

## مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها

### Violations of The Conformity Certificate and Resulting Litigation

ط/د أوراغ آسيا، جامعة باتنة 1

Assiaaouragh1@gmail.com

تاريخ القبول: 2019/03/30

تاريخ الإرسال: 2018/12/16

#### الملخص:

أرسى المشرع الجزائري من أجل تنظيم عملية البناء والتشييد والمحافظة على نسق عمراني متجانس ضرورة الحصول على رخصة البناء بإتباع الإجراءات والشكليات المتطلبة ضمن قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 والمتضمن عقود التعمير، ففي ظل هذا الأخير سعى المشرع إلى ضبط جملة من الإجراءات الخاصة بالرخص والشهادات العمرانية التي عرفت في ظل هذا المرسوم بعقود التعمير، فعملية تشييد بنايات تخضع لضرورة حصول مالك أو حائز الأرض على رخصة البناء، وفي حال الإنتهاء من أشغال البناء يتوجب الحصول على شهادة مطابقة البناء لرخصة البناء والتي تعد أداة رقابية بعدية على ملاءمة البناء المشيد للسكن، وترخيصا إداريا لاستعمال البناء المشيد لاستقبال الجمهور والمستخدمين إذا كان البناء مخصصا لتقديم خدمات للجمهور.

لذا سنتطرق من خلال هذه الورقة البحثية إلى ضبط المخالفات والمنازعات التي تثيرها شهادة المطابقة، ومعرفة سبل تسوية هذه المنازعات والقضاء المختص بالفصل فيها.

#### الكلمات المفتاحية:

رخصة البناء، تشييد البناء غير القانوني، شهادة المطابقة، إجراءات التسوية الإدارية والقضائية، الرقابة البعدية.

#### Abstract:

The Algerian legislator, in order to organize the building and construction process and to maintain a homogeneous layout, established the necessity of obtaining a building permit by following the procedures and formalities required under the Planning and Construction Law 90/29 of 01/12/1990 as well as Executive Decree No. 15/19 of 25/01 Which includes reconstruction contracts. In light of this, the legislator sought to control a number of procedures related to the licenses and building certificates that were defined under this decree

in the construction contracts. The construction of the buildings is subject to the necessity of obtaining the building permit. A certificate of building conformity must be obtained Building permit, which is a regulatory tool dimensionality on the suitability of building constructed for housing, and a license for the use of administrative building, built to receive the public and users if the building dedicated to the provision of services to the public.

Therefore, we will discuss through this paper the control of violations indoor raised by the certificate of conformity, and find out how to settle these disputes and the judiciary competent to adjudicate.

**Keyword :**

Construction permit, construction of illegal construction, certificate of conformity, administrative and judicial settlement procedures, remote control.

**مقدمة:**

في ظل التنامي والتوسع العمراني المتزايد نظرا للضرورة والإحتياج المتصاعد إلى السكن نتيجة النمو الديمغرافي، وما نجم عن ذلك من ضرورة العمل على ضبط الأطر والأسس المتعلقة بعملية البناء و التعمير، وذلك من أجل خلق التوازن في النسق العمراني من جهة والحاجة إلى السكن من جهة أخرى، الأمر الذي استدعى سن العديد من القوانين و المراسيم من أجل ضبط هذه العملية .

لذا نظم القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم أحكام تشييد البناءات وفق القواعد العامة للتهيئة والتعمير وإستلزم ضرورة حصول المالك أو الحائز على الرخص والشهادات المتطلبة قانونا، من أجل تحقيق التوازن ما بين الملكية والحق في البناء الذي يجب أن يراعي الضوابط و المقاييس وأحكام الرقابة القبلية والبعدية على إنشاء و تنفيذ عمليات البناء وفق عقود التعمير .

