

شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية في مجال الترقية العقارية

Conformity certificate as a remote mechanism in the field of real estate

¹مصعور فطيمة الزهرة* ، ²مخلوفي عبد الوهاب،

¹جامعة باتنة 1 الحاج لخضر (الجزائر)، fatimazohra.messaour@univ-batna.dz

¹جامعة باتنة 1 الحاج لخضر (الجزائر) abdelouahab.makhloufi@univ-batna.dz

مخبر الحوكمة والقانون الاقتصادي بجامعة باتنة 1 (G.E.L.L)

تاريخ النشر: 2022/12/21

تاريخ القبول: 2022/11/08

تاريخ الاستلام: 2022/05/08

ملخص: تهدف دراسة هذا الموضوع إلى إبراز دور شهادة المطابقة كوثيقة تسلمها جهة إدارية مختصة بموجب سلطتها الرقابية في مجال ضبط النشاط العقاري، حيث أزم المشرع الجزائري المرقى العقاري (المستفيد من رخصة البناء) بالحصول على شهادة المطابقة وفقا للإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20/342 المحدث لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ونظرا لأهمية الالتزام بمعايير المطابقة القانونية، فقد ربط المشرع الجزائري انتقال ملكية العقار المنجز إلى ذمة المقتني بضرورة حصول المستفيد من رخصة البناء على شهادة مطابقة أشغال المشروع المنجز للمعايير والمواصفات المحددة في قرار رخصة البناء المتعلقة به، كما أقر عقوبات في حالة إحلال المرقى العقاري بإجراءات الحصول على شهادة المطابقة، أو بعدم مطابقة العقارات المنجزة لأحكام رخصة البناء والمواصفات القانونية.

كلمات مفتاحية: شهادة المطابقة، رئيس المجلس الشعبي البلدي، مرقى عقاري، لجنة معاينة، مشروع عقاري.

Abstract: This study aims to define the role of the conformity certificate as a document delivered by a competent administrative authority in the field of controlling real estate activity.

And because of its importance in proving the conformity of building to legal specifications, and specified in the building permit, the Algerian legislator required obtaining a certificate of conformity before transferring the ownership of the built property.

Algerian legislator also imposed penalties in the event that real estate promoter did not commit to extracting conformity certificate according to legally established procedures.

Keywords: certificate of conformity; president of the municipal people's; real estate promoter; real estate project; preview committee

*المؤلف المرسل.

مقدمة:

أصبح تدخل الدولة لإيجاد حلول فعالة لأزمة السكن ضرورة ملحة، واستجابة لمتطلبات الانتقال إلى نظام الاقتصاد الحر، لجأت الجزائر إلى إدخال عدة إصلاحات شملت هذا القطاع، ونتيجة لتسارع وتيرة إنجاز المشاريع العقارية، اضطر المشرع الجزائري إلى إصدار جملة من القوانين تهدف إلى تنظيم النشاط العقاري، أهمها القانون 04-11 الذي يحدد نشاط الترقية العقارية.¹

وضمامنا لحسن إنجاز المشاريع العقارية وفقا للمعايير القانونية والتقنية من جهة، وحماية للصالح العام والمصلحة مفتني العقار من خطر تدمر بنايات من جهة أخرى، ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري تطبيق قواعد التهيئة والتعمير والبناء عند تشييده للمشاريع العقارية في العديد من النصوص المنظمة للترقية العقارية.²

ومن بين أهم تلك القواعد، نجد أن المشرع الجزائري قد ألزم المرقى العقاري باستخراج العديد من الشهادات والرخص الإدارية، أهمها شهادة المطابقة، حيث يشترط أن تنجز المشاريع العقارية مطابقة لقواعد البناء والتعمير، وأن يتم إثبات تلك المطابقة عن طريق "شهادة المطابقة" تسلمها جهة إدارية مختصة.

ونظرا لأهميتها التقنية والقانونية، نظم المشرع الجزائري أحكام شهادة المطابقة بموجب القانون 90-29 مؤرخ في 10 ديسمبر 1991³، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا بالمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015⁴ المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020⁵، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الأمر الذي جعلها تنفرد بأحكام خاصة تختلف عن باقي الرخص والشهادات الإدارية الأخرى.

بناء على ما تقدم فإن هذه الدراسة تهدف إلى إبراز دور شهادة المطابقة في مجال الترقية العقارية، وتبيان أهمية إشرافها كونها وسيلة تصدر عن جهة إدارية مختصة تمارس سلطة الضبط في مجال النشاط العقاري.

