

دور رخصة البناء وشهادة المطابقة في تسوية وضعية البناءات على ضوء أحكام القانون رقم 15-08.
The role of the building permit and conformity certificate in settling the status of buildings in light of the provisions of Law No 08-15.



قادي محمد¹*

¹مخبر النشاط العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سيدي بلعباس.

mohamed.kadri@dl.univ-sba.dz

تاريخ الإرسال: 2024/03/01 تاريخ القبول: 2024/05/20 تاريخ النشر: 2024/06/01

ملخص:

أوجب المشرع على صاحب رخصة البناء مطابقة أشغاله لأحكام هذه الرخصة، إذ لا يمكنه استعمال المبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، ثم ليأتي بموجب القانون 15-08 بتسوية استثنائية للبناءات التي لم تتحصل على شهادة المطابقة لارتباطها بإحدى إشكالات رخصة البناء، فأجاز الحصول على رخصة على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز، كأداتين مستحدثتين من أجل التسوية، وفي مقالنا هذا سنتناول التعرف على رخصة البناء وشهادة المطابقة، ثم تحقيق المطابقة في ظل أحكام هذا القانون.

الكلمات المفتاحية:

رخصة البناء، شهادة المطابقة، التسوية.

Abstract:

The legislator obliged the holder of a building permit to comply with the provisions of this license, as he cannot use the building except after obtaining a certificate of conformity. Then, according to Law 08-15, an exceptional settlement was made for buildings that did not obtain a certificate of conformity due to their connection to one of the problems with the building permit, so it permitted obtaining a license. For example, settlement or completion permit, as two new tools for settlement, and in this article we will discuss getting to know the building permit and certificate of conformity, then achieving conformity in light of the provisions of this law.

Key words:

Building permit, certificate of conformity, settlement.

مقدمة:

يهتم المشرع الجزائري اهتماما كبيرا بالمجال العقاري، لما له من أهمية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، وهذا ما أتاح سياسات جديدة وترسانة نصوص تشريعية صادرة تهدف إلى تنظيم أعمال البناء والتشييد، حيث عمد المشرع الجزائري إلى إيجاد إستراتيجية جديدة للحد من انتشار ظاهرة التوسع العمراني غير المنظم التي تمس بالصحة والأمن العموميين، فرغبة منه في تسوية وضعية نسبة كبيرة من البنايات وذلك بمحاولة إدماجها في المحيط العمراني، قام بسن مجموعة من القوانين من بينها القانون رقم 08-15⁽¹⁾، والذي يهدف إلى تسوية وضعية معظم البنايات غير الشرعية، وتحسين المظهر الجمالي للعمران.

تعتبر عقود التعمير عموما كأدوات وضعتها الدولة في يد الإدارة لفرض رقابتها القبلية أو البعدية على عمليات البناء وذلك من أجل ضبط التوسع العمراني حسب المواصفات، المعايير والمقاييس التي حددها قانون التعمير ولكل شهادة أو رخصة أحكامها الخاصة بها ومجالات تطبيقها لأبد على كل شخص مقبل على إنجاز أي بناء أو ما يتعلق به أن يمتثل وجوبا لهذه الأخيرة وإلا تعرض إلى أحد الجزاءات المنصوص عليها قانونا.

فمن أجل الوصول إلى وضعية سليمة وشرعية للبناء يجب إعطاء أهمية خاصة لعقود التعمير التي لها دورا فعالا وبارزا في مجال العمران، وتعد بمثابة الركيزة الرئيسية لضمان احترام قواعد التنظيم العمراني وحقوق الغير، ووسط هذه العقود تظهر رخصة البناء كوسيلة قانونية مستقلة بذاتها في تنظيم النشاط العمراني تهدف إلى ضبط عملية البناء والتشييد والمحافظة على النسق العمراني المتجانس، ثم تظهر شهادة المطابقة كوسيلة رقابة بعدية على أشغال البناء التي يجب أن تتوافق مع أحكام هذه الرخصة.

سعى المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 08-15 إلى معالجة الوضعية العقارية بفكرة الانتقال بالبنائية المخالفة إلى بنائية شرعية، وذلك عن طريق إجراء التسوية بطابع علاجي متمثل في مطابقة بعض البنايات غير المشروعة والتي تستوفي شروط تضمها القانون، وطابع ردعي يتمثل في العقوبات والجزاءات التي تطبق على مخالفتي القواعد المتعلقة بالتعمير، فشمّل تحقيق المطابقة في هذا القانون أربع (04) حالات محددة بالمادة 15 منه، تمكينا لأصحاب هذه البنايات المخالفة للقانون من تحقيق مطابقتها إذا توافرت فيهم الشروط اللازمة لذلك، والملاحظ أن المشرع قد ربط توضيح كل حالة من هذه الحالات برخصة البناء لما لها من أهمية بالغة في تسوية وضعية البنايات في المجال العمراني، لأنه وكما هو معلوم أن رخصة البناء تتبعها عملية المطابقة عن طريق وثيقة تمنحها الجهات المختصة متمثلة في شهادة المطابقة التي تسمح باستغلال البنايات بعد إتمامها، وانطلاقا من هذه التوطئة ارتأينا صياغة إشكالية الدراسة في التساؤل الرئيسي التالي:

(1) القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج رعد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008، الجزائر.

كيف عالج المشرع الجزائري الإشكالات المتعلقة برخصة البناء لتحقيق مطابقة البناء في ظل أحكام القانون رقم 15-08؟

تتجلى أهمية الدراسة في الاطلاع على واقع تطبيق القانون رقم 15-08 بالرغم من تمديداته المتعددة، ومعالجته لأهم الإشكالات المعاصرة الخاصة بالبناء المخالف للقانون الذي يمس بالنظام العمراني. كما تهدف هذه الدراسة إلى إبراز القواعد العامة التي تنظم عملية البناء والتوسع العمراني، من خلال تسليط الضوء على رخصة البناء وشهادة المطابقة، والوقوف على الدور الذي تلعبه الإدارة والمواطن من خلال الالتزام بقواعد القانون رقم 15-08.

