

شهادة المطابقة آلية قانونية لتسوية وضعية البنايات غير الشرعية

بقدرار كمال / أستاذ محاضر قسم أ

جامعة مصطفى اسطنبولي معسكر

سعاد يجياوي / أستاذة محاضرة

جامعة مصطفى اسطنبولي معسكر

مقدمة:

إذا كان مقتضى الأصل العام أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية استغلالها والتصرف فيها، وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة، إلا أن التسليم بهذا المبدأ العام يجعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في القيام بمختلف العمليات الإنشائية دون اعتبار لما يترتب عنها من أضرار تصيب الجماعة في نواحي كثيرة، وتنعكس على شكل البناءات ومظهرها مؤدية إلى تشويه النسيج العمراني والخروج عن مقتضيات التنظيم .

فقد شهدت المدينة الجزائرية العديد من التحولات العمرانية التي فرضتها الزيادة المتسارعة لسكان الحضر ومتطلباتهم السكنية والخدماتية. ونتيجة لتسارع وتيرة هذا الطلب فقدت العديد منها التحكم في جمالها العمراني وأنتجت العديد من المباني غير المتجانسة وغير المنتهية. ما ساهم في العديد من الأحيان في تشويه البيئة العمرانية. خاصة أمام مخالفة معظمها للمخططات المصادق عليها،¹ هذا ما أكدته التقرير الأخير لوزارة السكن والعمران الذي سجل حوالي 50995 بناية غير مطابقة للرخصة و65434 بناية مقامة بدون رخصة، لذا بات من الضروري تدخل الدولة لتنظيم طرق البناء، أشكال البناءات حفاظا على النظام العام والمصلحة العامة وهو ما حدث فعلا

¹ - بوشلوش عبد الغني، القانون رقم 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية رؤية ميدانية بين الأمل والتطبيق، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 18/17 فيفيري 2013، ص

من خلال القانون 15/08 الذي حدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها² والذي كان يهدف إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء وتحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز وتحديد شروط شغل أو استغلال البناء إلى جانب ترقية إطار المبنى ذي المظهر الجمالي، والذي كان له دور كبير في التأكيد على ضرورة توفر شهادة المطابقة باعتبارها آلية قانونية لتسوية البناء غير الشرعية.

يهدف هذا القانون إلى الرقي بالبيئة العمرانية والبصرية للمدينة الجزائرية من خلال محاولة الرقي بالإطار المبنى ووضع حد للفوضى العمرانية التي تشهدها أحياءنا. وذلك من خلال البحث عن السبل والتنظيمات القانونية التي تسهر على وضع حد لحالة عدم إنهاء

البناء والقضاء على تلك الواجهات الشاحبة والورشات غير المنتهية. والعمل على تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو تلك التي هي في طور الانجاز والمخالفة لقواعد التعمير والبناء وذلك من خلال محاولة وضعها ضمن إطار قانوني وتنظيمي ما يسمح بشغلها واستغلالها في وضع سليم. وذلك بغرض البحث عن السبل الكفيلة بترقية الإطار المبنى والرفع من قيمته المعمارية والجمالية والبحث عن الانسجام بين مختلف المباني المشكلة له.

تمثل شهادة المطابقة تنويجا لقرار الترخيص بالبناء، وبالتالي فهي تمكن المرخص له باستغلال العقار فيما شيد له، وذلك بمنح صاحبها شهادة إدارية تفيد إقرارا من السلطة الإدارية المختصة بأن أعمال البناء قد تم إنجازها وفق قواعد قانون البناء وقرار الترخيص بالبناء.

فنظرا للأهمية القانونية والعملية لشهادة المطابقة ونظرا لدورها في التأكيد على ضرورة مطابقة البناء سنحاول الوقوف على تحديد مفهومها (أولا) وضبط إطارها القانوني (ثانيا).

أولا - مفهوم شهادة المطابقة

² - قانون رقم 08/15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها. الجريدة الرسمية عدد 2008/44. ص 19.