مما سبق فإن الموضوع يطرح إشكالية تتمحور حول: ماهو دور شهادة المطابقة في ضبط بنايات المشيدة

وفق المواصفات القانونية والتقنية في مجال الترقية العقارية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية، فقد اعتمدنا المنهج الوصفي للبحث في ماهية وخصائص شهادة المطابقة، إلى جانب المنهج التحليلي لتحليل مختلف النصوص القانونية المنظمة لشهادة المطابقة وفقا لما يقتضيه الموضوع. وقد تم تقسيم الموضوع إلى محورين، خصص المحور الأول لتحديد ماهية شهادة المطابقة، أما المحور الثاني فقد خصص للبحث في شهادة المطابقة- الشروط و الأجزاء-.

المحور الأول: ماهية شهادة المطابقة

يقتضي البحث في ماهية شهادة المطابقة تحديد مفهومها (أولا)، وإبراز نطاق تطبيقها (ثانيا).

أولا: مفهوم شهادة المطابقة

تقتضي دراسة مفهوم شهادة المطابقة التعرض لتعريفها، ثم تحديد خصائصها والفرق بين عدم المطابقة وما يشابهها

من مفاهيم.

1-تعريف شهادة المطابقة:

لم يعرف المشرع الجزائري شهادة المطابقة تاركا المجال للفقهاء، حيث وجدت العديد من التعريفات نورد بعضها منها فيما يلي:

عرفت شهادة المطابقة بأنها: "وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي، مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء"⁶.

كما عرفت أيضا بأنها: "تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية، التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية اللاحقة وتؤكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة"⁷.

وجاء في تعريف آخر لها بأنها: "قرار إداري تصرح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة، مدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها"⁸.

على ضوء التعريفات السابقة، يمكننا تعريف شهادة المطابقة بأنها شهادة إدارية تسلمها الهيئة الإدارية المخولة قانونا، بناء على تطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة وفقا لمضمون رخصة البناء المتعلقة بها.

2-خصائص شهادة المطابقة:

استنادا إلى المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم ، يمكن تحديد أهم الخصائص التي تميز شهادة المطابقة عن باقي الوثائق الإدارية الأخرى نوجزها فيما يلي:

أ-وثيقة إدارية:

شهادة المطابقة هي وثيقة صادرة عن هيئة إدارية مختصة حددها القانون حسب كل حالة، حيث تصدر إما من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.⁹

ب-وسيلة من وسائل الضبط الإداري:

تعد شهادة المطابقة الوسيلة الوحيدة لضمان مطابقة أعمال البناء لرخصة البناء؛ ويتم تسليمها من طرف سلطات الضبط الإداري في الدولة.

ج-وثيقة قانونية إلزامية:

ألزم المشرع الجزائري المستفيد من رخصة البناء بضرورة حصوله على شهادة المطابقة، وذلك بموجب نصوص قانونية تتمثل أساسا في القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والقانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

ويترتب على عدم استخراج شهادة المطابقة عقوبات قررتها النصوص القانونية المذكورة أعلاه، مما يجعل استخراج هذه الشهادة أمراً إلزامياً.

3-عدم المطابقة وما يشابهها من مفاهيم:

ويقصد بعدم المطابقة، أن العقار لم ينجز وفقاً للمواصفات التي تضمنها العقد، حيث يكون الاختلاف بين مواصفات العقار المنجز والشروط التي تضمنها العقد¹⁰.

وعليه فإنه لا يمكن تسليم شهادة المطابقة وتسليم العقار للمقنتي إلا بعد استيفاء شروط إنجاز البناء وفقاً للمواصفات والشروط التي تضمنها العقد (مساحة العقار، قيمة المواد الأولية المستعملة، وسائل التجهيز).¹¹

على هذا الأساس، يعتبر الفقه المصري المطابقة معياراً يقاس به مدى احترام البائع لشروط العقد ومواصفاته.

فعدم المطابقة هو إخلال البائع بالتزامه المتضمن تسليم المبيع مطابقاً لمواصفات العقد.¹²

غير أنه قد يتداخل مفهوم عدم المطابقة مع مفاهيم أخرى، يتم تحديدها على النحو التالي:

3-1-عدم المطابقة وعيوب الرضا:

سنحاول في هذا الإطار، دراسة عيبين من عيوب الرضا يتداخلان في مفهومهما مع مفهوم عدم المطابقة وهما

عيب الغلط وعيب التدليس:

أ-عدم المطابقة والغلط:

تنشأ عدم المطابقة عندما ينجز البناء غير مطابق للمواصفات التي تم الاتفاق عليها في العقد، إلا أن الغلط ينشأ

نتيجة وهم خاطئ يقع فيه المتعاقد عند إبرامه التصرف مما يدفعه إلى تصور خاطئ للشيء محل العقد¹³.