ل للوصول إلى أهم أبعاد ومضامين الموضوع قيد الدراسة، ويهدف الإجابة على التساؤل الرئيسي السابق تمت الاستعانة بالمنهج التحليلي الذي سيظهر من خلال التعليق على النصوص القانونية، مع محاولة شرح وتوضيح إجراءات التسوية المعتمدة. واعتماد المنهج الوصفي في تشخيص الحالات المعنية بتحقيق المطابقة، وبناءً على ذلك سنقسم دراستنا هذه إلى مبحثين، (الأول) يتضمن الإطار المفاهيمي لرخصة البناء وشهادة المطابقة، و(الثاني) سنتطرق فيه إلى تحقيق مطابقة البناء في ظل أحكام القانون 15-08 .

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي لرخصة البناء وشهادة المطابقة

وجود رخصة البناء لا يعني إثبات انجاز البناء ومطابقته للمعايير التقنية لهذا ألزم المشرع المستفيد من رخصة البناء مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام هذه الرخصة، وذلك عن طريق شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال، كما أجاز المشرع الحصول على هذه الرخصة على سبيل التسوية حسب نص المادة 21 من القانون رقم 15-08⁽¹⁾، ومن هذا المنطلق سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم رخصة البناء كأداة رقابية وقائية قبلية (المطلب الأول)، ثم مفهوم شهادة المطابقة كأداة رقابية بعدية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: رخصة البناء في التشريع الجزائري.

رخصة البناء تحقق الدور الرقابي والوقائي مع احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء المنبثقة عن السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، حتى يتمكن طالها من بناء أو تعديل بناء بطرق مشروعة، ولعل الهدف من اشتراط المشرع في ترسانة القانونين المنظمة للتهيئة والتعمير الحصول عليها قبل بداية التشييد أو التعديل في المبنى مراعاة للمصالح العام والخاص.

(1) أنظر المادة 20 و21 من القانون رقم 15-08، المشار إليه.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.

تعد رخصة البناء من بين أهم الأدوات القبلية التي منحها المشرع الجزائري كسلطة في يد الإدارة المختصة من أجل مراقبة أشغال البناء أو أي استعمال للأراضي وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، ومن هذا المنطلق ويهدف الوصول إلى تعريف شامل لرخصة البناء سنتطرق إلى جانبين مهمين في التعريف، ألا وهما الجانب التشريعي والجانب الفقهي.

أولاً: التعريف التشريعي لرخصة البناء.

نص القانون رقم 90-29⁽¹⁾ والمتعلق بالتهيئة والتعمير في مادته 52 على أنه " تُشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج. تُحضر رخصة البناء وتُسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم ". والملاحظ أن هذه المادة لم تعرف رخصة البناء وإنما اكتفت بذكر اشتراطها في تمديد البنايات الجديدة أو تمديدتها أو إحداث تغييرات عليها أو تدعيمها أو تسييجها.

إلا أنه ومع التعديلات التي مست قوانين العمران، من بينها المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽²⁾ والذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁽³⁾، فنرى أن مادته رقم 41 عرفت رخصة البناء على أنها " القرار الإداري الصادر من الهيئة الإدارية المختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعياً أو معنوياً) تشييد بناية أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد 49-52 و 55 من القانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم"⁽⁴⁾.

(1) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990، الجزائر، المعدل والمتمم.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015، والذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، ج ر، عدد 07، المؤرخة في 12/02/2015، الجزائر.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم، ج ر، عدد 26، المؤرخة في 01/06/1991، الجزائر.

(4) لعموري سعيدة، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، مارس 2019، ص 80.

ثانيا: التعريف الفقهي لرخصة البناء.

يعرف الأستاذ عزري الزين رخصة البناء على أنها: " القرار الإداري الصادر من سلطة مُختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيًا أو معنويًا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"⁽¹⁾.

أو يمكن وصفها بأنها تصرف إداري انفرادي يجيز للإدارة المختصة الرقابة المسبقة على تنفيذ عمليات البناء من خلال انجاز بنائية جديدة أو إدخال تعديلات عليها، بما فيها الأسوار والترميمات، تبعا لقواعد قانونية، حيث يتم التأكد من المشروع أو أشغال البناء موضوع طلب الرخصة بحيث لا يخالف صاحبها أحكامها القانونية، والأنظمة الموضوعية للبناء والتعمير التي بناءً عليها يتحدد قبول منح الرخصة أو رفضها⁽²⁾.

تشتمل رخصة البناء على كل عناصر القرار الإداري بحيث⁽³⁾:

(أ)- تمنح الرخصة بإرادة منفردة عن جهة إدارية مختصة وذلك طبقا للشروط والإجراءات التي حددتها المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(ب) -قرار رخصة البناء يكون قريبا بصفته قرار إداري مسبق، حسب ما جاءت به المادة 41 من نفس المرسوم.

(ج) -أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم⁽⁴⁾، حسب المادة 52 من القانون رقم 29-90.

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء.

يمكننا من خلال التعاريف السابقة لرخصة البناء استخلاص مجموعة من الخصائص التي تتميز بها فضلا عن العناصر التي تشتمل عليها هذه الرخصة، ونذكر منها⁽⁵⁾:

أولاً: ذات طابع واقعي حقيقي، ويقصد بذلك أنها واقعية نتيجة ارتباطها بأموال حقيقية وهي القطعة الأرضية المراد البناء عليها، وأعمال حقيقية ملموسة تمارس على مستوى ورشات الأشغال والبناء.

