>Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009.</p>	<p><b>بالتسوية للبناءات غير التتمة :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- القيام بإيداع طلب فتح ورشة الأشغال <input type="checkbox"/></li> <li>- الشروع في وضع السياج والأفنة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال <input type="checkbox"/></li> <li>- إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المقرعة العمومية فور إتمام الأشغال. <input type="checkbox"/></li> <li>- الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام <input type="checkbox"/></li> <li>- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار. <input type="checkbox"/></li> <li>- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إتمام الأشغال <input type="checkbox"/></li> <li>- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع، خرقا لأحكام القانون <input type="checkbox"/></li> </ul> <p>أصرح أنني اطلمت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009.</p>
<p><b>SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT</b></p> <p>DATE :</p>	<p><b>- الإمضاء المصادق عليه للمصرح</b></p> <p>التاريخ :</p>
<p><b>6 - AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p><b>6 . الرأي الممثل لمصالح التعمير التابعة للبلدية :</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p><b>- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE</b></p> <p>DATE :</p>	<p><b>- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي</b></p> <p>التاريخ :</p>
<p><input type="checkbox"/> Mettre une croix (X) dans la case correspondante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriété du constructeur <input type="checkbox"/></li> <li>• Certificat de possession <input type="checkbox"/></li> <li>• Droit de jouissance (EAI - EAC) <input type="checkbox"/></li> <li>• Acte administratif <input type="checkbox"/></li> <li>• Terrain domanial <input type="checkbox"/></li> <li>• Terrain communal <input type="checkbox"/></li> <li>• Terrain privé appartenant à tiers. <input type="checkbox"/></li> </ul>	<p><input type="checkbox"/> ضع علامة (X) في الخانة المناسبة</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ملكية صاحب البناء <input type="checkbox"/></li> <li>• شهادة الحياة <input type="checkbox"/></li> <li>• حق الانتفاع (م ف ف - م ف ج) <input type="checkbox"/></li> <li>• عقد إداري <input type="checkbox"/></li> <li>• أرضية تابعة للأموال الوطنية <input type="checkbox"/></li> <li>• أرضية تابعة لأموال البلدية <input type="checkbox"/></li> <li>• أرضية خاصة يملكها الغير <input type="checkbox"/></li> </ul>

## الملحق 3

## نموذج محضر عدم المطابقة

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

مديرية التعمير والبناء : .....

دايرة/ مقاطعة إدارية : .....

بلدية : .....

محضر رقم ..... مؤرخ في .....

## معاينة عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع

## والتنظيم في ميدان التعمير

في سنة ..... و يوم ..... من

شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة .....

نحن العون ( الاسم ) و( اللقب ) .....

الصفة .....

تكليف مهني رقم .....

على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008

الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناء و إتمام

إنجازها، قد عاينا عدم مطابقة أشغال البناء التي تبين

المعلومات الخاصة به أدناه:

## صاحب البناية :

الاسم : .....

اللقب : .....

اسم الشركة : .....

تاريخ و مكان الازدياد : .....

عنوان الإقامة : .....

## 1- عدم مطابقة البناية

## طبيعة البناية :

سكن مرفق سكن و تجارة صناعة أو حرفة إنتاج فلاحي خدمات آخر 

الكاتبة ب: (عنوان، حي، مدينة)

## الملحق 2

## نموذج لشهادة توقيف الأشغال

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## شهادة توقيف الأشغال

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 7 أبريل

سنة 1990 و المتعلق بالبلدية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20

يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء

وإتمام إنجازها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم رقم 09 - 154

المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ

التصريح بمطابقة البناء،

- يشهد -

## بناء على هذه الوثيقة، بأن أشغال البناية :

• غير المتممة شرع فيها :

بزخصة البناء المسلمة بقرار رقم ..... بتاريخ

.....لمدة ..... سنوات :

 مطابقة لأحكام رخصة البناء غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

• غير المتممة شرع فيها :

 بدون رخصة البناء

الكاتبة بالعنوان التالي : .....

قد أوقفت، تطبيقا للتصريح بتحقيق المطابقة

المسجل تحت رقم .....المودع من طرف :

الاسم و اللقب .....

اسم الشركة : .....

العنوان : .....

توقف الأشغال تم التأكد منه بعد الزيارة الميدانية

بتاريخ ..... لأعوان التعمير التابعين

للدولة / مصالح التعمير التابعة للبلدية.

حرر ب ..... في .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة : ضع علامة (X) في الخانة المناسبة.

MODELE TYPE DE PERMIS D'ACHEVEMENT

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE.....