أوجب المشرع الجزائري بموجب المادة 07 من قانون 15/08 على كل مالك أو صاحب مشروع بضرورة

إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وضرورة تحقيق مطابقتها بحيث لا يمكن لهما شغل أو استغلال بناية إلا بعد

الحصول على شهادة المطابقة.

نظرا لأهمية شهادة المطابقة سنحاول الوقوف على تعريفها (أ) وتحديد طبيعتها القانونية(ب).

أ-تعريف شهادة المطابقة

عرف المشرع الجزائري تحقيق المطابقة بنص الفقرة السابعة من المادة 2 من قانون 15/08 على أنها "

الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أولم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي

وقواعد التعمير" في حين عرفها الأستاذ عزاوي عبد الرحمن على أنها " قرار إداري يتضمن إقرارا من جانب الإدارة

بصحة ما أنجز من أعمال البناء وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له". فهي تلك الشهادة

أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين السلطة الإدارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة

باعتبارها سلطة ضبط إداري وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له - قانون التهيئة والتعمير، قانون مطابقة

البنائيات وإتمام إنجازها والمراسيم التطبيقية - وقرار الترخيص بالبناء.³

وتأكيدا لهذا المعنى نصت المادة 73 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدلة والمتممة

بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 على أنه يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا

الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنائيات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية

الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت".

³- عزاوي عبد الرحمن، الاجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، مجلة العلوم القانونية والإدارية ، كلية الحقوق، جامعة الجيلالي الياصب، سيدي

ومن جهتها نصت المادة 75 من نفس القانون 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 من قبل الوالي. فشهادة المطابقة هي الوثيقة الإدارية التي تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء فهي نوعا ما تدخل ضمن الرقابة البعدية. بحيث تخول رخصة البناء الترخيص بتشديد البناء، لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية،⁴ بل يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء،⁵ حيث بعدما نصت المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29، على أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وكذا المادة 75 من القانون 90-29 التي تنص 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 من قبل الوالي". حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة،⁶ أكدت المادة 10 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها⁷ على أنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية، إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة.

ب- الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

4 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هوم، الجزائر، 2002، ص 94.

5 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هوم، الجزائر، 2002، ص 103.

6 - المادة 04 المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية رقم 06، لسنة 2006، ص 34.

7 - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هوم، الجزائر، 2010، ص 682.

تطبيقا لنص المادة 52 من دستور 96، أكد القضاء حق الملكية العقارية الخاصة برفعهم للقيد الشكلي، المتمثل في اشتراط إحضار شهادة المطابقة بمناسبة كل طلب يخص تنفيذ إجراءات شهر عقد يتعلق بالتصرف في عقار.

1- اشتراط شهادة المطابقة لتنفيذ إجراءات الشهر العقاري

لم يكتف المشرع الجزائري بتقييد حق المالك العقاري في استعمال واستغلال ملكيته العقارية، باشتراطه شهادة المطابقة باعتبارها رخصة للسكن والتأجير، بل ذهب أبعد من ذلك لما قيد كذلك حق المالك في التصرف في ملكه العقاري، وذلك بموجب المذكرتين السالف ذكرهما، والتي تم بموجبهما توجيه تعليمات توجب على المتعاقدين ضرورة إحضار شهادة المطابقة المسنة بموجب أحكام المادة 75 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بمناسبة كل طلب يخص تنفيذ إجراءات شهر عقد يتعلق بالتصرف في عقار تم تغيير تعيينه على إثر بناء. تطبيقا لهذه التعليمات رفض المحافظ العقاري كل طلب يخص إجراء إشهار يتعلق بتغيير المحتوى المادي للعقار في غياب شهادة المطابقة في العقد المودع للشهر.