(1) عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 03، سنة 2008، ص12.

(2) بوالقرارة زايد، الترخيص الإداري كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري - رخصة البناء نموذجا، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 11، العدد 01، سنة 2024، ص266.

(3) بركاني شوقي، رخصة البناء آلية قبلية لرقابة عمليات البناء في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، العدد 01، سنة 2023، ص463.

(4) زوامبية عبد النور و بن خشبية امباركة، عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 19/15، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، المجلد 15، العدد 04، سنة 2022، ص786.

(5) رقاني عبد المالك، الأحكام الموضوعية والإجرائية لاستصدار رخصة البناء المتعلقة بتشييد المساجد، مجلة التعمير والبناء، المجلد 05، العدد 01، سنة 2022، ص72.

ثانيا: لها طابع استباقي قبلي، أي أن رخصة البناء تسلم مسبقا قبل الشروع في عملية البناء أو التعديل الجزئي أو الكلي دون الحصول المسبق على هذه الرخصة.

ثالثا: تسلم مع مراعاة احترام الغير، بحيث هذه الرخصة تحفظ حقوق الغير مثل احترام المساحات الخضراء والمناظر الطبيعية، الارتفاقات المقيدة للبناء،... وغيرها.

رابعا: ذات طابع زمني، لهذه الرخصة مدة صلاحية محددة قانونا، أي يجب أن يلتزم صاحب الرخصة باحترام المدة القانونية للغرض الذي سلمت من أجله.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لرخصة البناء.

رخصة البناء تأخذ جميع الخصائص العامة للقرار الإداري، وبالتالي هي عبارة عن قرار إداري صادر بإرادة منفردة من جهة إدارية مختصة، إما رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير⁽¹⁾، يمنح هذا القرار لكل شخص طبيعي كان أو معنوي من أجل إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل الشروع في أعمال البناء، ويعد كوسيلة رقابية على أشغال البناء ومشروعيتها وعدم مخالفة صاحبه لأحكام وقواعد التعمير⁽²⁾.

المطلب الثاني: شهادة المطابقة في التشريع الجزائري.

اكتفى القانون رقم 90-29 بالتأكيد على ضرورة إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء حيث نصت المادة 75⁽³⁾ من ذات القانون على ذلك، وتطبيقا لأحكام ذلك جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-176 لينص من خلال مادته رقم 54⁽⁴⁾ على استخراج شهادة المطابقة إن اقتضى الأمر.

(1) بوعمارة منال وبن مسعود أحمد، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في الجزائر، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 09، العدد 03، أفريل 2023، ص79.

(2) مخلوف خالد بلجبل عتيقة، السلطات المختصة بإصدار رخصة البناء والإشكالات المثارة في تسليمها، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 09، العدد 01، سنة 2023، ص399-400.

(3) تنص المادة 75 من القانون رقم 90-29، المشار اليه، على أنه "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة...".

(4) تنص المادة 54 من مرسوم تنفيذي رقم 91-176، المشار اليه، على أنه "... 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".

أما فيما يخص أحكام القانون رقم 15-08 جاء نص المادة 20⁽¹⁾ منه بشيء جديد، متمثل في تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة المتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الشهادة على سبيل التسوية.

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة.

سنتناول (أولا) التعريف التشريعي لشهادة المطابقة، ثم نتناول (ثانيا) التعريف الفقهي لهذه الشهادة.

أولا: التعريف التشريعي لشهادة المطابقة.

نصت المادة 75 من القانون رقم 29-90 على أن شهادة المطابقة تدخل ضمن الرقابة البعدية بحيث تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء، وبالتالي يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة باستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، فهي ملازمة لرخصة البناء كإثبات لإنجازه ومطابقته للمعايير التقنية⁽²⁾. ومن خلال نص هذه المادة أشار المشرع إلى الغرض من هذه الوثيقة وهو إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، وتطبيقا لذلك جاءت المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15، تُوجب على كل مستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من الأشغال والتهيئة المتكفل بها استخراج شهادة المطابقة، وكذا المادة 65 منه تُلزم باستصدار شهادة المطابقة قبل استغلال البناية، وبالتالي فهي بمثابة رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين⁽³⁾.

أما حسب المادة 2 من القانون رقم 15-08 عرف المشرع الجزائري شهادة المطابقة على أنها الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

والملاحظ هنا أن المشرع الجزائري لم يعرف شهادة المطابقة تعريفا قانونيا واضحا شاملا، بل اكتفى ببيان وظيفتها وأهدافها وطبيعتها القانونية وكذا نظامها القانوني.

(1) تنص المادة 20 من القانون رقم 15-08، المشار إليه، على أنه "دون الإخلال بأحكام القانون رقم 29-90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون".

(2) لعويجي عبد الله، الرقابة القبلية والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، سنة 2013، ص 276.

(3) ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، سنة 2020،

ثانيا: التعريف الفقهي لشهادة المطابقة.

تعرف شهادة المطابقة بأنها وثيقة تعلن عن إنشاء بناء مع توضيح حدوده وطبيعته ومظهره الخارجي، ومطابقته لما حدد في رخصة البناء الخاصة به، وبالتالي تحدد وتحصر هذه الوثيقة حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال ما تناولته رخصة البناء من أحكام⁽¹⁾.

أو يمكن وصفها بأنها وثيقة إدارية تمنح من طرف سلطة إدارية مختصة، تثبت من خلالها مطابقة أشغال البناء لما نصت عليه قواعد التهيئة والتعمير، وما تضمنته أحكام رخصة البناء⁽²⁾.

الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة.

باعتبار شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية تسلم من قبل الإدارة لتشهد من خلالها على السير الحسن لأعمال البناء المرخص به ومطابقته لأحكام القانون.

واستنادًا لما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يمكننا تحديد بعض الخصائص التي تميز شهادة المطابقة، ونذكر منها ما يلي:

أولاً: عبارة عن وثيقة إدارية; تمنح هذه الشهادة من طرف سلطة إدارية مختصة، ووفق إجراءات خاضعة لتنظيم قانوني محدد، بحيث لا يمكن لجهة أخرى غيرها أن تمنحها وإلا تعرضت لعيب عدم الاختصاص⁽³⁾.

ثانياً: ذات طابع إلزامي; إصدارها يكون بناءً على طلب من المعني أو وجوباً بتدخل من رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽⁴⁾، وهي ضرورية لاستغلال واستعمال المبنى، وعدم الحصول عليها يعرض صاحبها للغرامة أو هدم البناء المنجز⁽⁵⁾.

(1) ديرم عايده، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دارقانة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة 2011، ص 107.

(2) عبان عبد الغاني، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة باتنة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، سنة 2018، ص 125.

(3) مصعور فطيمة الزهرة ومخلوفي عبد الوهاب، شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية في مجال الترقية العقارية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 07، العدد 04، سنة 2022، ص 331.

(4) لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، سنة 2019، ص 63.

(5) أنظر المادة 10 من القانون رقم 08-15، المشار إليه.

ثالثاً: إحدى رخص الضبط الإداري; تسلم هذه الوثيقة من طرف سلطات الضبط الإداري في الدولة، وتعد كوسيلة رقابة وضمان لمطابقة أعمال البناء مع أحكام رخصة البناء⁽¹⁾.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة.

تعتبر شهادة المطابقة وثيقة إدارية تأخذ جميع أركان القرار الإداري تسلم من طرف سلطة مختصة، حيث يعتبرها المشرع الجزائري قرار إداري انفرادي⁽²⁾، ووسيلة قانونية لاستلام المشروع والتأكد من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لتقوم هذه الوثيقة الإدارية مقام الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، أو بمثابة رخصة السكن⁽³⁾.

المبحث الثاني

تحقيق مطابقة البناء في ظل أحكام القانون 15-08

بادر المشرع الجزائري بإصدار عدة نصوص قانونية لمعالجة البناءات غير المشروعة، كما منع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة، أو إنجاز بنائات دون احترام المخططات والبيانات التي على أساسها منحت الرخصة، حيث يترتب على هذا النوع من المخالفات حسب الحالة؛ إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه بمجرد ثبوت المخالفة، وهذا هو الأصل غير أنه وتزامناً مع خروج الجزائر من العشرية السوداء أصبحت أحكام هذا القانون تواجه صعوبة في التطبيق، ليعود المشرع إلى تطبيق مفهوم تسوية البناءات بدل هدمها كلياً⁽⁴⁾ بالقانون رقم 15-08، بحيث تهدف نصوصه إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها خاصة بوضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات، وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون، وتحديد شروط شغل أو/واستغلال البناءات، وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام، وتأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

(1) حجوج كلثوم، الرقابة على الرخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، سنة 2018، ص 170.

(2) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، ص 66.

(3) قاصدي فايزة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مجلة البناء والتعمير، المجلد 05، العدد 04، سنة 2022، ص 08-07.

(4) أمير الشريف آسية، منازعات تسوية البناء غير مطابق لرخصة البناء، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 9، العدد 1، جانفي 2023، ص 1310.

المطلب الأول: آليات تطبيق القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات، وإتمام إنجازها. سنتطرق في هذا المطلب إلى مجمل التمديدات التي لحقت هذا القانون (الفرع الأول)، ثم سنتناول وضعية البناءات المعنية وغير المعنية بالتحقيق (الفرع الثاني)، مع توضيح أدوات التعمير المستحدثة بموجب هذا القانون (الفرع الثالث).

الفرع الأول: التمديدات التي لحقت القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات، وإتمام إنجازها. تتميز قواعد تحقيق البناءات في إطار القانون رقم 08-15 بطابع الأحكام المؤقتة وبالتالي هو استثنائي، حيث سرت أحكامه ابتداءً من نشره بالجريدة الرسمية أي بتاريخ 2008/08/03 وحددت مدته بخمس سنوات يعني إلى غاية 2013/08/03، وذلك بموجب نص المادة 94 منه.

ليتم تمديد العمل بأحكامه وذلك طبقاً لنص المادة 79 من قانون المالية⁽¹⁾ لسنة 2014. ثم مُدد العمل بهذا القانون مرة أخرى ابتداءً من شهر أوت لسنة 2016 إلى غاية شهر أوت من سنة 2019، حيث تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول تحت رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 تقضي بتمديد جديد وأخير للمعنيين بتسوية بناياتهم، وذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة⁽²⁾. ليأتي بعد ذلك إرسال الأمين العام لوزارة الداخلية⁽³⁾ للولاية ورؤساء الدوائر وكذا رؤساء المجالس الشعبية البلدية، والذي حمل رقم 541 من سنة 2017 يؤكد على تمديد العمل بأحكام القانون 08-15 موضحة المدة التي يشتملها هذا التمديد والتي حددت بثلاث سنوات تنتهي في 2019/08/02. إلى أن جاء قانون المالية لسنة 2018 وبصفة متأخرة ينص على تمديد العمل بالقانون رقم 08-15، من خلال مادته 113 والتي نصت على تعديل المادة رقم 94 من القانون رقم 08-15، بحيث يمدد العمل بقانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها لثلاث سنوات أخرى بأثر رجعي ابتداءً من 2016/08/03 إلى غاية 2019/08/02.

