

## أدوات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير

سورية ديش، باحثة دكتوراه جامعة سيدي بلعباس

**ملخص :**

بالرجوع إلى قوانين التهيئة والتعمير نجد أن المشرع الجزائري قد أخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية حتى تتمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية و متابعة الحركة العمرانية و تنظيمها ، كما أن المشرع ألزم المعني بضرورة الحصول عليها . و نظرا لأهمية أدوات رقابة التهيئة و التعمير باعتبارها وسائل و إجراءات للتنظيم و الرقابة ، نظمها المشرع في شكل رخص تمثلت في رخصة البناء و الهدم و التجزئة ، و في شكل شهادات تتمثل في شهادة التعمير ، التقسيم و المطابقة .

### **Abstract :**

The Algerian legislature was subjected in the laws of the configuration and construction of all physical activities to administrative licenses , and certificates so that the department can access the regulatory function and the follow-up to urban movement and organized ,and that the legislator colleagues on the need to obtain them .

In view of the importance of configuration control tools and construction as the methods and procedures for the regulation and control , organized by the legislature in the form of cheap represented in the construction permit and demolition and retailers , and in the form of testimonies of reconstruction , the division and the certificate of conformity .

## مقدمة :

إن لتنظيم و تخطيط المدن أهمية قصوى في حياة الشعوب و المجتمعات ، إذ يعتبر من أهم الدعام الرئيسية لقيامها و تسيير حياة المواطنين و تطورهم فيها .

و من هنا كانت أهمية تطبيق التشريعات الخاصة بتنظيم البناء و تخطيط المدن ، و عدم مخالفتها للمعايير الهامة التي تقاس بها تقدم المدن و المجتمعات <sup>1</sup>.

وباتت من أولويات المجتمعات المتحضرة لضمان حماية مدنها من التخلف و العشوائية و المحافظة على الجانب الجمالي للعمران و من ثم المدينة .

ومنذ صدور القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، <sup>2</sup> تبنى المشرع توجه جديد و نمط و إستراتيجية للرقابة من شأنها ضمان احترام القواعد في مجال النشاط العمراني ، و هذا بوضع حد لظاهرة البناءات الفوضوية و الاستعمال اللاعقلاني للأراضي .

كما حاول المشرع من خلال هذا القانون تدارك النقائص الواردة في التشريعات السابقة تفاديا لبروز الوضعيات الغير قانونية التي لا يمكن تسويتها أو الإعتراف بها ، و هذا بوضع تنظيم أكثر حزما يحدد قواعد شغل العقار الحضري و التوسع العمراني ، من حيث القواعد الموضوعية و الإجراءات و كذا الجهات الإدارية المؤهلة لممارسة عمليات الرقابة .

و أوكل المشرع للإدارة المختصة مهمة فرض عقوبات إدارية فيما يخص بعض المخالفات دون الإخلال بالمتابعات الجزائية . وهي إجراءات و تدابير تهدف إلى قمع المخالفات المرتكبة ضد القوانين المنظمة لأعمال البناء و العمران و المؤطرة لها ، بمناسبة ممارسة الباني المرخص له حق البناء على عقاره أو الذي له عليه السلطة و السيطرة القانونية . <sup>3</sup>

فالمخالفات ، تقابلها كفاءات ضبط هذه المخالفات بعد معاينتها و الجهة الموكول لها بذلك . وتكون المخالفات لأنظمة البناء مع وجود رخصة بناء أو عدم وجود رخصة بناء ، كعدم التزام البناء بالإرتفاع القانوني ، وزيادة عدد الأدوار عن الحد المسموح به ، عدم تجديد رخصة البناء ، استخدام المبنى لغير ما خصص له .

كما تتم متابعة مدى احترام الشروط المتطلبية بشأن إتمام إنجاز البناء أو بعض الشروط الخاصة بالإرتفاعات و المسافات و المساحات المخصصة للطريق ، و المساحات المخصصة للشوارع و الحدائق و المنتزهات العامة .. ، لأنها تعد من الأملاك العامة المخصصة للإنتفاع بها و بالتساوي بين جميع المواطنين .