ويتضح الاختلاف بين مفهومي عدم المطابقة والغلط أساساً على ذاتية ومجال تطبيق كل مفهوم مما يجعله متميزاً

عن غيره، وتتمثل أهم نقاط الاختلاف بين مفهوم عدم المطابقة والغلط فيما يلي:

- أن الغلط ينصب على صفة جوهرية في الشيء محل العقد، كأن يشتري شخص محلاً تجارياً على أساس أن

عملاؤه كثيرون¹⁴ لكنه في الواقع يجد عكس ذلك¹⁵، وبالتالي ينشأ الغلط على أساس معيار ذاتي، بينما تنشأ عدم المطابقة

على أساس موضوعي، يتعلق بإنجاز المرفق العقاري للعقار مخالفاً للمواصفات التي تضمنها العقد ورخصة البناء.

ب-عدم المطابقة والتدليس:

التدليس هو عبارة عن طرق احتيالية غير شريفة، يستعملها المتعاقد لدفع متعاقد آخر إلى التعاقد، فالتدليس

كذلك وهم كالغلط لكنه مستثار.¹⁶ وقد يحتلط مفهوم عدم المطابقة والتدليس، في حالة استعمال المقاول مواد البناء أقل

جودة من المواد التي تم الاتفاق عليها في العقد.¹⁷

لكن بالرغم من المقاربة بين المفهومين، يبقى لكل من عدم المطابقة والتدليس مدلوله الخاص والذي يجعله مختلفاً

على الآخر ويمكن توضيح نقاط الاختلاف بينهما فيما يلي:

- ينشأ التدليس في مرحلة تكوين العقد، لكن عدم المطابقة تتحقق في مرحلة تنفيذ العقد وذلك بعد إنجاز العقار محل العقد.

- يرتبط التدليس باعتباره عيباً من عيوب الرضا بمعيار شخصي، عكس عدم المطابقة التي ترتبط بمعيار موضوعي، تتمثل في عدم مطابقة العقار المنجز للمواصفات التي تضمنتها رخصة البناء والبنود التعاقدية.

3-2- عدم المطابقة وعيوب البناء:

يرتبط مفهوم عدم المطابقة بعدم احترام رخصة البناء أو التصميم المعد من طرف المهندس المعماري والمساحات المحددة للإنجاز عليها وباستخدام مواد مغايرة أو أقل جودة من المتفق عليها.¹⁸ أو في حالة إخلال المرقى العقاري بالتزامه، كأن ينجز العقار مخالفاً للتصاميم التي وضعها المهندس المعماري وعدم احترامه لبنود العقد، بما في ذلك مخالفته لأحكام رخصة البناء.

وعليه تقوم حالة عدم المطابقة نتيجة تسليم عقار غير مطابق للمواصفات التعاقدية¹⁹ التي تم تحديدها.

وينطوي مفهوم العيوب سواء كانت ظاهرة أو خفية، على عيوب البناء وعيوب الصنع أي العيب الذي يشوب عملية البناء ذاتها، حيث يحترم البائع المواصفات التي تم الاتفاق عليها كاستخدام المواد الأولية للبناء المذكورة في العقد لكن يكون استخدامها معيباً.²⁰ كما تنشأ عيوب البناء نتيجة لوجود خلل في العقار تؤثر على استعماله للغرض الذي أنشئ من أجله إلى درجة قد تصل إلى تهديد متانة العقار وسلامته، هذه العيوب التي قد ترجع إلى طبيعة الأرض ونوعية المواد المستعملة في تشييد عملية البناء.²¹

وعليه فإن الاختلاف بين مفهومي عدم المطابقة وعيوب البناء، يكمن في الاختلاف بين عدم التزام المرقى العقاري باحترام مواصفات وشروط العقد وأحكام رخصة البناء، وبين إخلاله في التزام حسن استخدام مواد البناء أو لأحد وسائل البناء التي تم تحديدها في العقد.