2- رفع القضاء لشرط إحضار شهادة المطابقة لتنفيذ إجراءات الشهر العقاري

نتيجة لرفض المحافظ العقاري تنفيذ إجراءات الشهر العقاري، تقدم العديد من المالكين إلى الجهات القضائية طاعنين في قراراته. واستجابة لطلب المالكين، قررت الجهات القضائية المختصة أنه استنادا لأحكام المادة 56 من المرسوم رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، تعتبر شهادة المطابقة بمثابة رخصة سكن أو ترخيص باستعمال.⁸ كما أكدت أن

⁸ - تنص المادة 56 من المرسوم بتنفيذي رقم 176/91 على أنه "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور والمستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية والخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية".

هذه الوثيقة ليست ضرورية لتنفيذ إجراءات الشهر العقاري، ولا تقيّد في أي حال من الأحوال حرية التصرف في حق الملكية العقارية من طرف صاحبه.

نتيجة لذلك أمرت المحافظين العقاريين المعنيين باستكمال تنفيذ إجراء الإشهار العقاري المطلوب حتى في غياب شهادة المطابقة.

تطبيقا لهذا القرار القضائي، أصدر وزير المالية مذكرة عامة موجهة لمديري الحفظ العقاري على مستوى كل الولايات بتاريخ 24 غشت 2011⁹ تؤكد أن المحافظين العقاريين غير مطالبين باشتراط إحضار شهادة المطابقة بمناسبة تنفيذ إجراء الشهر العقاري لعقد يتعلق بعقار تم تغيير تعيينه على إثر بناء. رافعة بذلك قيد شهادة المطابقة على التصرف في الملكية العقارية الخاصة. مكتفية بضرورة ذكر في العقد محل الشهر مراجع تخص رخصة البناء وشهادة تقدم الأشغال، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، أو تعد من طرف مهندس معماري معتمد. وذلك حتى يتسنى للمحافظ العقاري التأكد من وجود الحقوق العقارية محل الإشهار، وكذلك للتأكد من مطابقة البناءات للتنظيم المتعلق بإنجاز البناءات تجنبا للبناءات الفوضوية.

وتجدر الإشارة إلى أن رفع قيد شهادة المطابقة لم يطبق على جميع العقود. بل قيد مجال تطبيقها، بحصرها فقط في العقود الإدارية المتضمنة الشرط الفاسخ كتلك المتعلقة باكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح، وكذلك العقود المتعلقة بمشاريع الاستثمار، وعقود التصرف الناجمة عن عقود البيع على التصاميم.¹⁰

ثانيا- الإطار القانوني لشهادة المطابقة

⁹ - وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، مذكرة عامة رقم 8498 وم/م ع أ و/م م ع م أ/م المورخة في 24 غشت 2011، الجزائر.

¹⁰ - وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، مذكرة عامة رقم 8498 وم/م ع أ و/م م ع م أ/م المورخة في 24 غشت 2011، الجزائر.

تتمثل شهادة المطابقة في الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء، والشخص المستفيد منها. تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية وتتأكد من خلالها، من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعماً بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.¹¹

كما يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة،¹² حيث تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة.

وعليه يتم الحصول على شهادة المطابقة بإتباع إجراءات قانونية (ب) أمام اللجان المكلفة بسيرها (أ).

أ- اللجان المكلفة بسير إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

ألح قانون مطابقة البناءات والمراسيم التنظيمية المرافقة له على الزامية تقدم المالك وأصحاب المشاريع الذين تدخل بناياتهم ضمن أحكام المادة 15 من القانون 08/15 إلى مصالح التعمير البلدية قصد مطابقة بناياتهم وذلك من خلال تشكيل ملف حول البناية من خلال ملأ تصريح في خمسة نسخ يرفق معه مخططات الهندسة المعمارية والمدنية وتقارير توضيحية تبين الأشغال المنجزة والمزمع إنجازها وأجل إنجازها. ومدى مواكبة البناية للمعايير التقنية يعده المهندس المعماري والمدني بصورة مشتركة أوكل على حدا. بالإضافة إلى أخذ صور فتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبنائة. ضف إلى ذلك مختلف الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء للبنائات المشيدة برخصة بناء.