ومن خلال التعرف على الأدوات المخولة في مجال التهيئة و التعمير ، ودورها في رسم إستراتيجية البناء المنظم ، و مدى استجابة إستراتيجية الرخص و الشهادات في عملية ضبط عملية البناء .

<sup>1</sup> محمد علي الكحلوت ، مخالفات البناء التنظيمية و أثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة ، مجلة الجامعة الإسلامية ( سلسلة الدراسات الطبيعية و الهندسية )، المجلد الرابع عشر ، العدد الأول، جانفي ، 2006 ، ص 74 .

<sup>2</sup> قانون 90-29 المؤرخ في في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر ، الصادرة في 02 ديسمبر 1990 ، العدد 52 المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، ج ر الصادرة في 15 أوت 2004 ، عدد 51 .

<sup>3</sup> عزوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2006-2006 ، ص 688 .

فالإشكالية المطروحة هي : ماهي وسائل و أدوات الرقابة في مجال التعمير؟ وهل هي كفيلة بتحقيق الرقابة اللازمة لنجاعة البناء و القضاء على البناء العشوائي وفقا لقانون التهيئة و التعمير ؟

للإجابة على الإشكالية اعتمدنا المحاور الآتية :

- الرخص
- الشهادات

### المبحث الأول : الرخص

الرخصة أو الترخيص هي وسيلة من وسائل تدخل الدولة في ممارسة النشاط الفردي للوقاية مما قد ينشأ عنه من ضرر ، و ذلك بتمكن الهيئات الإدارية بفرض ما تراه ملائما من الاحتياطات التي من شأنه منع هذا الضرر ، أو رفض الإذن بممارسة النشاط إذا كان لا يكفي للوقاية منه اتخاذ الاحتياطات المذكور أو كان غير مستوفي للشروط التي قررها المشرع سلفا .<sup>1</sup>

يعتبر الترخيص الإداري من أكثر الوسائل الإدارية فعالية في رقابة النشاط الفردي و التحكم فيه . و تنص المادة 50 من قانون 90-29 : " حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض .

و يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم " .

وعليه فتتمثل الرخص في : رخصة البناء ، رخصة التجزئة و رخصة الهدم .

### المطلب الأول: رخصة البناء

هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري ، الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبيها الحق في إنجاز مشروعه ، بعد التأكد من عدم خرقه لقواعد التهيئة و التعمير ، لضمان احترام قواعد البناء و عدم الإضرار بحق الغير .

فعرّفها البعض على أنها : " الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء " .<sup>2</sup>

وهي شرط ضروري قبل القيام بإنجاز بناء جديد من جدران ، ترميم ، تعديل ، و أي بناء يمس المظهر الخارجي .<sup>3</sup>

وتعتبر رخصة البناء من الضمانات الأساسية في تنظيم حركة البناء ، من خلال التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة كحق مضمون ، و النظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الأمن العام ، و التنسيق العام في البناء والمظهر الجمالي للمدينة .<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمن ، المرجع السابق ، ص 155 .

<sup>2</sup> Henri JACQUOT et François PRIET, Droit de l'urbanisme, 3ème édition, Dalloz, Paris, 1998, p.547.

<sup>3</sup> زردوم صورية ، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير و البناء ، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر ، يومي 17 و 18 فيفري 2013 ، مخبر الحقوق و الحريات في الأنظمة المقارنة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 391 .

<sup>4</sup> أشرف توفيق شمس الدين ، شرح قانون التوجيه و تنظيم أعمال البناء ، دار الطبع ، القاهرة ، 1990 ، ص 15 .

ثم إن ممارسة النشاط الإداري مرهون بمدى منح الترخيص من السلطات الإدارية المختصة ، و تعد تقنية للرقابة القبلية لتجسيد قواعد العمران ميدانيا ، و مدى تدخل القضاء لضمان مبدأ الشرعية .

تصدر تراخيص البناء بالإرادة المنفردة للإدارة المختصة طبقا لصلاحياتها القانونية ، لأنها تعد عمل قانوني لممارسة نشاط معين ، و يعتبر طلب المعنى سببا في إصدارها .<sup>1</sup>

و طبقا للمادة 52 من قانون 90-29 ، يعتبر المشرع رخصة البناء شرط من أجل تشييد البنايات الجديدة ، مهما كان استعمالها ، لتمديد البنايات الموجودة ، و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه ، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح .

إن المشرع قد وضع قواعد عامة لمنح رخصة البناء ، و ذلك طبقا لقانون التهيئة و التعمير و النصوص التنظيمية المطبقة له ، و التي تخضع لها جميع البناءات سواء داخل المناطق المحمية أو خارجها .<sup>2</sup>

#### البند الأول : خصائصها

فمن خلال التعريف تتميز رخصة البناء بالخصائص الآتية :

- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة إدارية : حيث تصدر الرخصة في صورة قرار إداري و بالشكلية اللازمة التي يتطلبها القرار ، و بالإجراءات القانونية التي يستلزمها القانون إيداع طلب من المعنى ، و ملف .. كما لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب قانون .
- أن يكون القرار قبليا : يتم منح الرخصة بموجب قرار قبل الشروع في الأشغال ، و كل بناء بدون رخصة ، و غير مراعي للشروط التنظيمية للبناء يعتبر غير مشروع أو معيبا ، و مناط التقيد هو لنفاذي البنايات الفوضوية و العشوائية و لضرورة احترام قواعد العمران .
- أن يشتمل الترخيص على بناء جديد أو تعديل بناء قائم : فلا تقتصر التراخيص على مجرد إنشاء بنايات جديدة ، بل تشتمل أيضا على تعديل ، تحسين أو تغيير واجهة .<sup>3</sup>

<sup>1</sup> رمزي حوحو ، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، العدد الرابع ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 218 .

<sup>2</sup> ينظر المادة 1/52 من قانون 90-29 ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد الثامن ، جوان 2005 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 4-5 .

**البند الثاني : الرخصة كشرط ضروري للبناء**

نصت المادة 52 من قانون التهيئة و التعمير على أنه مباشرة أي إنجاز لبنانية جديدة أو ترميم بناية قديمة أو هدم ، أو انجاز تسييج أو تغيير واجهة العمارات الخارجية ، يخضع إلى ضرورة الحصول على رخصة بناء صادرة عن الجهات الإدارية المختصة ، المتمثلة حصرا في رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي ، الوزير المكلف بالعمران كل في حدود اختصاصه .<sup>1</sup>

ولا يستثنى من ضرورة الحصول على رخصة البناء سوى البنائيات المحمية بسرية الدفاع الوطني .<sup>2</sup> بشروط معينة و محددة .

ويقصد بالبنائيات المشيدة دون رخصة بناء تلك البنائيات التي تبنى دون الحصول المسبق على ترخيص . فالمالك أو صاحب المشروع ملزم بإصدار رخصة بناء مسبقا قبل البدء في أي أشغال سواء كان البناء معد للسكن أو لأي غرض آخر .<sup>3</sup>

**المطلب الثاني: رخصة الهدم**

تصدر بموجب قرار إداري مضمونه القيام بعملية عمرانية ، و منه تُعرّف على أنها القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة ، و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً ، متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية ، أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية ، طبقا لأحكام القواعد القانونية المعمول بها ، و كذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا للبنائيات المجاورة .<sup>4</sup>

و تعد من بين أدوات الرقابة على العقار المبني و المحمي بصفة خاصة ، فلا يمكن القيام بأي عملية هدم دون الحصول المسبق على رخصة الهدم ، و تعتبر رخصة الهدم من الأعمال المؤقتة تنتهي بانتهاء عملية الهدم و إزالة مخلفاتها خلال مدة زمنية معينة .

حيث تنص المادة 1/60 من قانون 90-29 على أنه :

" يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه ، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية " .

**البند الأول : خصائصها**

من خلال التعريف تتميز رخصة الهدم بالخصائص الآتية :

- أن تصدر الرخصة في شكل قرار إداري و من جهة مختصة : فالقيام بعملية الهدم لا يكون إلا استنادا إلى قرار صادر عن الجهة الإدارية المختصة بمنحه ، و عليه لا يكون القرار بموجب أمر شفوي ، أو إذن إداري ، و يجب احترام الإجراءات و الأشكال المنصوص عليها قانونا .