لذا يتعين على عاتق المتحصل على رخصة البناء الإلتزام بأحكام الرخصة الممنوحة له بغرض المحافظة على أرواح القاطنين بالسكن أوالجيران أوالأملك والمباني المجاورة ، لذا وجب

عليه احترام المواصفات والعمل على مطابقة البناء للأصول الفنية والرسومات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص، و قد نصت في هذا الصدد المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها على أنه: ((... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن إقتضى الأمر ، إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء)).

إذ أن مخالفة الأحكام التي تضمنتها رخصة البناء يثير العديد من الإشكالات و النزاعات التي تطرح أمام القضاء المختص من أجل الفصل فيها.

لذا تتمثل الإشكالية التي يطرحها هذه موضوع البحث فيما يلي:

ماهي الإشكالات القانونية التي تثيرها عملية مطابقة الأشغال لرخصة البناء؟ وماهي إجراءات وسبل تسويتها؟

للإجابة على هذه الإشكالية فقد إرتأيت تقسيم موضوع البحث إلى مبحثين أساسيين على النحو التالي:

**المبحث الأول : مخالفات شهادة المطابقة**

**المبحث الثاني: الإختصاص القضائي الفاصل في منازعات شهادة المطابقة و الآثار المترتبة.**

وفي سبيل الاجابة على إشكالية الموضوع فقد إعتمدت على تحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالمجال العمراني.

## المبحث الأول : مخالفات شهادة المطابقة

تخضع عملية البناء والتشييد لضرورة الحصول على الرخص والشهادات التي يتطلبها قانون التهيئة والتعمير منها شهادة المطابقة التي تعد أداة من أدوات الرقابة البعدية على أشغال البناء التي يجب أن تتوافق مع رخصة البناء.

لذا وجب قبل التطرق إلى المنازعات التي قد تثيرها شهادة المطابقة أولا التنكير بتعريف شهادة المطابقة وتحديد طبيعتها القانونية.

### 1- تعريف شهادة المطابقة

تنص المادة 75 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير،<sup>1</sup> على أنه: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي".

وأكدت المادة 56 من القانون 29/90 على أنه "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

كما جاء في نص المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15<sup>2</sup> المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف إجتماعية

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير، ج ر عدد 07 المؤرخة في 12/02/2015.

وتبوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة ، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة غير الملائمة أو غير الصحية".

من خلال النصوص القانونية أعلاه يتضح أن شهادة المطابقة هي قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة تشهد فيه الإدارة بموجب سلطتها الرقابية بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء الصادرة بشأنها<sup>1</sup>.

وهي وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء<sup>2</sup>.

يجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن شهادة المطابقة قد سلمت مسبقا قبل القيام بإشهار أي وثيقة تدل على وجود بنايات منجزة والتي لم تذكر في الوثيقة المشهورة من قبل المحافظة العقارية المتعلقة بنفس العقار<sup>3</sup>.

## 2- الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

جاء في نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا دون سواه سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران كسلطة أساسية في إجراء الرقابة عند إنتهاء أشغال البناء كما أنها تحدث أثرا قانونيا يتمثل في تأكيد شرعية الأشغال المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء.

---

<sup>1</sup>-حمدي باشا عمر، منازل التعمير ، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2018 ، ص131.

<sup>2</sup>-عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، طبعة 01 ، دار قانة، سنة 2011، ص107.

<sup>3</sup>-حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة 2013، ص136.

## المطلب الأول، أنواع مخالفات شهادة المطابقة

بعد قيام لجنة مراقبة المطابقة بإثبات في محضر الجرد بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء يتم تسليم شهادة لمطابقة.

أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء فيتم رفض منح شهادة المطابقة مع إعلام المعني بضرورة جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وتذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم (المواد من 73 إلى 76)، ويحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة أشهر (03 أشهر) قصد القيام بإجراء المطابقة تحت طائلة الملاحقة القضائية<sup>1</sup>.