¹¹ - عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 633.

¹² - المادة 10 القانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية، عدد 44، لسنة 2008، ص 13.

أين يتم إيداع الملف لدى الفرقة المنشأة خصيصا لذلك على مستوى المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع. التي تقوم بدورها بتسجيل الملف في سجل يعد خصيصا لذلك ويرقم ويؤشر من طرف رؤى يس المحكمة المختصة إقليميا.

تم عملية تحقيق مطابقة البناء اعتمادا على ثلاثة مراحل إذ يتم دراسة الملف على ثلاثة مستويات تسهر عليها ثلاثة لجان لكل منها تركيبها ودورها الخاص:

1- على مستوى البلدية

تم استحداث فرقة خاصة بموجب هذا القانون تسمى في مضمونه بـ "فرقة المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورش البناء وسيرها" وذلك بقرار من الوالي واقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي. وهي الخلية الأولى في عملية تحقيق المطابقة . يكون مقرها على مستوى البلدية تتشكل من ثلاثة إلى أربعة عناصر مهمتها متابعة دقة المعلومات الواردة في تصريح الملاك مع معاينة حالة عدم مطابقة البناء ومخالفات القانون 08/15. ومن مهامها كذلك القيام بالعمليات التحسيسية حول عمليات تحقيق المطابقة واستلام الملفات ومعاينة مدى مطابقة البناء من خلال زيارات ميدانية تتم وفق رزنامة يعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي باقتراح من رئيس الفرقة. حيث يتم في الأول وضع سجل مرقم ومؤشر تسجل فيه الملفات وبعد الزيارة الميدانية يتم استصدار العديد من الوثائق الإدارية كشهادة توقف الأشغال ومحاضر عدم المطابقة والرأي حول البناء المزمع مطابقتها. ثم يرسل الملف إلى مديرية التعمير والبناء¹³.

2- على مستوى مديرية التعمير والبناء

¹³ نشير في هذه النقطة انه من خلال التعلية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 إلى أنه تدرس ملفات البناء التي يعد تسليم رخص البناء الخاصة بها من طرف م ش ب من طرف مصالح التعمير البلدية وترسل مباشرة إلى لجنة الدائرة دون المرور بمديرية التعمير والبناء التي ترسل نسخة فقط لها للاعلام . وتستثنى في هذه النقطة البناء ذات الخصوصية كالبنائات التي تستقبل الجمهور والصناعية والتجارية والسياحية.

وهي تشبه تلك المستحدثة على مستوى البلدية ولها نفس التشكيلة والمهام فيما يخص زيارة الورشات والقيام بالتحقيقات اللازمة وتنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية. تعين بقرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء. وتقوم كذلك باستشارة المصالح المعنية (أملاك الدولة، المصالح الفلاحية، مصالح الآثار...) التي يجب أن تبدي رأيها في اجل لا يتعدى 15 يوما. لتقوم بعدها وخلال اجل لا يتعدى 30 يوما من استلامها للملف بإرساله إلى لجنة الدائرة للبت فيه.