<sup>1</sup> ينظر المواد 48 و 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج-ر الصادرة في 12 فيفري 2015 ، العدد 7 .

<sup>2</sup> ينظر المادة 53 من قانون 90-29 ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> Jaqueline morand – deviller, droit de l'urbanisme, 4ème éd, Dalloz, Paris, 1998, p.125.

<sup>4</sup> عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، العدد الثالث ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 22 .

- أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية : و هو هدم البناء كلية بمحو آثاره ، من قبيل إعادة بنائه أو استغلال الأرضية ، أو هدم جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء ، من قبيل التحسين أو التعديل.<sup>1</sup>

#### البند الثاني : دوافع رخصة الهدم

لهذه الرخصة أهمية خاصة ، و لها آثار بالغة الأهمية يصعب تداركها ، جعلت المشرع يقيد منح الرخصة بجملة من الإجراءات و الشروط ، خاصة عندما يتعلق الأمر بالبنائيات المحمية<sup>2</sup> كالمصنفة ضمن المناطق الأثرية و احتمال الإضرار بالحقوق العامة و الخاصة .

و تتم حماية التراث الثقافي للأمة من خلال سن القواعد العامة لحمايته و المحافظة عليه و تثمينه ، حيث تعد جميع الممتلكات الثقافية العقارية ، العقارات بالتخصيص ، و المنقولة ، الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية ، المملوكة للأشخاص الطبيعية أو المعنوية التابعين للقانون الخاص ، جزء من التراث الثقافي .<sup>3</sup>

و من هنا جاءت دوافع المشرع من خلال حماية الأماكن الواقعة في أماكن مصنفة و ضمن الأملاك التاريخية ، السياحية ، و الثقافية ، بالإضافة إلى حماية البنائيات المجاورة التي قد تتضرر جراء عملية الهدم .

#### المطلب الثالث : رخصة التجزئة

تعتبر من الرخص الإدارية التي تراعى فيها الشروط التقنية و القانونية و التنظيمية ، و هو الإجراء الذي يقوم به صاحب الملكية أو موكله لطلب الرخصة من أجل تمكين الأفراد من تجزئة ملكيتهم العقارية إلى عدة أجزاء لتنظيم حركة العمران .

و تعرف بأنها الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ، ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية ، و ترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية .<sup>4</sup>

و عرفت أيضا بأنها كل عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات<sup>5</sup> ، حيث أن كل عملية تقسيم العقار إلى قطعتين أو عدة قطع لا بد من الحصول على رخصة التجزئة قبل الشروع في العملية ، و تسلم هذه الرخصة في حالة وجود العقار أو الأرض الشاغرة .

و تنص الفقرة الأولى من المادة 57 من قانون 90-29 : " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها " .

<sup>1</sup> عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم... ، المرجع السابق ، ص 22-23 .

<sup>2</sup> ينظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> ينظر المادة 1 و 2 من قانون 98-04 ، المؤرخ في 15 جوان 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج.ر الصادرة في 17 جوان 1998 ، العدد 44 .

<sup>4</sup> نورة منصور ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 ، ص 58-59 .

<sup>5</sup> Jaquiline morand – deviller ، op.cit , p. 220 .

و المشرع في المرسوم 15-19 يشترط في رخصة التجزئة طبقا للمادة 7 منه ، أن تكون القطعة أو مجموع القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

لم تأت التعاريف في كلا النصين بشكل واضح ، على عكس قانون 82-02 حيث كانت تنص : " ... تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها " .<sup>1</sup>

#### البند الأول : خصائص رخصة التجزئة

تتمثل خصائص رخصة التجزئة فيما يلي :

- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري ، من جهة إدارية محددة قانونا ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي ، الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة .<sup>2</sup>
- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار ، فرخصة التجزئة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض .<sup>3</sup>
- إن طلب رخصة التجزئة محصور بين المالك و موكله ، عكس رخصة البناء التي يمكن حتى للمستأجر المرخص له قانونا أن يطلبها ، و كذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض المعدة للبناء .<sup>4</sup>
- تعتبر رخصة التجزئة أداة ناجعة للتنظيم العمراني و حماية البيئة ، و ذلك لأن عملية تقسيم الأراضي من أجل تشييد بنايات عليها لم يعد عشوائيا بل أصبحت تتحكم فيه ضوابط خاضعة لقانون البيئة التي تسمح بمراعاة الشروط الصحية و حماية الأراضي الفلاحية و المساحات الخضراء و المحميات الطبيعية .<sup>5</sup>