DAIRA DE.....

COMMUNE DE.....

N° \_\_\_\_\_ /APC/.....

**ARRÊTÉ**  
**PORTANT DELIVRANCE**  
**DE PERMIS D'ACHEVEMENT**  
(Article 19 de la loi 08.15)

**Le Président de l'Assemblée Populaire Communale de.....**

- Vu la loi n°90.08 du 7 Avril 1990 relative à la commune, complétée ;
- Vu la loi n°08.15 du 20 Juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement;
- Vu le décret exécutif n°09.154 du 2 Mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions ;
- Vu la demande déposée. par (Mr), (Mme), (Raison sociale)..... en date du..... en vue d'obtenir un permis d'achèvement du projet.....
- Vu le permis de construire initial n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ de l'intéressé (e) ;
- Vu l'avis favorable n° \_\_\_\_\_ émis par la commission de daïra en date du \_\_\_\_\_

**- ARRÊTÉ -**

**Article 1 :** En application de l'article 19 de la loi 08.15, le permis d'achèvement est accordé (Mr), (Mme), (Raison sociale)..... pour les travaux décrits dans sa demande présentée le \_\_\_\_\_ tels que définis au dossier comportant pièces annexées au présent arrêté .

**Article 2 :** Le bénéficiaire est tenu de se conformer aux obligations et aux recommandations émises par la commission de daïra pour la réalisation des travaux restants.

**Article 3 :** En cas d'infraction aux dispositions de la loi 08.15 ci-dessus visée, des sanctions seront prises à l'encontre du contrevenant.

**Article 4 :** Une copie conforme du présent arrêté sera notifiée à :

- la Daïra de.....
- la DUC de.....

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

**LE PRESIDENT DE L'APC**

DROIT DE TIMBRE.  
QUITTANCE N° \_\_\_\_\_ DU \_\_\_\_\_

**RES IMPORTANT**

**BLIGATIONS AUX PROPRIETAIRES :**

- Apposition du panneau d'affichage 0,50 x 0,50 m indiquant l'objet du permis ainsi que les délais d'ouverture de chantier et achèvement des travaux.

- Procéder à une clôture de protection du chantier visible

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE.....

DAIRA DE.....

COMMUNE DE.....

N° \_\_\_\_\_ /APC/.....

**ARRÊTÉ**  
**PORTANT DELIVRANCE**  
**DE CERTIFICAT DE CONFORMITE**

(Article 20 de la loi 08.15)

**Le Président de l'Assemblée Populaire Communale de.....**

- Vu la loi n°90.08 du 7 Avril 1990 relative à la commune complétée ;
- Vu la loi n°08.15 du 20 Juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement;
- Vu le décret exécutif n°09.154 du 2 Mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions ;
- Vu la demande déposée par (Mr), (Mme), (Raison sociale)..... en date du..... en vue d'obtenir un certificat de conformité du projet..... sis à..... ;
- Vu le permis de construire initial n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ de l'intéressé (é) ;
- Vu l'avis favorable n° \_\_\_\_\_ émis par la commission de daïra en date du \_\_\_\_\_

**- ARRÊTÉ -**

**Article 1 :** En application de l'article 20 de la loi 08.15, le certificat de conformité est accordé à (Mr), (Mme), (Raison sociale)..... pour les travaux décrits dans sa demande présentée le \_\_\_\_\_ tels que définis au dossier comportant les pièces annexées au présent arrêté .

**Article 2 :** Une copie conforme du présent arrêté sera notifiée à :

2

- la Daïra de.....
- la DUC de.....

Fait à.....le.....

**LE PRESIDENT DE L'APC**

DROIT DE TIMBRE.  
QUITTANCE N° \_\_\_\_\_ DU \_\_\_\_\_

3

MODELE TYPE DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
A TITRE DE REGULARISATION

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE.....

DAIRA DE.....

COMMUNE DE.....

N° \_\_\_\_\_ /APC/....

**ARRÊTÉ**  
**PORTANT DELIVRANCE**  
**DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**A TITRE DE REGULARISATION**

(Article 21 de la loi 08.15)

**Le Président de l'Assemblée Populaire Communale de.....**

- Vu la loi n°90.08 du 7 Avril 1990 relative à la commune complétée ;
- Vu la loi n°08.15 du 20 Juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement;
- Vu le décret exécutif n°09.154 du 2 Mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions ;
- Vu la demande déposée par (Mr), (Mme), (Raison sociale)..... en date du..... en vue d'obtenir un permis de construire à titre de régularisation du projet..... sis à.....
- Vu l'avis favorable n°..... émis par la commission de daïra en date du.....

