

تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها
*Authorization urbanization exceptional relative of
conformity constructional and their achievement*

د.علي بن شعبان

أستاذ محاضر "أ" كلية الحقوق

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة

dr.benchabane@gmail.com

ملخص:

سجلت الحظيرة العقارية في الجزائر تقلبات اقتصادية وسياسية وأمنية لعبت دورا كبيرا في نهب العقار الحضري، خاصة مع انتشار ظاهرة المضاربة في الأراضي الموجهة للبناء مما أدى إلى ارتفاع أسعار العقار، وهو ما دفع بالعديد من المواطنين للجوء إلى السكن الفوضوي أو السكن العشوائي الذي عرفته غالبية المدن الكبرى، بحيث أصبحت ظاهرة السكن الغير قانوني منتشرة في أكبر المدن، وهو ما شوه واجهة المدينة الجزائرية في ميدان العمران. وبما أن مهمة التشريع إيجاد الحلول القانونية لكل مشكل يحتاج لذلك صدر القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2015،⁽¹⁾ كإجراء لتدارك وضعية العمران في المدن، ولإرساء القواعد المعمول بها في مدونة التهيئة والتعمير بين المواطنين، إلا أن الأخير واجه العديد من العراقيل على أرض الواقع مما أدى إلى عدم تحقيقه للنتائج التي أصدره المشرع الجزائري من أجلها ولعل هذا ما يفسر تمديد فترة سريانه لمرتين على التوالي على الرغم من كونه إجراء استثنائي ومؤقت لإعادة ضبط الحظيرة العقارية الحضرية.

الكلمات الدالة:

شهادات التعمير، رخصة البناء، التعمير، مطابقة البناءات، اتمام الانجاز، شهادة التسوية.

Summary:

The barn in Algeria political, security and economic fluctuations played a big role in the looting of property, urban toys with widespread land speculation construction oriented than rising property prices, which prompted many citizens to resort to chaotic or random housing housing boom dominated major cities in Algeria, where illegal housing phenomenon became prevalent in The largest cities of Algeria. which scarred the city interface in the field of urbanism.

Since the task of legislating legal solutions to every problem needs, issued law no 08-15 of 20 July 2015, As a measure to rectify the position of Iranian cities, and to lay down the rules applicable in the initialization code and reconstruction between citizens, the law number 08-15 face many obstacles on

the ground leading to a lack of results that came by the Algerian legislature and perhaps this explains the extension Effect of twice in a row despite being an exceptional and temporary measure to reset the barn urban real estate.

Key words:

Authorization, Urbanization, Conformity, Constructional, Finalization constructional, Regulation constructional.

مقدمة:

وضع المشرع الجزائري عددا من التراخيص الاستثنائية والوقتية المرتبطة بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، فالأصل ألا يباشر في أعمال البناء بدون ترخيص صريح من السلطة الإدارية المختصة، التي تتأكد من احترام مضمون رخصة البناء بناء على شهادة المطابقة، إلا أن المشرع وحرصا منه على عدم ضياع نسبة معتبرة من الثروة العقارية المبنية، وضع عددا من التراخيص البعدية كرخصة البناء على سبيل التسوية و رخصة إتمام الإنجاز لتمكين المعني من مطابقة بنائه غير المرخص مع مقتضيات قانون التهيئة والتعمير ليتمكن في الأخير من الحصول على شهادة المطابقة.

ومن خلال هذا البحث سنحاول تسليط الضوء على المقصود بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وتعداد التراخيص العمرانية التي جاء بها من أجل حماية العقار الحضري، وللإلمام بالموضوع على أحسن وجه ارتأينا معالجة البحث انطلاقا من الإشكالية التالية:

ما المقصود بتراخيص مطابقة البناء وإتمام إنجازها في التشريع الجزائري؟

وللإجابة على هذه الإشكالية وضعنا الخطة المبينة أدناه:

المبحث الأول: ماهية تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

تضمن القانون رقم 08-15 الأحكام العامة الرامية إلى تطبيق إجراءات المطابقة على البناء غير المطابقة للقانون رقم 90-29⁽²⁾ سواء كان البناء شرعي أو مشيد بطريقة غير قانونية، ومن خلال هذا المبحث سنتطرق إلى ماهية تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، من خلال تخصيص المطلب الأول لتعريف الإجراء وتحديد نطاقه، والمطلب الثاني إبراز الشروط العامة لتطبيق إجراء تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

المطلب الأول: تعريف ونطاق إجراء تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

يتضمن القانون رقم 08-15 إجراءات تتطلب الدراسة بدقة للوقوف على المعنى الحقيقي لتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وعلى هذا الأساس سنتطرق في الفرع الأول لتعريف الإجراء، وبما أن إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها لا تطبق على كافة البناءات وإنما التي تتوفر فيها شروط حددها القانون رقم 08-15 مما يلزمنا أن نحدد مجال تطبيق الإجراء من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف إجراء تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

السكن أو البناء غير القانوني، السكن غير اللائق، السكن الفوضوي، البناء أو السكن العشوائي، هي أسماء مختلفة ومتنوعة لكنها تتفق في معناها، وهو البناء بدون رخصة بناء، ويمثل هذا النوع من البناء بمختلف أنواعه نسبة لا يستهان بها من المجموعات السكنية في الوسط الحضري والمناطق المحيطة به، ويتميز بنقص أو انعدام التجهيزات الأساسية والبنى التحتية وذلك بالنظر لسرعة وتيرة نموه، واختلاف أشكاله المعمارية وأنماط استغلال الأراضي التي تستقطبه، كما أن إنجازها يتم بتجاهل تام للقوانين الجاري بها العمل،⁽³⁾ وهذا النوع من البناء هو المقصود بأحكام القانون رقم 08-15.