#### البند الثاني : التمييز بين رخصة التجزئة و رخصة التقسيم

عرف المشرع رخصة التقسيم بأنها :

" تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه ، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام " .<sup>6</sup>

وهذا التعريف أعطى غموضا بعض الشيء بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ، و ما زاده لبسا هو أن المشرع عالج شهادة التقسيم في القسم المخصص برخصة التجزئة .

و الفرق بينهما يكمن في شغور العقار أو وجود بناء عليه .

<sup>1</sup> ينظر المادة 24 من قانون 82-02 المؤرخ في 6 فيفري 1982 ، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء ، ج.ر الصادرة في 9 فيفري 1982 ، العدد 6 ، الملغى بموجب قانون 90-29 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> المادة 1/22 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> SAINT-ALARY Roger et SAINT-ALARY-HOUIN Corinne, droit de la construction, mémentos Dalloz, Paris II, 6ème éd, 2001, p.59.

<sup>4</sup> و هو ما يستشف من نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 حيث تنص : " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ، أن يتقدم بطلب رخصة البناء .. " .

<sup>5</sup> نورة منصور ، المرجع السابق ، ص 41 .

<sup>6</sup> ينظر المادة 1/59 من ق. 90-29 ، المرجع السابق .

فإذا كان العقار شاغرا تسلم رخصة التجزئة ، أما في شهادة التقسيم ، اشترط المشرع أن يكون العقار مبني طبقا للمادة 59 من قانون 90-29 .

ثم إن المشرع استعمل في رخصة التجزئة تقسيم إلى عدة قطع ،<sup>1</sup> و في شهادة التقسيم استعمل مصطلح قسمين أو عدة أقسام .<sup>2</sup>

### المبحث الثاني : الشهادات

و هي الصنف الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، و تشمل شهادة التعمير ، شهادة التقسيم ، و شهادة المطابقة .

#### المطلب الأول : شهادة التعمير

هي وثيقة تمنح من الإدارة المختصة لكل ذي مصلحة ، و التي تحدد في محتواها حقوق البناء و الارتفاقات التي تقع على العقار المعني ، و التي تبين فيها الطرقات و المنشآت الأساسية المنجزة أو المزمع إنجازها ، و هذا لإحاطة الجمهور علما بتوقعات نزع الملكية ، و بالارتفاقات الإدارية .

عرفتها المادة 1/2 من المرسوم التنفيذي 15-19 : " ... شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية " .

و عليه يمكن لكل شخص معني أن يطلب شهادة التعمير قبل الشروع في الدراسات طبقا للفقرة الأولى من المادة 51 من قانون 90-29 .

#### المطلب الثاني : شهادة التقسيم

هي وثيقة إدارية تسمح لكل ذي مصلحة ، بموجب قرار إداري ، تحدد فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو أكثر . وقد ألزم المشرع مالك البناية ، الذي يرغب في إحداث حصص مستقلة ، إخطار الإدارة المختصة ، مراعيًا في ذلك الشروط الشكلية المقررة قانونا ، تفاديا لعدم وقوع أخطار أو أضرار بالمعني .

و تنص المادة 33 من المرسوم 15-19 : " .. تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام .

يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية ، أو بسند إداري : شهادة المطابقة أو غيرها " .<sup>3</sup> وهي تتعلق بعقارات مبنية ، و تختلف عن رخصة التجزئة في أنها لا تخلق حقوق بناء جديدة ، و تختلف عن شهادة التعمير في أنها لا تحدد حقوق البناء و لا وضعية العقار .<sup>4</sup>

<sup>1</sup> ينظر المادة 57 من قانون 90-29 ، و المادة 7 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> ينظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> ينظر أيضا المادة 59 من قانون 90-29 ، المرجع السابق .