**- ARRÊTÉ -**

**Article 1 :** En application de l'article 21 de la loi 08.15, le permis de construire à titre de régularisation est accordé à (Mr), (Mme), (Raison sociale)..... pour les travaux décrits dans sa demande présentée le..... tels que définis au dossier comportant les pièces annexées au présent arrêté

**Article 2 :** Le bénéficiaire est tenu de se conformer aux obligations et aux recommandations émises par la commission de daïra.

شهادة مطابقة رقم: 2012/18

في إطار القانون رقم: 15/08 المؤرخ في 2008/07/20

نحن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تقرت

- بناء على القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم: 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .
- بناء على الإرسالية الواردة من مديرية التعمير و البناء لولاية ورقلة تحت رقم 374 /م.ت.ب.162/م.ت.ب.2011 المؤرخة في 2011/02/03 و المتضمنة تطبيق التعليمات الوزارية بإصدار شهادة المطابقة الجزئية (على عدة مراحل) للبناءات المقبولة في إطار القانون 29/90 أو في إطار القانون 15/08 .
- بناء على محضر تنصيب المجلس الشعبي البلدي لبلدية تقرت من طرف السيد الأمين العام لولاية ورقلة بتاريخ 2007/12/05 و المتضمن تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي السيد: معاد محمد السعيد .
- بناء على المداولة رقم 2011/123 بتاريخ 2011/11/29 و المصادق عليها بتاريخ 2012/01/19 و المتضمنة تحديد الحقوق و الرسوم على رخص البناء و التجزئة و الاعلانات و الصفائح المهنية لسنة 2012 .
- بناء على محضر إجتماع لجنة الدائرة المكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات المؤرخ في 2011/11/10 المتعلق بدراسة ملفات طلبات مطابقة بنايات في إطار القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و الذي يثبت أن البناءة مطابقة للمخطط المؤشر من طرف مصالح التعمير و رخصة البناء .
- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة): لعبدى محمد الصالح بن بويكر المؤرخ بتاريخ 2010/06/30 لغرض الحصول على شهادة المطابقة لمشروع: مركب تجارى (سكن + تجارة) الكائن في شارع ملحم خميستي تقرت .
- بناء على قرار رخصة البناء الأولية رقم: 90/2231 المؤرخة في: 1990/05/09. الصادرة عن والي ولاية ورقلة لفائدة المعني .
- بناء على رأي الموافقة رقم: ...../..... الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ: 2011 /11/10 و المتضمن الموافقة الجزئية للطابق الارضي (محلات تجارية)

بقر

المادة 01 : طبقا للمادة 20 من القانون 15/08 يستفيد السيد (ة) : لعبدى محمد الصالح بن بويكر من شهادة المطابقة الجزئية لأشغال و المتمثلة : الطابق الارضي (محلات تجارية) المذكورة في طلبه المذكور أعلاه كما هي محددة في الملف المتضمن الوثائق البيانية الملحقة لهذا القرار .

المادة 02 : تبلغ نسخة من هذا القرار إلى السادة :

- رئيس دائرة تقرت

- رئيس القسم الفرعي للبناء و التعمير تقرت

- المحافظ العقاري بتقرت

وهذا لاستعمالها فيما يخص الحصول به القانون

تقرت في: 21 فيفري 2012

رئيس المجلس الشعبي البلدي

سدد بالوصل رقم: 2012/1252

المؤرخ في: 21 فيفري 2012

بمبلغ قدره: 6000.00 دج

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ورقلة

دائرة تقرت

بلدية تقرت

## وصل إيداع ملف طلب مطابقة بناية في إطار القانون 08-15

### المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها

الإسم، اللقب، أو التسمية : .....	الشخص الطبيعي <input type="checkbox"/>
العنوان الشخصي (الرقم و الشارع): .....	الشخص المعنوي <input type="checkbox"/>
الهاتف : .....	عام <input type="checkbox"/> خاص <input type="checkbox"/>
عنوان البناية بدقة : .....	تعيين البناية و تخصيص إستعمالها
إستعمالها : <input type="checkbox"/> سكني <input type="checkbox"/> تجاري <input type="checkbox"/> صناعي <input type="checkbox"/> حربي <input type="checkbox"/> آخر (.....)	
1- <input type="checkbox"/> بناية غير متممة و متحصلة على رخصة بناء. أ- <input type="checkbox"/> مطابقة لرخصة البناء المسلمة ب- <input type="checkbox"/> غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة	حال البناية المطلوب مطابقتها
2- <input type="checkbox"/> بناية متممة و غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة	
3- <input type="checkbox"/> بناية متممة و غير حائزة على رخصة البناء	
4- <input type="checkbox"/> بناية غير متممة و غير حائزة على رخصة البناء	
<input type="checkbox"/> ملف كامل و مطابق للحالة المطلوبة	مكونات الملف المقدم - في الطلب ( يجب تطابق مع الحالة المطلوب دراستها)
<input type="checkbox"/> ملف غير كامل	
- .....	رقم و تاريخ إيداع الملف