تنص المادة الأولى من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على ما يلي:
(يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها. ويهدف على الخصوص، إلى ما يلي:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء.
 - تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
 - تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناء.
 - ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام.
 - تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير).
- إذا كانت الرخص الإدارية في مجال التعمير وسيلة قانونية لتقييد حق الملكية العقارية الخاصة، وما يتبع ذلك من إخضاع هذا الحق للمراقبة المسبقة قبل كل عملية بناء، وعدم ممارسته إلا في نطاق النصوص القانونية الجاري بها العمل، وبالتالي فإن مخالفة مقتضيات رخص البناء يعتبر بمثابة تجاهل لقوانين التعمير، لما ينطوي عليه من عدم احترام الضوابط والمواصفات الواردة في الرخصة الإدارية،⁽⁴⁾ خاصة وأن شهادة المطابقة المنصوص عنها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، تعتبر الوثيقة الأساسية اللازمة بعد نهاية البناء والتي تسمح بالسكن.

غير أنه لوحظ عدم حصول المواطن على هذه الوثيقة قبل السكن وعدم معاقبته لعدم احترامها، وهو تشجيع للبناء الفوضوي الأمر الذي حاول المشرع تداركه من خلال ما جاء في نص المادة 95 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 محاولاً حل مشكلة التوسع العشوائي للبناء.⁽⁵⁾

وعلى العموم فيقصد بإجراءات مطابقة البناء وإتمام إنجازها إبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء تنفيذ أشغال البناء، قصد جعله مطابقاً لأحكام قانون التهيئة والتعمير ورخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة، وإنما بإيعاز من السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري، كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء، في إطار تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة بالمبنية، مع العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة من قبل

شخص معين على عقار معين أو قطعة أرض معينة وفي زمن وأجل معين أيضا، ويأتي هذا الأمر بالمطابقة بناء على ما تفرزه أعمال المراقبة والمعاينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة طبقا للإجراءات والترتيبات المنصوص عنها قانونا،⁽⁶⁾ والتي تنتهي بتسوية وضعية الأملاك العقارية محل التسوية.

ولعل البعض يرجع اتساع ظاهرة البناء الغير قانوني للتساهل والتسامح من جانب الإدارة المختصة بالتهيئة والتعمير أو القضاء مما أدى إلى تدهور المشهد العمراني، حيث أن مخالفات البناء لم تعد محصورة في نطاق ضيق بل اتسعت لتشمل أحياء ومدن عديدة إلى جانب ظهور الأحياء العشوائية والأحياء ناقصة التجهيز.⁽⁷⁾

وتنفيذ إجراءات مطابقة البناء وإتمام إنجازها يتطلب تنظيما محكما على مستوى مصالح مديرية التعمير والبناء، لذا يجب تنصيب خلية مختصة على مستوى المديرية تسند لها المهام التالية:

- إعلام الجمهور حول هذه الآلية.
- استقبال وتوجيه الملفات الخاصة بطلب المطابقة المرسله من طرف البلدية.
- تنظيم تحضير ملفات الطلب والتحقيقات الخاصة بالمعاينة الميدانية.
- طلب وجمع آراء المصالح والهيئات المعنية.
- تحرير آراء مديرية التعمير والبناء.
- إرسال الملفات للجان الدوائر.
- متابعة القرارات المسلمة من طرف لجان الدوائر.
- متابعة إعداد العقود المتعلقة بالموضوع، الصادرة عن السلطات المختصة.
- السهر على التنفيذ الميداني للتدابير الخاصة بمطابقة وإتمام إنجاز البناء في الآجال المحددة.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

السكن أو البناء غير القانوني، السكن غير اللائق، السكن الفوضوي، البناء أو السكن العشوائي، هي أسماء مختلفة ومتنوعة لكنها تتفق في معناها، وهو البناء بدون رخصة، ويمثل هذا النوع من البناء بمختلف أنواعه نسبة لا يستهان بها من المجموعات السكنية في الوسط الحضري والمناطق المحيطة به، ويتميز بنقص أو انعدام التجهيزات الأساسية والبنى التحتية وذلك بالنظر لسرعة وتيرة نموه، واختلاف أشكاله المعمارية وأنماط استغلال الأراضي، كما أن إنجازها يتم بتجاهل تام للقوانين الجاري بها العمل،⁽⁸⁾ في ميدان التهيئة العمرانية، وعليه فإن إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها تشمل ما تم تحديده من خلال نص المادة 15 من القانون رقم

08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، أي العقارات التالية:

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

- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
 - البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها.
 وفي هذا الإطار تعطى الأولوية لمناطق التوسع العمراني بأهم التجمعات الحضرية حيث توجد بنايات الخواص التي شيدت خلال العشريتين الأخيرتين.
 وينبغي التمييز بين البناء المخالف للقانون والبناء بدون ترخيص، وأساس هذه التفرقة أن إقامة البناء دون ترخيص تقتصر على واقعة عدم الحصول على الترخيص فحسب، ولا تنطوي على الحالات التي تستوجب الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال، وأما البناء الذي أقيم مخالفاً للقانون، فهو بناء قد خالف الشروط والقواعد الفنية في إقامته بما يوجب إزالته أو تصحيحه أو استكماله.⁽⁹⁾

المطلب الثاني: الشروط العامة لتطبيق إجراءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

بصفة عامة يمكن اعتبار أحكام القانون رقم 08-15 بمثابة استثناء على القواعد العامة التي جاء بها المشرع في قانون التهيئة والتعمير، لاحتوائه على رخص بناء تمنحها الإدارة بعد عملية البناء في إطار إجراءات إتمام البنايات الواردة في القانون رقم 08-15، إلى جانب شهادة المطابقة التي تمنح من أجل تسوية وضعية البناء المرخص به وغير المطابق لرخصة البناء، وهذا ما سنتطرق أدناه:

الفرع الأول: مكونات ملف طلب تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

من أجل تحقيق مطابقة البنايات المكتملة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم الملاك وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل تدرج بناياتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية، وتخضع صيغ البناء المنجزة من طرف الخواص المحددة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 من نفس القانون لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.⁽¹⁰⁾
 وحسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، على المصرح أن يسحب استمارة تصريحه من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية، ويعد التصريح في خمس نسخ، ويجب توفير الاستمارات الخاصة بالتصريح بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها أو مطابقة البنايات فقط، على مستوى مقرات المجالس الشعبية البلدية، ومديريات التعمير والبناء، ومديريات السكن والتجهيزات العمومية ودواوين الترقية والتسيير العقاري وكذا المصالح غير الممركزة، على أن ترفق هذه الاستمارات بالوثائق المكتوبة والبيانية الخاصة بملف طلب عقود التعمير المؤسسة حديثاً، والتي تتمثل في: رخصة إتمام الإنجاز، أو شهادة المطابقة، أو رخصة البناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

كما يجب أن يذكر في هذا التصريح ما حددته المادة 25 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، من بيانات والتي يتمثل في:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.

- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز.
- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للبنائيات المسلمة بدون رخصة البناء.
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء.

وفي حالة غياب محضر معاينة مخالفة البناء للرخصة أو وجود رخصة بناء مرفوضة أو عدم وجود شهادة مسلمة من طرف البلدية يتم الاعتماد على التصريح المقدم من طرف طالب التسوية.

هذا مع إرفاق تصريح تحقيق مطابقة البنائيات بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء، ويختلف محتوى هذا الملف حسب نوعية الشهادة أو الرخصة المطلوبة، هذا التصريح يعتبر التزاما بالنسبة للمستفيد من رخصة البناء، والتزام المرخص له بانتهاء عملية البناء كان قد نص عليه في المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽¹¹⁾.

ويتعين على أصحاب البنائيات تدعيم طلبهم عن طريق تواريخ محضر المخالفة، طلبات رخصة البناء المرفوضة المدرجة في طار التعديل أو التسوية، الشهادة المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، مع العلم أن البنائيات المعنية بالتسوية هي البنائيات العمومية والخاصة، وبالتالي فإن البنائيات التي شرع في إنجازها أو تلك التي انتهت بها الأشغال بعد هذا التاريخ بدون رخصة بناء أو ليست مطابقة لها، فتخضع لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في الأول من ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ومن أجل تبسيط إجراءات تحقيق مطابقة البنائيات السكنية الفردية المنجزة على وحدة عقارية غير مجزئة في إطار التعاونيات العقارية الحاصلة على رخصة بناء جماعية، يتبع الإجراء التالي:

- إيداع طلب رخصة تجزئة من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية.
- زيارة الموقع من طرف أعوان البلدية المكلفين بالتعمير لغرض تحرير محضر يظهر مطابقة مساحة التجزئة، وكذا عدد القطع المبنية بالنظر للعدد الذي تحمله المخططات.

وترسل نسخة من الملف لإعلام مصالح التعمير التابعة للولاية.

إلا أن المعنيين بإجراءات قانون تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها كثيرا ما يصطدمون على أرض الواقع بعقبات إدارية تتعلق بكثرة الوثائق المطلوبة في ملف الاستفادة بشهادة المطابقة البعدية وهو ما تم تداركه من خلال التعديل الأول للقانون رقم 08-15 عام 2015، حيث تم تقليص الوثائق المطلوبة في ملف تحقيق المطابقة، كما أنه نظرا للعدد الهام لطلبات تسوية الوضعية بموجب إجراءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، وضع شبك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية، بغرض استقبال الملفات وتسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض، ويجب قبول كل ملف كامل تم إيداعه في خمس نسخ، وترسل أربعة نسخ مرفقة بمحضر التحقيق الميداني

خلال الخمسة عشرة يوما الموالية، إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو للجنة الدائرة، ويحتفظ بنسخة على مستوى البلدية، وعلى المصالح التقنية للبلدية عند الإمكان الإشارة في المحضر للطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية.