كما أن شهادة المطابقة تثير عدة منازعات ما بين الإدارة والأفراد و بين الخواص فيما بينهم نوجزها في الآتي:

### الفرع الأول: تشييد بناية لاتطابق مواصفات رخصة البناء

اشترط المشرع عند تشييد البناء الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة بعد إجراء دراسة من المصالح التقنية المختصة التي تم من خلالها التحقق من طبيعة البناء وأرضيته إضافة إلى الشروط الواجب إحترامها كي يكون مشروعاً وغير مخالف لأحكام وقواعد التعمير، ومنه فإن إقامة أي بناء دون إحترام الأحكام المحددة في رخصة البناء المسلمة بشأنه يؤدي لمساءلة القائم بالأشغال كونه إرتكب مخالفة يعاقب عليها القانون.

فمخالفة تشييد بناية لاتطابق مواصفات رخصة البناء هي على خلاف جريمة البناء دون ترخيص إذ الفعل المجرم في هذه الحالة يتم بوجود الرخصة لكن مع مخالفة أحكامها بإحدى الصور التالية:

---

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ، ص136.

\*- إقامة البناء مع عدم إحترام الرسوم البيانية(مخططات البناء) التي منح على أساسها الترخيص كعدم إحترام الإرتفاع المرخص به أو إنجاز منفذ غير مقرر.

\*- عدم إحترام قواعد التهيئة سواء المتعلقة بالصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب أو تجاوز معامل شغل الأراضي والإستيلاء على ملكية الغير وتعديل الواجهة.

ويمكن تعريف مخالفة تشييد بناية لا تتطابق مع مواصفات رخصة البناء على أنها:

"الجريمة التي يقوم فيها المخالف بأي عمل من أعمال البناء سواء تشييد بناية جديدة أو تمديد المباني القائمة أو التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على المساحات العمومية وكذا إنجاز جدار صلب للتدعيم أوالتسييج على أن تكون هذه الأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء لا سيما فيما يتعلق بالأصول الفنية في التصميم والإشراف على التنفيذ وكذا القواعد المتعلقة بمظهر البنايات وعلوها ومدى احترام مقتضيات الأمن والصحة".<sup>1</sup>

كما عرفت أيضا بأنها: " الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المصمم أوالمهندس المشرف على التنفيذ أوالمقاول المسند إليه التنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف".

فالقيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص يعد جريمة يعاقب عليها القانون وهو ما تؤكد نص المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 05/04<sup>2</sup> المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>1</sup>-ديرم عابدة ، المرجع السابق ، ص140.

<sup>2</sup>- القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/أوت/2004 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ج ر عدد 51.

## أولاً: كيفية إثبات المخالفة

يتم إثبات مخالفة شهادة المطابقة في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعوان المذكورين بنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات<sup>1</sup>، تسمى هذه المحاضر بمحاضر المخالفات وتحرر في شكل استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة المختص إقليمياً حسب نص المادة 12 من المرسوم رقم 55/06.

ومحاضر إثبات هذه المخالفات تشمل: محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء، ومحضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء.

يحرر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة عند ثبوت المخالفة ميدانياً ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنين وسبعين ساعة (72 سا).

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية المختصة بالبت في الدعوى العمومية إما بالقيام بالمطابقة أو هدم البناء جزئياً أو كلياً في خلال أجل تحدده، وفي حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر من القضاء في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين بتنفيذ الأعمال المقررة بموجب الحكم القضائي على نفقة المخالف<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 الذي يحدد شروط و كيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات، ج ر عدد 06.

<sup>2</sup> - إقلاولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية و وسائل قانونية-، دار هومة للطباعة والنشر التوزيع، الجزائر، سنة 2014، ص 186.



## ثانيا: العقوبة المقررة لهذه المخالفة

تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة من خلال نص المادة 77 من القانون رقم 29/90، إذ حددت العقوبة المتعلقة بها بالغرامة المتزاوجة ما بين 3000 دج إلى 300.000 دج وعند العود الحبس من شهر إلى 06 أشهر.