تقرت في : .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

إمضاء العون المكلف

**قرار رقم: ...../2011/**  
**يتضمن الحصول على رخصة إتمام**

(المادة 19 من القانون 08 - 15)

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تقرت

- بمقتضى القانون رقم: 90-08 المؤرخ في: 07 أفريل 1990 المتعلق بالقانون البلدي والمتمم
- بمقتضى القانون رقم: 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .
- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة): ..... المودع بتاريخ: .....
- لغرض الحصول على رخصة إتمام لمشروع: مسكن عائلي (ط+2) بحي .....
- بناء على قرار تجديد رخصة البناء الأولية رقم: ..... المؤرخة في: ..... للمعني.
- بناء على رأي الموافقة رقم: ...../..... الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ: .....

**يقرر**

**المادة 01:** طبقا للمادة 19 من القانون 08-15 يستفيد السيد: .....

من رخصة إتمام للأشغال المذكورة في طلبه المقدم

بتاريخ: 2010/06/29 كما هي محددة في الملف المتضمن الوثائق البيانية الملحقة لهذا القرار.

**المادة 02:** على المستفيد تطبيق الإلتزامات و النصائح الصادرة عن لجنة الدائرة لأجل إنجاز الأشغال المتبقية .

**المادة 03:** في حالة مخالفة أحكام القانون 08-15 المشار إليه أعلاه يتعرض صاحبها إلى عقوبات.

**المادة 04:** تبلغ نسخة من هذا القرار إلى:

- دائرة تقرت .
- مديرية البناء والتعمير.

حررتقرت: .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

سدد بالوصل رقم: .....
الصادر بتاريخ: .....
بمبلغ: .....

**مهم جدا:**

التزامات المالك

- ضرورة تعليق لوحة (0.50\*0.50) يبين فيها موضوع الرخصة وكذا مدة فتح الورشة وانتهاء الأشغال
- وضع سياج حامي للورشة مرئي في الليل والنهار

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ورقلة  
دائرة تقرت  
بلدية تقرت

قرار رقم: ...../2011/

يتضمن الحصول على رخصة بناء على سبيل التسوية

(المادة 21 من القانون 08 - 15)

أن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تقرت

- بمقتضى القانون رقم: 08-90 المؤرخ في: 07 أفريل 1990 المتعلق بالقانون البلدي والمتمم
- بمقتضى القانون رقم: 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .
- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة): .....
- المودع بتاريخ: ..... لغرض الحصول على رخصة بناء على سبيل التسوية
- لمشروع: ..... بحي .....
- بناء على رأي الموافقة رقم: ..... الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ: .....

يقرر

المادة 01: طبقا للمادة 21 من القانون 08-15 يستفيد السيد: .....

من رخصة بناء على سبيل التسوية للأشغال المذكورة في طلبه المقدم بتاريخ: ..... كما هي محددة في الملف المتضمن الوثائق البيانية الملحقة لهذا القرار.

المادة 02: على المستفيد تطبيق الإلتزامات و النصائح الصادرة عن لجنة الدائرة لأجل إنجاز الأشغال المتبقية .

المادة 03: في حالة مخالفة أحكام القانون 08-15 المشار إليه أعلاه يتعرض صاحبها إلى عقوبات.

المادة 04: تبلغ نسخة من هذا القرار إلى:

- دائرة تقرت .
- مديرية البناء والتعمير .

حررت بتقرت: .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

سدد بالوصل رقم: .....

الصادر بتاريخ: .....

بمبلغ: .....