3- على مستوى الدائرة

يتم تشكيل لجنة على مستوى الدائرة تضم ممثلي مختلف المصالح الولائية من خلال رؤساء الفروع. والتي تقوم بدراسة الملفات والبت فيها انطلاقا من مداولات بحضور ثلثي أعضائها على الأقل وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات. والتي يمكن أن تطلب ملفا إضافيا أو أي خبرة تراها ضرورية كما يمكنها الاستعانة بأي شخص يمكن أن يساعدها في اتخاذ قرارها، وان تأمر مصالح التعمير البلدية او الولائية بإجرائها. ومن ثم يمكنها أن توافق على مطابقة البناءة أو موافقة مقيدة بشرط أو ترفض لسبب معلل. وذلك في اجل لا يتعدى ثلاثة أشهر كأقصى تقدير ابتداء من تاريخ إخطارها من رئيس المجلس الشعبي بذلك. التي تقوم بدورها بإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي بقراراتها. الذي يقوم إما بتسليم عقود التعمير في الحالات التي تحصلت على موافقة اللجنة أو بتبليغ الشروط المسبقة لمطابقة البناءة للمعني خلال أسبوع من استلامه لقرارات اللجنة، وفي حالة الرفض يعلم المعني خلال اجل 15 يوما بقرار اللجنة.

4- على مستوى الولاية

إذا لم يقتنع المالك بقرار لجنة الدائرة ورأى أن فيه إجحاف في حقه بإمكانه اللجوء إلى لجنة الطعون، التي تنشأ على مستوى الولاية التي يرأسها الوالي وتتشكل من ممثلين عن المجلس الشعبي الولائي ومدراء مختلف الهيئات التنفيذية الولائية (مديرية التعمير، الأملاك الوطنية، المصالح الفلاحية، البيئة...). ذلك خلال اجل لا يتعدى 30

يوماً من استلامه لقرار لجنة الدائرة. أين تقوم لجنة الطعن بالتحقيقات اللازمة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة بحضور 3/2 أعضائها والتصويت بالأغلبية.

5- على مستوى المحاكم الإدارية

إذا لم يقتنع مالك البناءة بقرارات لجنة الطعون الولائية بإمكانه أن يقوم بطعن آخر أمام المحاكم الإدارية المحلية المختصة، التي تختص بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها. وذلك خلال الشهر الموالي لاستلامه لقرار لجنة الطعون.

ب- إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

باستقراء النصوص القانونية المنظمة لعملية المطابقة، نجد هناك حالتين لإجراء المطابقة، الحالة الأولى يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال، والحالة الثانية يمتنع فيها صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال.

1- حالة التصريح بانتهاء الأشغال

في هذه الحالة وبعد انتهاء أشغال البناء يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم الموالية لتاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يشهد من خلاله على الانتهاء من الأشغال، ويودع هذا التصريح على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء في نسختين يستلم مقابلها وصلاً.

بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية.¹⁴ لتحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى.

حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها، وذلك في أجل ثلاثة (03) أسابيع بعد إيداع التصريح

بانتهاء الأشغال، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة ومرور اللجنة، وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل، من أجل إعطاء فرصة للمستفيد من أجل تحضير نفسه والحضور لموقع البناء .

بعد عملية مراقبة المطابقة، يعد محضر الجرد ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويسند رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، بعدها يوقع أعضاء اللجنة المعنيون على هذا المحضر.

2- حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

وعند تسليم رخصة البناء لطالباها تحدد له آجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البناءات. وفي حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط ووفقا للآجال المطلوبة والتي يمكن بغياها، الاستناد لتاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء بنفس الكيفيات في حالة التصريح بانتهاء الأشغال. فهنا يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية، وهذا راجع إلى مسؤولياتها في مجال العمران والبناء، باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط لها عمل رقابي مستمر وقاسي وردعي وتقويمي، يسبق ويتخلل وبلي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها، كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير.¹⁵

ولكن يمكننا إدراك أسباب هذا الالتزام بسهولة أكثر عندما يتعلق الأمر بتشديد وتشغيل واستغلال مبنى أو محل لممارسة نشاط من الأنشطة الصناعية والتجارية (الترفيهية مثلا) المزعجة والمقلقة للراحة أو المضرة بالصحة وهي ما تعرف بالمنشآت المصنفة، فمثل هذه البناءات والمحلات يشترط لتشبيدها وإنجازها ترخيص خاص، الأمر الذي