كما أنها من الجرائم السلبية ذلك أن السلوك المجرم يتمثل في الإمتناع عن تنفيذ ومطابقة الأشغال وفقا لأحكام الرخصة المتعلقة بها، وكذلك من الجرائم المستمرة والمادية وليس للمخالف الإعتداد والإحتجاج بحسن النية.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني: مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار

عند الإنتهاء من أشغال البناء على المستفيدين من رخصة البناء إيداع تصريح في نسختين يتضمن إشهادا بذلك خلال أجل 30 يوما من تاريخ الإنتهاء من الأشغال وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل ايداع وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية (الدائرة).<sup>2</sup>

فالهدف من إجراءات التصريح والإشهار هو ضمان إطمئنان الأفراد لصدور ترخيص بالبناء ولقيام المقاول والمهندس بتنفيذ الأشغال طبقا للرسومات والمواصفات، والهدف من التصريح بإفتتاح الورشة وبإنتهاء الأشغال هو تمكين الجهات المختصة من زيارة المبنى للتأكد من مطابقة الأشغال. فالمشرع جرم عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار وتدخل في هذا الصنف الحالات

التالية:

-عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء.

<sup>1</sup>-ديرم عايدة ، المرجع السابق، ص141.

<sup>2</sup>-عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع ، القاهرة، سنة 2005، ص66.

- عدم التصريح بإنطلاق الأشغال.

- عدم التصريح بانتهاء الأشغال.<sup>1</sup>

وتعرف هذه المخالفة على أنها الجريمة التي لايقوم فيها الجاني بوضع لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وتاريخ إفتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال وكذا اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز.

#### أولاً: العقوبة المقررة لهذه المخالفة

تعد هذه الجريمة من الجرائم السلبية بسبب إمتناع الجاني عن القيام بالإجراءات المقررة قانوناً من إشهار وتصريح كما أنها جنحة بالنظر إلى العقوبة المقررة بنص المادة 77 من القانون 29/90 والتي حددتها بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج إلى 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها إضافة إلى الحبس من شهر إلى 06 أشهر عند العود.

#### الفرع الثالث: مخالفة البناء بدون رخصة

نص المشرع على مخالفة البناء بدون رخصة بموجب المادة 76 مكرر 04 التي أضيفت بموجب المادة 12 من القانون 05/04 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، و يمكن تعريف جريمة البناء بدون ترخيص بأنها الجريمة التي يقوم بموجبها الشخص بإنشاء مباني جديدة أو تحويل بناية قائمة تتضمن أشغالا تغيير مشتملات الأرضية و المقاس

---

<sup>1</sup>-سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2002، ص226.

والواجهة و الإستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبنية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة.<sup>1</sup>

وتعتبر جريمة البناء بدون ترخيص جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة و متتالية، إذ هي حينئذ تقوم على نشاط و إن إقترب في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذ لمشروع إجرامي واحد و الإعتداء فيه مسلط على حق واحد، و بناء عليه يتشكل الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص من عنصرين، الأول فعل البناء و الثاني عدم وجود ترخيص بالبناء و مفاد ذلك أن الركن المادي لهذه الجريمة مركب، فلا يكفي توافر أحد الفعلين بل يجب توافرها معا، فعدم الحصول على ترخيص لا يكفي بذاته لتكوين الجريمة مالم يقترن بفعل البناء.<sup>2</sup>

ونميز في هذه المخالفة حالتين:

1- تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأملك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة.

2- تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أم لا ، أي أن القائم بالبناء عاجز عن إثبات ملكيته بسند رسمي فهو محتل غير شرعي.<sup>3</sup>

**المبحث الثاني: الإختصاص القضائي الفاصل في منازعات شهادة المطابقة و الآثار المترتبة**

**المطلب الأول: الإختصاص القضائي في منازعات شهادة المطابقة**

---

<sup>1</sup>-عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة و المؤسسات العمومية جامعة الجزائر 01 - يوسف بن خدة- سنة 2016/2015، ص113.