الفرع الثاني: كفاءات دراسة طلبات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

بالإضافة إلى ما سبق أُلزمت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 مديرية التعمير والبناء تشكيل ملف خاص بكل طلب تحقيق، مع تسجيله بسجل خاص يوضع على مستوى مديرية التعمير والبناء، ويتضمن الملف المذكور الوثائق التالية:

- التصريح المقدم من طرف طالب التسوية.
 - محضر المعاينة أو عدم المطابقة والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية.
 - رأي مديرية التعمير والبناء المختصة إقليميا.
- على المصالح المستشارية والمحددة في نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 مايو 2009، إرسال رأيها مرفقا بملف في جميع الحالات ضمن أجل خمسة عشرة (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها، وإلا عد رأيها موافقة،

تم دراسة ملفات طلبات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها على أربعة مستويات:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية.
 - مصالح التعمير الولائية.
 - لجان الدوائر.
 - وعند الاقتضاء لجنة الطعن الولائية.
- وتعد الآراء الصادرة عن المستوى الأعلى هي المرجحة، ومن جهة أخرى، فإن الرأي بالموافقة الصادر عن لجنة الدائرة أو لجنة الطعن، يسمح بإعداد عقد التعمير الخاص به من طرف السلطة المعنية، طبقا لأحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير، فضلا عن ذلك فإن قرارات لجان الدائرة تؤخذ بأغلبية الأصوات.

يودع السجل المخصص لملفات طلبات تحقيق المطابقة المكونة من طرف مديرية التعمير والبناء كما هو محدد في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة في أجل شهر (01) واحد من تاريخ إخطارها.

وعلى لجنة الدائرة التي يترأسها حسب الحالة الوالي المنتدب أو رئيس الدائرة أو ممثلهم أن تبت في طلبات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، في أجل قدره ثلاثة (03) أشهر بعد استلام الملفات حسب نص المادة 33 من القانون رقم 08-15، وعلى لجنة الدائرة أن تعقد كلما استلزم الأمر جلسات لدراسة الملفات وإرسال المحددة القرارات الخاصة بها في الآجال المحددة للبلدية المعنية مع توضيح حسب الحالة الرأي بالموافقة، أو التحفظات، أو

الرفض، ويجب أن تحرر مداوات لجنة الدائرة في محضر يَمْضيه كافة الأعضاء الحاضرين وهذا طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-155،⁽¹²⁾ مع إرسال نسخة من المحضر لكافة أعضاء اللجنة.

عندما يكون ملف طلب تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها المعروض على لجنة الدائرة يستوجب تسوية مسبقاً للعقار، يجب على لجنة الدائرة أن تشير إلى ذلك في المحضر، وفي هذه الحالة يجب على رئيس الدائرة أن يطلب من مصالح أملاك الدولة أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود الملكية.

يجب على لجنة الطعون التي يرأسها الوالي أو مثله القيام بدراسة العرائض والبت فيها في أجل لا يتعدى الثلاثون يوماً، وترسل قرارات لجنة الطعون إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة.

المبحث الثاني: الرخص المرتبطة بإجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

قد يحتاج إجراء تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها إلى رخص إدارية أخرى قد تسبق أو تصاحب شهادة المطابقة المطلوبة، وتتعلق بأعمال البناء التي قد تقتصر على جزء محدد من العقار أو كله، أو تهدف إلى التأكد من مدى مطابقة البناء المنجز أو الذي سيتم إنجازها طبقاً لمضمون رخصة البناء، وعليه فإنه بمقتضى نص المادة 35 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 عند مصادقة لجنة الدائرة على طلب تحقيق مطابقة البناء أو إتمام إنجازها يرسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً من أجل الاستفادة من إجراءات المطابقة إما بمنح رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناء، أو شهادة تحقيق المطابقة، كما سنبينه من خلال هذا المبحث.

المطلب الأول: رخص وشهادات إتمام الإنجاز

إن رخصة البناء وإن كانت تهدف إلى فرض احترام النصوص القانونية الجاري العمل بها في مجال التهيئة والتعمير، فهي تبقى بدون جدوى إذا لم يلتزم طالب المطابقة أو من يحل محله بالحصول على شهادة المطابقة التي تثبت بأنه أنهى أشغال البناء وفقاً لرخصة البناء المسلمة، ومن هنا وضع المشرع الجزائري كل من رخصة إتمام الإنجاز وشهادة المطابقة لتسوية وضعية البناء المشيدة بموجب رخصة بناء ولكنها غير مطابقة لها حسب الأشكال التي سنتطرق إليها بالتفصيل أدناه:

الفرع الأول: رخصة إتمام الإنجاز

بتفحص بعض النصوص القانونية الواردة في القانون رقم 09-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، نجد أنها قد تناولت لدى مخاطبة كل من طالب رخصة البناء والسلطة الإدارية المختصة قانوناً بمنحها، تبيان التزامات وحقوق كل من الطرفين تارة باستعمال صفة القاعدة الأمرة، وتارة أخرى باستعمال القاعدة المكملة أو التقريرية وذلك بطريقة مباشرة أو غير مباشرة،⁽¹³⁾ لذا مكن المشرع الجزائري من خلال نص المادة 19 من القانون رقم 08-15 صاحب البناء غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء عند انتهاء الأجل الممنوح، أن يستفيد من