مما سبق، نستنتج بأن عدم المطابقة ترتبط بالالتزام بالتسليم، لذلك يلتزم المرقى العقاري بأن ينجز عقاراً مطابقاً لرخصة البناء من جهة، كما يلتزم من جهة أخرى بأن يكون العقار مطابقاً لشروط العقد المبرم بينه وبين مقتني العقار. واستناداً إلى النصوص القانونية الخاصة بالترقية العقارية، نجد أنها لم تتضمن أحكاماً خاصة بالالتزام بالمطابقة وبالتالي تخضع عدم المطابقة في مجال الترقية العقارية إلى القواعد العامة، التي تضمنها القانون المدني فيما يخص الالتزام بالتسليم.

وفي مقابل ذلك، ترتبط عيوب البناء بالالتزام بالضمان الذي يخضع للنصوص القانونية الخاصة بالالتزام بالضمان والتي حددتها قوانين الترقية العقارية والقانون المدني.

ثانياً: نطاق تطبيق شهادة المطابقة

يتعين على المستفيد من رخصة البناء استخراج شهادة المطابقة، بعد إتمام إنجاز البناء وهذا ما نصت عليه المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها .

وتعد شهادة المطابقة وسيلة لمطابقة الأشغال مع رخصة البناء،²² يتم تسليمها من طرف الجهات الإدارية المختصة بعد المعاينة التي تقوم بها اللجنة المكلفة بمراقبة مطابقة الأشغال المنجزة مع مضمون أحكام رخصة البناء.

ولا تقتصر إلزامية الحصول على شهادة المطابقة مقتصرة على نوع معين من البناءات، وإنما هي مشروطة على جميع البناءات المنجزة وفقا لرخصة البناء، بغض النظر عن صفة الشخص القائم بالبناء، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وسواء كان الشخص المعنوي عاما أو خاصا،²³ باستثناء الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع والهياكل القاعدية الخاصة ذات الطابع الاستراتيجي من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية والهيئات والمؤسسات التابعة للدولة.²⁴ لذا نجد أن المشرع الجزائري قد فتح المجال أمام تشييد بنايات غير مطابقة للمواصفات الفنية والقانونية، كبناء منشآت على أراضي فلاحية.

وحمية للصالح العام نرى ضرورة تدخل المشرع من أجل تحديد المنشآت المعفاة من استخراج شهادة المطابقة على سبيل الحصر.

وبخصوص مصير البناءات المنجزة بدون رخصة بناء، تنص المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05²⁵ على أنه: "عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (08) أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة ..."
ومن خلال استقراءنا لهذا النص، نجد بأن المشرع الجزائري قد أخرج من نطاق تطبيق شهادة المطابقة البناءات المنجزة بدون رخصة البناء.

وتجدر الإشارة إلى أن نطاق تطبيق شهادة المطابقة الذي تمت دراسته، يختلف عن نطاق تحقيق المطابقة الذي أقره المشرع بموجب القانون 08-15 والذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.²⁶

حيث عرف المشرع تحقيق المطابقة بموجب المادة 02 الفقرة 05 منه كما يلي: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

لقد حدد المشرع الجزائري بموجب المادة 15 من القانون 08-15، البناءات الخاضعة لتحقيق المطابقة كما يلي:

-البناءات غير المتممة، التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.

-البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

-البناءات المتممة، التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

-البناءات غير المتممة، التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

وعليه لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البناءات التالية:

-البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
-البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والناطق المخصصة والمنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياسي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وحماية البيئة والسواحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

-البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

-البنائات المشيدة حرقا لقواعد الأمن والتي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

-البنائات التي تكون عائقا لتشيد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.²⁷

مما سبق، يتضح بأن شهادة المطابقة تعد وثيقة إدارية تتعلق بمدى مطابقة أشغال البناء والتهيئة لرخصة البناء طبقا للقانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19، لكن تحقيق المطابقة يعتبر نظام قانوني قائم بذاته يقصد به تسوية البنائات غير القانونية.²⁸

المحور الثاني: شهادة المطابقة-الشروط والجزاءات-

تقتضي الدراسة تحديد شروط الحصول على شهادة المطابقة (أولا) وإبراز الجزاءات المترتبة في حالة عدم حصول المرقي العقاري على شهادة المطابقة (ثانيا).

أولا: شروط الحصول على شهادة المطابقة:

لقد أزم المشرع الجزائري المرقي العقاري بضرورة استخراج رخصة البناء طبقا للمادة 30 من القانون 11-04 التي تنص على أنه: "يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم البناء"

حيث يلتزم المستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة باستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

لذلك يعتبر المرقي العقاري مستفيدا من رخصة البناء وبالتالي يعد ملزما بالحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من إنجاز مشاريعه العقارية، هذا ما نستخلصه من المادتين 26 و39 من القانون 11-04، حيث نصت المادة 26 الفقرة 03 منه على ما يلي: "غير أن الحيابة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري...".