يصبح معه علم السلطة الإدارية بانتهاء أشغال البناء من باب التحصيل الحاصل، إذ من صلاحياتها ومن واجباتها الرقابة الدورية على المنشآت المصنفة لأجل التثبيت من المطابقة ابتداء وبالمآل.¹⁶

وفيما يخص طريقة تسليم شهادة المطابقة، نجد أنه على أثر زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء، يمرر أعضاء لجنة المراقبة المعينة لهذا الغرض محضرا مجرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها، بإبراز مدى مطابقتها لقانون التهيئة والتعمير مهورا بتوقيعاتهم، لتتم دراسة مضمونه على مستوى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، لتبدي رأيها فيه حول مدى المطابقة من عدمها، لتعيد إرساله بدورها مرفقا باقتراحاتها في الموضوع إلى السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة، لتصدر هذه الأخيرة قرارها النهائي بتسليم الطالب صاحب رخصة البناء شهادة المطابقة، هذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها وكذا مواصفات وأحكام رخصة البناء التي تم إنجاز أعمال البناء محل البحث على أساسها.¹⁷

أما إذا حدث العكس، وأبرز محضر الجرد المعتمد معيارا ماديا وتقنيا للمعلومات التي سيبنى عليها قرار منح شهادة المطابقة عدم المطابقة، فيؤجل أمر تسليمها، وعلى السلطة المختصة إخطار المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه أو مظاهر وحالات عدم المطابقة.¹⁸

مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990.¹⁹ على أن تحدد له أجلا للقيام بإجراءات المطابقة وهذا ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 59 من الأمر 91-176. على أن يحدد للمعني أجلا لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء

16 - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006، ص ص 637، 638.

17 - عبد الله لعويجي، المقال السابق، ص 11.

18 - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 637 . 638.

19 - عزاوي عبد الرحمن، نفس المرجع، ص 639.

هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، شهادة المطابقة إن حصل ذلك، أو رفضها عند الاقتضاء، وتشرع بالملاحظات القضائية طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90 - 29.

إذ تمنح الإدارة أجل 03 أشهر كحد أقصى لطالب شهادة المطابقة غير المستوفي لشروط منحها، بأن يصحح مظاهر الخلل وعدم التطابق مع أحكام كل من القانون ورخصة البناء، ليمكنه الحصول عليها لاحقاً، إظهاراً لحسن النية، وهذا قبل إقدامها على اتخاذ أي إجراء من إجراءات المتابعة الردعية التي قد تنتهي بهدم البناء المخالف للتصاميم المصادق عليها مع طلب رخصة البناء الممنوحة.

يضاف إلى هذا الأجل إعلان آخران، الأول محدد بثلاثة أشهر كحد أقصى من تاريخ تقديم الطلب تصريحاً بانتهاء الأشغال، يتعين على الإدارة خلالها الفصل في طلب المطابقة ومنح الشهادة. وعند انقضاء هذا الأجل تدخل الإدارة مرحلة النزاع مع الطالب.

أما الثاني فيتجلى في حالة سكوت الجهة الإدارية المتظلم لديها سكوتا متجاهلاً أو ملبساً يستغرق مدة شهر الموالي للثلاثة أشهر الأول دون رد أو فصل لقرار تنفيذي في التظلم المذكور، فإن شهادة المطابقة تعد مكتسبة بقوة القانون بموجب قرار ضمني بالموافقة.²⁰

وفي ذلك نوع من الضغط على الإدارة لحثها وإرغامها على التدخل والتصرف بإصدار قرار إلزامها القانون بإصداره خلال مهلة زمنية محددة، وإلا اعتبرت متعسفة في استعمال سلطتها، مما يضيف على موقفها هذا عدم المشروعية، وكجزاء لهذا الموقف السلبي من جانبها في حق المتعاملين معها طالبي خدماتها، عاملها المشرع بعكس