رخصة إتمام الإنجاز بالنسبة للبنىات المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وغير المتممة في الآجال المحددة، كتشديد بنائة لا تتطابق مع مواصفات رخصة البناء كنسبة تجاوز معامل شغل الأراضي التي تقل أو تفوق عن النسبة القانونية، أو عدم احترام الارتفاع المرخص به، أو تعديل الواجهة.⁽¹⁴⁾

وذلك بقصد الشروع في أشغال البناء للإنجاز التام للهيكال والواجهات والشبكات والتهيئة التابعة لها، وباختصار فإن رخصة إتمام الإنجاز تعتبر بمثابة وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بنائة قبل شغلها أو استغلالها للوجه الذي خصصت له طبقا لنص المادة 02 من القانون رقم 08-15.

وعلى هذا الأساس فإن رخصة إتمام الإنجاز تفرض في حالات المطابقة التي تتعلق بوضعيات البناء الشرعي بموجب الحصول المسبق على رخصة بناء من الإدارة المعنية بالتعمير، غير أن الأمر هنا يتعلق بعدم مطابقة المستفيد من رخصة البناء للأحكام الواردة فيها، مما حال دون حصوله على شهادة المطابقة.

إذ نجد العديد من المواطنين بعد حصولهم على عقود التعمير يرتكبون عدة مخالفات، يتمثل أهمها في مخالفة تصميم البناء أو تصميم التجزئة مثل عدم تجهيز التجزئة العقارية كما هو محدد في التصميم، أو أن تكون الأشغال غير مطابقة للمشروع الذي سلمت لأجله رخصة البناء، وتحالف التصاميم المرفقة بالطلب مثل: النوافذ، علو البناء، ترك مساحات خضراء، أو مواقف للسيارات، أو عدم احترام الارتفاعات العمومية مثل الشوارع والأزقة، أو عدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة لسلامة المارة عند القيام بالهدم لإصلاح البناء، خصوصا إذا كان المبنى بجوار شارع عمومي أو طريق يعبرها المواطنين، أو عدم احترام رخصة البناء للإصلاح بالزيادة في البناء أو تغييره خلافا للتصاميم المقدمة عند تقديم طلب رخصة البناء.⁽¹⁵⁾

وقد لا يتم المعنى بالأمر البناء ولا يصحح إلا بعد مدة طويلة خصوصا إذا كان في غنى عن شهادة المطابقة خلالها، وان كان القانون يفرض التصريح فور انتهاء الأشغال ويطلب بالتالي شهادة المطابقة تجنباً لاستعمال العقار بدون ذلك، كون المعنى بالأمر قد يكتفي بالإشارة إلى انتهاء أشغاله ويطلب بالتالي شهادة المطابقة.⁽¹⁶⁾

إن إحدى الغايات الأساسية من وراء فرض الحصول على رخصة إتمام الإنجاز هي التأكد بعد عملية انتهاء البناء، وقبل استعمال المبنى من أن الأشغال المنجزة تمت وفقا لرخصة البناء الممنوحة، ومن ثمة التأكد من سلامة ومثانة البناء وصلاحيته للاستعمال، وبذلك تتحقق غاية أخرى وهي الحيلولة دون حدوث تشققات أو انهيار كلي أو جزئي للمبنى بسبب الغش أو التقصير أو التراخي في مراقبة أشغال البناء.

الفرع الثاني: شهادة تحقيق المطابقة

قد تختلف التسمية في التشريع من دولة إلى أخرى، ولكن الغاية تبقى واحدة من وراء إقرار ضرورة الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من أشغال تشييد مبنى معين أو الانتهاء من عملية بناء أو إصلاح، وبهذا فان تسليم شهادة المطابقة يبقى متوقفا على التوفر مسبقا على رخصة بناء قانونية، ومن ثمة فإن الإقدام على البناء

دون الحصول على ترخيص إداري بذلك، أو القيام بالبناء بشكل مخالف للاعتبارات الواردة بقرار رخصة البناء يجعل عدم الموافقة على منح شهادة المطابقة عملاً مشروعاً وسليماً.

وإذا كان من ضمن التزامات الإدارة دراسة طلب رخصة البناء وفق القوانين والأنظمة الجاري بها العمل، فإنه من ضمن التزامات المرخص له تنفيذ مقتضيات هذه الرخصة مع احترام كافة النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وكل خرق لتلك القواعد والضوابط يفضي لا محالة إلى عدم تسليم شهادة المطابقة، غير أنه يمكن أن يستفيد صاحب رخصة البناء بالنسبة للبنىات المكتملة لكنها غير مطابقة لمضمون رخصة البناء المسلمة، من شهادة المطابقة لا حقا طبقاً لأحكام المادة 20 من القانون رقم 08-15.