<sup>4</sup> زدوم صورية ، المرجع السابق ، ص 392 .



**المطلب الثالث : شهادة المطابقة**

هي الوثيقة الإدارية التي تنتج العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء و الشخص المستفيد منها ، و تعتبر شهادة المطابقة وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها ، تمنح للمالك أو لصاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء .

فهي من بين أدوات الرقابة البعدية للتعمير ، التي تستعملها الإدارة ، تثبت إنجاز الأشغال وفقا للتصاميم ، و شروط رخصة البناء ، و تأكيدا لاحترام محتوى رخصة البناء ، و احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير و البناء .

و على خلاف شهادة التعمير جعل المشرع شهادة المطابقة و جوية ، و هو ما يستشف من نص المادة 56 من قانون 90-29 : " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة " .

و تنص المادة 1/75 من نفس القانون : " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي " .

حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء و عند انتهاء الأشغال ، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء<sup>1</sup> .

**البند الأول : خصائصها**

تتميز شهادة المطابقة كغيرها من الشهادات العمرانية بمجموعة من الخصائص تتمثل في :

- **شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي** : رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة و طلب حائز البناء ، كأصل عام<sup>2</sup> ، إذ يفرض على مالكي و أصحاب المشاريع بضرورة إصدارها ، و إلا تقرر معاقبتهم بغرامة و هدم البناء إن استلزم الأمر ذلك ، لأنه لا يمكن استغلال المبنى المنجز للغرض الذي خصص له إلا بعد إستصدار هذه الشهادة .
- **شهادة المطابقة وثيقة إدارية** : ذلك إن هذه الشهادة لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون ، فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معنية أن تمنح هذه الشهادة و إلا تعرضت لعيب عدم الاختصاص ، و هي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي .
- **شهادة المطابقة رخصة إدارية** : حيث أنها تسمح للبانى المستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى أو العقار و استغلاله في الغرض الذي شيد من أجله ، سواء للسكن أو ممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معينة معترف بها قانونا .

<sup>1</sup> ينظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> و استثناء قد تكون المبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الذي يحل وجوبا مكان الباني الغير مبادر في استصدار شهادة المطابقة رغم حلول أجلها حيث تنص المادة 3/66 من المرسوم التنفيذي 15-19 : " عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال ، حسب الشروط و في الأجال المطلوبة التي يمكن بغياها الإستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء ، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي " ،

- شهادة المطابقة وسيلة رقابية : كونها آلية من آليات الرقابة البعدية ، تكمن في ممارسة سلطة معاينة الأشغال ، فالمرشح خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي و المعاينة و ذلك بعد الانتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة .
- شهادة المطابقة قرار إداري انفرادي : يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي ، كما يترتب على الصفة الإدارية لشهادة المطابقة أن المتضرر من القرار له الحق بالطعن فيه لدى القضاء المختص .

#### البند الثاني : أهمية شهادة المطابقة

لشهادة المطابقة أهمية كبيرة إذ تعتبر قرينة على شرعية البناء يتوقف على استيفائها مطابقة البناءات المنجزة لمواصفات الأشغال المرخص بها و المحددة في التصميم المقدم في الملف المرفق بطلب رخصة البناء ، و تُمكن صاحبها من الإستفادة من جميع الإرتفاقات العمومية .

حيث تنص المادة 1/61 من قانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات<sup>1</sup> على أنه :

" يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق و شبكات الانتفاع العمومية " .

و يقصد بشبكات الانتفاع ، شبكات التزويد بالماء الشروب ، و قنوات صرف المياه ، تجهيزات الكهرباء و الغاز و الاتصالات ..

و باعتبار شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لمطابقة البناءات المنجزة لرخصة البناء ، فبذلك تكتسي أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي و البيئي ، و يظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة و أمن المواطنين و كذلك المناظر الطبيعية و الجمالية .

كما أن القواعد القانونية المنظمة لشهادة المطابقة تهدف من خلال الشروط و الإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين المصلحة العامة من خلال احترام قانون العمران و الحفاظ على مقتضياته من جهة ، و المصلحة الخاصة من جهة ثانية من خلال تلبية احتياجات السكان و المؤسسات و تمكينهم من استغلال ممتلكاتهم الخاصة ، وفقا لقواعد و أحكام قانون البناء بصفة عامة ، و احترام رخصة البناء بصفة خاصة .