<sup>2</sup>-كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد -تلمسان، سنة 2016/2015 ، ص 165 و166.

<sup>3</sup>-سماعين شامة ، المرجع السابق، ص225.

بعد معاينة الشرطة العمرانية للأشغال المتعلقة بالتهيئة والتعمير واكتشاف مخالفات بشأنها يتم إتخاذ التدابير اللازمة سواء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الأعاون و يتم تبليغ وكيل الجمهورية بالمحاضر المحررة حسب كل حالة، ولكن قد تأخذ المخالفة منحا آخر يؤدي إلى تحريك الدعوى العمومية ضد المخالف كما قد تتسبب في ضرر للغير مما يؤدي لمطالبته بالتعويض وبذلك تأخذ منحي الدعوى المدنية، أما الإدارة فليست قراراتها دائما مشروعة ، إذ قد تمنح أحيانا رخصا أو شهادات مخالفة للقانون مسببة ضرارا للغير، وينتج عن ذلك دعوى إدارية بالإلغاء أو التعويض وهي كآلاتي بيانه:

#### الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة وترفع الدعوى حسب القواعد العامة وهي شهران من تاريخ تبليغ القرار.

وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني تجديده أمام نفس الجهة القضائية المختصة التي رفضت تسليمها، وإذا رفضت دون تسبب فبإمكانه رفع دعوى تعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم الشهادة وتكون هذه الدعوى مرفوعة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار رفض تسليم شهادة المطابقة والذي يثبت عدم مشروعيته وعلى أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة والمطالبة بالتعويض عن التأخير في إستغلال المبنى.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> -منصوري نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة ، الجزائر، سنة 2010، ص73.

## الفرع الثاني: إختصاص القضاء الجزائري

إذا أبرزت عملية المراقبة من اللجنة المختصة بعدم مطابقة البناء للرخصة والتصاميم ، تعلم الإدارة صاحب رخصة البناء بأنه عليه القيام بإجراء مطابقة البناء للرخصة وإذا لم يتم بذلك فإنه يكون محل متابعة وهذا الفعل يعتبر جنحة يعاقب عليه بالغرامة من 3000 دج إلى 300.000 دج وفي حالة العود تصل العقوبة إلى الحبس لمدة شهر إلى 06 أشهر.

كما يمكن للقاضي الجزائري أن يأمر بمطابقة المواقع والمنشآت لرخصة البناء ، وإما بهدمها أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل<sup>1</sup> ، و في حالة عدم إمتثال المعني للحكم الصادر عن القضاء الجزائري يقوم رئيس المجلس الشعبي المختص تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

أما التأسيس كطرف مدني فقد أعطت المادة 74 من القانون 29/90 الحق في ذلك للجمعيات التي لها علاقة بحماية المحيط إذ يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري في مجال التهيئة والتعمير .

كما مكن المشرع موظفي إدارة الغابات من تحريك الدعوى ضد القائم بالبناء غير قانوني وطلب هدم البناء أو رفع دعوى إستعجالية أمام القاضي الإداري وطلب هدم البناء.<sup>2</sup>

## الفرع الثالث: إختصاص القضاء المدني

القاعدة العامة تقتضي وجوب استخراج الرخص والشهادات العمرانية والتي تعني مطابقة المشروع للقواعد المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير بغية حماية الصالح العام وحفظ النظام

<sup>1</sup>-منصوري نورة ، المرجع سابق، ص72.

<sup>2</sup>-ديرم عابدة ، المرجع سابق، ص162.