هذه النية السيئة المحتملة، ليعتد بهذا السكوت ويعتبره قراراً منتجاً لآثاره القانونية، كالقرار الصريح أي قراراً ضمنياً بالموافقة. 21

غير أن هذا النوع من القرارات يطرح إشكالا آخر ليس في العلاقة بين طالب شهادة المطابقة والسلطة الإدارية وقانون البناء مباشرة، بل بينها والغير الأجنبي عن البناء كالجار الذي قد يضار من منح شهادة مطابقة بقرار ضمنى لبناء مشكوك فيه، أو طالب شهادة مطابقة في حالة مشابحة، وهذا بالنظر للانعكاسات السلبية والمضايقات التي تنعكس على مراكز المجاورين للمبنى الجديد أو الذي يمسّه تغيير جذري من حقوق الجوار والارتفاع والطبيعة والمعالم التاريخية والأماكن الأثرية والبيئة، فالبيئة في آخر المطاف هي الخاسرة في هذا الزخم من الإجراءات الإدارية التي تضيع المسؤولية وتشتت فيما بين ممثلي الدولة والهيئات الحكومية المختصة بمراقبة مطابقة الإنجاز الجديد للقواعد التي حددها القانون. 22

وقد أشار المشرع الجزائري إلى الحالات التي لا تسلم فيها شهادة المطابقة والمتمثلة فيما يلي:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها .
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبمحاية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها . 23
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

21 - نذير زربي، بلقاسم ذيب، فاضل بن الشيخ الحسين، البيئة بين التخطيط والواقع الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، عين مليلة، دار الهدى، جوان 2000، العدد 13، ص41.

22 - نذير زربي، بلقاسم ذيب، فاضل بن الشيخ الحسين، المرجع السابق، ص 41.

23 - عبد الله لعويجي، المقال السابق، ص 12.

■ البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

■ البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.²⁴

كما سعى المشرع الجزائري من خلال قانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، إلى

تسوية وضعية السكنات التي انتهت بها أشغال البناء أو كانت في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية، ولكن وفقا لشروط تتمثل أهمها فيما يلي:

■ لا بد أن يشمل تحقيق المطابقة كل من البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، البنايات

التي تحصل صاحبها على رخصة البناء لكنها كانت غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، البنايات المتممة

والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء والبنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة

البناء.

■ ضرورة الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة القانونية للوعاء العقاري وكذلك احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء

مع احترام موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

ومتى توفرت هذه الشروط وجب على ملاك هذه البنايات السعي للتقدم بطلب الحصول إما على رخصة

البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الأشغال المنجزة، وبعد الحصول على هذه الرخص من قبل رئيس المجلس

الشعبي البلدي، يتعين عليهم إتمام البنايات وفقا لما جاء في هذه الرخص وذلك بعد إيداع طلب شهادة المطابقة وإلا

سحبت منهم هذه الرخص وفقا للآجال المحددة في الرخص المسلمة.²⁵

24 - عبد الله لعويجي، المقال السابق، ص 12.

25 - عبد الله لعويجي، المقال السابق، ص 12.

ولاستئناف إتمام أشغال الإنجاز، يشترط على المالك إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وفي حالة قبول الطلب تسلم رخصة فتح الورشة في أجل مدته ثمانية (8) أيام، ويجب أن تجسد الورشة عن طريق إقامة سياج الحماية ووضع لافتة تدل على إتمام الإنجاز.