(1) القانون رقم 08-13 المؤرخ في 27 صفر عام 1435 الموافق لـ 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد 68، المؤرخة في 31 ديسمبر 2013، الجزائر.

(2) دبراسو مسعودة وفلاح عمار، تدابير تسوية البناءات وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مجلة المفكر، المجلد 18، العدد 01، جوان 2023، ص 592.

(3) جاء هذا الإرسال رداً على استفسارات الولاية بخصوص تمديد العمل بهذا القانون من عدمه، خاصة أن التعليمية الصادرة عن الوزير الأول تحت رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016، المتعلقة بتطبيق القانون 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، نصت على التمديد بدون تحديد، في حين لم ينص قانون المالية لسنة 2017 على ما تعلق بذلك.

إلا أنه وفي سنة 2019 بمقتضى المادة 102 من قانون المالية⁽¹⁾ لسنة 2020 ، والتي تنص: "تعدل أحكام المادة 94 من القانون رقم 15-08، وتحرر كما يأتي:

المادة 94 "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها كما تنص عليه أحكام هذا القانون، في أجل ثلاث سنوات، ابتداءً من تاريخ 2019/08/03 أي تنتهي بتاريخ 2022/08/03⁽²⁾. وبمقتضى المادة 67 من قانون المالية⁽³⁾ لسنة 2023، تم تمديد أجل سريان العمل بأحكام القانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها إلى غاية 2023 /12/31.

لتكشف المادة 121 من قانون المالية⁽⁴⁾ لسنة 2024، عن تمديد آخر لقانون تسوية وضعية العقارات وإكمال البناء إلى غاية تاريخ 2024/12/31.

حيث نصت المادة 121 والتي سبق ذكرها على أن "تمدد إجراءات تحقيق ومطابقة البناء قصد إتمام إنجازها كما نصت عليه أحكام المادة 94 (الفقرة الأولى) من القانون رقم 15-08، إلى تاريخ 31 ديسمبر سنة 2024".

الفرع الثاني: وضعية البناء في ظل القانون رقم 15-08.

حدد المشرع الجزائري مجموعة من البناء وأخضعها للتسوية في ظل أحكام القانون رقم 15-08، كما استثنى حالات أخرى من أحكام قانونه هذا، لذا سنتناول (أولا) وضعية البناء المعنية بالمطابقة ثم (ثانيا) وضعية البناء غير المعنية بالمطابقة.

أولا: وضعية البناء المعنية بالمطابقة في ظل أحكام القانون رقم 15-08.

حدد المشرع الجزائري من خلال المادة 15 من القانون رقم 15-08 وفي مجموعة أخرى من المواد التفصيلية البناء القابلة للمطابقة أو القابلة لإتمام الانجاز، وهي كالاتي⁽⁵⁾:

(1) القانون رقم 14-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 11 ديسمبر سنة 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020 ، ج ر عدد 81، المؤرخة في 30 ديسمبر 2019، الجزائر.

(2) مصطفىاوي عايدة، معوقات تطبيق القانون 15-08 المتضمن قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 07، العدد 02، سبتمبر 2017، ص 07.

(3) القانون رقم 24-22 مؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1444 الموافق 25 ديسمبر سنة 2022، يتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، ج ر عدد 89، المؤرخة في 29 ديسمبر 2022، الجزائر.

(4) القانون رقم 22-23 مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 24 ديسمبر سنة 2023، يتضمن قانون المالية لسنة 2024 ، ج ر عدد 86، المؤرخة في 31 ديسمبر 2023، الجزائر.

(5) سي مرابط شهرزاد، شهادة مطابقة البناء طبقا لقانون 15-08 : من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة التعمير والبناء، المجلد 2017، العدد 02، سنة 2017، ص 199.

- وفقا لنص المادة 19 من القانون رقم 15-08 يستفيد من رخصة إتمام الانجاز صاحب البناية الغير متممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء; أي بمعنى صاحب البناية يحوز على رخصة البناء لكن لم يتمكن من إتمام الانجاز تزامنا مع انتهاء صلاحية الرخصة لارتباطها بأجال قانونية محددة، غير أن المعني لم يقم بتجديد الرخصة لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء.

- وفقا لنص المادة 20 من القانون رقم 15-08 يستفيد من شهادة المطابقة صاحب البناية المتممة والمتحصل صاحبها على رخصة بناء ولكن لم تتطابق مع أحكام رخصة البناء; وفي هذه الحالة صاحب البناية قام بإتمام الانجاز غير أن مواصفات البناء لا تتطابق مع أحكام الرخصة الممنوحة له، بمعنى مخالفة البناء لأحكام الرخصة وأدوات التعمير من حيث المخططات أو المحيط أو الارتفاقات.

- وفقا لنص المادة 21 من القانون رقم 15-08 يستفيد من رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية صاحب البناية المتممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء من قبل; ويقصد بذلك أن صاحب البناية شرع في البناء بدون رخصة مع إتمام انجازه في غيابها.

- وفقا لنص المادة 22 من القانون رقم 15-08 يستفيد من رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية صاحب البناية الغير متممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء. كذلك في هذه الحالة صاحب البناية شرع في البناء بدون رخصة لكن لم يتم انجازه.

ثانيا: وضعية البنايات غير القابلة للمطابقة في ظل أحكام القانون رقم 15-08.