لأن عدم الحصول على رخصة البناء لا يُمكن الباني من الحصول على شهادة المطابقة ، و عدم احترام المواصفات و مطابقة البناءات حسب الشروط و القواعد المحددة لا يُمكن كذلك منح شهادة المطابقة و استغلال المبني .

<sup>1</sup> قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، ج.ر. الصادرة في 3 أوت 2008 ، العدد 44 .

## خاتمة :

أولى المشرع الجزائري اهتمام كبير للرخص و الشهادات في المجال العمراني ، التي تعد نطاقا حساسا من خلال ضبطها بمنظومة قانونية لإيجاد الطرق و الوسائل التي تمكن الهيئات الإدارية المختصة من المتابعة و الرقابة القبلية و البعدية على البناء ، من خلال إجراءات قانونية منظمة .

فتعد الرخص و الشهادات من أهم الوسائل للرقابة على أعمال التهيئة و التعمير ، لحماية المساكن و الأراضي و الممتلكات ، و تفادي المباني العشوائية ، و بسط الحماية العمرانية ، و تحقيق الشغل العقلاي للعقار العمراني ، و فرض احترام أدوات التهيئة و التعمير من طرف المعنيين بها .

و يبدو أننا لسنا بحاجة إلى مزيد من الرخص و الشهادات و صياغة أدوات أخرى للرقابة ، بقدر ما نحن بحاجة إلى تعزيز و تفعيل آليات تجسيدها ميدانيا ، بما يحقق الأهداف التنموية المرجوة ، تجعل من هذه الأدوات وسيلة حقيقية للتسيير العمراني الحضاري ، لتحقيق تنمية حضرية ، اجتماعية و اقتصادية متميزة و دائمة ، و ذلك بتظافر جهود و مقومات مادية و بشرية و تكنولوجية ، لتحقيق الرفاهية الفردية و الجماعية .

## قائمة المراجع :

- أشرف توفيق شمس الدين ، شرح قانون التوجيه و تنظيم أعمال البناء ، دار الطبع ، القاهرة ، 1990 ، ص 15 .
- رمزي حوحو ، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، العدد الرابع ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة .
- زردوم صورية ، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير و البناء ، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر ، يومي 17 و 18 فيفري 2013 ، مخبر الحقوق و الحريات في الأنظمة المقارنة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة
- عزاوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2006-2006 .
- عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد الثامن ، جوان 2005 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة .
- عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، العدد الثالث ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة .
- محمد علي الكحلوت ، مخالفات البناء التنظيمية و أثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة ، مجلة الجامعة الإسلامية ( سلسلة الدراسات الطبيعية و الهندسية ) ، المجلد الرابع عشر ، العدد الأول ، جانفي ، 2006 .
- نورة منصور ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 .
- Henri JACQUOT et François PRIET, Droit de l'urbanisme, 3ème édition, Dalloz, Paris, 1998.
- Jaqueline morand – deviller, droit de l'urbanisme, 4ème éd, Dalloz, Paris, 1998 .
- SAINT-ALARY Roger et SAINT-ALARY-HOUIN Corinne, droit de la construction, mémentos Dalloz, Paris II, 6ème éd, 2001.

- القوانين و المراسيم :

- قانون 82-02 المؤرخ في 6 فيفري 1982 ، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء ، ج.ر. الصادرة في 9 فيفري 1982 ، العدد 6 ، الملغى .
- قانون 90-29 المؤرخ في في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر ، الصادرة في 02 ديسمبر 1990 ، العدد 52 المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، ج ر الصادرة في 15 أوت 2004 ، عدد 51 .
- قانون 98-04 ، المؤرخ في 15 جوان 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج.ر. الصادرة في 17 جوان 1998 ، العدد 44 .
- قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، ج.ر. الصادرة في 3 أوت 2008 ، العدد 44 .
- مرسوم تنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج.ر. الصادرة في 12 فيفري 2015 ، العدد 7 .