العام، غير أن الأشغال المقامة سواء بوجود الرخص أو بإنعدامها قد تؤدي إلى الإضرار بمصالح الغير مما يستدعي التساؤل هل للغير طلب إصلاح الضرر الناتج عن مخالفة قواعد التعمير؟

لم يخصص المشرع نصا قانونيا لهذا النوع من الدعاوى رغم وجود الكثير من الإعتداءات المتعلقة بالتعمير والتي تمس بالمصلحة الخاصة للأفراد، إلا أنه وبالرجوع إلى نص المادة 124 من القانون المدني نجد أن المشرع كفل للغير حماية من أي ضرر يمس بمصلحته دون أن يحدد نوع الضرر أو الفعل المسبب له، بل ترك الأمر معلقا مما يعني إمكانية رفع الغير دعوى يطالب فيها بالتعويض عن الضرر الذي لحقه نتيجة الغير ويجب أن تكون الدعوى مؤسسة قانونا.

ويستوي الأمر بين ما إذا كان المتسبب في الضرر مستعمل الأرض أو المستفيد من الأشغال أو المهندس المعماري وكذا المقاول والأشخاص المسؤولين عن تنفيذها، حيث نصت المادة 77 من القانون 29/90 على أنه " يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أوالمستفيدين من الأشغال أوالمهندسين المعماريين أوالمقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة"<sup>1</sup>.

وقد مددت التعليمات رقم 356/02 المؤرخة في 26/10/2002 التي تحدد نوعية أشغال التهيئة ( شبكات الطرق وصرف المياه) والبناء المسؤولية إلى مدير التعمير والبناء ومدير السكن والتجهيزات العامة والمديرون العامون لدوايين الترقية والتسيير العقاري.

أما مكاتب الدراسات التقنية المكلفة بالمراقبة والمتابعة فقد نصت التعليمات الوزارية رقم 304/02 المؤرخة في 26/06/2002 التي تتعلق بتنشيط برامج السكن في إطار البيع عن طريق الإيجار على وجوب الإلتزام بالإجراءات لمتابعة الجودة و نوعية الأشغال وإحترام التعليمات التقنية.

<sup>1</sup>-ديرم عابدة ، المرجع السابق، ص159.

وفي حالة تعدد المسؤولين عن الضرر يكونون متضامنين في إلزامهم بتعويض المتضرر بموجب نص المادة 126 من القانون المدني.

### المطلب الثاني: الآثار المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة

يترتب على عائق المخالف إضافة إلى العقوبات التي تصدرها الجهات القضائية عقوبات إدارية تتمثل في الأمر بوقف الأشغال، و الأمر بتصحيح الأشغال و تحقيق المطابقة و سنورها على النحو المبين أدناه.

#### الفرع الأول : الأمر بوقف الأشغال

وهو ما يعرف بالوقف الإداري للأعمال المخالفة للقانون و التنظيم و لمضمون رخصة البناء المسلمة للبانى، و الحقيقة أن مثل هذه الإجراءات تندرج ضمن الرقابة المستمرة و اللاحقة، إذا تخلل الفترة الزمنية الممتدة بين إنطلاق أشغال البناء و قبل إنتهائها و ذلك بهدف وضع حد للأخطاء و المخالفات المرتكبة قبل إستفحاله و تدارك مالا يمكن تداركه و تصحيحه بسهولة و نتيجة تقنية مقبولة فيما إذا تم مشروع البناء بكامله، فهو عبارة عن إجراء وقائي، الأمر الذي أوضحته المادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 الملغاة بموجب المادة 02 من القانون رقم 06/04 التي تنص على الأمر بتوقيف الأشغال ، مما يعني أن إتخاذ مثل هذا الإجراء من قبل السلطة الإدارية أصبح إختياريا بحيث تعتمد الإدارة مباشرة إلى الإجراء الآخر و هو الأمر بتحقيق المطابقة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - عزيزي مريم ، المرجع السابق، ص136.