كما يتعين على المالك أن ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في أجل ثلاثة (3) أشهر،²⁶ ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز وذلك تحت رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يعين انطلاق أشغال إتمام الأشغال وتجسيدها.²⁷ وعند إتمام الأشغال، يلزم المالك بإيداع طلب تسليمه شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثلاثة أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناء.²⁸

خاتمة

رغم إضفاء قانون رقم 08/15 إلزامية تحقيق مطابقة البناء على جميع الملاك وأصحاب المشاريع الذين تقع بناياتهم ضمن أحكام المادة 15 من القانون إلا أنه ومن خلال العمل الميداني تم تسجيل الإقبال المحتشم للمواطنين على العملية. والتي رغم أهميتها والعمليات التحسيسية المرافقة لها في مختلف وسائل الإعلام والحملات الميدانية لأعضاء الفرقة. إلا أنه سجل غياب الاهتمام لدى الملاك. ومن تقدم منهم كان بهدف إكمال الإجراءات الإدارية وما تعلق بعمليات البيع والإيجار والإرث ومحاوله الحصول على عقود توثيقية خاصة بالنسبة للبناءات المشيدة على أراضي بعقود عرفية. أما فيما يخص الجانب الجمالي للبناءة وإكمال الأشغال وإنهاءها يبقى آخر اهتماماتهم. إن إحدى أهم أهداف القانون 15/08 هو الرقي بالبيئة العمرانية ووضع حد لحالات عدم إتمام البناءات. غير أنه ومن خلال الاحتكاك الميداني مع أصحاب البناءات وجدنا أن أغلبيتهم لم يتمكن من إتمام بنايته في الأجل

²⁶ - المواد 56 و 57 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

²⁷ - المادة 58 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

²⁸ - المادة 60 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

المحدد. وذلك بسبب الظروف المادية والتي لا تتناسب في العديد من الأحيان مع التكلفة المرتفعة لانجاز البناية. ما انعكس بدوره على حالات إتمام البناءات التي بقيت ورشا مفتوحة وبواجهات شاحبة وهو ما يتنافى مع مبادئ وأهداف القانون وذلك رغم تمديد المشرع الجزائري للأجل القانوني الذي سقفه في قانون 15/08 بـ 5 سنوات إلى أواخر شهر غشت 2016 للقيام بعمليات تحقيق مطابقة البناءات بسبب تأخر كبير لانطلاق العملية نتيجة تأخر استصدار المراسيم التنظيمية المرافقة للقانون حيث أن القانون صدر بتاريخ 20 يوليو 2008 إلا أن المراسيم التنظيمية تأخر صدورها إلى غاية 6 مايو 2009. بالإضافة إلى تأخر تعيين اللجان المكلفة بسير الإجراءات أين تم تعيين بعضها في مايو 2010.

قائمة المراجع:

- قانون رقم 08/15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها. الجريدة الرسمية عدد 2008/44. ص 19.
- مرسوم تنفيذي رقم 154/09 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات. الجريدة الرسمية عدد 2009/27. صفحة 28.
- مرسوم تنفيذي رقم 155/09 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلي لجنة الدائرة ولجنة الطعون المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما. الجريدة الرسمية عدد 2009/27. صفحة 36.
- مرسوم تنفيذي رقم 156/09 مؤرخ في 20 ماي 2009، يحدد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها. . الجريدة الرسمية عدد 2009/27.

- التعليم الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2012/01/03 المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيوات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية.
- التعليم الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012/12/06 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- بوشلوش عبد الغني، القانون رقم 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية رؤية ميدانية بين الأمل والتطبيق، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 18/17 فيفيري 2013، ص 02.
- عزاوي عبد الرحمن، الاجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، مجلة العلوم القانونية والإدارية ، كلية الحقوق، جامعة الجيلالي الياابس، سيدي بلعباس، العدد الرابع 2008،
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2002، ص
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2002.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايبتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية رقم 06، لسنة 2006، ص 34.
- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومه، الجزائر، 2010،
- وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، مذكرة عامة رقم 8498 وم/ع أ و/م ع م أ/م المؤرخة في 24 غشت 2011، الجزائر.

■ عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية

الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006،

■ نذير زريبي، بلقاسم ذيب، فاضل بن الشيخ الحسين، البيئة بين التخطيط والواقع الأبعاد التخطيطية

والتحديات الاجتماعية"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، عين مليلة، دار الهدى،

جوان 2000، العدد 13.