وتنص المادة 39 من القانون 11-04، على أنه: "في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيابة بنائة

أو جزء من بنائة من طرف المقتني، إلا بعد تسليم شهادة المطابقة...".

باستقراء النصين ونظرا لعدم تضمن النصوص القانونية الخاصة بالترقية العقارية لتنظيم خاص لشهادة المطابقة

وإجراءات الحصول عليها، ذلك ما يجتم علينا الرجوع إلى قوانين التهيئة والتعمير.

من أجل دراسة إجراءات حصول المرقي العقاري على شهادة المطابقة، يستلزم الرجوع إلى نصوص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وذلك نظرا لأن القانون 90-29 وكذا القانون 08-15 لم ينظم إجراءات الحصول على شهادة المطابقة. وتختلف إجراءات الحصول على شهادة المطابقة باختلاف الآجال القانونية لإيداع المرقي العقاري التصريح بانتهاء الأشغال.

1- حالة إيداع تصريح بانتهاء أشغال البناء خلال الأجل القانوني:

يقوم المرقي العقاري باعتباره مستفيدا من رخصة البناء، بإيداع تصريح على مستوى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا خلال أجل ثلاثون (30) يوما، تحتسب من تاريخ انتهاء أشغال البناء مقابل وصل استلام، حيث ترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.²⁹

بعد إيداع التصريح بانتهاء أشغال البناء خلال الأجل القانوني، تنشأ لجنة للتحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمواصفات والشروط التي تضمنتها رخصة البناء وتتكون هذه اللجنة من ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص والمصالح المعنية، لا سيما الحماية المدنية في حالات حددها القانون مع ممثل القسم الفرعي للإدارة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة.³⁰

تجتمع اللجنة المكلفة بالتحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء، بناء على استدعاء رسمي وذلك في أجل خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، كما يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب رخصة البناء قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخ إجراءات المطابقة.³¹

بعد انتقال اللجنة وصاحب رخصة البناء إلى موقع الأشغال، تقوم بتحرير محضر الجرد في نفس اليوم والذي يتضمن رأي اللجنة في مدى مطابقة البناء لأشغال رخصة البناء، مع تحديد جميع الملاحظات التي يلاحظها أعضاء اللجنة. وفي حالة غياب أحد أعضاء اللجنة المختصة بمراقبة المطابقة، يتم توقيع محضر الجرد المعد من اللجنة المختصة لمراقبة المطابقة من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط، إلا أن ذلك قد يؤثر سلبا على مصداقية محضر الجرد نظرا لأهمية الآراء التي تبديها المصالح المعنية وتأثيرها على قرار اللجنة. لذلك كان من الأجدر النص على إلزامية حضور جميع ممثلي أعضاء اللجنة.

وتجدر الإشارة إلى أن قرار لجنة مراقبة المطابقة، قد يتضمن موافقة على تسليم شهادة المطابقة عندما تكون الأشغال المنجزة مطابقة لمواصفات التي تضمنتها رخصة البناء.³²

لكن في حالة ما إذا تبين وجود عدم مطابقة، تقوم اللجنة بإعلام المستفيد من رخصة البناء للقيام بالإصلاحات اللازمة مع إعلامه بالعقوبات التي أقرها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.³³

وفي مقابل ذلك، يلتزم المستفيد من رخصة البناء خلال ثلاثة (03) أشهر بأن يجعل البناء مطابقا لرخصة البناء وفي حالة قيامه بجمع الإصلاحات الضرورية لما يجعله مطابقا لأحكام رخصة البناء، عندها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمه شهادة المطابقة.

وفي حالة عدم رفع التحفظات المثارة خلال الآجال القانونية المحددة، يباشر رئيس المجلس الشعبي البلدي إجراءات المتابعة القضائية وذلك طبقا لنص المادة 78 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ذلك ما أكدته المادة 13 من القانون 04-05 المؤرخ في 04-08-2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي أدرجت المادة 76 مكرر 05 والتي نصت على ما يلي: " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المستلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى اللجنة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

ففي هذه الحالة، تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها البت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر من العدالة في الآجال القانونية، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف".

ويترتب على عدم امتثال المرقى العقاري لالتزامه بالمطابقة قيام المسؤولية العقدية، حيث يحق لمقتني العقار طلب فسخ العقد مع استرجاع المبالغ والأقساط تحت ضمان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، كما يحق له أيضا طلب تعويض طبقا للقواعد العامة.