استثنى المشرع الجزائري بنص المادة 16 من القانون رقم 15-08 وكذا الإرسالية⁽¹⁾ رقم 09-1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق أحكام قانون 15-08، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، مجموعة من الحالات لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، وهي كالآتي:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحمية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، دون تلك الأراضي المدمجة أو المقرر إدماجها في المحيط العمراني في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها.

(1) الإرسالية رقم 1000/أ.خ.و.س.ع/2009 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، تتضمن تطبيق أحكام القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة، بما فيها الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليه تجهيزات الطاقة.

- المساحات المصنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي أو تلك الواقعة في مناطق عرضة للفيضانات وانزلاقات التربة.

الفرع الثالث: أدوات التعمير المستحدثة بموجب أحكام القانون رقم 15-08.

جاء القانون رقم 15-08 برخص جديدة لم تظهر من قبل في القانون رقم 90-29 تبرز رغبة المشرع الجزائري في توفير التسهيلات اللازمة من أجل تحقيق المطابقة، تمثل هذه الرخص في⁽¹⁾:

أولاً: رخصة بناء على سبيل التسوية: رخصة البناء كآلية للتسوية مستحدثة في ظل أحكام القانون رقم 15-08 لم تذكر في القانون رقم 90-29، وهي سند يسلم لصاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل، طبقاً لنص المادة 21 من القانون رقم 15-08، وتخول هذه الرخصة لصاحبها فضلاً عن التسوية، الربط المؤقت بشبكات الانتفاع خلال مدة الصلاحية المحددة في الرخصة.

ثانياً: رخصة إتمام الإنجاز: وهي سند إداري يسلم لصاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء من قبل، طبقاً لنص المادة 19 من القانون رقم 15-08، أو لصاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل، طبقاً لنص المادة 22 من القانون رقم 15-08.

المطلب الثاني: شروط وإجراءات تحقيق مطابقة البناء، وإتمام إنجازها في ظل القانون رقم 15-08. نص القانون رقم 15-08 على مجموعة من الشروط والإجراءات الواجب احترامها وإتباعها من أجل تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، لذا سنتطرق في (الفرع الأول) إلى هذه الشروط التي فرضها المشرع من أجل تسوية وضعية البناء، ثم نتناول في (الفرع الثاني) مجمل الإجراءات المتبعة من أجل تحقيق المطابقة. الفرع الأول: شروط تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها في ظل القانون رقم 15-08.

فرض المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 15-08 جملة من الشروط من أجل تسوية وضعية البناء سواء التي انتهت بها أشغال البناء وتعد منجزة، أو لم تنتهي بها الأشغال بعد وتعد في طور إتمام الإنجاز، ومن أهم هذه الشروط ما يلي⁽²⁾:

(1) مصطفىاوي عايدة، المرجع السابق، ص 05.

(2) بقدر كمال ويحيواوي سعاد، شهادة المطابقة آلية قانونية لتسوية وضعية البناء غير الشرعية، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد 04، العدد 02، سنة 2016، ص 15.

- باستقراء نص المادة 14 من القانون رقم 15-08، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد شمل تحقيق المطابقة بأثر رجعي منذ تاريخ 20 جويلية 2008، الأبنية التي كانت سواء في طور الانجاز أو تامة الإنجاز والمحددة بالمادة 15 من نفس القانون، مع عدم قابلية تحقيق المطابقة للبنىات المحددة بالمادة 16 منه⁽¹⁾.

- طبقا لنص المادة 18 من القانون رقم 15-08، يجب الأخذ بعين الاعتبار الصفة القانونية للوعاء العقاري ما إذا كان تابعا لأملاك الدولة أو الملكية الخاصة، بسبب اختلاف كفاءات وإجراءات التسوية خاصة في حالة عدم وجود سند قانوني، مع احترام مقاييس وقواعد البناء والتعمير وتحديد المقصود من البناء والغرض من استعماله لاسيما في ما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، وعدم تنافي النشاط مع موقع البناية، وكذا احترام موقع البناء وربط شبكات الصرف الصحي والطرق والكهرباء والغاز والماء والمواصلات السلوكية واللاسلكية... وغيرها⁽²⁾.

ومع توفر هذه الشروط تعين على صاحب البناية التقدم بطلب الحصول إما على رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الأشغال المنجزة.

الفرع الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البنىات في ظل القانون رقم 15-08.

نص المشرع الجزائري في القانون رقم 15-08 بدءاً من المادة 23 وما بعدها على مجموعة من الشروط والآجال المحددة الواجب إتباعها قصد تحقيق مطابقة البنىات، محددًا بانتظام هيئات مختصة في ذلك على شكل مستويات مختلفة، وهي كما يلي⁽³⁾:

أولاً: إيداع الملف لدى المصالح التقنية للبلدية التي يقع بها البناء.

تنص المادة 23 من قانون 15-08 على أن يتقدم ملاك البنىات بملف في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بحيث يضم الملف التصريح الذي يكون وفق نموذج خاص ويتضمن مجموعة من البيانات المحددة بنص المادة 25 من نفس القانون، مع إرفاقه بكل الوثائق التي تثبت صحة المعلومات المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء، وعند تقديم الملف إلى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي يسلم للمعني وصل استلام مدون عليه هوية المصريح وتاريخ الإيداع، مع إلزامية تدوين التصريح في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليمياً.

(1) بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها وفقاً للقانون رقم 15-08، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد 01، سنة 2013، ص 482.

(2) لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير المشروع في إطار القانون رقم 15-08، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 02، ديسمبر 2014، ص 365-366.

(3) جبري محمد، قراءة تحليلية لتسوية البنىات غير المشروعة في إطار قانون 15-08، مجلة القانون العقاري، المجلد 10، العدد 01، سنة 2024، ص 22-23.