قد يتجاوز أصحاب البناء الحقوق التي تخولها الرخصة، وفي هذه الحالة وحتى تتمكن الإدارة من معاقبة هؤلاء المخالفين وإجبارهم على جعل البناء الذي أنجزوه مطابقاً لرخصة البناء الممنوحة لهم، فإن القانون خولها حق الامتناع عن تسليم شهادة المطابقة حتى يمثل هؤلاء المخالفين للضوابط التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، والمقتضيات التي تضمنتها التصاميم والرخص المصادق عليها من طرف الإدارة.

والواقع يثبت أن شهادة المطابقة نادر ما توجد عند المتعاملين بالبناءات الجديدة رغم أن المشرع قد خول للسلطة المختصة حق التدخل مباشرة بمبادرة من رئيس البلدية جراء عملية الرقابة على مدى مطابقة البناء للرخصة والمخطط الممنوحين مسبقاً، لتنبية المخالف إلى ما يمكن أن ينجر عن مخالفاته إن وجدت، من متابعات قضائية طبقاً لأحكام المواد 76 إلى 78 من القانون رقم 90-29، أو منحه شهادة المطابقة في حالة تطابق البناء مع المخطط.

لكن السبب في عدم حصول الملاك الذي انتهوا من أشغال البناء على شهادة المطابقة، أنهم لم يجتروا مواصفات رخصة البناء، مما يجعلهم يجمعون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقاً أن طلبهم سيلقى الرفض، وربما سيسفر عن متابعات قضائية نتيجة التجاوزات التي سيكشفها التقنيون عند معاينتهم للعقار.⁽¹⁷⁾

والغاية المتوخاة من فرض الحصول على شهادة المطابقة هي التأكد بعد انتهاء عملية البناء وقبل استعمال المبنى، من أن الأشغال المنجزة تمت وفقاً للرخصة المسلمة وضوابط البناء والتعمير، ومن ثمة التأكد من سلامة ومثانة البناء وصلاحيته للاستعمال، وبذلك تتحقق غاية أخرى، وهي الحيلولة دون حدوث انهيارات كلي أو بسبب الغش أو التقصير أو التراخي في مراقبة البناء، مما قد يزهق الأرواح أو يتلف الممتلكات.

وفيما يخص أهمية الحصول على شهادة المطابقة قبل البدء في استعمال العقار المبنى، فهي متعددة الجوانب من الناحية القانونية، لكن فعاليتها وجدواها في المساهمة في تعميم قواعد التعمير وقطع الطريق على استعمال مباني غير صالحة للسكن أو استعمال محلات عقارية مبنية دون أن تتوفر على الشروط المطلوبة المحددة في رخصة البناء الممنوحة، أو رغم وجود خلل بها تبقى مرهونة بضرورة ربط الاستفادة من بعض الخدمات والمنافع والأموال التي يحتاجها المبنى أو تمه صاحب المبنى بالحصول على شهادة المطابقة.⁽¹⁸⁾

كما أنه في كثير من الحالات يكون المعني بالأمر متحصلا على شهادة مطابقة سابقا، ويحصل مجددا على رخصة بناء لإقامة مبنى إضافي أو جديد، أو القيام بتغييرات داخلية، أو الزيادة في علو البناء، أو توسيعه أو تقويته، أو إضافة مرافق به، والتي يعتقد فيها صاحب البناء أنه غير خاضع لإذن مسبق لشغله، لاعتقاده أنه لا يجب تسليم شهادة المطابقة كلما تم الحصول على رخصة بناء جديدة غير أنه على العكس، وإلا فما الغاية والفائدة من وراء حرص المشرع على منح رخصة البناء بدون التأكد في النهاية من مطابقة الأشغال المنجزة لما رخص به.

والإشكال يطرح عندما يتم إنجاز كلي لجزء من البناء كأن تكتمل الأشغال بالطابق السفلي أو بطابقين، فيتقدم المستفيد من رخصة البناء بطلب شهادة المطابقة للجزء المكتمل بسبب تعذره على إتمام الجزء المتبقي من البناية لسبب من الأسباب، وهنا تتضارب الآراء حول إمكانية منح شهادة المطابقة للجزء المتمم من الأشغال المذكورة في رخصة البناء، أو عدم منح شهادة المطابقة إلا بعد إتمام جميع الأشغال التي تنص عليها رخصة البناء؟ فلا يمكن منح شهادة المطابقة للطابق السفلي المخصص للأعمال التجارية قبل بناء الطوابق العليا، لأن الطابق السفلي المخصص للاستعمال التجاري خطر على مستعملي الطابق السفلي، أما إذا كان عكس الأمر بحث انتهت الأشغال بالطابق العلوي وبقي الطابق السفلي غير مكتمل، فإن ذلك لا يمنع من منح شهادة المطابقة بشكل جزئي للطابق الذي اكتملت فيه أشغال البناء.