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المحددة في رخصة البناء وذلك إذا ما تبين أن الأشغال المتبقية لا تعرق سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله.³⁴

ولحماية حق طالب شهادة المطابقة من تعسف الجهة الإدارية المختصة بتسليم شهادة المطابقة وذلك في حالة رفض طلبه، حول المشروع الجزائري تقدم طعن مقابل وصل إيداع لدى المصالح المختصة على مستوى الولاية التي ألزمها القانون ضرورة الرد، سواء بتسليم شهادة المطابقة أو الرفض المعلل خلال خمسة عشرة (15) يوما من إيداع الطعن.³⁵

كما يحق لصاحب الطلب بأن يودع طعن آخر على مستوى الإدارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه ردا من طرف الولاية، حيث تأمر الوزارة المختصة بمصالح التعمير على مستوى الولاية بالرد على صاحب الطلب بالإيجاب أو الرفض المعلل خلال خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن.³⁶

وفي حالة عدم الرد أو رفض الطعن، يمكن لصاحب الطلب اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة.³⁷

2- حالة عدم إيداع التصريح بعد انتهاء أشغال البناء:

ألزمت المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 في حالة عدم تقديم المستفيد من رخصة البناء، تصريح بانتهاء الأشغال بأن يبادر وجوبا رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراء عملية المطابقة استنادا إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال وفقا

لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة الإنجاز؛ ويعد تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي التزاما قانونيا يقع على عاتقه باعتبار أنه سلطة من سلطات الضبط الإداري الذي يمارس دورا وقائيا وردعيا في آن واحد³⁸ وذلك تحقيقا للصالح العام. وتخضع إجراءات الحصول على المطابقة في حالة عدم التصريح بالانتهاء من الأشغال بعد استنفاد الآجال المحددة قانونا، إلى نفس إجراءات حصول شهادة المطابقة في حالة تصريح بانتهاء الأشغال كما تم دراسته، سواء إذا تعلق الأمر بتسليم الشهادة أو رفضها نتيجة لعدم المطابقة.

ثانيا: الجزاءات المترتبة على مخالفة المرقى العقاري لإجراءات الحصول على شهادة المطابقة:

لم تتضمن القوانين الخاصة بالترقية العقارية العقوبات المقررة في حالة عدم تقديم المرقى العقاري لطلب شهادة المطابقة أو عدم مطابقة العقار المنجز لأحكام رخصة البناء، الأمر الذي يستدعي الرجوع لأحكام النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

1-العقوبات المقررة في حالة عدم تقديم المرقى العقاري لطلب شهادة المطابقة:

لقد أزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بموجب المواد 26 و 39 من القانون رقم 04-11، بضرورة استخراج شهادة المطابقة، وفي حالة مخالفته لهذا الإلتزام يعاقب بغرامة مالية من عشرة آلاف دينار جزائري (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار جزائري (50.000 دج).³⁹

لكن ما يلاحظ أن قيمة الغرامة المالية التي أقرها المشرع الجزائري في هذه المادة قد تدفع بالمرقى العقاري إلى التقاعس عن تقديم طلبه للحصول على شهادة المطابقة، لذلك كان من الأجدر أن يتدخل المشرع الجزائري برفع قيمة الغرامة المقررة في حالة اخلاله بالتزام تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة.

2-العقوبات المقررة في حالة عدم مطابقة العقارات المنجزة لأحكام رخصة البناء والمواصفات القانونية:

حول القانون للأعوان المؤهلين الذين تم تحديدهم بموجب نص المادة 76 مكرر من القانون 76 مكرر 04 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05، مهمة معاينة المخالفات المتعلقة بالبناء⁴⁰ مع إمكانية الإستعانة بالقوة العمومية في حالة حدوث عرقلة لأداء مهامهم.⁴¹

وعليه ففي حالة إثبات وجود مخالفة لأحكام رخصة البناء أو القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، يقوم العون بتحرير محضر إثبات المخالفة يرسله إلى الهيئة القضائية المختصة، ونسخة يرسلها إلى رئيس للمجلس الشعبي البلدي والوالي المختص إقليميا.⁴²

ويتم إصدار الحكم بعد تحريك الدعوى العمومية، إما بمطابقة البناء أو هدمه كليا أو جزئيا وذلك على حساب المخالفة المرتكبة، وفي حالة عدم تنفيذ المخالف للحكم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذه على نفقة المخالف⁴³ وبالتالي على نفقة المرقى العقاري.