## الفرع الثاني: الأمر بتصحيح الأشغال و تحقيق المطابقة

يقصد بالتصحيح إبراء البناء من العيوب التي إعتزته أثناء التنفيذ وجعله مطابقا لأحكام قانون البناء و مواصفات رخصة البناء الممنوحة ، و لكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء، و إنما بإيعاز من السلطة الإدارية و بأمر منها بإعتبارها سلطة ضبط إداري، و يتم التصحيح إذا ثبت أن البناء المخالف الذي أقامه الباني المرخص له يخالف المواصفات الفنية بما يقتضي تصحيحه، و مثال ذلك هدم شرفة غرفة بالمبنى بالدور الأرضي وإستعمالها كمحل، ففي هذه الحالة يلتزم المخالف بإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل المخالفة.<sup>1</sup>

و تجدر الإشارة إلى أنه لا بد من التمييز بين مطابقة البناء حسب نص المادة 76 مكرر 03 من القانون 29/90 المعدل و المتمم بإعتبارها إجراء و تدبير إداري يفرضه الأعوان المؤهلون كأثر على مخالفة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة له، و بين أحكام تطبيق المطابقة التي أقرها القانون 15/08<sup>2</sup> المتعلق بقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها ،حيث عرفت المادة 02 منه تحقيق المطابقة بأنه الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها، أو لم يتم بالنظر إلى التشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير ، أما عدم المطابقة فيكون محل تحرير محضر عدم المطابقة من طرف العون المؤهل قانونا .

<sup>1</sup> - كمال محمد الأمين ، المرجع السابق، ص 210.

<sup>2</sup> - القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها، ج ر عدد 44 لسنة 2008.



## خاتمة:

من خلال ما سبق نصل إلى جملة من النتائج نوجزها فيما يلي:-

- تتنوع المخالفات التي يرتكبها مشيد البناء مخالفا أحكام ومواصفات رخصة البناء كتشيد  
بناية دون رخصة بناء ، أو تشييدها مخالفة لأحكام رخصة البناء أو عدم القيام بإجراءات  
التصريح و الإشهار المتطلبة قانونا، كل هذه المخالفات التي يتم ضبطها من قبل الهيئات  
المختصة قانونا و يتم تحرير محاضر مخالفات بشأنها و توجيهها إلى الجهات القضائية  
المختصة.

- تخضع منازعات شهادة المطابقة إلى القضاء الإداري إذا تعلق الأمر برفض تسليمها  
لطالبها دون سبب قانوني يستدعي ذلك، كما يمكن للمتضرر أن يطلب التعويض في حال  
حصول ضرر يستوجب ذلك باللجوء إلى القضاء المدني، كما يتعرض المخالفين الذين  
شيدوا بناء مخالفا لرخصة البناء إلى عقوبات جزائية و غرامات مالية هدفها ردع المخالف  
وحمله على مطابقة البناء المشيد لرخصة البناء.

## قائمة المصادر والمراجع:

### أولا: المؤلفات والكتب

- <sup>1</sup>- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير ، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2018 .
- <sup>2</sup>- عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، طبعة 01، دار  
قانة ،سنة 2011.
- <sup>3</sup>- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، طبعة 2013.

4 - إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري -أهداف حضرية و وسائل قانونية-، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014 .

5-عزري الزين، قرارات العمران الفردية طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة سنة 2005.

6-سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،دراسة وصفية وتحليلية،دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع،سنة 2002.

7-منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، سنة 2010.

#### ثانيا: الرسائل والمذكرات

1- كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العام،جامعة أبي بكر بلقايد -تلمسان، سنة 2015/2016.

2 -عزيري مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 01 - يوسف بن خدة- سنة 2015/2016.

#### ثالثا: القوانين و المراسيم

1- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ر عدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.

2- القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/أوت/2004 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ج ر عدد 51.

3- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر عدد 44 لسن 2008.

4-المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير ج ر عدد 07 المؤرخة في 12/02/2015.

5- -المرسوم التنفيذي رقم :06/55 المؤرخ في 30 يناير 2006 الذي يحدد شروط وكفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات، ج ر عدد 06.