المطلب الثاني: رخص مطابقة البنايات

إنّ المبدأ الأصلي هو الحصول المسبق والقبلي على رخصة البناء قبل الشروع في أي أعمال للتشييد والبناء والتهيئة العمرانية حسب نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، إلا أن المشرع الجزائري وضع استثناءات على هذه القاعدة في حالتين أعفى من خلالهما إلزامية الحصول القبلي على رخصة البناء، من خلال تمكين المعني من طلب رخصة البناء بصفة لاحقة بعد الشروع في جزء كبير من أعمال البناء بدون إذن مسبق من الإدارة، وهما الحالتين المعنيتين برخصة البناء على سبيل التسوية، ورخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

الفرع الأول: رخصة البناء على سبيل التسوية

من المعلوم أن رخصة البناء وسيلة تمنحها الإدارة المختصة لمراقبة المحيط العمراني في إطار التشريع المعمول به وفقا لمقتضيات مدونة التهيئة والتعمير بجميع مكوناتها، وذلك لضمان مطابقة البناء لمضمون الرخصة في الأخير، وتعتبر رخصة البناء على سبيل التسوية بمثابة رخصة بناء بعدية تصدر بناء على طلب من له الصفة في حق البناء الذي باشر تشييده دون إخطار السلطات المختصة، ولتدارك مثل هذه الحالة أجاز المشرع الجزائري استثناء إمكانية طلب الحصول على رخصة البناء بعد تشييد بنايات من أجل منح شرعية للحصول على شهادة المطابقة فيما بعد، وللتأكد من مدى مطابقة العقارات المشيدة مع رخصة البناء اللاحقة، ولإضفاء الصبغة القانونية على الأبنية

المتمة بمطابقتها مع ما هو منصوص من ضوابط في القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19، وبهذا يساهم القانون رقم 08-15 في تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة المبنية.

تسليم شهادة المطابقة يبقى متوقفا على التوفر مسبقا على رخصة بناء قانونية، فالإقدام على البناء دون الحصول على رخصة البناء يعتبر مخالفة للاعتبارات الواردة في قانون التهيئة والتعمير، مما يجعل عدم الموافقة على منح رخصة المطابقة قرارا مشروعاً وسليماً،¹⁹ يقع على عاتق المعني بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية بالنسبة للبنىات المكتملة لكنها غير حائزة على رخصة بناء وفقاً لنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

فكما لرخصة البناء نطاق زمني محدد، فإن لها نطاق موضوعي أيضاً، وعلى هذا الأساس تعد رخصة البناء غائبة بالنسبة لكل أشغال البناء التي لم يشملها الإذن بالبناء الممنوح لطالبه، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار الصادر عنها في القضية رقم 471056 المؤرخ في 24 فيفري 2009، حيث قبلت المحكمة العليا إدانة المتهم على أساس البناء بدون رخصة، لقيامه بإنجاز جدار صلب للتسييج زيادة لإنجازه لحائط دعم، في حين أن رخصة البناء لم تشمل سوى الترخيص بإنجاز حائط الدعم، ومن هنا اعتبرت المحكمة العليا أن رخصة البناء غائبة بالنسبة لأشغال إنجاز جدار صلب للتسييج.⁽¹⁹⁾

رخصة البناء على سبيل التسوية تبقى استثناء لا أصل، ولا يمكن تعميمها أو الاعتماد على تطبيقها بصفة دائمة، مما يفتح المجال أمام مخالفتي قانون التهيئة والتعمير من ارتكاب مخالفات البناء وطلب التسوية فيما بعد.

الفرع الثاني: رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية

تمنح رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية بالنسبة للبنىات غير المتمة وغير الحائزة على رخصة البناء، إذ يمثّل الضمان الأساسي لاحترام قانون العمران في أن تسند أعمال البناء إلى طالبها بموجب رخصة إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء، والمحافظة في الوقت ذاته على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار، ولما كانت رخصة البناء تشكل عنصراً فعالاً وبارزاً في المجال العمراني من زمن بعيد، فإن رقابة أنشطة البناء في فرنسا تراقبها عدة جهات غير الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم والتخصيص.⁽²⁰⁾

والعبرة بغياب رخصة البناء تكون وقت القيام بأفعال البناء لأن المشرع يشترط الرخصة السابقة للبناء وليس اللاحقة له، فلا يمكن للباقي التذرع بأنه أودع طلب رخصة البناء وأنه بدأ بتنفيذ أشغال البناء في فترة انتظاره لها.⁽²¹⁾

وقد يشع المخالف في البناء في كثير من الحالات بدون ترخيص مسبق، وفي هذا الصدد يعتبر التقدم بطلب الحصول على رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية كافياً للشروع في أعمال البناء ما دامت رخصة البناء لم تمنح بالفعل إلى الطالب، وفي ذلك قضت محكمة النقض المصرية:

(ولما كان من الثابت مما أورده الحكم المطعون فيه أن الطاعن لم يمنح ترخيصا بإقامة البناء وأن المعاينة التي أجريت أسفرت على أن البناء شيد على خلاف القانون الذي كان ساريا قبل ذلك، ولا عبرة بما يثيره الطاعن من انه تقدم بطلب الحصول على الرخصة في ظل القانون مادام هذا الترخيص لم يمنح له).