بالإضافة إلى العقوبات المذكورة أعلاه واستنادا إلى نص المادة 39 من القانون 04-11، نجد أن المشرع الجزائري رتب جزاءات مدنية في حالة إنجاز المرقى العقاري لمنشآت غير مطابقة لأحكام رخصة البناء والشروط القانونية ويترتب

على ذلك بطلان العقد، كما يحق لمقتني العقار المطالبة بالتعويض عما فاته من ربح وما لحقه من خسارة، حيث يلتزم المرقى العقاري برد جميع الأقساط التي دفعها له مقتني العقار.

خاتمة:

لقد أُلزم المشرع الجزائري بموجب المادة 26-39 من القانون 04-11، المرقى العقاري باستصدار شهادة المطابقة، التي تؤكد استجابة إنجاز العقار للمواصفات والشروط التقنية والقانونية بالتطابق مع تلك التي تضمنها قرار رخصة البناء، مما ينعكس إيجاباً على تطوير النسيج العمراني.

ونظراً لعدم تنظيم أحكام شهادة المطابقة في النصوص القانونية المتعلقة بالترقية العقارية، فقد أفرد لها المشرع الجزائري نص خاص تمثل في المرسوم التنفيذي 15-19، وذلك سعياً منه إلى تبسيط إجراءات حصول المرقى العقاري على شهادة المطابقة.

لقد ربط المشرع الجزائري بموجب قانون الترقية العقارية مسألة حيازة ونقل ملكية البناية أو جزء منها بحصول المرقى العقاري على شهادة المطابقة.

لكن في الواقع، نجد عدم تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالزامية حصول المرقى العقاري على شهادة المطابقة، حيث تم تسليم العديد من الشقق دون حصوله على شهادة المطابقة ودون أن تكون هذه الشقق مطابقة للمواصفات القانونية والتعاقدية؛ ويرجع ذلك لتقاعس الجهات الإدارية المختصة بتسليم شهادة المطابقة عن أداء دورها كما ينبغي؛ وذلك راجع إلى نقص كفاءة رؤساء المجالس الشعبية البلدية والأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات العمرانية والنقص الذي يعتري قانون الترقية العقارية والنصوص المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

بناء على ما سبق توصلنا إلى الاقتراحات التالية:

- أن يتضمن قانون الترقية العقارية جزاءات ردية على المرقى العقاري، في حالة عدم تقديمه لطلب الحصول على شهادة المطابقة.

- ضرورة تحقيق انسجام بين نصوص الترقية العقارية والقوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

- أن تتضمن اللجنة المختصة بمراقبة مطابقات المشاريع لأحكام رخصة البناء خبراء عقاريين.

- استحداث أعوان وأجهزة رقابية، تسهر على مراقبة المشاريع العقارية التي ينجزها المرقين العقاريين.

قائمة المراجع:

(1) - الكتب:

- توفيق العطار عبد الناصر: مصادر الإلتزام، مؤسسة البستاني للطباعة القاهرة، مصر، 1990.

- زهرة محمد المرسي: بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، بدون دار نشر، الطبعة الأولى، مصر، 1989.

- عايدة دريم: الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2011.
- عبد الحفيظ مشماشسي: بيع العقار في طور الإنجاز، دراسة على ضوء القانون المغربي والمقارن، مكتبة الرباط، المغرب، 2012.
- سمير عبد السميع الأودن: تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، مطبعة الإشعاع الفنية الاسكندرية، مصر، 2001.
- ياسين عبد الرزاق حسين: المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء، دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي، الطبعة الأولى، بدون دار نشر، مصر، 1987.

(2) الرسائل والأطروحات الجامعية:

- عبد الرحمان عزواوي: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام غير منشورة، قانون عام، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 02 جوان 2007.
- سهام مسكر: إلتزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص غير منشورة، تخصص قانون عقاري ووزاعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2015-2016.
- يزيد عربي باي: استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق غير منشورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015.
- Olivier Tournafond, l'obligation dans la vente d'immeuble à construire, thèse polycopié, université paris, XII, 1981.

(3) المقالات:

- عبد الله لعويجي: شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة. 1، المجلد الثامن، العدد الأول، 2021.
- سعاد ميمونة: شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية تيارت، المجلد الرابع، العدد الثاني العدد التسلسلي الرابع عشر، جوان 2020.