VIII - 1 تحدد تعريفات الرسم الخاص بالرخص المنشأة بموجب القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، حسب طبيعة استعمال البناء وقيمتها التجارية، كما يأتي :

أ - بناء ذات استعمال سكني :

التعريف (دج)	قيمة البناء (دج)
1.875	إلى غاية 750.000
3.125	إلى غاية 1.000.000
5.000	إلى غاية 1.500.000
15.000	إلى غاية 2.000.000
17.000	إلى غاية 3.000.000
25.000	إلى غاية 5.000.000
30.000	إلى غاية 7.000.000
36.000	إلى غاية 10.000.000
40.000	إلى غاية 15.000.000
45.000	إلى غاية 20.000.000
50.000	أكثر من 20.000.000

ب - بناء ذات استعمال مزدوج سكني، وتجاري وخدمي :

التعريف (دج)	قيمة البناء (دج)
2.000	إلى غاية 750.000
3.400	إلى غاية 1.000.000
5.500	إلى غاية 1.500.000
16.000	إلى غاية 2.000.000
19.000	إلى غاية 3.000.000
28.000	إلى غاية 5.000.000
34.000	إلى غاية 7.000.000
40.000	إلى غاية 10.000.000
45.000	إلى غاية 15.000.000
51.000	إلى غاية 20.000.000
60.000	أكثر من 20.000.000

## ج - بنلية ذات استعمال حرفي وفلاحي :

التعريف (دج)	قيمة البنلية (دج)
1.875	إلى غاية 750.000
3.125	إلى غاية 1.000.000
5.000	إلى غاية 1.500.000
15.000	إلى غاية 2.000.000
17.000	إلى غاية 3.000.000
25.000	إلى غاية 5.000.000
30.000	إلى غاية 7.000.000
36.000	إلى غاية 10.000.000
40.000	إلى غاية 15.000.000
45.000	إلى غاية 20.000.000
50.000	أكثر من 20.000.000

## د - بنلية ذات استعمال صناعي :

التعريف (دج)	قيمة البنلية (دج)
50.000	غاية 7.000.000
60.000	غاية 10.000.000
70.000	غاية 15.000.000
80.000	غاية 20.000.000
90.000	غاية 25.000.000
100.000	غاية 30.000.000
110.000	غاية 50.000.000
120.000	غاية 70.000.000
130.000	غاية 100.000.000
150.000	عن 100.000.000

المادة 36 المعدلة للمادة 55 من قانون المالية لسنة 2008

2- تحدد تعريفة الرسم ، عند تسليم شهادة المطابقة المنشأة بموجب القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليوز سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، حسب طبيعة استعمال البناء وقيمتها الترابية، كما يأتي :

أ- بنى ذات استعمال سكني أو استعمال مزدوج :

التعريفة (دج)	قيمة البناء (دج)
1.000	إلى غاية 750.000
1.500	إلى غاية 1.000.000
1.750	إلى غاية 1.500.000
2.200	إلى غاية 2.000.000
3.000	إلى غاية 3.000.000
3.500	إلى غاية 5.000.000
4.000	إلى غاية 7.000.000
6.000	إلى غاية 10.000.000
8.000	إلى غاية 15.000.000
9.000	إلى غاية 20.000.000
12.000	أكثر من 20.000.000

ب- بنى ذات استعمال تجاري وصناعي :

التعريفة (دج)	قيمة البناء (دج)
6.000	إلى غاية 7.000.000
6.500	إلى غاية 10.000.000
7.500	إلى غاية 15.000.000
8.500	إلى غاية 20.000.000
9.500	إلى غاية 25.000.000
10.500	إلى غاية 30.000.000
11.500	إلى غاية 50.000.000
12.500	إلى غاية 70.000.000
15.000	إلى غاية 100.000.000
20.000	أكثر من 100.000.000



المادة الثالثة: عند مخالفة الإجراءات القانونية لـ 15/08 والمذكور أعلاه تتخذ ضد المخالف الإجراءات القانونية اللازمة.

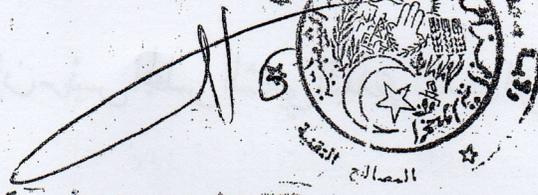
المادة الرابعة: تبلغ نسخة مطابقة لهذا القرار:-

- دائرة تقرت.

- مديرية التصيير والبناء لولاية ورقلة.

الزاوية العابدية في: 22 جون 2011

المجلس الشعبي البلدي



محمد بن صتييرة

- حقوق الطابع :

- وصل رقم: 1928 بتاريخ: 12 جويلية 2011

هام جدا:

الالتزامات المستفيدة:

\* وضع لوحة (50-50سم) تشير إلى موضوع الرخصة. وكذلك تاريخ فتح الورشة ونهاية الأشغال.  
\* وضع سياج مرني ليلا ونهارا لحماية الورشة.