خاتمة:

لمراقبة مدى احترام صاحب المبنى لرخصة البناء المسلمة أثناء قيامه بأشغال البناء مهما كان نوعها ألزمه المشرع الجزائري بمقتضى نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال التي سبق له أن باشرها، أن يستصدر شهادة المطابقة لتتأكد الجهات المختصة من مدى مطابقة البناء لمحتوى الرخصة، إلا أن الواقع العملي أثبت أن العديد من مشاريع البناء التي تم تشييدها بعد الحصول على رخصة البناء لم تنجز كما هو محدد في رخصة البناء، أو تم إنجاز جزء بسيط من البناء دون إتمام باقي الأشغال في المدة المحددة في مضمون الرخصة، مما أنشأ حضيرة عقارية كبيرة من الأملاك العقارية الخاصة مخالفة للأحكام الواردة في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية التابعة له.

ومما سبق يمكننا القول أن إجراء تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها يعتبر قفزة نوعية في التشريع العمراني بالجزائر، لأنه يحتوي على العديد من الاستثناءات على قواعد التهيئة والتعمير المكرسة من خلال قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له والتي تتسم نوعا ما بنوع من الجمود لعدم مواكبتها التطورات العملية للحظيرة العقارية الحضرية التي تزخر بها الجزائر، وذلك من خلال استحداثه لآليات تمكن من مطابقة البناء المرخص بها أو غير المرخص بها لمحتوى عقود التعمير الممنوحة بحسب طبيعة المخالفة المصرح بها من طرف المعني، وإلى جانب تسوية وضعية البناءات المخالفة لقانون التهيئة والتعمير، فإن القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم، يمكن طالب تحقيق مطابقة البناء أو إتمام إنجازها من تسوية الوضعية القانونية للوعاء العقاري محل البناء بمنحه سند الملكية حسب طبيعة العقار.

قائمة المراجع:

أولا: الكتب

- 1- مُجد بوجيدة: رخصة السكن وشهادة المطابقة، الطبعة الأولى، دار القلم، الرباط، 2000.
- 2- مصطفى جرموني: الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية في المغرب، الطبعة الأولى، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، الدار البيضاء، 2011.
- 3- خير الدين بن مشرنن: رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تامين وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، 2014.
- 4- جواد كموني: ضبط مخالفات التعمير بالمغرب أزمة قانون أم إكراهات الواقع، الطبعة الأولى، مطبعة سافيفراف، المملكة المغربية، 2014.

5- قزايي يسمين: النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2016.

ثانيا: أطروحات الدكتوراه

1- لعويجي عبد الله: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.

2- لعشاش مُجد: الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2016.

3- كمال مُجد الأمين: الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.

ثالثا: المقالات العلمية

1- بورويس زيدان: علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد 10، الجزائر، 2000.

2- أ/ عباس راضية: تهيئة الإقليم والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، جامعة سعد دحلب بالبليدة، الجزائر، 2013.

3- أ/ مُجد الأمين كمال: التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مُجد خيضر، بسكرة، دون ذكر سنة النشر.

رابعا: النصوص القانونية

1- القوانين

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004،

- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لإجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها،

2- المراسيم

المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 مايو 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، الجريدة الرسمية العدد 27 الصادرة بتاريخ 06 مايو 2009.

المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02 مايو 2009، المحدد لتشكيل لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكيفيات سيرهما، الجريدة الرسمية العدد 27 الصادرة بتاريخ 06 مايو 2009.

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.

- (¹) القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لإجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44.
- (²) أنظر القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51.
- (³) مصطفى جرموني: الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية في المغرب، الطبعة الأولى، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، الدار البيضاء، 2011، ص 183.
- (⁴) جواد كموني: ضبط مخالفات التعمير بالمغرب أزمة قانون أم إكراهات الواقع، الطبعة الأولى، مطبعة سافيراف، المملكة المغربية، 2014، ص 22.
- (⁵) أ/ عباس راضية: تهيئة الإقليم والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر، 2013، ص 59 و 60.
- (⁶) أ/ محمد الأمين كمال: التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، دون ذكر سنة النشر، ص 517.
- (⁷) جواد كموني: المرجع السابق، ص 25.
- (⁸) مصطفى جرموني، المرجع السابق، ص 183.
- (⁹) كمال محمد الأمين: الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015، ص 180.
- (¹⁰) انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 مايو 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، الجريدة الرسمية العدد 27 الصادرة بتاريخ 06 مايو 2009.
- (¹¹) انظر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.
- (¹²) انظر المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02 مايو 2009، المحدد لتشكيل لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكيفيات سيرهما، الجريدة الرسمية العدد 27 الصادرة بتاريخ 06 مايو 2009.
- (¹³) خير الدين بن مشرّن: رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تامين وحفظ الملك الوفي العقاري العام، دار هومة، 2014، ص 99.
- (¹⁴) محمد بوجيدة: رخصة السكن وشهادة المطابقة، الطبعة الأولى، دار القلم، الرباط، 2000، ص 28.
- (¹⁵) جواد كموني: المرجع السابق، ص 23 و 24.
- (¹⁶) محمد بوجيدة: المرجع السابق، ص 42.
- (¹⁷) بورويس زيدان: علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد 10، الجزائر، 2000، ص 12.
- (¹⁸) محمد بوجيدة: المرجع السابق، ص 08.
- (¹⁹) قزاتي يسمين: النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 58.
- (²⁰) لعويجي عبد الله: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص 77.
- (²¹) قزاتي ياسمين: المرجع السابق، ص 53.