(4) الوثائق القانونية:

- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1991، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد: 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد: 51 المؤرخة في 15 أوت 2004.
- قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد: 44، المؤرخة في 03 أوت 2008.
- قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد: 14، المؤرخة في 06 مارس 2011.

- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، جريدة رسمية عدد 11، المؤرخة في 26 فيفري 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد: 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015.
- المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 71، المؤرخة في 02 ديسمبر 2020 .

⁽⁵⁾ -المواقع الإلكترونية:

- <https://www.dictionnaire-juridique.com> (consulté le 24/ 12/ 2021) à 18 h20).

التهميش:

- ¹ الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011.
- ² المادة 05 والمادة 11 من قانون 11-04، والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، جريدة رسمية عدد 11، المؤرخة في 26 فيفري 2012.
- ³ قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1991، يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد: 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- ⁴ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015.
- ⁵ المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 71، المؤرخة في 02 ديسمبر 2020 .
- ⁶ عابدة دريم: الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2011، ص 107.
- ⁷ عبد الرحمان عزراوي: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام غير منشورة، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة الجزائر، 02 جوان 2007، ص 656.
- ⁸ يزيد عربي باي: استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق غير منشورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 231.
- ⁹ المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19.

¹⁰ Olivier Tournafond, l'obligation dans la vente d'immeuble à construire, thèse polycopié, université paris, xll, 1981, p 21.

¹¹ عبد الحفيظ مشماششي: بيع العقار في طور الإنجاز، دراسة على ضوء القانون المغربي والمقارن، مكتبة الرباط، المغرب، 2012، ص 264.

¹² ياسين عبد الرزاق حسين: المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء، دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي، الطبعة الأولى، بدون دار نشر، مصر، 1987، ص 185-186.

¹³ توفيق العطار عبد الناصر: مصادر الإلتزام، مؤسسة البستاني للطباعة القاهرة، مصر، 1990، ص 84.

¹⁴ المرجع السابق، ص 87.

¹⁵ المرجع السابق، ص 97.

¹⁶ المرجع السابق، ص 97.

¹⁷ عبد الحفيظ مشماششي: بيع العقار في طور الإنجاز، دراسة على ضوء القانون المغربي والمقارن، مكتبة الرباط، المغرب، 2012، ص 264.

¹⁸ سمير عبد السميع الأودن: تملك وحدات البناء تحت الانشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، مطبعة الإشعاع الفنية الإسكندرية، مصر، 2001، ص 63-64.

19 La non-conformité : est la livraison d'une chose différente de celle promise autrement dit, le vendeur va livrer un immeuble correct, mais qui ne répond pas aux spécifications du contrat, Olivier Tournafond ; op, cit, p21.

²⁰ زهرة محمد المرسي: بيع المباني تحت الانشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، بدون دار نشر، الطبعة الأولى، مصر، 1989، ص 220-221.

²¹ سهام مسكر: إلتزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص غير منشورة، قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2015-2016، ص 310.

²² المادة 75 من القانون رقم 90-29.

²³ عبد الله لعويجي: شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، المجلد الثامن، العدد الأول، 2021، ص 54.

²⁴ المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19.

²⁵ قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51 المؤرخة في 15 أوت 2004.

²⁶ قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008.

- ²⁷ المادة 16 من نفس القانون.
- ²⁸ يزيد عربي باي: استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق غير منشورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 233.
- ²⁹ المادة 64 من المرسوم 15-19.
- ³⁰ المادة 66، من نفس المرسوم.
- ³¹ المادة 67 الفقرة 01 و02، من نفس المرسوم.
- ³² المادة 68 الفقرة 01، من نفس المرسوم.
- ³³ المادة 68 الفقرة 02، من نفس المرسوم.
- ³⁴ المادة 68 الفقرة 05، من نفس المرسوم.
- ³⁵ المادة 69 الفقرة 01 و02، من نفس المرسوم.
- ³⁶ المادة 69 الفقرة 03 و04، من نفس المرسوم.
- ³⁷ المادة 69 الفقرة 05، من نفس المرسوم.
- ³⁸ عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 58.
- ³⁹ المادة 92 من القانون 08-15.
- ⁴⁰ المادة 76 مكرر من القانون 04-05.
- ⁴¹ المادة 76 مكرر 01، من نفس القانون.
- ⁴² المادة 76 مكرر 05 الفقرة 01، من نفس القانون.
- ⁴³ المادة 76 مكرر 05 الفقرة 02 و03، من نفس القانون.