يتعين على أعوان البلدية زيارة الورشة خلال ثمانية (08) أيام مباشرة بعد إيداع الملف، لتتم المراقبة وفق رزنامة يعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي مع إرسال نسخة من هذه الرزنامة إلى الوالي أو مدير التعمير والبناء المختص إقليميا.

بعدها ترسل مصالح التعمير التابعة للبلدية ملف في أربعة (04) نسخ يتضمن التصريح ومحضر المعاينة والرأي المعلن إلى المصالح المكلفة بالتعمير التابعة للولاية خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية للإيداع من أجل دراسته⁽¹⁾.

ثانيا: توجيه الملف إلى مديرية التعمير والبناء.

تقوم مديرية التعمير والبناء بدراسة التصريح مع مراعاة مدى مطابقة البناء مع الأحكام الخاصة وأحكام مخطط شغل الأراضي، وفي غيابه يراعى مدى مطابقة البناء مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. لتقوم مصالح التعمير والبناء بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة التي تبدي رأيها المعلن في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداءً من تاريخ إخطارها، حسب ما نصت عليه المادة 28 من قانون 08-15.

بعدها تكون مصالح التعمير والبناء ملفا شاملا يتضمن كل من التصريح ومحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية، والرأي المعلن لمصالح الدولة التي سبق استشارتها، مع رأي مديرية التعمير والبناء في طلب التصريح موضوع الدراسة، ليودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة⁽²⁾.
ثالثا: توجيه الملف إلى لجنة الدائرة.

تتولى لجنة الدائرة مسألة البت في تحقيق المطابقة حيث تتشكل هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-155⁽³⁾ الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطقن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، وهو المرسوم الذي أحالت إليه المادة 32 من القانون رقم 08-15 تشكيلة اللجنة.

يتم دراسة الملف على مستوى لجنة الدائرة وتنتهي هذه الأخيرة بالفصل في الملفات بالموافقة أو الموافقة المقيدة بشروط أو بقرار رفض، ويجب أن تبث لجنة الدائرة في ذلك خلال ثلاثة (03) أشهر من تاريخ إخطارها

(1) عزاز ساعد، مطابقة البناءات وإتمام انجازها طبقا لقانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2014، ص 49-50.

(2) زغلامي نعيمة وعالي رضوان، المدن الجديدة وآليات تسوية البناءات الغير مطابقة في الجزائر، مجلة آفاق للعلوم، المجلد 07، العدد 04، سنة 2022، ص 484.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 02 مايو 2009، الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطقن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، ج رعد 27، المؤرخة في 06/05/2009، الجزائر.

من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح⁽¹⁾.

رابعاً: على مستوى الولاية.

تشكل على مستوى الولاية لجنة طعن تتولى البت في الطعون المودعة من طرف المصريح والتي نصت على تشكيلها المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155.

يكون قرار رفض الملف في إطار التسوية من قبل لجنة الدائرة قابلاً للطعن الإداري أمام اللجنة الولائية، بحيث يتقدم المعني بإيداع طلب مكتوب مرفقاً بتبريرات قرار الرفض في أجل ثلاثين (30) يوماً من تبليغ المعني، لتجتمع اللجنة الولائية في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها، تصح مداواتها بحضور ثلثي (2/3) أعضائها على الأقل، مع أن تفصل في ذلك خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ، بعد البت بصفة نهائية في الطعن ترسل نسخة من القرار النهائي إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، ونسخة إلى المعني، وتسجل المداوات في محاضر تدون في سجلات خاصة، مع إرسال نسخة للإعلام من المحضر إلى لجنة الدائرة⁽²⁾.

خاتمة

ارتأى المشرع الجزائري تحقيق مطابقة البناءات بالمادة 15 من القانون رقم 08-15 في أربع (04) حالات على سبيل الحصر كلها متعلقة برخصة البناء، مع تمكين أصحاب هذه البناءات المخالفة للقانون من تحقيق مطابقتها إذا توافرت فيهم الشروط اللازمة من الحصول إما على رخصة بناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الانجاز أو شهادة المطابقة، بحيث يمنح ذلك حسب كل حالة من تلك الحالات، ليؤكد هذا كله يدل على رغبة المشرع في محاربة ظاهرة البناء بدون رخصة أو مخالفة أحكامها.

وأخيراً، توصلنا في هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات، نذكر منها:

- البناء والتعمير جانب سريع التزايد والنمو، لذا يجب التنبيه والحث على الرقابة الفورية واتخاذ الإجراءات اللازمة فوراً، مع القيام بالدور المنوط بكل جهة في مجال التهيئة والتعمير.
- تعدد الهيئات كمستويات لتحقيق التسوية نتج عنه تعدد المتدخلين، وهذا يؤثر تأثيراً سلباً على التسوية ذاتها، ويؤثر فيما بعد على مسار التسوية وهو ما قد يعيقها ويطيل آجالها.

(1) الدالية رزيقة، تحقيق مطابقة البناءات في التشريع الجزائري، أطروحة ماجستير في القانون العقاري، جامعة البلدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، الجزائر، سنة 2011، ص ص 157-166.

(2) منصر نصر الدين وذياببية نعيمة، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15، مجلة التعمير والبناء، المجلد 01، العدد 03، سنة 2017، ص ص 185-186.

- تسهيل أداء المهام الرقابية من طرف السلطات المحلية، وعلى رأسها البلدية التي تعتبر قاعدة لامركزية وجهة إدارية تمارس مهامها وصلاحياتها بسهولة في مجال البناء والتعمير، وذلك بدعمها بالوسائل القانونية اللازمة.
- ضرورة التوعية باحترام قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها، مع المسارعة إلى سن نصوص قانونية تفيد بالهدم الفوري للبناءات غير الشرعية التي لم تمسها عملية التسوية.
- تنظيم دورات ولقاءات تضم السلطات المحلية والمصالح التقنية والمواطنين، بهدف توضيح وشرح قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: الكتب والمؤلفات.

- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- عايدة ديرم، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2011.
- ثانياً: المقالات والدوريات.
- بركاني شوقي، رخصة البناء آلية قبلية لرقابة عمليات البناء في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، العدد 01، سنة 2023.
- بقدار كمال ويحياوي سعاد، شهادة المطابقة آلية قانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد 04، العدد 02، سنة .
- بوالقرارة زايد، الترخيص الإداري كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري – رخصة البناء نموذجاً، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 11، العدد 01، سنة 2024.
- بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقاً للقانون رقم 15-08، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد 01، سنة 2013.
- بوعمارة منال وبن مسعود أحمد، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في الجزائر، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 09، العدد 03، أفريل 2023.
- جبري محمد، قراءة تحليلية لتسوية البناءات غير المشروعة في إطار قانون 15-08، مجلة القانون العقاري، المجلد 10، العدد 01، سنة 2024.
- دبراسو مسعودة وفلاح عمار، تدابير تسوية البناءات وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مجلة المفكر، المجلد 18، العدد 01، جوان 2023.
- رقاني عبد المالك، الأحكام الموضوعية والإجرائية لاستصدار رخصة البناء المتعلقة بتشديد المساجد، مجلة التعمير والبناء، المجلد 05، العدد 01، سنة 2022.
- زغلامي نعيمة وعابلي رضوان، المدن الجديدة وآليات تسوية البناءات الغير مطابقة في الجزائر، مجلة آفاق للعلوم، المجلد 07، العدد 04، سنة 2022.
- زوامبية عبد النور وبن خشية امباركة، عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 20/342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15/19، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، المجلد 15، العدد 04، سنة 2022.
- سي مرابط شهرزاد، شهادة مطابقة البناءات طبقاً لقانون 15-08 : من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة التعمير والبناء، المجلد 2017، العدد 02.

- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 03، سنة 2008.
- قاصدي فايزة، النظام القانوني لشهادة المطابقة، مجلة البناء والتعمير، المجلد 05، العدد 04، سنة 2022.
- لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير المشروع في إطار القانون رقم 15-08، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 02 ديسمبر 2014.
- لعموري سعيدة، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، 2019.
- لعويجي عبد الله، الرقابة القبلية والبعديّة ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، سنة 2013.
- مخلوف خالد بلجل عتيقة، السلطات المختصة بإصدار رخصة البناء والإشكالات المثارة في تسليمها، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 09، العدد 01، سنة 2023.
- مصطفاوي عايدة، معوقات تطبيق القانون 15-08 المتضمن قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 07، العدد 02، سبتمبر 2017.
- مصعور فطيمة الزهرة ومخلوفي عبد الوهاب، شهادة المطابقة كآلية رقابة بعديّة في مجال الترقية العقارية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 07، العدد 04، سنة 2022.
- منصر نصر الدين وذيبيبة نعيمة، إجراءات وإشكالات تسوية البناء في إطار القانون 15-08، مجلة التعمير والبناء، المجلد 01، العدد 03، سنة 2017.
- ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، المجلد 4، عدد 2، 2020.
- ثالثا: الرسائل والأطروحات الجامعية.
- الدالية رزيقة، تحقيق مطابقة البناء في التشريع الجزائري، أطروحة ماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، الجزائر، سنة 2011.
- حجوج كلثوم، الرقابة على الرخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018.
- عبان عبد الغاني، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة باتنة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، سنة 2018.
- عزاز ساعد، مطابقة البناء وإتمام إنجازها طبقا لقانون 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، الجزائر، 2014.
- لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم الهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2019.
- رابعا: النصوص القانونية والتنظيمية
- (أ) القوانين.
- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق ل 14 غشت سنة 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 51 المؤرخة في 15 غشت 2004، الجزائر.
- القانون رقم 15-08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008، الجزائر.
- القانون رقم 13-08 المؤرخ في 27 صفر عام 1435 الموافق ل 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد 68، المؤرخة في 31 ديسمبر 2013، الجزائر.

دور رخصة البناء وشهادة المطابقة في تسوية وضعية البناء على ضوء أحكام القانون رقم 08-15.

- القانون رقم 14-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 11 ديسمبر سنة 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج ر عدد 81، المؤرخة في 30 ديسمبر 2019، الجزائر.
- القانون رقم 24-22 مؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1444 الموافق 25 ديسمبر سنة 2022، يتضمن قانون المالية لسنة 2023، ج ر عدد 89، المؤرخة في 29 ديسمبر 2022، الجزائر.
- القانون رقم 22-23 مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 24 ديسمبر سنة 2023، يتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج ر عدد 86، المؤرخة في 31 ديسمبر 2023، الجزائر.
- القانون رقم 29-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990، الجزائر، المعدل والمتمم.
- (ب)- المراسيم التنفيذية.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015، والذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، ج ر، عدد 07، المؤرخة في 12/02/2015، الجزائر.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02 مايو 2009، الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكفايات سيرهما، ج ر عدد 27، المؤرخة في 06/05/2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم، ج ر، عدد 26، المؤرخة في 01/06/1991، الجزائر.
- خامسا: التعليمات.
- التعليمات الصادرة عن الوزير الأول تحت رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016، المتعلقة بتطبيق القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها،
- الإرسالية رقم 1000/أ.خ.و.س.ع/2009 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، تتضمن تطبيق أحكام القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.